



Mutui

prospettive serene
per il futuro


Intervista a Roberto Anedda,
direttore marketing di MutuiOnline

Mutui e tassi applicati: si parla molto dello spread tra i titoli di Stato italiani e tedeschi come indicatore di quanto avviene sui mutui immobiliari. Chiediamo a Roberto Anedda, direttore marketing di MutuiOnline, di darci qualche elemento di valutazione. Esiste una correlazione tra questi due elementi?

Non c'è una correlazione diretta, nel senso che lo spread tra i nostri titoli di Stato e quelli tedeschi non è un parametro direttamente collegato al calcolo del tasso dei mutui che le banche effettuano. Esse hanno un altro elemento che a sua volta si chiama spread, ma indica il guadagno lordo che la banca aggiunge al costo del denaro per calcolare il tasso del mutuo e determinare quello che sarà il costo per il cliente. Nessun mutuo è mai stato agganciato direttamente al parametro spread dei titoli di Stato. E' però vero che nel lungo termine questo parametro può

condizionare le banche anche per i tassi dei mutui futuri. Non incide quindi sui mutui già in essere, a meno che la situazione del debito pubblico italiano non arrivi ad un livello tale da destabilizzare l'indice Euribor o l'rs e portare quindi ad un rincaro, ma se a salire è solo lo spread sui nostri titoli di Stato, i tassi dei mutui non ne risentono. Semplicemente le banche nel medio e lungo termine andranno incontro ad una serie di costi e difficoltà aggiuntive che le conducono a dover aumentare i tassi dei propri mutui e di tutte le altre operazioni bancarie.

Ormai da anni e fino a qualche mese fa, i tassi dei mutui venivano indicati come bassi a livello record. Qual è la situazione attuale, alla luce del nuovo discorso sullo spread tra i titoli di Stato? In questo momento, proprio per la mancanza di correlazione diretta, l'offerta



“Lo spread tra i titoli di Stato non ha fortunatamente avuto grossi impatti nonostante il suo aumento nell'ultimo periodo. Ovviamente se la situazione dovesse perdurare o addirittura peggiorare come avvenuto nel 2012-2013, le banche potrebbero incrementare ulteriormente i tassi”



Guarda la videointervista a
Roberto Anedda

“Siamo un gruppo di quasi 2.000 persone, che sembrano poche rispetto alle dimensioni di tante multinazionali, ma in Italia ci collocano nell'1% delle grandi società”

media sui tassi dei mutui è ancora molto vicina ai minimi storici che abbiamo osservato durante la primavera di quest'anno. Tassi fissi, anche per durate extralunghe come 20 o 30 anni all'1,50% o 1,40%, vedono una leggera risalita, ma con un rialzo di 20 o 30 centesimi rispetto a questi minimi. E' quindi ancora possibile accedere a un mutuo a condizioni estremamente convenienti, storicamente molto contenute rispetto ai periodi precedenti. Basti pensare che il record per un tasso fisso è il 4% del 2010, mentre adesso abbiamo tassi di medio-lungo termine sotto il 2%. Lo spread tra i titoli di Stato non ha fortunatamente avuto grossi impatti nonostante il suo aumento nell'ultimo periodo. Ovviamente se la situazione dovesse perdurare o addirittura peggiorare come avvenuto nel 2012-2013, le banche potrebbero incrementare ulteriormente i tassi. Se si sta ragionando sull'accensione di un mutuo o la sostituzione di un vecchio mutuo costoso, vale la pena valutare se agire velocemente prima che la situazione possa portare a tassi più elevati.

Stiamo parlando di spread nel senso di margine di guadagno della banca, quindi si parla di nuovi mutui, i mutui già in essere non subiscono ripercussioni da questo andamento.

E' bene precisare ulteriormente questo fatto. I mutui a tasso fisso già in essere non hanno alcuna conseguenza negativa dall'andamento di altri spread come quello dei titoli di Stato. Gli unici problemi si hanno sui mutui nuovi, quelli che eventualmente da qui in avanti i consumatori dovessero sottoscrivere. Chi

ha già un mutuo anche a tasso variabile continuerà a pagare il suo tasso legato all'Euribor, che un domani potrà variare, ma con cambiamenti graduali e lenti.

