

COVER STORY

LE MOSSE DEGLI AGGREGATORI ONLINE

Mutui, vantaggi e limiti del confronto sul web

I siti mostrano i prodotti delle banche clienti. Però il mediatore aiuta a scegliere il finanziamento adatto

Marzia Redaelli

■ Quasi metà delle persone che chiedono un mutuo confrontano online l'offerta delle diverse banche. Però solo il 7% dei mutuatari dà seguito alla pratica attraverso un sito, secondo le elaborazioni di Mutuisupermarket.it.

Nella maggior parte dei casi, il confronto è utilizzato per negoziare personalmente condizioni migliori. La scelta di avvalersi o meno della mediazione ha pro e contro.

CONFLITTO DI INTERESSI

I siti comparatori mostrano le offerte delle banche che pagano per apparire in vetrina e guadagnano commissioni sui mutui intermediati. Le commissioni dipendono da singoli accordi (in genere consistono in una percentuale sui volumi, magari crescente). Come illustrato alle pagine 4 e 5, per esempio, i siti Mutuonline, Mutuisupermarket e MutuiSI stilano una classifica diversa dei mutui più convenienti secondo il tasso effettivo. Le caratteristiche del mutuo di una stessa banca, però, devono coincidere. Una eventuale differenza può dipendere da un ritardo di aggiornamento delle tariffe, oppure da rilevazioni diverse del tasso di interesse (per esempio, il tasso Irs che è la base del tasso del mutuo a tasso fisso può divergere a seconda di chi lo rileva o dagli orari).

OFFERTE REALI E SULLA CARTA

La soluzione individuata dal mutuatario come ideale può non essere applicabile. La banca, infatti, potrebbe valutare il merito di credito del debitore peggiore di quello implicito nell'offerta e chiedere un tasso di interesse maggiore. Oppure, la perizia potrebbe stabilire che il valore dell'immobile copre un finanziamento minore di quello sperato. Inoltre, bisogna tenere conto che il mutuo presenta costi aggiuntivi non sempre quantificabili nel preventivo online, come la polizza di assicurazione obbligatoria sulla casa o sulla vita del mutuatario.

L'OPERA DEL MEDIATORE

È importante distinguere i siti che offrono una semplice comparazione (magari rimandando ad altri siti) con la sola finalità di convogliare

I VOLUMI DELLE COMPARAZIONI

45%

Percentuale di mutuatari che fanno una comparazione online

7%

Quota di mutui richiesti attraverso i siti

60%

Tasso di comparazioni effettuate da device mobili

il traffico online, dai mediatori creditizi soggetti alla vigilanza dell'Oam, l'Organismo degli agenti e dei mediatori.

L'attività di un mediatore può guidare il mutuatario nella scelta di un finanziamento adatto alle sue esigenze. «Come mediatori - spiega Stefano Rossini, a.d. di Mutuisupermarket.it - forniamo consulenza sul tipo di mutuo da scegliere. Tra le nostre competenze c'è la conoscenza dei parametri utilizzati dalle banche per concedere il mutuo. Dunque, possiamo - per esempio - consigliare al cliente di abbassare di poco la richiesta di finanziamento per rientrare in una fascia che prevede una maggiorazione più bassa sul tasso base. Oppure, in generale, valutare in anticipo la qualità del debitore secondo i criteri degli istituti di credito».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Prodotti finanziari in vetrina: non sempre l'offerta è uguale a parità di condizioni

	Mutuonline.it	Mutuisupermarket.it	MutuiSI.it
MUTUI			
Tasso: fisso			
Durata: 25 anni			
Stato immobile: firmato compromesso			
Valore immobile in Milano: 270.000 euro			
Mutuatari: 35 anni, lavoratori dipendenti a tempo indeterminato; reddito 3.000 euro			
BANCA	Banco di Desio e della Brianza Mutuo a tasso fisso on line	Iw Bank	Cariparma - Crédit Agricole
RATA	842,45	847,71	854,54
TASSO	1,95%	2%	2,07%
SPESE INIZIALI	Istruttoria 1.000 euro, perizia gratuita	Istruttoria 950 euro + perizia gratuita	Spese iniziali 1.201 euro
TAE	2,10%	2,10%	2,16%
BANCA	Banca Monte dei Paschi di Siena Mps mio in promozione	Ubi Banca	Bnl - Gruppo Bnp Paribas
RATA	845,76	847,71	867
TASSO	1,98% Irs 25 anni + 0,70%	2%	2,20%
SPESE INIZIALI	Istruttoria 100 euro + perizia 300 euro	Istruttoria 950 euro + perizia 275 euro	Spese iniziali 2.200 euro
TAE	2,14%	2,15%	2,32%
BANCA	Cariparma - Crédit Agricole - Mutuo base	Cariparma - Crédit Agricole - Mutuo base	CheBanca!
RATA	854,54	854,54	871
TASSO	2,07% Irs +0,79%	2,07% Irs +0,79%	2,24%
SPESE INIZIALI	Istruttoria 500 euro + perizia 201,30 euro	Istruttoria 500 euro + perizia 201,30 euro	ISpese iniziali 1.985 euro
TAE	2,16%	2,16%	2,35%