

RIPARTE IL MERCATO**ARRIVANO I NUOVI MUTUI**

Le banche ricominciano a dare prestiti ai tassi di prima della crisi sia per acquisti che per ristrutturazioni. E poi ci sono prodotti ad hoc per giovani e precari. Ecco i più interessanti

di **TOBIA DE STEFANO**

Sarà l'effetto spread, con il differenziale Btp-Bund ormai sotto quota 180 punti e ai minimi dal novembre del 2010. Oppure dipenderà dalle pulizie che le grandi banche (vedi Unicredit e Intesa) (...)

segue a pagina 2

commento di **CARLO PELANDA** a pagina 3**TASSI E SPREAD**

Sopra l'andamento del differenziale Btp-Bund negli ultimi tre anni. A sinistra le cinque migliori offerte di mutui a tasso variabile e fisso elaborate da Mutui Online

RIPARTONO I MUTUI**Ecco le nuove offerte per «farsi» una casa**

Le banche ricominciano a prestare soldi per l'acquisto e la ristrutturazione a tassi sotto il 3%. Avvantaggiato chi ha più liquidità

☛ segue dalla prima

TOBIA DE STEFANO

(...) stanno facendo nei loro bilanci. O forse ancora dal fatto che con i prezzi delle case a questi livelli era impossibile che il mercato non ripartisse. Comunque sia, al netto delle «fantastiche» promesse del governo Renzi, la prima notizia positiva del 2014 è rappresentata dalla riscossa dei mutui. Lo dicono i numeri, «nel primo trimestre del 2014 - spiega a *Libero* il direttore marketing di Mutui Online, Roberto Anedda - le proiezioni parlano di un incremento del 10% sia per numero di operazione che per il totale erogato... e nei prossimi mesi vediamo una tendenza in crescita», e lo confermano le operazioni commerciali che diversi istituti di credito stanno spingendo da settimane (basti pensare che Unicredit ha deciso di raddoppiare il plafond per l'erogazione dei mutui a 4,5 miliardi dagli 1,8 del

2013) con spread (il guadagno dell'istituto che ti concede un prestito) in costante calo sotto la soglia del 3-2,5%.

Verrebbe da dire che le banche stanno tornando a fare le banche, se non fosse che restano le difficoltà. «Le condizioni di provvista del capitale da parte degli istituti di credito - continua Anedda - sono meno punitive rispetto a qualche mese fa e quindi le banche che hanno maggiore liquidità scelgono di riversarla nel prodotto mutuo». Con tassi decisamente più bassi. «Beh, possiamo dire che a oggi il caro mutuo è rientrato. I migliori variabili arrivano a uno spread del 2,25% che sommato a un Euribor a tre mesi vicino allo 0,30% o all'Euribor a un mese sotto lo 0,25% ci riportano ai tassi pre-crisi di metà 2011. Mentre i fissi più convenienti oscillano intorno al 5% (nella tabella le cinque migliori offerte per fisso e variabile elaborate da Mutui Online)». Morale della favola? «Chiaro che c'è ancora molta



prudenza da parte degli istituti di credito. Le perizie sono sempre fatte con grande attenzione e le percentuali di erogato raramente arrivano all'80% del valore dell'immobile come succedeva in passato, ma la svolta c'è stata...».

E per approfittarne non resta che immergersi nel mare magnum delle offerte. Più convenienti, certo, ma anche in quello dei prodotti pensati ad hoc, per determinate categorie di clienti.

LA PERCENTUALE

Come quasi sempre accade nella finanza, e i mutui non fanno eccezione, quanta più liquidità hai a disposizione tanto più puoi risparmiare su quella che vai a chiedere in prestito. L'ultima offerta di **Deutsche Bank**, per esempio, promuove mutui a tasso variabile o misto con lo spread

del 2,4% riservato però ad importi che coprano al massimo il 60% dell'acquisto della casa (la promozione è valida fino al 31 maggio 2014). In soldoni: se si chiedono 100 mila euro con un tasso variabile (Euribor a tre mesi) per acquistare una prima o seconda casa e quell'importo è minore o uguale al 60% del valore di acquisto dell'immobile, allora si avrà una rata mensile pari a 458,05 euro e un Taeg del 2,845% (tiene

conto dei 390 euro delle spese di perizia e dei 700 di quelle di istruttoria). Ma se la richiesta eccede il 60% del valore di acquisto dell'immobile, lo spread schizza al 2,50% e la rata sale.

