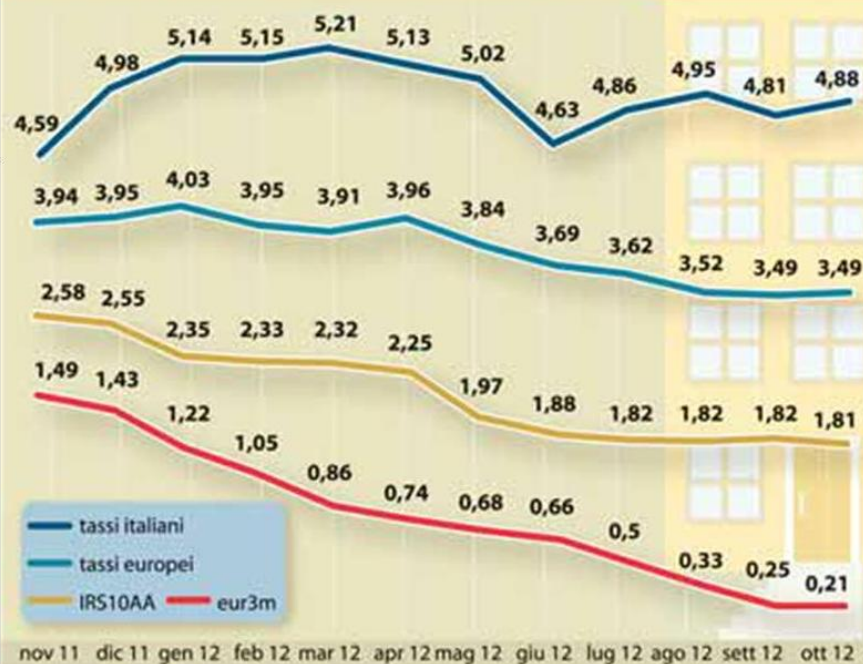


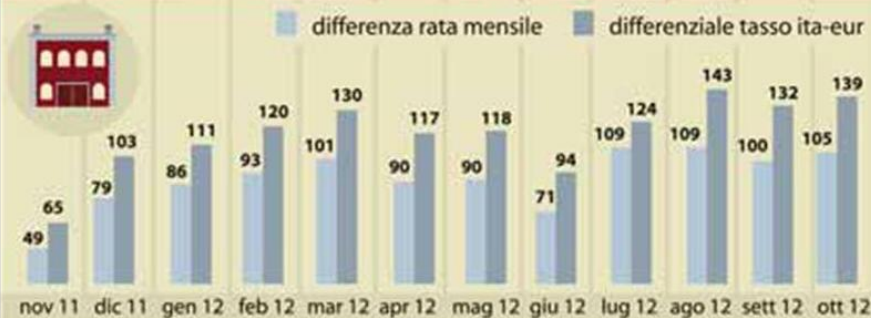
I TASSI

TREND TASSI DI INTERESSE (NOV 2011 - OTT 2012)



Elaborazione aiutomutuo.finanza.com su dati Bankitalia e BCE

CALCOLO DIFFERENZIALE RATA E TASSO PER MUTUO 130 MILA - 30AA



Elaborazione aiutomutuo.finanza.com su dati Bankitalia e BCE

P&G/L

IL SALASSO ITALIANO

A sinistra sopra, le migliori offerte di mutui. Sotto un preventivo sul sito web spagnolo di IngDirect. A destra l'andamento dello spread Btp-Bund. A destra la differenza tra i tassi sui mutui italiani ed europei e il confronto tra i costi per una famiglia italiana e quella Ue.

LA CORSA DELLO SPREAD



P&G/L



Lo spread scende, i mutui salgono

LO SPREAD CALA, IL MUTUO SALE

segue dalla prima

TOBIA DE STEFANO

di TOBIA DE STEFANO

Brindiamo, lo spread è a 275: ha raggiunto e superato la quota Monti (287 punti), è ai minimi dall'agosto del 2011. Adesso sì che l'economia reale inizierà (...)

segue a pagina 2

(...) a volare: lo Stato pagherà meno interessi, le banche alleggeriranno i loro passivi (hanno in pancia miliardi di titoli del debito pubblico italiano) e così finalmente apriranno i rubinetti a famiglie e imprese. Alleluia: la recessione è solo un ricordo. Questa teoria che mette in fila alcuni fondamentali economici rischia di restare solo sulla carta, nella pratica infatti la storia di questi ultimi mesi dimostra esattamente il contrario. Al calare del differenziale tra i Btp italiani e quelli tedeschi, la discesa è iniziata da quota 537 del 24 luglio 2012, non è corrisposta una diminuzione del costo del denaro. Anzi.

