

PIANIFICARE IL MUTUO DOPO LA CRISI FINANZIARIA

Incertezza sui tassi, Euribor sempre alto. Fisso o variabile? Oppure misto? I consigli degli esperti per indebitarsi in questa fase di mercato. Con il confronto tra le proposte delle principali banche

A Milano il Real Forum

■ Al Westin Palace Hotel di Milano, il 12 e il 13 novembre 2008, è in programma il Real Forum Leadershi Conference di cui Investire è media partner.

■ Organizzato da NMG Financial Services Consulting Italia (www.nmg-group.com) e dedicato alla consulenza creditizia, immobiliare, assicurativa e finanziaria, è l'unico evento concepito con l'obiettivo di far incontrare le aziende con i consulenti sul territorio e i consulenti sul territorio tra di loro.

■ Il programma prevede due giornate di convegni e conferenze.

■ di Lorenzo Simoncelli

Mantenere i nervi saldi e pianificare. Questi gli elementi per ripartire sul fronte immobiliare dopo il crollo mondiale delle Borse. Se già prima dell'estate la situazione mutui non era rosea, complice il costo elevato del denaro sui mercati finanziari, il crollo globale degli indici non ha favorito a tranquillizzare le famiglie italiane. Tassi in salita e aumento delle rate sono le principali fonti di preoccupazione sia per chi si mette alla ricerca di un mutuo, sia per chi ne è già in possesso e magari vuole guardarsi intorno alla ricerca di un finanziamento nuovo e migliore.

TASSI, CRONOLOGIA DI UN'ASCESA

L'andamento del tasso d'interesse medio applicato ai mutui è stato un crescendo continuo: 5,75% a maggio, 5,84% a giugno, fino a toccare il 5,92% a luglio, + 0,32% rispetto all'anno precedente. Il maggiore aumento è stato poi riscontrato per i mutui con durata superiore ai 10 anni, dove il tasso ha sfondato la soglia del 6%. A luglio, secondo la Banca d'Italia, il Tasso annuo effettivo globale (Taeg) ha anch'esso superato la soglia del 6%, facendo così toccare il livello più alto dal 2004, quando il Taeg era al 3,82%. Tutto questo genera un clima di profonda incertezza, soprattutto per la scelta del mutuo.

EROGAZIONI IN CALO

Prima di entrare nello specifico, bisogna innanzitutto rilevare una contrazione generale delle erogazioni dei mutui. «Siamo di fronte ad una flessione del mercato dei mutui, dichiara Pasquale Giamboi, Amministratore Delegato di UniCredit Banca per la Casa, «che non solo continuerà ma si accentuerà ulteriormente nel secon-

Pasquale Giamboi
UNICREDIT BANCA
PER LA CASA

AMMINISTRATORE DELEGATO



Roberto Anedda
MUTUI ONLINE

DIRETTORE MARKETING

**Stefano
Dragoni**
BARCLAYS GRCB ITALIA
DIRETTORE MORTGAGE BUSINESS



**Alice
Tranchellini**
BANCA UCB
RESPONSABILE MARKETING

do semestre di quest'anno lasciando prevedere per il 2008 un erogato totale dei mutui che si attesterà intorno ai 50/55 miliardi, riportandosi ai livelli medi del 2004/2005. Per ridare energia al mercato, spiega Giamboni, e limitare gli impatti sull'economia reale nel quale il mondo della casa ha un'incidenza significativa, sarà necessario ridare vitalità al mercato immobiliare ed al suo indotto, con provvedimenti che agevolino l'acquisto della casa come per esempio la detrazione totale degli interessi passivi sui mutui, per le fasce di reddito medio e medio basse».

Le cause principali che hanno portato alla diminuzione dei mutui sono sicuramente l'andamento del settore immobiliare e dei tassi d'interesse. Nel primo trimestre 2008 il valore delle erogazioni è stato di 14,18 miliardi di euro, - 0.18% sul corrispondente trimestre 2007. Cresce l'area insulare + 41%, negative invece l'area meridionale - 10% e l'area centrale -6%. Quasi invariate l'area nord occidentale + 0,1% e l'area nord orientale - 0,1%. Questi dati tra l'altro comprendono il volume dei mutui per sostituzione e surroga, il che fa presumere che il calo sia ancora superiore. In Italia il mercato dei mutui è inferiore rispetto al mercato internazionale, il rapporto Pil-credito alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni è 16.6%, la media europea è di 45.6%. Il mercato italiano è dunque meno evoluto rispetto agli altri Paesi. Non sono ancora disponibili, infatti, i contratti che permettono di avere anticipazioni a fronte dell'investimento della ricchezza familiare di un immobile, la cosiddetta equity extraction.

