

MATTONI/2 A spingere il mercato della casa sono anche il basso costo dei finanziamenti, grazie ai tassi e spread ai minimi, e l'aumentato interesse delle banche a erogarli. Perché la liquidità cresce e le surroghe finiscono

Il mutuo a doppio turbo

di **Teresa Campo**

Mutui meno cari che mai grazie alla felice combinazione fra tassi ai minimi storici (addirittura negativi per quanto riguarda l'Euribor) e spread in costante discesa. Anzi, dai massimi oltre 400 punti base del momento peggiore, gli spread (cioè la maggiorazione sui tassi di riferimento applicata da ciascuna banca) sono scesi quasi fino ai livelli pre crisi, prima cioè del crollo del mercato verificatosi nel 2012. I risultati, del resto, sono sotto gli occhi di tutti. «I migliori spread offerti del mercato oggi si attestano infatti tra l'1,3% e l'1,5 per quanto riguarda i mutui indicizzati, ma lo stesso vale per quelli a tasso fisso, al massimo con una decina di punti base in più», spiega Roberto Anedda, direttore marketing del gruppo Mutuonline. Il tutto riferito a un finanziamento con loan to value del 50%, ovvero che copre solo la metà del costo dell'abitazione, e durata ventennale.

In questo quadro spiccano Intesa Sanpaolo che con la campagna promozionale lanciata qualche settimana fa ha portato il costo del mutuo a tasso variabile all'1,15% e appena più in alto quello del fisso, seguita sul variabile da Iwbank (tasso 1,4%) e Webank (1,45%) e sul fisso da Unicredit (2,5%) ed Hello bank! (2,65%). Di meglio c'è stato solo un periodo felice che è andato dal 2006 al 2008 quando gli spread medi di mercato si attestavano vicino all'1,10% e non erano rari i casi in cui si riusciva a scendere sotto l'1%, fino allo 0,8-0,9%. Naturalmente, gli spread citati salgono all'aumentare della durata e soprattutto dell'Ltv,

e questo perché le condizioni applicate dalle banche, come logico, peggiorano all'aumentare del rischio dell'operazione. Con Ltv fino all'80%, lo spread medio sale fino all'1,7-1,8%,

mentre un'altra decina di centesimi di aggravio dei costi si ha spingendo le durate fino a 30-35 anni. L'altro fattore positivo è però che oggi le banche sono

veramente motivate a erogare nuovi mutui. Finora infatti l'erogato di ciascuna lievitava comunque grazie alle surroghe, ma si tratta di una componente destinata a esaurirsi, e in tempi abbastanza brevi, sia perché ormai molti l'hanno già fatto sia perché in futuro difficilmente si potranno vedere condizioni migliori delle attuali. Per impegnare

la grande massa di liquidità messa a disposizione anche dal Quantitative easing della Bce, le banche devono perciò puntare su nuovi mutuatari. Anche se gli spread non sono ancora ai minimi storici, tuttavia, ai minimi di sempre sono invece i tassi ufficiali (il tasso Bce è allo 0,5%) e quelli che i mutui prendono come riferimento, e cioè Euribor per quelli

indicizzati e Irs per gli altri. Anzi, da diversi mesi l'Euribor (a uno e a tre mesi) è addirittura negativo. Non a caso, come mostra la tabella in pagina, nel caso dei mutui a tasso variabile spesso il tasso finito risulta inferiore allo spread applicato, e questo perché nella realtà la somma tra Euribor e spread è oggi diventata una sottrazione. Attenzione, però, perché questo approccio non vale in tutti i casi: proprio per evitare questo fenomeno, infatti, alcune banche applicano un floor all'Euribor, cioè un livello minimo (spesso zero) al di sotto del quale il parametro non può scendere. «Ma questo vale solo per i nuovi mutui e neanche sempre», avverte Anedda. «Su quelli già in essere non è possibile inserire ora un floor, a meno che non fosse già previsto da una clausola».

