

# COVER STORY

CREDITO

## Giù lo spread BTP-Bund ma i mutui restano cari

L'andamento del rincaro sui saggi base dovrebbe diminuire ma solo due banche si stanno muovendo

Vito Lops

Sui mercati finanziari l'effetto Draghi s'è visto. Sul mercato dei mutui, ancora no. L'approvazione dello scudo anti-spread a inizio settembre da parte del governatore della Banca centrale europea ha favorito una repentina riduzione dei tassi dei titoli di Stato italiani spingendo al ribasso il differenziale di rendimento (lo spread appunto) sui titoli tedeschi. Questo, per la scadenza a 10 anni, è sceso dai 530 punti di fine luglio a 340 punti. In più, sempre facendo partire il conteggio da fine luglio (quando Draghi ha annunciato per la prima volta l'intenzione di varare un meccanismo di protezione sui bond governativi) i titoli azionari degli istituti di credito italiani hanno registrato forti rialzi, con punte di oltre il 50 per cento.

A questo punto, l'esercizio degli aspiranti mutuatari italiani e di coloro che stanno già rimborsando un mutuo si chiede se ci sarà un effetto Draghi anche sui prestiti ipotecari. Perché se è vero che l'aumento dello spread (differenziale di rendimento) tra BTP-Bund nell'ultimo anno ha spinto le banche ad aumentare in modo vertiginoso gli spread che esse applicano sui mutui (in questo caso la parola "spread" non ha a che fare con il rendimento ma rappresenta il margine di guadagno delle banche sui prestiti al netto dei costi di copertura del rischio credito) dovrebbe essere vero anche il percorso inverso: un calo dei differenziali sui titoli di Stato dovrebbe tradursi automaticamente in mutui meno cari.

Purtroppo, un sondaggio di Casa24 Plus condotto tra 29 principali istituti di credito che erogano mutui in Italia, evidenzia che siamo ancora nella fase di immobilismo, una fase in cui le banche preferiscono navigare a vista piuttosto che cambiare drasticamente rotta e tornare a spingere l'acceleratore sulle erogazioni che viaggiano al ritmo del -50% rispetto allo scorso anno. C'è addirittura chi ammette, dietro però garanzia di anonimato: «Non c'è fretta per perdere la redditività che oggi il

mutuo è tornato a dare a valle dei rialzi degli spread dell'ultimo anno, oggi ci sono le condizioni per mantenere tale redditività». Non c'è fretta perché in media gli spread applicati su un mutuo variabile si attestano intorno al 4,1% mentre quelli a tasso fisso sono al 4,3% (fonte Mutuisupermarket.it). Un abisso rispetto all'1,5% chiesto nella primavera 2011. In parole spicciole la strategia di molti istituti è offrire meno mutui ma con margini di guadagno molto alti.

