

Trento, 26 novembre 2012

Comunicato stampa

## **Costo dei mutui aumentato notevolmente Rilevazione del CRTCU: cala la domanda di credito, aumentano gli spread**

**Nel corso del terzo trimestre 2012 si è assistito ad un forte calo nelle erogazioni di mutui rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-51,65% a livello nazionale, secondo il Bollettino Statistico III-2012 della Banca d'Italia). Mentre i parametri di riferimento dei tassi a breve (euribor) stanno raggiungendo i minimi storici assoluti, le banche per mantenere invariati i propri margini di guadagno tengono alti gli spread o addirittura li aumentano ancora. Chi può invece ritenersi soddisfatto della scelta fatta (almeno per il momento), sono coloro che solo un paio di anni fa avevano accesso i mutui con spread dell'1-1,5%, livelli oggi impensabili e...pressoché irraggiungibili. Il consiglio: teneteveli per il momento stretti e non cedete di fronte ad eventuali richieste di rinegoziazione delle banche!**

### **Spread e parametri**

Rispetto all'ultimo confronto realizzato, si registrano ancora aumenti di spread per alcuni istituti nell'ordine dello 0,20-0,30 punti %. Altri istituti (soprattutto alcuni grandi gruppi nazionali) avevano già alzato a dismisura l'asticella dello spread portandola addirittura oltre i 4 punti %. Un "buon" spread si aggira oggi intorno al 2,50%, anche se praticamente quasi tutte le banche esaminate non scendono sotto la soglia minima di tasso (variabile) del 3%.

### **Tassi medi e di usura**

Rispetto ai tassi medi dei mutui a tasso fisso rilevati a giugno scorso (4,75%), gli attuali hanno subito un aumento (rilevante) collocandosi al 5,34%. Quelli medi variabili quotano il 3,92% con un aumento di 0,26 punti p. rispetto ai tassi medi di giugno 2012. Il gap fra medi fissi e medi variabili è quindi nell'ordine di ca.1,5 percentuali. La tendenza negli ultimi mesi è stata di un deciso aumento dei tassi medi a fronte di un costo del denaro intrabancario che ha subito nuovi e consistenti diminuzioni (vedi appunto i tassi euribor).

### **I risultati del confronto in breve.**

Per quanto riguarda le migliori offerte a **tasso fisso** sui 20 anni annoveriamo la Cassa di Risparmio di Bolzano e la Banca Popolare dell'Alto Adige, tutte intorno al 5,00%. I **tassi variabili**, indicizzati agli euribor, viaggiano, sui 20 anni, fra il 2,80% della Banca

Popolare (miglior offerta) e il 4,70% dell'Unicredit: un'enormità. Vari istituti (vedi BTB e Cassa di Risparmio) propongono offerte intorno al 3%. Le differenze, come detto, risiedono nei diversi livelli di spread e quindi di guadagno richiesti dagli istituti, che confermano l'ampio spettro dei possibili "trattamenti" riservati alla clientela. In questo senso giocano un ruolo fondamentale vari fattori: l'affidabilità e la capacità di rimborso (leggasi reddito disponibile) del singolo cliente, le garanzie offerte, la durata, la percentuale finanziabile dell'acquisto, i mezzi finanziari propri del cliente.

#### **I consumatori ci segnalano....**

- come alcune banche "facciano orecchie da mercante" in relazione al divieto stabilito dal Codice del consumo di porre come condizione per la concessione del mutuo, l'apertura di un conto corrente collegato o l'accensione di una polizza assicurativa erogata dalla stessa banca. Tale pratica costituisce una "pratica commerciale scorretta" e le banche rischiano pesanti sanzioni da parte dell'AGCM;
- come, ancora, alcune banche, con argomenti discutibili, tentino di convincere mutuatari già in possesso di un mutuo a rinegoziare lo stesso a condizioni più svantaggiose per i mutuatari. Segnalateci per favore i casi; non ci stanchiamo di dire che le banche non possono modificare unilateralmente i tassi e ogni decimo di punto lasciato alle stesse sono "soldoni" gettati al vento! Non ci pare proprio il caso, visti i tempi di crisi che stiamo attraversando.

Presso il CRCTCU è attivo il servizio di informazione e consulenza dedicato a chi debba richiedere un mutuo o un finanziamento. Si può fissare un appuntamento, telefonando allo 0461984751 negli orari di ufficio (Lun - Ven 10-12 15-17).

In allegato la tabella con i dettagli della rilevazione.