

# Guida ai mutui Adesso c'è più credito Come cambiare i vecchi e farne di nuovi

DI GINO PAGLIUCA

**U**n buon mutuo variabile ora si trova con un tasso poco superiore al 2%. Per un fisso si sale al 4%, livello comunque basso. La discesa del costo del denaro apre sempre maggiori possibilità di risparmio per chi ha acceso qualche anno fa prestiti a tasso variabile. E per chi desidera indebitarsi ora. Ma anche chi si è impegnato a tassi fuori mercato, può trattare una surroga e trasformare il vecchio mutuo in un debito più conveniente. Come farlo senza errori.

ALLE PAGINE 20 E 21



**Abi**  
Antonio Patuelli



**Prestiti** Rispetto al 2008 il risparmio sulla rata arriva anche a 300 euro. Ma il mercato delle compravendite non accenna a ripartire

## Mutui Come sfruttare il bonus di Francoforte

Variabili poco sopra il 2%. In picchiata l'Eurirs e così i fissi tornano competitivi con tassi al 4,09%. In calo pure gli spread

DI GINO PAGLIUCA

**S**ul mercato dei mutui è arrivato il bonus Draghi. I finanziamenti indicizzati oggi sono offerti poco sopra il 2%, quelli fissi anche sotto al 4%: tassi al minimo storico che chiaramente sono effetto della politica monetaria della Bce. E anche se le

anche perché la discesa dei prezzi degli immobili fa sì che si debbano chiedere meno soldi in prestito.

### Positivo-negativo

A festeggiare il bonus c'è soprattutto una categoria precisa di debitori: chi ha in corso già da qualche anno un prestito indicizzato e può usufruire contempora-

te dal broker mutuonline.it evidenza che il tasso medio dei migliori variabili a 20 anni è del 2,08%, con una rata di 509 euro per 100 mila euro; la media dei fissi si pone al 4,09% (ma con prodotti anche al 3,7%) e una rata di 609 euro.

Per dare l'idea di che cosa sta succedendo sul mercato basta confrontare questi numeri con

quelli della nostra penultima rilevazione, fatta a fine giugno: allora i mutui variabili erano offerti a un tasso medio del 2,58%, con una rata per 100 mila euro di 534 euro, mentre i fissi si situavano al 4,78% con rata di 648 euro.

A favorire la discesa dei rimborsi non ci sono solo le scelte dell'Eurotower: le banche italiane stanno riscoprendo il mutuo come strumento di marketing per attirare nuova clientela. E che il vento stesse cambiando in questa direzione lo aveva fatto capire qualche mese fa Unicredit che, dopo essersi di fatto ritirata dal mercato per un paio di anni, ha

neamente della caduta dell'Euribor (che ormai tende a zero) e rimborsare il mutuo con spread più ridotti di quelli attuali. La situazione più eclatante è quella di chi nel momento peggiore della crisi finanziaria, sei anni fa, avesse avviato un mutuo variabile da 100 mila euro alle condizioni standard di allora (Euribor 3 mesi più 1,5% di spread): sarebbe partito con una rata mensile da 775 euro e oggi ne paga 401.

Tornando ai prestiti di nuova accensione, l'analisi dei dati fornì-

# 401

Il costo della rata mensile in euro per un mutuo variabile di 100 mila euro a 20 anni. Nel 2008 se ne spendevano 775

condizioni per accedere al credito rimangono più restrittive rispetto all'epoca d'oro delle erogazioni, chi ha un buon reddito e una quota significativa di risparmi per pagare almeno in parte una casa, oggi si trova in una situazione ideale,

abbassato drasticamente gli spread sui suoi prodotti; il principale competitor, Intesa Sanpaolo, ora sta seguendo la stessa linea e il resto del mercato deve per forza di cose adeguarsi alle scelte dei due istituti capofila. E così tutte le migliori offerte oggi propongono tassi con spread attorno al 2%.

