

CASA/2 Le banche hanno cominciato a ridurre gli spread applicati ai prestiti per la casa, che restano salati ma molto competitivi grazie ai tassi d'interesse ai minimi. Ecco i finanziamenti più interessanti

Ora il mutuo conviene

di Teresa Campo

Una buona notizia almeno c'è. Mentre la crisi non molla la presa, la disoccupazione imperversa, i finanziamenti vengono concessi col contagocce e le case restano care, finalmente il costo dei mutui immobiliari comincia a contrarsi. Di poco, ma abbastanza uniformemente e con continuità ormai dall'inizio del 2013. Merito del restringimento del differenziale tra Btp e Bund, l'ormai famigerato spread da cui deriva la difficoltà delle banche a finanziarsi e dunque a erogare credito. Ebbene il differenziale ha abbandonato i massimi di oltre 500 punti ed è tornato ormai da mesi sotto 300, in alcuni momenti infrangendo anche quota 250. Sul costo dei mutui poco ha invece inciso il taglio del tasso ufficiale, deciso di recente dalla Bce che l'ha portato dallo 0,75% allo 0,5%: pochi sono i mutui a tasso variabile indicizzati a questo parametro, mentre la maggior parte prende come riferimento l'Euribor, il tasso interbancario, che da tempo è ai minimi storici. L'Euribor a 3 mesi (cui è indicizzata la maggior parte dei mutui a tasso variabile) viaggia ormai da mesi intorno allo 0,20-0,21%, quello a un mese addirittura allo 0,11%. Inferiori ai saggi ufficiali Bce sono anche i tassi Irs (differenti a seconda della durata del finanziamento) cui sono legati i mutui a tasso fisso: vanno dal 1,61% del decennale fino al 2,33% del trentennale. Parlare di scongelamento è ancora prematuro: il problema dei

mutui non sta tanto nel loro costo, quanto nel fatto che non vengono erogati o lo sono in misura insufficiente. Ma i due aspetti sono in parte legati, per cui qualche miglioramento su un versante finirà per riflettersi anche sull'altro. Intanto si comincia dal costo. Da inizio anno, salvo la lunga pausa pre e post elettorale, le banche hanno iniziato a limare gli spread applicati al tasso di riferimento dei mutui (Irs per quelli a tasso fisso, Euribor e Bce per quelli a tasso variabile) e soprattutto hanno ripreso ad andare a caccia di clienti attraverso promozioni e pubblicità. Bpm, Bnl, Intesa Sanpaolo, Cariparma, Deutsche Bank, Banco Popolare, CheBanca!, per esempio, si sono mosse in questa direzione. Quanto agli spread, la media, che prima superava ampiamente il 3%, oggi è riuscita a infrangere stabilmente questa soglia. Un movimento dunque non più affidato alla buona volontà di qualche istituto, ma generalizzato.

Sul mercato oggi gli spread più competitivi si trovano soprattutto sui mutui a tasso variabile e di durata non troppo lunga. Guardando alla classifica redatta da Mutuonline (il cui portale riporta le offerte di 57

banche convenzionate) si nota per esempio che sulla scadenza ventennale i mutui hanno un tasso finito (cioè Euribor o tasso Bce più spread) che va dal 2,95% di Banca Sella e del Banco Popolare fino al 3,2% di Iwbank e Webank: in corrispondenza gli spread vanno dal 2,45% di Banca Sella al 3% di Iwbank, Webank e Popolare Commercio e Industria. Attenzione, i mutui vanno valutati nel loro complesso: Sella propone uno spread molto più basso della media ma abbinato al tasso Bce, pari allo 0,50%, cioè in questo momento decisamente più alto dell'Euribor. Occhio poi ai costi generali, considerati solo nel Taeg (Tasso annuo effettivo globale). Prendendo quest'ultimo come parametro, i mutui

indicizzati ventennali più convenienti sono quelli Bnl (rata di 557 euro al mese per un prestito da 100 mila euro e loan to value al 50%) e Deutsche Bank in cima alla classifica (553 euro), seguiti da quelli di Iwbank e Webank, entrambe con un Taeg del 3,28%.

