

<http://www.lamescolanza.com/TEMP=2009/012009/mutuiutentidelusi=130109.html>



la mescolanza



www.lamescolanza.com - notizie, opinioni, indiscrezioni, classifiche by Cesare Lanza

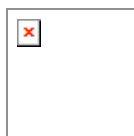


ARTE	ARTICOLI	ASCOLTI TV	COMMENTI	GIOCO	GIORNALI
GOSSIP	I MERCATINI	I VERSI DEL CLAN	INTERVISTE	L'ATIMO FUGGENTE	IN LIBRERIA
LINKS	MISTER NO	MUSICA	OROSCOPO	SALUTE	TAVOLO VERDE



MUTUI: UTENTI DELUSI DAL TASSO BCE, "RISPARMIO ANNULLATO DALLE BANCHE"

Dal 1° gennaio sul mercato i primi prodotti indicizzati ai parametri ufficiali. Ma gli spread alti vanificano la convenienza. Rimane il pregio della maggiore stabilità. Le banche si difendono: "Le nostre condizioni riflettono il costo della liquidità che sul mercato in questo momento di crisi va anche oltre l'Euribor"



DI ROSARIA AMATO

ROMA - Dopo le 'rinegoziazioni truffa' e le 'surroghe impossibili' per i risparmiatori si profila un nuovo motivo di delusione sul fronte dei mutui. Da quest'anno tutte le banche dovranno offrire ai loro clienti mutui indicizzati al tasso Bce. Ma quella che era attesa come un'opportunità di risparmio rischia di diventare l'ennesima occasione mancata. Non solo in diversi casi non si risparmierà nulla, ma si rischia di spendere anche di più, a causa di spread eccessivi che per alcuni prodotti arrivano a superare il 2%. E, ricorda Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline, "se un variabile ha uno spread di partenza troppo elevato in un periodo di discesa dei tassi non ci si bada, però appena i tassi ricominciano a salire pesa come un macigno". Lo spread alto, si difendono le banche, non è però una scelta arbitraria, ma riflette il costo del denaro, particolarmente alto in un momento di crisi come quello attuale: "La crisi di liquidità fa sì che per la banca il costo da pagare per approvvigionarsi sul mercato sia anche superiore all'Euribor. E' il costo del rischio, al quale poi si aggiungono i costi operativi", spiega Luciano Ambrosone, responsabile finanziamenti privati del Gruppo Intesa SanPaolo.

Spread oltre il 2%. L'introduzione obbligatoria di mutui indicizzati al tasso Bce, chiesta con forza da tempo dalla Banca d'Italia, è stata introdotta dal decreto anticrisi (dl 29/11/08 n.185) e accolta con soddisfazione dalle associazioni dei consumatori. L'entusiasmo però è durato poco: le prime offerte sul mercato non sono particolarmente convenienti, intanto perché l'Euribor, il tasso di mercato al quale sono agganciati al momento i mutui a tasso variabile, si è ormai praticamente allineato al tasso Bce. E poi perché le banche temono i rischi legati a un'indicizzazione diversa dall'Euribor, e quindi per farvi fronte hanno alzato lo spread (cioè la differenza tra il tasso di riferimento e quello applicato al cliente). In alcuni casi si arriva addirittura oltre il 2%, mentre al contrario i migliori spread sull'Euribor sono leggermente al di sotto dell'1%.

Ma ci sono anche le banche 'virtuose'. Per alcune banche la differenza è minima: Ing Direct applica solo una differenza di 0,25 punti tra lo spread dei mutui indicizzati all'Euribor e quello del nuovo mutuo (che dal 14 gennaio offrirà in via esclusiva, accanto ai finanziamenti a tasso fisso). Ma per Bancoposta, per esempio, la differenza è di un punto percentuale: spread dell'1,25% per i mutui legati all'Euribor, del 2,25% per quelli indicizzati al tasso Bce. Banca Etica ha optato per una differenza dello 0,50%. Bpm, la prima banca a lanciare, alla fine dell'anno scorso, il variabile indicizzato al tasso Bce, l'Euromutuo, applica al momento uno spread dell'1,50%.

<http://www.lamescolanza.com/TEMP=2009/012009/mutuiutentidelusi=130109.html>

I primi prodotti disponibili. Il sito Osservatorio Finanziario ha effettuato una prima analisi dei prodotti disponibili, calcolando il tasso finale. L'Euromutuo della Bpm al momento è al 3,80%, Bancoposta arriva al 4,75% contro il 4,1% del tasso variabile indicizzato all'Euribor, Domus Bce di Intesa SanPaolo arriva a circa il 4%, come il mutuo Bce di Unicredit Banca per la Casa.