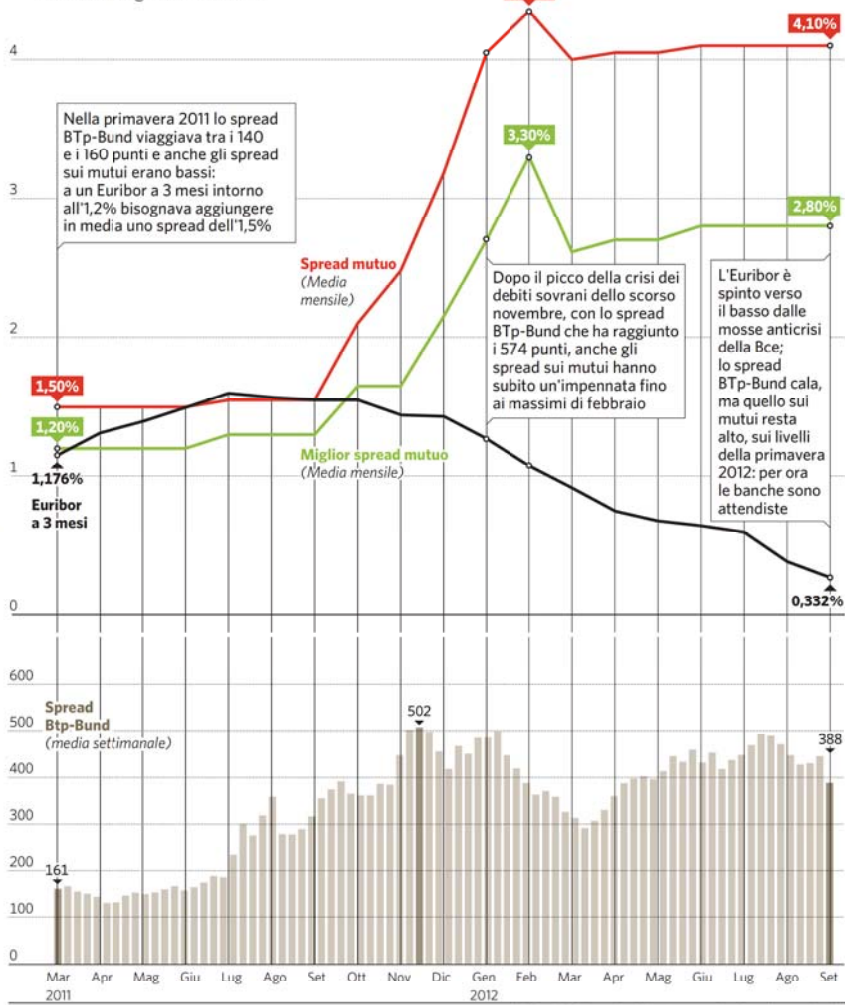
Dal lato dei mutuatari, questa strategia è meno evidente perché nel frattempo gli indici di riferimento europei che si aggiungono allo spread per il calcolo del tasso finale del mutuo (ovvero gli Euribor per i mutui variabili e gli Eurirs per i fissi) sono caduti, per effetto della crisi europea, sui minimi di sempre. Per questo motivo i tassi finali non sono alle stelle ma relativamente contenuti (intorno al 3,5-4,5% per i variabili e al 5,5-6,5% per il fisso). Con il paradosso, però, che oggi lo spread bancario incide per anche più del 90% sul tasso finale: ad esempio chi stipula un prestito variabile al tasso del 3,05% (è questa la migliore offerta sul mercato) paga, in termini di spread, il 2,8% (il 91%). Determinante anche l'incidenza sui mutui a tasso fisso, seppur siano ormai una quota residuale del mercato: il miglior tasso si attesta oggi al 5,27% con spread al 2,90% (si veda articolo a lato).

Eppure, in questo scenario non entusiasmante - i tassi sono fermi, come confermano anche da **Mutuionline.it** - qualche segnale di cambiamento si intravede. Alcuni istituti hanno indicato che stanno aspettando che il ribasso dei rendimenti dei titoli di Stato si consolidi prima di abbassare il "prezzo" dei mutui. Ma c'è anche chi ha in mano qualcosa di più concreto. La più attiva in questa direzione è, al momento, **Banca popolare di Milano**. L'istituto confida a Casa24Plus che in autunno attuerà una revisione del pricing applicato alle varie tipologie di mutuo, con una particolare attenzione ai giovani. E poi c'è **Webank** (divisione online di **Bpm**) che ha in atto un taglio degli spread sui mutui a tasso fisso. Sia ben chiaro, stiamo parlando di tagli che potrebbero attestarsi intorno ai 20 punti base. Ma è comunque un segnale.

twitter.com/vitolops  
© RIPRODUZIONE RISERVATA

### TASSO VARIABILE. Costi elevati

5 Confronto tra l'andamento del differenziale tra BTP e Bund a 10 anni, Euribor a tre mesi e spread (medi e migliori) applicati dalle banche su un mutuo a tasso variabile di 150mila euro a 20 anni; l'Euribor ai minimi storici non fa calare il tasso finale a causa del margine delle banche