Altro esempio? Il "**Mutuo valore Italia**" di **Unicredit**. Qui si parte da uno spread ancora più basso: il 2,25% sul variabile (Euribor a tre mesi) per gli importi fino al 50% del valore dell'immobile (l'iniziativa è partita il 24 febbraio

del 2014 e terminerà il 31 maggio). Se invece l'importo è superiore sarà necessario fissare un appuntamento per verificare le condizioni (fino al 31 marzo 2014 per il mutuo a tasso variabile Euribor 3 mesi lo spread non potrà superare il 3,5%). E non è finita. Perché anche **Ing Direct** propone due prezzi (2,6% fino al 70% e 2,8% dal 71% all'80% di loan to value, la percentuale del finanziamento in relazione al valore

dell'immobile) e lo stesso discorso vale per **Webank** (2,6% e 2,7%), così come offerte simili arrivano da **Cariparma Crédit Agricole**. Mentre **Credem** va ancora più in là e fino al 30 aprile fissa uno spread promozionale al 2,10%, ma solo se il prestito non supera il 50% del valore della casa.

RISTRUTTURAZIONE

E per chi volesse solo ristruttu-

rare casa? **Mediolanum** non si è fatta scappare l'occasione degli incentivi fiscali che consentono di recuperare in dieci anni il 50% o il 65% (risparmio energetico) dell'importo speso per i lavori in casa e ha dato il la a "Riparti Italia". Si tratta di un variabile che parte dall'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno spread massimo del 2,25% (ammortamento tra i 10 e i 20 anni, importo minimo 25mila euro, ma non superiore al

50% della spesa). Funziona che più sale l'Euribor e più si abbassa lo spread. Per esempio: con un Euribor uguale o maggiore al 5,5% lo spread arriva all'1,65%, mentre se il tasso di riferimento oscilla tra il 2,5 e il 3,5% il differenziale si attesterà al 2,05%. Ma c'è anche il "**Creacasa Variabile**" di **Credem** che si basa sull'Euribor a 3 mesi ed ha uno spread che varia tra il 2,45 e il 3,15% a seconda dell'importo richiesto. O meglio:

a seconda della percentuale (tra il 50 e l'80%) dell'importo richiesto rispetto al valore della ristrutturazione.

PLAFOND CASA

Anche perché dal 5 marzo le famiglie che vogliono acquistare la prima casa o ristrutturare la propria abitazione potranno andare presso gli sportelli delle banche convenzionate e chiedere l'accesso ai due miliardi del Plafond Casa assicurati dal governo. La priorità va alle giovani coppie, alle famiglie numerose e ai nuclei familiari di cui fa parte almeno un soggetto disabile e i vantaggi sono indubbi. Si potrà, per esempio, ottenere un prestito di durata superiore alla media o un tasso annuo nominale (TAN) più vantaggioso. Limiti? I finanziamenti non superano i 100 mila euro per gli interventi ristrutturazione (con accrescimento dell'efficienza energetica), i 250 mila per l'acquisto di una abitazione principale senza interventi di ristrutturazione e i 350 mila se c'è anche la ristrutturazione. Critiche? A oggi, istituti del sistema del credito cooperativo a parte, tra le più grandi banche hanno aderito solo Unicredit, Banca Sella e il Cre-

dito Valtellinese.

MUTUO GIOVANI

Uno dei problemi principali, però, resta il finanziamento di chi di soldi e garanzie da dare ne ha ben poche: per esempio le giovani coppie e i precari. Ci sono certo dei prodotti ad hoc, ma in questo caso restano ancora tanti i passi in avanti da fare. C'è per esempio il **Domus Giovani di Intesa San Paolo** (per chi ha tra i 18 e i 35 anni non compiuti) che consente di sospendere il pagamento, di variare la durata e di finanziare fino al 100% del valore dell'immobile. Quanto può costare il variabile? Con un loan to value tra l'80 e il 95% i tassi variano tra il 3,25 e il 3,55%, mentre se la percentuale del prestito richiesto rispetto al

valore della casa sale al 95-100% i tassi passano tra il 3,60 e il 3,90% a seconda della durata.