IL DILEMMA SI RIPROPONE: FISSO O VARIABILE?

Il recente taglio dei tassi deciso dalla Bce, da 4.25% a 3.75%, non porterà alle famiglie indebitate a tasso variabile l'auspicata boccata d'ossigeno. Infatti, a soffrire maggiormente, sono proprio i mutui a tasso variabile, quei finanziamenti in cui il tasso del mutuo segue l'andamento dell'Euribor, il parametro in base al quale vengono effettuate le transazioni tra le grandi banche europee. L'Euribor a

tre mesi, uno dei principali tassi col quale si calcolano gli interessi, è passato dal 2,14% del giugno 2005 al 5,07% di ottobre. In un mese le rate di un mutuo variabile da 100 mila euro acceso tra il 2003 e il 2005 sono salite di quasi 30 euro. Le vittime sacrificali sembrano dunque essere proprio i mutuatari a tasso variabile. Pagano la scarsa liquidità del sistema, e la mancanza di fiducia tra le banche. La conseguenza è che il tasso interbancario che le banche utilizzano quando si prestano soldi tra loro, appunto l'Euribor, è schizzato a livelli che non si vedevano dal 1994. Ricapitolando, più sale l'Euribor, più cresce la rata.

Diversa la situazione per chi si trova ad accendere un nuovo mutuo. L'Eurirs, il tasso di riferimento per i mutui a tasso fisso, è in altalena da qualche tempo, ma riscontra un calo rispetto ai mesi precedenti. Questo fa sì che oggi il costo di un mutuo a tasso fisso sia al di sotto di un prestito variabile, una condizione nuova per il mercato italiano. Se si mettono a confronto due rate generiche, tasso fisso e variabile, per un mutuo di 100 mila euro a 20 anni, si nota un risparmio di 37 euro al mese per quello fisso. La rata per un fisso può variare dai 684 ai 707 euro al mese a seconda dello spread, ricarico della banca sul tasso di base, contro i 723/744 euro del prestito indicizzato. Attenzione però, le continue oscillazioni dell'Eurirs non danno certezza alcuna su quale sarà l'ammontare della prima rata. Inoltre ogni istituto di credito applica il suo metodo. Alcuni esempi: Ing si basa sull'Eurirs rilevato il giorno 20 del mese precedente la stipula, Credem considera il tasso del giorno del preventivo e via dicendo. L'andamento dei mercati e di conseguenza dei tassi in questi ultimi due anni ha determinato uno spostamento significativo verso il prodotto a tasso fisso, salito negli ultimi cinque mesi del 2008 a circa 2/3 delle erogazioni.

Ciò nonostante l'elevata quota dei mutui a tasso variabile, erogata nei mesi precedenti, mantiene più alta rispetto alla media europea l'esposizione delle famiglie alle variazioni dei tassi.

«Il tasso variabile a rata costante è

una buona scelta. Ogg», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline «potrebbe interessare a quanti cominciano a maturare l'idea di scommettere che sul lungo termine la crisi abbia fine, e che quindi i tassi scendano. Con una rata costante non hanno i problemi di vedersi la rata aumentare ulteriormente, in più partendo da un periodo in cui i tassi sono elevati è probabile che sul lungo termine i tassi si abbassino».

RINEGOZIAZIONE E SURROGA: ALTERNATIVE POSSIBILI

A un anno dall'approvazione della legge 40/2007, meglio nota come decreto Bersani, che consente di trasferire gratuitamente un mutuo da una banca all'altra grazie all'istituto della surrogazione, si cominciano a vedere i primi risultati. Si stima che nei primi mesi del 2008 l'ammontare dei mutui sostituiti sia pari al 20% delle erogazioni.

