

CASA*I prestiti tornano alla ribalta dopo anni di compravendite bloccate. Grazie allo spread ma non solo*

LA RISCOSSA DEL MUTUO

Finanziamenti erogati +10%
Costi a livelli pre-crisi
Ecco quale banca scegliere

ORSI & TORI

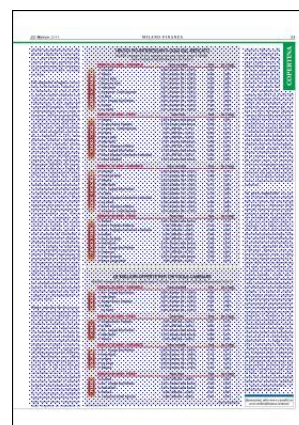
DI PAOLO PANERAI

No, l'Italia non è uno studente universitario fuori corso. Ha ragione il presidente **Matteo Renzi** nel rispondere così ai sorrisini di **José Barroso**, portoghese presidente uscente della Commissione Ue, e del triste belga presidente del Consiglio d'Europa, **Herman van Rompuy**.

«A Bruxelles non sanno più se il ruolo della Ue è quello di uniforma-

re la capienza delle bottiglie dell'acqua minerale o se invece devono porsi il problema, seriamente, di far nascere uno Stato federale ed europeo vero», dice il presidente del **Comitato economico e sociale europeo**, il corso **Henri Malosse**, autore di una ventina di libri sull'Europa, prima ancora dell'orrendo siparietto riservato al presidente del Consiglio italiano dal vertice massimo dell'Europa. L'episodio sgradevole di Bruxelles,

FISSO O VARIABILE?
 15 O 30 ANNI? SPREAD?
 CON QUALE BANCA?



CASA Le banche in Italia ricominciano a erogare prestiti immobiliari e lo fanno con spread in netto calo. Così i tassi variabili sono tornati a buon mercato anche grazie all'Euribor ai minimi. E le nuove formule offrono una protezione dai rialzi della rata

Il ritorno del mutuo

di **Roberta Castellarin**
e **Paola Valentini**

Per la casa potrebbe essere la volta buona. Dopo anni di discesa dei prezzi, ma soprattutto di congelamento delle transazioni, il trend si potrebbe presto invertire. Anche perché le banche sono pronte a erogare di nuovo mutui, visto che senza credito il mercato del mattone non riparte. Dal punto di vista dell'offerta la conferma si trova nelle nuove campagne pubblicitarie dedicate al prodotto-mutui. Su cui puntano nomi come Unicredit, Credem e Banca Mediolanum. L'offerta si concentra in particolare sui mutui a tasso variabile. Unicredit, che ha annunciato di voler portare le erogazioni totali a 4,5 miliardi nel 2014 dagli 1,8 del 2013, ha lanciato un prodotto con spread al 2,5% (se il prestito non supera il 60% della casa). Promette ancora di più Credem, che fino al 30 aprile fissa uno spread promozionale al 2,1%, ma solo se il prestito a tasso variabile non è superiore al 50% del valore dell'immobile. Mentre Banca Mediolanum offre ai clienti il mutuo per ristrutturazione Riparti Italia, che prevede uno spread massimo del 2,25% contro il 2,7-3% del resto del mercato. Il mutuo proposto da Banca Mediolanum prevede poi uno spread in discesa in caso di salita dei tassi: il 2,05% per Euribor tra il 2,5 e il 3,5%, l'1,85% per Euribor tra il 3,5 e il 5,5% e l'1,65% per Euribor uguale o superiore al 5%. Anche il mutuo Freedom per l'acquisto di casa proposto da Mediolanum prevede l'adeguamento automatico dello

spread in funzione dell'andamento dell'Euribor.

Se si vanno a guardare le migliori proposte disponibili sul mercato dal punto di vista dei potenziali acquirenti i tassi sono tornati appetibili, con un costo complessivo tra spread e tassi che è sceso a livelli pre-crisi. I tassi sui mutui concessi dalle banche italiane sono diminuiti infatti al 3,44% in febbraio dal 3,5% di gennaio. Si tratta del valore minimo da settembre 2011. È quanto emerge dal rapporto mensile dell'Abi, che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è influenzato anche dalla variazione della composizione fra le erogazioni in base alla tipologia di mutuo.

