

Mercati Con il taglio della Bce i variabili diventano ancora più convenienti

Mutui Euribor e spread: tassi ancora giù, domande su

Le rate ai livelli del 2007. Riparte la corsa alla rottamazione. Ma ora le banche chiedono di tornare a penalizzare l'estinzione anticipata

DI GINO PAGLIUCA

Effetto Draghi sui mutui. Il taglio di un decimo di punto del costo del denaro deciso dalla Bce ha portato a una riduzione del valore dell'Euribor di analoga entità: il tasso a un mese è infatti precipitato allo 0,12% e il trimestrale allo 0,22%. A questo si aggiunge la riduzione ormai generalizzata dello spread praticato dalle banche, sceso, per le offerte più competitive, al 2%.

Al minimo

La simultanea riduzione di spread ed Euribor ha portato i tassi variabili a scendere in media di 30 centesimi da inizio anno e a toccare il livello più basso dal 2007. La forbice con il fisso, su mutui che finanziano fino al 50% dell'acquisto, si è allargata a 240 centesimi. Sulle durate ventennali gli indicizzati sono proposti, stando all'ultima rilevazione mensile di Mutuonline, al 2,22% a fronte del 4,65% dei fissi, su un importo da 100mila euro c'è una differenza di 125euro (516 contro 641). Sui trentennali

il confronto è tra il 2,26% e il 4,79%, la differenza di esborso mensile è di 143 euro. Va sottolineato che per mutui con copertura superiore al 50% il tasso variabile sale in media di 20 centesimi.

L'Abi indica per il primo quadrimestre un aumento delle erogazioni del 26%. Sul lato domanda Crif evidenzia che nei primi

cinque mesi dell'anno l'aumento complessivo è stato del 9,6%. Non si tratta però di domande che si tradurranno automaticamente in nuovi acquisti. Le richieste sono trainate dalle domande di rottamazione dei vecchi mutui. L'ultimo Osservatorio di MutuiOnline evidenzia che nei primi cinque mesi dell'anno sono raddoppiate sia le richieste

sia le erogazioni per sostituzione e surroga: le prime hanno superato quota 20%, le seconde il 10% e sono in progressivo aumento. A essere interessati all'operazione sono soprattutto i detentori di mutui erogati tra la seconda metà del 2011 e la prima metà del 2013: i tassi attuali del variabile sono inferiori di circa un punto e mezzo rispetto a quel periodo.

Le previsioni sono di un incremento delle erogazioni sin da quest'anno: secondo i dati di Nomisma ci aspettano quattro anni di costante crescita: nel 2014 si arriverà attorno a 25 miliardi di euro, che rappresentano il 40% di quanto erogato negli anni del boom, per salire a quota 35 mi-

liardi nel 2017.

Numeri decisamente da rivedere se venisse accolta una delle richieste presentate nei giorni scorsi dall'Abi, che vorrebbe la reintroduzione delle penali di anticipata estinzione. Il loro ritorno, che comunque sarebbe inapplicabile sui contratti già in corso, avrebbe un impatto negativo sul mercato dei nuovi mutui e presupporrebbe anche una modifica radicale del funziona-

mento della surroga che, secondo la normativa attuale, deve essere effettuata senza oneri per il debitore.

Concorrenza

Le banche stanno accentuando la loro concorrenza, a dimostrazione che il mutuo, in epoca di bassi rendimenti e con il mercato immobiliare avviato a stabi-

lizzarsi, è tornato un prodotto appetibile per i bilanci. Unicredit ha portato lo spread per i suoi mutui «prime» della linea Valore Italia al 2%. Le condizioni — valide fino a settembre — sono offerte per importi fino al 50% del valore della casa ai clienti che presentino requisiti lavorativi e di reddito che garantiscono una sicura solvibilità.



Appena un decimo sopra si pone lo spread richiesto dalla Banca popolare di Milano, con il suo prodotto 2,10-. Le condizioni sono per variabili fino a 20 anni e per importi che non superino il triplo del reddito annuo lordo dei richiedenti: è inoltre vincolante la residenza in Italia da almeno 10 anni. Lo spread sale al 2,25% per importi tra il 50 e il 60% del valore immobiliare o per durate trentennali; si arriva al 2,5% per importi tra il 60 e l'80%. Tra le condizioni accessorie c'è la possibilità di sospendere tre volte senza spese né interessi la rata mensile. Inoltre ai sottoscrittori viene offerto un buono di 500 euro per l'acquisto di elettrodomestici Lg su un portale dedicato. Dice Luca Gasparini, responsabile marketing stra-

tegico e prodotti retail di Bpm: «Oggi si tende sempre più a differenziare i tassi in funzione del rapporto tra mutuo e valore della casa, perché si presuppone che il cliente che abbia accumulato risparmi sufficienti a coprire buona parte del costo dell'immobile sia affidabile in termini lavorativi e di capacità di risparmio».

