

Mutui Prosegue la discesa degli spread applicati ai prestiti ipotecari. Ecco la mappa dei prodotti più convenienti sul mercato

LA CASA È MENO CARA

di **Teresa Campo**

Soltanto un anno fa poteva sembrare un sogno e invece oggi gli spread sui mutui rivedono quota 2,60%, con punte fino a 2,50%. Non solo: le banche li pubblicizzano a suon di campagne pubblicitarie presso gli stessi sportelli e su tutti i media. Non a caso secondo i dati Assofin negli ultimi mesi a tratti anche l'erogato ha dato segni di aumento, mentre come segnala l'Osservatorio mensile di Mutuonline l'importo medio dei mutui erogati,

nel mese di gennaio 2014, è salito a 128.875 euro, in aumento rispetto al secondo semestre del 2013. Forse meno rapidamente di quanto si vorrebbe, procede quindi il cammino al ribasso dello spread sui mutui, il costo applicato dalle banche al finanziamento in funzione soprattutto del costo della raccolta, chiaro segno dell'avvio di scongelamento del settore del credito. Ma non l'unico.

«Tanto per cominciare, il calo dello spread non solo procede, ma è un fenomeno diffuso e stabile», spiega Roberto Anedda di Mutuonline. «Non si tratta infatti solo delle

offerte magari temporanee delle banche più aggressive, ma di un vero trend che vede proprio la media di settore attestarsi al 2,60-2,70%, un buon mezzo punto in meno rispetto al 3-3,10% di un anno fa». La prospettiva anzi, se proseguirà la discesa del differenziale Btp-Bund, oggi sotto quota 200 punti nonostante la crisi di governo in corso, è di un'ulteriore discesa. Certo, siamo ancora estremamente lontani dagli spread sotto l'1% che caratterizzarono la stagione d'oro dei mutui casa (ma

(continua a pag. 87)

Mutui

(segue da pag. 85)

si tratta di livelli probabilmente non più ripetibili), e siamo lontani anche da traguardi più ragionevoli come l'1,50-1,70%. Ma grazie ai tassi vicini ai minimi storici (l'Euribor 3 mesi è allo 0,29%) i mutui di fatto non sono più cari rispetto ai livelli pre-crisi, anzi sono decisamente convenienti, quelli a tasso fisso come gli indicizzati.

La seconda buona notizia è che la stessa discesa del differenziale rispetto al Bund che ha limato il costo dei mutui rende anche assai meno interessante per le banche parcheggiare la liquidità in

Btp: questi infatti oggi offrono rendimenti decisamente meno generosi, intorno al 3,5-4%, rispetto alle vette tra il 5 e l'8% toccate negli anni scorsi. Le banche insomma per generare profitti dovranno tornare a fare il loro mestiere, che è appunto quello di prestare denaro, ai privati come alle imprese. Non a caso molti istituti di credito hanno stanziato plafond molto più consistenti che in passato, una per tutte Unicredit che, dopo anni di assenza, nella seconda metà del 2013 è tornata a fare capolino sul mercato e quest'anno punta al raddoppio dell'erogato, con un target di 4,5 miliardi. È l'obiettivo, per Unicredit come per gli altri istituti di credito, dovrebbe essere a portata di mano, complice una domanda che, dopo anni di calo, dalla scorsa estate è tornata a crescere in misura significativa: dal timido +1,8 di luglio si è rapidamente arrivati al +7-8% dei mesi più recenti.

La prospettiva di un futuro più roseo per i mutui è confermata anche dal ritorno di sostituzione e surroga, ovvero la rinegoziazione delle condizioni del proprio mutuo, con la propria banca o con passaggio a un istituto concorrente. Come rivela sempre l'Osservatorio di Mutuonline, nel mese di gennaio la percentuale di chi chiede un mutuo per sostituzione e surroga è balzata al 19,7%, oltre 6 punti percentua-



li in più rispetto al 13,3% del secondo semestre 2013.

Il fenomeno conferma da un lato il miglioramento del sentiment generale e dall'altro la ripresa di competitività delle banche. «Il calo dello spread applicato ai mutui», spiega Anedda, «ha infatti reso possibile per chi ha acceso un prestito casa negli ultimi anni il passaggio verso un prodotto dello stesso tipo, cioè

sempre a tasso fisso o variabile, meno caro, ma soprattutto ha reso molto conveniente e poco rischioso il passaggio da un mutuo a tasso fisso a uno indicizzato». In quest'ultimo caso infatti i risparmi possono essere sostanziosi considerando che i mutui a tasso fisso viaggiavano oltre il 6% e che oggi si trovano prodotti indicizzati al 3% (tasso finito) o anche qualcosa meno. Tra l'al-

tro, alla luce delle condizioni generali dell'economia, la prospettiva di un significativo rialzo dei tassi appare tutt'altro che imminente, quindi il passaggio fisso-variabile presenta molti vantaggi e pochi rischi, specie se il risparmio viene trasformato in riduzione della durata del prestito. Il mutuo indicizzato è infatti più sensibile al rialzo nei tassi nei primi anni, sensibi-

lità che si riduce man mano che ci si avvicina a metà del piano di rimborso.

