Dossier

Qualità & finanza

La ricerca

Mutui, ultime offerte a tasso basso per gli italiani che comprano casa

LUIGI DELL'OLIO, MILANO

Il costo del denaro salirà a causa del debito pubblico. Come scegliere il prestito? Prezzi e soddisfazione degli utenti orientano i nuovi clienti

Il contesto è ancora favorevole a chi è alla ricerca di un finanziamento per comprare casa, ma questa condizione non sembra destinata a durare a lungo. Perché se alla luce del rallentamento della crescita economica appare scontato che non vi saranno rialzi dei tassi ufficiali nell'area euro ancora per diverso tempo, è pur vero che le tensioni intorno al debito pubblico italiano rischiano di aggravarsi nelle settimane a venire, complicando le condizioni di funding delle banche, che a quel punto inevitabilmente scaricherebbero il maggior costo sui mutui praticati alla clientela. Anzi, a dire il vero qualche segnale in questa direzione si vede già da qualche settimana

ORIENTARSI TRA LE OFFERTE

Ecco perché l'analisi realizzata dall'Istituto tedesco qualità e finanza risulta utile a orientarsi nella giungla di offerte a disposizione. Infatti, al di là degli aspetti quantitativi sulla convenienza economica delle offerte di mercato, l'ente indipendente che conduce analisi di prodotti, aziende e servizi si sofferma anche sugli aspetti di carattere qualitativo prendendo in considerazione il livello di soddisfazione della clientela sia in fase di approccio all'istituto di credito sia durante le procedure di accensione del mutuo. Un aspetto fondamentale quando è in gioco un investimento che per molte famiglie è il più importante della vita e che per le banche spesso costituisce la porta d'ingresso per l'acquisizione della clientela. Dunque scorrere i risultati sia relativi agli aspetti di prezzo, sia alla qualità del servizio percepito aiuta a capire il sentiment che anima il mercato.

PREVALE IL FISSO

Prendendo in considerazione la situazione tra gennaio e maggio del 2019, Mutuionline.it segnala che i finanziamenti per l'acquisto della prima casa hanno toccato il loro massimo degli ultimi cinque anni in termini di quota relativa sul totale degli erogati (53,4% rispetto al 46,1% dell'intero 2018), a conferma del buon momento attraversato dal mercato immobiliare. Anche se va considerato che su questo risultato viene anche a incidere la perdita di incidenza delle surroghe: chi ha acceso un mutuo fino a otto o dieci anni fa, quando i tassi erano ancora elevati, probabilmente ha già provveduto a rottamare il vecchio finanziamento e sostituirlo con uno migliore; mentre chi lo ha sottoscritto in anni più recenti, verosimilmente non avrebbe grandi spazi di risparmio nel cambiare.

53,4

PER CENTO

I finanziamenti per l'acquisto della prima casa sono al massimo: 53,4% sul totale erogato