«Se si sostituisce il proprio mutuo ci può essere un risparmio notevole, afferma Anedda, non bisogna pensare che siccome i tassi sono saliti la convenienza nel fare una surroga oggi non è tanta. Bisogna farsi i conti: quanto costa il mutuo, che spread sto pagando, che Euribor sto utilizzando, e verificare sul mercato quali sarebbero le migliori alternative per sostituire quel mutuo, considerando che la surroga è a costo zero».

L'attuale ministro dell'economia Giulio Tremonti ha poi raggiunto un accordo con l'Abi, associazione bancaria italiana, in base al quale gli istituti trasformano il mutuo a tasso variabile in tasso fisso con rate d'importo in linea con le condizioni che correvano sul mercato nel 2006. Questa direttiva da una parte ha portato ad una stabilizzazione della rata, dall'altra però ha contribuito ad aumentarne la liquidità e il numero di anni per l'estinzione. Senza fare troppi calcoli si può dire che la diminuzione dell'Eurirs compensa in parte l'aumento dell'Euribor.

«Dopo l'introduzione della legge Tremonti», dice Alice Tranchellini, responsabile marketing e comunicazione di Banca UCB «si è verificata la nostra previsione, cioè che sarebbero

MUTI OFFERTI SU WWW.MUTUIONLINE.IT - RILEVAZIONI DEL 17.10.2008 IMPIEGATO 35 ANNI, MILANO IMPORTO € 50.000 VALORE IMMOBILE € 100.000 DURATA 20 ANNI

BANCA	TASSO VARIABILE	RATA	ISC (TAEG)
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,52%	€345	5,78%
BARCLAYS BANK	5,63%	€357	5,99%
CHEBANCA!	5,84%	€354	6,00%
ING DIRECT	5,94%	€356	6,10%
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	5,82%	€353	6,12%
BANCA ANTONVENETA	5,72%	€350	6,18%
INTESASANPAOLO	5,82%	€353	6,22%
BANCA POPOLARE DI BARI	6,16%	€363	6,43%
BANCA CARIGE	6,19%	€364	6,51%
BANCA SELLA	6,12%	€362	6,51%
CREDEM	6,08%	€361	6,65%
BANCA UCB	6,12%	€361	6,66%
BANCA POPOLARE DI LODI	6,41%	€370	6,75%
BANCA	TASSO FISSO	RATA	ISC (TAEG)
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,50%	€344	5,76%
BANCA POPOLARE DI BARI	5,83%	€353	6,08%
BANCA ANTONVENETA	5,78%	€352	6,24%
BANCA UCB	5,70%	€350	6,27%
BARCLAYS BANK	5,90%	€355	6,29%
ING DIRECT	6,20%	€364	6,38%
INTESASANPAOLO	6,00%	€358	6,41%
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	6,10%	€361	6,42%
CREDEM	5,92%	€356	6,48%
BANCA SELLA	6,18%	€363	6,58%
BANCA POPOLARE DI LODI	6,25%	€365	6,58%
BANCA CARIGE	6,31%	€367	6,64%
DURATA 30 ANNI			
BANCA	TASSO VARIABILE	RATA	ISC (TAEG)
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,62%	€288	5,86%
BARCLAYS BANK	5,63%	€295	5,95%
CHEBANCA!	5,84%	€295	6,00%
ING DIRECT	5,94%	€298	6,10%
BANCA ANTONVENETA	5,82%	€294	6,26%
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	5,97%	€299	6,27%
INTESASANPAOLO	5,92%	€297	6,30%
BANCA POPOLARE DI BARI	6,16%	€305	6,40%
BANCA CARIGE	6,39%	€312	6,70%
BANCA POPOLARE DI LODI	6,41%	€313	6,72%
BANCA SELLA	6,37%	€312	6,78%
BANCA UCB	6,32%	€310	6,83%
CREDEM	6,33%	€310	6,84%
BANCA	TASSO FISSO	RATA	ISC (TAEG)
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,67%	€289	5,91%
BANCA POPOLARE DI BARI	5,79%	€293	6,01%
BANCA ANTONVENETA	5,64%	€288	6,07%
BANCA UCB	5,60%	€287	6,10%
BARCLAYS BANK	5,81%	€294	6,15%
ING DIRECT	6,16%	€305	6,34%
INTESASANPAOLO	6,00%	€300	6,39%
CREDEM	5,93%	€298	6,41%
BANCA POPOLARE DI LODI	6,16%	€305	6,45%
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	6,15%	€305	6,46%
BANCA SELLA	6,19%	€306	6,59%
BANCA CARIGE	6,42%	€313	6,73%

