

**Paradossi** Viaggio tra i rischi del mattone che frenano la discesa. I valori attuali e le (poche) iniziative delle banche

# Mutui Perché lo spread non segue i Btp

Quello medio per un prestito ventennale balla intorno a 360 punti mentre l'Euribor è ai minimi

DI GINO PAGLIUCA

**L**o spread di tre anni fa e l'Euribor di oggi: è questa la combinazione di fattori che consente il massimo risparmio a chi abbia avviato un mutuo dopo la crisi. Ipotizzando un finanziamento da 100mila euro per venti anni, chi si trova nella fortunata condizione che abbiamo indicato spende 100 euro al mese in meno rispetto a chi il mutuo lo avvia oggi. E se si risalisse più indietro nel tempo, al 2005-2006, quando gli spread si aggiravano attorno ai 120 punti, il risparmio mensile supererebbe i 150 euro.

Tutta colpa della maggiorazione applicata dalle banche ai parametri di indicizzazione (lo spread, appunto) che ha registrato un'escalation a metà 2012 per poi assestarsi: solo nell'ultimo trimestre 2013, confrontando i dati sui tassi medi rilevati dalla Banca d'Italia e l'andamento dell'Euribor a tre mesi, si rileva una discesa pressoché impercettibile di sette centesimi di punto. Nell'ultimo periodo di rilevazione lo spread medio si è attestato a 358 centesimi; per la lettura dei numeri va segnalato che l'istituto centrale rileva i tassi effettivi e quindi comprensivi delle spese legate all'erogazione e non quelli nominali.

Eppure c'è un altro spread che sta scendendo decisamente: è quello tra i nostri Btp e i Bund tedeschi. Dovrebbe a prima vista significare che il denaro costa meno, che l'economia è meno a rischio e che le banche nostrane potrebbero migliorare le condizioni di concessione del credito. Ma in realtà non lo fanno e probabilmente continueranno a non farlo.

## I fattori in gioco

Innanzitutto va detto che lo spread dei Btp è un significativo indicatore di credibilità internazionale, ma è molto meno importante in

campo finanziario di quanto si creda: quello che conta è il tasso dei titoli italiani, perché è quello che incide sull'andamento della spesa pubblica. Negli ultimi mesi lo spread sui titoli tedeschi è sceso anche perché si sono alzati i rendimenti dei Bund; il tasso dei titoli italiani ha virato verso il basso solo nell'ultimo trimestre, ma rimane ancora troppo elevato per pensare a una diminuzione dei tassi dei mutui, per la semplice ragione che i titoli di Stato non hanno problematiche di gestione e sono molto meno rischiosi: non c'è ragione per cui una banca dovrebbe erogare prestiti allo stesso tasso che otterrebbe dai Btp.

A rendere alti i tassi c'è anche la crescente rischiosità dell'immobiliare, le banche che hanno erogato cinque anni fa mutui pari all'80% del valore degli immobili oggi, an-

che se riuscissero a vendere all'asta ai valori di mercato non riprenderebbero la somma concessa a suo tempo. Oltretutto le aste vanno sempre più spesso deserte, perché fatte sulla base di perizie vecchie di qualche anno e che riflettono una situazione di mercato superata.

Nel frattempo salgono le sofferenze, anche se riguardano più le imprese che le famiglie e, in proporzione, più il credito al consumo che i mutui, e le banche stanno cercando di limitare i danni accordan-

dosi con i debitori in difficoltà: quasi un miliardo di mutui sono stati «congelati» da maggio 2013 alla prima settimana di gennaio 2014 grazie alla moratoria Abi che consente di ritardare il pagamento delle rate intere o della sola quota capitale per 18 mesi.

## Le ultime proposte

L'operazione più innovativa condotta negli ultimi mesi è «Valore Italia» di Unicredit, che garantisce sul variabile e sui tassi misti con primo periodo a tasso fisso uno spread di 250 centesimi: Le caratteristiche del cliente cui si rivolge l'iniziativa non sono facilissime da rispettare: residenza in Italia da almeno 12 anni, un contratto di lavoro in corso dopo aver lavorato, anche saltuariamente, per almeno 10 anni, una richiesta di finanziamento non superiore al 60% del valore della casa e infine che l'indebita-

mento non sia superiore al triplo del reddito annuo. Di fronte a un cliente di questo tipo le filiali devono concedere in automatico il mutuo. Va però detto che i 250 punti si applicano al prodotto base; se si aggiungono moduli come la possibilità di saltare fino a tre rate o quella di allungare il periodo di ammortamento sale anche lo spread.