«Lo spread sta gradualmente scendendo e oggi si trovano offerte a tassi del 2,25-2,5%, anche due punti percentuali in meno rispetto a quelli che c'erano al culmine del caro-spread, e grazie ai tassi vicini ai minimi storici i mutui di fatto sono tornati allo stesso costo che avevano prima della crisi», sottolinea Roberto Anedda, direttore marketing

di Mutuonline. Non solo. Chi acquista oggi trova un mercato immobiliare che in Italia soffre dal 2007 e che in questi anni ha registrato una contrazione dei prezzi fino al 20%. Ci sono perciò le condizioni affinché quest'anno l'erogato aumenti. Ciò perché la graduale riduzione dello spread tra Btp e Bund non solo ha portato le banche a ridurre il costo dei prestiti, ma ha anche reso meno conve-

niente l'attività di carry trade (ossia l'utilizzo della liquidità per l'acquisto di titoli di Stato). Le banche quindi per vedere crescere i profitti dovranno tornare a prestare denaro. E il prestito ipotecario dà più garanzie rispetto ai prestiti personali. Ci sono quindi tutte le condizioni affinché il settore immobiliare ricominci a crescere. Di fatto un primo segnale arriva dalle surroghe

(il cambio di banca e prodotto per approfittare della discesa degli spread). Il ragionamento di chi ha comprato casa tramite mutuo nel pieno della crisi è semplice: il costo del denaro, al minimo da tempo per le banche ma ancora salato per i privati, sta finalmente scendendo e così oggi si trovano offerte sui mutui a tasso variabile anche con spread al 2,5-2,6%, livelli fino a poco tempo fa impensabili. Per chi avesse comprato casa nel pieno della crisi, pagando spread salati, la surroga oggi permette un grande risparmio. Non stupisce che quindi il settore sia ripartito proprio da qui. «Chi ha sottoscritto mutui a tasso fisso anche con tassi del 6% oggi se passa al variabile può risparmiare più di due punti percentuali», aggiunge Anedda. «Si tratta di una differenza importante in una situazione in cui appare ragionevole ritenere che i tassi d'interesse resteranno bassi ancora a lungo». Una conferma di questa tendenza arriva anche dall'analisi di MutuiOnline.it relativa ai primi due mesi del 2014, da cui emerge una sensibile crescita della percentuale dei richiedenti che fa domanda di mutuo per sostituzione

e surroga, passata dal 13,3 del secondo semestre 2013 al 20,3% di febbraio scorso.

Il fenomeno emerge anche dall'ultima rilevazione dell'ufficio studi del portale Mutui.it, in collaborazione con Facile.it, che ha analizzato le domande di mutuo arrivate nel periodo compreso tra settembre 2013 e febbraio 2014, scoprendo che le richieste di surroga rappresentano ormai il 13,7% del totale. «Questa percentuale», spiega Lorenzo Bacca di Mutui.it, «è molto superiore a quella registrata ad aprile 2012, quando le domande erano solo il 9,7%, ed è sintomatica di come gli italiani vorrebbero migliorare le condizioni dei finanziamenti in corso, soprattutto quando sottoscritti in periodi contraddistinti da alti spread. Non sempre tuttavia questo desiderio si trasforma in una sostituzione del mutuo». Dall'analisi delle domande di mutui emerge l'identikit di un soggetto dall'età media di 41 anni, che punta a ottenere circa 130 mila euro da rimborsare in poco più di 20 anni, a riprova del fatto che si tratta di sottoscrittori di mutui recenti,

quindi con spread elevati. Per quanto riguarda il tasso scelto, a prevalere è il variabile (puro o con cap), preferito dalla maggioranza del campione (67%), mentre il 26% vorrebbe un fisso.

Gli importi erogati vedono una contrazione, rispetto alla domanda, di circa il 15%: il mutuo medio concesso è di 113 mila euro, con cui si va a rifinanziare il 43% medio del valore dell'immobile. Il desiderio di cambiare mutuo varia in funzione dell'area geografica: le regioni in cui le domande di surroga sul totale delle richieste di mutuo rappresentano una fetta maggiore, arrivando a superare il 17%, sono Abruzzo, Umbria e Sardegna. Per quanto riguarda invece gli importi, le regioni da cui arrivano le richieste più cospi-