Fonte: elab. Casa24 Plus su dati Mutuisupermarket (per gli spread medi)

## Poca offerta di tasso fisso

### SUL MERCATO

Gli istituti spingono poco questo prestito: l'indice di riferimento è molto basso

«Dal secondo trimestre 2012 a oggi le principali banche hanno erogato non più del 10-15% dei nuovi flussi di mutui a tasso fisso contro una media del 30%». Secondo Stefano Rossini, a.d. di Mutuisupermarket.it, «sono gli spread troppo cari che bloccano la domanda di mutui a tasso fisso». In effetti nell'ultimo anno nel valzer degli aumenti degli spread i mutui a rata fissa sono quelli che si sono mossi più in alto, passando dall'1,5% al picco del 4,56% dello scorso febbraio. In ogni caso gli spread sui mutui a tasso fisso si mantengono

no 20-30 punti base più cari rispetto a quelli a tasso variabile. In sostanza, gli istituti starebbero spingendo i richiedenti verso il variabile per evitare di concedere mutui a rata costante congelati su Eurirs (gli indici dell'Eurozona che si utilizzano per calcolare le rate di prestiti a tasso fisso) vicini ai minimi di tutti i tempi (l'Eurirs a 20 anni viaggia intorno al 2,4%). Perché mentre un Eurirs fisso oggi non si tocca più (resta lo stesso per tutta la durata del mutuo) le rate dei mutui variabili, invece, variano nel tempo con il variare dell'Euribor e delle condizioni di mercato.

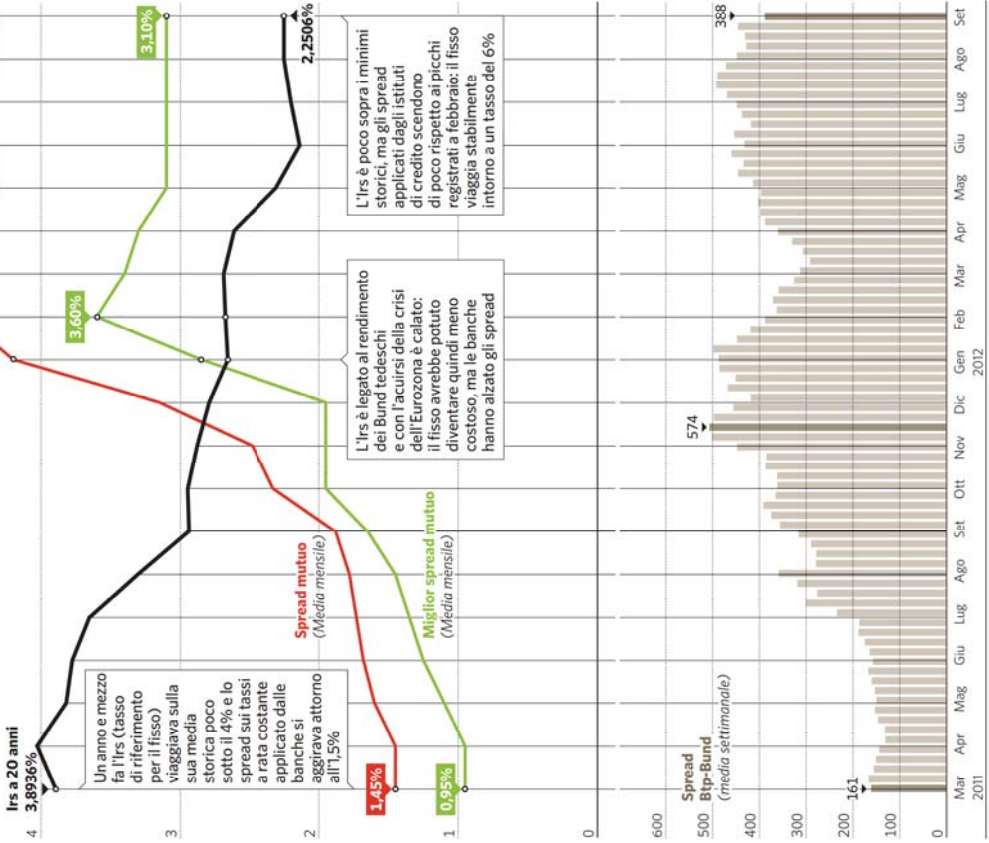
Di conseguenza, concedere oggi un mutuo variabile comporta meno rischi per le banche. Tuttavia, va tenuto conto che permane una forte domanda latente di mutui a tasso fisso che potrebbe spingere le banche a rimodulare l'offerta nei prossimi me-