89

PER CENTO

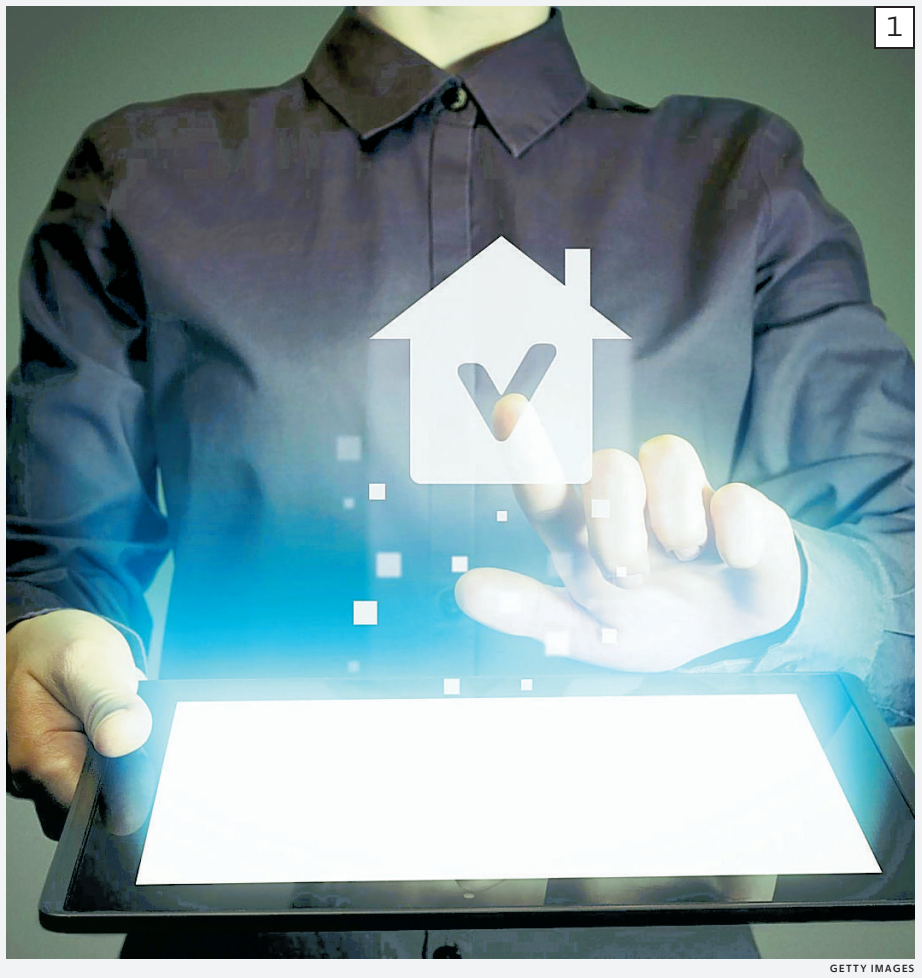
Aumenta la percentuale dei mutuatari che si orientano sul tasso fisso: è l'89% dell'erogato

VARIABILE SOTTO IL 10%

A livello di tassi, l'atteggiamento accomodante da parte della Bce e la propensione delle banche a spingere i mutui (tipologia di finanziamento che storicamente ha bassi indici di default) fanno sì che i mutuatari si orientino prevalentemente verso il fisso (89% dell'erogato contro l'86,3% dello scorso anno), con il variabile al 9,8% (2,1 punti in meno rispetto al 2018). Certo, quest'ultimo consente un risparmio (0,9% circa nelle offerte più convenienti contro l'1,7%), ma evidentemente in tanti preferiscono spendere qualcosa in più dietro la garanzia che il tasso resterà invariato per tutta la durata del contratto. Del resto quasi il 15% dell'erogato ha una durata di 25 anni e un altro 19% si spinge a 30 anni e oltre. Provare a immaginare cosa potrà accadere nel lungo periodo, se ad esempio vi saranno degli schock esterni che faranno impennare i prezzi, è effettivamente impossibile. Anche se d'altro canto è bene non dimenticare come funzionano i mutui nel nostro Paese: nei primi anni la quota maggioritaria della rata è costituita dagli interessi e quella minoritaria dalla quota capitale; con il trascorrere del tempo si va verso l'equilibrio, fino a che si invertono i pesi. Quindi chi sceglie il tasso variabile può contare sul fatto che nei prossimi semestri i tassi resteranno eccezionalmente bassi e questo consentirà un risparmio sostanziale in termini di interessi. Se poi le condizioni dovessero mutare, buona parte degli interessi sarebbero già stati pagati e in ogni caso sarebbe sempre possibile surrogare il contratto in essere con uno migliore.

Alla fine la scelta di un tasso o dell'altro (senza considerare le soluzioni miste che ormai stanno diventando marginali nel mercato nazionale) è soprattutto una questione psicologica.