**MUTI OFFERTI SU WWW.MUTUIONLINE.IT - RILEVAZIONI DEL 17.10.2008
IMPIEGATO 35 ANNI, MILANO
IMPORTO € 100.000 VALORE IMMOBILE € 200.000 - DURATA 20 ANNI**

BANCA	TASSO VARIABILE	RATA	ISC (TAEG)
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,52%	€689	5,76%
ING DIRECT	5,69%	€699	5,84%
BARCLAYS BANK	5,63%	€714	5,89%
CHEBANCA!	5,84%	€707	6,00%
BANCA ANTONVENETA	5,72%	€701	6,07%
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	5,82%	€706	6,09%
INTESASANPAOLO	5,82%	€706	6,14%
BANCA POPOLARE DI BARI	6,16%	€726	6,40%
BANCA UCB	6,12%	€723	6,46%
BANCA CARIGE	6,19%	€727	6,47%
CREDEM	6,08%	€721	6,48%
BANCA SELLA	6,12%	€724	6,50%
BANCA POPOLARE DI LODI	6,41%	€740	6,69%

BANCA	TASSO FISSO	RATA	ISC (TAEG)
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,50%	€688	5,73%
BANCA POPOLARE DI BARI	5,83%	€707	6,05%
BANCA UCB	5,70%	€699	6,06%
BANCA ANTONVENETA	5,78%	€704	6,14%
ING DIRECT	6,00%	€716	6,17%
BARCLAYS BANK	5,90%	€711	6,19%
CREDEM	5,92%	€712	6,31%
INTESASANPAOLO	6,00%	€716	6,33%
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	6,10%	€722	6,38%
BANCA POPOLARE DI LODI	6,25%	€731	6,52%
BANCA SELLA	6,18%	€727	6,56%
BANCA CARIGE	6,31%	€735	6,60%

DURATA 30 ANNI

BANCA	TASSO VARIABILE	RATA	ISC (TAEG)
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,62%	€576	5,84%
ING DIRECT	5,69%	€580	5,84%
BARCLAYS BANK	5,63%	€591	5,88%
CHEBANCA!	5,84%	€589	6,00%
BANCA ANTONVENETA	5,82%	€588	6,17%
INTESASANPAOLO	5,92%	€595	6,24%
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	5,97%	€598	6,24%
BANCA POPOLARE DI BARI	6,16%	€610	6,38%
BANCA UCB	6,32%	€620	6,65%
BANCA CARIGE	6,39%	€625	6,66%
BANCA POPOLARE DI LODI	6,41%	€626	6,68%
CREDEM	6,33%	€621	6,70%
BANCA SELLA	6,37%	€624	6,77%

BANCA	TASSO VARIABILE	RATA	ISC (TAEG)
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,67%	€579	5,89%
BANCA UCB	5,60%	€574	5,92%
BANCA ANTONVENETA	5,64%	€577	5,98%
BANCA POPOLARE DI BARI	5,79%	€586	5,99%
BARCLAYS BANK	5,81%	€587	6,08%
ING DIRECT	6,01%	€600	6,18%
CREDEM	5,93%	€595	6,28%
INTESASANPAOLO	6,00%	€600	6,32%
BANCA POPOLARE DI LODI	6,16%	€610	6,41%
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	6,15%	€609	6,43%
BANCA SELLA	6,19%	€612	6,57%
BANCA CARIGE	6,42%	€627	6,69%

diminuite le domande di surroga, perchè il contraente magari non ha la necessità immediata di trovare un'alternativa». Scettico su un ipotetica rinegoziazione anche il direttore marketing di MutuiOnline Anedda: «Il mutuo a tasso variabile non cambia, una parte della rata viene posticipata, ma su questa si pagano degli interessi aggiuntivi, ad un tasso che oggi è circa del 5%, nell'immediato quindi ho una rata più bassa, ma si allungano i tempi di estinzione del mutui».

