

Come investire  
e risparmiare

## PATRIMONI &amp; FINANZA

**Budget** Le banche ormai li concedono con grande difficoltà. Ma non tutte...

# Mercato immobiliare Mutui sempre più cari: dove costano meno

Gli indicizzati si possono trovare al 4,5%, quelli con la rata che non cambia al 6,2%. I rischi se risalgono i tassi

DI GINO PAGLIUCA

**A**i minimi storici c'è il costo del denaro. Ma, purtroppo, anche la possibilità di ottenere dalla propria banca un prestito per comprare casa. Il mercato dei mutui presenta aspetti paradossali: il tasso di riferimento della Bce è all'1% e la banca centrale mercoledì scorso ha finanziato gli istituti italiani a questo tasso per ben 139 miliardi di euro. Ma ben pochi saranno usati per finanziarie imprese e famiglie, se si ripete quanto successo con la prima tranche di aiuti.

**Ai minimi**

L'Euribor, il parametro che indica il costo delle transazioni interbancarie a breve termine, e che costituisce il riferimento per i finanziamenti variabili, è ancora più basso. La durata mensile, infatti, è attorno allo 0,6% e quella trimestrale velleggia all'1%. Inoltre le quotazioni al Liffe, il mercato dei derivati di Londra, dei future sull'Euribor scommettono su un ulteriore calo di quasi tre decimi di punto, fino allo 0,71%, entro dicembre 2012 per l'indice benchmark, quello trimestrale. Anche il parametro dei tassi fissi, l'Eurirs, è ai livelli più bassi dell'ultimo decennio, e si è posizionato sotto il 3%. In queste condizioni fino a un anno fa i tassi variabili sarebbero costati in media il 2,5% e i fissi meno del 4,5%. Oggi servono circa due punti di più, ma soprattutto cara grazia se si ottiene il prestito.

La media dei tassi offerti dal panel di banche presenti sul sito Mutui Online, infatti, è del 4,5% per i prestiti variabili e del 6,2% per i fissi, con oscillazioni davvero notevoli da banca a banca: ci sono variabili che superano il 5% e fissi oltre il 7%. Avviare un finanziamento indicizzato a 20 anni per 100mila euro comporta una spesa iniziale di 633 euro mentre per un fisso ne occorrono 728. A 30 anni gli importi scendono rispettivamente a 506 e 612 euro. Un anno fa un tasso variabile sarebbe costato 530 euro a 20 anni (103 in meno rispetto a oggi) e 395 a 30 anni euro (-111 su oggi). Con il tasso fisso il costo sarebbe stato inferiore di 68 euro per il ventennale e di 82 euro per il trentennale.

**I possibili rischi**

La differenza a favore del variabile sulla carta è appetibile ma in realtà bisogna tenere conto che una volta lasciata alle spalle la crisi, la rata indicizzata sarà destinata a salire e senza un'adeguata copertura reddituale potrebbe risultare molto pericolosa. Per fare un solo esempio, se tra due anni l'Euribor tornasse al suo valore «fisilogico» del 3% un mutuo variabile a 20 anni acceso alle condizioni di oggi andrebbe al 6,5%, e la rata ventennale au-

menterebbe di 156 euro, passando a 789 euro. Il trentennale toccherebbe 668 euro, con un incremento di 163 euro. Così la convenienza rispetto al fisso sarebbe del tutto vanificata.

**La stangata**

L'aumento attuale dei tassi dei mutui è l'effetto del forte incremento degli spread richiesti dalle banche; l'analisi dei fogli di trasparenza pubblicati dalle banche compiuta da *CorriereEconomia* evidenzia un ulteriore aumento di un punto rispetto a quanto chiesto lo scorso ottobre, con punte di incrementi anche superiori ai 200 centesimi.

La tabella indica i costi massimi. È vero che le banche possono applicare condizioni migliori ai quei clienti, pochi, che ritengono appetibili, ma è altrettanto innegabile che gli spread indicati rappresentino un segnale preciso. È di questa opinione Roberto Anedda, vicepresidente di Mutui Online. «Scrivere nero su bianco che si riserva di applicare una maggiorazione sui parametri del 4 o del 5% è come dire: non siamo interessati a fare mutui».

In questo quadro possiamo segnalare almeno una voce fuori dal coro: è quella di Cariparma che ha aumentato gli spread dichiarati nei fogli di trasparenza, ma ha anche innalzato a 2,5 miliardi di euro il plafond destinato nel 2012 ai mutui e soprattutto ha abbassato lievemente lo spread per i clienti considerati solvibili. Un fenomeno, quest'ultimo, che, secondo Stefano Rossini, amministratore delegato di mutui Supermarket, starebbe riguardando anche altri istituti.