IL CONFRONTO

C'è un grafico (nella tabella in alto a pagina 3) che inchioda le banche italiane. C'è un grafico che mette nero su bianco il caro-mutui che nell'ultimo anno i potenziali acquirenti di casa nostra hanno dovuto subire rispetto alle famiglie degli altri Paesi europei. Quest'elaborazione (di Finanza.com su dati di Bankitalia e Bce) dimostra come dal novembre del 2011 all'ottobre del 2012 il differenziale dei tassi rilevati (il costo totale del prestito immobiliare) tra il Belpaese e la media Ue sia

passato dallo 0,65% (4,59 - 3,94%) all'1,39% (4,88 - 3,49%). Cosa vuol dire? Che mentre in Germania, Francia, Spagna e Portogallo (tanto per fare degli esempi) i cittadini che hanno chiesto soldi agli istituti di credito per comprare un'abitazione pagavano sempre di meno, gli italiani pagavano sempre di più. E senza ragioni concrete, se non quelle del mero guadagno delle banche. E certo. Perché le condizioni continentali per ridurre le spese a carico dei clienti c'erano tutte. Primo: nel luglio del 2012 la Banca Centrale Europea ha abbassato di un quarto di punto percentuale, dall'1 allo 0,75% i tassi di riferimento. A cascata anche gli euribor (il tasso al quale le banche si prestano il denaro nel breve, utilizzato come parametro di indicizzazione dei mutui variabili) sono scesi. Ma se in casa d'altri queste novità hanno portato a una riduzione dei saggi medi dello 0,13%, da noi sono passate quasi indifferenti. Secondo: le nostre banche hanno ricevuto in due tranche circa 255 miliardi di euro all'1% dalla Banca Centrale Europea. Un gentile cadeau di Draghi che doveva servire a far ripartire l'economia, a concedere prestiti «a buon mercato» a imprese e famiglie, e che invece le varie Intesa, Unicredit, Monte dei Paschi, Ubi, Banco Popolare e Mediobanca hanno utilizzato in buona parte per acquistare Btp e obbligazioni proprie. Insomma prima hanno rimpolpato gli attivi e solo dopo, in casi rarissimi, hanno pensato all'economia reale. Mo-

rale della favola: all'italiano medio questo giochetto è costato più di mille euro all'anno (tra i 90 e i 105 euro al mese).

IL CALCOLO

I conti li ha fatti lo stesso sito Finanza.com prendendo come riferimento un mutuatario di casa nostra che avesse concordato un prestito immobiliare da 130mila euro con durata trentennale nell'aprile del 2012. Bene, a oggi si troverebbe a pagare 90 euro in più al mese rispetto ad un cittadino europeo medio che ha stipulato un contratto nello stesso periodo: il tasso del suo mutuo è, infatti, di 117 punti base maggiore (5,13 - 3,96%). Dice, vabbè poi le cose sono cambiate, lo spread Bund-Btp è calato è anche i mutuatari del Belpaese hanno tirato finalmente un respiro di sollievo. E invece no. Perché chi avesse appena stipulato un prestito immobiliare con il tasso rilevato di ottobre del 4,88% si troverebbe a subire un differenziale ancora più alto: 139 punti base, che si traducono in 105 euro in più sulla rata (688 al mese contro 583).

Anche perché, ed è questo il dato ancor più inspiegabile, se prendiamo la Spagna, un Paese che secondo la maggior parte dei fondamentali eco-

nomici se la passa peggio di noi, non si fa fatica a trovare spread che per noi a oggi sono impensabili. L'esperimento di Finanza.com ci porta diritti sul sito web spagnolo di IngDirect, dove per un preventivo su un mutuo di 200mila euro a 20 anni è possibile trovare uno spread del 2,29% che fa il 2,88% se si aggiunge l'Euribor a un anno.

SERVE TEMPO

«La correlazione tra lo spread dei Btp e quello dei mutui - spiega Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline - non è così diretta come potrebbe sembrare. Ci vuole del tempo prima che il calo del differenziale tra i nostri titoli del debito pubblico e quelli tedeschi si riverberi sui prestiti delle banche a famiglie e imprese. La vera relazione è quella che fa riferimento ai bilanci delle banche che hanno in pancia i Btp. Se questi sono più sicuri, anche gli istituti avranno maggiori possibilità di ricevere soldi dal mercato a bassi tassi di interesse e quindi di conseguenza a pretendere costi minori dalla clientela».

Eppure le famiglie spagnole pagano i mutui meno di quelle italiane... «In realtà - continua Anedda - in Spagna c'è un mercato virtuale... esiste un'offerta che in molti casi è migliore rispetto a quella italiana, ma poi vengono chiesti livelli di garanzia e di reddito tali per cui i prestiti immobiliari si sono quasi azzerati... Per intenderci, per una famiglia media iberica è quasi impossibile ottenere fondi per l'acquisto dell'abitazione a meno che non si richieda solo per il 30% del valore dell'immobile».

