

I "Mutui-Filca" più vantaggiosi rispetto alle migliori proposte bancarie

Filca, a partire dal *Rapporto di Sostenibilità 2007*, pubblica annualmente uno studio sulla convenienza dei mutui che, mediante le convenzioni con gli istituti di credito partner, mette a disposizione dei clienti-soci per la copertura di una quota fino al 70-80 per cento del prezzo dell'abitazione.

Il *mutuo Filca* viene comparato con i mutui a tasso fisso e a tasso variabile selezionati tra le migliori proposte del mercato. Sulla base degli accolti medi dei clienti-soci delle Cooperative, si è preso in considerazione un mutuo di 150.000 euro con durata ventennale.

L'analisi per gli anni 2007 e 2008 ha documentato che i *mutui Filca*, sia a tasso fisso, sia variabile, erano più convenienti di tutte le altre proposte.

Di seguito ne riproponiamo la comparazione aggiornata.

Sono stati analizzati i finanziamenti a tasso fisso e a tasso variabile di undici istituti di credito selezionati dal broker Mutui on-line come i più convenienti, e di Banco Posta.

Lo studio documenta, per il terzo anno consecutivo, che i *mutui Filca*, a tasso fisso e variabile, sono più competitivi rispetto ai prodotti più competitivi del mercato, da quelli dei gruppi stranieri specializzati che operano esclusivamente attraverso i loro siti web (gli olandesi della ING DIRECT-Mutuo Arancio e la Banca Woolwich del gruppo inglese Barclays Bank plc), a BNL del Gruppo francese Paribas, alla BHW Bausparkasse del Deutsche Postbank, alla innovativa Che Banca!, del Gruppo Mediobanca, al Banco Posta, fino ai principali istituti di credito italiani (IntesaSanpaolo, Monte dei Paschi di Siena, Banca Popolare di Lodi-Banco Popolare, Unicredit Banca per la Casa).

Il risultato è frutto delle condizioni definite da Filca con le banche partner (spread mediamente intorno all'1 per cento) indubbiamente vantaggiose se confrontate con quelle di mercato, sia del fatto che non viene addebitato nessun ulteriore costo a chi ne usufruisce.

Mutui a tasso fisso

Per consentire una comparazione omogenea tra i mutui, normalmente viene utilizzato l'ISC (Indicatore Sintetico di Costo), un indice che comprende il valore dell'Euribor (quando il tasso è variabile) o dell'IRS (tasso fisso), lo spread e tutte le spese bancarie (istruttoria, perizia, coperture assicurative e costi amministrativi). L'ISC, espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento, permette di raffrontare i

mutui offerti dal sistema bancario e di scegliere il più conveniente.

Confrontare i mutui unicamente sulla base dello spread (la remunerazione per la banca), porterebbe a conclusioni fuorvianti: tale voce costituisce infatti solo uno dei costi del finanziamento.

Per la comparazione tra i *mutui Filca* a tasso fisso e quelli degli istituti presi in esame, l'ISC non è più un indicatore idoneo, perché non tiene conto dei costi dell'im-



posta sostitutiva sull'importo erogato e della parcella notarile per la stipula del contratto. Quest'ultima voce incide sensibilmente su tutte le operazioni di finanziamento, tranne per i *mutui Filca*: i costi notarili, per una scelta di politica aziendale, rimangono infatti a carico della Cooperativa e non vengono addebitati al cliente-socio. Il sistema cooperativistico inoltre usufruisce di una riduzione dell'imposta sostitutiva (dallo 0,25 allo 0,125 per cento sull'importo erogato), della quale beneficia interamente l'assegnatario che si accolla il mutuo.

MUTUO A TASSO FISSO DI 150.000 EURO CON DURATA 20 ANNI (analisi aggiornata al 9 aprile 2010)