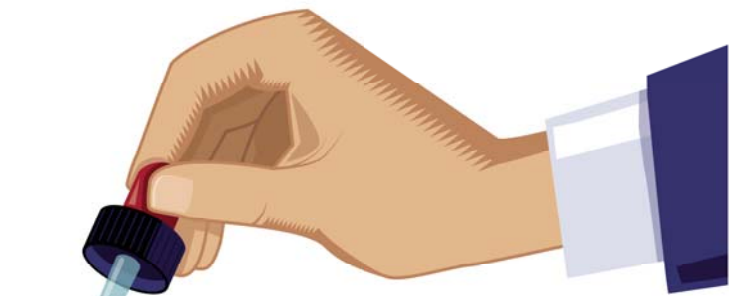
**Meno domande**

Il disinteresse sui mutui potrebbe anche ricambiato dalla clientela potenziale: i dati delle richieste di mutui registrano, secondo le analisi della centra-

le rischi Crif, percentuali negative di entità sconcertante: da ottobre il tasso tendenziale viaggia oltre il -40% e il 2011 si è chiuso a -19%. Una riprova viene dalla lettura dei dati della Banca d'Italia: nel 2011 lo stock dei mutui alle famiglie è aumentato di soli 15,6 miliardi di euro rispetto alla fine del 2010, mentre l'anno precedente il saldo era stato di oltre 72 miliardi di euro.

Va però sottolineato che i dati delle erogazioni e delle richieste non distinguono tra mutui nuovi e rottoghe; negli ultimi mesi la rottogazione dei vecchi mutui è di fatto sparita dal mercato perché con gli spread attuali è praticamente impossibile trovare un prestito più conveniente di quello che si ha già in corso: la surrogata è solo una soluzione estrema per chi ha bisogno di allungare il debito e non riesce a rinegoziare con la propria banca.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**I migliori tassi**Mutui da **100.000** euro

|                 | Banca                       | Tasso nominale | Rata mensile | Tasso effettivo |
|-----------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| <b>Fisso</b>    | Cariparma - Crédit Agricole | 5,77%          | 703          | 6,22%           |
|                 | Webank                      | 6,03%          | 718          | 6,23%           |
|                 | BNL - Gruppo BNP Paribas    | 5,85%          | 708          | 6,27%           |
|                 | Intesa Sanpaolo             | 6,10%          | 722          | 6,65%           |
|                 | Gruppo Bipiemme             | 6,48%          | 744          | 6,83%           |
| <b>Variable</b> | Webank                      | 3,80%          | 595          | 3,89%           |
|                 | BNL - Gruppo BNP Paribas    | 3,61%          | 586          | 3,91%           |
|                 | Cariparma - Crédit Agricole | 3,58%          | 584          | 3,91%           |
|                 | Intesa Sanpaolo             | 3,56%          | 583          | 3,98%           |
|                 | CheBanca!                   | 4,12%          | 612          | 4,42%           |

**MUTUI A  
20  
ANNI****MUTUI A  
30  
ANNI**

|                 | Banca                       | Tasso nominale | Rata mensile | Tasso effettivo |
|-----------------|-----------------------------|----------------|--------------|-----------------|
| <b>Fisso</b>    | Webank                      | 6,12%          | 608          | 6,32%           |
|                 | Cariparma - Crédit Agricole | 5,98%          | 598          | 6,39%           |
|                 | BNL - Gruppo BNP Paribas    | 6,10%          | 606          | 6,49%           |
|                 | Gruppo Bipiemme             | 6,39%          | 625          | 6,70%           |
|                 | Intesa Sanpaolo             | 6,20%          | 612          | 6,71%           |
| <b>Variable</b> | Webank                      | 3,80%          | 466          | 3,88%           |
|                 | Cariparma - Crédit Agricole | 3,83%          | 468          | 4,11%           |
|                 | BNL - Gruppo BNP Paribas    | 3,86%          | 470          | 4,12%           |
|                 | Intesa Sanpaolo             | 3,88%          | 470          | 4,25%           |
|                 | CheBanca!                   | 4,12%          | 484          | 4,37%           |