Il Progetto Lavoro di Unicredit, poi, si rivolge direttamente ai precari, cioè a chi un lavoro a tempo indeterminato non ce l'ha, con due prodotti: il tasso fisso (5, 10, 15 o 20 anni) e il variabile a 30 anni. Segni particolari: non sono necessarie garanzie straordinarie, mentre l'importo massimo corrisponde all'80% del valo-

re dell'immobile.

Certo, si potrebbe fare di più. Magari con un intervento a garanzia dello Stato. Lo ha detto il ministro del Lavoro, Giuliano Poletti, spiegando che «il governo pensa a meccanismi in cui il pubblico, attraverso i propri strumenti, funga da garante in modo che una banca possa finanziare anche i prestiti per i precari». Un'altra «fantastica» promessa del governo Renzi.

LE MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO

MILANO. Impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000. Rilevazioni del 28.03.14

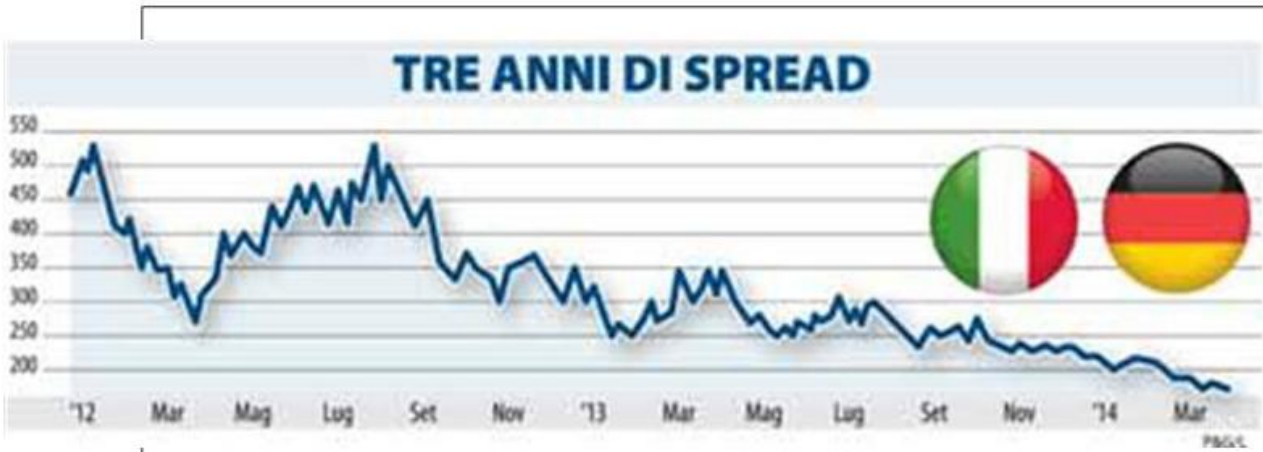
Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
UNICREDIT	2,57% (Euribor 3M + 2,25%)	533 euro	2,78%
WEBANK	2,82% (Euribor 3M + 2,50%)	546 euro	2,88%
BANCA SELLA	2,62% (Euribor 3M + 2,50%)	546 euro	2,90%
DEUTSCHE BANK	2,71% (Euribor 3M + 2,40%)	540 euro	2,90%
HELLO BANK!	2,71% (Euribor 3M + 2,40%)	540 euro	2,90%

Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
WEBANK	4,80% (fissato dalla banca)	649 euro	4,93%
GRUPPO BANCO POPOLARE	4,75% (fissato dalla banca)	646 euro	5,17%
CARIPARMA-CRÉDIT AGRICOLE	5,52% (IRS 20A + 3,10%)	674 euro	5,21%
IW BANK	5,07% (IRS 20A + 2,55%)	664 euro	5,22%
BANCA SELLA	4,91% (IRS 20A + 2,50%)	655 euro	5,29%

Migliori offerte di mutuo su www.mutuonline.it

FIGL







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.