BANCA	Eurirs 20 anni	Spread	Tasso nominale	Spese accessorie (valori in euro)			Indicat. Sintetico di Costo (ISC) (2)	Spese notarili e fiscali (euro)		Indicatore Sintetico Costo Complessivo ISCC (4)
				Istruttoria	Perizia	Copertura assicurativa (1)		Parcella notaio (3)	Imposta sostitutiva	
1 MUTUI FILCA (5)	3,76%	1,00%	4,76%	-	-	-	4,87%	0	188	4,88%
2 Cariparma	3,76%	1,15%	4,91%	300	300	428	5,11%	1.960	375	5,31%
3 Che Banca!	3,76%	1,25%	5,01%	-	-	-	5,13%	1.960	375	5,32%
4 IntesaSanpaolo	-	-	4,90%	400	200	428	5,10%	2.410	375	5,33%
5 ING DIRECT Mutuo Arancio	3,76%	1,25%	5,01%	-	-	-	5,13%	2.410	375	5,36%
6 Banco Posta	3,76%	1,35%	5,11%	100	216	360	5,29%	1.960	375	5,49%
7 BNL Gruppo Paribas	-	-	5,00%	1.275	250	480,28	5,29%	2.410	375	5,53%
8 CREDEM	3,76%	1,44%	5,20%	750	250	428	5,45%	2.410	375	5,69%
9 Banca Popolare di Lodi	3,76%	1,50%	5,26%	750	250	541,47	5,52%	2.410	375	5,76%
10 Banca Woolwich	3,76%	1,60%	5,36%	460	285	453	5,60%	1.960	375	5,80%
11 Monte dei Paschi di Siena	3,76%	1,60%	5,36%	250	300	540	5,59%	2.410	375	5,83%
12 BHM	-	-	5,47%	400		660	5,70%	1.960	375	5,90%

Note: (1) **Copertura assicurativa:** per Banca Popolare di Lodi è stato attualizzato al tasso IRS il costo annuale di € 39,00; per BNL-Gruppo Paribas è stato attualizzato al tasso IRS il costo mensile pari a 0,0019% del capitale erogato; per gli istituti che non hanno indicato il costo della copertura assicurativa (Cariparma, IntesaSanpaolo, Credem) è stato considerato il costo della polizza corrispondente alla migliore quotazione delle compagnie di assicurazione partner di Filca.

(2) **ISC:** indice calcolato con metodi standardizzati, che comprende il rimborso del capitale, il pagamento degli interessi e tutte le spese previste connesse con le operazioni di finanziamento, ad eccezione di quelle fiscali e della parcella del notaio.

(3) **Parcella del notaio:** è calcolata sul valore dell'ipoteca di un mutuo fondiario. Per le proposte esaminate che prevedono un'iscrizione ipotecaria pari al 200% dell'importo erogato è stata indicata in € 2.410, mentre per quelle che richiedono un'ipoteca pari al 150% è stata indicata in € 1.960.

(4) **ISCC (Indicatore Sintetico Costo Complessivo):** indice elaborato da Filca, che utilizza gli stessi criteri di calcolo dell'ISC ma considera tra i costi accessori anche la parcella notarile e l'imposta sostitutiva sull'importo erogato.

(5) **Mutui Filca:** la convenzione con una Banca partner prevede lo spread dell'1,05%, con l'ISCC al 4,93%.

I dati relativi a tassi e spese accessorie sono stimati da Filca Cooperative sulla base delle condizioni al 09/04/10, acquisite da www.mutuonline.it per le proposte degli istituti di credito, mentre per Banco Posta dalla documentazione disponibile presso gli uffici postali. I dati sono pertanto da considerarsi indicativi.

Per mettere a confronto i mutui a tasso fisso, l'Ufficio Studi di Filca ha pertanto elaborato un nuovo indice, l'ISCC (Indicatore Sintetico del Costo Complessivo del mutuo). L'ISCC, espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento, utilizza gli stessi criteri di calcolo dell'ISC, ma comprende tra i costi accessori anche la parcella notarile e l'imposta sostitutiva.

Mutui a tasso variabile

Per i mutui a tasso variabile l'indice di riferimento per la determinazione della rata è l'Euribor a 1 mese (il più utilizzato), a 3 o a 6 mesi, a seconda dell'istituto mutuante. La serie storica relativa al periodo gennaio 2000-settembre 2008 registra tra le diverse durate valori medi quasi allineati (0,09 la differenza media tra l'Euribor a 1 mese e quello a 3 mesi; 0,14 tra l'Euribor a 1 mese e a 6 mesi).

Da fine 2008, invece, per la particolare situazione del mercato finanziario, si rilevano differenze anomale tra i livelli dei tassi interbancari a 1, 3 e 6 mesi nonché in rapporto al tasso di riferimento della Banca Centrale Europea. L'Euribor a 1 mese, che fino al 31 dicembre 2008 si è sempre collocato al di sopra del tasso di riferimento della BCE, nella prima parte del 2009 (fino al 6 maggio), con il tasso BCE all'1,25%, si attesta su valori inferiori mediamente dello 0,30; successivamente, a seguito della diminuzione all'1 per cento del tasso di riferimento della Banca Centrale Europea, le differenze risultano ancora più significative (-0,55 a fine dicembre 2009 e -0,60 a fine marzo 2010).

