

# Mutui, le richieste riprendono quota

Andrea Telara

Prezzi delle case ancora in discesa e tassi d'interessi ridotti all'osso. Sono questi i due fattori che stanno spingendo molte famiglie ad andare in banca per chiedere un mutuo. Nel mese di marzo, secondo i dati della società di analisi e ricerca Crif, le domande di prestiti immobiliari hanno subito in Italia un aumento del 10% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Segno evidente che sul mercato ci sono segnali di ripresa, anche se è ancora presto per affermare che la crisi è ormai definitivamente alle spalle.

## Il ruolo della Bce

A contribuire all'aumento delle domande

Gli istituti di credito sono diventati più propensi a concedere prestiti dopo l'uscita dell'Italia dalla recessione

di mutuo ha contribuito innanzitutto l'abbassamento del costo del denaro da parte della Banca Centrale Europea (Bce), che lo tiene fermo da mesi al minimo storico dello 0,25%. Inoltre, grazie all'uscita dell'Italia dalla recessione, anche le banche sono diventate un po' meno restie nel dare i soldi in prestito e hanno ridotto lo

spread. Si tratta della quota di interessi supplementari applicata dagli istituti di credito sugli interessi passivi dei mutui, che si aggiunge ai tassi ufficiali di mercato e che, per le banche, rappresenta un margine di guadagno. Fino all'anno scorso, per esempio, parecchi istituti di credito chiedevano ai mutuatari uno spread sopra al 3%, che andava a sommarsi costo del denaro fissato della Bce oppure all'euribor, cioè al saggio sui prestiti interbancari europei, che rappresenta il principale parametro di riferimento a cui sono agganciati i finanziamenti a interessi variabili. Ora, invece sul mercato si trovano parecchi mutui che hanno uno spread di poco superiore ai due punti e che costano nel complesso meno del 3% all'anno.

## Banche più generose

Non va dimenticato, però, che questi finanziamenti a buon mercato spesso coprono soltanto una quota ridotta del prezzo dell'immobile, cioè fino al 50% o al massimo fino al 70%. Si tratta dunque di prodotti accessibili a chi ha già un capitale da parte per metter u casa. Ci sono però alcune banche che si spingono nuovamente a concedere dei mutui fino al 100%, seppur soltanto ai giovani con meno di 35 anni. In vista dei prossimi mesi, le speranze di una ripresa più sostenuta del mercato dei prestiti immobiliari sono aggrappate anche all'arrivo del Plafond Casa, cioè all'iniziativa messa in cantiere dai governi Letta e Renzi per incentivare le banche a concedere dei mutui a condizioni agevolate, con il sostegno della Cassa Depositi e Prestiti (si veda il box nella pagina affianco). Molte associazioni dei consumatori, però, denunciano la lentezza con cui procede l'iniziativa del Plafond Casa che, di fatto, non è ancora partita.

Le domande di **finanziamenti immobiliari** hanno registrato in Italia a marzo un **aumento del 10%** rispetto allo scorso anno, anche grazie all'**abbassamento del costo del denaro**

**Unicredit**

VALORE ITALIA COMPRIME LO SPREAD



Uno spread del 2,25%, molto più basso della media. E' quella richiesto da Unicredit a chi si indebita entro il prossimo 31 maggio sottoscrivendo il Mutuo Valore Italia, un finanziamento per l'acquisto della casa che oggi risulta essere il meno caro sul mercato. Questo, almeno, è quanto emerge dai dati del sito web MutuiOnline, anche se va sottolineato un particolare importante: per avere delle condizioni così favorevoli, bisogna disporre del 50% del valore dell'immobile.

invece per il Mutuo Arreda di Creacasa, società del gruppo Credem specializzata nei finanziamenti alle famiglie, riceve invece anche gratuitamente un buono di 500 euro da spendere all'Ikea.

**Il sondaggio**

IL DIVORZIO NON È UN BUON AFFARE

Se la rata del mutuo è troppo pesante, a volte la colpa è di un matrimonio fallito. A dirlo è un'indagine di Demoskopea per il sito Immobiliare.it. Quando due coniugi si separano spesso il finanziamento rimane sulle spalle di uno dei due, che resta in difficoltà. Secondo il sondaggio 610mila divorziati stanno ancora pagando il mutuo per la casa coniugale. Dopo la fine del matrimonio, più della metà dei separati prova a richiedere un prestito ma, in un caso su due, si vede rispondere picche.