**I LEGAMI
CON IL MERCATO
IMMOBILIARE**

La correlazione tra andamento del mercato immobiliare ed erogazione dei mutui è evidente. Il rallentamento nelle vendite registrato quest'anno rispetto ai primi sei mesi del 2007 deve essere interpretato come un segnale di un'industria che cambia. Se all'inizio dell'anno le erogazioni dei mutui sembravano tenere rispetto allo scorso anno, fra la primavera e l'estate l'ammontare dei finanziamenti distribuiti ha subito una decelerazione, tanto che a fine giugno il business dei mutui retail ha evidenziato un calo tra il 5% e il 10%. Ma c'è chi sta decisamente peggio dell'Italia. In Gran Bretagna aumenta il numero delle case messe all'asta dalle banche a causa dell'interruzione dei pagamenti da parte dei contraenti. Proprio per questo gli istituti di retail inglesi hanno iniziato una propaganda per sostenere che sono vicine ai loro clienti. In questo mercato in grossa evoluzione sono due le grandi novità: la percentuale dei mutui approvati si sta riducendo drasticamente rispetto a quelli richiesti, in seguito a una decisa stretta da parte delle banche. Infatti, il deterioramento della qualità del credito ha portato molte banche ad inserire una serie di criteri di maggiore selezione, tanto che da poco alcuni istituti di credito hanno sospeso l'erogazione di mutui al 100%. Per la clientela near prime, chi ha un rapporto rata/reddito elevato, si complica la possibilità di ottenere un mutuo. Ciò nonostante molti istituti di credito vogliono tranquillizzare la clientela. Tra questi Barclays. Stefano Dragoni, direttore mortgage business Bar-

clays GRCB Italia. afferma: «Siamo stati abbastanza prudenti sul mercato, quindi manterremo la nostra struttura creditizia per cui il cliente in futuro non avrà sorprese, abbiamo considerato la tutela del credito uno dei punti di forza della nostra offerta, non appesantiremo l'attuale struttura di credito».

LA RISCOPERTA DEL MISTO

Tra i mutuatari italiani il tasso misto non è mai andato troppo di moda. Andare a cercare le motivazioni lascia il tempo che trova, ma di certo nella mentalità di chi è costretto a richiedere un prestito il mutuo viene visto come un qualcosa da accantonare, a cui non pensare. Un cappio al collo tangibile, ma allo stesso tempo invisibile. Nella situazione attuale però, con l'altalena dei tassi di interesse e dei rispettivi indici Euribor ed Irs rappresenta un'ottima via di mezzo per chi non vuole prendere una decisione definitiva e vincolante.

“ Tra i mutuatari italiani il tasso misto non è mai andato troppo di moda ”

