

Il Sole 24 ORE

Fondato nel 1865

Quotidiano Politico Economico Finanziario Normativo

Macchinari

Il mercato interno
perde 2,5 miliardi
Bonus 5.0, pressing
per proroga al 2026



Luca Orlando
— a pag. 16

Oggi con Il Sole

Nuova riscossione,
come cambiano
rate e recuperi
di tasse e multe



— a 1,00 euro
più il prezzo
del quotidiano

FTSE MIB **34379,64** +0,03% | SPREAD BUND 10Y **129,40** +2,30 | SOLE24ESG MORN. **1344,39** +0,02% | SOLE40 MORN. **1263,19** +0,03% **Indici & Numeri → p. 29-33**

Mutui, arriva lo spread su misura

Prestiti per la casa

La stessa banca offre prezzi
diversi a seconda
del profilo da finanziare

Cliente giovane, importo
inferiore al 50% e casa
green abbassano lo spread

I mutui al di fuori di queste
casistiche possono pagare
anche 200 punti base in più

C'era una volta il mutuo con un solo prezzo. Oggi il mercato italiano sta cambiando profondamente. Ci sono ormai almeno tre prezzi praticati dalla stessa banca a parità di importo da finanziare.

Lo spread cambia infatti a seconda delle caratteristiche del cliente. Se per esempio ha meno di 36 anni, chiede un mutuo non superiore al 50% del valore della casa e se l'immobile è a basso impatto energetico (classi A e B) allora in questo caso è come se ottenesse un triplice sconto. Se invece il cliente da finanziare non rientra in nessuna di queste tre casistiche può pagare anche con la stessa banca circa 200 punti base in più.

Cellino e Lops — a pag. 3

Primo Piano
Il credito per l'immobiliare

3,56%

IL TASSO MEDIO
 Il tasso medio sui nuovi mutui ipotecari alle famiglie da parte delle banche è diminuito a giugno al 3,56%, rispetto al 3,61% di maggio 2024 e al 4,42% di

dicembre 2023. Il dato è nell'ultimo rapporto mensile dell'Abi, che parla di una «stabilizzazione», nelle ultime settimane, del trend di discesa dei tassi di mercato.

Mutui, arriva l'onda dei finanziamenti con spread su misura

Credito. Triplice sconto con cliente giovane, casa green e mutuo non oltre il 50% del valore totale, altrimenti stangata fino a 200 punti base in più

Vito Lops

C'era una volta il mutuo con un solo prezzo. Si andava in banca e il catalogo era molto semplice. «Sul fisso lo applichiamo lo spread "x", sul variabile lo spread "y"». Questo indipendentemente dall'età, dal reddito o altre condizioni. C'era sì un filtro iniziale, il noto rapporto rata/reddito, in base al quale una banca tendeva a concedere un mutuo la cui rata risultante non eccedeva circa un terzo del reddito netto familiare disponibile. Superato questo ostacolo era fatta nella maggior parte dei casi. Oggi il mercato dei mutui in Italia sta cambiando profondamente. Tanto che potremmo dire che ci sono almeno tre prezzi praticati dalla stessa banca a parità di importo da finanziare. Lo spread (il prezzo) cambia a seconda delle caratteristiche del cliente. Se questi ha meno di 36 anni, chiede un mutuo non superiore al 50% del valore dell'immobile e se l'immobile è green (classi A e B) allora in questo caso è come se ottenesse un triplice sconto. Se invece non rientra in nessuna di queste tre casistiche può pagare anche a parità di banca circa 200 punti base in più. La tabella in pagina mostra come questi tre paletti (età, importo finanziato in relazione al va-

lore dell'immobile e livello di efficienza energetica dello stesso) modificano l'assetto delle offerte. Ipotizzando un mutuo a tasso fisso di 140mila euro a 25 anni (le caratteristiche di un mutuo standard oggi in Italia dato che il variabile è ancora una nicchia considerato che in partenza costa molto di più del fisso nonostante la Bce abbia lentamente iniziato a tagliare i tassi) le condizioni migliori vedono un Taeg (Tasso annuo effettivo globale) del 2,79%. Lo stesso mutuo chiesto da chi ha più di 36 anni per finanziare più dell'80% del valore di un immobile brown (di classe energetica inferiore) può superare il 4,5%. Quasi 200 punti base in più. In questo modo le banche ve-

stano il mutuo su misura in funzione del rischio del cliente.

