

IMMOBILI Le banche tagliano lo spread sui prestiti per l'acquisto delle case. Oggi in media il tasso fisso è inferiore al 5%, quello variabile intorno al 3%. Ecco le migliori offerte. E come scegliere il prodotto più adatto

Il mutuo? Costa meno

di Teresa Campo

Continua il ritocco al ribasso degli spread sui mutui da parte delle banche. E il trend da inizio ottobre si è accentuato. Numerosi sono infatti gli elementi importanti su questo fronte: il fenomeno è oggi costante, allargato, esteso al tasso variabile come al fisso, compresi i prestiti immobiliari a più lunga scadenza. In altre parole, al ribasso partecipano ormai la maggior parte degli istituti di credito e non solo qualche pioniere che attiva di tanto in tanto un'offerta temporanea particolarmente aggressiva per aumentare la propria quota di mercato. Il risultato è che oggi lo spread sembra essersi definitivamente stabilizzato sotto il 3%. Anzi, nel caso di un mutuo a tasso variabile con scadenza ventennale sono ormai almeno una decina gli istituti che si attestano sotto questa soglia. Lo segnala Mutuonline, che raccoglie le offerte di 56 banche convenzionate. La media di mercato si attesta infatti al 2,83% rispetto al 3,16% di un anno fa e al 3,55% dei massimi di febbraio 2012. Trend analogo per i mutui a 30 anni, per i quali però la media di mercato si attesta su valori un po' più alti, al 2,89%.

Ma ad attrarre chi deve accendere un mutuo sono ovviamente le offerte migliori, che oggi, sempre nel caso dei prestiti a tasso variabile, presentano spread tra il 2,6% di Bpm, il 2,73% di Webank e il 2,75% di Cariparma e

e il 2,75% di Cariparma e Deutsche Bank, anche sulle scadenze più lunghe. A queste si aggiunge la proposta di Unicredit, che propone il 2,5% di spread ma solo fino a fine anno e soltanto per finanziamenti inferiori al 60% del valore dell'immobile da acquistare. Anche altri istituti pongono comunque condizioni attraenti, dal Banco Popolare che riserva le proposte più accattivanti ai nuovi clienti a Webank che aggiunge lo 0,1-0,2% se il loan to value supera il 60% oppure se la durata del mutuo arriva a 30 anni. In generale, comunque, attenzione ai costi inseriti nei prodotti (istruttoria, perizia, polizze obbligatorie eccetera), tutti riassunti nell'IsC (Indice Sintetico di Costo), che a oggi mediamente si attesta ancora

intorno al 3%.

Discorso analogo per i mutui a tasso fisso. Anche qui spread al ribasso, su valori però leggermente più alti rispetto al variabile sulla scadenza più lunga (media di mercato 2,93%) e invece più ridotti su quella a 20 anni (2,8%). «Alcune banche poi propongono un tasso tout court, cioè non specificando tra tasso Irs e spread», spiega Roberto Anedda di Mutuonline, «arrivando a proporre tassi finiti piuttosto interessanti». I mutui in questo momento non sono infatti cari. E questo nonostante gli spread post limatura, per il tasso fisso come per il variabile, restino ben lontani dai minimi storici sotto l'1% e in ogni caso dalla media precedente il 2009, che non superava l'1,4-1,5%.

Il discorso vale soprattutto per i mutui a tasso fisso, oggi disponibili al 4,75% con il Banco Popolare e al 4,9% con Webank, appena più cari se si

allunga la scadenza. Solo nel periodo 2010-2011 era possibile trovarli a costi più bassi. «Certo, anche i mutui indicizzati sono molto convenienti, anzi lo sono di più», aggiunge Anedda, «con la differenza però che i tassi prima o poi riprenderanno a salire, con inevitabili e pesanti effetti sulla rata, mentre ciò non accadrà con i prestiti a tasso fisso. In questo momento dunque in proporzione sono più interessanti i prodotti a tasso fisso che non quelli indicizzati».

