

L'analisi I dati Bankitalia del primo trimestre 2014. Il differente andamento sui mercati. I prodotti offerti da Unicredit, Intesa e Mps

Tassi Il leasing acquista in convenienza

Le rate sono scese di più rispetto ai mutui. Si allarga il gap tra le condizioni standard e quelle applicate ai clienti «prime»

DI GINO PAGLIUCA

Nel primo trimestre del 2014 il tasso dei finanziamenti immobiliari è rimasto pressoché stabile: i mutui fissi sono saliti di 6 centesimi di punto rispetto all'ultimo trimestre del 2013, i variabili sono scesi di 8, nel leasing la discesa è, rispettivamente, di 6 e 8 centesimi.

Guardando l'andamento dei tassi negli ultimi anni fotografato dalla Banca d'Italia nelle sue rilevazioni delle condizioni medie di mutui e leasing per la determinazione del livello di usura, si può però rilevare che negli ultimi trimestri la discesa dei tassi del leasing (che riguarda esclusivamente immobili non residenziali) è stata molto più netta di quella registrata dai mutui, dove la componente residenziale fa la parte del leone. Rispetto al picco del secondo trimestre 2012 i mutui fissi sono scesi di solo 40 centesimi mentre per il leasing il calo è stato di ben 150. Se ne può dedurre che la stretta sulle erogazioni di prestiti ipotecari alle imprese si stia allentando.

Spread diversi

Nella tabella abbiamo calcolato le variazioni di rata avvenute nel tempo per mutui e leasing. Si tratta di dati indicativi; in particolare va segnalato che le condizioni sulla cui base abbiamo effettuato i calcoli dei mutui (tasso medio maggiorato di 1 punto percentuale) sono da considerarsi riferite a clienti *prime*, cioè ben

conosciuti dall'istituto erogante e con situazione finanziaria senza problemi. È molto difficile indicare condizioni medie perché nella realtà del mercato succede che i finanziamenti erogati per l'acquisto della casa hanno condizioni standardizzate, con un margine di discrezionalità sugli *spread* dato alle filiali pressoché inesistente, mentre per il non residenziale i tassi possono variare per la stessa somma e per la stessa durata anche di due o tre punti a seconda del cliente.

Nei fogli informativi sui mutui alle imprese le banche di solito indicano tassi appena sotto il valore dell'usura, che attualmente si pone all'8,46% per il variabile e al 10,66% per il fisso. I fogli, però, devono riportare le condizioni più gravose per i clienti ma nella realtà le erogazioni avvengono a tassi minori anche perché nessuno prenderebbe un mutuo a valori così elevati. O meglio, lo farebbe solo un'azienda o un professionista che intendono usare l'immobile per ottenere liquidità, se non fosse che se il cliente è in questa situazione la banca oggi di sicuro non gli eroga il mutuo. Ad esempio, nei fogli informativi di Unicredit si rileva che il tasso fisso viene offerto con uno *spread* del 7% sull'Eurirs a 5 anni e a 10 anni, a un tasso che in questo secondo caso arriva al 9,10% il variabile viene proposto sulla base dell'Euribor 3 mesi più 7,25%, che significa 7,5%. Banco Popolare applica formalmente sul fisso uno *spread* dell'8%, che significa 9,28% sul fisso a 5 anni e 8,25% sul variabile. L'es-

me dei fogli sui mutui non residenziali ordinari proposti dalle altre banche non darebbe risultati molto diversi.

Caratteristiche particolari

Ci sono però anche prodotti con caratteristiche particolari. Ne segnaliamo due. Il primo è proposto da Monte Paschi, che eroga fino all'80% del valore dell'immobile per i box auto, 70% per uffici e negozi, il 60% per alberghi e immobili produttivi. Il tasso fisso è proposto da un minimo del 4,99% per la durata decennale fino a un massimo del 6,17% per il trentennale. Il variabile per tutte le durate è calcolato sull'Euribor semestrale con *spread* che vanno dal 3,05% al 3,55%.