si. «Un leggero taglio agli spread dei mutui a tasso fisso è sicuramente ipotizzabile - continua Rossini -. Le banche hanno chiarissimo che l'interesse per il mutuo a tasso fisso è elevato anche se i richiedenti continuano a preferire la convenienza di una rata a tasso variabile che permette un risparmio anche superiore al 20 per cento. Se questo risparmio si contraesse, per posizionarsi intorno a un 10%, per esempio, una parte della domanda inizierebbe sicuramente a muoversi verso il tasso fisso. Mi aspetto che qualsiasi sia la prossima spinta commerciale sul mercato mutui, magari a inizio 2012, potrebbe prendere il via dal tasso fisso, magari con una offerta rotonda al 4,99% che permette pur sempre con bassi Eurirs il ricarico di uno spread interessante». — V.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**TASSO FISSO. Picco a febbraio**

5. Confronto tra l'andamento del differenziale tra Btp e Bund a 10 anni, Irs a 20 anni e spread (medi e migliori) applicati dalle banche su un mutuo a tasso fisso di 150mila euro a 20 anni; a febbraio, nonostante il calo dell'Irs, gli spread applicati dalle banche si sono alzati e la rata è rimasta elevata



**Irs a 20 anni**  
3.8936%

**Spread mutuo**  
(Media mensile)

**Miglior spread mutuo**  
(Media mensile)

**Spread Btp-Bund**  
(media settimanale)

**Irs a 20 anni**  
4.56%

**Spread mutuo**  
(Media mensile)

**Miglior spread mutuo**  
(Media mensile)

**Spread Btp-Bund**  
(media settimanale)

**Irs a 20 anni**  
4.33%

**Spread mutuo**  
(Media mensile)

**Miglior spread mutuo**  
(Media mensile)

**Spread Btp-Bund**  
(media settimanale)

**Irs a 20 anni**  
3.10%

**Spread mutuo**  
(Media mensile)

**Miglior spread mutuo**  
(Media mensile)

**Spread Btp-Bund**  
(media settimanale)

**Irs a 20 anni**  
2.5006%

**Spread mutuo**  
(Media mensile)

**Miglior spread mutuo**  
(Media mensile)

**Spread Btp-Bund**  
(media settimanale)

**Irs a 20 anni**  
3.10%

**Spread mutuo**  
(Media mensile)

**Miglior spread mutuo**  
(Media mensile)

**Spread Btp-Bund**  
(media settimanale)

**Irs a 20 anni**  
2.5006%

**Spread mutuo**  
(Media mensile)

**Miglior spread mutuo**  
(Media mensile)

**Spread Btp-Bund**  
(media settimanale)

**Irs a 20 anni**  
3.10%

**Spread mutuo**  
(Media mensile)

**Miglior spread mutuo**  
(Media mensile)

**Spread Btp-Bund**  
(media settimanale)

**Irs a 20 anni**  
2.5006%

**Spread mutuo**  
(Media mensile)

**Miglior spread mutuo**  
(Media mensile)

**Spread Btp-Bund**  
(media settimanale)

**Prospettive di rialzo delle rate per il variabile**

**CHI DEVE STIPULARE**

Se si può, meglio attendere il calo di interessi e prezzi

■ Meglio un mutuo oggi o un affitto anche domani? Se lo chiedono in tanti. In tempi tranquilli si tratta, ogni anno, di un bacino di 450-500mila cittadini residenti in Italia. In tempi di crisi, come da qualche mese a questa parte, questa quota si sta restringendo a circa la metà.