**IntesaSanpaolo**

UNA COPERTURA AL 100%

Un finanziamento che copre l'intero valore dell'immobile. E' quello offerto da IntesaSanpaolo, con il Mutuo Domus, disponibile sia a tasso fisso che variabile. L'importo erogato può essere compreso tra un minimo di 30mila e un massimo di 300mila euro, la durata del piano di rimborso può arrivare sino a 30 anni. Per ottenere il prestito al 100% di IntesaSanpaolo, però, i debitori non devono aver superato i 35 anni di età. Per chi ha oltrepassato questa soglia anagrafica, il mutuo può invece coprire soltanto fino al 95% del valore dell'immobile.

**Credem**

UN BONUS PER GLI ARREDI

Un buono acquisto per gli arredi e uno spread ridotto, di poco superiore ai due punti. Sono le proposte che arrivano dal gruppo Credito Emiliano (Credem) per chi si accinge a comprar casa. Chi sottoscrive con il Credem un mutuo con scadenza a 20 anni che copre fino al 50% del valore dell'immobile, paga un tasso pari all'euribor a tre mesi (oggi allo 0,3%), più una quota aggiuntiva di interessi del 2,1%. Chi opta



# Il tasso variabile straccia il fisso

Una spesa mensile inferiore di diverse decine o centinaia di euro. E' il risparmio ottenuto da chi sottoscrive un mutuo a tasso variabile, invece che un finanziamento di uguale importo a interessi fissi.

La prova arriva dalle tabelle in pagina, che riportano i prestiti immobiliari meno costosi sul mercato, offerti dalle principali banche italiane: per un finanziamento da 100mila con durata a 25 anni, per esempio, chi sceglie la soluzione a interessi indicizzati deve sborsare ogni mese una somma di almeno 450 euro.

Se invece lo stesso debitore opta per il tasso fisso, l'importo della rata è molto più alto e parte da un minimo di 570 euro ogni 30 giorni.

## Sonni tranquilli

Pur costando molto di più della media (cioè circa il 5% all'anno in termini di interessi passivi), i mutui a tasso fisso hanno però, com'è ovvio, anche un punto di forza: permettono ai debitori di dormire sonni tranquilli, poiché l'ammontare della rata di questi

finanziamenti rimane ferma fino alla fine del piano di rimborso. Si tratta di una garanzia che i mutui a interessi indicizzati non possono dare, poiché il loro costo dipende in gran parte dalle decisioni adottate dalla Banca Centrale Europea.

Quando la Bce tornerà ad alzare il costo del denaro nel Vecchio

**La spesa mensile può calare anche di un centinaio di euro. Sul mercato si riaffacciano pure soluzioni ibride come quelle a rata costante**

Continente (una prospettiva ancora improbabile nel brevissimo periodo), anche gli interessi e le rate dei mutui a tasso variabile inizieranno a muoversi verso l'alto.

Non va dimenticato, però, che oggi si stanno riaffacciando sul

mercato anche delle soluzioni ibride, come i finanziamenti a rata costante, che erano finiti un po' nel dimenticatoio negli ultimi anni. Si tratta di mutui a interessi variabili (e dunque a un po' meno costosi di quelli a tasso fisso), che hanno però una rata che rimane sempre stabile.

## Un esempio

In caso di rialzo del costo del denaro, infatti, ad allungarsi è la durata del piano di rimborso, che può arrivare sino a un massimo di 35 anni. In questo momento, secondo i preventivi del sito MutuiOnline, il miglior prestito immobiliare a rata costante viene offerto da Creacasa (gruppo Credem), che applica un tasso pari all'euribor a 3 mesi (0,3% circa), a cui viene aggiunta una quota supplementare di interessi (spread) che varia tra il 2,75% e il 3%, a seconda della scadenza iniziale del finanziamento. Per un debito di 100mila euro da rimborsare in 25 anni, per esempio, chi sceglie questo prodotto del Credem paga una rata di 478 euro ogni 30 giorni.