Il precursore. In effetti il mutuo variabile indicizzato al tasso di sconto non è una completa novità per il mercato italiano. La BCC (banca di credito cooperativo) San Marzano di San Giuseppe, una piccola banca pugliese che conta nove filiali (a breve 10, distribuite tra la provincia di Brindisi e quella di Taranto) offre un prodotto di questo tipo da oltre 10 anni: "Prima dell'euro applicavamo il tasso ufficiale di sconto. - spiega il direttore generale Emanuele Di Palma - L'abbiamo sempre ritenuto il tasso più stabile, e infatti l'anno scorso i nostri clienti non hanno sofferto come quelli delle altre banche". Tuttavia in questo momento l'offerta della banca è di un mutuo con spread del 2%: "E' alto - ammette Di Palma - ma il risultato è un variabile con tasso del 4,50%. Del resto i nostri vecchi clienti sono al 3,50%, un tasso ridicolo. In questo momento consigliamo piuttosto il nostro fisso, al 5%".

Stesso risultato per Bce ed Euribor. Ancora diversa la scelta di Banca Sella: "Lo spread per entrambi i tipi di mutuo a tasso variabile, quello indicizzato all'Euribor e quello indicizzato al tasso Bce, verrà stabilito di mese in mese in modo che il tasso finale risulti il medesimo. Non vogliamo favorire la scelta di un parametro piuttosto che di un altro sulla base della convenienza del momento. - spiega Alessandra Pissinis, responsabile commerciale crediti Gruppo Banca Sella - Dobbiamo pensare che il mutuo durerà 20 o 30 anni, e i tassi in questo lungo margine di tempo si muoveranno in maniera diversa. Infatti adesso il tasso Bce è più conveniente, e lo è stato in misura decisamente maggiore nei mesi precedenti, ma ci sono stati dei periodi nei quali è avvenuto il contrario".

La legge chiede tassi "in linea". La scelta di Banca Sella è perfettamente allineata a quanto prevede il decreto anticrisi: "Il tasso complessivo applicato in tali contratti è in linea con quello praticato per le altre forme di indicizzazione offerte", dispone l'art.2. Certo, i vantaggi sperati a favore del cliente non ci sono. Da calcoli forse ingenui sui benefici dell'indicizzazione al tasso Bce venivano fuori risparmi considerevoli per le famiglie. In un'intervista del 31 ottobre a Sky Tg24 Lorenzo Bini Smaghi, membro del Comitato della Bce, faceva notare come "se i cittadini pagassero un tasso indicizzato non più all'Euribor ma al tasso della Bce che attualmente è 3,75% invece del 5% sarebbe un bel sollievo".

Ora l'Euribor è allineato alla Bce. Ma il periodo al quale si riferiva

<http://www.lamescolanza.com/TEMP=2009/012009/mutuiutentidelusi=130109.html>

Bini Smaghi è stato un periodo di eccezionale 'disallineamento' tra i due tassi: la Bce aveva operato i primi tagli, ma la riduzione non veniva recepita dal mercato che, investito dalla crisi, temeva il peggio. La crisi c'è ancora, ma piano piano si è arrivati a un quasi allineamento tra i due tassi: nell'ultima rilevazione (del 13/01/08) l'Euribor a tre mesi (al quale di solito vengono indicizzati i mutui a tasso variabile) è al 2,65%, contro un tasso Bce del 2,50%.

La convenienza? Un equivoco. Una differenza davvero minima, che fa apparire decisamente pretestuosa la scelta verso la quale sembrano orientarsi la maggior parte delle banche, di applicare ai mutui indicizzati al tasso Bce uno spread di gran lunga maggiore rispetto a quello applicato ai mutui a tasso Euribor. "Le nuove condizioni praticate dalle banche - denuncia Adiconsum - non solo non rispettano lo spirito della legge che vuole essere un aiuto concreto alle famiglie in difficoltà, ma lo stesso testo che prevede espressamente che le due tipologie di mutuo debbano essere in linea". "Probabilmente i sostenitori del tasso Bce - dice Anna Vizzari, consulente di Altroconsumo - sono stati confusi dal forte scostamento tra i due tassi dovuti alla crisi degli ultimi mesi".

