

**EURO 9.500  
DI ANTICIPO  
PER COMPRARTI  
LA TUA NUOVA CASA  
DI 2/3 VANI  
CON POSSIBILITÀ DI SCELTA  
DEI MATERIALI INTERNI  
ULTIMI GIORNI  
della  
PROMOZIONE**



**CHIAMACI**  
Per scoprire altre novità  
e andare a vedere  
la casa di BORGARO.

**SINTEDIL  
AGENCY**

011.531.910 - 345.566.5555

www.sintedil.it

sintedilagency@sintedil.com

puoi raggiungerci anche su  

## Dossier immobiliare

Come sta cambiando il mercato

# Il mutuo costa meno e in cima ai desideri ora c'è il tasso fisso

Richiedi più finanziamenti per le seconde case (+3,9%). Sempre in difficoltà gli under 35

■ MARCO FROJO

Il quantitative easing varato dalla Banca Centrale Europea non è riuscito, almeno fino ad oggi, a far ripartire l'economia del Vecchio Continente e in particolare modo quella italiana, ma un effetto l'ha senza dubbio ottenuto: far scendere il costo dei mutui a livelli mai visti prima. Oggi le migliori offerte a tasso variabile sono sotto il punto percentuale, mentre per un tasso fisso ventennale si paga solo l'1,5% (per i 15 anni si scende addirittura all'1,10%). Queste condizioni hanno portato a profondi cambiamenti nel settore dei mutui: oggi tre richiedenti su quattro optano per il tasso fisso, mentre fino a non molto tempo fa il rapporto era ribaltato. Inoltre si stanno riducendo le durate; una dinamica più che comprensibile tenendo conto del fatto che le mini rate consentono ai mutuatari di ripagare più velocemente il finanziamento ottenuto. Quando i tassi erano al 4-5% era invece necessario arrivare fino alle scadenze trentennali per limitare l'impatto della rata sul bilancio familiare. L'altro elemento degno di nota è che le surroghe non hanno affatto limitato la propria corsa. Esse continuano a rappresentare circa il 40% delle richieste di mutui e il fatto che le banche continuino a concederle è un chiaro segnale della concorrenza in atto nel settore. Oggi chi chiede una surroga l'ha molto probabilmente già ottenuta alme-

no una volta negli ultimi cinque anni, ma gli istituti di credito, pur di attivare un nuovo cliente, sono disposti anche a correre il rischio che il "surrogatore seriale", in un domani non troppo lontano, porti il proprio mutuo ancora in un'altra banca. Dal punto di vista degli istituti di credito il mutuo presenta un duplice vantaggio: da una parte consente loro di allocare la propria liquidità a un tasso basso, ma pur sempre positivo, mentre parcheggiarla presso la Banca Centrale Europea ha ormai un costo non indifferente (-0,4%); dall'altra, il finanziamento dell'acquisto della casa consente di strappare alla concorrenza un cliente, a cui sarà poi possibile vendere altri prodotti più remunerativi rispetto ai mutui, come per esempio le polizze assicurative.

Nonostante le condizioni siano decisamente favorevoli, questo non vuol comunque dire che si sia tornati ad una situazione pre-crisi. Le banche hanno riaperto i rubinetti del credito per le famiglie in maniera molto graduale e, solo ora, dopo almeno due anni di ripresa, si nota per esempio un aumento dell'importo medio concesso. Secondo le rilevazioni effettuate mensilmente dal portale Mutuonline.it, negli ultimi sei mesi l'importo medio è balzato a 122.700 euro dai 115.780 euro della rilevazione precedente. Era dal 2011 che non si registrava una crescita semestrale e la strada da fare per recuperare il terreno perduto è ancora piuttosto lunga: cinque anni fa l'importo medio erogato era pari a 135.847 euro. Sono inoltre tre semestri che risultano in

### LE MIGLIORI OFFERTE (rilevazioni effettuate il 4 ottobre 2016)

#### PROFILO CLIENTE:

impiegato, 35 anni, residente a Milano  
mutuo acquisto prima casa  
importo mutuo richiesto: € 100.000  
valore immobile: € 200.000, rata mensile

#### TASSO VARIABILE

Durata	Tasso	Rata	ISC*
10 anni	0,65%	€ 861	0,87%
15 anni	0,90%	€ 594	0,94%
20 anni	0,95%	€ 458	0,99%
25 anni	1,00%	€ 377	1,01%
30 anni	1,00%	€ 322	0,98%
35 anni	1,51%	€ 307	1,61%
40 anni	1,51%	€ 278	1,60%

#### TASSO FISSO

Durata	Tasso	Rata	ISC*
10 anni	1,31%	€ 890	1,37%
15 anni	1,45%	€ 618	1,61%
20 anni	1,50%	€ 483	1,72%
25 anni	1,55%	€ 402	1,75%
30 anni	1,70%	€ 355	1,89%

#### TASSO VARIABILE CON CAP

Durata	Tasso	Rata	Tasso Max	ISC*
10 anni	1,15%	€ 883	2,55%	1,50%
15 anni	1,43%	€ 587	3,90%	1,67%
20 anni	1,43%	€ 441	3,90%	1,64%
25 anni	1,43%	€ 359	3,90%	1,62%
30 anni	1,43%	€ 306	3,90%	1,61%

\* Indice Sintetico di Costo

Fonte: www.mutuonline.it

crescita, seppur moderata, i mutui per l'acquisto della seconda casa, che sono passati dall'essere il 3% del totale nel primo semestre del 2015 al

La guerra degli sportelli

## Spread ai minimi, le banche offrono benefit per battere la concorrenza

Pratiche accelerate, nuovi prestiti: le idee per attirare clienti

La paura che le banche possano alzare i costi dei mutui per far fronte ai salvataggi delle banche in crisi c'è e la decisione presa da alcune banche sui conti correnti è lì a testimoniare che non è campata in aria, ma le probabilità che questa eventualità si concretizzi sono molto basse. Di questo è convinto Roberto Anedda, direttore marketing del portale mutuonline.it, secondo il quale il finanziamento per l'acquisto della casa è uno dei principali strumenti utilizzati dagli istituti di credito di conquistare nuovi clienti: «Alcune banche potrebbero effettivamente alzare i tassi ma questo le farebbe scivolare fuori dal gruppo di

**Haas**

Diversity in construction.

LA TUA CASA

- ECOLOGICA
- ANTISISMICA
- SUPERISOLATA
- PERSONALIZZATA

TE LA COSTRUIAMO IN 3 GIORNI

CHIEDI UN PREVENTIVO GRATUITO

INFO: HAAS GROUP

www.Haas-Fertigbau.it

Referente Tecnico di zona: 015.2558218 - 3355290683





[www.mutuionline.it](http://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.