

LE PORTE DELLA FILIALE RESTANO SPESSO CHIUSE PER CHI È OCCUPATO A TEMPO DETERMINATO E PER GLI AUTONOMI: L'87% DELLE SOMME CONCESSE NEGLI ULTIMI DODICI MESI È ANDATA A BENEFICIO DI CHI HA IL POSTO FISSO

Luigi dell'Olio

Milano

Asentire le banche non è il contratto di lavoro del richiedente a orientare la scelta tra concedere o meno un mutuo, quanto piuttosto lo stipendio percepito, il complesso delle garanzie offerte e la sostenibilità del finanziamento. Tuttavia basta mettere in fila una serie di dati di mercato per capire che le porte della filiale restano spesso chiuse per i precari. Dai dati Inps emerge che nel 2017 gli assunti a tempo determinato sono stati appena il 23% del totale e negli anni precedenti non era andata molto meglio. Eppure, segnala Mutuisupermarket.it, l'87% delle erogazioni negli ultimi dodici mesi è andata a beneficio dei lavoratori a tempo indeterminato. A questo proposito va detto che le banche non sembrano fare grande differenza tra i vecchi contratti stabili e quelli post-Jobs Act, ma per tutti gli altri - interinali, autonomi e dipendenti a termine - la situazione resta difficile.

Mutui.it segnala che tra il 2013 e il 2017 la quota di mutuatari under 30 (la fascia d'età più esposta al precariato) è crollata dal 30 al 10%. Certo, dopo la lunga crisi e alla luce delle nuove regole sui coefficienti patrimoniali le banche devono necessariamente essere più selettive nella concessione del credito, ma sta di fatto che questo approccio rischia non solo di impedire a una quota crescente di popolazione di coronare il sogno della casa, ma anche di costituire un freno alla crescita del Paese, considerato l'indotto dell'edilizia.

«Con il trascorrere del tempo cresce la polarizzazione tra i beneficiari delle erogazioni: gli autonomi ormai sono solo il 10% e i lavoratori atipici appena il 2% del totale, con il restante 1% costituito dai pensionati», racconta Stefano Rossini, amministratore delegato e fondatore di Mutuisupermarket.it. Rossini non rileva invece particolari differenze in merito all'offerta relativamente a spread, costi, durate e importo. I prodotti sono quindi gli stessi a prescindere dalla categoria contrattuale; cambiano invece i criteri di credito adottati dalla banca per la valutazione del merito creditizio del richiedente e dell'operazione. Insomma, laddove c'è minore stabilità lavorativa, è più facile che l'istituto di credito usi criteri stringenti, a cominciare dal massimale della rata rispetto allo stipendio percepito, che può oscillare tra il 30 e il 40%.

«Ogni banca, nel momento dell'analisi istruttoria del finanziamento applica regole di credito differenti più o meno flessibili in funzione di proprie politiche di credito e modelli interni di credit scoring», aggiunge Rossini. Un esempio? «In genere per il lavoratore atipico si verifica che negli ultimi 24-36 abbia lavorato per almeno 18-24 mesi. Successivamente si calcola il rapporto rata-reddito (ossia il rapporto fra la somma delle rate annuali da rimborsare e il reddito netto annuale, ndr) e il reddito netto minimo residuo (valore assoluto minimo del reddito una volta sottratti rimborsi dei debiti e ulteriori spese familiari, ndr) per saggiarne l'affidabilità. Inoltre, quasi tutti gli istituti richiedono che i redditi atipici siano accompagnati da un reddito a garanzia proveniente da richiedenti con lavoro a tempo indeterminato». Quest'ultimo interviene o come

Reddito, garanzie e sostenibilità il prestito ai precari è un'Odissea

I MUTUI PER I PRECARI

Richiedente di 34 anni, mutuo a tasso variabile, durata 20 anni, importo richiesto 140.000 €, valore immobile 280.000 €

	TIPO ISTRUTTORIA	INDICE	SPREAD	TAN	RATA	TAE%
CREDEM	in filiale	Euribor 3 mesi	0,65%	0,32%	602,10 €	0,63%
IW BANK	Online	Euribor 1 mese	0,85%	0,55%	616,14 €	0,65%
HELLO BANK	Online	Euribor 1 mese	0,90%	0,53%	614,86 €	0,65%
INTESA SANPAOLO	in filiale	Euribor 1 mese	0,90%	0,53%	614,86 €	0,69%
UBI BANCA	in filiale	Euribor 1 mese	0,85%	0,55%	616,14 €	0,69%
BNL	in filiale	Euribor 1 mese	0,90%	0,53%	614,86 €	0,70%
MONTE PASCHI SIENA	in filiale	Euribor 6 mesi	0,55%	0,55%	616,14 €	0,74%
BANCA SELLA	in filiale	Euribor 3 mesi	1,00%	0,67%	623,27 €	0,83%
ING DIRECT	Online	Euribor 3 mesi	1,10%	0,77%	613,31 €	0,84%
WEBANK	Online	Euribor 3 mesi	0,90%	0,90%	637,63 €	0,93%
CREDIT AGRICOLE/CARIPARMA	in filiale	Euribor 3 mesi	1,18%	0,85%	634,65 €	0,96%
CHE BANCA!	in filiale	Euribor 3 mesi	0,88%	0,88%	636,38 €	1,07%
BANCO BPM	in filiale	Euribor 3 mesi	0,90%	0,90%	637,63 €	1,09%
BPM	in filiale	Euribor 3 mesi	0,90%	0,90%	637,63 €	1,09%
DEUTSCHE BANK	in filiale	Euribor 3 mesi	0,95%	0,96%	641,36 €	1,09%
BPER	in filiale	Euribor 3 mesi	1,45%	1,12%	651,12 €	1,31%

Fonte: Mutuisupermarket.it

Stefano Rossini, fondatore e amministratore delegato di Mutuisupermarket.it



co-obbligato o come fidejussore.

Mutuisupermarket.it ha effettuato una simulazione di un ipotetico richiedente di 34 anni, per un mutuo a tasso variabile della durata di 20 anni, con finanziamento richiesto di 140mila euro e valore dell'immobile di 280mila euro. Le migliori offerte oggi disponibili sul mercato prevedono un Taeg sotto lo 0,70%, per una rata di poco superiore ai 600 euro mensili. Condizioni molto interessanti rispetto alla media storica, a patto di ottenere il disco verde da parte della banca. A parità delle altre condizioni, nel caso del tasso fisso si possono trovare numerose offerte con Taeg tra l'1,5 e l'1,7%, pari a una rata mensile inferiore ai 700 euro.

© IFFIPRODUZIONE RISERVATA