### Prospettiva giusta

Un quadro che lascerebbe pensare a un boom dei prestiti e in realtà i dati su richieste ed erogazioni appaiono fortemente positivi: in particolare l'Abi segnala che per i primi sette mesi dell'anno le banche avrebbero concesso mutui

per il 29,2% in più rispetto al 2013 e anche l'andamento delle richieste secondo la centrale rischi Crif evidenzia percentuali di incremento a doppia cifra (+11,5% nei primi otto mesi dell'anno). Numeri che, presi di per sé, darebbero l'idea di una forte ripresa del mercato immobiliare che invece non c'è. Buona parte delle domande e delle pratiche sono infatti ascrivibili alle surroghe di finanziamenti già in corso e oggi rottamabili a condizioni convenienti.

Dice Luca Dondi, direttore generale di Nomisma e responsabile dell'Osservatorio del mercato immobiliare: «A crescere sono quasi solo le sostituzioni. Dai dati che stiamo raccogliendo si evidenzia solo un lieve aumento delle compravendite di case e comunque inferiore a quanto previsto a inizio anno, quando avevamo indicato un incremento più sostenuto delle transazioni a fronte di un ulteriore calo dei valori».

Sul mercato della casa sarebbe in atto una spirale deflazionistica per cui, visto che i prezzi continuano a scendere, si rimandano gli acquisti nell'attesa di poter comprare tra qualche mese ancora più a sconto. Un'analisi che trova conferma nei numeri resi noti nel fine settimana al Forum di Scenari immobiliari, con una stima per il 2014 di erogazioni per mutui relativi a nuovi acquisti fer-

me allo stesso livello del 2013 a 22 miliardi di euro e transazioni residenziali in aumento di solo il 2% sullo scorso anno.

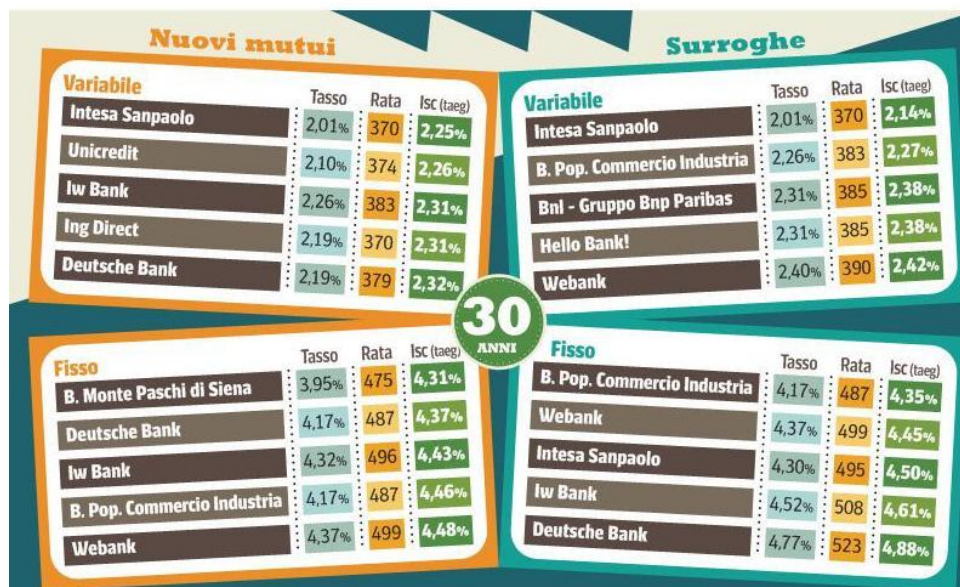
In linea anche l'analisi del direttore marketing di mutuonline.it, Roberto Anedda: «Le condizioni per cambiare mutuo sono molto favorevoli e la richiesta sta registrando un'accelerazione nelle ul-

# 2%

Lo spread applicato dalle banche alle migliori offerte è in netta discesa. Il ritorno in pista di Unicredit e Intesa Sanpaolo

time settimane, da quando si è accentuata la discesa dei tassi fissi; buona parte delle famiglie che avevano acceso a suo tempo il mutuo non sono passate al variabile negli scorsi mesi perché comunque non vogliono correre il rischio di un rialzo del costo del denaro. Il mercato delle nuove erogazioni però rimane abbastanza piatto, anche se le banche hanno allentato un poco i vincoli che avevano posto per dare il benessere al finanziamento, in particolare si sta lievemente alzando la percentuale dell'immobile che sono disposte a finanziare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**SI VIAGGIA AL MINIMO**