IL FUTURO

A oggi, in Italia, il bouquet dei migliori mutui disponibili è quello riportato nella tabella di pagina due. Si passa dal Taeg (costo complessivo) del 3,17% di Deutsche Bank per un prestito trentennale variabile da 100 mila euro e si arriva fino al 5,50% messo sul mercato da IW bank per un contratto con le stesse caratteristiche, ma a tasso fisso. In mezzo ci sono Webank, Barclays, Ing Direct e il gruppo Bipiemme, ma comunque la si giri resta un dato inconfutabile: Euribor e Irs più in basso di così difficilmente potranno andare e quindi è sugli spread che bisogna agire. La chiave sono i guadagni che le banche vogliono assicurarsi alla stipula di un prestito. Se non scendono quelli, difficilmente i nuovi mutuatari di casa nostra potranno respirare. L'auspicio è che nel 2013 possano avvicinarsi il più possibile alle medie dell'Unione Europea.

«Molto dipende dall'evoluzione dello scenario politico italiano e di quello economico più in generale», evidenzia il direttore marketing di MutuiOnline. «Se si va verso la stabilità, insomma, se dalle elezioni del 24 febbraio uscirà fuori un governo stabile che continuerà a perseguire la linea dei conti pubblici in ordine, allora il processo di allineamento tra i due spread potrebbe velocizzarsi, altri-

menti tutto sarà più difficile. Certo, se la Bce dovesse portare i tassi sotto l'attuale 0,75% darebbe una grossa mano. Insomma, ci sono molte variabili in ballo e quindi è difficile fare previsioni. Ma comunque vada credo che nei prossimi tre mesi il costo dei mutui in Italia resterà sui livelli attuali, mentre a partire dalla primavera fino alla seconda metà dell'anno ci potrebbero essere i primi segnali positivi. Oggi lo spread medio sui variabili oscilla tra il 3,10 e il 3,30%, mentre sui fissi siamo nella forchetta 3,30 e 3,50%. Sarebbe un buon risultato se alla fine del 2013 ci ritrovassimo a commentare una riduzione di mezzo punto percentuale... di più sarebbe davvero difficile pretendere».

LE MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO

MILANO. Impiegato 35 anni, acquisto prima casa, importo mutuo € 100.000, valore immobile € 200.000. Durata 30 anni

Banca	Tasso	Rata	ISC (Taeg)	Spread	Banca	Tasso	Rata	ISC (Taeg)	Spread
TASSO VARIABILE					TASSO FISSO				
DEUTSCHE BANK	3,03%	€ 423	3,17%	Euribor 3M + 2,85%	IW BANK	5,34%	€ 558	5,50%	IRS 30A + 3%
IW BANK	3,18%	€ 432	3,25%	Euribor 3M + 3,00%	WEBANK	5,40%	€ 562	5,56%	IRS 30A + 3,10%
WEBANK	3,18%	€ 432	3,25%	Euribor 3M + 3,00%	GRUPPO BIPiemme	5,52%	€ 569	5,83%	IRS 30A + 3,25%
BARCLAYS	3,08%	€ 426	3,44%	Euribor 3M + 2,90%	BARCLAYS	5,40%	€ 562	5,86%	IRS 30A + 3,05%
ING DIRECT	3,38%	€ 434	3,46%	Euribor 3M + 3,20%	DEUTSCHE BANK	5,62%	€ 575	5,88%	IRS 30A + 3,35%

I MUTUI EROGATI PER TIPO DI TASSO (1° semestre 2012)

MISTO	5,9%
FISSO	23,5%
VARIABILE CON CAP	26,1%
VARIABILE	44,5%

Fonte: MutuiOnline

FIG.1

IN SPAGNA *Lo spread applicato dagli istituti di credito iberici è più basso rispetto a quello del Belpaese. Ma vengono richieste garanzie e redditi quasi impossibili*

COSÌ IN SPAGNA

Preventivo per un mutuo di 200mila euro a 20 anni sul sito web di IngDirect

¿Cuánto dinero necesitas?



¿En qué plazo quieres amortizarlo?



Esta sería la cuota
de tu hipoteca
NARANJA:

1.097,02 € al mes

Tipo Interès: desde
Euribor +2,29%
(3,47% T.A.E.)

y **0 €** en comisiones

200.000 €

2,88 %

20 anni

1.097,22 €

IMPORTO
DEL MUTUO

TASSO
DI INTERESSE

DURATA

la vostra rata

P&G/L



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.