Gli spread diventano un po' più alti (ma sempre inferiori a quelli di inizio anno) nel caso di durate più lunghe oppure di tasso fisso. Rimanendo sul variabile, per un mutuo trentennale gli spread vanno da 2,85%

al 3,3%, intervallo simile al precedente, ma con la differenza che in questo caso quasi tutti i prestiti si attestano nella fascia alta della forchetta. Primo in classifica è il mutuo targato Deutsche Bank che ha un Taeg del 3,2%, seguito da quello della Popolare Commercio & Industria (3,25%).

Ancora più interessanti risultano i mutui a tasso fisso. «Grazie ai tassi Irs ai minimi storici specie sulla durata ventennale ci si può finanziare a un tasso inferiore al 5%. A 30 anni invece si sale a una media del 5,30%», spiega Anedda. «Di rado dal 2000 a oggi i mutui sono stati disponibili a un tasso fisso inferiore al 5% e questa potrebbe essere l'ultima occasione per approfittarne, considerando che prima o poi i saggi torneranno a salire». La strada per tornare ai livelli precedenti la crisi economica, quando gli spread medi sui mutui non superavano l'1,5% (e spesso andavano anche sotto l'1%), è comunque ancora lunga. Anzi, non è nemmeno detto che a quei livelli si tornerà mai: le economie di tutto il mondo stanno ancora pagando le conseguenze dei finanziamenti troppo facili, dei mutui subprime, elargiti soprattutto all'estero. Ma la strada verso il

Ora il mutuo conviene

Banca	Tipologia	Tasso	Taeg
Banca Sella	20 anni	2,95%	3,25%
Banco Popolare	20 anni	3,2%	3,28%
Iwbank	20 anni	3,2%	3,28%
Webank	20 anni	3,2%	3,28%
Popolare Commercio e Industria	20 anni	3,25%	3,25%

miglioramento sembra tracciata. «Rispetto a fine 2012 il trend al ribasso degli spread sui mutui è evidente», conferma Roberto Anedda di Mutuonline. «E si è concretizzato del giro di pochi mesi, interrotto solo dalla difficile fase post-elettorale». Ora il movimento sembra destinato a continuare, governo permettendo naturalmente. Ma il taglio degli spread da solo non basta. Per questo l'Abi si batte per un sostegno del governo che garantisca l'eventuale nuovo credito erogato qualora non venisse onorato, aprendo la strada a nuovi finanziamenti. La banche scongiurerebbero

così il rischio di ritrovarsi con in pancia ancora più immobili invendibili e crediti incagliati. Questa è solo una delle possibili strade da seguire. Quel che è certo è che, banche permettendo, i tassi bassi fanno sì che l'attuale sia una buona fase per chi vuole accendere un mutuo, anche per altre considerazioni. È vero infatti che gli spread probabilmente scenderanno ancora, ma non è detto che i tassi (Euribor, Irs, Bce) restino a lungo sui minimi: nell'attesa si potrà forse spuntare un costo totale minore, soprattutto per i mutui indicizzati, ma rischiando di goderne per meno tempo. (riproduzione riservata)

LA CLASSIFICA DEI MUTUI PIÙ INTERESSANTI OGGI SUL MERCATO

Impegnato 35 anni, acquisto prima casa - Importo mutuo 100.000 euro - Valore immobile 200.000 euro - Dati al 7/05/2013

