Ecco come scegliere la rata su misura

Tasso fisso o variabile - Orientarsi nel paniere di offerta proposto dalle banche italiane

▸ Continua da pagina 1

Vito Lops

Alzi la mano, in particolare il lavoratore autonomo o la partita Iva ma anche chi, munito di un contratto a tempo indeterminato risultava meno soggetto alle intemperie della crisi finanziaria, ha avuto vita facile fino allo scorso anno nell'ottenere un mutuo. Le difficoltà allo sportello ce le raccontano i dati su erogazioni e domanda (dimezzati dal 2009) e lo spread medio applicato sui mutui, che fino al 2013 era superiore al 3%, con punte oltre il 5%.

Oggi la storia è un po' diversa. Il vento soffia dalla parte buona, quello della ripresa. Ci sono meno tatticismi, meno meline in banca tra la richiesta e l'erogazione effettiva. E soprattutto gli spread applicati sui mutui stanno scendendo. Lo spread medio è scivolato al 2,51% sul variabile e al 2,64% sul fisso (secondo le rilevazioni di Mutuionline nell'ipotesi di un prestito a 20 anni). Poi le banche hanno aumentato i plafond da destinare alle erogazioni. Sia perché è migliorato l'accesso al mercato interbancario ma anche perché i margini nell'acquisto di titoli di Stato a breve termine grazie ai soldi agevolati presi in prestito dalla Bce si stanno affievolendo con la discesa dei tassi su BoT e BTp. In poche parole adesso agli istituti conviene un po' di più prestare soldi all'economia reale piuttosto che raccogliere plusvalenze dalla porta della finanza.

Così, con un'offerta finalmente più prodiga, anche una buona fetta della domanda latente (molti hanno temporeggiato aspettando tempi migliori prima di imbarcarsi nella richiesta di un mutuo) sta rispuntando. E sta tornando di moda, seppur al piccolo trotto, la surroga, ovvero lo spostamento del mutuo in una banca che offre condizioni migliori rispetto a quelle precedentemente pattuite.

I segnali di distensione si intravedono, ma dire che siamo nella normalità è ancora troppo presto. Gli spread sono lontanissimi dall'1% medio del 2008 e dall'1,3% periodo pre-crisi (estate 2011) mentre l'altro spread, quello tra BTp-Bund, è tornato ai tempi non sospetti di maggio 2011. Chi cerca di abbattere la rata deve anche sapere che le banche stanno riaprendo i rubinetti, ma in modo più selettivo. I tassi più bassi li offrono ai clienti che hanno molto contante da mettere sul piatto nell'acquisto della casa. In sostanza, minore è il valore del prestito chiesto in relazione al valore dell'immobile (loan to value) più basso è lo spread. Questa è la nuova regola. Nella tabella elaborata da Mutuisupermarket si evidenziano le offerte più competitive a tasso variabile (la formula più gettonata perché il fisso è più caro di circa il 2% e in uno scenario di «tassi che resteranno bassi a lungo», come ha indicato la Bce di Mario Draghi, la maggior parte dei mutuatari preferisce partire in modo più aggressivo magari giocandosi la carta della surroga a tasso fisso in futuro). Lo spread più basso è del 2,1% (Credem) seguita da UniCredit (2,25%) ma è riservato solo a chi chiede un mutuo non superiore al 50% del valore dell'immobile. Per questa categoria ha tagliato lo spread anche Intesa Sanpaolo (2,3%) da sommare all'Euribor a 1 mese (0,242%) e non all'Euribor a 3 mesi (0,319%) utilizzato dalla maggior parte degli istituti. Intesa si spinge oltre la soglia dell'80% ma in questo caso lo spread torna sopra il 3%. Per chi ha bisogno di un finanziamento all'80% lo spread più basso è del 2,5% (Banco popolare, Deutsche Bank e Banca Sella).

In questo labirinto scegliere la rata giusta non è semplice ma un piccolo sforzo iniziale può valere un grande risparmio nel futuro. Perché nel mutuo ogni errore va moltiplicato almeno per 20 (anni).

