

HOME INDICA LE POSSIBILI OSCILLAZIONI DELLA RATA NEL TEMPO

Mutui, Unicredit lancia l'attestato anti-sorprese

DI RICCARDO GIULIANI

Debutto operativo per Unicredit Banca per la casa, che ha presentato ieri la gamma dei mutui più un servizio di valutazione del rischio connesso a ogni prodotto. Una gamma diversa, in genere più ricca e sofisticata, di quella distribuita attraverso altri canali, come gli sportelli di Unicredit Banca, che continuerà a rivolgersi direttamente alla propria clientela. E diversa anche da quella distribuita attraverso la rete di agenzie di Tecnocasa, cui verranno forniti i prodotti a marchio Adalya, non più esistente quindi come banca specializzata nei mutui ma presente ancora come brand.

Come premesso la gamma di mutui di Unicredit Banca per la casa è più ricca, per esempio con prodotti tipo il mutuo al 100% del valore dell'immobile (=effettivo e non limitato al 90-95% come fanno altri istituti), come ha tenuto a sottolineare l'a.d. Pasquale Giamboi oppure quello a gestione autonoma, dove cioè è il sottoscrittore a decidere man mano l'entità delle rate che rimborsa, creato per i liberi professionisti. Banca per la casa farà comunque da centro di competenza, frontiera più avanzata nel ramo dei mutui, avviando prodotti che in seguito potranno essere distribuiti anche attraverso altri canali. Oltre ai citati nuovi prodotti, che hanno durata fino a 30 anni, includono anche Mutuo inizio facile (a rate crescenti) pensato per il target giovani e Mutuo futuro sereno (a rate decrescenti) destinato a un target più maturo, e da inizio giugno anche il fisso a 20 anni, che avrà un tasso del 5,98%. Per chi volesse tutelarsi dai capricci dei mercati c'è inoltre Mutuo tetto massimo, il finanziamento a tasso variabile con un cap al tasso di interesse e la certezza che la rata non supererà mai una certa soglia.

Oltre alla varietà e specializzazione comunque (i mutui della nuova linea soddisfano esigenze che vanno dall'acquisto alla ristrutturazione, all'investimento e sono disponibili con tassi fissi, variabili, misti o con cap rate), a distinguere la nuova gamma di Unicredit Banca per la casa, e soprattutto la sua strategia, è soprattutto l'attenzione al fattore rischio insito in ogni prodotto. Per la prima volta in Italia infatti alcuni mutui sono accompagnati dal certificato Home (High oscillation mortgage evaluator, letteralmente analizzatore del mutuo a elevata oscillazione) che stima le possibili oscillazioni della rata del finanziamento nel corso del tempo. Questo appunto sintetizza le possibili variazioni a cui potrebbero essere soggette la rata o la durata del mutuo durante l'intera vita del finanziamento. Il quadro finale è una serie di scenari futuri elaborati con tecniche di statistica finanziaria dalla

società di consulenza Progetica. Ogni scenario è associato a una certa probabilità di realizzazione e a una specifica ipotesi di andamento dei tassi di interesse. Il servizio Home sarà disponibile nei prossimi giorni presso tutte le agenzie Abbey national e, in questa prima fase pilota, riguarderà i prodotti Mutuo variabile, Mutuo costante e Mutuo tetto massimo.

L'introduzione di Home è il primo passo verso un mercato dei mutui più trasparente rispetto a quello attuale in cui, come nel settore della telefonia mobile, l'abbondanza di offerte e le minime differenziazioni tra prodotti finiscono per disorientare l'acquirente. Insomma, i mutui tra cui scegliere sono troppi e spesso difficilmente confrontabili. Secondo i dati comunicati da Giamboi, nel 2003 il 63% delle famiglie italiane ha scelto un mutuo variabile solo perché attratto dai tassi civetta al momento dell'accensione, ma senza avere una visione chiara su tutta la durata del finanziamento.

Grazie a Home e ai nuovi modelli di valutazione che Unicredit Banca per la casa sta mettendo a punto con l'Osservatorio sul credito immobiliare della Sda Bocconi, sarà presto possibile non solo confrontare in maniera oggettiva i prodotti di una stessa banca e quelli di banche diverse, ma anche valutare la rischiosità del finanziamento in relazione alla spe-



Pasquale Giamboi

cifica situazione personale del cliente.

È una strada già ampiamente battuta in Gran Bretagna e negli Stati Uniti, in cui un articolato sistema di codici di autodisciplina, linee-guida, standard informativi, agenzie di consulenza, leggi e regolamenti governativi garantisce a chi accende un mutuo non solo un'informazione semplice, chiara e facile da confrontare ma anche assistenza personalizzata in tema di finanziamenti e di insolvenza. E, alla luce dei numeri comunicati dal gruppo torinese, per rimettersi in carreggiata c'è ancora poco tempo: nel periodo 2000-2003 i mutui erogati in Italia sono aumentati di quasi il 50% e la quota di indebitamento delle famiglie (mutui/pil) è passata dal 2,5 al 3,3%. (riproduzione riservata)