

## ECCO I MUTUI CON UN TASSO AL 2%

**SCHIARITE** Gli spread offerti dalle banche stanno scendendo sotto il 2% e si avvicinano ai livelli precedenti il 2008. Attenzione però: i mini-tassi sono riservati a chi chiede prestiti contenuti rispetto al prezzo della casa. E li restituisce in meno di vent'anni

# Mutui oltre la crisi

di Teresa Campo

**U**n'altra barriera infranta nel percorso al ribasso dello spread sui mutui casa. Già a settembre qualche banca aveva rotto il muro del 2%, magari scendendo solo anche solo all'1,99%. Ma dal 1° ottobre (è a inizio mese che di solito le banche aggiornano i parametri dei prodotti finanziari) il fenomeno si è allargato e almeno altri quattro o cinque istituti negli ultimi giorni hanno portato gli spread sotto la soglia del 2% (addirittura fino a un minimo dell'1,85%), mentre un'altra manciata di istituti si è attestata proprio al 2%. «Lo spread, cioè la maggiorazione applicata dalle banche al tasso ufficiale e che comprende costo del denaro e commissione per la banca, fino a poco più di un anno fa

faceva paura, visto che in molti casi si avvicinava al 4%», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline. «Tale valore si è però ridimensionato man mano che la crisi sui debiti sovrani è rientrata, scendendo via via sotto le soglie del 3,5, del 3 e del 2,5%». Quella del 2% è particolarmente importante perché fa rientrare i costi per il mutuo nell'ordine di grandezza pre-crisi, quando gli spread medi oscillavano tra l'1,3 e l'1,7% (ma c'è stato un periodo in cui le offerte migliori erano inferiori all'1%). Sul fronte dei finanziamenti immobiliari, insomma, il ritor-

no alla normalità è a portata di mano.

**Rispetto al recente passato**, inoltre, oggi i mutuatari possono contare su tassi di riferimento ai minimi termini. Dopo che a inizio settembre la Banca Centrale

Europea ha portato il saggio ufficiale allo 0,05%, l'Euribor a 1 mese è di fatto sceso a zero, quello a 3 mesi allo 0,08%, mentre quello a 6 mesi è all'1,18%. Un po' più alti gli Irs (Interest rate swap), parametri cui sono legati i mutui a tasso fisso, che oggi vanno dall'1,12% (per la scadenza a 10 anni) all'1,89% (30 anni). Il risultato è che, come mostrano le tabelle in pagina, i tassi finiti dei migliori dieci mutui indicizzati oggi vanno dall'1,96% al 2,08%, mentre per quelli a tasso fisso il range è 3,9-4,1%. Insomma, tassi ai minimi di sempre.

Il rovescio della medaglia è che quelli citati sono gli spread applicati dalle migliori offerte in circolazione, destinate dunque ai clienti più affidabili. «Tassi simili vengono offerti quando la quota del prezzo della casa chiesta come finanziamento (loan to value, ndr) molto contenuta, in genere inferiore al 50%, e nel caso di durate del mutuo inferiori ai massimi. Si tratta di condizioni piuttosto restrittive, ma in cui oggi rientra almeno il 40% dei mutuatari», aggiunge Anedda. «La tendenza è infatti sempre più quella di inasprire le condizioni man mano che aumenta il rischio del mutuatario».

**A parte le due condizioni** riferite a loan to value e

duration, leggendo le schede tecniche dei vari prodotti si scoprono altre condizioni aggiuntive e qualche curiosità. Partendo dai mutui a tasso variabile, Mps e Banco di Sardegna hanno iniziato a riproporre l'Euribor 6 mesi, più alto di quello (più utilizzato) a 3 mesi, abbinandolo però a uno spread molto accattivante: 1,9%. Per spuntare le condizioni migliori invece Cariparma, oltre a un loan to value sotto il 50%, chiede un rapporto rata-reddito inferiore al 25%, mentre gli altri istituti si attestano al 30-35%. Bpm propone invece uno spread dell'1,95% a patto però che

il mutuo non superi i 20 anni di durata. Premio per i giovani invece da Intesa Sanpaolo, che agli under 35 offre uno spread dell'1,85%, che in questa fase appare come il più basso in assoluto sul mercato italiano.

