

# Mercati globali I PRESTITI IMMOBILIARI

**Il test**  
Al vaglio le offerte web per un finanziamento di 100mila euro per la durata di 20 anni

**Effetto-tasso**  
I livelli elevati del «fisso» spingono le famiglie a scegliere il «variabile», più rischioso

# Mutui, Italia più cara anche della Spagna

Il calo dell'Euribor vanificato dalla rigidità degli «spread» applicati dalle banche ai clienti

Vittorio Carlini  
Maximilian Cellino

I mutui italiani sono più cari della media europea, e quel che è peggio, la forbice tra i prodotti di casa nostra e quelli dei vicini va allargandosi. Il dato pubblicato dalla Bce (il tasso che si pagava sui prodotti di nuova stipula a novembre era del 4,09% contro il 3,53% della media europea) è pubblicato ieri sul Sole 24 Ore e di quelli che fa discutere, anche perché le tipologie di prodotti che vengono stipulati nei vari Paesi sono diverse e il loro prezzo non sempre confrontabile. La sostanza però non cambia e il fatto che le famiglie italiane paghino di più è facilmente riscontrabile nella pratica.

Il Sole 24 Ore ha provato a fare un confronto fra le offerte presentate sui broker online specializzati in Francia ([www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com)), Germania ([www.hintertyp.de](http://www.hintertyp.de)), Italia ([www.mutuisupermarket.it](http://www.mutuisupermarket.it)) e Spagna ([www.rastreator.com](http://www.rastreator.com)), ponendo loro una domanda molto semplice: «Quanto mi costa al mese prendere a prestito 100mila euro per 20 anni?». Attraverso internet si possono generalmente ottenere condizioni mediamente migliori rispetto a quelle praticate allo sportello, ma il metro di paragone resta valido anche facendo le dovute distinzioni fra i diversi mercati.

Se un italiano deve per esempio versare (almeno all'inizio) una rata di 553 euro per ottenere

un prestito a tasso variabile di 100mila euro a 20 anni, uno spagnolo può pagare appena 504 euro per un prodotto simile, risparmiando così quasi il 10 per cento. Questo perché la migliore offerta a casa nostra prevede un tasso del 2,96% (Euribor a un mese + spread del 2,85%) e quella in terra iberica un tasso dell'1,95% (Euribor a 12 mesi + spread dell'1,40%).

Il confronto Roma-Madrid è piuttosto significativo e non soltanto per le tensioni sul debito pubblico e sul sistema finanziario che hanno accomunato i due Paesi negli ultimi mesi. In Spagna come in Italia sono infatti i prodotti a tasso variabile a farla da padrone coprendo oltre il 75% delle erogazioni complessive negli ultimi mesi, come si legge dalle rilevazioni della European mortgage federation (Emf) riportate nel grafico a fianco. Meno significativo, per questo tipo di prodotti, è il paragone con Francia e Germania, dove la quota di mutui indicizzati all'Euribor è residuale e non praticamente inesistente (il sito tedesco, addirittura, non fornisce alcun valore per il tasso variabile).

Con Parigi e Berlino le differenze diventano sostanziali soprattutto sui prodotti a tasso fisso, quelli più cari (almeno in avvio) che però offrono la tranquillità di una rata che non aumenterà in futuro. In questo caso i soliti 100mila euro presi a prestito per 20 anni da una famiglia italiana costano 672 euro al mese (si possono ottenere a partire da un tasso del 5,29%, ovvero Irs a 20 anni + spread del 3%), circa il 20% in più rispetto a quanto sborsano tedeschi (553 euro, tasso al 2,96%) e francesi (560 euro, 3,10%).

Soltanto in Spagna i fissi sono più cari (708 euro, 5,85%) e questo spiega probabilmente perché soltanto l'1% degli iberici sceglie questo genere di prodotti. La situazione è invece diametralmente opposta in Germania, dove l'86% preferisce tipologie che non si legano all'Euribor, e in Francia, dove gli ultimi dati pubblicati dalla Banca centrale nazionale evidenziano che le formule con tasso fisso per più di un anno rappresentano oltre il 90% dei finanziamenti per la casa.

In tutti i casi, insomma, la penalizzazione per le famiglie italiane risulta evidente, anche al di là delle differenze dei prodotti presenti sul mercato. Il gap dei mutui di casa nostra non è per la verità una novità, perché da quando l'Euro è entrato nelle tasche degli Europei la differenza a nostro sfavore è quasi sempre esistita. La distanza è diminuita attorno al 2005-2006, quando l'ingresso di gruppi esteri con strategie di prezzo particolarmente aggressive ha livellato verso il basso gli spread, ma ha ricominciato ad allargarsi con la crisi del debito europeo. Anche questo serve a spiegare il crollo delle erogazioni, crollate del 47% annuo nel secondo trimestre.

