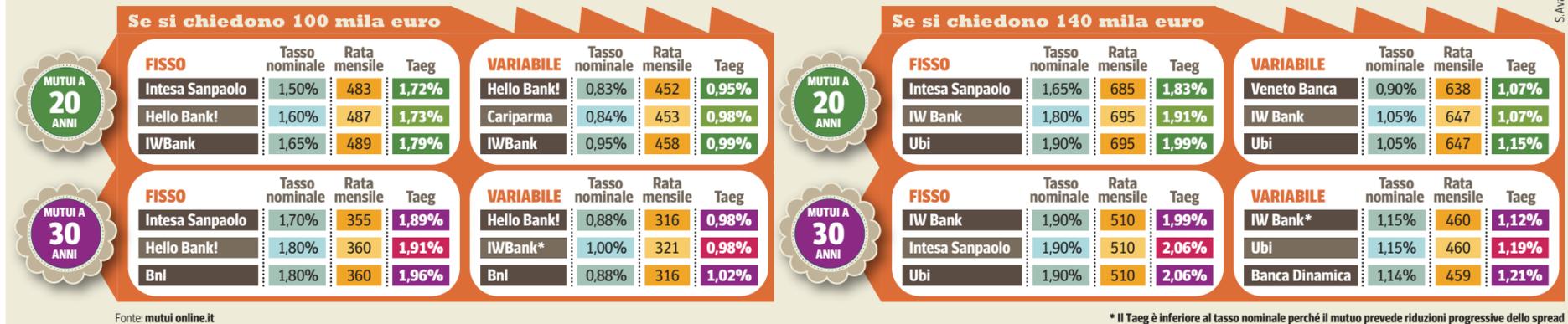




Comprare casa La salita dell'Eurirs, mezzo punto in tre mesi, si riverserà sui prestiti alla clientela già a partire dal mese di gennaio

LE MIGLIORI OFFERTE I tassi e le rate per comprare una casa da 200 mila euro a seconda della somma richiesta e della durata del mutuo



Mutui La stagione dei saldi è agli sgoccioli

I variabili, nonostante il meccanismo del floor, acquistano in convenienza. Ma il nuovo corso non li risparmierebbe del tutto

DI GINO PAGLIUCA

Il momento d'oro per chi vuole un mutuo a tasso fisso sta per finire. Dai minimi dell'estate a oggi l'Eurirs, il parametro che misura gli interessi per lo switch fisso variabile e che serve a prezzare il costo della provvista per le banche, è salito di oltre mezzo punto: lo scorso primo agosto l'Eurirs ha toccato il minimo storico dello 0,73% sia per la durata ventennale sia per quella trentennale. La scorsa settimana il tasso a 20 anni è salito all'1,26%, quello a 30 anni all'1,27%. Significa che la provvista oggi costa di più per le banche che erogano e anche se si scegliesse di raccogliere denaro emettendo obbligazioni il discorso cambierebbe poco: per piazzare sul mercato i bond bancari bisogna offrire tassi più alti.

Proiezioni

Per la verità l'effetto per il momento non si vede più che tanto se si leggono le nostre tabelle, elaborate dal portale mutuiOnline.it e che considerano due differenti mutui con Ltv (Loan to value, il rapporto tra prestito e valore della garanzia) 50 e 70. Nel caso di un finanziamento a 20 anni con Ltv a quota 50 il miglior tasso

Un finanziamento a 20 anni del tipo Ltv, arriva ancora a costare l'1,5%

fisso è ancora all'1,5%, come lo scorso mese, mentre per il trentennale si sale all'1,7%; una ventina di centesimi in più servono per i finanziamenti con Ltv 70.

La contraddizione apparente tra quanto scriviamo sopra e i numeri dei grafici è però facilmente spiegabile: in tutte le quattro classifiche dei mutui a tasso fisso che abbiamo stilato i tre prodotti più convenienti sono offerti da banche che hanno fatto provvista nei mesi scorsi e che sulla base dei costi sostenuti possono indicare ancora oggi un tasso «finito»; che non cambierà fino a revisione delle condizioni.

Altri istituti che invece indicano come tasso l'Eurirs più spread costano inevitabilmente di più, perché si va sempre sopra il 2%.

Non è cambiato nulla invece per i mutui a tasso variabile: ormai da molte settimane l'Euribor a 1 mese sta tra -0,35% e -0,40%; il parametro

trimestrale si situa invece attorno a -0,30%.