©RIPRODUZIONE RISERVATA



GETTY IMAGES

1 La ricerca delle migliori offerte di mutui è sempre più facilitata dalle piattaforme online

LA CLASSIFICA FINALE
Soddisfazione clienti

BANCHE MULTICANALI	VALUTAZIONE	BANCHE DIGITAL	VALUTAZIONE
Banca Popolare di Sondrio	OTTIMA	mediolanum BANCA	OTTIMA
BPER: Banca	OTTIMA	CheBanca! Gruppo Mediobanca	OTTIMA
Deutsche Bank	OTTIMA	Webankit BANCO BPM	OTTIMA
INTESA SANPAOLO	OTTIMA	widiba	OTTIMA
Banco Desio	TOP	FINECO BANK	TOP
BNL GRUPPO BNP PARIBAS	TOP	ING	TOP
CREDEM BANCA	TOP		
CRÉDIT AGRICOLE	TOP		
UBI Banca	TOP		
UniCredit	TOP		

Nota Sondaggio rappresentativo con 1.987 interviste con clienti delle principali 23 banche nel mercato mutui in Italia. Le tabelle riportano solo i vincitori con voto sopra la media del mercato. TOP: valutazione per le banche con voto superiore alla media del campione; OTTIMA: valutazione per le banche con voto superiore alla media delle TOP. Ordine alfabetico delle banche all´interno delle due categorie di valutazione ("ottima" e "top"). Nonostante l'ampiezza dell'analisi, ci possono essere istituti non inclusi nel campione d'analisi che offrono un ottimo servizio alla clientela

FONTE: ELABORAZIONE ISTITUTO TEDESCO QUALITÀ E FINANZA SU DATI SERVICEVALUE RACCOLTI A MAGGIO 2019

Focus

LA DURATA DEL MUTUO

Una grossa fetta di consumatori sceglie una durata del mutuo che permetta di rientrare in un lungo periodo in modo da spalmare l'impegno il più possibile nel tempo. Quasi il 15% dell'erogato esaminato ha infatti una durata di 25 anni e un altro 19% si spinge a 30 anni e oltre

L'analisi di qualità

"Ottimo" in pagella per otto banche

MILANO

Voto massimo per Popolare di Sondrio, Bper, Deutsche Bank, Intesa Sanpaolo, Mediolanum, CheBanca!, Webank e Widiba

Carlo Messina
ceo di Intesa Sanpaolo

Massimo Doris
ad Banca Mediolanum

La parte qualitativa dello studio è basata su un sondaggio relativo alla soddisfazione clienti verso la propria banca sia nella fase si pre-accensione mutuo, sia durante il finanziamento. Al campione prescelto, 1.987 clienti rappresentativi della popolazione per area, sesso ed età, sondato attraverso il metodo Cawi (computer assisted web interviewing), sono state poste 45 domande che vanno dalla flessibilità alle competenze mostrate dai consulenti, dall'offerta di prodotti alla facilità della surroga (in caso che l'intervistato abbia cambiato mutuo), dal rapporto tra qualità e prezzo fino alla disponibilità dei canali digitali, senza dimenticare gli aspetti della flessibilità, relativamente sia ai prodotti offerti, che alle possibilità di rateizzazione delle polizze e di eventuale rinegoziazione del mutuo.

LE PONDERAZIONI

La superclassifica finale della qualità è il risultato della ponderazione in uguale peso dei risultati raggiunti nelle sette dimensioni analizzate ("Ottimo/Top Mutuo"). Il quadro che emerge consente di capire come vengono percepiti i servizi offerti e si tratta di un indicatore utile non solo a chi sta programmando un acquisto immobiliare, ma alle stesse banche considerato che la situazione attuale di tassi particolarmente contenuti non consente di fare davvero la differenza sul fronte dei prezzi, quanto piuttosto puntando sulla qualità del servizio. Un istituto ritenuto affidabile, rapido a rispondere alle domande della clientela e molto efficiente, inoltre, può conquistare un elevato grado di fiducia verso i clienti, che successivamente possono essere raggiunti dalla medesima banca per proporgli prodotti a maggiore valore aggiunto.