cue sono Lazio (131.500 euro), Liguria (130 mila) ed Emilia Romagna (129.500). Gli importi minori in Marche e Puglia. In ogni caso i risparmiatori italiani devono ancora fare i conti con un atteggiamento delle banche che è ancora severo nella concessione di credito, anche se qualche segnale di cambiamento inizia a vedersi. Negli ultimi tempi infatti le banche appaiono più aperte alla concessione di finanziamenti per l'acquisto della casa. Prova ne sono le campagne pubblicitarie lanciate dai alcuni istituti di credito sui nuovi mutui che offrono spread in calo. A partire da Unicredit, il cui amministratore delegato Federico Ghizzoni ha dichiarato che il gruppo ha registrato un aumento dell'erogazione di mutui. E dopo l'operazione di maxi-pulizia nel bilancio 2013 il gruppo ora è pronto a sostenere maggiormente famiglie e imprese. Anche Ubi Banca nel 2013 ha registrato un andamento favorevole soprattutto nel secondo semestre e le erogazioni di mutui a privati sono risultate superiori del 10,7% rispetto ai corrispondenti valori del 2012.

Fatto sta che la diminuzione degli spread applicati dalle banche sta invogliando sempre più proprietari di casa a rivedere le condizioni del proprio mutuo per risparmiare. Un movimento che si nota soprattutto sui tassi variabili. Se a inizio 2013 lo spread medio proposto sui mutui a tasso variabile era al 3,5%, oggi grazie all'abbassamento del differenziale Btp-Bund ci sono offerte che prevedono spread poco sopra al 2%. Il che vuol dire per un mutuo a 20 anni un tasso attorno al 2,5%. Certo, non si tratta dei livelli di spread pre-crisi, quando le banche proponevano spread anche sotto l'1%, ma si tratta comunque di un'inversione di tendenza importante. I tassi fissi invece oggi sono meno concorrenziali rispetto ai variabili: le

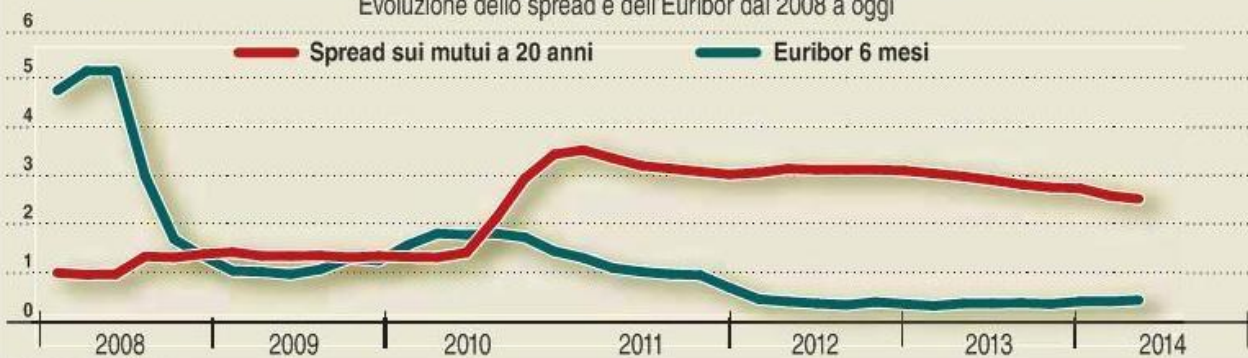
migliori offerte a 20 anni si collocano poco sotto al 5%. Non a caso l'osservatorio di MutuiOnline registra un forte aumento della percentuale di chi ha chiesto un mutuo a tasso variabile con il cap, che passa dal 7% del secondo semestre del 2013 al 11,6% del mese di febbraio 2014, e con il 36,6% dei richiedenti che ha preferito una durata del mutuo tra 30 e 40 anni. Questa ripresa del credito potrà avere un effetto benefico sul settore immobiliare, uno dei più colpiti dalla crisi iniziata dal 2007. L'intenzione delle banche italiane di tornare protagoniste nel credito immobiliare è un segnale davvero incoraggiante; i grandi gruppi italiani hanno ricominciato a mettere in vetrina i mutui dopo che da alcuni anni sul mercato arrivano campagne aggressive solo da parte degli istituti stranieri che potevano contare su un costo della raccolta più basso rispetto ai concorrenti tricolore.