MUTI A TASSO MISTO OFFERTI SU WWW.MUTUIONLINE.IT - RILEVAZIONI DEL 17.10.2008 IMPIEGATO 35 ANNI, MILANO IMPORTO € 50.000 VALORE IMMOBILE € 100.000 DURATA 20 ANNI				
BANCA	DESCRIZIONE	TSSO	RATA	ISC (TAEG)
BANCA POPOLARE DI BARI	PRIME 36 RATE FISSO	5,47%	€343	
	SUCCESSIVE FISSO	5,57%	€346	6,02%
	OPPURE VARIABILE	6,26%	€363	
ING DIRECT	PRIME 120 RATE FISSO	5,86%	€354	6,03%
	SUCCESSIVE VARIABILE	5,89%	€354	
BANCA ANTONVENETA	PRIME 60 RATE FISSO	5,42%	€226	6,22%
	SUCCESSIVE VARIABILE	6,14%	€426	6,22%
DURATA 30 ANNI				
BANCA	DESCRIZIONE	TSSO	RATA	ISC (TAEG)
ING DIRECT	PRIME 120 RATE FISSO	5,86%	€295	6,03%
	SUCCESSIVE VARIABILE	5,89%	€295	
BANCA POPOLARE DI BARI	PRIME 36 RATE FISSO	5,47%	€283	
	SUCCESSIVE FISSO	5,77%	€292	6,10%
	OPPURE VARIABILE	6,26%	€306	
BANCA ANTONVENETA	PRIME 60 RATE FISSO	5,52%	€230	6,39%
	SUCCESSIVE VARIABILE	6,24%	€330	
IMPIEGATO 35 ANNI, MILANO IMPORTO € 100.000, VALORE IMMOBILE € 200.000 DURATA 20 ANNI				
BANCA	DESCRIZIONE	TSSO	RATA	ISC (TAEG)
ING DIRECT	PRIME 120 RATE FISSO	5,61%	€694	5,76%
	SUCCESSIVE VARIABILE	5,64%	€694	
BANCA POPOLARE DI BARI	PRIME 36 RATE FISSO	5,47%	€686	
	SUCCESSIVE FISSO	5,57%	€691	5,99%
	OPPURE VARIABILE	6,26%	€726	
BANCA ANTONVENETA	PRIME 60 RATE FISSO	5,42%	€452	6,13%
	SUCCESSIVE VARIABILE	6,14%	€851	
DURATA 30 ANNI				
BANCA	DESCRIZIONE	TSSO	RATA	ISC (TAEG)
ING DIRECT	PRIME 120 RATE FISSO	5,61%	€575	5,77%
	SUCCESSIVE VARIABILE	5,64%	€575	
BANCA POPOLARE DI BARI	PRIME 36 RATE FISSO	5,47%	€566	
	SUCCESSIVE FISSO	5,77%	€584	6,08%
	OPPURE VARIABILE	6,26%	€613	
BANCA ANTONVENETA	PRIME 60 RATE FISSO	5,52%	€460	6,31%
	SUCCESSIVE VARIABILE	6,24%	€659	
MUTI A TASSO MISTO OFFERTI SU WWW.MUTUIONLINE.IT - RILEVAZIONI DEL 21.10.2008 IMPIEGATO 35 ANNI, MILANO IMPORTO € 200.000, VALORE IMMOBILE € 400.000 DURATA 20 ANNI				
BANCA	DESCRIZIONE	TSSO	RATA	ISC (TAEG)
ING DIRECT	PRIME 120 RATE FISSO	5,51%	€1.377	5,64%
	SUCCESSIVE VARIABILE	5,45%	€1.377	5,64%
BANCA WOOLWICH	PRIME 60 RATE FISSO	5,45%	€1.370	5,72%
	SUCCESSIVE FISSO	5,45%	€1.370	5,72%
	OPPURE VARIABILE	5,44%	€1.369	5,72%
BANCA ANTONVENETA	PRIME 60 RATE FISSO	5,30%	€883	5,98%
	SUCCESSIVE VARIABILE	6,05%	€1.693	5,98%
DURATA 30 ANNI				
BANCA	DESCRIZIONE	TSSO	RATA	ISC (TAEG)
ING DIRECT	PRIME 120 RATE FISSO	5,51%	€1.137	5,63%
	SUCCESSIVE VARIABILE	5,45%	€1.137	5,63%
BANCA WOOLWICH	PRIME 60 RATE FISSO	5,45%	€1.129	5,74%
	SUCCESSIVE FISSO	5,45%	€1.129	5,74%
	OPPURE VARIABILE	5,44%	€1.128	5,74%
BANCA ANTONVENETA	PRIME 60 RATE FISSO	5,40%	€900	6,17%
	SUCCESSIVE VARIABILE	6,15%	€1.307	6,17%

MUTI OFFERTI SU WWW.MUTUIONLINE.IT - RILEVAZIONI DEL 21.10.2008
IMPIEGATO 35 ANNI, MILANO
IMPORTO € 200.000 VALORE IMMOBILE € 400.000 DURATA 20 ANNI

