

Flessibile e ad personam cambia l'offerta di mutui nuova sfida tra le banche

IL NETTO TAGLIO DEL COSTO DEL DENARO HA SPINTO VERSO IL BASSO I TASSI DEI PRESTITI RIDUCENDO I MARGINI DI CONCORRENZA TRA I PLAYER DEL SETTORE STIMOLATI COSÌ A STUDIARE FORMULE INNOVATIVE PER SEDURRE LA CLIENTELA

Luigi Dell'Olio

Milano

La competizione sul fronte dell'offerta di mutui si gioca in primo luogo sul terreno degli spread, anche se i tassi ufficiali ai minimi storici riducono ormai gli spazi su questo terreno. Spingendo gli istituti a cercare nuove soluzioni orientate alla flessibilità o alla fornitura di altri beni di probabile interesse per i mutuatari. «A seguito del calo del costo del denaro originato dalle manovre Bce, le banche hanno recuperato flessibilità e interesse per l'erogazione dei mutui dopo anni di calo dei fatturati — spiega Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline.it — Si sono così più che dimezzati gli spread rispetto ai massimi di oltre il 4% di appena due anni fa, e alcune banche già offrono mutui con spread inferiori al 2%». In realtà i tassi finali, grazie al costo del denaro ai minimi, sono già più bassi di quelli di tre anni fa, e le migliori offerte rilevate dal comparatore online vedono ora tassi variabili al 2% e i fissi addirittura sotto il 4%, al minimo storico. «Questo trend sta favorendo una ripresa delle erogazioni, soprattutto per le surroghe — prosegue Anedda — Grazie a tassi così bassi, infatti, è ora possibile cambiare a costo zero un mu-

tuo già esistente con uno molto più conveniente».

Così, ad esempio, un mutuo di 100mila euro acceso appena due anni fa a un tasso fisso del 6%, può essere sostituito con un nuovo mutuo ad un tasso (sempre fisso) sotto il 4%, con un risparmio totale che può superare anche i 30mila euro durante l'intero piano di ammortamento. In realtà, risparmi consistenti si possono ottenere sui mutui accesi anche oltre dieci anni fa. «Gli effetti più visibili — prosegue l'esperto — sono l'impennata delle surroghe, balzate già al 16% sul totale delle erogazioni, ma oltre il 30% sulle nuove richieste (e quindi destinate a crescere ulteriormente), e delle preferenze per i tassi fissi, salite dal 20% ad oltre il 30% del totale».

Quanto agli istituti, Unicredit ha da poco prorogato fino a fine anno "Mutuo Valore Italia... Edizione Speciale", iniziativa che prevede un tasso del 2,0% per il mutuo variabile Euribor 3 mesi (corrispondente a un taeg del

2,39%). L'offerta è applicabile solo se l'importo del mutuo richiesto non è superiore al 50% del valore dell'abitazione, secondo un orientamento che coinvolge anche altre banche, che tendono a selezionare i clienti per non innalzare troppo la soglia del rischio. Pertanto, da una parte viene facilitato l'accesso ai finanziamenti immobiliari grazie a tassi convenienti, ma dall'altra si cerca di evitare esposizioni elevate. Se l'importo del mutuo richiesto è



1



2



3

Nelle foto
Federico Ghizzoni (1)
a.d. Unicredit;
Pier Francesco Saviotti (2)
a.d. Banco Popolare;
Victor Massiah (3)
cons. delegato Ubi Banca



Nelle foto
Roberto Anedda (1)
dir. marketing Mutuonline.it;
Giorgio Ferrari (2)
presidente Credem;
Carlo Messina (3)
ceo Intesa SanPaolo



superiore, occorrerà verificare presso una filiale Unicredit le soluzioni alternative.

Intesa SanPaolo punta sulla flessibilità con "Mutuo Domus", che viene costruito in maniera personalizzata in base alle richieste del cliente, ai suoi obiettivi e profilo di rischio. La procedura parte con un check-up per definire il profilo del mutuatario e procede con un'attività di consulenza per arrivare alla proposta di mutuo. Condizioni particolari sono

poi previste per i più giovani (18-35 anni) con "Mutuo Domus Superflash", con la possibilità di sospensione delle rate fino a sei mesi consecutivi e la possibilità di abbreviare/allungare la durata del finanziamento per un massimo di dieci anni (cinque anni nel caso di tasso fisso).