Ma che cosa succede a chi non rientra nella lista dei clienti più affidabili? Semplice: lo spread sale, in media di 35-40 centesimi, per alcuni di colpo, per altri gradualmente. Cariparma per esempio fissa uno spread a scaglioni: 1,95% con loan to value sotto il 50%, 2,1% con ltv fino al 60%, 2,4% con ltv all'80%. Intesa Sanpaolo invece offre il 2,35% fino al 70% e il 2,45% oltre questa soglia. Hello Bank!, l'istituto on-

MATTONE



line del gruppo Bnl-Bnp Paribas, presenta infine uno spread del 2% con ltv sotto il 50% e al 2,35% per tutti gli altri.

Condizioni variabili a seconda del merito di credito degli aspiranti mutuatari anche per i mutui a tasso fisso, ma in questo caso gli spread appaiono legati più durata che al loan to value (che comunque deve essere decisamente inferiore all'80%): «Oltre i 20 anni di durata di fatto i tassi sotto il 4% spariscono», conferma Anedda.

**Gli spread ai minimi** per ora non bastano però a far crescere in misura significativa il livello dell'erogato. Gli aumenti

registrati negli ultimi mesi, anche significativi, sono in buona parte legati alle surroghe: proprio perché oggi le condizioni dei finanziamenti sono nettamente migliori rispetto al recente passato, è in evidente crescita il numero di coloro che rinegoziano il mutuo, anche a costo di dover cambiare banca.

La buona notizia è però che la domanda di nuovi mutui continua a crescere. Gli ultimi dati di Crif segnalano che a settembre le richieste di mutui da parte delle famiglie italiane sono cresciute del 14,7% rispetto allo stesso mese del 2013. Si conferma pertanto il trend positivo iniziato a luglio dello scorso anno, quando ci fu l'inversione di tendenza dopo il crollo verticale del biennio precedente. Nei primi tre trimestri del 2014 il numero di richieste di mutui ha registrato un'incoraggiante crescita dell'11,8% rispetto allo stesso periodo del 2013, confermando che il percorso di recupero in atto è lento ma costante. (riproduzione riservata)

**MAT'TONE**

## I MUTUI PIÙ CONVENIENTI SUL MERCATO

MILANO. Impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo 100.000 €, valore immobile 200.000 € - Rilevazioni del 3/10/14

DURATA 20 ANNI		Tasso variabile (con spread >=2%)	Rata	Isc (Taeg)
TASSO VARIABILE	❖ Cariparma - Crédit Agricole	2,03% (Euribor 3 m + 1,95%)	507	2,20%
	❖ Intesa Sanpaolo	1,96% (Euribor 1 m + 1,95%)	504	2,21%
	❖ Banca Popolare di Milano	2,03% (Euribor 3 m + 1,95%)	507	2,24%
	❖ Banco di Sardegna	2,08% (Euribor 6 m + 1,90%)	510	2,36%
	❖ Banca Monte dei Paschi di Siena	2,13% (Euribor 6 m + 1,95%)	512	2,47%
	❖ Hello Bank!	2,01% (Euribor 1 m + 2,00%)	506	2,12%
	❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	2,01% (Euribor 1 m + 2,00%)	506	2,21%
	❖ Unicredit	2,08% (Euribor 3 m + 2,00%)	510	2,28%
	❖ Banca Sella	2,08% (Euribor 3 m + 2,00%)	510	2,35%
	❖ Ing Direct	2,18% (Euribor 3 m + 2,01%)	584	2,34%
TASSO FISSO	❖ Hello Bank!	3,95% (fissato dalla banca)	603	4,12%
	❖ Iw Bank	4,10% (Irs 20 a + 2,30%)	611	4,21%
	❖ Banco di Sardegna	3,96% (Irs 20 a + 2,15%)	603	4,22%
	❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	3,95% (fissato dalla banca)	603	4,22%
	❖ Deutsche Bank	4,02% (Irs 20 a + 2,25%)	607	4,26%
	❖ Intesa Sanpaolo	3,95% (fissato dalla banca)	603	4,28%
	❖ Banca Monte dei Paschi di Siena	3,90% (fissato dalla banca)	601	4,30%
	❖ Gruppo Banco Popolare	3,97% (Irs 20 a + 2,20%)	604	4,35%
	❖ Banca Popolare Commercio & Industria	4,02% (Irs 20 a + 2,25%)	607	4,37%
	❖ Banca Sella	4,07% (Irs 20 a + 2,30%)	605	4,38%

GRAFICA MCFMILANO FINANZA

Fonte: Mutuonline.it



[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.