

Casa, grazie al «mini-spread» costa di meno. E ripartono i mutui

Valter Pagliarulo

■ Il calo dei tassi di interesse deciso dalla Bce sta rilanciando una delle attività principali del business bancario: la concessione di mutui per l'acquisto della casa. Secondo quanto reso noto dall'Abi, l'ammontare delle erogazioni di nuovi finanziamenti ipotecari nei primi otto mesi del 2014 è stato pari a 15,543 miliardi di euro rispetto ai 12,089 miliardi dello stesso periodo dell'anno scorso, con un incremento su base annua del 28,6 per cento.

La flessione dei prezzi è stata favorita non solo dalla decisione della Banca centrale europea di portare i tassi ai minimi storici, ma anche dalla differente politica di marketing adottata da molti istituti. Se nel pieno della crisi del debito sovrano le banche hanno stretto i cordoni della borsa optando per procedure di selezione accuratissima nella concessione di nuovi prestiti, attualmente il mutuo è diventato uno dei principali strumenti di marketing per avvicinare nuova clientela. Non è un caso che quasi tutti i big player dal mercato applichino spread (la maggiorazione sul tasso di riferimento, ndr) molto più bassi di qualche anno fa. Ad aprire la strada sono state le due big, Unicredit e Intesa Sanpaolo, che da più di un anno hanno rivisto al ribasso gli spread facendo ripartire la concorrenza al ribasso anche in questo segmento di mercato.

Le ultime rilevazioni di *Mutuonline* evidenziano come il tasso medio dei migliori variabili a 20 anni sia poco superiore al 2%, con una rata leggermente superiore ai 500 euro per 100 mila euro. Un comparto nel quale Ing, Unicredit, Intesa e Bnl si attestano tutte quante su spread del 2% con rate comprese

Con la surroga si possono risparmiare oltre 200 euro E Unicredit lancia la carta di identità dell'immobiliare

setra i 504 e i 507 euro. La media dei fissi ventennali per lo stesso importo è attorno al 4,1% e una rata di circa 610 euro. In quest'ultima categoria spicca il 3,27% di Ing Direct (tasso prefissato rinegoziabile dopo 5 anni) con una rata mensile di 568 euro. Forte posizionamento competitivo anche per Mps, Intesa Sanpaolo e CheBanca! con prezzi mensili che si avvicinano ai 600 euro. Non vanno dimenticate poi le offerte di Banca Mediolanum per le ristrutturazioni.

Le altre misure straordinarie annunciate dalla Bce, pur non riguardando direttamente i mutui, potrebbero determinare ulteriori benefici. Tanto gli acquisti di Abs (pacchetti di finanziamenti cartolarizzati) quanto i prestiti «Tl-tro» alle banche potrebbero liberare risorse da destinare alla concessione di nuovi mutui rendendo le offerte ancora più vantaggiose, magari con un ulteriore abbassamento degli spread verso quota 1,5 per cento. Con l'Euribor (tasso di riferimento per il variabile) vicino allo zero e l'Eurirs (benchmark per il fisso) ai minimi storici non è al momento ipotizzabile, invece, un'ulteriore discesa. Tuttavia, proprio la liquidità immessa dall'Eurotower potrebbe indurre gli istituti ad

umentare la quota finanziabile per l'acquisto dell'abitazione cui si applicano condizioni vantaggiose. Questi sviluppi evolveranno anche in funzione dell'andamento del mercato immobiliare che nella prima metà del 2014 ha registrato una sostanziale stabilità delle compravendite rispetto all'anno scorso attestandosi sui livelli ben lontani dai massimi pre-crisi.

L'abbassamento dei tassi presenta comunque altre opportunità. Ad esempio, quella della surroga. Dal 2007 è possibile rottamare a costo zero un mutuo vecchio rivolgendosi a un'altra banca che offra condizioni più vantaggiose. Se si pensa che solo nel 2009 i tassi medi erano ben superiori al 6%, rinegoziare oggi potrebbe comportare risparmi superiori ai 100 euro mensili sul fisso e ai 200 euro per il variabile. Occorre, tuttavia, fare attenzione: la surroga, che rappresenta attualmente il 35% delle erogazioni, viene di rado concessa a chi ha saltato le rate del proprio mutuo.

Il progressivo allargamento del business bancario all'attività consulenziale si estende anche al campo del mattone. Ad esempio, Unicredit ha lanciato la prima «Carta di identità del patrimonio immobiliare», un servizio dedicato all'analisi ed alla valutazione del patrimonio con riferimento ai beni immobili. La nuova offerta, al costo di 10 euro, consente di mappare i propri asset immobiliari, stimandone il valore, la probabilità di smobilizzo in tempi brevi, le oscillazioni di prezzo e il reddito lordo in caso di locazione.

15,5

i miliardi erogati nei primi 8 mesi del 2014 con un incremento del 28,6% sullo stesso periodo 2013

Il calo dei tassi di interesse deciso dalla Bce sta rilanciando una delle attività principali del business bancario: la concessione di mutui per l'acquisto della casa. Secondo quanto reso noto dall'Abi, l'ammontare delle erogazioni di nuovi finanziamenti ipotecari nei primi otto mesi del 2014 è stato pari a 15,543 miliardi di euro rispetto ai 12,089 miliardi dello stesso periodo dell'anno scorso, con un incremento su base annua del 28,6 per cento.



IL CALO DEI TASSI





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.