

Mutui in caduta. Gli spread caleranno nel 2013? Marzo è il mese migliore. Ecco perché

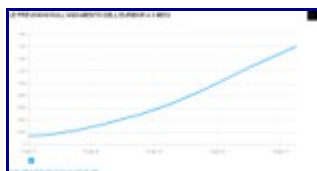


Mutui, un calo senza fine. Secondo gli ultimi dati Istat, nel secondo trimestre 2012, sono stati erogati 69.830 i mutui garantiti da ipoteca immobiliare, il 41,2% in meno rispetto ai 118.834 dello stesso periodo del 2011. La frenata dei mutui trascina al ribasso anche le compravendite immobiliari, scese del 21,8% nei grandi centri e del 25,1% nei centri minori. Se poi consideriamo che il settore immobiliare è nevralgico per la ripartenza economica di un Paese, vuol dire che stiamo andando di male in peggio.

Eppure, leggendo l'altro lato della medaglia (quasi 70mila mutui comunque erogati in tre mesi) vuol dire che il mercato, per quanto in caduta verticale, non è ancora del tutto paralizzato. È pronto per invertire la rotta? O sarà così anche nel 2013?

grafici

[Le previsioni sull'andamento dell'Euribor a 3 mesi](#)



articoli correlati

- [Pensioni come i mutui: i giovani pagano per i vantaggi dei vecchi. Ecco perché gli spread resteranno alti a lungo. Che fare?](#)
- [Il sogno infranto della prima casa: nel 2012 i mutui si sono dimezzati](#)
- [Mutui vitalizi: offerta azzerata](#)

L'incognita elezioni

«Molto dipenderà dall'esito delle elezioni di febbraio - spiega Roberto Anedda, vicepresidente di **MutuiOnline.it** -. Se ne uscirà una coalizione considerata credibile dai mercati lo spread potrebbe ulteriormente ridursi. A quel punto potremmo assistere a una lenta riduzione degli spread applicati sui mutui che oggi in media sono superiori al 3%».

Il fattore chiave, quindi, è la sensazione di governabilità che la nuova coalizione riuscirà a trasmettere ai mercati. «Se la nuova squadra di governo, sia che ci sia Monti o no, sarà in grado di garantire la continuità e il rigore europeista impostato dall'attuale premier potremmo assistere a una riduzione degli spread obbligazionari e quindi, in linea di continuità, a una lenta riduzione dei tassi sui mutui», spiega Stefano Rossini, ad di Mutuisupermarket.it.

Il fattore primavera

In ogni caso, qualsiasi sarà l'esito delle elezioni, ci stiamo avvicinando a uno dei periodi statisticamente più propizi per dell'anno per tastare le migliori offerte che le banche intendono mettere in campo. «Tendenzialmente gli istituti di credito decidono da metà gennaio la strategia di offerta mutui per poi partire con le prime offerte più aggressive da fine febbraio, inizio marzo - continua Rossini -. Questo significa che marzo, aprile e maggio sono mesi caldi per la raccolta, mentre luglio e dicembre sono tendenzialmente i mesi in cui si fanno più erogazioni, portando a compimento il lavoro di raccolta e considerando che in media tra la richiesta di un mutuo e la stipula effettiva in media trascorrono 90 giorni».

Quindi, per chi ha intenzione adesso di acquistare una casa, conviene aspettare di vedere le offerte di marzo? «Durante le vacanze c'è il tempo per staccare la spina e partire con nuovi propositi. È in questa fase che molti italiani decidono di acquistare casa per l'anno successivo. A quel punto i primi mesi sono decisivi per cercare le prime case. E, una volta trovate alcune papabili, si cercano poi le banche per il mutuo. È per questo che le banche tendono a proporre le offerte migliori in primavera». Per quest'anno che offerte ci si potrebbe aspettare? «Le banche più competitive potrebbero anche ridurre di circa 20-30 punti base (0,2-0,3%) gli attuali spread, non credo in tagli superiori».

Ma le banche sono destinate a muoversi in ordine sparso, senza una strategia corale. «Negli anni di normalità marzo è un mese chiave per le nuove offerte ma in questa fase di crisi ci troviamo fuori dalla normalità - sottolinea Anedda -. Per cui non è da escludere nemmeno che qualche istituto decida, se emergesse in anticipo che la prossima coalizione di governo sarebbe coerente con l'attuale strada di riforme intrapresa dall'Italia, di anticipare a gennaio o febbraio le offerte migliori». Potremmo quindi assistere a una riduzione degli spread fino al 2,5%? «Non è da escludere. La novità rispetto al passato è che le offerte non saranno piatte. Gli spread tenderanno a scendere su durate inferiori, magari non superiori a 20 anni, e su loan to value (% del prestito sul valore dell'immobile) più bassi, ad esempio non superiori al 70%. Lo stesso istituto, su durate superiori e loan to value più alti potrebbe applicare spread più cari».

L'incognita mercati

Tuttavia è presto per fare salti di gioia. Pur ipotizzando che il nuovo governo sia considerato credibile e che gli istituti tengano fede alle statistiche e siano volti a strategie più aggressive in primavera, è difficile supporre cali consistenti degli spread sui mutui. Perché questi dipendono da molti fattori, come le difficoltà intrinseche che le banche italiane hanno nella raccolta del credito interbancario. Difficoltà tali che spingono molti istituti a cercare alternative, come i conti di deposito (raccolgendo capitali presso le famiglie) o i covered bond (raccolgendo capitali presso investitori istituzionali). In questa direzione - come ricorda Rossini - il covered bond agganciato ai mutui emesso il 22 novembre da Intesa Sanpaolo. La cedola è del 3,7343%. Molto più alta di quanto espresso oggi dagli indici Euribor (1 mese 0,1% e 3 mesi 0,2%) che tecnicamente dovrebbero rappresentare i tassi medi interbancari in Europa.

«Purtroppo l'Euribor non dà l'idea delle difficoltà di raccolta per le banche italiane. Perché rispecchia i tassi a cui un panel di 44 banche prevalentemente europee si presta soldi - spiega Anedda -. Ma tiene

conto solo dei tassi sui prestiti effettivi e non quelli che invece si vedrebbero applicati istituti, come quelli italiani in questa fase, che invece per evitare alti costi preferiscono fonti alternative di raccolta e quindi non chiedono più prestiti all'interbancario. La verità è che oggi l'Euribor riflette solo i prestiti interbancari tra banche tedesche, olandesi, austriache, belghe. Insomma, è un tasso nordico». Quindi, finché il clima di fiducia sulle banche italiane non migliorerà queste avranno alti costi di raccolta e quindi difficilmente potranno ridurre di molto gli spread sui mutui riportandoli sui livelli dell'1%, come era abituale nella non lontana estate del 2011.

Di buono, per chi sta rimborsando un mutuo a tasso variabile o ha intenzione di chiederne uno, c'è che le [prospettive sull'andamento degli indici Euribor](#) (che determinano le oscillazioni degli interessi sui mutui a tasso variabile) indicano ancora calma piatta per i prossimi 2-3 anni.

twitter.com/vitolops

<http://www.ilsole24ore.com/art/finanza-e-mercati/2012-12-14/mutui-caduta-spread-caleranno-113956.shtml?uuid=AbdlS0BH>



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.