BANCA	TASSO VARIABILE	RATA	ISC (TAEG)
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,44%	€1.368	5,65%
ING DIRECT	5,55%	€1.381	5,69%
BARCLAYS BANK	5,44%	€1.403	5,70%
BANCA WOOLWICH	5,44%	€1.403	5,70%
CHEBANCA!	5,75%	€1.404	5,90%
BANCA ANTONVENETA	5,64%	€1.391	5,93%
INTESASANPAOLO	5,74%	€1.402	6,01%
BANCA UCB	6,04%	€1.436	6,27%
CREDEM	5,99%	€1.432	6,31%
BANCA CARIGE	6,10%	€1.444	6,35%
BANCA POPOLARE DI LODI	6,32%	€1.470	6,58%
BANCA	TASSO FISSO	RATA	ISC (TAEG)
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,50%	€1.376	5,72%
BANCA ANTONVENETA	5,70%	€1.398	6,00%
BARCLAYS BANK	5,80%	€1.410	6,10%
ING DIRECT	5,95%	€1.427	6,11%
CREDEM	5,84%	€1.414	6,15%
INTESASANPAOLO	6,00%	€1.433	6,29%
BANCA POPOLARE DI LODI	6,25%	€1.462	6,51%
BANCA CARIGE	6,31%	€1.469	6,57%
DURATA 30 ANNI			
BANCA	TASSO VARIABILE	RATA	ISC (TAEG)
ING DIRECT	5,55%	€1.142	5,69%
BARCLAYS BANK	5,44%	€1.155	5,73%
BANCA WOOLWICH	5,44%	€1.155	5,73%
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,54%	€1.140	5,74%
CHEBANCA!	5,75%	€1.167	5,90%
BANCA ANTONVENETA	5,74%	€1.165	6,04%
INTESASANPAOLO	5,84%	€1.178	6,11%
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO	5,88%	€1.184	6,14%
BANCA UCB	6,24%	€1.229	6,48%
CREDEM	6,24%	€1.230	6,54%
BANCA CARIGE	6,30%	€1.238	6,55%
BANCA POPOLARE DI LODI	6,32%	€1.240	6,57%
BANCA	TASSO FISSO	RATA	ISC (TAEG)
BANCA ANTONVENETA	5,54%	€1.141	5,83%
CARIPARMA - CRÉDIT AGRICOLE	5,67%	€1.157	5,88%
BARCLAYS BANK	5,71%	€1.162	6,02%
CREDEM	5,83%	€1.177	6,10%
ING DIRECT	5,96%	€1.194	6,13%
INTESASANPAOLO	6,00%	€1.199	6,29%
BANCA POPOLARE DI LODI	6,16%	€1.220	6,40%
BANCA CARIGE	6,42%	€1.253	6,67%

«Oggi con l'oscillazione dei tassi in atto», spiega Anedda «iniziare con un tasso fisso e decidere in un secondo momento in base all'andamento dei tassi se restare al fisso o passare al variabile è una buona soluzione. Non a caso tra il 2000 e il 2001 aumentò la percentuale dei tassi fissi quando si verificò una situazione simile. Il problema è che va gestito, bisogna sempre seguire il mercato, invece molti vorrebbero poi dimenticarselo. Generalmente poi lo spread applicato è più elevato». La riscoperta del tasso misto è messa in luce anche dalle parole di Stefano Dragoni di Barclays: «Crediamo molto nel tasso misto, riteniamo che in questo momento sia la formula più tranquillizzante per il cliente, e le previsioni sono di crescita. Barclays, con i suoi nuovi prodotti che usciranno a fine novembre, ci punterà molto».

NEL FUTURO MAGGIORE FLESSIBILITA'

Nei prossimi mesi e probabilmente anni l'andamento del mercato del credito alle famiglie sconterà la debolezza della crescita economica, aggravata dal crollo finanziario autunnale. Nel complesso alla fine del 2008 la crescita dei finanziamenti alle famiglie si dovrebbe attestare intorno al 2.5% - 3%. Le politiche di offerta saranno influenzate dalla maggiore efficienza delle tecniche di credit scoring, il livello di affidabilità creditizia degli aspiranti mutuatari, che dovrebbero portare a un contenimento della rischiosità.

«Si sta risvegliando un nuovo mercato», spiega Alice Tranchellini «quello dei mutui non tradizionali, soprattutto mutui per sostituzione e per consolidamento debiti, che rappresentano un nuovo modo di vedere i mutui da parte della clientela, con un orizzonte temporale di breve periodo dove è possibile modificare le condizioni stipulate negli anni precedenti con altre condizioni di mercato». «Bisogna avere una visione nuova del mutuo», ribadisce Alice Tranchellini, «inteso come asset che entra nel proprio patrimonio e quindi va gestito in modo dinamico e flessibile. Deve essere adattabile alle situazioni di mercato».