Carissimo mutuo

Le banche li distribuiscono con il contagocce. E pretendono di guadagnarci più di prima. La denuncia dell'Adiconsum

DI MAURIZIO MAGGI

È sul mattone che c'è tensione... La battuta in rima è di Paolo Giordano, segretario generale di Adiconsum, che così sintetizza il tema dei rapporti tra clienti e banche. L'associazione dei consumatori promossa dalla Cisl ha appena sfornato una rilevazione sui costi di mutui, conti correnti e conti di deposito. «Sui prestiti per l'acquisto della casa proprio non ci siamo. Perché gli istituti di credito li erogano in misura sempre più ridotta, cioè per somme che coprono una percentuale sempre più bassa rispetto al valore dell'immobile e con condizioni economiche più onerose che in passato», afferma Giordano. Insomma, secondo l'Adiconsum le banche da un lato fanno fatica a concedere i mutui. Ma quando lo fanno ci guadagnano più di prima. Come? «Tenendo costante lo spread, cioè il differenziale che aggiungono rispetto a quanto loro stesse pagano il denaro», sostiene Giordano. In realtà, lo spread sui mutui dalle banche italiane negli ultimi mesi è un po' sceso. Certo non quanto lo spread più famoso, quello tra i titoli decennali di Stato tedeschi e italiani. E neppure ha seguito il passo del gambero dell'Euribor, il tasso più utilizzato come punto di riferimento per i mutui a tasso variabile, che un anno fa viaggiava ben sopra l'1 per cento, mentre ora si aggira intorno a quota 0,20. All'inizio del 2012 lo spread medio sui mutui era superiore al 3,50 per cento e ora è vicino al 3,20 per cento. Un taglio asimmetrico. Nella rilevazione Adiconsum di fine gennaio 2013 si può notare come lo spread delle principali banche non sia sceso, rispetto all'ottobre

Prestiti a confronto

Mutuo prima casa a Roma per coppia di trentacinquenni, con lavoro dipendente a tempo indeterminato e reddito complessivo mensile di 3.000 euro. Rilevazione al 30/01/2013

100.000 EURO A TASSO FISSO IN 20 ANNI				200.000 EURO A TASSO FISSO IN 30 ANNI		
Banca	Taeg %	Rata mensile euro	Spese stipula contratto	Taeg %	Rata mensile euro	Spese stipula contratto
BANCA SELLA	6,24	701,51	1.200	8,66	733,77	850
CARIPARMA	5,89	685,07	1.300	5,89	1.144,38	1.300
BPM	6,01	695,82	1.202	5,97	1.159,53	1.767
BNL	5,79	682,25	1.250	5,94	1.148,16	2.050
INTESA	6,65	722,21	850	6,61	1.124,94	850
GRUPPO CARIGE	7,03	755,32	200	7,95	702,02	200
WEBANK	5,41	673,84	0	5,45	1.109,86	0
BARCLAYS	5,76	673,84	1.510	5,71	1.113,09	2.510

100.000 EURO A TASSO VARIABILE IN 20 ANNI				200.000 EURO A TASSO VARIABILE IN 30 ANNI		
Banca	Taeg %	Rata mensile euro	Spese stipula contratto	Taeg %	Rata mensile euro	Spese stipula contratto
CARIPARMA	3,55	565,98	1.300	3,63	889,85	1.300
INTESA	3,53	560,52	850	3,68	888,96	850
BANCA SELLA	3,59	566,13	1.200	4,57	489,02	1.050
BPM	3,74	578,73	1.202	3,65	895,41	1.767
BNL	3,23	552,99	1.250	3,53	877,98	2.050
GRUPPO CARIGE	4,78	634,05	200	5,46	549,10	700
WEBANK	3,31	566,13	0	3,09	864,34	0
ING DIRECT	3,52	566,99	0	3,10	829,38	0
CHE BANCA	4,01	584,03	1.250	3,86	906,93	1.250
BARCLAYS	3,55	561,35	1.510	3,42	857,55	2.510

Fonte: Adiconsum

2012. Ed è aumentata la rata di 9 dei 10 tassi variabili a 20 anni esaminati. «Lo spread è fondamentale: un punto in più su un mutuo di 100 mila euro può significare anche 60 euro in più al mese», lamenta il segretario dell'organizzazione dei consumatori. Che mette in guardia i potenziali mutuatari su altri due aspetti: il tasso d'ingresso e le polizze assicurative. «Alcune banche pubblicizzano un tasso molto conveniente, definito "di ingresso", che viene applicato per un anno. Poi al suo posto subentra il tasso a regime, decisamente più allineato con quelli medi di mercato se non, talvolta, addirittura più caro». Molti istituti di credito, poi, di fatto legano la concessione del mutuo alla sottoscrizione di un'assicurazione.

Non è un obbligo di legge, ma se il cliente non la vuole rischia di vedersi bocciare la richiesta. Per l'Adiconsum, il costo della polizza assicurativa caldeggiata dalla banca, se collegata a un mutuo dal tasso apparentemente buono, può azzerare l'iniziale vantaggio competitivo. «Ecco perché prima di firmare bisogna fare i conti mille volte e magari chiedere l'aiuto di un esperto indipendente. E comunque meglio il fisso. Se i tassi tornano a impennarsi la rata variabile può diventare un macigno per molte famiglie. È già successo un sacco di volte». Intanto, in Spagna il costo medio finale di un mutuo è del 3,06 per cento, da noi del 4,05 per cento. E la bolla del mattone a Madrid c'è stata davvero. ■