Porsi questo dubbio ha senso adesso perché da un lato, come visto, gli spread si mantengono eccezionalmente alti e dall'altro il mercato immobiliare non sprizza salute. Anzi, più fonti indicano che nei prossimi 12-24 mesi si potrebbe assistere a un'ulteriore correzione al ribasso dei valori nel real estate. Che fare quindi? Il consiglio di fondo è cercare di individuare, magari tastando il mercato con qualche agente immobiliare, se nella zona in cui si acquisterebbe l'immobile è previsto un deprezzamento delle quotazioni. Nel caso non siano previsti tracolli e si abbia intenzione di chiedere il mutuo (acquisitando l'immobile utilizzando la leva del prestito bancario) scatta la seconda fase: la scelta del miglior tasso in questo momento.

La distanza tra variabile e fisso è talmente elevata (tra il 2,5 e il 3%) che partire in questa fase con la rata bloccata potrebbe risultare troppo svantaggioso. Allo stesso tempo chi partecipa con il variabile deve tener conto che gli Euribor (quasi azzerati) non potranno che risalire in futuro. Quindi, meglio chiedere un mutuo solo se il proprio reddito consente di mantenere lo stesso tenore di vita anche in caso di rialzo dei tassi variabili di 200-250 punti base. — **V.L.**

**La surroga conviene solo per i contratti più vecchi**

**CHI GIÀ PAGA**

La discesa dell'Euribor ha ridotto l'esborso

■ Come impatta la crisi su chi sta già rimborsando un mutuo? I mutuatari che hanno stipulato un prestito ipotecario a tasso variabile prima del settembre 2011 (quando le banche hanno iniziato rapidamente a impennare gli spread) si trovano nella condizione di spettatori privilegiati di questa situazione.

Godendo di uno spread fissato in tempi non sospetti (quindi probabilmente in un range compreso tra l'1,5% e l'1,5%) questa categoria di mutuatari ha beneficiato del crollo degli indici Euribor (passati dal 1,1% di gennaio 2012 all'attuale 0,24% 0 - per i pochi che hanno un prestito agganciato al tasso Bce - del taglio dei tassi allo 0,75% operato dalla Banca centrale europea. In media le rate attuali, nell'esempio di un mutuo di 150mila euro da rimborsare in 20 anni, sono più basse di circa 80-100 euro (a seconda della durata residua). Per questa categoria l'ipotesi di un cambio verso il tasso fisso è decisamente antieconomica.

L'ipotesi di surroga presso un'altra banca o il tentativo di rinegoziazione (presso lo stesso istituto) potrebbe avere una logica solo per coloro che stanno attualmente pagando un vecchio mutuo a un tasso superiore al 6 per cento: un'escursione al miglior fisso di oggi o al miglior variabile (con la consapevolezza che gli Euribor sono destinati a salire) potrebbe comportare un buon risparmio nell'arco dei prossimi 2-3 anni. Dopodiché bisognerà valutare se interverrà nuovamente sul piano di ammortamento. — **V.L.**

L'articolo *Giù lo spread BTP-Bund ma i mutui restano cari* fa parte della  
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



**MutuiSupermarket** 

Il miglior mutuo per te lo calcola  
**MutuiSupermarket.it!**

Tassi variabili da 3,15% e Fissi da 5,37%\*

**SCEGLI ORA IL TUO MUTUO >>**

\*Rilevazioni TAN effettuate il 18/9/2012 sul sito [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it) per un mutuo di importo 140.000 Euro

Confronta i migliori mutui online su [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it)

[MutuiSupermarket.it](http://MutuiSupermarket.it)

La sicurezza di una scelta giusta