Stante il quadro sopraindicato e i diversi indici di riferimento adottati dagli istituti di credito, la comparazione dei mutui a tasso variabile non può quindi essere effettuata mediante l'Indicatore Sintetico del Costo Complessivo del mutuo, utilizzato da Filca per i finanziamenti a tasso fisso.

Per rendere attendibile il confronto tra le varie proposte è stato pertanto elaborato da Filca un nuovo indicatore, l'ISS (Indicatore Spread più Spese), espresso in percentuale sull'ammontare del finanziamento, che tiene conto soltanto delle componenti di costo fisse, vale a dire lo spread e tutte le spese a carico del mutuatario (costi bancari, assicurativi, di perizia, notari e imposta sostitutiva).

L'analisi delle proposte evidenzia che Filca mette a disposizione i mutui più vantaggiosi anche nella tipologia a tasso variabile.



MUTUO A TASSO VARIABILE DI 150.000 EURO CON DURATA 20 ANNI (analisi aggiornata al 9 aprile 2010)

Banca	Indice di riferimento adottato	Spese (valori in euro)						Incidenza spese (2)	Spread	Indicatore Spread + Spese (ISS) (3)	
		Istruttoria	Perizia	Copertura assicurativa (1)	Parcella notaio	Imposta sostitutiva	Totale				
1	MUTUI FILCA	Euribor 1-3-6 mesi	-	-	-	-	188	188	0,01%	1,00%	1,01%
2	Cariparma (4)	Euribor 1 mese	200	300	428	1.960	375	3.263	0,24%	1,20%	1,44%
3	CREDEM	Euribor 3 mesi	750	250	428	2.410	375	4.213	0,31%	1,14%	1,45%
4	Che Banca!	Euribor 1 mese	-	-	-	1.960	375	2.335	0,17%	1,30%	1,47%
5	ING DIRECT Mutuo Arancio	Euribor 1 mese	-	-	-	2.410	375	2.785	0,20%	1,30%	1,50%
6	Unicredit	Euribor 3 mesi	350	250	428	1.960	375	3.363	0,25%	1,30%	1,55%
7	Banco Posta	Euribor 3 mesi	100	216	360	1.960	375	3.011	0,22%	1,35%	1,57%
8	Monte dei Paschi di Siena	Euribor 1 mese	250	300	540	2.410	375	3.875	0,28%	1,30%	1,58%
9	BNL Gruppo Paribas	Euribor 1 mese	1.275	250	480	2.410	375	4.790	0,35%	1,35%	1,70%
10	IntesaSanpaolo	Euribor 1 mese	400	200	428	2.410	375	3.813	0,28%	1,50%	1,78%
11	Banca Popolare di Lodi	Euribor 1 mese	750	250	541	2.410	375	4.326	0,32%	1,50%	1,82%
12	Banca Woolwich (5)	Euribor 3 mesi	460	285	453	1.960	375	3.533	0,26%	1,60%	1,86%

Note: (1) **Copertura assicurativa:** per Banca Popolare di Lodi è stato attualizzato al tasso IRS il costo annuale di € 39,00; per BNL-Gruppo Paribas è stato attualizzato al tasso IRS il costo mensile pari a 0,0019% del capitale erogato; per gli istituti che non hanno indicato il costo della copertura assicurativa (Cariparma, Unicredit, IntesaSanpaolo, Credem) è stato considerato il costo della polizza corrispondente alla migliore quotazione delle compagnie di assicurazione partner di Filca);

(2) **Incidenza spese:** incremento del tasso del mutuo considerando tutti i costi obbligatori compresi quelli fiscali e notarili;

(3) **Spread+Spese:** indicatore elaborato da Filca Cooperative per confrontare la convenienza dei mutui a tasso variabile;

(4) **Cariparma:** possibilità di optare, durante la vita del mutuo, e comunque per una sola volta, per il tasso fisso collegato al parametro IRS di durata pari alla vita residua del mutuo maggiorato dello spread di 1,15%;

(5) **Banca Woolwich:** possibilità di optare, durante la vita del mutuo per il tasso fisso (periodo di 2,5 o 10 anni) collegato al parametro IRS per scadenza 2,5 o 10 anni, maggiorato dello spread.

I dati relativi a tassi e spese accessorie sono stimati da Filca Cooperative sulla base delle condizioni al 09/04/10, acquisite da www.mutuonline.it per le proposte degli istituti di credito, mentre per Banco Posta dalla documentazione disponibile presso gli uffici postali. I dati sono pertanto da considerarsi indicativi.