Euribor è il tasso che influenza i mutui variabili. L'indice è europeo e quindi anche le turbolenze che si possono verificare in Italia possono influenzare l'indice in proporzione al peso del nostro Paese in Europa.

L'Euribor è la media di quanto le banche pagano il denaro sul mercato interbancario all'interno della Comunità Europea. Se anche ci fosse, una destabilizzazione italiana influirebbe solo in parte sull'Euribor. C'è da dire che ad esempio durante la crisi greca e i postumi negli anni successivi, quando pure ci fu in Italia una contrazione della liquidità disponibile per le banche, l'Euribor non ne risentì quasi per nulla, semplicemente perché il mercato interbancario europeo estromise le banche italiane, le quali non potevano accedere a tassi adeguati a quel mercato. Le banche italiane pagavano il denaro molto di più ed erano costrette a far pagare molto di più mutui e finanziamenti alle famiglie e alle imprese italiane, ma fortunatamente chi aveva già in essere mutui ancorati all'Euribor non ha risentito di aumenti sulle proprie rate.

Le turbolenze in Italia quindi non dovrebbero avere ripercussioni sull'Euribor. Negli ultimi giorni si legge spesso che i tassi dei mutui stanno aumentando già ora, mentre nella realtà non ci sono grandi cambiamenti.

Qualche banca sta cominciando a muoversi, come lecito attenderci anche



per la fine degli interventi di politica monetaria da parte della Bce e perché effettivamente più va avanti la tensione sullo spread tra i titoli di Stato e più le preoccupazioni aumentano. Le banche quindi per quanto possibile cercano di muoversi in anticipo per non trovarsi poi a dover improvvisamente far impennare i propri tassi a fronte di una situazione che potrebbe precipitare in modo non preventivabile.

Prospettive abbastanza serene per quanto riguarda il futuro, rimaniamo sui minimi storici, lo spread non influenza l'Euribor, sembra che sia tutto tranquillo. Intanto al momento in cui stiamo realizzando l'intervista, MutuiOnline fa registrare una capitalizzazione di 678 milioni di euro, più di Immobiliare Grande Distribuzione, titolo di riferimento per il settore centri commerciali in Italia. Numeri impressionanti, ma siete un contenitore vuoto mentre il mattone fisico e

concreto si mantiene nel tempo, o c'è qualcosa di più?

MutuiOnline è una struttura che per quanto abbia una grande parte della sua attività nel web e quindi nell'immateriale, è estremamente concreta nelle sue aree di intervento, che vanno anche al di là del brokering di mutui, prestiti e assicurazioni. Sono state fatte scelte che hanno fatto crescere negli anni il valore dell'azienda e il valore dei ricavi. Siamo un'azienda molto liquida, che ha sempre potuto investire sulla propria crescita e il mercato ha cominciato a rilevarlo, rendendosi conto dell'esistenza di una struttura industriale. Siamo un gruppo di quasi 2.000 persone, che sembrano poche rispetto alle dimensioni di tante multinazionali, ma in Italia ci collocano nell'1% delle grandi società. Investiamo sull'innovazione, se guardiamo il trend degli ultimi anni vediamo una crescita solida e continua, ci auguriamo di poterci trovare presto a parlare di nuovi massimi e altri traguardi superati.



www.segugio.it

Confronta le migliori offerte e risparmi!

Segugio.it confronta per te le offerte di oltre 100 tra le principali, assicurazioni, banche, finanziarie, società di telecomunicazioni, energia, pay tv e viaggi.

Scopri tutti i vantaggi di Segugio.it

- ✓ La più ampia scelta di polizze e finanziamenti
- ✓ Tutte le migliori tariffe di ADSL ed energia
- ✓ Ampia scelta di voli economici e auto
- ✓ Prezzi minori o uguali a quelli ottenibili direttamente
- ✓ Confronto trasparente
- ✓ Servizio gratuito

Su Segugio.it puoi trovare:

ASSICURAZIONI



MUTUI



CONTI



PRESTITI



TARIFFE



VIAGGI



Segugio.it è un marchio registrato di Segugio.it S.r.l.
Segugio.it S.r.l. è interamente controllata da Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata a Segmento STAR della Borsa Italiana.