

**RIPARTE IL MERCATO****ARRIVANO I NUOVI MUTUI**

*Le banche ricominciano a dare prestiti ai tassi di prima della crisi sia per acquisti che per ristrutturazioni. E poi ci sono prodotti ad hoc per giovani e precari. Ecco i più interessanti*

di **TOBIA DE STEFANO**

Sarà l'effetto spread, con il differenziale Btp-Bund ormai sotto quota 180 punti e ai minimi dal novembre del 2010. Oppure dipenderà dalle pulizie che le grandi banche (vedi Unicredit e Intesa) (...)

segue a pagina 2

commento di **CARLO PELANDA** a pagina 3**TASSI E SPREAD**

*Sopra l'andamento del differenziale Btp-Bund negli ultimi tre anni. A sinistra le cinque migliori offerte di mutui a tasso variabile e fisso elaborate da Mutui Online*

**RIPARTONO I MUTUI****Ecco le nuove offerte per «farsi» una casa**

*Le banche ricominciano a prestare soldi per l'acquisto e la ristrutturazione a tassi sotto il 3%. Avvantaggiato chi ha più liquidità*

☛ segue dalla prima

**TOBIA DE STEFANO**

(...) stanno facendo nei loro bilanci. O forse ancora dal fatto che con i prezzi delle case a questi livelli era impossibile che il mercato non ripartisse. Comunque sia, al netto delle «fantastiche» promesse del governo Renzi, la prima notizia positiva del 2014 è rappresentata dalla riscossa dei mutui. Lo dicono i numeri, «nel primo trimestre del 2014 - spiega a *Libero* il direttore marketing di Mutui Online, Roberto Anedda - le proiezioni parlano di un incremento del 10% sia per numero di operazione che per il totale erogato... e nei prossimi mesi vediamo una tendenza in crescita», e lo confermano le operazioni commerciali che diversi istituti di credito stanno spingendo da settimane (basti pensare che Unicredit ha deciso di raddoppiare il plafond per l'erogazione dei mutui a 4,5 miliardi dagli 1,8 del

2013) con spread (il guadagno dell'istituto che ti concede un prestito) in costante calo sotto la soglia del 3-2,5%.

Verrebbe da dire che le banche stanno tornando a fare le banche, se non fosse che restano le difficoltà. «Le condizioni di provvista del capitale da parte degli istituti di credito - continua Anedda - sono meno punitive rispetto a qualche mese fa e quindi le banche che hanno maggiore liquidità scelgono di riversarla nel prodotto mutuo». Con tassi decisamente più bassi. «Beh, possiamo dire che a oggi il caro mutuo è rientrato. I migliori variabili arrivano a uno spread del 2,25% che sommato a un Euribor a tre mesi vicino allo 0,30% o all'Euribor a un mese sotto lo 0,25% ci riportano ai tassi pre-crisi di metà 2011. Mentre i fissi più convenienti oscillano intorno al 5% (nella tabella le cinque migliori offerte per fisso e variabile elaborate da Mutui Online)». Morale della favola? «Chiaro che c'è ancora molta



prudenza da parte degli istituti di credito. Le perizie sono sempre fatte con grande attenzione e le percentuali di erogato raramente arrivano all'80% del valore dell'immobile come succedeva in passato, ma la svolta c'è stata...».

E per approfittarne non resta che immergersi nel mare magnum delle offerte. Più convenienti, certo, ma anche in quello dei prodotti pensati ad hoc, per determinate categorie di clienti.

### LA PERCENTUALE

Come quasi sempre accade nella finanza, e i mutui non fanno eccezione, quanta più liquidità hai a disposizione tanto più puoi risparmiare su quella che vai a chiedere in prestito. L'ultima offerta di **Deutsche Bank**, per esempio, promuove mutui a tasso variabile o misto con lo spread

del 2,4% riservato però ad importi che coprano al massimo il 60% dell'acquisto della casa (la promozione è valida fino al 31 maggio 2014). In soldoni: se si chiedono 100 mila euro con un tasso variabile (Euribor a tre mesi) per acquistare una prima o seconda casa e quell'importo è minore o uguale al 60% del valore di acquisto dell'immobile, allora si avrà una rata mensile pari a 458,05 euro e un Taeg del 2,845% (tiene

conto dei 390 euro delle spese di perizia e dei 700 di quelle di istruttoria). Ma se la richiesta eccede il 60% del valore di acquisto dell'immobile, lo spread schizza al 2,50% e la rata sale.

