

Attualità
Mutui

11

Il Salvagente 30 ottobre-6 novembre 2014



A CONFRONTO LE MIGLIORI OFFERTE SUL MERCATO

TASSI in discesa spread in CALO È il momento di chiedere il mutuo

Condizioni favorevoli anche per importi che superano il 50% del valore della casa. Ma per i giovani ancora molti ostacoli.

Enrico Cinotti

Erano tre anni che non si vedevano tassi così bassi. Gli **spread**, la componente di remunerazione della banca che sommata all'indice di riferimento, l'Irs per i prestiti ipotecari fissi e l'Euribor per quelli variabili, compone il tas-

12

Attualità Mutui




Il Salvagente 30 ottobre-6 novembre 2014

LE MIGLIORI OFFERTE PER 160MILA EURO,
PARI ALL'80% DEL VALORE DELLA CASA

Tasso Variabile a 20 anni

	TASSO	RATA
 Bpm- Mutuo promo Ottobre	2,03% (Euribor 3 mesi + 1,95%)	812 euro
 Deutsche bank Mutuo Pratico	2,23% (Euribor 3 mesi + 2,15%)	827 euro
 Mps Mutuo Benvenuto	2,14% (Euribor 6 mesi + 1,95%)	820 euro

Tasso Fisso a 20 anni

	TASSO	RATA
 Mps Mutuo Benvenuto	3,90% (tasso definito dalla banca)	961 euro
 Banco di Sardegna Mutuo Facile	4,11% (Irs 20 anni + 2,30%)	979 euro
 Bnl - Mutuo Spensierato	4,15 (tasso definito dalla banca)	982 euro

Fonte: Mutuonline.it, valore dell'immobile 200.000 euro, impiegato 39 anni, lavoratore

Tassi in
discesa
spread...

so nominale del mutuo, sono in **sensibile caso**. Basta considerare che fino all'inizio del 2013 la loro percentuale poteva superare facilmente il 4% mentre oggi si "ferma" tra il 2 e il 2,5%. Ma anche gli indici del mercato dei finanziamenti immobiliari sono enormemente scesi: non solo l'Euribor ma soprattutto l'Irs che regola l'andamento dei prodotti a rata "inchiodata".

A conti fatti, seguendo l'andamento dei migliori tassi dei mutui per l'acquisto della prima casa rilevati negli ultimi quattro anni dal portale **Mutuonline.it**, i "prezzi" dei variabili sono tornati ai **livelli del 2011** mentre quelli dei fissi sono addirittura scesi rispetto a tre anni fa.

E allora è tornata l'ora dei mutui? **Roberto Anedda** è il direttore marketing del gruppo Mol: "Non c'è dubbio che il momento è propizio. Il denaro costa di meno e le banche hanno potuto contare sulle risorse messe a disposizione della Bce nei mesi scorsi. C'è inoltre una **platea di richiedenti** che non rappresentano 'clienti a rischio' avendo un buon merito creditizio che negli ultimi 12-24 mesi sono stati scoraggiati dagli alti tassi e che invece ora potrebbero tornare ad affacciarsi allo sportello".

"Interessi umani"

Per verificare il livello dell'offerta abbiamo messo a confronto le migliori proposte, tanto per i fissi quanto per i variabili, rilevate sul portale Mutuonline, sia per chi chiede un finanziamento che copre l'**80%** del **valore dell'immobile** sia per chi,

avendo liquidità a disposizione, si fa finanziare "solo" il **50%** della prima casa. In questo periodo molti istituti di credito propongono spread più bassi per chi richiede un prestito ipotecario pari alla metà del valore della casa. È il caso di **Unicredit** che con **Mutuo Valore Italia** offre un **2%** di spread sul variabile o di **Cariparma** che con Gran mutuo casa semplice si ferma all'**1,95%**. Su questo segmento si fa sentire la concorrenza della **Deutsche Bank** (Mutuo pratico, spread **1,89%**) e del Banco popolare. E per i fissi?

Con un Loan to value (l'importo finanziato rispetto al valore dell'immobile) del 50% la convenienza rispetto a pochi anni fa sembra esser riorita. Ipotizzando 100mila euro da restituire in **20 anni**, le migliori tre offerte da noi rilevate hanno un **Taeg** intorno al **4,20%** quando appena due anni fa l'Indi-

Il Salvagente 30 ottobre-6 novembre 2014

Attualità Mutui

13

LE MIGLIORI OFFERTE PER 100MILA EURO,
PARI AL 50% DEL VALORE DELLA CASA

TAEG (Isc)		Tasso Variabile a 20 anni	TASSO	RATA	TAEG (Isc)
2,18%		Deutsche Bank Mutuo Pratico	1,97% (Euribor 3 mesi + 1,89%)	505 euro	2,14%
2,36%		Cariparma - Gran mutuo casa semplice	2,03% (Euribor 3 mesi + 1,95%)	507 euro	2,20%
2,41%*		Banco Popolare	1,98% (Euribor 3 mesi + 1,90%)	505 euro	2,21%
TAEG (Isc)		Tasso Fisso 20 anni	TASSO	RATA	TAEG (Isc)
4,24%		Banco di Sardegna Mutuo Facile	3,96% (Irs 20 anni + 2,15%)	603 euro	4,22%
4,34%		Bnl Mutuo Spensierato	3,95% (tasso definito dalla banca)	603 euro	4,22%
4,40%		Intesa SanPaolo	3,95% (tasso definito dalla banca)	604 euro	4,28%

dependente, acquisto prima casa. Rilevazioni del 22 ottobre 2014. *Incide il costo dell'istruttoria: 1.600 euro.