OFFERTE AL VERTICE

Il giudizio "Ottimo" (voto superiore alla media delle "Top") tra le banche multicanale va (in ordine alfabetico) a Banco Popolare di Sondrio, Bper, Deutsche Bank e Intesa Sanpaolo; quello "Top" (voto superiore alla media del campione) viene attribuito a Banco Desio, Bnl, Credem, Credit Agricole, Ubi Banca e Unicredit. Per quanto concerne gli istituti digitali, invece, "Ottime" risultano le offerte di Banca Mediolanum, CheBanca!, Webank e Widiba, al "Top" quelle di Fineco Bank e Ing.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

CORBIS

1 Il mercato delle compravendite in Italia dà segnali di risveglio anche grazie ai prezzi delle case sempre più bassi

LA CLASSIFICA CUSTOMER SATISFACTION

BANCHE MULTICANALI	VALUTAZIONE		VALUTAZIONE	BANCHE DIGITAL
Banca Popolare di Sondrio	OTTIMA	OFFERTA PRODOTTI	OTTIMA	Che Banca!
Deutsche Bank	OTTIMA		OTTIMA	ING
Intesa Sanpaolo	OTTIMA		OTTIMA	Webank-Banco BPM
Unicredit	OTTIMA		TOP	Banca Mediolanum
BNL-Banca Nazionale del Lavoro	TOP		TOP	Widiba
BPER Banca	TOP			
Crédit Agricole	TOP			
Banca Sella	OTTIMA	COMUNICAZIONE CON I CLIENTI	OTTIMA	Banca Mediolanum
Deutsche Bank	OTTIMA		OTTIMA	Fineco Bank
Unicredit	OTTIMA		OTTIMA	Webank-Banco BPM
Banca Popolare di Sondrio	TOP		TOP	Che Banca!
BPER Banca	TOP		TOP	ING
Credem-Credito Emiliano	TOP		TOP	Widiba
Intesa Sanpaolo	TOP			
UBI Banca	TOP			
Banca Popolare di Sondrio	OTTIMA	ASSISTENZA AI CLIENTI	OTTIMA	Banca Mediolanum
Deutsche Bank	OTTIMA		OTTIMA	Che Banca!
Intesa Sanpaolo	OTTIMA		OTTIMA	Fineco Bank
Unicredit	OTTIMA		TOP	ING
Banca Sella	TOP		TOP	Widiba
BPER Banca	TOP			
Credem-Credito Emiliano	TOP			
Crédit Agricole	TOP			
Banca Popolare di Sondrio	OTTIMA	RAPPORTO QUALITÀ-PREZZO	OTTIMA	Fineco Bank
Banca Sella	OTTIMA		OTTIMA	ING
Deutsche Bank	OTTIMA		OTTIMA	Webank-Banco BPM
Unicredit	OTTIMA		TOP	Che Banca!
Banco Desio	TOP		TOP	Widiba
BPER Banca	TOP			
Credem-Credito Emiliano	TOP			
Unipol Banca	TOP			
Banca Popolare di Sondrio	OTTIMA	MUTUO DIGITALE	OTTIMA	Banca Mediolanum
BPER Banca	OTTIMA		OTTIMA	CheBanca!
Crédit Agricole	OTTIMA		OTTIMA	Widiba
Intesa Sanpaolo	OTTIMA		TOP	Fineco Bank
BNL-Banca Nazionale del Lavoro	TOP		TOP	ING
Deutsche Bank	TOP		TOP	IWBank
			TOP	Webank-Banco BPM
Deutsche Bank	OTTIMA	FLESSIBILITÀ	OTTIMA	CheBanca!
Intesa Sanpaolo	OTTIMA		OTTIMA	ING
Unicredit	OTTIMA		OTTIMA	Webank-Banco BPM
Banca Popolare di Sondrio	TOP		TOP	Banca Mediolanum
Banco Desio	TOP		TOP	Fineco Bank
BPER Banca	TOP			
Credem-Credito Emiliano	TOP			
Crédit Agricole	TOP			
UBI Banca	TOP			
Banca Popolare di Sondrio	OTTIMA	SURROGA	OTTIMA	Banca Mediolanum
BNL-Banca Nazionale del Lavoro	OTTIMA		OTTIMA	CheBanca!
Intesa Sanpaolo	OTTIMA		OTTIMA	Widiba
Banco Desio	TOP		TOP	IWBank
Deutsche Bank	TOP		TOP	Webank-Banco BPM
UBI Banca	TOP			
Unipol Banca	TOP			