Va però segnalato che diverse banche ormai hanno incluso nei nuovi contratti la clausola floor (pavimento) che prevede il calcolo dell'Euribor uguale a zero quando assume valori negativi. Tutto questo significa che se l'Eurirs perdura ai livelli attuali, a partire dalle prossime settimane le banche proporranno i mutui fissi a un tasso di circa 160 centesimi superiore a quello dei variabili senza clausola floor e di circa 120 più alto rispetto a quelli con il «pavimento». Quest'estate il diva-

rio tra fissi e indicizzati era inferiore al punto percentuale, rendendo i primi molto appetibili. Quindi chi vuole avviare un nuovo finanziamento deve valutare con attenzione le sue scelte: su un mutuo da 100 mila euro il variabile consente un risparmio iniziale tra i 400 e i 500 euro all'anno, assumendo però un rischio che al momento non appare ancora molto elevato.

È vero che i futures sull'Euribor a 3 mesi hanno subito un rialzo subito dopo i risultati delle elezioni Usa, ma comunque le quotazioni del Liff puntano su un Euribor a

+0,80% solo nell'autunno del 2022.

Le preferenze

La scelta in favore del tasso fisso negli ultimi mesi è diventata quasi plebiscitaria. Secondo l'ultimo osservatorio di mutuiOnline.it il fisso è richiesto dal 78% dei potenziali debitori e rappresenta quasi il

La rata certa è scelta dal 78% dei debitori e vale il 74% dell'erogato

74% delle erogazioni. Un trend, osserva il responsabile marketing della società, Roberto Anedda, destinato a proseguire anche se «conviene cercare di stringere i tempi e farsi precisare dalla banca se le condizioni di tasso fisso offerte all'inizio dell'istruttoria potrebbero cambiare nell'iter di perfezionamento del contratto».

È addirittura dell'80% la quota di tassi fissi erogati da Intesa San Paolo. Sottolinea Andrea Lecce, responsabile marketing del gruppo: «Manteneremo le condizioni attuali sul tasso fisso fino al pros-

mo 31 dicembre. Noi crediamo molto in questo prodotto e abbiamo ottenuto risultati lusinghieri perché nei primi 9 mesi dell'anno abbiamo erogato 10 miliardi di euro, la stessa cifra di tutto il 2015, nonostante le richieste di surroghe, come era inevitabile, siano diminuite in maniera significativa. Tutto lascia pensare però che a partire dal prossimo anno i tassi dovranno aumentare».

Ci vorrà qualche mese in più, invece, per Andrea Lavezzani, responsabile prodotti di finanziamento privati di Banco Popolare. «L'Eurirs è tornato

ai livelli della scorsa primavera, comunque molto conveniente. Ha una certa volatilità ma subisce oscillazioni contenute. Ci vorrà qualche mese per capire come intendono muoversi la Fed e la Bce, solo allora potrebbe esserci un rialzo più deciso dei valori». Banco Popolare è tra gli istituti che hanno deciso di applicare sui variabili la clausola floor. «Lo abbiamo fatto. Però a fronte di uno spread molto ridotto e che applichiamo anche ai mutui ad alto Ltv, in modo da offrire una rata comunque conveniente».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Deutsche Asset Management

db X-trackers Portfolio ETF

Un ETF di ObbligAzioni

Deutsche AM ha lanciato su Borsa Italiana i primi Exchange Traded Fund attivi che combinano dinamicamente un portafoglio diversificato di ETF. Ideati per chi non intende affidarsi al "fai da te" nella costruzione del portafoglio, sono disponibili in due versioni caratterizzate da una diversa propensione al rischio.

Scopri di più su www.dbxtrackers.it

Nome	ISIN	TER	Min esposizione obbligazionaria
db x-trackers Portfolio Total Return UCITS ETF	LU0397221945	0,72%	30%
db x-trackers Portfolio Income UCITS ETF	IE00B3Y8D011	0,65%	60%

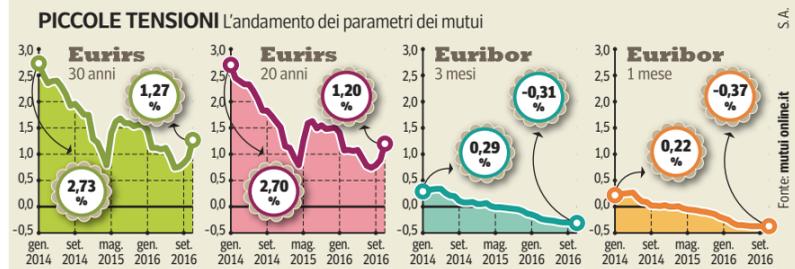
Fonte: Deutsche Bank, novembre 2016

db X-trackers ETF
Investimenti a portata di mano.

