

GUIDA AI MUTUI Fisso, variabile, medio o lungo Ecco le migliori offerte

INCHIESTA

MUTUI Tassi e spread ai minimi non impediscono alle banche di darsi battaglia sui finanziamenti immobiliari per attirare clienti a suon di offerte speciali e flessibilità. Dai big ai piccoli istituti, ecco le proposte migliori per chi intende comprare casa

Promozioni di fine anno

di Teresa Campo

Tassi di interesse e spread ai minimi. Offerta abbondante ma poco diversificata e sempre piuttosto selettiva. Il tutto condito però da un moltiplicarsi di proposte a costi ridotti e condizioni agevolate. Si presenta così lo scenario italiano dei mutui per la casa in quest'ultimo scorcio di 2017; un quadro dunque abbastanza tranquillo, ma con potenzialità di veloci cambiamenti. Altri elementi si muovono infatti sottotraccia. A cominciare dal fatto che quest'anno, per la prima volta dal 2014, il valore dell'erogato mostra segni di cedimento. E tutto per colpa delle surroghe. È vero infatti che i finanziamenti destinati a chi acquista un immobile ancora salgono con decisione, ma non abbastanza da compensare la decisa flessione registrata nell'ultimo periodo dalle surro-

ghe. In cifre, secondo gli ultimi dati diffusi da Assofin, l'associazione italiana del credito al consumo, nei primi dieci mesi del 2017 l'erogato relativo ai nuovi mutui pro acquisto è aumentato dell'8,7%, mentre quello relativo ai cosiddetti altri mutui (su cui le surroghe

incidono per il 60%) ha accusato un pesante -23,7%, portando la variazione complessiva al -2,6%. Emergono poi numeri ancora peggiori se invece dei volumi si prendono in considerazione i contratti. Sempre nei primi dieci mesi di quest'anno il numero di quelli per acquisto

è aumentato del 6,5% rispetto al -25% registrato dagli altri, valore che porta a una flessione complessiva del comparto del 5,3%. E il bilancio di fine anno

non lascia intravedere recuperi dell'ultima ora. Insomma, se le surroghe hanno prima aiutato la ripresa del comparto, crollato

del 70% rispetto ai massimi del 2007, ora ne frenano il ritorno a quella meta, da cui peraltro ancora dista di un buon 25-30%. «I bilanci delle banche però non ne risentiranno», assicura Giuseppe Piano Mortari, direttore operativo di Assofin. «Se da un lato ha dato fiato all'erogato, dall'altro lato l'exploit delle surroghe ha portato con sé una compressione dei margini, cioè della redditività per le banche. Il ritorno alla normalità è quindi positivo, tanto più che i nuovi clienti acquisiti adesso erogando nuovi mutui, oltre che più redditizi sono anche per sempre, perché difficilmente in futuro troveranno condizioni migliori che possano spingerli a surrogare il mutuo presso un'altra banca». Si spiegano così le campagne promozionali avviate da molti istituti di credito negli ultimi mesi e che riguardano colossi come Unicredit, Intesa, Ubi Banca, Mps e Banco Bpm.

Ma che cosa offrono in dettaglio gli istituti di credito a chi chiede finanziamento per acquistare casa? In realtà, alla luce dei tassi di interesse ai minimi storici, sia fissi che indicizzati, tutto si gioca su una manciata di centesimi e sulla soddisfazione delle esigenze del cliente in termini di flessibilità e di velocità di ottenimento del mutuo. Unicredit, per esempio, oltre a una campagna mediatica di notevole impatto, ha messo sul piatto spread ai minimi (l'1% sul tasso variabile e un tasso fisso dell'1,70% a 20 anni e dell'1,90% a 30 per il fisso). «Consentiamo inoltre al cliente di gestire il mutuo in base alle proprie esigenze», spiegano dall'istituto, «e stiamo

rivedendo tutte le fasi del processo di perfezionamento del prestito per renderlo sempre più facile e accessibile».

In pressing anche Banco Bpm con Mutuo Tasso Fisso (valido sia per l'acquisto che la surroga) da 10 a 25 anni, con loan-to-value fino all'80% e spread dello 0,50% (che sale all'1% per le durate da 25 a 30 anni), per un Taeg (tasso annuo effettivo globale) del 2,41%.

Mps punta invece su Mutuo Italiano Benvenuto Edizione Limitata, riservato ai nuovi clienti, cui offre durata fino a 30 anni, un importo finanziabile fino a 300 mila euro e nessuna spesa di istruttoria. In termini di costo il tasso fisso nominale annuo parte dall'1,05% (durata 10 anni) e il variabile da Euribor 6 mesi più uno spread a partire da 0,60% per durate di 10, 15, 20 anni.

