

I mutui scontano il peso del passato

Gli istituti applicano ricarichi medi del 3% sui contratti variabili e del 2,8% su quelli fissi

Nicola Borzi

■ L'epoca d'oro dei mutui, quel periodo prima dell'esplosione della crisi finanziaria nel 2008 in cui le banche applicavano spread sui tassi base inferiori anche all'1%, è definitivamente tramontata. Lo sanno bene le famiglie alle prese con l'acquisto della prima casa che, in questi mesi, si confrontano con offerte bancarie pesantemente ricaricate di oneri rispetto ai tassi base. Nonostante l'Euribor, il parametro al quale sono agganciati i mutui a tasso variabile, viaggi vicino ai minimi storici (0,22% a tre mesi, 0,33% a sei) e l'Irs, l'indice cui sono legati i mutui a tasso fisso, resti a un ragionevole 2,5% a 20 anni, le offerte migliori degli istituti di credito, su un periodo di quattro lustri, si piazzano in termini di Taeg (il Tasso annuo effettivo globale che comprende non solo il tasso base ma tutte le spese accessorie oltre alla rata, quali quelle di perizia, istruttoria e oneri vari) al 3,2% circa per il tasso variabile, con uno spread intorno ai tre punti percentuali e intorno al 5,3% per il tasso fisso, con un differenziale dunque pari al 2,8 per cento. Il valore sale al 3,9% per i mutui cap-rate, quelli con un tetto massimo oltre il quale il tasso non può crescere, proponendo così un rincaro del 3,6% sull'Euribor.

Sempre che la richiesta, in periodi di credit crunch, cioè di raziona-

mento del credito erogato dalle banche, ottenga una risposta positiva. Il che è sempre meno scontato, vista la necessità per gli istituti di cautelarsi rispetto all'impatto della crisi sull'occupazione presente e futura (quindi sulla solvibilità a lungo termine delle famiglie). Un riflesso di ciò è anche il calo progressivo della quota finanziata dalle banche rispetto al valore complessivo dell'immobile da acquistare con ipoteca (il cosiddetto *Loan to value, Ltv*). Secondo i dati dell'ultimo osservatorio di settore di Mu-

tuonline, rispetto al picco del primo semestre 2006, quando il 27% dei contratti erogati aveva un Ltv compreso tra il 71 e l'80%, oggi la percentuale in questa fascia di Ltv è scesa al 21,8%, mentre è salita al massimo storico del 18,3% la quota dei mutui con un Ltv compreso tra il 61 e il 70 per cento.

Insomma, i cordoni della borsa le banche li stanno stringendo progressivamente. Anche perché la loro esposizione complessiva al mercato immobiliare (che oltre al residenziale comprende il commerciale, gli uffici, la logistica e l'industriale) è sbilanciata rispetto all'estero e molto costosa, vista la recessione che ha decimato imprese e negozi abbattendone i valori e causando voragini sempre più ampie nei prestiti erogati, con un incremento parallelo degli oneri da svalutazione.

Questa restrizione del credito, insieme alle dinamiche dei tassi per chi chiede un mutuo, è testimoniata chiaramente dalle statistiche della Banca d'Italia. Gli ultimi dati indicano che i tassi medi per i mu-



tui di nuova erogazione richiesti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni a maggio sono restati stabili al 3,94% rispetto al 3,95% di aprile. Valori elevati, non vicini ai massimi storici del 6,1% dell'estate 2008 ma comunque ben superiori al 2,7% medio della primavera del 2010.

Molti si domandano come mai le banche italiane, nonostante lo *tsunami* di liquidità iniettata nel sistema creditizio dalla Bce (anche per il futuro) a tassi reali negativi, applichino simili ricarichi. Oltre alle dinamiche di bilancio in termini di sofferenze e svalutazioni sui crediti (si veda anche il servizio sui bilanci bancari a pagina 11), va tenuto conto anche di un fattore poco considerato: il peso dei mutui erogati in passato che, proprio a causa della loro convenienza relativa per i clienti, oggi rappresentano oneri indiretti per gli istituti. Insomma, la (relativa) generosità del passato viene rovesciata sui nuovi clienti, ai quali è fatta pagare – con gli interessi – per il futuro.

nicola.borzi@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA



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.