

Occhio allo spread

Ecco i trucchi per pagare meno interessi sul mutuo

di **TOBIA DE STEFANO**

È possibile risparmiare anche 10 mila euro sul mutuo sborsandone qualche centinaia in più al momento della sottoscrizione. E «il trucco» non ci costringe a nessun tipo di artificio finanziario. Basta conoscere i meccanismi che usano le banche per stabilire lo spread (il loro guadagno sui soldi che ci danno) e avere un po' di liquidità aggiuntiva rispetto a quella preventivata. (...)

segue a pagina **19**

Come cambiano gli spread

I trucchi per pagar meno mutuo

Attenti agli scaglioni: ad esempio, se la cifra richiesta supera la metà del valore dell'immobile si rischia di pagare interessi più alti dello 0,3-0,4%. Bastano invece 3000 mila di prestito per risparmiarne 10mila

GLI SCAGLIONI DELLE BANCHE

TAN* IN FUNZIONE DELLA PERCENTUALE DI MUTUO RISPETTO AL VALORE DELLA CASA (LTV)



■ Mutuo ACQUISTO a Tasso Fisso, importo 140.000 euro e durata 20 anni, richiedente di 34 anni

	<= 50%	51% - 60%	61% - 65%	66% - 70%	71% - 80%	81% - 90%	91% - 95%	96% - 100%
BNL - Gruppo BNP Paribas	2,45%	2,90%	2,90%	3,00%	3,00%		n.d.	
CheBanca!	2,85%	3,05%	3,15%	3,15%	3,25%		n.d.	
Banca Popolare di Milano	2,74%	2,74%	2,99%	2,99%	2,99%		n.d.	

Rilevazione
al 24/11/2015

■ Mutuo ACQUISTO a Tasso Fisso, importo 140.000 euro e durata 20 anni, richiedente di 34 anni

	<= 50%	51% - 60%	61% - 65%	66% - 70%	71% - 75%	76% - 80%	81% - 90%	91% - 95%	96% - 100%
Intesa Sanpaolo	1,30%	1,60%	1,60%	1,60%	1,70%	1,70%	2,25%	2,25%	2,60%
Cariparma - Crédit Agricole	1,40%	1,40%	1,60%	1,60%	1,75%	1,75%	n.d.	n.d.	n.d.
Deutsche Bank	1,50%	1,50%	1,80%	1,80%	1,80%	1,80%	n.d.	n.d.	n.d.

■ QUANTO RISPARMIO CON DIFFERENZA DI IMPORTO DI 2.800 EURO

Finalità mutuo: **Acquisto**; Durata mutuo: **20 anni**; Valore Immobile: **€ 280.000**



TASSO FISSO												TASSO VARIABILE											
Banca BNL				Banca Popolare di Milano				CheBanca!				Banca Intesa Sanpaolo				Deutsche Bank				Cariparma			
LTV**	da 51%	a 50%	Diff.	LTV	da 61%	a 60%	Diff.	LTV	da 71%	a 70%	Diff.	LTV	da 51%	a 50%	Diff.	LTV	da 61%	a 00%	Diff.	LTV	da 71%	a 70%	Diff.
Importo richiesto	€142.800	€140.000	€2.800	Importo richiesto	€170.800	€168.000	€2.800	Importo richiesto	€198.800	€196.000	€2.800	Importo richiesto	€142.800	€140.000	€2.800	Importo richiesto	€170.800	€168.000	€2.800	Importo richiesto	€198.800	€196.000	€2.800
Interessi	€45.561	€37.230	€8.331	Interessi	€56.335	€50.402	€5.933	Interessi	€71.820	€68.429	€3.391	Interessi	€21.775	€16.768	€5.007	Interessi	€30.893	€24.806	€6.087	Interessi	€34.849	€31.098	€3.751

P&G/L

* Tasso interesse finito

** Loan to value

Fonte: MutuiSupermarket.it

... segue dalla prima

TOBIA DE STEFANO

(...) Così il gioco è fatto.

Non tutti sanno, infatti, che quando ci avviciniamo allo sportello per chiedere un prestito, il consulente di riferimento avrà con sé una griglia stabilita dai suoi superiori che fa variare gli interessi che andremo a pagare (Tan, il tasso di interesse finito) al variare dell'ammontare richiesto. O meglio, lo fa variare al variare del loan to value, cioè il rapporto tra il finanziamento e il valore dell'immobile.

Un esempio (nella tabella sopra) per chiarire: se la perizia stabilisce che l'abitazione che voglio acquistare vale 280 mila euro e io chiedo un mutuo da

140 mila, il loan to value sarà del 50%. Bene. La banca prevede un tasso di interesse del 2,45% per il prestito fino al 50% di Ltv e del 2,90% se la percentuale sale al 51%. Morale della favola: se (e in questo caso l'aiuto dei parenti può rivelarsi fondamentale) sborso 2 mila e 800 euro in più (142 e 800 e non 140 mila) alla sottoscrizione, alla fine della corsa avrò risparmiato 8 mila 300 euro. E stiamo parlando di un prodotto ventennale (Bnl a tasso fisso). Se passo al 30 anni, ovviamente, il risparmio sarà superiore.

Altro esempio? Prendiamo il tasso variabile a venti anni offerto da Deutsche Bank. Sempre per l'acquisto di un immobile da 280 mila. In questo ca-

so il Tan applicato dalla banca con un loan to value del 60% è dell'1,50%, mentre se si passa al 61% diventa dell'1,80%. In questo caso investendo i soliti 2.800 euro in più all'inizio se ne risparmiamo 6 mila e passa alla fine.

E così fan quasi tutti gli istituti di credito. Ecco perché al momento della firma del mutuo vale la pena chiedere informazioni anche su come cambiano gli spread a seconda delle diverse percentuali di loan to value. «Negli ultimi 18 mesi - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket - il sistema del pricing sui mutui è cambiato moltissimo. Prima, per definire lo spread applicato bastavano pochi e semplici dati, la durata e il tipo di tasso. Oggi

entra in gioco una terza variabile fondamentale, il loan to value. A parità di tasso e di durata, infatti, due diverse banche possono applicare degli spread molto differenti tra loro proprio in virtù del Ltv». E il povero risparmiatore come può difendersi? «Ovviamente informandosi. Ma oggi più che mai può essere aiutato da strumenti professionali che consentono di aver accesso facilmente e rapidamente ai migliori pricing offerti dalle varie banche».