@twitter.com/vitolops

© RIPRODUZIONE RISERVATA

CHI FA LE OFFERTE MIGLIORI

Lo spread più basso (2,1%) è del Credem, seguita da UniCredit (2,25%)
Per i grandi mutui vincono il Banco, Deutsche o Sella

Offerte a confronto

Tassi su un mutuo variabile, rilevazione al 2 aprile 2014. Mutuo di importo 140.000 euro e durata 20 anni, richiedente 34 anni

BANCA E INDICE DI RIFERIMENTO	>50% (Euribor / Spread / Totale)	51% -60% (Euribor / Spread / Totale)	61% - 70% (Euribor / Spread / Totale)	71% - 80% (Euribor / Spread / Totale)	81% - 95% (Euribor / Spread / Totale)	95% - 100% (Euribor / Spread / Totale)
Cariparma - Crédit Agricole EURIBOR 3M	0,319 / 2,50 / 2,819	0,319 / 2,50 / 2,819	0,319 / 2,50 / 2,819	0,319 / 2,55 / 2,869		
Webank (Gruppo BPM) EURIBOR 3M	0,319 / 2,50 / 2,819	0,319 / 2,50 / 2,819	0,319 / 2,60 / 2,919	0,319 / 2,60 / 2,919		
Unicredit EURIBOR 3M	0,319 / 2,25 / 2,569	0,319 / 2,50 / 2,819	0,319 / 2,75 / 3,069	0,319 / 2,75 / 3,069		
ING Direct* EURIBOR 3M	0,319 / 2,60 / 2,919	0,319 / 2,60 / 2,919	0,319 / 2,60 / 2,919	0,319 / 2,80 / 3,119		
Intesa Sanpaolo EURIBOR 1M	0,242 / 2,30 / 2,542	0,242 / 2,40 / 2,642	0,242 / 2,40 / 2,642	0,242 / 2,55 / 2,792	0,242 / 3,05 / 3,292	
Deutsche Bank EURIBOR 3M	0,319 / 2,40 / 2,719	0,319 / 2,40 / 2,719	0,319 / 2,50 / 2,819	0,319 / 2,50 / 2,819		
Banca Sella EURIBOR 3M	0,319 / 2,30 / 2,619	0,319 / 2,30 / 2,619	0,319 / 2,60 / 2,919	0,319 / 2,50 / 2,819		
Credem EURIBOR 3M	0,319 / 2,10 / 2,419	0,319 / 2,60 / 2,919	0,319 / 2,60 / 2,919	SPREAD IN FASE DI REPRICING		
Gruppo UBI EURIBOR 1M	0,242 / 2,65 / 2,892	0,242 / 2,65 / 2,892	0,242 / 2,65 / 2,892	0,242 / 2,90 / 3,142		
BNL - Gruppo BNP Paribas EURIBOR 1M	0,242 / 2,60 / 2,842	0,242 / 2,60 / 2,842	0,242 / 2,60 / 2,842	0,242 / 2,60 / 2,842		
Banca Popolare di Milano EURIBOR 3M	0,319 / 2,60 / 2,919	0,319 / 2,60 / 2,919	0,319 / 2,60 / 2,919	0,319 / 2,60 / 2,919		
CheBanca! EURIBOR 3M	0,319 / 2,73 / 3,049	0,319 / 2,73 / 3,049	0,319 / 2,73 / 3,049	0,319 / 2,73 / 3,049		
IWBank EURIBOR 1M	0,242 / 2,70 / 2,942	0,242 / 2,70 / 2,942	0,242 / 2,70 / 2,942	0,242 / 2,70 / 2,942		
Banco Popolare EURIBOR 3M	0,319 / 2,50 / 2,819	0,319 / 2,50 / 2,819	0,319 / 2,50 / 2,819	0,319 / 2,50 / 2,819		
MPS EURIBOR 6M	0,423 / 3,45 / 3,873	0,423 / 3,45 / 3,873	0,423 / 3,45 / 3,873	0,423 / 3,45 / 3,873		

Euribor / Spread

* Spread a partire dalla terza rata, con addebito rata su conto corrente arancio

Fonte: MutuiSupermarket.it

Lo scenario sui tassi

Euribor e spread bancari applicati sui mutui italiani. **Dati in %**

(*) Mutuo a 20 anni, tasso variabile

Fonti: www.mutuionline.com; www.euribor.org