

Il gruppo Intesa, per primo, ha ripreso a proporre questo prodotto creditizio

# Immobili, le banche rilanciano l'acquisto finanziato al 100%

Tornano i mutui al 100%. Ma attenzione agli spread: nonostante la riduzione del costo del denaro, i livelli restano mediamente sopra il 3%.

I primi timidi segnali si intravedono: il mondo delle banche ha iniziato a riconsiderare la possibilità di erogare mutui al 100%. Finora, però, solo Intesa Sanpaolo ha reso concreta questa opportunità. L'offerta è tagliata sui giovani sotto i 35 anni, inclusi i lavoratori atipici (per le fasce di età superiori l'ammontare finanziato è entro il 95%). E gli altri istituti? Che fanno? «Alcuni ci stanno pensando», conferma Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline. «In ogni caso, rispetto al 2008, quando le proposte di mutuo al 100% coprivano il 10-15% del totale erogato, oggi questo tipo di prodotti non supera ancora il 2% del totale finanziato».

**I COSTI.** Ma nonostante gli esperti prevedano una crescita di questo segmento nel prossimo futuro, va su-

bito detto che il mutuo al 100% non è per tutte le tasche. Ed è, innanzitutto, una questione di costi. Per avere il finanziamento pieno, le banche chiedono maggiori garanzie. Infatti, più ci si avvicina ai grandi prestiti, più gli istituti diventano cauti. Intesa Sanpaolo, per esempio, a fronte di 150 mila euro finanziati, chiede ogni 30 giorni una rata di 863 euro, ma solo per chi ha meno di 35 anni e ha un reddito di duemila euro al mese.

**IL RISPARMIO.** A questo punto, il suggerimento di Roberto Anedda, per chi è in cerca di un mutuo, è quello di rivolgersi a più istituti di credito. «È un processo che richiede pazienza», spiega il direttore marketing di MutuiOnline, «ma ne vale la pena. Oggi si può spuntare una differenza sullo spread, il margine che viene aggiunto dalla banca all'Euribor per calcolare la rata, dello 0,40%». In soldoni, significa che «su un finanziamento di 150 mila euro si risparmiano, rispetto alla proposta più cara sul mercato, anche 700 euro all'anno. Una cifra che, se moltiplicata per tutta la durata del prestito, comporta

una minor spesa di 15-20 mila euro». Non male.

**LO SPREAD.** Il calo del costo del denaro voluto dalla Banca centrale europea potrebbe, in futuro, migliorare l'accesso al credito di molte famiglie. Attualmente, però, la convenienza non è percepita più di tanto. E il motivo è semplice: le banche mantengono gli spread alti. «La colpa è della situazione economica e della bassa fiducia in una ripresa», osserva Anedda. «È purtroppo ci vorrà del tempo affinché si torni agli spread che c'erano prima della crisi». Mediamente, il differenziale applicato dalle banche sui mutui resta sopra il 3% (nel 2008 si registravano livelli attorno all'1%). Da qui si spiega il pesante crollo dei mutui concessi nel 2012: in un anno si sono quasi dimezzati (-38%).

**LE OFFERTE.** Ma se è vero che per tornare a spread bassi bisognerà aspettare, è anche vero che nelle ultime settimane qualche miglioramento si è visto. «Alcune banche hanno ridotto, seppur di poco, il tasso applicato di uno 0,10-0,20%», dice Anedda. «È solo una piccola mossa, ma ha consentito a qualche



istituto una riduzione degli spread anche sotto il 3%. Potrebbe darsi che il trend continui e che i valori entro fine anno scendano di qualche decimale».

Ma quali sono le offerte che presentano spread sotto quel 3%? Secondo un'elaborazione di MutuiOnline, sui tassi variabili (considerando un finanziamento di 100 mila euro per un immobile da 200 mila) sventa Bnl-Bnp Paribas, con uno spread al 2,85% e tasso complessivo del 3,23% (e una rata da 553 euro mensili). Subito dopo si incontra Deutsche Bank, sempre con uno

spread al 2,85% ma con un tasso al 3,25% e quindi una rata di 557 euro al mese. Al terzo posto c'è Webank che offre uno spread al 3%, un tasso al 3,28% e una rata da 565 euro mensili.

Per Anedda, insomma, le possibilità che gli spread si raffreddino sono reali. «Ovviamente», conclude il direttore marketing di MutuiOnline, «tutto ciò dipende dall'allentamento della preoccupazione sul debito italiano, che potrebbe riportare maggiore fiducia tra le banche e tra i clienti».

**Lanfranco Olivieri**



## L'andamento degli SPREAD BANCARI sui mutui



\*Rilevazione su un prestito variabile a 20 anni



Fonte: MutuiOnline



[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.