Spread e tassi ai minimi termini hanno reso particolarmente favorevoli soprattutto i mutui a tasso fisso, certo

più cari di almeno un punto, un punto e mezzo, rispetto a quelli indicizzati, ma con la certezza di rimanere ai livelli attuali per sempre. Non solo: in termini di rata la differenza tra i due (presupponendo mutui di durata e Loan to value identici) è di 45-50 euro al mese, divario non enorme e che per di più si annullerà rapidamente al minimo rialzo dei saggi di interesse. (riproduzione riservata)

Quotazioni, altre news e analisi su www.milanofinanza.it/mutui

I PRESTITI PIÙ CONVENIENTI OGGI SUL MERCATO

Impiegato 35 anni, acquisto prima casa - Importo mutuo 100.000 euro - Valore immobile 200.000 euro - Dati al 18/10/2015

DURATA 20 ANNI - VARIABILE		Tasso variabile*	Rata in €	Isc (Taeg)
TASSO FISSO	Intesa Sanpaolo	1,19% (Euribor 1m + 1,30%)	468	1,40%
	Iw Bank	1,40% (Euribor 1m + 1,40%)	478	1,49%
	Webank	1,45% (Euribor 3m + 1,50%)	480	1,49%
	Ing Direct	1,45% (Euribor 3m + 1,50%)	469	1,49%
	Banca Popolare di Milano	1,30% (Euribor 3m + 1,35%)	474	1,50%
	Bancadinamica	1,45% (Euribor 3m + 1,50%)	480	1,52%
	Hello Bank!	1,44% (Euribor 1m + 1,55%)	480	1,54%
	B. Popolare Commercio & Industria	1,40% (Euribor 3m + 1,40%)	478	1,56%
	Cariparma	1,40% (Euribor 3m + 1,45%)	478	1,56%
	Chebanca!	1,45% (Euribor 3m + 1,50%)	480	1,61%
DURATA 20 ANNI - FISSO		Tasso fisso	Rata in €	Isc (Taeg)
TASSO VARIABILE	Intesa Sanpaolo	2,20% (tasso fissato dalla banca)	515	2,44%
	Unicredit	2,50% (tasso fissato dalla banca)	530	2,71%
	Hello Bank	2,65% (tasso fissato dalla banca)	537	2,78%
	Banca Sella	2,60% (tasso fissato dalla banca)	535	2,85%
	Iw Bank	2,70% (tasso fissato dalla banca)	540	2,86%
	Webank	3,05% (Irs 20 + 1,50%)	557	3,11%
	Bnl	2,65% (tasso fissato dalla banca)	537	2,87%
	B. Popolare Commercio & Industria	2,70% (tasso fissato dalla banca)	540	2,98%
	Chebanca!	2,85% (tasso fissato dalla banca)	547	3,05%
	Banca Popolare Di Milano	2,85% (Irs 20 + 1,35%)	547	3,10%

* Il tasso finito risulta inferiore a quello di riferimento perché l'Euribor è negativo

Fonte: www.mutuonline.it

GRAFICA MF MILANO FINANZA





www.segugio.it

Confronta le migliori offerte e risparmi!

Segugio.it confronta per te le offerte di oltre 100 tra le principali, assicurazioni, banche, finanziarie, società di telecomunicazioni, energia, pay tv e viaggi.

Scopri tutti i vantaggi di Segugio.it

- ✓ La più ampia scelta di polizze e finanziamenti
- ✓ Tutte le migliori tariffe di ADSL ed energia
- ✓ Ampia scelta di voli economici e auto
- ✓ Prezzi minori o uguali a quelli ottenibili direttamente
- ✓ Confronto trasparente
- ✓ Servizio gratuito

Su Segugio.it puoi trovare:

ASSICURAZIONI



MUTUI



CONTI



PRESTITI



TARIFFE



VIAGGI



Segugio.it è un marchio registrato di Segugio.it S.r.l.
Segugio.it S.r.l. è interamente controllata da Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata a Segmento STAR della Borsa Italiana.