Nota Ordine alfabetico delle banche all'interno delle due categorie di valutazione OTTIMA e TOP.
TOP sono le banche che hanno ottenuto punteggi superiori alla media di tutti i competitor analizzati.
OTTIME sono le banche con punteggi superiori alla media delle TOP

FONTE: ELABORAZIONE ISTITUTO TEDESCO QUALITÀ E FINANZA SU DATI SERVICEVALUE RACCOLTI AD MAGGIO 2019

Focus

UN CAMPIONE DI QUASI DUEMILA PERSONE

Quasi duemila persone, per la precisione 1.987 utenti del sistema bancario italiano, hanno partecipato al sondaggio Cawi nell'ambito della ricerca qualitativa che l'Istituto tedesco qualità e finanza ha condotto sulle condizioni dei mutui per la prima casa offerti da ben 23 istituti di credito operanti nel mercato italiano, considerando sia le realtà con filiali, sia quelle prettamente digitali. Sono state analizzate sette aree.
Quanto invece all'analisi sui costi, questa è stata condotta in relazione all'offerta proposta da 41 istituti di credito. Il risultato è la conseguenza finale di un'analisi sul Taeg applicato ai tassi fissi e a quelli variabili dalle banche, relativamente a tre mutuatari-tipo, in modo da rendere la simulazione il più possibile aderente ai casi concreti.

LA CLASSIFICA TOP CONDIZIONI

TASSI FISSI	PROFILO A		PROFILO B		
	MEDIA-STORICO	TAEG GIUGNO	MEDIA-STORICO	TAEG GIUGNO	VALUTAZIONE
Banche con filiali					
Banco BPM	1,97%	1,53%	2,37%	2,01%	OTTIME
Ubi Banca	1,79%	1,69%	2,33%	2,29%	OTTIME
Crédit Agricole	1,72%	1,58%	2,60%	2,38%	TOP
BNL-Banca Nazionale del Lavoro	1,92%	1,70%	2,36%	2,25%	TOP
Intesa Sanpaolo	1,97%	1,59%	2,47%	2,40%	TOP
Deutsche Bank	2,40%	2,00%	2,58%	2,16%	
Unicredit	1,88%	2,01%	2,59%	2,79%	
Banche digitali					
IWBank	1,71%	1,61%	2,26%	2,22%	OTTIME
Hello bank!	1,87%	1,65%	2,32%	2,21%	OTTIME
CheBanca!	2,08%	1,65%	2,90%	2,60%	TOP

