

La classifica dei **mutui** Il migliore parla francese

L'indagine dell'Istituto Tedesco Qualità e Finanza

Mutui, la classifica dei più convenienti

Da Cariparma (gruppo Crédit Agricole) ed Hello Bank (Bnp) i tassi migliori. Promosse anche WeBank, Deutsche e IwBank

Giampiero Maioli, ad di Cariparma A fine gennaio i **mutui** più convenienti parlavano francese: erano offerti da Cariparma (gruppo Credit Agricole) tra le banche tradizionali, e da Hello Bank, braccio virtuale di Bnl (che fa parte del gruppo transalpino Bnp Paribas) nel canale online ([vedere tabella](#)).

Sono i dati salienti dell'indagine sui **mutui** che l'Istituto tedesco Qualità e Finanza ha svolto in esclusiva per CorrierEconomia. Lo studio ha preso in considerazione i tassi effettivi, calcolati quindi tenendo conto delle spese per istruttoria e perizia, di fine gennaio 2014. I dati sono stati rilevati sul portale di **Mutui**

Online. Tre i profili di potenziale debitore esaminati. Le analisi riguardano **mutui** a tasso fisso e variabile che sono stati «pesati» per l'elaborazione delle classifiche, rispettivamente al 30% e al 70%, in modo da tenere conto dell'andamento del mercato reale.

Accanto alle rilevazioni delle condizioni finanziarie, l'Istituto Tedesco Qualità Finanza ha effettuato, come l'anno scorso, un sondaggio sulla soddisfazione della clientela: ce ne occuperemo nelle prossime settimane.

I tre identikit

Il primo profilo considerato per fotografare la situazione di fine gennaio 2014 è quello di un impiegato statale, con reddito familiare di 2.800 euro al mese; chiede 140 mila euro per finanziare in 20 anni l'acquisto di una casa da 230 mila euro. È una tipologia di potenziale debitore che non presenta particolari criticità come dimostra anche il fatto che non vi sono in pratica differenze tra le migliori condizioni delle banche fisiche e di quelle web. Cariparma infatti chiede il 3,05% per il variabile e il 5,43% per il fisso; Webank, che in questo caso batte di un'incollatura Hello Bank quota rispettivamente 3,07% e 5,44%.

Stessi vincitori con tassi che cambiano di pochissimi centesimi per il secondo profilo: si tratta di un lavoratore autonomo, quindi a partita Iva, con reddito familiare di 3.000 euro al mese e che chiede 170 mila euro per finanziare un acquisto sempre da 230 mila euro.

Dobbiamo dire che nella realtà del mercato questo **mutuo** oggi sarebbe difficilmente concesso senza ulteriori garanzie, per tre ragioni: i lavoratori autonomi sono guardati in fase istruttoria con molta attenzione; il valore Ltv (loan to value, misura il rapporto tra **prestito** e garanzia ipotecaria) è del 74%, sotto il massimo consentito dalla legge bancaria (il limite è l'80%) ma oggi considerato comunque a rischio e infine il rapporto tra rata mensile, che sul fisso supera i 1.000 euro, e reddito tocca il 33%, valore considerato accettabile all'epoca del boom, oggi, invece, concesso con molta difficoltà. È vero che per il variabile il costo sarebbe inferiore di 200 euro, ma molti istituti, considerando il pericolo di un'impennata dei tassi, il calcolo lo fanno sempre sul tasso fisso.

Minori problemi per il terzo profilo: si tratta di un giovane single che guadagna 1.700 euro al mese e ha un posto fisso in banca; vuole 70 mila euro in 25 anni per comprare un piccolo appartamento a Napoli che costa 100 mila euro. Il valore Ltv è alto ma la rata è comodamente affrontabile perché per il fisso starebbe attorno ai 400 euro. Tra le banche fisiche vince la Popolare di Novara soprattutto grazie all'ottimo tasso fisso al 5,14%, nell'online prevale Hello Bank, che però sul fisso chiede quasi 40 centesimi in più.

La classifica finale, effettuata facendo la media dei tassi praticati per i tre profili vede come detto sopra la vittoria di Cariparma e Hello Bank.

Sui 12 mesi

Volendo ricorrere a una metafora ciclistica si potrebbe dire che i risultati finora commentati sono quelli di una «classica» in linea; ma c'è stata anche la corsa a tappe. Da gennaio 2013 a gennaio 2014 l'Istituto tedesco ha effettuato ogni mese la rilevazione dei tassi fissi e variabili presenti sempre sul portale [www.mutuionline.it](#). Per la rilevazione si è identificato un profilo ad hoc: un impiegato che chiede un **mutuo** ventennale da 100 mila euro per una casa che ne vale 200 mila. Per ben 9 volte è risultata vincitrice We Bank, mentre per cinque la palma è toccata a Deutsche Bank e quattro a Iw Bank. Nel 2013 la classifica redatta su base annuale anche se con criteri diversi aveva visto prevalere Deutsche Bank per il canale fisico e Ing Direct per l'online.

Spazi di manovra

Leggendo i dati mensili rilevati è possibile anche fare alcune considerazioni interessanti: la prima è che per tutto l'anno passato la forbice tra tasso fisso e variabile non è mai scesa sotto i 200 punti e attualmente si pone attorno a 230. Su un **mutuo** a venti anni da 100 mila euro in termini di rata mensile sono circa 120 euro di differenza. Il secondo è che il tasso dei **mutui** fissi ha avuto maggiori oscillazioni, confermando quindi che il parametro a cui sono indicizzati, l'Eurirs è più volatile dell'Euribor. La terza conclusione, cui si giunge proprio guardando ai parametri, è che gli spread sono scesi di poco, tra i 20 e i 30 centesimi e si attestano sui 270 punti. C'è ancora un ampio spazio per una riduzione.

http://www.corriere.it/economia/corriereconomia/14_febbraio_10/mutui-convenienza-made-france-e1da7fbe-9274-11e3-b1fa-414d85bd308d.shtml



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** ➔

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.