

Mutui casa: la storia delle “rane mute”

Gio 11/10/2018 - 10:07

Osservatorio mutui prima casa del CTCU

La storia delle “rane mute” ovvero: confrontare i mutui prima casa, un caso di “mission impossible”!

Gli esperti prospettano un rialzo dei tassi in Europa: valutare l'opzione del tasso fisso

Su qualche libro di testo di economia si trova una bella storiella del perché ai ranocchi convenga sempre gracidare, anche se sono piccoli ed il loro gracidare non risuona forte, e quindi non risulti molto allettante per le rane femmina. Spiega la storia che, applicando un valore-indice del tutto casuale, se solo i ranocchi con un timbro di suono superiore a 6 gracidassero, quelli con un timbro più basso non riuscirebbero mai a trovare una compagna. Ad un ranocchio con un timbro di voce, ad esempio di 5,8, conviene quindi far conoscere comunque questo fatto alle signore rane, perché magari l'una o l'altra potrebbero accontentarsi anche di un timbro di suono leggermente inferiore. E così anche per gli altri maschietti, scendendo via, via fino ad un valore di zero. Il senso della storia è chiaro: informare in maniera trasparente riguardo i propri pregi, ma anche riguardo i propri difetti, può alla fine risultare conveniente per entrambe le parti di un rapporto (contrattuale).

Per quanto bella questa storiella, i mutui per l'acquisto di una prima casa in Alto Adige sembrano appartenere ad un'altra categoria di insegnamento. Nel confronto periodico svolto dal CTCU, infatti, solo una fra le 16 banche contattate (tutte per posta certificata!) si è degnata di fornire alla stessa Associazione i dati aggiornati delle condizioni per i mutui prima casa applicate sulla piazza di Bolzano. Una seconda ha risposto addirittura che non desiderava essere più oggetto del confronto (sic). Con buona pace di chi chiede, da sempre, trasparenza al mercato!

A mali estremi, dunque estremi rimedi. Essendo per noi impensabile lasciare i consumatori, clienti delle banche, senza una seppur vaga idea sulle condizioni offerte dagli istituti bancari della zona, si è quindi ricorso alle informazioni pubblicate dalle banche sui propri siti, per adempiere agli obblighi informativi imposti dalla vigilanza di settore (Banca d'Italia). Anche qui però è sorto un problema: le banche, soprattutto quelle locali, rispettano sì tale obbligo, ma solo formalmente. Infatti le informazioni pubblicate sono sempre quelle riferite al “peggior cliente immaginabile”, e non sembrano aver molto a che fare con le condizioni dei mutui realmente stipulati nella nostra provincia.

Un esempio? Facendo la media dei tassi nominali applicati secondo fogli informativi esaminati, per un mutuo di 100.000 € con durata 10 anni a tasso fisso, la stessa risulta corrispondere a **4,031%**, mentre il supplemento “Plus 24” del Sole 24 Ore, in una recente rilevazione, per un mutuo di 150.000 € con durata sempre 10 anni e tasso fisso, riferisce una media dei tassi nominali di **1,041%**.

Tutt'altra cosa invece per talune delle grandi banche nazionali confrontate: sui loro siti si trovano informazioni abbastanza vicine alla realtà, e che possono fungere, quindi, da base di confronto per una prima informazione nel processo di scelta di un mutuo. Scelta economica questa, serve sottolinearlo, che comporta in genere un forte impatto sulla situazione finanziaria delle famiglie interessate alla stipula di un mutuo, per molti anni, addirittura per decenni.

Prendendo quindi le informazioni “worst case”, e quelle delle banche nazionali per così dire più realistiche, gli importi delle rate prospettate per mutui, fissi e variabili, di 100.000 euro, per durate di 10 e 20 anni, e moltiplicandoli per il relativi numero di mesi, si arriva alla seguente interessante tabella (che non osiamo comunque definire “panoramica”):

Banca / Costi totali per un mutuo di 100.000 €, da restituire i	Tasso fisso		Tasso variabile*	
	... 10 anni	... 20 anni	... 10 anni	... 20 anni
BNL	115.873,20 €	131.198,40 €	110.689,20 €	123.722,40 €
Gruppo Intesa Sanpaolo SpA	111.764,40 €	128.584,80 €	107.570,40 €	117.736,80 €
ING direct	114.933,60 €	135.511,20 €	104.500,80 €	109.627,20 €
Poste Italiane	115.128,00 €	137.340,00 €	107.922,00 €	116.172,00 €

Cassa Centrale Raiffeisen	130.230,00 €	165.093,60 €	127.279,20 €	158.390,40 €
Cassa Rurale di Bolzano	136.257,60 €	176.539,20 €	132.621,60 €	170.560,80 €
Cassa Raiffeisen Brunico	133.225,20 €	178.936,80 €	127.278,00 €	158.388,00 €
Cassa Raiffeisen Merano	-	-	115.873,20 €	133.104,00 €
Cassa Raiffeisen Alta Val Venosta	-	-	127.878,00 €	-
Cassa Raiffeisen Bassa Val Isarco	127.278,00 €	158.388,00 €	127.278,00 €	158.388,00 €
Cassa Raiffeisen Wipptal	118.783,20 €	145.435,20 €	119.791,20 €	141.669,60 €
Cassa di Risparmio di Bolzano	118.903,20 €	145.915,20 €	107.725,20 €	115.740,00 €
Banca Popolare dell'Alto Adige	124.077,60 €	161.721,60 €	116.427,60 €	137.959,20 €
UniCredit Spa	105.484,80 €	127.896,00 €	106.530,00 €	114.336,00 €
"differenza" min-max	30.772,80 €	51.040,80 €	28.120,80 €	60.933,60 €

** il calcolo è basato sul presupposto (non realistico) che il tasso non subirà variazioni nel decennio/ventennio, e serve pertanto solo a scopi di confronto.*

Come si nota dall'ultima riga, che riporta la differenza fra il miglior ed il peggior mutuo come rilevato, si potrebbero risparmiare dai 28mila ai 61mila euro, a parità di importo chiesto in prestito e durata del mutuo: una forbice di differenza che difficilmente troverà riscontro nella situazione reale.

Ai consumatori che si accingano ad accendere un mutuo non possiamo in definitiva che dare lo spassionato consiglio di rivolgersi a quegli istituti bancari che sembrano avere più a cuore l'informazione trasparente. Come capirlo? In modo molto semplice: le banche che desiderano informare in modo trasparente non hanno difficoltà a consegnare ai loro potenziali clienti il preventivo di mutuo sul cd. modello "ESIS", un modello standardizzato che facilita di molto il confronto fra le singole offerte. Modello che, come ci riferiscono moltissimi consumatori che si rivolgono ai nostri sportelli di consulenza, le banche locali sembrano ignorare del tutto, anche se è previsto da uno specifico codice di condotta europeo a cui quasi tutte le banche hanno aderito.

Il tutto nell'attesa che un calcolatore di confronto ufficiale ed obbligatorio, sulla falsariga del "Tuopreventivatore" per le polizze auto, faccia finalmente calare il sipario sulla triste vicenda e consenta

confronti in tempo reale in questo importante settore.

Vista il possibile prossimo rialzo dei tassi in Europa, nella scelta del mutuo, da valutare con interesse l'opzione del tasso fisso.

In allegato la tabella di confronto delle condizioni come pubblicate sui vari siti delle banche.

[CP-mutui-2018.pdf](#)69.51 KB

[Plus 24 - Mutui - sett 2018.pdf](#)250.73 KB