TASSO VARIABILE

DURATA 20 ANNI	Parametro + spread	Tasso	Rata (€)	Isc (Taeg)	DURATA 30 ANNI	Parametro + spread	Tasso	Rata (€)	Isc (Taeg)
❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	Euribor 1m + 2,85%	2,96%	553	3,23%	❖ Deutsche Bank	Euribor 3m + 2,85%	3,05%	424	3,20%
❖ Deutsche Bank	Euribor 3m + 2,85%	3,05%	557	3,25%	❖ B.P. Commercio & Industria	Euribor 1m + 3,00%	3,11%	428	3,25%
❖ Iw Bank	Euribor 3m + 3,00%	3,20%	565	3,28%	❖ Iw Bank	Euribor 3m + 3,00%	3,20%	433	3,27%
❖ Webank	Euribor 3m + 3,00%	3,20%	565	3,28%	❖ Webank	Euribor 3m + 3,00%	3,20%	433	3,27%
❖ Gruppo Bipiemme	Euribor 3m + 2,90%	3,10%	560	3,30%	❖ Chebanca!	Euribor 3m + 2,85%	3,05%	425	3,37%
❖ Banca Sella	Bce + 2,45%	2,95%	552	3,30%	❖ Gruppo Bipiemme	Euribor 3m + 3,00%	3,20%	433	3,37%
❖ Cariparma - Crédit Agricole	Euribor 3m + 2,80%	3,00%	555	3,32%	❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	Euribor 1m + 3,20%	3,31%	439	3,55%
❖ B.P. Commercio & Industria	Euribor 1m + 3,00%	3,11%	560	3,32%	❖ Ing Direct	Euribor 3m + 3,30%	3,50%	441	3,58%
❖ Gruppo Banco Popolare	Euribor 3m + 2,75%	2,95%	552	3,43%	❖ Cariparma - Crédit Agricole	Euribor 3m + 3,20%	3,40%	444	3,68%
❖ Chebanca!	Euribor 3m + 2,85%	3,05%	557	3,46%	❖ Intesa Sanpaolo	Euribor 1m + 3,30%	3,41%	444	3,81%

TASSO FISSO

DURATA 20 ANNI	Parametro + spread	Tasso	Rata (€)	Isc (Taeg)	DURATA 30 ANNI	Parametro + spread	Tasso	Rata (€)	Isc (Taeg)
❖ Webank	Irs 20a + 2,80%	4,98%	659	5,13%	❖ Webank	Irs 30a + 2,90%	5,16%	547	5,31%
❖ Gr. Banco Popolare	Fissato dalla banca	4,75%	646	5,28%	❖ Iw Bank	Irs 30a + 3,00%	5,30%	555	5,45%
❖ Iw Bank	Irs 20a + 3,00%	5,23%	673	5,39%	❖ Deutsche Bank	Irs 30a + 3,05%	5,34%	558	5,60%
❖ Cariparma - Crédit Agricole	Irs 20a + 3,00%	5,07%	664	5,49%	❖ Chebanca!	Irs 30a + 3,00%	5,25%	552	5,69%
❖ Deutsche Bank	Irs 20a + 3,05%	5,25%	674	5,55%	❖ Gruppo Bipiemme	Irs 30a + 3,10%	5,39%	561	5,69%
❖ Gruppo Bipiemme	Irs 20a + 3,10%	5,30%	677	5,65%	❖ Cariparma - Crédit Agricole	Irs 30a + 3,30%	5,45%	565	5,84%
❖ Chebanca!	Irs 20a + 3,00%	5,17%	669	5,70%	❖ B.P. Commercio & Industria	Irs 30a + 3,25%	5,45%	570	5,91%
❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	Fissato dalla banca	5,40%	682	5,79%	❖ Intesa Sanpaolo	Fissato dalla banca	5,45%	565	5,95%
❖ Intesa Sanpaolo	Fissato dalla banca	5,25%	674	5,79%	❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	Fissato dalla banca	5,60%	574	5,96%
❖ B.P. Commercio & Industria	Irs 20a + 3,25%	5,45%	685	5,86%	❖ Barclays	Irs 30a + 3,40%	5,76%	584	6,26%

www.mutuonline.it



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.