Altro esempio? Il "**Mutuo valore Italia**" di **Unicredit**. Qui si parte da uno spread ancora più basso: il 2,25% sul variabile (Euribor a tre mesi) per gli importi fino al 50% del valore dell'immobile (l'iniziativa è partita il 24 febbraio

del 2014 e terminerà il 31 maggio). Se invece l'importo è superiore sarà necessario fissare un appuntamento per verificare le condizioni (fino al 31 marzo 2014 per il mutuo a tasso variabile Euribor 3 mesi lo spread non potrà superare il 3,5%). E non è finita. Perché anche **Ing Direct** propone due prezzi (2,6% fino al 70% e 2,8% dal 71% all'80% di loan to value, la percentuale del finanziamento in relazione al valore

dell'immobile) e lo stesso discorso vale per **Webank** (2,6% e 2,7%), così come offerte simili arrivano da **Cariparma Crédit Agricole**. Mentre **Credem** va ancora più in là e fino al 30 aprile fissa uno spread promozionale al 2,10%, ma solo se il prestito non supera il 50% del valore della casa.

### RISTRUTTURAZIONE

E per chi volesse solo ristruttu-

rare casa? **Mediolanum** non si è fatta scappare l'occasione degli incentivi fiscali che consentono di recuperare in dieci anni il 50% o il 65% (risparmio energetico) dell'importo speso per i lavori in casa e ha dato il la a "Riparti Italia". Si tratta di un variabile che parte dall'Euribor a 3 mesi maggiorato di uno spread massimo del 2,25% (ammortamento tra i 10 e i 20 anni, importo minimo 25mila euro, ma non superiore al

50% della spesa). Funziona che più sale l'Euribor e più si abbassa lo spread. Per esempio: con un Euribor uguale o maggiore al 5,5% lo spread arriva all'1,65%, mentre se il tasso di riferimento oscilla tra il 2,5 e il 3,5% il differenziale si attesterà al 2,05%. Ma c'è anche il "**Creacasa Variabile**" di **Credem** che si basa sull'Euribor a 3 mesi ed ha uno spread che varia tra il 2,45 e il 3,15% a seconda dell'importo richiesto. O meglio:

a seconda della percentuale (tra il 50 e l'80%) dell'importo richiesto rispetto al valore della ristrutturazione.

### PLAFOND CASA

Anche perché dal 5 marzo le famiglie che vogliono acquistare la prima casa o ristrutturare la propria abitazione potranno andare presso gli sportelli delle banche convenzionate e chiedere l'accesso ai due miliardi del Plafond Casa assicurati dal governo. La priorità va alle giovani coppie, alle famiglie numerose e ai nuclei familiari di cui fa parte almeno un soggetto disabile e i vantaggi sono indubbi. Si potrà, per esempio, ottenere un prestito di durata superiore alla media o un tasso annuo nominale (TAN) più vantaggioso. Limiti? I finanziamenti non superano i 100 mila euro per gli interventi ristrutturazione (con accrescimento dell'efficienza energetica), i 250 mila per l'acquisto di una abitazione principale senza interventi di ristrutturazione e i 350 mila se c'è anche la ristrutturazione. Critiche? A oggi, istituti del sistema del credito cooperativo a parte, tra le più grandi banche hanno aderito solo Unicredit, Banca Sella e il Cre-

dito Valtellinese.

### MUTUO GIOVANI

Uno dei problemi principali, però, resta il finanziamento di chi di soldi e garanzie da dare ne ha ben poche: per esempio le giovani coppie e i precari. Ci sono certo dei prodotti ad hoc, ma in questo caso restano ancora tanti i passi in avanti da fare. C'è per esempio il **Domus Giovani di Intesa San Paolo** (per chi ha tra i 18 e i 35 anni non compiuti) che consente di sospendere il pagamento, di variare la durata e di finanziare fino al 100% del valore dell'immobile. Quanto può costare il variabile? Con un loan to value tra l'80 e il 95% i tassi variano tra il 3,25 e il 3,55%, mentre se la percentuale del prestito richiesto rispetto al

valore della casa sale al 95-100% i tassi passano tra il 3,60 e il 3,90% a seconda della durata.

