

**Il caso.** Il miglioramento del clima di fiducia non si è ancora riflesso sul sistema dei prestiti

# Lo spread cala, i mutui ancora no

## I tassi d'interesse applicati dalle banche restano sempre alti

La corsa al ribasso dello spread fra i Btp e i Bund non trascina con sé i mutui. Mentre il differenziale di rendimento fra il titoli di Stato italiani e tedeschi - termometro della crisi economica - continua a scendere (questa settimana si ha toccato i 270 punti, ossia il 2,7%, ai minimi dall'agosto di due anni fa), i tassi applicati ai finanziamenti per la casa restano alti. Lo spread applicato da una banca sull'Euribor - con cui va a formare la rata finale di un mutuo variabile - oggi galleggia sopra il 3%.

**LA RELAZIONE.** Ma perché se lo spread cala, anche i mutui dovrebbero scendere? Le banche hanno in pancia tanti Btp. In pratica, se lo spread con i Bund tedeschi flette significa che il Btp acquista valore, por-

beneficiarne, inevitabilmente, saranno anche i risparmiatori».

**LE CONDIZIONI.** Oggi, però, chi accende un mutuo si trova a pagare spread elevati, come detto attorno al 3%. «Credo che per una discesa dei tassi effettivi, e quindi delle rate», commenta ancora Anedda, «bisognerà aspettare l'esito delle elezioni di febbraio. Il mercato è in attesa di conoscere il nuovo governo e soprattutto vorrà verificare se l'esecutivo porterà avanti le politiche di risanamento attuate fino a oggi».

**LO SPREAD.** Quel che è probabile è che gli spread sui mutui non dovrebbero subire ulteriori rialzi. Come dire: la corsa degli ultimi mesi, o meglio anni, si è forse conclusa. I primi

tando benefici diretti ai bilanci degli istituti di credito. Il miglioramento della situazione patrimoniale permette alle banche di raccogliere denaro (attraverso prestiti con altre banche) a prezzi più bassi e quindi a prestarlo (sotto forma di mutui) a condizioni più vantaggiose per i clienti.

**IL COMMENTO.** «Il problema è che questo circolo virtuoso non è immediato. In sostanza, devono passare un po' di mesi prima di vedere gli effetti del raffreddamento dello spread Btp-Bund anche sui mutui casa», spiega Roberto Anedda, responsabile marketing del broker MutuiOnline. «Di certo, se la tendenza si consoliderà nel tempo sotto i 300 punti, la fiducia del mercato tornerà sulle nostre banche e a

segnali sono arrivati proprio fra novembre e dicembre scorso. Il differenziale applicato su un mutuo variabile a 20 anni è rimasto pressoché identico a quello registrato in media a settembre: 3,1%. E lo stesso discorso vale per i prestiti a tasso fisso. Prendendo ad esempio un mutuo a 30 anni lo spread, a dicembre, è risultato ancorato al 3,3%, un livello praticamente uguale a quello registrato tre mesi prima.

**IL TREND.** Lo spread sui mutui, in questi ultimi anni, di strada ne ha fatta parecchio. Sempre considerando un prestito variabile a 20 anni, a marzo del 2008 il differenziale segnava solo lo 0,99% per salire e assestarsi attorno all'1,3% nei due anni successivi. Il balzo deciso in avanti, al

**ECONOMIA**

**Lo spread cala, i mutui ancora no**  
I tassi d'interesse applicati dalle banche restano sempre alti

**Assunzioni a bordo** Il 29% è senza conto

**PRODUZIONE**  
**FINESTRE in LEGNO**

ADOTTARE LA SOLUZIONE FINESTRE CON LA NUOVA SERIE SPINER WOODS

2,9%, si è materializzato fra settembre, ottobre e novembre del 2011 (picco della crisi in Italia con le dimissioni di Berlusconi), mentre la rottura del tetto del 3% è di gennaio 2010 quando lo spread ha sfiorato il 3,5%.

**LE OFFERTE.** Eppure offerte con spread sotto il 3% esistono. Oggi, su un mutuo ventennale da 100 mila euro, Webank (gruppo Bpm) offre un tasso variabile al 3,12% (2,9% di spread) per un rata da 561 euro al mese. E ancora meglio fa Deutsche Bank con un tasso al 3,07% (2,85% di spread) e una rata di 558 euro mensili. Anche sul fisso Webank primeggia, con un 5,24% (spread al 2,9%) e una rata da 673 euro al mese.

**Lanfranco Olivieri**

### L'andamento degli SPREAD sui mutui

Fonte: MutuiOnline

Giugno 2011	1,31%*	
Novembre 2011	2,96%	
Giugno 2012	3,10%	
Novembre 2012	3,15%	

\* Rilevazione su un mutuo variabile a 20 anni

### Le migliori offerte sul mercato



Importo  
**100.000**



valore immobile  
**200.000**



durata  
**20 anni**

Euribor 3 mesi + spread				IRS 20 anni + spread			
	TASSO VARIABILE	RATA	TAEG		TASSO FISSO	RATA	ISC(TAEG)
<b>Webank</b>	Euribor + 2,90%	<b>561</b>	<b>3,20%</b>	<b>Webank</b>	IRS + 2,90%	<b>673</b>	<b>5,40%</b>
<b>Deutsche Bank</b>	Euribor + 2,85%	<b>558</b>	<b>3,24%</b>	<b>Iw Bank</b>	IRS + 3,00%	<b>676</b>	<b>5,45%</b>
<b>Iw Bank</b>	Euribor + 3,00%	<b>566</b>	<b>3,30%</b>	<b>Deutsche Bank</b>	IRS + 3,35%	<b>698</b>	<b>5,98%</b>
<b>Creacasa</b>	Euribor + 2,85%	<b>558</b>	<b>3,31%</b>	<b>Bnl</b>	Fissato dalla banca	<b>696</b>	<b>6,05%</b>
<b>Bnl</b>	Euribor + 2,95%	<b>558</b>	<b>3,34%</b>	<b>CheBanca</b>	IRS + 3,20%	<b>689</b>	<b>6,07%</b>



[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.