Numero verde: 800 90 22 55
E-Mail: info.dbx-trackers@db.com

Messaggio pubblicitario con finalità promozionali. Prima di ogni decisione leggere attentamente il prospetto completo, nonché il KIID e il documento di quotazione relativi al comparto rilevante e in particolare le sezioni dedicate ai fattori di rischio connessi all'investimento, ai costi e al trattamento fiscale. I sopra citati documenti sono a disposizione presso Deutsche Bank AG, via Filippo Turati 27, 20121, Milano e sul sito www.dbxtrackers.it.

Il mercato Aumentano le proposte per le nuove sottoscrizioni



Caccia ai clienti con le promozioni

Dai tassi scontati, ai concorsi, al digitale: le ultime novità

Otto miliardi e mezzo di buone ragioni per tornare sul mercato dei mutui. Fineco ha lanciato la sua nuova gamma di finanziamenti ipotecari avendo constatato che i suoi clienti hanno acceso presso altri istituti mutui appunto per otto miliardi e mezzo. «Si tratta di correntisti ad alto tasso di fidelizzazione. Non hanno il mutuo da noi semplicemente perché non li avevamo in catalogo», spiega Paolo Di Grazia, vicedirettore generale della banca. L'obiettivo primario è portare in casa questi finanziamenti tramite surroghe ma certo non si trascura nemmeno l'obiettivo di allargare la platea dei clienti, proponendo tassi allineati alle migliori condizioni del mercato. I mutui sono fissi, ancorati all'Eurirs di periodo o variabili parametrati a Euribor 3 mesi, o al tasso Bce; la durata massima di 25 anni; per quanto riguarda i finanziamenti all'acquisto gli spread partono da 0,70% per le erogazioni con Ltv 50 per arrivare all'1,60% per coperture di oltre il 70% e durata fino a 20 anni; per 25 anni lo spread sale di un altro decimo. Per le surroghe con copertura fino al 50% lo spread è dell'1%. Le condizioni sono valide fino al 31 gennaio prossimo. La polizza Casa è compresa nel costo; tutte le pratiche sono effettuate on line tramite il ricorso alla firma digitale.

Sulla digitalizzazione punta anche Creacasa, la rete del Credem specializzata nel finanziamento ipotecario. È stata creata una app che permette ai clienti in cerca di un mutuo di consultare il catalogo dei prodotti e geolocalizzare il subagente di zona, contattandolo con sistemi di messaggistica istantanea; presto sarà possibile verificare, in qualsiasi momento, lo stato di avanzamento della richiesta del finanziamento.

Grazie all'utilizzo della firma digitale già oggi il 94% dei documenti che arrivano per l'istruttoria alla banca sono de-materializzati. L'offerta di Creacasa si caratterizza per la sua varietà; oltre ai mutui tradizionali sono proposti anche i finanziamenti fissi a rata crescente, variabili a rata fissa, mutui con lo switch fisso/variabile.

Infine, diverse banche offrono tassi promozionali; in genere le facilitazioni sono previste entro fine anno; ha un maggiore orizzonte temporale l'operazione proposta dalla Banca di Piacenza, che per mutui richiesti entro il 31 marzo prossimo e stipulati entro il 30 giugno offre il mutuo fisso all'1,5% per i mutui decennali con Ltv 50. I tassi salgono con l'aumentare della durata e del valore del finanziamento. È inoltre possibile pagare 36 rate di soli interessi in preammortamento e c'è la possibilità di sospendere il rimborso della quota capitale per 6 mesi e per tre volte nel corso del mutuo.

Un'altra promozione arriva da Bpm, che offre un prodotto dedicato agli under 40 con tassi promozionali. Si tratta di Chibencominia; ha durata minima di 22 anni e ha una particolarità: per i primi due anni non si pagano rate e gli interessi di periodo sono pari a zero. In pratica se si chiedono 100 mila euro dopo due anni il mutuo comincia il suo ammortamento su un debito sempre di 100 mila euro. Il tasso è variabile con spread 1,70% sull'Euribor 3 mesi, con clausola floor. Le condizioni sono valide per finanziamenti chiesti entro fine 2016 e stipulati entro il 31 marzo 2017. Al mutuo è legato un concorso a premi che mette in palio 36 gift card Ikea da 2.500 euro e una da 10 mila euro.

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



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.