

Ma i mutui costano di più il ricarico delle banche è triplicato nell'ultimo anno

**BARBARA ARDÙ
ROSA SERRANO**

COMPRIARE casa oggi potrebbe essere un affare. Il mercato langue (-20 per cento le compravendite) e i prezzi scendono. Peccato però che oggi accendere un mutuo costa molto più di un anno fa. Un controsenso perché i tassi cui sono indicizzate le rate dei mutui, l'Euribor per quelli variabili e l'Irs per i fissi, sono diminuiti. Nell'ultimo anno, l'Euribor a un mese è calato di 0,96 punti, mentre quello a tre mesi è andato giù di 0,91. Dunque rate più leggere? Tutt'altro perché lo spread applicato dalle banche ha invece preso la strada inversa. Il ricarico applicato all'Euribor è mediamente passato per i mutui ventennali a tasso variabile dall'1,31% di giugno 2011 al 3,36% dei primi giorni di luglio di

**Più difficile ottenere
un finanziamento: così
le compravendite
calano e i prezzi
scendono del 20%**

quest'anno. Due punti in dodici mesi. Un rincaro che fa lievitare le rate dei nuovi mutui. E che trova, almeno in parte, una giustificazione nella difficoltà che da tempo hanno le aziende di credito a finanziarsi sul mercato.

Per rendersi conto del forte impatto dello spread sui tassi è sufficiente un esempio. Su un mutuo ventennale a tasso variabile di 100mila euro stipulato nel luglio scorso le banche applicavano un anno fa uno spread di 1,4 punti. Chi l'ha sottoscritto paga oggi una rata di 508 euro. Ma chi volesse accendere in questi

giorni lo stesso mutuo si ritroverebbe con uno spread pari a 3,3 punti e vedrebbe lievitare il costo della rata a 603 euro. Quasi cento euro in più.

«La situazione generale di stagnazione e di incertezza economica — spiega Roberto Anedda, vicepresidente di Mu-

tuiOnline — prosegue ormai dall'estate 2011 e la sua soluzione non sembra ancora alle porte. È uno stallo che genera da mesi una divergenza quasi paradossale tra il costo del denaro sul mercato e quello dei capitali per le banche». Il problema è il costo che le aziende di credito pagano

per finanziarsi. Un costo alto perché, aggiunge Anedda, «condizionato sia dal diminuito valore dei titoli di Stato che hanno in portafogli, sia dal maggior livello di costo e di garanzie che devono offrire per finanziarsi».

Il caro-spread ha vanificato anche la

forte riduzione dell'Irs (il parametro utilizzato per indicizzare il mutui a tasso fisso). Un mutuo ventennale a rata "inchiodata" il primo luglio del 2011 aveva un Irs del 3,86%. Oggi l'Irs sullo stesso mutuo è del 2,31%. Una riduzione dell'1,55%, incamerata però dall'aumento degli spread (tra 1,80%-1,90%).

«Le famiglie che non possono rinviare la richiesta di un mutuo per acquistare casa — spiega Egidio Vacchini, amministratore delegato di Progetica — hanno poche possibilità di vedere la rata dei mutui a tasso variabile ridursi nel breve termine. La prospettiva — aggiunge Vacchini — è quella di attendere il ritorno a momenti



economicamente meno agitati. A quel punto varrà la pena rinegoziare le condizioni con la banca o surrogare il mutuo».

Ma prima di accenderlo vale la pena

Lo spread per un contratto ventennale a tasso variabile in un anno è cresciuto dall'1,31% al 3,36%

confrontare le molte offerte per individuare quali siano le banche che operano con maggiore competitività sul mercato. Su MutuiOnline, per i mutui ventennali a rata "inchiodata" i tassi oscillano fra un minimo del 5,10% e un massimo del 6,74%. La forbice per i variabili della medesima durata va dal 3,13% al 4,95. Dalla probabile sforbiciata dei tassi che potrebbe essere decisa oggi dalla Bce c'è poco da attendersi. Il trend dell'Euribor conferma che il mercato ha anticipato le decisioni della Banca centrale europea.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'andamento dello spread

Mutuo trentennale 100.000 euro valore immobile 200.000 euro

Durata 30 anni

L'andamento dell'Euribor a 3 mesi

Tasso fisso

	7 set 2011	7 ott 2011	4 lug 2012
Bipiemme	1,65%	2,60%	3,35%
We Bank	1,20%	3,00%	3,30%
Banca Carige	1,75%	2,70%	5,00%
Cariparma-Crédit Agricole	1,75%	2,30%	3,35%

1 luglio 2011	1,56%
1 agosto	1,61%
1 settembre	1,54%
3 ottobre	1,56%
1 novembre	1,59%
1 dicembre	1,47%

Tasso variabile

	7 set 2011	7 ott 2011	4 lug 2012
Bipiemme	1,55%	2,6%	3,25%
We Bank	1,30%	2,80%	2,80%
Bnl-Gruppo Bnp Paribas	1,40%	1,85%	3,85%
Ing Direct	1,55%	1,55%	3,20%
Banca Carige	1,50%	2,40%	4,80%
Cariparma-Crédit Agricole	1,45%	1,90%	2,95%

2 gennaio 2012	1,34%
1 febbraio	1,12%
1 marzo	0,97%
2 aprile	0,77%
2 maggio	0,70%
1 giugno	0,67%
4 luglio	0,65%

Fonte: Elaborazioni su dati Mutuionline



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.