

I tassi scendono ma secondo MutuiOnline gli istituti ritoccano gli altri parametri

Lo spread condiziona i mutui

Il differenziale applicato dalle banche fa crescere la rata

C'è un altro costo che incide sulle rate dei mutui casa. È lo spread fatto pagare dalle banche ai propri clienti: dal 2008 a oggi è cresciuto del 200 per cento.

Esiste un altro spread (diverso dall'indice riferito ai Btp italiani e ai Bund tedeschi) che preoccupa le famiglie: è quello che viene applicato sui mutui. Quando si chiede un prestito per comprare casa, infatti, le banche applicano un differenziale al tasso di interesse sul finanziamento, che va a formare la rata finale per il cliente. Ebbene questo spread, negli ultimi quattro anni, non ha fatto altro che salire, pesando sul costo finale del finanziamento. Secondo un'elaborazione del broker MutuiOnline, dal 2008 al 2012 l'incremento è stato superiore al 200%. Per esempio, considerando un mutuo variabile a 20 anni, si è passati da uno spread medio allo 0,96% del settembre 2008 a uno del 3,01% di settembre del 2012.

LE CAUSE. In generale, la banca aggiunge un margine sui mutui perché deve coprire determinate spese, che sono essenzialmente di due tipi: di apertura del mutuo e di gestione della

pratica. Gli istituti, attraverso lo spread, cercano dunque di avere un ricavo finale dall'operazione. Ovviamente, il livello di spread dipende anche dal grado di solidità finanziaria dell'istituto. E così più i conti della banca sono in equilibrio più sarà facile ottenere uno spread contenuto. Purtroppo, la crisi economica degli ultimi anni ha pesato molto sui bilanci delle banche italiane. Il risultato? La maggior parte degli istituti ha rialzato gli spread, anche oltre il 3%.

LA SCELTA. Il consiglio, a questo punto, è uno solo: prima di accendere un finanziamento per comprare un'abitazione è sempre meglio verificare tutte le voci che andranno a comporre la rata. In altre parole, è necessario conoscere non soltanto il tipo di Euribor (parametro base per i prestiti variabili) o di Eurirs (indicatore usato per i mutui fissi) che la banca ha scelto, ma anche lo spread, e quindi il guadagno, che vi ha applicato. Ciò che bisogna sapere è anche che lo spread, durante gli anni di rimborso del mutuo, rimane costante: la parte che si modifica (nel caso dei mutui variabili) è l'Euribor, che segue l'andamento dei mercati finanziari.

LE RICHIESTE. Anche a causa del rialzo degli spread, oggi riuscire ad ottenere un mutuo per la casa è diventato ancora più difficile. Il risultato è che se da un lato le banche rallentano nel

CASA & RISPARMIO

Lo spread condiziona i mutui

Il differenziale applicato dalle banche fa crescere la rata

MONIA LA LIBERTÀ HA LA CASA

ISTITUTO	SPREAD
Intesa	3,01%
Unicredit	2,95%
Banca di Sicilia	2,85%
Banca di Napoli	2,80%
Banca di Roma	2,75%
Banca di Sardegna	2,70%
Banca di Palermo	2,65%
Banca di Calabria	2,60%
Banca di Puglia	2,55%
Banca di Basilicata	2,50%
Banca di Marche	2,45%
Banca di Umbria	2,40%
Banca di Abruzzo	2,35%
Banca di Molise	2,30%
Banca di Campania	2,25%
Banca di Lazio	2,20%
Banca di Toscana	2,15%
Banca di Emilia	2,10%
Banca di Liguria	2,05%
Banca di Veneto	2,00%
Banca di Friuli	1,95%
Banca di Trentino	1,90%
Banca di Valle d'Aosta	1,85%
Banca di Piemonte	1,80%
Banca di Lombardia	1,75%
Banca di Friuli Venezia Giulia	1,70%
Banca di Trentino Alto Adige	1,65%
Banca di Valle d'Aosta	1,60%
Banca di Piemonte	1,55%
Banca di Lombardia	1,50%
Banca di Friuli Venezia Giulia	1,45%
Banca di Trentino Alto Adige	1,40%
Banca di Valle d'Aosta	1,35%
Banca di Piemonte	1,30%
Banca di Lombardia	1,25%
Banca di Friuli Venezia Giulia	1,20%
Banca di Trentino Alto Adige	1,15%
Banca di Valle d'Aosta	1,10%
Banca di Piemonte	1,05%
Banca di Lombardia	1,00%
Banca di Friuli Venezia Giulia	0,95%
Banca di Trentino Alto Adige	0,90%
Banca di Valle d'Aosta	0,85%
Banca di Piemonte	0,80%
Banca di Lombardia	0,75%
Banca di Friuli Venezia Giulia	0,70%
Banca di Trentino Alto Adige	0,65%
Banca di Valle d'Aosta	0,60%
Banca di Piemonte	0,55%
Banca di Lombardia	0,50%
Banca di Friuli Venezia Giulia	0,45%
Banca di Trentino Alto Adige	0,40%
Banca di Valle d'Aosta	0,35%
Banca di Piemonte	0,30%
Banca di Lombardia	0,25%
Banca di Friuli Venezia Giulia	0,20%
Banca di Trentino Alto Adige	0,15%
Banca di Valle d'Aosta	0,10%
Banca di Piemonte	0,05%
Banca di Lombardia	0,00%