Va però segnalato che per ora il ritorno al mutuo consiste solo in ripresa del marketing sul prodotto e riduzione dello spread, mentre ancora rigidi restano i criteri di valutazione dei richiedenti, tagliando fuori giovani, lavoratori atipici e chiunque non abbia almeno il 20% del valore dell'immobile da versare come anticipo. Non è un caso che l'età media di chi fa un mutuo sia salita negli ultimi anni, passando da 28-32 a 36 anni. «Questo è vero, ma non lo leggerei come un dato del tutto negativo perché la lezione della crisi ha dimostrato che può essere rischioso dare mutui al 100%», interviene ancora Anedda. «Credo che il progetto di acquisto di una casa vada valutato con attenzione e poi effettuato senza indebitarsi troppo». Un piano di risparmio mirato proprio a mettere da parte la base necessaria per

poi passare all'acquisto può essere la strada più prudente per realizzare il sogno di un casa di proprietà. Il desiderio di comprare casa comunque resta alto. «Sono almeno 800 mila i nuclei familiari che ancora oggi si dichiarano pronti ad acquistare casa, al di là di valutazioni di opportunità», si legge nell'ultimo Osservatorio Nomisma. «Risulta evidente la discrasia tra l'esiguità delle dimensioni del mercato attuale e l'interesse all'acquisto di una quota non trascurabile dell'enorme fabbisogno compresso negli anni di crisi». Se si riaprono i rubinetti del credito, la domanda compressa potrebbe tradursi in nuove compravendite. (riproduzione riservata)

LA SOMMA DI SPREAD E EURIBOR È TORNATA AI LIVELLI PRE-CRISI

Evoluzione dello spread e dell'Euribor dal 2008 a oggi



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

LE MIGLIORI OFFERTE PER CHI VUOLE CAMBIARE

MILANO. Impiegato 35 anni, surroga, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000. Rilevazioni del 19.03.14

DURATA 20 ANNI - VARIABILE		Tasso variabile	Rata	Isc (Taeg)
VARIABILE	❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	2,83% (Euribor 1M + 2,60%)	€ 546	2,91%
	❖ Hello Bank!	2,83% (Euribor 1M + 2,60%)	€ 546	2,91%
	❖ Gruppo Banco Popolare	2,81% (Euribor 3M + 2,50%)	€ 545	2,93%
	❖ Iw Bank	2,94% (Euribor 1M + 2,70%)	€ 551	2,98%
	❖ Ing Direct	3,26% (Euribor 3M + 2,95%)	€ 558	3,31%
DURATA 20 ANNI - FISSO		Tasso fisso	Rata	Isc (Taeg)
FISSO	❖ Gruppo Banco Popolare	4,95% (IRS 20A + 2,50%)	€ 657	5,15%
	❖ Iw Bank	5,07% (IRS 20A + 2,55%)	€ 664	5,19%
	❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	5,15% (fissato dalla banca)	€ 668	5,31%
	❖ Hello Bank!	5,15% (fissato dalla banca)	€ 668	5,31%
	❖ Webank	5,50% (IRS 20A + 3,00%)	€ 688	5,64%
DURATA 30 ANNI - VARIABILE		Tasso variabile	Rata	Isc (Taeg)
VARIABILE	❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	2,83% (Euribor 3M + 2,60%)	€ 413	2,91%
	❖ Hello Bank!	2,83% (Euribor 1M + 2,60%)	€ 413	2,91%
	❖ Iw Bank	2,94% (Euribor 1M + 2,70%)	€ 418	2,98%
	❖ Ing Direct	3,26% (Euribor 3M + 2,95%)	€ 427	3,31%
	❖ Webank	3,41% (Euribor 3M + 3,10%)	€ 444	3,46%
DURATA 30 ANNI - FISSO		Tasso fisso	Rata	Isc (Taeg)
FISSO	❖ Iw Bank	5,37% (IRS 30A + 2,80%)	€ 560	5,50%
	❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	5,45% (fissato dalla banca)	€ 565	5,62%
	❖ Hello Bank!	5,45% (fissato dalla banca)	€ 565	5,62%
	❖ Webank	5,56% (IRS 30A + 3,00%)	€ 571	5,69%
	❖ Cariparma-Credit Agricole	6,48% (IRS 30A + 4,00%)	€ 631	6,78%

www.mutunionline.it

GRAFICA MF-MILANO FINANZA

I MUTUI PIÙ INTERESSANTI OGGI SUL MERCATO

MILANO. Impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000 Rilevazioni del 19.03.14