**Andrea Telara**

## IL DATO

**Rottamare,**  
nuova tendenza  
Le **pratiche**  
superano il **13%**



Secondo le rilevazioni del portale web Facile.it, torna a crescere il numero di italiani che sostituiscono il vecchio mutuo, con un prestito che ha delle condizioni migliori. La procedura può essere svolta con la surroga, una scrittura privata autenticata che consente di trasferire velocemente l'ipoteca da una banca all'altra, risparmiando così centinaia di euro sulle spese del notaio. Secondo Facile.it, oggi i mutui sottoscritti con la surroga, rappresentano oltre il 13% dei finanziamenti immobiliari erogati, contro il 9,7% registrato nell'aprile dello scorso anno. Si tratta di una significativa ripresa, dopo una lunga fase di stallo.

## L'INIZIATIVA

**Plafond Casa,**  
per i consumatori  
rimane  
un **miraggio**



Plafond Casa è l'iniziativa adottata dal governo per far ripartire il mercato dei mutui. La Cassa Depositi e Prestiti mette a disposizione del sistema bancario una serie di finanziamenti per un totale di 2 miliardi di euro, che saranno utilizzati dalle banche per erogare dei mutui a condizioni agevolate. A stabilire il tasso di interesse sarà l'istituto di credito che eroga i soldi, ma i tassi dei nuovi mutui legati al Plafond Casa dovranno comunque essere inferiori a quelli richiesti dalla banca per i prestiti con stesso importo e durata. Le associazioni dei consumatori lamentano però l'impossibilità per i risparmiatori nell'ottenere questi nuovi mutui agevolati.

**TASSO FISSO**

|   |   |  |
|---|---|--|
| <b>MUTUO YOU GRUPPO BANCA POPOLARE</b><br>Tassi-Taeg 5,13%<br>Rata mensile € 570,12 | <b>MUTUO DOMUS FISSO INTESA SANPAOLO</b><br>Tassi-Taeg 5,23%<br>Rata mensile € 575,8      | <b>MUTUO TASSO FISSO BANCA POPOLARE DI MILANO</b><br>Tassi-Taeg 5,32%<br>Rata mensile € 585,76 |
| <b>MUTUO FISSO PREFISSATO WEBANK</b><br>Tassi-Taeg 5,03%<br>Rata mensile € 578,86   | <b>IW MUTUO ACQUISTO TASSO FISSO IW BANK</b><br>Tassi-Taeg 5,40%<br>Rata mensile € 599,25 | <b>HELLO! HOME FISSO HELLO BANK!</b><br>Tassi-Taeg 5,52%<br>Rata mensile € 602,20              |

Migliori mutui a tasso fisso.  
 Fonte: MutuiOnline. Ipotesi: finanziamento di 100mila euro con scadenza a 25 anni, per un immobile stimato 200mila euro

**TASSO VARIABILE**

|   |  |  |
|---|--|--|
| <b>MUTUO VALORE ITALIA - ACQUISTO UNICREDIT</b><br>Tassi-Taeg 2,77%<br>Rata mensile € 452,71      | <b>CREACASA VARIABILE CREDEM</b><br>Tassi-Taeg 2,95%<br>Rata mensile € 457,59      | <b>GRAN MUTUO CASA SEMPLICE CARIPARMA CREDIT-AGRICOLE</b><br>Tassi-Taeg 2,99%<br>Rata mensile € 465,26 |
| <b>MUTUO PRATICO A tasso variabile DEUTSCHE BANK</b><br>Tassi-Taeg 2,89%<br>Rata mensile € 460,13 | <b>AMBRA ONLINE ACQUISTO BANCA SELLA</b><br>Tassi-Taeg 3%<br>Rata mensile € 460,34 | <b>MUTUO VARIABILE WEBANK</b><br>Tassi-Taeg 2,79%<br>Rata mensile € 460,38                             |

Migliori mutui a tasso variabile.  
 Fonte: MutuiOnline. Ipotesi: finanziamento di 100mila euro con scadenza a 25 anni, per un immobile stimato 200mila euro