I migliori mutui a 20 e 30 anni per acquistare un immobile. E le migliori condizioni per surrogare un vecchio prestito non più conveniente. Prestiti da 100.000 euro

**Nuovi mutui**

**Variabile**

Variabile	Tasso	Rata	Isc (taeg)
<b>Hello Bank!</b>	2,11%	511	2,23%
<b>Cariparma - Crédit Agricole</b>	2,09%	510	2,26%
<b>Bnl - Gruppo Bnp Paribas</b>	2,11%	511	2,28%
<b>Unicredit</b>	2,10%	510	2,29%
<b>Intesa Sanpaolo</b>	2,01%	507	2,30%

**Fisso**

Fisso	Tasso	Rata	Isc (taeg)
<b>B. Monte Paschi di Siena</b>	3,73%	592	4,13%
<b>Deutsche Bank</b>	4,02%	607	4,26%
<b>Cariparma - Crédit Agricole</b>	4,48%	621	4,32%
<b>Gruppo Banco Popolare</b>	3,97%	604	4,35%
<b>Iw Bank</b>	4,24%	619	4,35%

**Surroghe**

**Variabile**

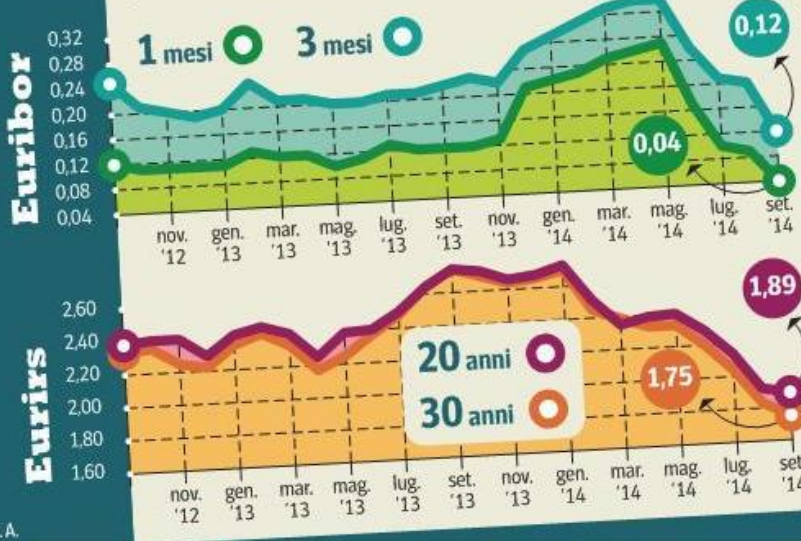
Variabile	Tasso	Rata	Isc (taeg)
<b>Intesa Sanpaolo</b>	2,01%	507	2,14%
<b>Bnl - Gruppo Bnp Paribas</b>	2,11%	511	2,17%
<b>Hello Bank!</b>	2,11%	511	2,17%
<b>B. Pop. Commercio Industria</b>	2,26%	518	2,32%
<b>Webank</b>	2,40%	525	2,42%

**Fisso**

Fisso	Tasso	Rata	Isc (taeg)
<b>Intesa Sanpaolo</b>	4,00%	606	4,18%
<b>B. Pop. Commercio Industria</b>	4,02%	607	4,21%
<b>Gruppo Banco Popolare</b>	4,12%	612	4,32%
<b>Webank</b>	4,28%	621	4,36%
<b>Bnl - Gruppo Bnp Paribas</b>	4,40%	627	4,53%

**20 ANNI**

**SI VIAGGIA AL MINIMO** Medie mensili di Euribor ed Eurirs





[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](http://PrestitiOnline.it)



[ConfrontaConti.it](http://ConfrontaConti.it)



[segugio.it](http://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.