Scommessa sui giovani invece da parte di Intesa Sanpaolo attraverso un ormai raro mutuo al 100%. Proprio a proposito del loan-to-value, va sottolineato che i saggi di interesse e spread sono molto compressi, ma soprattutto per chi chiede finanziamenti intorno al 50% del valore dell'immobile, condizione che per i giovani si rivela spesso proibitiva. «Da qui la proposta di un finanziamento fino al 100% del valore dell'immobile e con durata fino a 40 anni, con in più la possibilità di pagare una rata leggera di soli interessi per i primi anni di vita del mutuo», spiegano da Intesa Sanpaolo. «Si tratta di una formula che sta riscuotendo un buon successo, consideran-



do che nei primi dieci mesi del 2017 l'istituto ha erogato mutui per oltre 2,6 miliardi di euro in favore degli under 35, inclusi molti giovani al primo impiego che, grazie anche ai tassi ai minimi storici e a un costo delle case a livelli interessanti, hanno così potuto acquistare la loro prima casa».

Ma molti altri istituti di volta in volta nel corso dell'anno lanciano campagne promozionali, destinate a durare qualche settimana o mese o con plafond limitati. Si spiega così la presenza tra le migliori offerte quelle

proposte da istituti di credito in difficoltà, come Carige: spesso si tratta appunto di campagne promozionali che, grazie anche al canale online, mirano a recuperare clientela soprattutto nel territorio dove la banca è più profondamente radicata.

«In sintesi, chi cerca un mutuo deve guardarsi bene intorno prima di scegliere, tenendo conto che le offerte cambiano in fretta», spiega **Roberto Anedda** di **Mutuonline**. «Attenzione poi a durate e quota finanziata del prezzo della casa: certo, le condizioni sono molto simili da banca a banca, ma va ricordato che tra il miglior prodotto di finanziamento con loan-to-value al 50% e il decimo con loan-to-value all'80% e magari durata un po' più lunga può esserci

oltre un punto percentuale di scostamento, pari a diverse decine di euro di differenza nella rata mensile». Campagne promozionali a parte, nel breve le condizioni offerte dalle banche non sembrano destinate a modificarsi. «Lontana resta la prospettiva di un significativo rialzo dei tassi d'interesse da parte della Banca Centrale Europea e chi per riequilibrare i costi di raccolta ha tentato di anticipare i tempi ha dovuto poi fare marcia indietro», prosegue Anedda. Del resto ancora nell'ultima riunione della Bce il presidente Mario Draghi ha parlato di economia europea in crescita a fronte però di un'inflazione ben sotto il target del 2%, per cui la politica monetaria applicata dall'istituto di Francoforte per il momento resterà molto accomodante, con tassi di interesse fermi sugli attuali livelli a lungo e ben oltre l'orizzonte temporale del Quantitative easing.

Ma chi eroga di più? In que-

sto caso i dati ufficiali pubblicati da Assofin risalgono al 2016, ma la crescita di quest'anno (fusioni a parte) non stravolge certo la classifica. In testa si conferma Intesa Sanpaolo, seguita da Unicredit (con un erogato che non arriva però nemmeno alla metà della capolista) e poi Bnl-Bnp Paribas, Ubi Banca, Mps, Banco Popolare, Bpm e Credem. Da notare a questo proposito che nel frattempo la fusione ha fatto balzare Banco Bpm al terzo posto, mentre l'assorbimento delle banche venete (Popolare di Vicenza e Veneto Banca) da parte di Intesa Sanpaolo ha gonfiato ulteriormente i numeri della Ca' de Sass anche sul fronte mutui.

Fusioni e classifica a parte, sulla testa delle banche pende la decisione della Vigilanza della Bce nei confronti dei crediti in sofferenza, «che consisterà probabilmente in requisiti patrimoniali più restrittivi, ma soltanto per i crediti che entreranno in sofferenza a partire dal 2018 e che riguardano per lo più i finanziamenti alle imprese», conclude Piano Mortari. «In arrivo però c'è anche qualche novità confortante. Per gli istituti che detengono mutui di buona qualità si sta infatti discutendo di una riduzione dei requisiti patrimoniali; si tratterebbe tra l'altro di un taglio importante, visto che si passerebbe dal 35 al 20%». L'iter è alle battute finali e la decisione verrà presa nella prima parte del 2018. A quel punto saranno le banche a decidere, conti alla mano, se avere pochi clienti a basso rischio oppure se accantonare di più e allargare la platea. (riproduzione riservata)

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

LE BANCHE CHE EROGANO DI PIÙ

Flussi finanziati nel 2016 in migliaia di euro

Intesa Sanpaolo	13 153 711
Unicredit	5 756 162
Gruppo BNL	2 939 342
UBI Banca	2 490 318
Monte dei Paschi di Siena	2 223 245
Gruppo Banco Popolare	1 748 558
BPM	1 255 886
Credem	1 255 885
Che Banca!	1 070 651
Banca Mediolanum	968 471
Deutsche Bank	858 979
Banca Popolare di Vicenza	619 747
Gruppo Veneto Banca	505 227
Carige	347 661
Altri	1 523 841
TOTALE	36 717 684