## Il peso della rata

### IL CONFRONTO EUROPEO

MUTUO 100mila € 20 anni

TASSO

COSTO DELLA RATA

\* tasso medio rilevato dalla Bce a novembre 2012, indipendentemente dalla tipologia di mutuo richiesto

Fonte: migliori offerte rilevate su [www.meilleurtaux.com](http://www.meilleurtaux.com), [www.hintertyp.de](http://www.hintertyp.de), [www.mutuisupermarket.it](http://www.mutuisupermarket.it), [www.rastreator.com](http://www.rastreator.com)

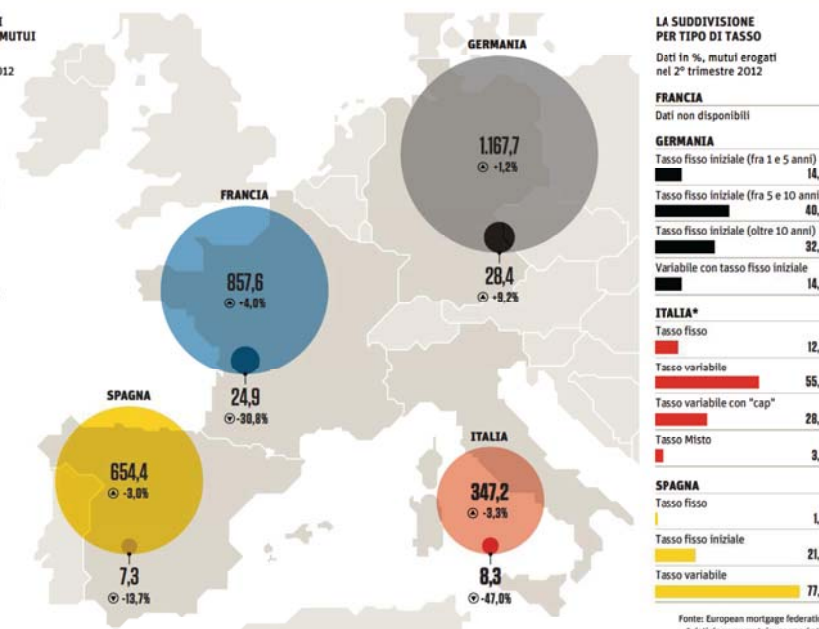
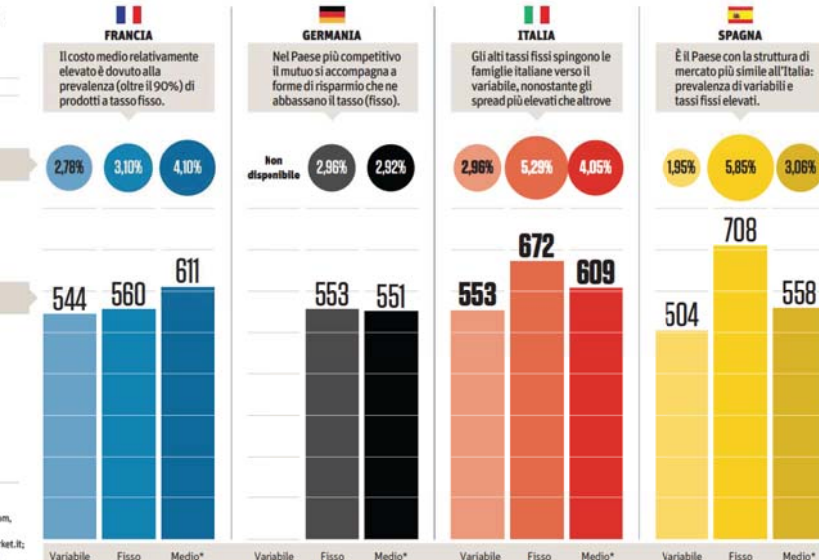
LE EROGAZIONI E LO STOCK DI MUTUI

Dati aggiornati al 2° trimestre 2012

Ammontare mutui esistenti (mld euro)

Ammontare mutui erogati nel 2° trimestre 2012 (mld euro)

Differenza % rispetto all'anno precedente



## LA SUDDIVISIONE PER TIPO DI TASSO

Dati in %, mutui erogati nel 2° trimestre 2012

FRANCIA  
Dati non disponibili

GERMANIA  
Tasso fisso iniziale (fra 1 e 5 anni) 14,0  
Tasso fisso iniziale (fra 5 e 10 anni) 40,0  
Tasso fisso iniziale (oltre 10 anni) 32,0  
Variabile con tasso fisso iniziale 14,0