**Il Progetto Lavoro di Unicredit**, poi, si rivolge direttamente ai precari, cioè a chi un lavoro a tempo indeterminato non ce l'ha, con due prodotti: il tasso fisso (5, 10, 15 o 20 anni) e il variabile a 30 anni. Segni particolari: non sono necessarie garanzie straordinarie, mentre l'importo massimo corrisponde all'80% del valo-

re dell'immobile.

Certo, si potrebbe fare di più. Magari con un intervento a garanzia dello Stato. Lo ha detto il ministro del Lavoro, Giuliano Poletti, spiegando che «il governo pensa a meccanismi in cui il pubblico, attraverso i propri strumenti, funga da garante in modo che una banca possa finanziare anche i prestiti per i precari». Un'altra «fantastica» promessa del governo Renzi.

## LE MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO

MILANO. Impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000. Rilevazioni del 28.03.14

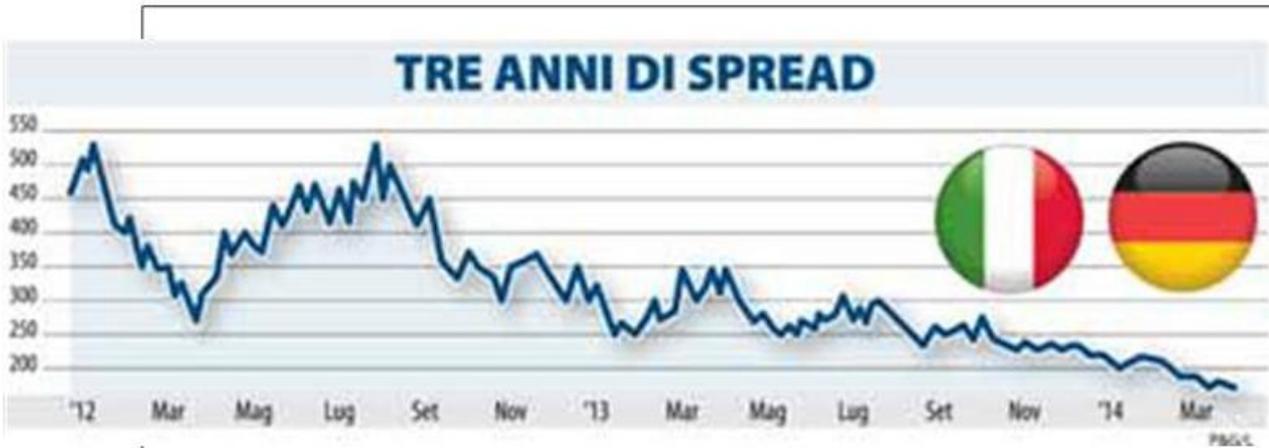
Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
UNICREDIT	2,57% (Euribor 3M + 2,25%)	533 euro	2,78%
WEBANK	2,82% (Euribor 3M + 2,50%)	546 euro	2,88%
BANCA SELLA	2,62% (Euribor 3M + 2,50%)	546 euro	2,90%
DEUTSCHE BANK	2,71% (Euribor 3M + 2,40%)	540 euro	2,90%
HELLO BANK!	2,71% (Euribor 3M + 2,40%)	540 euro	2,90%

Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
WEBANK	4,80% (fissato dalla banca)	649 euro	4,93%
GRUPPO BANCO POPOLARE	4,75% (fissato dalla banca)	646 euro	5,17%
CARIPARMA-CRÉDIT AGRICOLE	5,52% (IRS 20A + 3,10%)	674 euro	5,21%
IW BANK	5,07% (IRS 20A + 2,55%)	664 euro	5,22%
BANCA SELLA	4,91% (IRS 20A + 2,50%)	655 euro	5,29%

Migliori offerte di mutuo su [www.mutuonline.it](http://www.mutuonline.it)

FIGS







[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.