Tra le offerte di Banca Montepaschi vi è "Mutuo Italiano Benvenuto", un finanziamento ipotecario per l'abitazione principale riservato ai nuovi clienti, che

consente un'erogazione fino all'80% del valore dell'immobile e per una somma massima di 300mila euro, senza obbligare il cliente all'apertura di un conto corrente. E' necessaria, però, la polizza assicurativa scoppio incendio che tuteli il valore dell'immobile. L'istituto senese propone anche "Mutuo Giovani Coppie e Famiglie", con erogazioni fino all'80% e un minimo di 50mila euro, che ha una durata massima di 30 anni, a patto che a scadenza il mutuatario non superi i 75 anni, e "Mutuo On Off", dedicato ai lavoratori a tempo determinato e a progetto, che consente di richiedere la sospensione del pagamento delle rate per un massimo di quattro volte e per un massimo di tre rate mensili per ciascuna volta.

Il Credem propone fino al 30 novembre il "Mutuo Casa Tasso Variabile" a 20 anni con parametro Euribor a 3 mesi e uno spread dell'1,99%. La somma massima finanziabile è il 50% del valore immobiliare. Così ad esempio, se la casa vale 200mila euro e il mutuo ammonta a 100mila euro, la rata

mensile sarà di 514 euro per 20 anni. Punta su un ampio ventaglio di offerte per conquistare le differenti esigenze della clientela anche Ubi Banca, che tra le altre cose propone "Mutuo Prefix", che prevede il tasso variabile, con un tetto ai possibili rialzi, e "Mutuo Open" che consente di scegliere ogni due anni tra il tasso fisso e quello variabile. Mentre il Banco Popolare propone, tra gli altri, "MutuoYou", che prevede un finanziamento a tasso variabile pari a Euribor 3 mesi + 2,50% oppure a tasso fisso bloccato del 4,75%, per tutta la durata del mutuo. Il mutuo è sottoscrivibile dai privati che acquistano un immobile abitativo, a patto che non superino gli 80 anni di età alla scadenza del mutuo. La durata del finanziamento può oscillare da 10 a 30 anni, con la possibilità di vedersi finanziato fino all'80% del valore.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

[LE SURROGHE]

Le migliori offerte rilevate dal comparatore online vedono ora tassi variabili al 2% e i fissi addirittura sotto il 4%, al minimo storico. Gli effetti più visibili sono l'impennata delle surroghe, balzate già al 16% sul totale delle erogazioni, ma oltre il 30% sulle nuove richieste (e quindi destinate a crescere ulteriormente), e delle preferenze per i tassi fissi, salite dal 20% ad oltre il 30% del totale

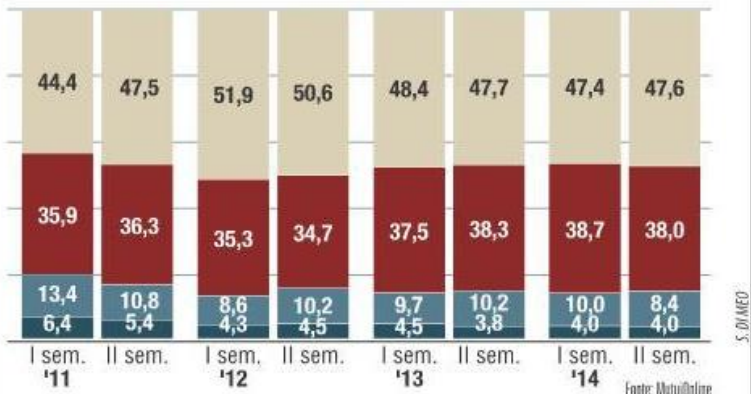
Tra i nuovi prodotti quelli che riservano offerte ad hoc per i giovani e i lavoratori precari



I MUTUI EROGATI PER AREA GEOGRAFICA

Rilevazioni semestrali in %

■ NORD ■ CENTRO ■ SUD ■ ISOLE



S. DIAMEO





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.