ITALIA\*  
Tasso fisso 12,6  
Tasso variabile 55,6  
Tasso variabile con "cap" 28,0  
Tasso Misto 3,8

SPAGNA  
Tasso fisso 1,0  
Tasso fisso iniziale 21,6  
Tasso variabile 77,4

Fonte: European mortgage federation \* dati da [www.mutuisupermarket.it](http://www.mutuisupermarket.it)

**IL «GAP» NELL'EUROZONA**  
Perdente il confronto con la Francia nel segmento dei crediti a tasso fisso e con Madrid sia in media che nel «variabile»

## EMERGENZA INSOLVENZE Passera: Mse al lavoro con Abi e Cdp

Un «tavolo» tra ministro dello Sviluppo economico, Abi, Ance e Cassa depositi e prestiti per individuare soluzioni che facilitino il flusso di mutui immobiliari alle famiglie. La riunione, che dovrebbe svolgersi la prossima settimana, è stata di fatto anticipata da un tweet del ministro Corrado Passera: «Un problemaccio la raccolta bancaria a medio termine. Tante le cause. In questi giorni lavoriamo a soluzioni per mutui alle famiglie». L'ordinaria amministrazione del governo non consente di varare provvedimenti sul tema in questi mesi, ma si cercherà un accordo tra le parti per misure organizzative che diano più fluidità al sistema.

**L'ANALISI**  
Maximilian Cellino  
*Le regole di vigilanza non siano un alibi*

Quando si parla di mutui non è soltanto la differenza di tasso dei prodotti italiani rispetto a quelli europei a far discutere. C'è anche un altro gap da tenere in conto, questa volta «interno», di cui si parla meno ma che non è certo privo di risvolti. Possibile che per un prodotto sostanzialmente analogo un mutuatario paghi oggi un tasso di interesse addirittura inferiore all'1%, soltanto perché ha avuto la «fortuna» di sottoscrivere qualche anno fa, mentre uno che vuole stipularlo oggi sia costretto a sobbarcarsi un tasso più che triplo? Le leggi del mercato, si dirà, sono ineludibili. Ma è anche vero che quella penalizzazione brucia e non fa altro che ritardare la ripresa del mercato immobiliare e in questo modo indirettamente anche l'uscita dalla recessione del nostro Paese.

Quella differenza è frutto soltanto dello «spread» bancario che al giorno d'oggi, con gli Euribor praticamente azzerati, costituisce ormai per intero il tasso pagato sui mutui. Un «ricarico» che rappresenta il maggior freno allo sviluppo quando si parla di prestiti alle famiglie e soprattutto alle imprese e che il mondo bancario giustifica (in parte con ragione) con l'impennata del costo della raccolta, ma anche con il fatto che in Italia le norme per la copertura dei rischi sul credito ai fini del patrimonio di vigilanza siano più stringenti rispetto al resto d'Europa. «Se si uniformassero i criteri avremmo anche spread migliori», sussurrano lontano dai microfoni molti banchieri italiani. Una posizione comprensibile e legittima, anche se non si può dimenticare che la severità di quelle stesse regole ha permesso agli istituti di credito di casa nostra di evitare guai peggiori negli ultimi anni. Difficile quindi operare su questo terreno, mentre non si può fare a meno di notare che sul fronte della raccolta la situazione sia oggi meno tesa, almeno per le banche di primo piano, senza però che vi siano stati ancora miglioramenti significativi sulle condizioni alle quali vengono concessi i finanziamenti. Sarebbe ora che dalle banche arrivasse qualche segnale, quantomeno per allontanare il sospetto che uno spread elevato sia in fondo soltanto un alibi per generare ricavi alle spalle di famiglie e imprese.

m.cellino@sole24ore.com  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'articolo **Mutui in Italia: al vaglio le offerte web** fa parte della  
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



5	3			7					
6			1	9	5				
	9	8						6	
8				6					3
4			8		3				1
7				2					6
	6						2	8	
			4	1	9				5
				8				7	9

**Trovare un mutuo è un rebus?  
Affidati a MutuiSupermarket!**

Tassi variabili da 3,19% e Fissi da 5,39%\*

**TROVA ORA IL TUO MUTUO >>**

\*Rilevazioni TAN effettuate il 4/1/2013 sul sito [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it) per un mutuo di importo 140.000 Euro

**MutuiSupermarket** 

MutuiSupermarket® è un servizio di FairOne S.p.A. - Iscrizione Albo Mediatori Creditizi presso Banca Italia n. 135534

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

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

La sicurezza di una scelta giusta