**Gli spread massimi applicati dalle banche**Mutui da **100.000** euro a 20 anni

|              | Banca                     | Parametro         | Spread massimo | Rispetto a ottobre |                 | Parametro          | Spread massimo | Rispetto a ottobre |
|--------------|---------------------------|-------------------|----------------|--------------------|-----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| <b>Fisso</b> | Banca Intesa              | Tasso fisso 6,30% |                | +0,64%             | <b>Variable</b> | Euribor 1 mese     | 3,40%          | +1,10%             |
|              | Banca Popolare di Lodi    | Eurirs 20 anni    | 3,75%          | +1,00%             |                 | Euribor 1 mese     | 3,75%          | +1,00%             |
|              | Banca Popolare di Sondrio | Eurirs 20 anni    | 5,00%          | 0,00%              |                 | Euribor 1 mese     | 4,50%          | -0,50%             |
|              | Banca Popolare di Vicenza | Eurirs 20 anni    | 4,50%          | 0,00%              |                 | Euribor 3 mesi 360 | 4,50%          | 0,00%              |
|              | Banca Sella               | Eurirs 20 anni    | 4,50%          | +0,50%             |                 | Euribor 3 mesi     | 4,50%          | +1,50%             |
|              | Bancoposta                | Eurirs 20 anni    | 2,65%          | +0,70%             |                 | Euribor 3 mesi 360 | 2,65%          | +0,70%             |
|              | Barclays                  | Eurirs 20 anni    | 5,70%          | +3,56%             |                 | Euribor 3 mesi     | 5,55%          | +3,25%             |
|              | Carige                    | Eurirs 20 anni    | 4,75%          | +2,15%             |                 | Euribor 3 mesi     | 4,50%          | +2,30%             |
|              | Cariparma                 | Eurirs 20 anni    | 5,00%          | +2,5%              |                 | Euribor 3 mesi 360 | 3,50%          | +1,00%             |
|              | CheBanca!                 | Eurirs 20 anni    | 3,55%          | +1,55%             |                 | Euribor 1 mese     | 3,55%          | +1,55%             |
|              | Credem                    | Eurirs 20 anni    | 4,50%          | 0,00%              |                 | Euribor 3 mesi     | 4,50%          | 0,00%              |
|              | Ing*                      | Eurirs 20 anni    | 4,20%          | +1,30%             |                 | Euribor 1 mese     | 3,50%          | +1,30%             |
|              | Monte Paschi              | Tasso fisso 6,59% |                | +0,99%             |                 | Euribor 3 mesi     | 3,90%          | +1,55%             |
|              | Ubi Banca                 | Eurirs 30 anni    | 4,50%          | +1,50%             |                 | Euribor 3 mesi     | 4,50%          | +1,50%             |
|              | Unicredit                 | Eurirs 20 anni    | 4,50%          | +1,00%             |                 | Euribor 3 mesi     | 4,50%          | +1,00%             |

\*fisso durata 15 anni

Fonte: elaborazione CorriereEconomia sui fogli disponibili presso i siti delle banche al 28 febbraio 2012

**La critica: plafond ridotti ai minimi**

## «Rubinetti chiusi senza motivi»

Dondi (Nomisma): parametri troppo severi che penalizzano tutti

**L**e erogazioni di mutuo stanno crollando anche perché la richiesta da parte delle famiglie è minore, quindi è scorretto gettare addosso la croce alle banche. L'autodifesa degli istituti di credito non convince Luca Dondi, responsabile dell'Osservatorio immobiliare di Nomisma. «I dati negativi sulle domande di finanziamento vanno interpretati. E dicono una cosa chiara».

**Che cosa evidenziano le statistiche?**

«I numeri indicano le istrut-

torie ma non tengono conto di chi fa la professione tra gli sportelli o compila dei questionari sul web per sentirsi rispondere che non possiede i requisiti. Inoltre l'offerta è fortemente limitata. Dalle presentazioni che gli istituti fanno agli addetti ai lavori emerge che i plafond destinati ai mutui sono ridotti all'osso. Nei fatti oggi servono garanzie tali da tagliare fuori una buona fetta della platea potenziale di acquirenti di prima casa. Poi c'è anche chi potrebbe comprare ma aspetta tempi

migliori, ipotizzando ad esempio che tra un anno spenderà il 5 per cento in meno».

**Che unito al 5 per cento ottenibile investendo il capita-****Polemiche Luca Dondi (Nomisma): plafond minimi per i mutui****le in titoli di Stato fa il 10% I prezzi scenderanno ancora?**

«La diminuzione dal 2008 a oggi è stata minore del previsto. In uno scenario di riduzione dei redditi reali, e di prospettive economiche incerte, prevedere una stagnazione nelle compravendite e un lieve cedimento dei prezzi è il massimo che si può concedere all'ottimismo».

**Se le prospettive sono queste perché le banche dovrebbero dare mutui? Si riforniscono all'1 per cento e possono parcheggiare la provvista lucrando cinque volte tanto...**

«Perché è il loro mestiere. Si è passati da un'esagerazione all'altra. In passato dopo l'arrivo dell'euro si sono dati moltissimi mutui ad alta copertura a soggetti che non avrebbero avuto il titolo e che oggi sono in difficoltà come dimostra l'aumento delle sofferenze. Ora, invece, si sono chiusi i rubinetti tagliando fuori dal credito anche soggetti che sono affidabili. Una via di mezzo sarebbe stata molto più saggia».

G. PA.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'articolo *Mutui sempre più cari: dove costano meno* fa parte della  
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)

# MutuiSupermarket

**TROVA IL TUO MUTUO TRA 330 OFFERTE**

-  **TASSI SCONTATI e ESCLUSIVI, fino a 40 ANNI**
-  **OTTIENI LA FATTIBILITA' in 48 ORE**
-  **SERVIZIO GRATIS AL 100%**

Tassi variabili da 4,19% e Fissi da 6,20%\*

**RICHIEDI ORA  
IL TUO MUTUO**

\*Rilevazioni TAN effettuate il 14/2/2012 sul sito [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it) per un mutuo di importo 140.000 Euro

Confronta i migliori mutui online su [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it)

[MutuiSupermarket.it](http://MutuiSupermarket.it)

La sicurezza di una scelta giusta