Fonte: Assofin

I MUTUI EROGATI PER TIPO DI TASSO

Rilevazioni annuali



GRAFICA MF-MILANO FINANZA

Fonte: www.mutuonline.it

I MUTUI PIÙ CONVENIENTI SUL MERCATO

Fonte: [Mutuonline.it](#)

MILANO. Impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000 Rilevazioni del 14-12-2017

DURATA 20 ANNI - VARIABILE		<i>Tasso variabile</i>	<i>Rata</i>	<i>Isc (Taeg)</i>
TASSO VARIABILE	❖ Banca Carige	0,50% (fissato dalla banca)	438	0,67%
	❖ Banca Monte Dei Paschi Di Siena	0,60% (fissato dalla banca)	442	0,80%
	❖ Chebanca!	0,70% (Euribor 3M + 1,03%)	447	0,82%
	❖ Unicredit	0,67% (Euribor 3M + 1,00%)	445	0,83%
	❖ Banca Sella	0,67% (Euribor 3M + 1,00%)	445	0,84%
	❖ Iw Bank	0,80% (fissato dalla banca)	451	0,84%
	❖ Hello Bank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	0,73% (Euribor 1M + 1,10%)	448	0,85%
	❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	0,73% (Euribor 1M + 1,10%)	448	0,92%
	❖ Webank	0,90% (fissato dalla banca)	455	0,93%
	❖ Widiba	0,90% (Euribor 3M + 0,90%)	455	0,93%
DURATA 20 ANNI - FISSO		<i>Tasso fisso</i>	<i>Rata</i>	<i>Isc (Taeg)</i>
TASSO FISSO	❖ Banca Carige	1,60% (fissato dalla banca)	487	1,78%
	❖ Hello Bank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	1,65% (fissato dalla banca)	489	1,79%
	❖ Intesa Sanpaolo	1,60% (fissato dalla banca)	487	1,84%
	❖ Iw Bank	1,70% (IRS + 0,25%)	492	1,84%
	❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	1,65% (fissato dalla banca)	489	1,85%
	❖ Cariparma - Crédit Agricole	1,73% (IRS + 0,31%)	493	1,86%
	❖ Unicredit	1,70% (fissato dalla banca)	492	1,88%
	❖ Banca Monte Dei Paschi Di Siena	1,67% (fissato dalla banca)	490	1,88%
	❖ Ubi Banca	1,70% (IRS + 0,25%)	492	1,95%
	❖ Credem	1,56% (IRS 20A + 0,20%)	485	1,95%
DURATA 30 ANNI		<i>Tasso variabile</i>	<i>Rata</i>	<i>Isc (Taeg)</i>
TASSO VARIABILE	❖ Unicredit	0,67% (Euribor 3M + 1,00%)	307	0,80%
	❖ Chebanca!	0,75% (Euribor 3M + 1,08%)	310	0,84%
	❖ Hello Bank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	0,83% (Euribor 1M + 1,20%)	314	0,93%
	❖ Iw Bank	0,95% (fissato dalla banca)	319	0,93%
	❖ Banca Monte dei Paschi di Siena	0,75% (fissato dalla banca)	310	0,93%
	❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	0,83% (Euribor 1M + 1,20%)	314	0,97%
	❖ Banco di Sardegna	0,82% (Euribor 6M + 1,10%)	314	1,00%
	❖ Intesa Sanpaolo	0,83% (Euribor 1M + 1,20%)	314	1,02%
	❖ Ubi Banca	0,95% (fissato dalla banca)	319	1,02%
	❖ Webank	1,00% (fissato dalla banca)	322	1,02%
DURATA 30 ANNI		<i>Tasso fisso</i>	<i>Rata</i>	<i>Isc (Taeg)</i>
TASSO FISSO	❖ Hello Bank! - Bnl Gruppo Bnp Paribas	1,90% (fissato dalla banca)	365	2,01%
	❖ Intesa Sanpaolo	1,85% (fissato dalla banca)	362	2,06%
	❖ Unicredit	1,90% (fissato dalla banca)	365	2,06%
	❖ Bnl - Gruppo Bnp Paribas	1,90% (fissato dalla banca)	365	2,06%
	❖ Cariparma - Crédit Agricole	1,98% (IRS + 0,44%)	369	2,09%
	❖ Banca Monte Dei Paschi Di Siena	1,89% (fissato dalla banca)	364	2,09%
	❖ Credem	1,83% (IRS 30A + 0,35%)	361	2,15%
	❖ Iw Bank	2,10% (IRS + 0,60%)	375	2,22%
	❖ Banca Carige	2,10% (fissato dalla banca)	375	2,25%
❖ Ubi Banca	2,10% (IRS + 0,60%)	375	2,31%	



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.