

Trento, 23 giugno 2011

Mutui-casa: tassi di nuovo in aumento Altro favore alle banche: aumentate le soglie di usura

Tassi di nuovo in movimento. La situazione rimane incerta e la tendenza è per ulteriori aumenti dei tassi nel breve-medio periodo. Chi ha in corso un mutuo a tasso variabile-indicizzato (senza tetto massimo) ha qualche preoccupazione per il futuro. Forse in estate un nuovo aumento dei tassi della BCE. Questo ed altro quanto emerge dal confronto fra le offerte di mutui-casa sulla piazza di Trento eseguito nei giorni scorsi dal CRTCU che sottolinea l'assenza di dati da parte delle Casse Rurali.

Per quanto riguarda i mutui a tasso fisso, il tasso nominale (TAN) migliore sui 20 anni è quello della Banca di Trento e Bolzano (5,00%) seguito da Poste Italiane (5,15%). La migliore offerta sarebbe in verità quella di BNL (4,35%), ma se si guarda al tasso effettivo dichiarato (TAEG = 5,59%) questa non risulta più tale. In effetti, soprattutto quando si confrontano offerte a “tasso fisso” di diversi istituti, è sempre bene valutare anche (e soprattutto) il TAEG, che comprende anche i costi accessori del finanziamento e che vanno quindi ad incidere sul costo complessivo dello stesso. Tali costi finiscono per far aumentare il tasso anche in misura consistente! Rispetto alla nostra ultima rilevazione (novembre 2010) sono in deciso aumento anche i valori dei parametri “IRS” di riferimento (+0,45 p.p. circa).

Per quanto riguarda i mutui a tasso indicizzato-variabile, vi è da rilevare che quasi tutti gli istituti interpellati propongono di norma il collegamento al parametro “euribor”, che da alcuni mesi a questa parte è in continuo e costante aumento. Ricordiamo che i mutuatari possono richiedere (e ogni banca la DEVE, per legge, offrire) anche un’offerta legata al “tasso BCE”, che pur essendo stato aumentato qualche settimana fa dal 1,00 al 1,25%, non è soggetto a variazioni così repentine come l’euribor.

Attualmente i tassi variabili-indicizzati, base euribor sui 20 anni si aggirano mediamente fra il 3,00 ed il 3,20%, con poche eccezioni sotto il 3,00%: la migliore offerta è quella della banca Credem con un “Euribor 3M365 + 1,34%” (=2,79%), seguita di poco da quella di Poste Italiane “euribor 3M/360 + 1,35” (= 2,85%) e della Banca di Trento e Bolzano “euribor 1M/360 + 1,65” (= 2,95%).

Anche per i tassi variabili-indicizzati va comunque sempre ben considerato 1) sia il “tipo” di euribor scelto: se a 1 mese, se a 3 mesi, se a 6 mesi, in quanto le differenze sono notevoli 2) sia lo spread applicato alla singola offerta (che varia in base al cd. “merito creditizio” del cliente, al rapporto fra capitale mutuato e capitale proprio, alla durata...), 3) sia l’ammontare dei costi accessori, che possono incidere in maniera consistente sul costo effettivo del prestito.

Per quanto riguarda le offerte con “tasso protetto” (CAP), si assiste per talune banche ad aumenti consistenti sia dello spread che del tetto massimo offerto; mentre per quelle che non hanno modificato spread e tetto massimo, vi è comunque da considerare che sono aumentati dall’ultima rilevazione i valori degli “euribor” applicati.

L’assenza di dati da parte delle Casse Rurali è dovuto alla loro mancanza di interesse nel rilevamento svolto costantemente dal CRCTCU: solo alcune nel tempo hanno fatto eccezione. “Le Casse Rurali Trentine non amano essere disturbate da scocciatori che chiedono per la clientela di conoscere le condizioni economiche dei loro prodotti” commenta Carlo Biasior, che prosegue “incredibile! In uno dei primi rilevamenti – racconta Biasior - a seguito di un invio a tappeto a tutte la Casse Rurali Trentine, sono stato contattato dal servizio legale della Federazione a cui ho dovuto spiegare cosa facciamo e perché! Ripeto: incredibile! Fino a quando il rapporto di prossimità regge”.

Consigli e novità

Tassi e usura: Il cd. “decreto sviluppo” approvato dal Consiglio dei Ministri nella riunione del 5 maggio 2011 (e pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 13 maggio 2011) ha apportato modifiche al calcolo dei tassi di usura rilevati trimestralmente dal Ministero dell’economia e delle finanze. All’articolo 2, comma 4, della legge 7 marzo 1996, n. 108, le parole: “aumentato della metà.” sono state infatti sostituite dalle seguenti: “aumentato di un quarto, cui si aggiunge un margine di ulteriori quattro punti percentuali. La differenza tra il limite e il tasso medio non può essere superiore a otto punti percentuali”. La novità, oltre a costituire un chiaro favore alle banche (e sempre e di nuovo a scapito dei consumatori) avrà quale effetto quello di aumentare considerevolmente le soglie di usura previste.

Tassi e modifiche (non più consentite). Si ricorda quanto previsto dalle modifiche all’art.118 del Testo Unico Bancario, introdotte ancora in dicembre 2010: per i contratti di durata (quindi anche i mutui) il tasso fissato in contratto non può più essere modificato a seguito di proposta di modifica decisa unilateralmente dalla banca.

Controllo del mutuo. È sempre bene chiedere un piano di ammortamento storico alla banca ogni 6 mesi per il controllo di rate e tassi applicati.