Bper invece per il suo mutuo promozionale al 2,1% regala un televisore 32 pollici, a anche Banca Sella propone uno spread al 2,10%, mentre Cariparma è al 2,15%. L'istituto punta anche sul tasso fisso, con l'offerta di un tasso finito per i primi due anni al 2,25%, con l'abbuono della prima rata. Per l'erogazione di mutui la banca ha deciso lo stanziamento di un plafond di 2,5 miliardi di euro.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

2,22%

I tassi variabili per un mutuo a 20 anni. Il fisso è più caro: 4,65%. Per 100 mila euro la differenza di rata è di 125 euro al mese

4,79%

Il tasso dei mutui fissi a 30 anni contro il 2,26% dei prestiti variabili. A livello di rata fanno 143 euro in più al mese

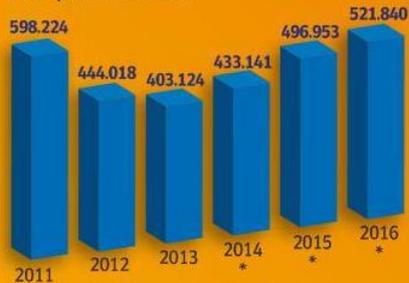


Città	2014	2015	2016
Bari	-4,9%	0,1%	2,3%
Bologna	-4,7%	-1,1%	0,8%
Cagliari	-4,8%	-1,7%	0,5%
Catania	-4,8%	-1,3%	1,4%
Firenze	-5,3%	-1,7%	0,4%
Genova	-4,6%	-1,4%	1,0%
Milano	-4,5%	-0,4%	1,8%
Napoli	-3,2%	-0,7%	1,4%
Padova	-5,4%	-2,2%	0,4%
Palermo	-4,7%	-1,5%	0,7%
Roma	-4,9%	-1,7%	0,4%
Torino	-4,6%	-1,3%	1,1%
Venezia	-4,2%	-0,5%	1,7%
Media 13 grandi città	-4,6%	-1,1	1,1%

Fonte: Nomisma

Aspettando la ripresa

Le compravendite in Italia



Fonte Agenzia del Territorio. *Previsione Nomisma

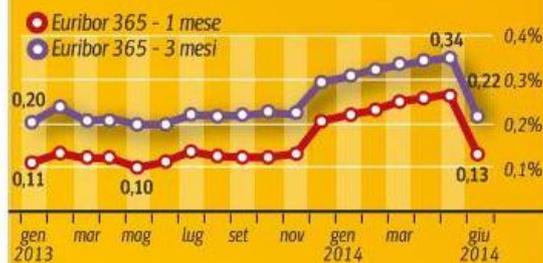
I migliori prestiti

I tassi più bassi per finanziamenti di 100 mila euro

Tasso	Durata anni	Tasso nominale	Rata mensile	Taeg
Fisso	15	2,22%	654 €	2,45%
	20	2,22%	516 €	2,42%
	25	2,22%	435 €	2,40%
	30	2,22%	381 €	2,39%
Variabile	15	4,44%	762 €	4,57%
	20	4,65%	641 €	4,78%
	25	4,77%	572 €	4,90%
	30	4,79%	524 €	4,91%
Cap	15	3,61%	720 €	3,71%
	20	3,52%	581 €	3,74%
	25	3,52%	502 €	3,72%
	30	3,52%	450 €	3,70%

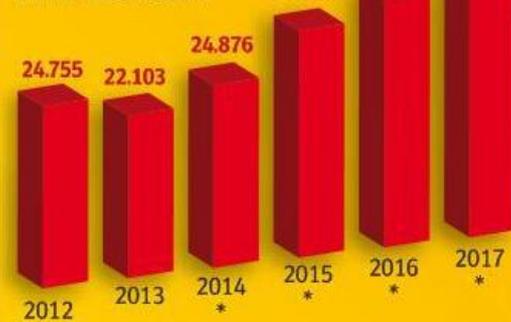
Fonte: Mutuonline

I parametri di indicizzazione



La risalita

Le erogazioni di mutui. Dati in milioni di euro



* previsione - Fonte Nomisma



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.