L'Abi: "Spread maggiorati? Scelta obbligata". Lo spread maggiore per il tasso Bce, spiega l'Abi, è una scelta inevitabile: "Le banche di fronte a questa situazione devono fare un prezzo considerando il rischio sottostante. Per erogare un mutuo gli istituti di credito non si finanziano solo dalla Bce, attingono soprattutto al finanziamento interbancario. Ecco perché la banca deve coprirsi dai costi del rischio dell'intermediazione, che sono maggiori". In definitiva, se le banche si finanziano a tasso Euribor ed erogano mutui a tasso Bce rischiano forti perdite. E allora si coprono contro questo rischio applicando uno spread più alto. "Il guadagno della banca è quello sullo spread, non certo sul tasso d'interesse. E comunque bisogna ricordare che anche i mutui indicizzati al tasso Bce sono variabili, non mettono certo al riparo da variazioni future", conclude l'Abi.

"Siamo legati ai costi di mercato". I costi di approvvigionamento delle banche, spiega Ambrosone di Intesa SanPaolo, spesso sono anche superiori all'Euribor: "La differenza che c'è tra lo spread applicato al tasso Euribor e quello applicato al tasso Bce (per noi al momento è di circa lo 0,40%) è data dalla diversità del costo sottostante. Lo spread è una misura che, oltre a quantificare quanto la banca guadagna, ha alla base il costo della liquidità, che non è rappresentato dall'Euribor, è qualcosa di più. E' il costo del rischio, poi ci sono i costi operativi. Dopodiché possiamo anche fare lunghe discussioni sul fatto che non avere in Italia penali di estinzione anticipata seppur minime abbia un riflesso sullo spread". E comunque, aggiunge Ambrosone, "la contrattazione commerciale con il cliente porta spesso ad abbassare lo spread", purché la banca ritenga di avere garanzie sufficienti per farlo.

<http://www.lamescolanza.com/TEMP=2009/012009/mutuiutentidelusi=130109.html>

I pro e i contro della scelta del tasso Bce. Ma al di là di una convenienza economica che era solo immaginata, il mutuo ancorato al tasso Bce è una scelta ragionevole per altri motivi, a cominciare dalla maggiore stabilità? "Se si fa un variabile adesso c'è uno spread molto elevato, che il mutuatario si porterà appresso anche quando i tassi ricominceranno a salire. - osserva Anedda, di MutuiOnline (il più consultato broker on line del settore) - Non illudiamoci che i tassi rimangano a questo livello: il presidente della Bce Jean-Claude Trichet ha detto più volte che considera 'accomodante' anche un livello di tassi tra il 3,50 e il 4%".

"In qualche caso in questo momento i mutui agganciati al tasso Bce sono più convenienti - dice Francesca Tedeschi, responsabile del sito Osservatorio Finanziario - Noi abbiamo analizzato per esempio il mutuo variabile del Monte dei Paschi di Siena: ha un tasso finito del 4,35% se agganciato all'Euribor e del 4,05% se agganciato al tasso Bce, quindi il secondo è più conveniente". Soprattutto se si considera che il tasso Bce scenderà ancora sicuramente: un nuovo taglio è atteso breve, anche se l'Euribor, basso come non mai, sembra già aver recepito la previsione. Tuttavia, secondo Tedeschi, poiché il mutuo è destinato a durare a lungo, a fronte di prezzi delle case troppo alti per chi vive di solo salario, "il mutuo migliore è quello a tasso misto, rivedibile periodicamente con una clausola di rinegoziazione gratuita".

Altroconsumo: "Analizzare l'andamento storico". "La scelta del mutuo deve essere valutata considerando tutte le spese, anche eventuali assicurazioni sulla vita obbligatorie, per esempio. - dice Anna Vizzari, di Altroconsumo - In un periodo di crisi come quello di fine 2008 il tasso Bce era sicuramente preferibile, però se si guarda all'andamento dei due tassi, Bce ed Euribor, negli anni, si scopre che è molto simile, e che spesso anzi l'Euribor anticipa la discesa del tasso di sconto, come sta per esempio avvenendo in questi giorni".

LA REPUBBLICA, 13-01-09



ARTE	ARTICOLI	ASCOLTI TV	COMMENTI	GIOCO	GIORNALI
GOSSIP	I MERCATINI	I VERSI DEL CLAN	INTERVISTE	L'ATIMO FUGGENTE	IN LIBRERIA
LINKS	MISTER NO	MUSICA	OROSCOPO	SALUTE	TAVOLO VERDE



Copyright © 2000-2009 www.lamescolanza.com. Tutti i diritti riservati. Disclaimer