TASSI VARIABILI	PROFILO A		PROFILO B		
	MEDIA-STORICO	TAEG GIUGNO	MEDIA-STORICO	TAEG GIUGNO	VALUTAZIONE
Banche con filiali					
BNL-Banca Nazionale del Lavoro	0,88%	0,91%	1,07%	1,10%	OTTIME
Unicredit	0,89%	0,87%	1,17%	1,28%	OTTIME
Intesa Sanpaolo	0,95%	0,96%	1,30%	1,09%	TOP
Ubi Banca	0,91%	1,11%	1,19%	1,50%	
Deutsche Bank	1,07%	1,13%	1,09%	1,14%	
Banco BPM	1,08%	1,11%	1,29%	1,36%	
Crédit Agricole	1,05%	1,20%	1,51%	1,57%	
Banche digitali					
Hello bank!	0,84%	0,86%	1,04%	1,07%	OTTIME
IWBank	0,82%	1,02%	1,12%	1,43%	TOP
CheBanca!	1,14%	1,17%	1,63%	1,78%	

PROFILO A
IMPIEGATO STATALE, Roma, durata 20 anni
•Impiegato statale a tempo indeterminato •40 anni, coniugato con un figlio •Reddito mensile netto 2.800 € •Acquisto prima casa •Importo mutuo 140.000 € •Valore immobile 235.000 €

PROFILO B
IMPIEGATO BANCARIO, Napoli, durata 30 anni
•Impiegato bancario a tempo indeterminato •28 anni, single •Reddito mensile netto 1.700 € •Acquisto prima casa •Importo mutuo 80.000 € •Valore immobile 100.000 €

Nota TOP: valutazione per le banche con voto superiore alla media del campione; OTTIME: valutazione per le banche con voto superiore alla media delle TOP.

Tassi storici: media TAEG mensili Maggio 2018 - Aprile 2019.
Massimo importo finanziabile: 80% (Hello bank: 70-75%)
WEBANK (brand di banco BPM) non è valutabile perchè non ha offerte per il profilo B secondo i dati di Mutuionline.it;
ING non è valutabile perchè non ha offerte per i profili oggetto di analisi secondo i dati di Mutuionline.it

Nonostante l'ampiezza del database consultato, ci possono essere offerte non elencate che soddisfano meglio le esigenze di un cliente specifico, pertanto occorre consultare direttamente le condizioni presso gli istituti di credito

FONTE: ELABORAZIONE ISTITUTO TEDESCO QUALITÀ E FINANZA SU DATI FORNITI A GIUGNO 2019 DA MUTUIONLINE.IT

L'analisi di costo

Sulla convenienza c'è bagarre in vetta

MILANO

Considerati tre profili di mutuatario tipo, le classifiche sono state poi stilate per tassi fisso e variabile usando i dati di Mutuionline

Giuseppe Castagna amm. del. BancoBpm

Victor Massiah ceo di Ubi Banca

L'analisi dell'Istituto tedesco qualità e finanza sulla convenienza economica è basato su dati di Mutuionline, sia quelli attuali, sia prendendo in considerazione la media degli ultimi dodici mesi. Quanto al Taeg (indice, espresso in termini percentuali, del costo complessivo del finanziamento calcolato su base annua in relazione alla durata del finanziamento, che comprende gli oneri accessori come spese di istruttoria, di apertura pratica, di incasso delle rate e assicurazioni obbligatorie) sono stati presi in considerazione quelli praticati dai 41 principali istituti di credito.

I PROFILI-TIPO

Per redigere la classifica dei migliori sono stati considerati tre profili di mutuatario tipo, tutti assunti a tempo indeterminato: un impiegato statale di Roma che chiede un finanziamento ventennale da 140mila euro per un immobile che costa 235mila; un impiegato bancario 28enne di Napoli che vive da solo e chiede un finanziamento trentennale da 80mila euro per una casa che costa 100mila; infine un impiegato statale 40enne che deve comprare un immobile da 240mila euro, finanziando la metà del costo. La classifica finale della convenienza emerge dalla ponderazione 50%/50% dei tassi attuali e storici. Il giudizio "Top" è stato assegnato alle banche con un voto superiore alla media di quelle esaminate; quello "Ottima" agli istituti con un voto superiore alla media della categoria Top.