LA SCELTA
Il consiglio, a questo punto, è uno solo: prima di accendere un finanziamento per comprare un'abitazione è sempre meglio verificare tutte le voci che andranno a comporre la rata.

LE RICHIESTE
Anche a causa del rialzo degli spread, oggi riuscire ad ottenere un mutuo per la casa è diventato ancora più difficile.

Vi aspettiamo nei nuovi locali
Club Bags
VALIGIERA - PELLETTERIA
CAGLIARI

VIA ALGHERO, 27 - TEL. 070 669190

concedere mutui in un periodo caratterizzato da una forte incertezza e da un livello piuttosto basso dei tassi di interesse, dall'altra parte le stesse famiglie ricambiano questo atteggiamento con richieste di mutui in calo. In tutto il territorio nazionale, infatti, si riscontrano variazioni negative per i mutui, spiega l'Istat. Per i prestiti non garantiti da ipoteca immobiliare è il Centro (-74,5% in un anno) a registrare la flessione più marcata, mentre per quelli garantiti da ipoteca immobiliare il calo maggiore si registra nelle Isole, Sardegna compresa (-45,8%).

LE OFFERTE. Tornando all'indagine di MutuiOnline, il broker ha messo in evidenza anche le

migliori offerte oggi in circolazione. La classifica (riportata nella tabella a fianco) mostra come, su un mutuo variabile a 20 anni, Webank e Deutsche Bank propongano i mutui più convenienti, a fronte di spread applicati rispettivamente del 2,90 e del 2,85%. Seguono Creacasa (2,85%) e Bnl, del gruppo Bnp Paribas (2,95%). Ovviamente, lo spread non è l'unico fattore che determina la rata finale. Sull'importo complessivo pagato dal cliente incidono l'Euribor scelto (con scadenza a 1,2,3,6 mesi), ma anche alcune spese come quelle per l'assicurazione, per la perizia e per l'istruttoria.

Lanfranco Olivieri

Le migliori offerte di mutuo

 **100.000**
 Importo

 **200.000**
 valore immobile

 **20 anni**
 durata

Tasso variabile: (Euribor 3 mesi + spread)

	TASSO VARIABILE	RATA	TAEG
Webank	Euribor + 2,90%	561	3,20%
Deutsche Bank	Euribor + 2,85%	558	3,24%
Iw Bank	Euribor + 3,00%	566	3,30%
Creacasa	Euribor + 2,85%	558	3,31%
Bnl*	Euribor + 2,95%	558	3,34%

Fonte: www.mutuionline.it *Euribor 1 mese

Tasso fisso: (IRS 20 anni + spread)

	TASSO FISSO	RATA	ISC (TAEG)
Webank	IRS + 2,90%	673	5,40%
Iw Bank	IRS + 3,00%	676	5,45%
Deutsche Bank	IRS + 3,35%	698	5,98%
Bnl	Fissato dalla banca	696	6,05%
CheBanca	IRS + 3,20%	689	6,07%

SPREAD L'interesse applicato dalla banca **TAEG** Tasso annuo effettivo globale



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.