«Se fino a qualche anno fa la scelta del mutuo migliore da parte di un consumatore si presentava come un processo di analisi delle offerte di mercato abbastanza semplice e immediato, oggi la situazione è decisamente mutata e maggiormente articolata - commenta Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -. Sino al 2022, i tassi di interesse del mutuo e le condizioni economiche erano funzione di poche variabili: la tipologia di tasso (variabile o fisso), la durata del mutuo (dai 10 ai 40 anni) e da ultimo la percentuale di intervento del mutuo, il cosiddetto loan to value, ossia il rapporto fra l'importo del mutuo richiesto alla banca e il valore dell'immobile a garanzia dell'operazione, dove i mutui risultavano sempre più cari man mano che il rapporto ltv cresceva dal 50% ad un massimo del 100%. Dal 2022 in avanti - prosegue Rossini - i tassi di interesse offerti dalle principali banche hanno iniziato ad essere funzione di due ulteriori variabili: l'età del richiedente al momento della stipula e la tipologia di immobile offerto in garanzia all'operazione di mutuo. Per completezza, alcune banche offrono inoltre mutui per acquisto ca-

Verso il modello Usa, dove ogni cittadino ha un "credit score" sulla base del quale viene calcolato un prezzo personalizzato

Il confronto sui tassi

Miglior offerta mutuo acquisto prima casa. Tasso fisso in %, immobile nella provincia di Milano. Rilevazione del 12/7/2024

LTV=LOAN TO VALUE - Rapporto fra mutuo richiesto e valore dell'immobile

MUTUO DI IMPORTO 140.000 EURO DURATA 25 ANNI

	MUTUO BROWN		MUTUO GREEN	
	UNDER 36	OVER 36	UNDER 36	OVER 36
LTV <= 50%	3,04%	3,10%	2,79%	2,79%
LTV <= 60%	3,04%	3,10%	2,79%	2,79%
LTV <= 70%	3,04%	3,10%	2,79%	2,79%
LTV <= 80%	3,06%	3,22%	2,79%	2,79%
LTV <= 90%	3,12%	3,43%	2,82%	2,97%
LTV <= 100%	3,17%	4,52%	2,81%	3,83%

MUTUO DI IMPORTO 140.000 EURO DURATA 30 ANNI

	MUTUO BROWN		MUTUO GREEN	
	UNDER 36	OVER 36	UNDER 36	OVER 36
LTV <= 50%	2,98%	2,98%	2,72%	2,72%
LTV <= 60%	2,98%	2,98%	2,75%	2,75%
LTV <= 70%	2,98%	2,98%	2,74%	2,74%
LTV <= 80%	3,09%	3,12%	2,74%	2,74%
LTV <= 90%	3,10%	3,41%	2,81%	2,96%
LTV <= 100%	3,15%	4,50%	2,81%	3,85%

Fonte: MutuiSupermarket

sa a tassi ulteriormente scontati in caso di richiedenti Under 36 e operazioni di mutuo assistite dal Fondo di garanzia prima casa Consap, grazie ad una garanzia statale che può coprire fino all'80% dell'importo del mutuo riducendo il rischio per la banca finanziatrice. Anno dopo anno, le banche stanno quindi progressivamente adottando un sistema di risk based pricing, ossia un sistema di definizione sartoriale e personalizzata del prezzo finale del mutuo in funzione del rischio dell'operazione di finanziamento».

Sulla falsariga di quello che da anni avviene negli Usa dove, per intenderci, il sistema di definizione del prezzo del mutuo è in grado di definire un costo del finanziamento per il singolo mutuatario considerando, in aggiunta alle variabili di cui sopra, il singolo credit scoring del richiedente, un punteggio basato sull'analisi dei dati presenti nei Sistemi di informazioni creditizie (Sic) che stima statisticamente l'affidabilità creditizia del futuro mutuatario e quindi il livello di rischio del finanziamento. «In questo contesto in rapida evoluzione c'è da sottolineare - prosegue Rossini - che al momento non tutti gli istituti di credito presentano sul mercato un portafoglio di offerta mutui completo e personalizzato per permetta al singolo consumatore di identificare il miglior prezzo di mutuo date le specificità della richiesta e dell'operazione. Diventa quindi quanto mai importante per il futuro mutuatario alla ricerca del miglior mutuo rivolgersi non solo alla propria banca, che potrebbe offrire un catalogo mutui limitato, ma imparare a valutare il ventaglio più ampio delle offerte sempre più articolate presenti su un mercato che sta cambiando pelle».

Non siamo ancora al livello degli Stati Uniti (dove ogni cittadino ha un credit score sulla base del quale viene calcolato un prezzo personalizzato) ma la sensazione è che la strada intrapresa sia proprio quella.

© RIPRODUZIONE RISERVATA