

Lo spread sui mutui? Forse all'1,8% verso fine anno

di Teresa Campo

Unicredit si è mossa d'anticipo abbassando lo spread sui mutui al 2% solo pochi giorni fa. E anche le altre banche nei prossimi giorni daranno probabilmente una sforbiciata ai costi, con effetti benefici sulla rata e sul mercato dei prestiti casa in genere. Merito delle misure straordinarie di politica monetaria appena annunciate da Mario Draghi, dal taglio di 10 punti base del tasso ufficiale allo 0,15% (nuovo minimo storico) a un'altra Ltro. Ma più che il taglio dei tassi, che sulla rata dei mutui indicizzati nuovi o già in essere inciderà per pochi spiccioli (da 4 a 6 euro per ogni 100 mila di finanziamento, a seconda della durata) a dare una scrollata al mercato saranno gli effetti molto positivi che le misure della Bce stanno generando sul differenziale Btp-Bund, ieri sotto 140 punti: più che il tasso interbancario, questo è oggi il vero parametro di riferimento del costo della

raccolta per le banche e del rischio-Paese. Insomma i soldi costeranno meno, e questo si rifletterà anche sui mutui. Il ribasso dello spread è tuttavia partito più di un anno fa, a inizio 2013: la media di mercato è da allora scesa dal 3,6% (3,7% sui finanziamenti a tasso fisso) al 2,32% attuale, con un'accelerazione proprio negli ultimi mesi. Gli ultimi 40-45 centesimi infatti li ha persi da dicembre a oggi. E adesso? «Il trend al ribasso è senz'altro destinato a continuare», spiega Roberto Anedda, direttore marketing di Mutuonline, «riuscendo forse a sfondare, presso un maggior numero di banche, la barriera del 2%, per puntare all'1,80% entro fine anno». Ma la scrollata al mercato dovrà tradursi anche in altro, in primo luogo un ampliamento della platea dei nuovi mutuatari. «Se tutti gli istituti di credito vogliono erogare di più non basta che alzino i plafond», continua Anedda, «ma dovranno allentare anche le condizioni di accesso al finanziamento, e non solo in termini di

costo». Una mano comunque arriva dalla domanda che ormai da un anno mostra costanti segnali di ripresa, e infatti da inizio 2014 anche l'erogato è tornato a rialzare la testa di quasi il 10%. Questo non basta però per far presagire un riavvicinamento ai livelli precrisi entro tempi brevi. Diversi sono infatti i fattori che ancora pesano sul futuro. In primo luogo la crescita dell'erogato si deve in buona parte al ritorno delle surroghe: chi ha sottoscritto un mutuo negli anni scorsi può oggi approfittare di condizioni di mercato nettamente più favorevoli traslocando verso prodotti più appetibili. Inoltre il mercato è sempre più segmentato: lo spread è minore quanto più bassa è la percentuale del prezzo dell'immobile finanziata dal prestito. Non tutti quindi potranno approfittare in pieno della loro riduzione. Infine, il mercato dei mutui dall'inizio della crisi ha perso il 70% e ora ha riguadagnato meno del 10%: ne ha ancora di strada da fare. (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.