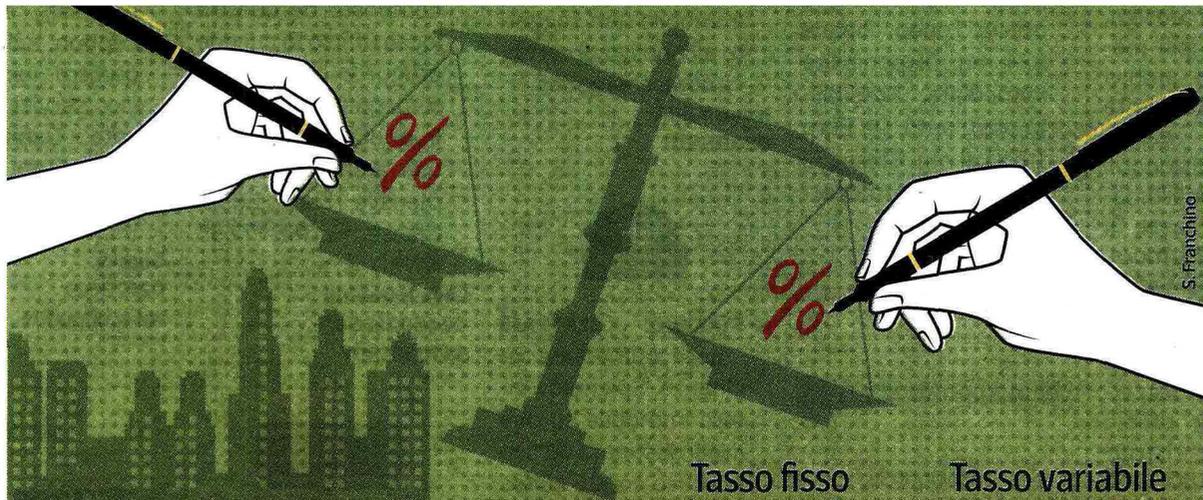
Un prodotto peculiare è quello di Banca Intesa, che con Domus per spese e investimenti si indirizza ai clienti consumatori (e quindi non alle imprese) ma ha per oggetto le tipologie non residenziali. Può riguardare l'acquisto di box, loft in categoria catastale C (e quindi classificato come magazzino o laboratorio ma non come abitazione), immobili all'estero e qualsiasi immobile non residenziale purché non strumentale. La somma erogabile non può superare il 70% del valore di perizia. Il tasso fisso va da un minimo del 5,85% (durata 6 anni) a un massimo del 7,45% per il trentennale. Il variabile è offerto attualmente al 4,2%. Alle stesse condizioni è possibile ottenere il finanziamento fino al 100% del valore di investimenti documentabili, dando però in garanzia un immobile residenziale.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quanto pesa la rata

Il costo dei finanziamenti per l'acquisto di immobili di impresa. A confronto i mutui e il leasing

Il costo dei mutui... Prestito a 15 e 20 anni con rimborso trimestrale per un finanziamento da 400 mila euro per l'acquisto di un ufficio; rata calcolata al tasso medio rilevato da Banca d'Italia più 1%	Periodo	Tasso fisso			Tasso variabile		
		Tasso medio rilevato da Banca d'Italia	Rata a 15 anni	Rata a 20 anni	Tasso medio rilevato da Banca d'Italia	Rata iniziale a 15 anni	Rata iniziale a 20 anni
	I trim. 2010	5,36	10.394	8.871	2,92	8.849	7.237
	III trim. 2010	4,90	10.092	8.550	2,56	8.633	7.011
	I trim. 2011	4,19	9.636	8.066	2,68	8.705	7.086
	III trim. 2011	5,15	10.256	8.724	3,19	9.013	7.409
	I trim. 2012	4,68	9.950	8.398	3,43	9.161	7.564
	III trim. 2012	5,51	10.493	8.977	4,34	9.731	8.167
	I trim. 2013	5,43	10.440	8.921	4,06	9.554	7.979
	III trim. 2013	5,11	10.229	8.696	3,88	9.441	7.859
	I trim. 2014	5,17	10.269	8.738	3,73	9.347	7.760



S. Franchino

... e quello del leasing

Contratto di locazione finanziaria con rimborso trimestrale per l'acquisto di un immobile del valore di 800mila euro, anticipo 100mila euro, maxirata finale 100mila euro. Rata calcolata al tasso medio rilevato da Banca d'Italia

Fonte: elaborazione CorriereEconomia su dati Bankitalia

Tasso fisso

Tasso variabile

Periodo	Tasso fisso		Tasso variabile	
	Tasso medio rilevato da Banca d'Italia	Rata	Tasso medio rilevato da Banca d'Italia	Rata iniziale
I trim. 2011	5,31	14.319	3,33	11.945
III trim. 2011	6,27	15.528	4,14	12.897
I trim. 2012	7,77	17.488	5,35	14.369
III trim. 2012	7,54	17.182	5,28	14.282
I trim. 2013	7,38	16.971	5,35	14.369
III trim. 2013	7,12	16.629	5,04	13.986
I trim. 2014	6,52	15.849	4,87	13.778

