

Trento, 22 giugno 2012

Osservatorio mutui CRTCU - la rilevazione di giugno 2012 Calano i parametri, aumentano ancora gli spread

Mentre gli indici di riferimento proseguono la loro discesa verso i minimi storici, il CRTCU nella sua consueta rilevazione semestrale delle offerte di mutui prima-casa sulla piazza di Trento rileva ancora aumenti negli spread calcolati dalle banche e registra rilevanti differenze fra banche locali e nazionali nell'offerta di tassi fissi.

Spread e parametri di riferimento

Rispetto all'ultima rilevazione effettuata (novembre 2011), si registrano vistosi cali di tutti i parametri utilizzati per il calcolo dei tassi. Così ad esempio l'Euribor a 3 mesi (365) è calato dall'1,48% di novembre 2011 all'attuale 0,67%. Anche l'IRS a 10 anni è calato ad es. dal 2,43% all'attuale 1,90%, mentre quello a 30 anni segna un 2,12%, che sta ad indicare che il mercato scommette su tassi bassi per lungo tempo (chiaramente a seguito della crisi in atto, di cui non si vede la fine). Anche in questa tornata si registrano ancora consistenti aumenti (da +0,10 fino a +1,80 p.p.; vi sono istituti che hanno aumentato lo spread anche nell'ordine di 2,40 p.p. in un anno!) degli spread applicati dalle banche che significano ovviamente, per i contratti di nuova conclusione, maggiori introiti per le stesse. I parametri Euribor in diminuzione stanno a significare invece rate più leggere per i mutui già in corso e quindi con vantaggi per i mutuatari (a meno che non si sia pattuito con la banca un "tasso *floor*" o minimo).

Tassi medi e di usura

Da novembre 2011 i tassi medi dei mutui a tasso fisso, sul mercato nazionale, sono calati di 0,37 p.p. e sono attualmente al 4,75%, mentre i tassi medi dei mutui a tasso variabile sono calati di ca. 0,36 p.p. e sono attualmente al 3,66%. Sono calati di conseguenza anche i limiti di usura fissati trimestralmente dal Governo (gli attuali limiti sono: 9,93% per i tassi fissi e 8,57% per i variabili).

Il momento attuale...

... continua ad essere fortemente influenzato dalla grave crisi finanziaria in atto, che si ripercuote sia sulle transazioni del mercato immobiliare come anche sul mercato dei mutui, attraverso una restrizione della liquidità e quindi una maggior difficoltà delle banche a concedere credito sia a privati che alle imprese. Alcuni istituti (vedi ad es. Poste) hanno ridotto al 65% del valore dell'immobile, la somma di mutuo ipotecario concedibile.

I risultati del confronto in breve

I migliori tassi fissi (nominali) sui 20 anni si attestano fra il 4,50 ed il 4,60%; le offerte migliori sono quelle della Banca Popolare dell'Alto Adige e della Cassa di Risparmio di Bolzano. Queste due banche hanno anche le migliori offerte a tasso fisso sui 10 anni.

Per quanto riguarda i tassi variabili-indicizzati - durata sempre sui 20 anni - la migliore offerta è della Cassa di Risparmio di Bolzano di poco superiore al 3,00%. Sui 10 anni buona l'offerta dalla Cassa Rurale di Pinzolo che anch'essa si attesta intorno al 3,00%. Varie banche, soprattutto

locali, continuano a proporre ed applicare il cd. “tasso minimo”, mentre alcune continuano a proporre anche l’offerta a tasso variabile con “tetto massimo”. Quest’ultima opzione viene scelta soprattutto da coloro che si sentono “insicuri” in relazione all’andamento futuro dei tassi sul mercato.

TAEG

Il TAEG continua ad essere tabù per varie banche, almeno nel senso da noi richiesto. Solo alcune banche ci hanno infatti indicato il TAEG riferito ad un mutuo a tasso fisso di 100.000 euro, sui 10 anni di durata, a rate mensili e considerando le spese accessorie standard indicate nel confronto. Ricordiamo che il TAEG è quel tasso che dovrebbe indicare il costo complessivo del prestito (quindi tasso nominale + spese accessorie) e dovrebbe così consentire un rapido confronto fra le diverse offerte, in particolare nel caso dei “tassi fissi”. Peccato che ancora molte banche si ostinino a calcolarlo a loro piacimento o considerando solo alcune voci di spesa e non tutte oppure a non calcolarlo affatto, rendendo in tal modo meno trasparente il raffronto fra offerte, nella fase di scelta del mutuo.

Si ricorda che presso il CRUCU è sempre a disposizione il servizio di consulenza dedicato al settore “mutui e prestiti”, nell’ambito della consulenza su questioni bancarie e finanziarie (tel.0461984751 per prenotazione di un appuntamento)

Vedasi tabella di confronto allegata