IN TESTA I BIG

Nella graduatoria dei tassi fissi, tra gli istituti con filiali la valutazione "Ottima" (a parità di giudizio, i nomi vengono riportati sempre in ordine alfabetico) va a BancoBpm e UbiBanca, quello "Top" a Credit Agricole Italia, Bnl e Intesa Sanpaolo. Tutti nomi noti al grande pubblico e con una buona presenza sul territorio nazionale Mentre tra le banche digitali il voto massimo va a IwBank e a HelloBank!, con l'offerta di CheBanca! valutata "Top". Per quel che concerne i tassi variabili, tra le banche con sportelli valutazione "Ottima" per Bnl e Unicredit, con Intesa Sanpaolo "Top". Mentre tra quelle online "Ottima" viene valutata l'offerta di Hello Bank! e "Top" quella di IwBank. **– l.d.o.**

©RIPRODUZIONE RISERVATA

Il metodo

L'Istituto rilascia un bollino ambito

L'Istituto tedesco qualità e finanza conduce da anni indagini di mercato per analizzare le offerte delle aziende attive in diversi settori, tra cui quelli bancario, assicurativo, delle utenze, della telefonia mobile e fissa, in modo da fornire ai consumatori indicazioni per orientarsi. Le indagini realizzate dall'ente che fa capo al gruppo Burda non sono sponsorizzate dalle aziende coinvolte e questo garantisce l'indipendenza del lavoro. I sigilli di qualità possono essere impiegati come licenze annuali dalle aziende che primeggiano in classifica.

La ricerca qualitativa sui mutui si riferisce alle condizioni applicate da 23 istituti di credito operanti nel mercato italiano, considerando sia le realtà con filiali, sia quelle prettamente digitali. Sono state analizzate sette aree attraverso un sondaggio Cawi al quale hanno partecipato 1.987 persone.

La parte quantitativa è invece il risultato di un'analisi sul Taeg applicato ai tassi fissi e a quelli variabili da 41 istituti, relativamente a tre mutuatari-tipo, in modo da rendere la simulazione il più possibile aderente ai casi concreti.

La ricerca ha individuato gli istituti "Top", quelli cioè che hanno raggiunto un punteggio sopra la media dei competitor, e quelli con valutazione "Ottima", cioè coloro che hanno raggiunto un punteggio superiore a quello medio delle Top.

©RIPRODUZIONE RISERVATA

La guida

Euribor più spread così si fa il prezzo

L'Euribor indica il tasso di interesse medio delle transazioni finanziarie nella moneta unica tra diverse banche, prevalentemente di matrice europea. Costituisce il principale indice in virtù del quale vengono calcolate le rate dei mutui a tasso variabile. Partendo da questa base, le banche caricano lo spread, che non va confuso con il medesimo termine che indica il differenziale tra BTp decennale e Bund. Nel caso dei mutui la parola indica il margine di guadagno lordo che la banca intende ricavare dal finanziamento.

La somma tra l'Euribor e lo spread praticato dalla banca dà vita al Tan (Tasso annuo nominale). Mentre il Taeg (Tasso annuo effettivo globale) si ottiene aggiungendo al Tan, tutte le spese obbligatorie sostenute per la stipula del contratto, come polizze aggiuntive, apertura e tenuta dei conti correnti, gestione della pratica, costi relativi alle operazioni di pagamento. Proprio perché il Taeg comprende tutte le voci a carico del mutuatario, è il tasso utilizzato con maggiore frequenza per consentire ai mutuatari di orientarsi tra le diverse offerte a disposizione. Nel caso del tasso fisso l'indice di partenza è costituito invece dall'Eurirs, il tasso interbancario di riferimento usato per valutare l'andamento delle operazioni finanziarie a tasso fisso sottoscritte con banche e istituti finanziari. Mentre il resto della procedura per arrivare al tasso di mercato è la medesima vista per il variabile.

©RIPRODUZIONE RISERVATA