L'ANDAMENTO DEI TASSI DURANTE LA CRISI

TASSO	DURATA	2011	2012	2013	2014/Febraio	2014/Ottobre
Variabile	20 anni	2,18%	3,88%	3,15%	2,82%	2,18%
Fisso	20 anni	4,65%	6,18%	5,39%	5,12%	4,24%

Fonte: Miglior tasso rilevato su Mutuonline.it, importo finanziato 160mila euro, con valore dell'immobile di 200mila euro.

ce sintetico di costo superava mediamente il 6%.

Occhio alla polizza

La discesa dei fissi si apprezza anche se dal 50% saliamo all'80% del valore finanziato. "È indubbio - aggiunge Anedda - che c'è stata un'accelerazione del ribasso del costo dei finanziamenti a tasso fisso, un tipo di mutuo sempre molto apprezzato dagli italiani". Confrontando i dati rilevati balza all'occhio che, nonostante il battage pubblicitario di alcuni istituti per "pre-

miare" chi chiede meno soldi, gli spread anche per chi chiede un finanziamento dell'80% non sono tanto più alti: la differenza sta in una manciata di punti decimali. "Rispetto a pochi mesi fa - aggiunge il direttore marketing del gruppo Mol - il differenziale degli spread si è assottigliato. Anche questo è un segnale che gli istituti di credito vogliono tornare a vendere mutui".

Naturalmente nulla è scontato soprattutto quando in ballo ci sono le banche. La tendenza a richiedere -

spesso un vero e proprio obbligo - la sottoscrizione di una polizza a garanzia della solvibilità delle rate in caso di perdita del lavoro o per motivi di salute è ormai, accanto alla tradizionale assicurazione incendio e scoppio, una condizione preliminare sempre più ricorrente per la concessione del prestito. Parliamo di polizze assicurative - si veda il box pubblicato in queste pagine - che possono anche "pesare" 10.000 euro su un mutuo a 20 anni, contribuendo a far crescere il Tag, ovvero il costo vero del finanzia-

mento. La stessa analisi del **merito creditizio** del richiedente può limitare l'importo finanziato o determinare **condizioni** di "prezzo" **meno vantaggiose**. Specialmente per i più **giovani** per i quali, come rimarca **Francesca Tedeschi** responsabile di **Osservatoriofinanziario.it**, "permano ancora molte criticità e l'**accesso** ai finanziamenti, nonostante i tassi attuali, è ancora **ostacolato**". Vale insomma la solita re-

gola: con gli istituti di credito mai abbassare la guardia.

Tuttavia non c'è dubbio che le condizioni dell'offerta rispetto agli ultimi tempi sono notevolmente migliorate. "La situazione è indubbiamente favorevole - conclude Anedda - il costo del denaro resterà basso ancora per un bel po' di tempo e non si esclude che nei prossimi 3-6 mesi gli spread possano **calare ulteriormente** di qualche punto decimale".

Libera scelta

LA BANCA NON PUÒ IMPORRE PIÙ LA PROPRIA POLIZZA

Le polizze assicurative che "assistono" i mutui come **garanzia aggiuntiva** rispetto all'ipoteca iscritta sull'immobile alla solvibilità del contraente, in caso di **perdita del lavoro** o per motivi di salute, non sono obbligatorie anche se sempre più ricorrentemente vengono "richieste" a chi aspira alla concessione di un prestito per l'acquisto della casa. Quello che le banche non possono pretendere è di far sottoscrivere il prodotto che propongono al cliente. Tanto il **decreto Monti (Cresci Italia, 1/2012 convertito con la legge 27 del 24 marzo 2012)** quanto un regolamento ad hoc emanato dall'allora Isvap e entrato in vigore il primo luglio 2012, hanno posto dei paletti molto ferrei alle banche che richiedono garanzie aggiuntive ai

mutuatari. Qualora la banca condizioni l'accensione del mutuo alla sottoscrizione di una **polizza** (sulla vita o a protezione nel caso di perdita del lavoro, aggiuntiva rispetto alla classica "incendio e scoppio") non può imporre il suo prodotto assicurativo: può presentare **due prodotti** al cliente il quale però è sempre **libero** di sottoscriverne uno, magari a **condizioni migliori**, che può trovare sul libero mercato. Il cliente ha tempo **10 giorni** lavorativi dalla consegna dei preventivi della banca per individuare la polizza più conveniente: in questo periodo di tempo, l'istituto **non potrà modificare le condizioni contrattuali** dell'offerta. Nonostante siano quasi passati due anni dall'entrata in vigore delle nuove regole sulle polizze collegate ai mutui, ancora una recente indagine ha testimoniato come i principali istituti italiani continuano ad **aggrare la legge**: allo sportello il consumatore non riceve le informazioni corrette oppure "subisce" arbitrariamente una modifica peggiorativa dell'offerta.





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.