



Mattone/2 L'effetto mini-tassi e le nuove regole per la solvibilità delle banche creano diverse categorie di famiglie indebitate

Spread I veri affari solo per i prestiti «leggeri»

Se il mutuo deve coprire più del 50% del valore, il costo del fisso si alza anche sopra il 3 per cento

DI GINO PAGLIUCA

Le offerte più convenienti delle banche sono rivolte a una fascia ben precisa di potenziali acquirenti di casa e cioè chi ha bisogno di un prestito non superiore al 50% del valore dell'immobile; per chi invece necessita di cifre proporzionalmente più alte il costo aumenta in maniera significativa.

L'incidenza

Secondo i dati dell'ultimo osservatorio di mutuonline.it

Le migliori occasioni? Se ti basta un mutuo che dura dieci anni

nel semestre aprile-settembre 2015 i mutui con Ltv inferiore a 50 (l'acronimo sta per loan to value e indica il tasso di copertura del mutuo rispetto al valore dell'immobile dato in garanzia) rappresentano il 38,5% del totale, mentre tra Ltv 60 e 80 le richieste sono il 54,8%.

Ma sopra la soglia del 50% i tassi cambiano e non di poco. Se si chiede ad esempio un

mutuo a 20 anni a tasso fisso da 140mila euro per comprare una casa che ne vale 280mila in media si spendono 769 euro al mese per un tasso al 2,90% e l'offerta migliore si posiziona al 2,2%, con una rata da 721 euro. Se gli stessi soldi vengono chiesti per una casa che ne vale 200mila (copertura al 70%) il costo medio sale a 804 euro per un tasso del 3,39% e anche rivolgendosi all'offerta più economica si paga il 2,6% (rata da 749 euro). Questo senza contare che, più è alta la cifra richiesta in proporzione al valore della garanzia, più salgono le possibilità di vedersi respinta la domanda, se non si dispone di entrate mensili più che sicure e se non c'è qualcuno disposto a fare da garante in caso di inadempienza.

Meno marcate le differenze sul tasso variabile: sempre per un mutuo da 140mila euro per finanziare una casa da 200mila euro il costo medio mensile è di 676 euro, per un tasso dell'1,51%; se invece il finanziamento garantisce un immobile da 300mila la rata sale a 696 euro (1,81%).

La differenziazione dei tassi con l'acuirsi della crisi immobiliare e l'aumento delle sofferenze è un fenomeno che si è evidenziato negli ultimi

tre anni e anche le regole di Basilea 3, che prescrivono accantonamenti di riserve tarate sul rischio di credito, hanno giocato un ruolo non indifferente per spingere in questa direzione. Fino a qualche an-

no fa invece le banche prevedevano di fatto le stesse condizioni per tutti i finanziamenti che arrivavano fino all'80% (limite di legge per concedere mutui senza garanzie ulteriori) del valore della casa. E, anzi,

spesso con accorgimenti non del tutto trasparenti (accordi con i periti e/o con le filiali) anche i prestiti che eccedevano l'80% li si faceva rientrare nei limiti, sopravvalutando l'immobile. Tanto c'era la

rivalutazione attesa del cespino dato a garanzia a rendere sicura l'operazione, o almeno così pensavano le banche che poi sono state costrette a pentirsi.

I dati

«Un dato positivo e che lascia ben sperare sullo sviluppo del business — dice Stefano Rossini, amministratore delegato di mutuisupermarket.it — è che le differenze di tasso basate sull'apporto di capitale del cliente hanno iniziato lentamente a ridursi. E' un segno che le banche ora hanno davvero voglia di dare i prestiti perché intendono rivolgersi anche alla pancia del mercato».