Risparmi interessanti si possono ottenere comunque anche mantenendo lo stesso tipo di tasso, soprattutto nel fisso.

L'offerta del mercato, come accennato, è oggi molto ampia, sia per i mutui indicizzati che per quelli a tasso fisso. Tra l'altro tra i prodotti più con-

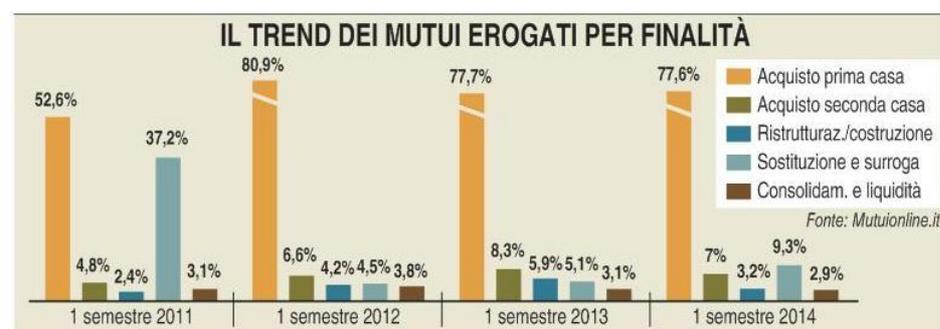
venienti le differenze sono spesso minime, tanto è vero che, per un mutuo a 20 anni da 100 mila euro (prima casa, Ltv 50%) in termini di rata si va da un minimo di 544 euro a un massimo di 551 per i prodotti a tasso variabile, dunque solo 7 euro di differenza. Più marcato il divario tra i mutui a tasso fisso dove il range va da 646 a 683 euro.

Nella scelta comunque, oltre che al tasso, è bene fare molta attenzione anche al Taeg, che include anche tutte le spese accessorie. Non a caso, come mostrano anche le tabelle, il mutuo con tasso annuo più basso non è necessariamente quello più conveniente. Il divario sulla rata come già segnalato oggi non è significativo, ma a fronte di un eventuale rialzo dei tassi potrebbe diventare più marcato. (riproduzione riservata)

I MUTUI PIÙ INTERESSANTI OGGI SUL MERCATO
 Impiegato 35 anni, acquisto prima casa - Importo mutuo 100.000 euro - Valore immobile 200.000 euro - Dati al 20/02/2014

DURATA 20 ANNI - VARIABILE		Spread	Tasso variabile	Rata in €	Isc (Taeg)
TASSO FISSO	Webank	Euribor 3M + 2,60%	2,89%	549	2,95%
	Hello Bank!	Euribor 1M + 2,60%	2,82%	546	2,96%
	Iw Bank	Euribor 1M + 2,70%	2,93%	551	3,00%
	Bnl - Gruppo Bnp Paribas	Euribor 1M + 2,60%	2,82%	546	3,01%
	Unicredit	Euribor 3M + 2,50%	2,79%	544	3,06%
	Cariparma - Crédit Agricole	Euribor 3M + 2,60%	2,89%	549	3,08%
	Deutsche Bank	Euribor 3M + 2,60%	2,89%	549	3,08%
	Gruppo Banco Popolare	Euribor 3M + 2,50%	2,79%	544	3,12%
	Banca Popolare di Milano	Euribor 3M + 2,60%	2,89%	549	3,13%
	Ing Direct	Euribor 3M + 2,70%	2,99%	544	3,18%
DURATA 20 ANNI - FISSO			Tasso fisso	Rata in €	Isc (Taeg)
TASSO VARIABILE	Gruppo Banco Popolare	Fissato dalla banca	4,75%	646	5,17%
	Webank	Irs 20A + 2,50%	5,13%	667	5,28%
	Cariparma - Crédit Agricole	Irs 20A + 3,10%	5,64%	680	5,31%
	Hello Bank!	Fissato dalla banca	5,15%	668	5,37%
	Iw Bank	Irs 20A + 2,55%	5,25%	674	5,41%
	Bnl - Gruppo Bnp Paribas	Fissato dalla banca	5,15%	668	5,44%
	Banca Popolare di Milano	Irs 20A + 2,60%	5,12%	667	5,46%
	Intesa Sanpaolo	Fissato dalla banca	5,10%	665	5,64%
	Deutsche Bank	Irs 20A + 2,85%	5,37%	681	5,68%
	Banca Sella	Irs 20A + 2,90%	5,42%	683	5,83%

GRAFICA MF-MI ANZI FINANZA



GRAFICA MF-MILANO FINANZA



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.