

Trento, 24 novembre 2011

Confronto mutui

Impennata degli spread: aumentano i guadagni delle banche

Aumenti notevoli in pochi mesi degli spread applicati ai mutui e le banche si incamerano i vantaggi derivanti dalla diminuzione dei parametri di riferimento (in particolare dell'IRS). Questo in estrema sintesi quanto emerge dall'ultimo confronto mutui realizzato dal Centro Ricerca e Tutela Consumatori Utenti nella prima metà del mese in corso. Gli aumenti hanno riguardato maggiormente gli spread dei tassi variabili (indicizzati all'euribor), meno quelli dei tassi fissi (legati al parametro IRS). Ancora una volta le Casse Rurali, eccezion fatta per Adamello Brenta, si sono rifiutate di inviare i dati!... è evidente che non amano il confronto!

Spread e parametri di riferimento

Rispetto all'ultima rilevazione effettuata (giugno 2011), si registrano aumenti degli spread dallo 0,05 fino ad addirittura a +1,90 punti percentuali (!) e questo si traduce in automatici, maggiori introiti per gli istituti che erogano mutui (in particolare si registrano aumenti degli spread sul variabile per tutte le banche esaminate nel confronto). Per quanto riguarda i parametri di riferimento, si registra un ribasso dei valori euribor di ca. 0,05 p.p., mentre gli IRS registrano cali vistosi sempre rispetto all'ultima rilevazione di giugno scorso (es. l'IRS 20 anni cala di quasi un punto percentuale). Di fatto, gli istituti hanno approfittato di questi cali dei parametri sul mercato per aumentare gli spread e incamerarsi così maggior guadagni con i mutui di nuova accensione (per dettaglio vedi tabella in fondo alla pagina). Per i mutui già in corso gli spread fissati in contratto non si possono invece modificare.

Tassi medi e di usura

Da giugno 2011 i tassi medi per mutui a tassi fissi sul mercato nazionale sono aumentati di 0,44 p.p., mentre per i mutui a tasso variabile di ca. 0,50 p.p. Sono saliti di conseguenza anche i limiti di usura fissati trimestralmente che ormai sono arrivati al 10,40% per i tassi fissi e all'8,125% per i variabili, a seguito delle nuove modalità di calcolo (a favore delle banche) introdotte nel maggio scorso dal governo.

Il momento

Il momento attuale, fortemente influenzato dalla grave crisi finanziaria in atto, si ripercuote anche sul mercato dei mutui, attraverso una restrizione della liquidità, che si traduce in una maggior difficoltà delle banche a concedere credito sia a privati che alle imprese.

I risultati del confronto in breve

I migliori tassi fissi (nominali) sui 20 anni si attestano intorno al 4,80/4,90%; fra le offerte migliori quelle di BTB-Intesa, Poste Italiane, Banca Popolare dell'Alto Adige, Cassa di Risparmio di Bolzano, BHW, tutte in una manciata di punti percentuali a testimonianza del fatto che la concorrenza è assai serrata.

Per quanto riguarda i tassi variabili-indicizzati, sempre sui 20 anni, la migliore offerta è di BTB (euribor 1M+1,80).

Per quanto riguarda i mutui con tetto massimo (CAP) si registrano in media aumenti (a volte consistenti) sia degli spread, sia dei tetti massimi.

Ovviamente nella valutazione delle offerte è bene sempre farsi dare anche il valore del tasso effettivo annuo globale (TAEG), che considera non solo il tasso nominale applicato, bensì anche l'ammontare dei costi accessori, quali spese di istruttoria, spese di apertura pratica, spese di incasso delle rate e spese assicurative, che in taluni casi finiscono per incidere non poco sul costo complessivo del mutuo.

Varie

Molto diversificate le offerte delle banche. Vi sono istituti che offrono sconti sugli spread, qualora il mutuo venga abbinato ad una polizza assicurativa sulla vita o a protezione del credito oppure alla sottoscrizione di un prodotto di investimento (cd. bundle assicurativo e finanziario). Alcune banche richiedono obbligatoriamente l'apertura di un conto corrente di appoggio, mentre altri istituti non la richiedono. Attenzione: nel caso in cui si avvii la richiesta di un mutuo (occhio alla differenza fra "chiedere un preventivo" e "istruire una richiesta di mutuo"!) e poi ci si ritiri dalla richiesta nonostante la banca si fosse dichiarata disponibile a concedere il mutuo, la banca può decidere di applicarvi una commissione di istruttoria. La banca deve tuttavia informare preventivamente di tale eventualità nelle condizioni generali del mutuo.

Si ricorda che presso il CRTCUCU è sempre a disposizione al numero 0461 984751

TABELLA

Variazioni (in genere aumenti) degli spread praticati dalle banche rispetto all'ultima rilevazione del CRTCUCU (mutui a 20 anni)

Banca	Fisso	Variabile	con CAP
Banca Popolare Alto Adige	+0,50	+0,50	+0,75
Banca Sella Nord Est	+1,90	+1,70	+1,70
BNL Paribas	+0,85 (tasso finito)	+0,90	non disp.
BTB – IntesaSanpaolo	-0,10 (tasso finito)	+0,15	+0,65
Cassa Risparmio BZ	+0,25	+0,25	+0,25
CREDEM	+1,45	+1,40	+1,15 (listino 1)
Banco Popolare	+1,30	+0,75	//
Poste Italiane	+0,60	+0,60	//
Unicredit	+1,20	+1,40	//