L'altro big dell'intermediazione bancaria, Intesa, punta invece ad attirare clienti «snobbati» negli ultimi anni dal sistema: si tratta dei giovani fino a 35 anni anche privi

## Le sofferenze e il deprezzamento degli immobili rendono le banche molto prudenti



di contratto di lavoro a tempo indeterminato, purché abbiano requisiti di merito di credito e i costruttori edili di cantieri che abbiano ragionevoli prospettive di riuscire a chiudere le vendite. Oltre a questo Intesa estende a tutta la clientela la possibilità di sospendere senza spese di istruttoria il pagamento delle rate fino a 12 mensilità, purché nei tre anni precedenti la richiesta di sospensiva non vi siano state inadempienze nei pagamenti.

**Nominali**

Nella tabellina delle condizioni infine segnaliamo gli spread nominali (calcolati cioè senza tenere conto delle spese), dichiarati dalla

banche sul portale mutuonline.it, sia per gli indicizzati che per quelli a tasso fisso. A proposito di questi ultimi va segnalato che non tutte le banche variano i tassi giorno per giorno aggiungendo lo spread all'Eurirs (il tasso che parametrizza i fissi). C'è anche chi preferisce fare la raccolta una volta al mese e prefissare il tasso. Così si spiega il valore molto basso del Banco Popolare, che ha in corso un'iniziativa promozionale per i nuovi clienti con tasso nominale al 4,75%; va però detto che le condizioni risultano ancora concorrenziali ma un po' meno appetibili se si considerano i costi legati all'erogazione, che pesano per circa 40 centesimi di punto.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Tre anni (quasi) tutti in salita**

L'andamento dello spread sui mutui variabili dal 2010 a oggi.

Prestito ventennale, indicizzazione Euribor 365 tasso 3 mesi

Tasso medio rilevato dalla Banca d'Italia ai fini delle legge antiusura; spread medio calcolato sulla media trimestrale Euribor 3 mesi con partenza un mese prima rispetto a quello della rilevazione dei tassi  
\*calcolata a fine periodo;  
\*\*Tasso Rendistato media trimestrale  
Fonte: elaborazione CorriereEconomia

	Tasso medio	Spread medio	Rata iniziale*	Rata attuale*	Tasso medio Btp**
<b>2010</b>					
I trimestre	2,92	2,23	550,60	527,96	3,22
III trimestre	2,56	1,73	532,83	503,99	3,26
<b>2011</b>					
I trimestre	2,68	1,62	538,72	498,81	4,13
III trimestre	3,19	1,63	564,16	499,28	5,01
<b>2012</b>					
I trimestre	3,43	2,19	576,37	526,01	4,81
III trimestre	4,34	3,82	624,05	608,62	4,85
<b>2013</b>					
I trimestre	4,06	3,85	609,15	610,20	3,51
II trimestre	3,68	3,47	589,25	590,29	3,29
III trimestre	3,88	3,65	599,68	599,68	3,51
IV trimestre	3,81	3,58	596,02	596,02	3,11



**Ai minimi**

Dati al 15 gennaio



## La mappa

Lo spread applicato dalle banche su un mutuo di **100mila** euro a **20** anni



Fonte:  
elaborazione  
CorriereEconomia  
su dati  
mutuonline.it

### Variabile

Unicredit	2,50%
Banco popolare	2,50%
Webank*	2,60%
Cariparma	2,60%
Deutsche Bank	2,60%
Bpm	2,60%
Ing Direct*	2,70%
CheBanca!	2,73%
Hello Bank Bnl*	2,75%
Bnl	2,75%
Sella	2,80%
IWBank*	2,85%
Ubi	2,90%
Intesa	3,00%
Barclays*	3,15%
Carige	4,30%

### Fisso

Banco popolare**	2,08%
Bnl**	2,48%
Webank*	2,50%
CheBanca!	2,79%
Deutsche Bank	2,85%
Sella	2,90%
IWBank*	2,90%
Ubi	2,90%
Cariparma	3,10%
Bpm	3,10%
Barclays*	3,15%
Hello Bank Bnl*	5,15%
Intesa**	2,98%

\*per operatività on line; \*\* La banca propone un tasso finito, lo spread è calcolato sulla base dell'Eurirs 20 anni quotato il 14 gennaio

S.F.



[www.mutuionline.it](http://www.mutuionline.it)

## Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

**MutuiOnline** ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

**Consulenza gratuita ed indipendente** anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO  
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI  
DEL GRUPPO



**PrestitiOnline.it**



**ConfrontaConti.it**



**segugio.it**

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,  
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155  
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,  
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.