Da un'analisi condotta da mutuisupermarket.it sulle politiche di pricing, emergono alcuni dati interessanti sulle specifiche di convenienza, che cambiano radicalmente se anziché compilarle su finanziamenti inferiori al 50% del valore dell'immobile le si calcola su erogazioni proporzionalmente maggiori. Ad esempio la graduatoria sui mutui fissi ventennali da 140 mila euro computata sul 50% del valore vede al primo posto Intesa Sanpaolo, al 2,2%, seguita a 30 centesimi di distanza da Unicredit e a 40 da banca Sel-

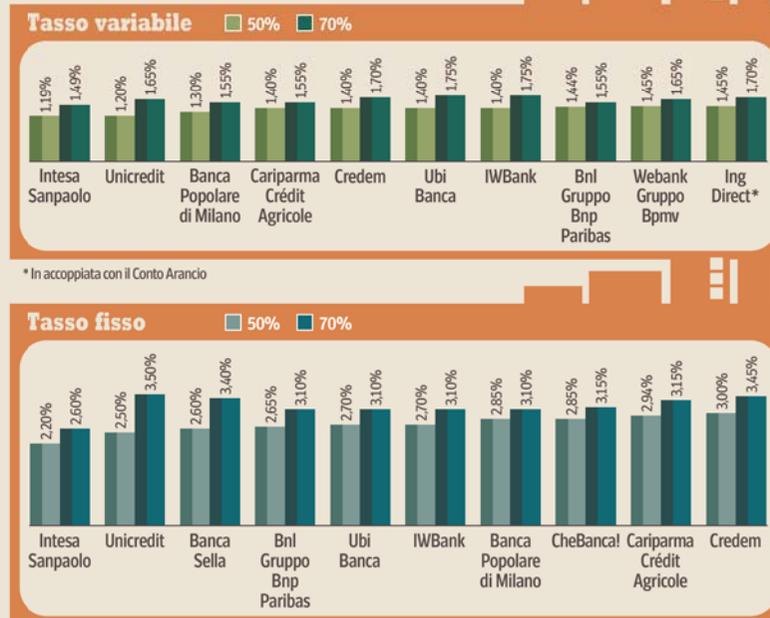
la. Stilando la graduatoria sul 70% di valore Intesa, con 2,6%, vince ancora con ampio distacco, ma cambiano le posizioni di rincalzo, perché pagando 50 centesimi in più compaiono Bpm, Bnl, Ubi e IWBank.

Sui variabili le condizioni migliori per i finanziamenti fino al 50% sono offerte ancora da Intesa Sanpaolo, con 1,19%; segue a 11 centesimi Bpm. Se il mutuo copre il 70% del prezzo della casa Banca Intesa con 1,49% vince con lievissimo margine su Popolare di Milano e Cariparma, staccate di soli 6 centesimi.

Se poi si esaminano i mutui con Ltv sopra 70 i tassi crescono ancora. Ipotizzando un mutuo da 140mila euro che va a coprire un immobile da 175mila euro (e quindi con Ltv 80) si verifica che a tasso fisso Intesa chiede il 2,7%, seguita da Iwbank e Bnl al 3,10%; mentre a tasso variabile Bpm offre un tasso nominale dell'1,55% seguita con l'1,59% da Intesa. Salendo infine a Ltv 90 il fisso di Intesa Sanpaolo sale al 3,75% nominale, con una differenza di 155 centesimi rispetto a quanto richiesto a chi paga la casa almeno per la metà. Tradotto in termini di rata mensile significa pagare per 140mila euro a venti anni 830 euro al mese invece di 722 e sborsare per il mutuo quasi 24mila euro in più.

Più ridotto il gap nel variabile. Intesa chiede il 2,14%, 95 centesimi in più rispetto a chi ha la metà dei contanti.

LA CLASSIFICA Come cambia il tasso di un mutuo da 140 mila euro a 20 anni a seconda della quota di valore della casa coperta dal finanziamento



Fonte: Elaborazione su dati mutui supermarket; condizioni rilevate il 13 ottobre 2015

S. Avaltroni