DURATA 20 ANNI - VARIABILE

TASSO VARIABILE

	Tasso variabile	Rata	Isc (Taeg)
❖ Unicredit	2,56% (Euribor 3M + 2,25%)	€ 533	2,77%
❖ Webank	2,81% (Euribor 3M + 2,50%)	€ 545	2,88%
❖ Banca Sella	2,61% (Euribor 3M + 2,30%)	€ 535	2,89%
❖ Deutsche Bank	2,71% (Euribor 3M + 2,40%)	€ 540	2,89%
❖ Hello Bank!	2,83% (Euribor 1M + 2,60%)	€ 546	2,97%
❖ Cariparma - Crédit Agricole	2,81% (Euribor 3M + 2,50%)	€ 545	3,00%
❖ Iw Bank	2,94% (Euribor 1M + 2,70%)	€ 551	3,01%
❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	2,83% (Euribor 1M + 2,60%)	€ 546	3,02%
❖ Credem	2,76% (Euribor 3M + 2,45%)	€ 543	3,05%
❖ Ing Direct	2,91% (Euribor 3M + 2,60%)	€ 540	3,10%

DURATA 20 ANNI - FISSO

TASSO FISSO

	Tasso fisso	Rata	Isc (Taeg)
❖ Webank	4,80% (fissato dalla banca)	€ 649	4,93%
❖ Gruppo Banco Popolare	4,75% (fissato dalla banca)	€ 646	5,17%
❖ Cariparma - Crédit Agricole	5,52% (IRS 20A + 3,10%)	€ 674	5,21%
❖ Iw Bank	5,07% (IRS 20A + 2,55%)	€ 664	5,22%
❖ Banca Sella	4,95% (IRS 20A + 2,50%)	€ 657	5,33%
❖ Hello Bank!	5,15% (fissato dalla banca)	€ 668	5,37%
❖ Banca Popolare di Milano	5,05% (IRS 20A + 2,60%)	€ 663	5,39%
❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	5,15% (fissato dalla banca)	€ 668	5,44%
❖ Banca Popolare Commercio e Industria	5,10% (IRS 20A + 2,65%)	€ 665	5,50%
❖ Intesa Sanpaolo	5,05% (fissato dalla banca)	€ 663	5,59%

DURATA 30 ANNI - VARIABILE

TASSO VARIABILE

	Tasso variabile	Rata	Isc (Taeg)
❖ Unicredit	2,56% (Euribor 3M + 2,25%)	€ 398	2,74%
❖ Deutsche Bank	2,71% (Euribor 3M + 2,40%)	€ 406	2,85%
❖ Webank	2,93% (Euribor 3M + 2,40%)	€ 412	2,87%
❖ Hello Bank!	2,83% (Euribor 1M + 2,50%)	€ 413	2,95%
❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	2,83% (Euribor 1M + 2,60%)	€ 413	2,99%
❖ Iw Bank	2,94% (Euribor 1M + 2,70%)	€ 418	3,00%
❖ Banca Popolare Commercio e Industria	2,88% (Euribor 1M + 2,65%)	€ 415	3,01%
❖ Ing Direct	2,79% (Euribor 3M + 2,60%)	€ 408	3,05%
❖ Banca Popolare di Milano	2,91% (Euribor 3M + 2,60%)	€ 417	3,09%
❖ Cariparma - Crédit Agricole	3,01% (Euribor 3M + 2,70%)	€ 422	3,16%

DURATA 30 ANNI - FISSO

TASSO FISSO

	Tasso fisso	Rata	Isc (Taeg)
❖ Webank	5,00% (fissato dalla banca)	€ 537	5,14%
❖ Banca Popolare di Milano	5,10% (IRS 30A + 2,60%)	€ 543	5,38%
❖ Banca Popolare Commercio e Industria	5,15% (IRS 30A + 2,65%)	€ 546	5,50%
❖ Iw Bank	5,37% (IRS 30A + 2,80%)	€ 560	5,53%
❖ Deutsche Bank	5,35% (IRS 30A + 2,85%)	€ 558	5,61%
❖ Hello Bank!	5,45% (fissato dalla banca)	€ 565	5,67%
❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	5,45% (fissato dalla banca)	€ 565	5,72%
❖ Chebanca!	5,37% (IRS 30A + 2,79%)	€ 560	5,82%
❖ Intesa Sanpaolo	5,35% (fissato dalla banca)	€ 558	5,85%
❖ Banca Carige Italia	7,66% (IRS 30A + 5,00%)	€ 710	8,07%



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.