

Le banche annullano il calo dello spread il "ricarico" sui mutui rimane al 3%

I primi ribassi arriveranno solo a febbraio-marzo

ROSA SERRANO

ROMA — Lo spread cala ma le banche non si muovono: il costo dei mutui resta fermo, come se nulla fosse accaduto. Nel 2011 l'aumento del differenziale Btp-Bund aveva spinto gli istituti di credito ad applicare un forte incremento del "ricarico" sui finanziamenti immobiliari mentre oggi, nonostante l'inversione di marcia registrata nei giorni scorsi, non c'è stata la riduzione dei tassi d'interesse sui mutui.

Basta dare uno sguardo alle offerte sul mercato per rendersi conto che nulla è cambiato. Con uno differenziale Btp-bund sotto i 260 punti base, le banche continuano ad applicare uno spread sui mutui a tasso variabile che non scende sotto quota 2,85%, mentre per i mutui a tasso fisso è sul 3%. Nel luglio 2012, quando lo spread Btp-Bund si attestava poco sotto i 500 punti base, le migliori offerte sui mutui a tasso variabile erano attorno al 2,80%, mentre per i mutui a tasso fisso erano attorno al 3,10%. In pratica, di fronte ad una riduzione dello spread tra i titoli di Stato italiani e tedeschi di ben oltre il

spread sui mutui — spiega Stefano Rossini, amministratore delegato del broker online Mutui Supermarket — le banche vogliono verificare una sostanziale

tenuta del mercato dei titoli di Stato, accertandone una ridotta volatilità e una maggiore stabilità a livello complessivo. Una settimana di spread Btp-Bund sotto la soglia psicologica dei 300 punti base non è ancora sufficiente per verificare la ridotta volatilità attesa». Quindi la ridefinizione delle offerte commerciali sui mutui da parte delle banche è rinviata tra la fine di febbraio e marzo.

«Si parlerebbe comunque — continua Rossini — di riduzioni non brusche e progressive nel tempo, nell'ordine di poche decine di punti base». Per il momento, dunque, l'unica consolazione per gli aspiranti acquirenti è la sostanziale stabilità dell'Euribor, cioè il parametro di riferimento per i mutui a rata "ondeggianti": le quotazioni dei futures sugli Euribor a 3 mesi scambiati al mercato Liffe di Londra dico-

no, infatti, che i mercati si attendono che l'Euribor a 3 mesi superi la soglia dell'1% non prima del secondo trimestre 2016.

Nell'attuale scenario economico e consigliabile rinviare la domanda del mutuo. In caso contrario, in prima battuta si dovrà risolvere il classico dilemma: fisso o variabile. Attualmente, il differenziale fra mutui a tasso fisso e tasso variabile è nell'ordine di circa due punti percentuali. Ad esempio, per un mutuo trentennale a tasso variabile di 100.000 euro, la migliore offerta

presente su MutuiOnline prevede una rata di 424 euro, mentre per un finanziamento a tasso fisso del medesimo importo e durata la rata risulta di 556 euro. In pratica, si registra una forbice del 23,8%.

Un mutuo a tasso variabile permette oggi risparmi consistenti in termini di rata rispetto

Il differenziale tra i titoli di Stato è sceso del 40%, ma i prestiti immobiliari restano fermi

40%, stiamo assistendo ad una sostanziale immobilità degli ricarichi applicati dalle banche sui mutui per privati e famiglie.

«Prima di iniziare a ridurre lo



ad un omologo a tasso fisso. La scelta del "tasso giusto" è comunque sempre personale e deve necessariamente dipendere dalla capacità di reddito del singolo richiedente da valutarsi in

Tra un contratto a tasso fisso e a tasso variabile la forbice supera il 23%

chiave attuale e, soprattutto, prospettica. Con l'Euribore l'Eurirs ai minimi storici, lo spread applicato dagli istituti di credito incide oltre il 90% sul tasso complessivo. Ad esempio, per un mutuo a tasso variabile del 3,05% lo spread rappresenta il 93,5% del tasso finito.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

La rigidità dello spread bancario

Mutuo trentennale 100.000 euro, valore immobile 200.000 euro

TASSO FISSO

	7 set 2011	26 ott 2010	11 gen 2013
● Bipiemme	1,65%	3,25%	3,25%
● We Bank	1,20%	3,00%	3,10%
● Banca Carige	1,75%	5,00%	5,00%
● Cariparma-Credit Agricole	1,75%	3,30%	3,30%

TASSO VARIABILE

	7 set 2011	26 ott 2010	11 gen 2013
● Bipiemme	1,55%	3,25%	3,25%
● We Bank	1,30%	2,90%	3,00%
● Bnl-Gruppo Bnp Paribas	1,40%	3,85%	3,20%
● Ing Direct	1,55%	3,20%	3,20%
● Banca Carige	1,50%	4,80%	4,80%
● Cariparma-Credit Agricole	1,45%	3,20%	3,20%

Fonte: Elaborazioni su dati MutuiOnline



TASSI FERMI
I tassi dei mutui sono fermi. In alto, Giuseppe Mussari, presidente Abi

Mutui, il calo dell'euribor

Dati in %

■ 1 mese ■ 3 mesi




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.