

Il valore del denaro

I mutui tornano all'1,5 per cento

Nel 2015 proseguirà la tendenza al ribasso degli spread e dei tassi d'interesse. Sul fronte costi, secondo MutuiOnline.it, per il fisso si pagherà il 3% e sul variabile anche 0,30 punti in meno rispetto ad oggi. Anedda: «Le erogazioni cresceranno così del 15%»

TOBIA DE STEFANO

Se poco più di un anno fa qualcuno avesse pronosticato che all'inizio del 2015 gli italiani avrebbero trovato sul mercato prestiti per comprar casa a condizioni migliori rispetto al periodo pre-crisi (parliamo del 2009) sarebbe stato preso per matto. Oggi invece prevedere che nei prossimi mesi i mutui a tasso variabile oscilleranno intorno all'1,50% e quelli fissi viaggeranno intorno alla soglia del 3% è una probabilità molto concreta. La tendenza del 2014, spread al ribasso e tassi vicini allo zero (l'Euribor a un mese è allo 0,02%, quello a tre mesi allo 0,07 e l'Eurirs, per i fissi, a 20 anni è all'1,14% e a 30 anni all'1,27%), dovrebbero, infatti, continuare anche per l'anno che è appena iniziato.

«Gli ultimi dati disponibili sul 2014 - spiega il direttore marketing di MutuiOnline.it Roberto Anedda - parlano di un incremento delle erogazioni tra il 15-20% e si spiegano in due modi. Da una parte per la seppur flebile ripresa del mercato delle compravendite immobiliare e dall'altro per l'esplosione delle surroghe (cambio il vecchio mutuo con uno nuovo a condizioni migliori e a costo zero) che negli ultimi 12 mesi hanno rappresentato circa il 25% dei prestiti erogati». Nel 2015, invece, nuovi impulsi potrebbero arrivare da Draghi. Se, come sembra quasi scontato, la Bce dovesse partire a breve

con il quantitative easing (acquisto di titoli di Stato) molte banche incamererebbero liquidità dalla vendita dei buoni del Tesoro acquistati negli ultimi anni e potrebbero usare gli incassi per erogare nuovi mutui. «Avendo a disposizione più liquidità - spiega Anedda - gli istituti continueranno a farsi concorrenza sugli spread che quindi si ridurranno, rendendo ancora conveniente cambiare il vecchio prestito con un mutuo meno oneroso».

Secondo i dati di MutuiOnline, fino al novembre del 2014 la media degli spread sui tassi fissi si aggirava intorno al 2,25-2,30% e sui variabili all'1,95-2%. Ma già oggi i migliori prestiti toccano l'1,75% (l'elenco completo dei prodotti più competitivi è nella tabella). E in futuro dovrebbero risultare ancora più vantaggiosi. «Entro il

2015 i migliori spread potrebbero arrivare all'1,50% - spiega Anedda - e questo significa che con gli Euribor vicini allo zero si potrebbero trovare mutui a condizioni più convenienti rispetto a quelli che circolavano nel periodo pre-crisi del 2009».

Occhio però al loan to va-

lue. Sempre più istituti differenziano gli spread in base al rapporto tra l'importo del prestito e il valore del bene. Di solito i costi più bassi coincidono con una percentuale tra il 50 e il 60%. Ma non solo. Perché lo spread può cambiare anche a seconda della durata del mutuo e del rapporto

tra rata e reddito.

Anche se alla fine quando ci si trova di fronte al solito dilemma tra variabile e fisso le logiche che subentrano sono sempre le stesse. «La scelta - conclude il direttore marketing di MutuiOnline.it - dipende molto dalle disponibilità del mutuatario. Se è

convinto di poter affrontare probabili aumenti della rata (prima o poi l'Euribor dovrà aumentare) ha una maggiore propensione per il variabile, mentre se preferisce non avere sorprese nella pianificazione può trovare mutui a tasso fisso molto interessanti anche sotto la soglia del 3,50%».

LiberoMercato
I mutui tornano all'1,5 per cento

Avvicina casa per meno della metà

Tipologia	Periodo	Tasso
Fisso	10 anni	3,00%
	20 anni	3,00%
Variabile	10 anni	1,50%
	20 anni	1,50%

Grati e Ferrigno ricompletano la Corso del Sud

I MIGLIORI MUTUI

MILANO, impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000,
valore immobile € 200.000 - Rilevazioni del 09.09.14 a cura di mutuonline.it

DURATA 20 ANNI

Banca	Tasso variabile	Rata	ISC (Taeg)
UNICREDIT	1,82% (Euribor 3M + 1,75%)	€ 498	2,01%
HELLO BANK!	1,92% (Euribor 1M + 1,90%)	€ 502	2,03%
IW BANK	2,02% (Euribor 1M + 2,00%)	€ 507	2,06%
BNL - GRUPPO BNP PARIBAS	1,92% (Euribor 1M + 1,90%)	€ 502	2,12%
WEBANK	2,07% (Euribor 3M + 2,00%)	€ 509	2,12%
DEUTSCHE BANK	1,96% (Euribor 3M + 2,60%)	€ 504	2,13%
CREDEM	1,92% (Euribor 3M + 1,85%)	€ 500	2,16%
ING DIRECT	2,02% (Euribor 3M + 1,95%)	€ 496	2,18%
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	2,02% (Euribor 3M + 1,95%)	€ 507	2,19%
CHEBANCA!	2,02% (Euribor 3M + 1,95%)	€ 507	2,20%

Banca	Tasso fisso	Rata	ISC (Taeg)
GRUPPO BANCO POPOLARE	3,14% (IRS 20A + 2,00%)	€ 562	3,40%
IW BANK	3,34% (IRS 20A + 2,00%)	€ 572	3,42%
BANCA POPOLARE COMMERCIO E INDUSTRIA	3,14% (IRS 20A + 2,00%)	€ 562	3,47%
DEUTSCHE BANK	3,39% (IRS 20A + 2,25%)	€ 574	3,60%
CHEBANCA!	3,43% (IRS 20A + 2,03%)	€ 576	3,65%
BANCO DI SARDEGNA	3,44% (IRS 20A + 2,05%)	€ 577	3,68%
WEBANK	3,60% (IRS 20A + 2,20%)	€ 585	3,69%
INTESA SANPAOLO	3,50% (fissato dalla banca)	€ 580	3,75%
BANCA SELLA	3,44% (IRS 20A + 2,30%)	€ 577	3,75%
CREDEM	3,44% (IRS 20A + 2,30%)	€ 577	3,76%





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.