Ma il ritocco degli spread naturalmente non cancella tutti i problemi che hanno afflitto il settore dei mutui negli ultimi anni. Infatti il livello dell'erogato resta sempre su livelli molto bassi, complice l'andamento incerto del mercato immobiliare. «In parallelo al ritocco degli spread alcuni istituti di credito hanno anche ampliato la quota finanziabi-



le, il cosiddetto loan to value», continua Anedda. «Oggi arriva all'80% di mercato per quasi tutte le banche. Lo testimonia anche il finanziamento medio di mercato, oggi in ascesa in termini di loan to value». Una ripresa più decisa del settore sarà possibile solo a fronte di un miglioramento dell'economia, perché le banche, più malleabili sul fronte dei costi, restano invece rigide su quello del merito di credito del mutuatario: la-

voro dipendente o reddito alto, rapporto rata-reddito inferiore a un terzo, finanziamenti non superiori all'80% del valore della casa. Nel frattempo però i costi potranno scendere ancora: tensioni politiche permettendo, nei prossimi mesi il ribasso degli spread sembra destinato a continuare. (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su www.milanofinanza.it/mutui

I MIGLIORI MUTUI SUL MERCATO

20 ANNI

TASSO FISSO

| | Tasso+Spread | Rata in € | Isc (Taeg) |
|--|--------------------|-----------|------------|
| ❖ Webank | Euribor 3m + 2,75% | 551 | 3,00% |
| ❖ Iw Bank | Euribor 1m + 2,85% | 554 | 3,05% |
| ❖ Banca Popolare di Milano | Euribor 3m + 3,00% | 546 | 3,06% |
| ❖ Cariparma - Crédit Agricole | Euribor 3m + 3,00% | 554 | 3,17% |
| ❖ Deutsche Bank | Euribor 3m + 2,80% | 554 | 3,17% |
| ❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas | Euribor 3m + 2,85% | 554 | 3,19% |
| ❖ Banca Popolare Commercio e Industria | Euribor 3m + 2,95% | 556 | 3,25% |
| ❖ Ing Direct | Euribor 1m + 3,00% | 552 | 3,27% |
| ❖ Gruppo Banco Popolare | Euribor 3m + 2,90% | 554 | 3,32% |
| ❖ Banca Sella | Euribor 3m + 3,30% | 556 | 3,33% |

20 ANNI

TASSO VARIABILE

| | Tasso+Spread | Rata in € | Isc (Taeg) |
|--|-----------------------------|-----------|------------|
| ❖ Webank | 4,90% (fissato dalla banca) | 654 | 5,04% |
| ❖ Gruppo Banco Popolare | 4,75% (fissato dalla banca) | 646 | 5,17% |
| ❖ Cariparma - Crédit Agricole | 5,76% (Irs 20A + 3,10%) | 686 | 5,41% |
| ❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas | 5,15% (fissato dalla banca) | 668 | 5,46% |
| ❖ Iw Bank | 5,65% (Irs 20A + 2,90%) | 696 | 5,83% |
| ❖ Deutsche Bank | 5,55% (Irs 20A + 2,85%) | 691 | 5,87% |
| ❖ Banca Sella | 5,60% (Irs 20A + 2,90%) | 694 | 6,02% |
| ❖ Banca Popolare Commercio e Industria | 5,60% (Irs 20A + 2,90%) | 694 | 6,04% |
| ❖ Banca Popolare di Milano | 5,80% (Irs 20A + 3,10%) | 705 | 6,18% |
| ❖ Intesa Sanpaolo | 5,65% (fissato dalla banca) | 696 | 6,22% |

MILANO - Impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo 100.000 €, valore immobile 200.000 € - Rilevazioni del 10/10/2013

L'ANDAMENTO DELLO SPREAD SUI MUTUI A 20 ANNI

Periodo 2008-2013





www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.