

# COVER STORY

## MUTUI

# Dalle banche in arrivo i primi tagli allo spread

Cariparma, Webank e Bnl-Bnp Paribas sono scesi sotto il 3%. Secondo gli operatori seguiranno altri istituti

**Vito Lops**

Il vento sta cambiando. Dopo dieci mesi consecutivi di ritocchi verso l'alto, gli spread applicati dalle banche sui tassi dei mutui tornano a scendere. Il nuovo trend è partito da pochi giorni e coinvolge una manciata di istituti, ma gli operatori credono che possa proseguire allargando le maglie all'interno del mercato dei prestiti ipotecari, da un paio di trimestri imballato tanto sul fronte dell'offerta che della domanda (vedi articolo sotto). Come evidenziano i dati in pagi-

na, sono tre gli istituti che hanno deciso di scendere sotto la soglia del 3% allontanandosi con forza dallo spread medio di mercato del 3,5 per cento. Ad aprire le danze è stata **Cariparma** che da poco ha deciso di ampliare il plafond dei finanziamenti destinati alle famiglie a 2,5 miliardi di euro lanciando una "Campagna Mutui casa". L'istituto propone uno spread sul tasso variabile con durata 20 anni al 2,6% (sale al 2,85% per il trentennale). È scesa sotto la soglia del 3% anche **Bnl-Bnp Paribas** che con una sforbiciata da 55 punti base ha ridotto lo spread al 2,95 per cento.

Probabilmente non è un caso che tra le apripista del nuovo trend ci siano due banche francesi che potrebbero aver beneficiato di un mercato interbancario meno teso negli ultimi mesi rispetto a quello italiano. Ma si stanno muovendo anche le banche nostrane. Con un taglio secco di 20 punti base **Webank** offre mutui variabili (da 20 a 30 anni) con

uno spread del 2,7 per cento. L'istituto è per pochi decimi al primo posto della classifica elaborata da **MutuiOnline.it**, ordinata per Taeg, il tasso che tiene conto di tutte le spese: spread, tipologia di indice europeo scelto per indicizzare il mutuo (Euribor 1 o 3 mesi per i mutui variabili e i vari Eurirs di durata per i mutui a tasso fisso), spese di istruttoria,

**I prossimi ribassi attesi da giugno, dopo la verifica dell'Eba sui capitali bancari**

perizia, incasso rata, eventuali coperture assicurative, e via dicendo.

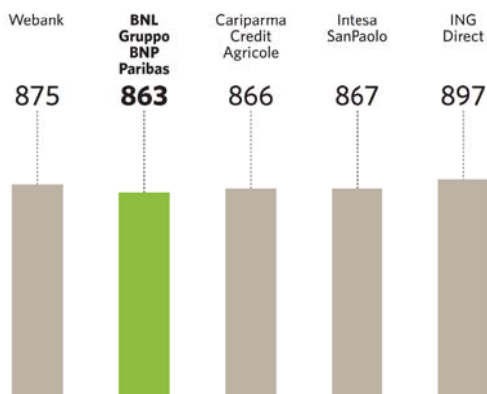
Che gli spread hanno cominciato a muoversi come un gambero in un trend che potrebbe accentuarsi nei prossimi mesi lo si capisce anche osservando il maxi-taglio annunciato da **Barclays** che ha sforbiciato gli spread tra i 50 e i 65 punti base por-

### A CONFRONTO LE CINQUE MIGLIORI OFFERTE PRESENTI SUL MERCATO

Nei grafici qui a fianco vengono evidenziate le rate (in euro) delle prime cinque migliori offerte di mutuo a tasso variabile e a tasso fisso per due durate possibili (20 e 30 anni, ordinate da sinistra a destra per Taeg) secondo il sito MutuiOnline. L'esempio tratta di un finanziamento ipotecario di importo pari a 150mila euro (valore dell'immobile 250mila euro)

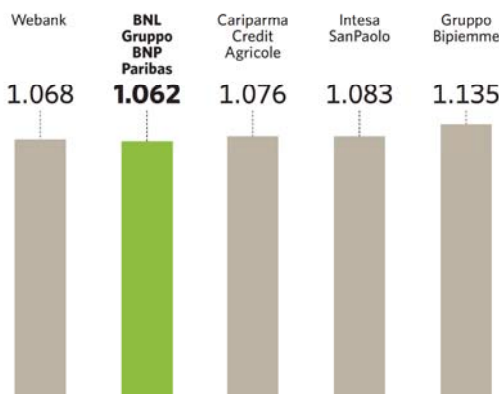
## 20 ANNI

VARIABILE



## 20 ANNI

FISSO



	Webank	BNL Gruppo BNP Paribas	Cariparma Credit Agricole	Intesa SanPaolo	ING Direct	Webank	BNL Gruppo BNP Paribas	Cariparma Credit Agricole	Intesa SanPaolo	Gruppo Bipiemme
Spread	2,70	2,95	2,60	3,00	3,10	3,20	3,01	3,40	3,26	3,85
Tan	3,56	3,41	3,45	3,46	3,96	5,93	5,85	6,02	6,10	6,69
Taeg	3,65	3,67	3,70	3,77	4,07	6,12	6,24	6,41	6,54	7,04
Taglio spread*	0,20	0,55	0,20	No	No	No	0,35	No	No	No

NOTA: \* Rispetto a metà febbraio

## Domanda a picco: -48% a febbraio

### IL MERCATO

Tra le cause stretta del credito, poche surroghe e meno compravendite

L'effetto-gambero sugli spread potrebbe dare una sterzata al mercato dei mutui. Mercato che piange: incrociando i dati della domanda e dell'offerta emergono cali - tra gennaio e febbraio - sconcertanti, che ci si augura rappresentino il fondo del barile.

Il barometro sulle richieste elaborato da Eurisc, il sistema informativo creditizio di Crif che raccoglie i dati di oltre 78 milioni di posizioni creditizie, indica che il mese scorso la domanda di mutui è crollata del 48% rispetto a febbraio 2011. Accentruando il calo di gennaio (-44%). Numeri in-

fluenzati anche dalla fisiologica flessione delle richieste di surroga. Con l'impennarsi degli spread sui mutui (a maggio viaggiavano in media intorno all'1,3% per poi balzare in pochi mesi oltre il 3%) la convenienza della surroga è venuta meno. Perché i tassi sui nuovi mutui proposti sono risultati in media decisamente più cari rispetto a quelli dei vecchi mutui, sia a tasso variabile che a tasso fisso. Vecchi e nuovi potenziali mutuatari hanno però un punto in comune: gli indici Euribor (utilizzati per calcolare la maggior parte delle rate dei mutui variabili proposti in Italia) si stanno riavvicinando ai minimi di tutti i tempi. L'indice a un mese viaggia infatti intorno allo 0,45%, quello trimestrale poco oltre lo 0,8 per cento. E le previsioni restano promettenti dato che i future sull'Euribor a tre mesi indicano che nei prossimi due anni valerà decisamente basso.

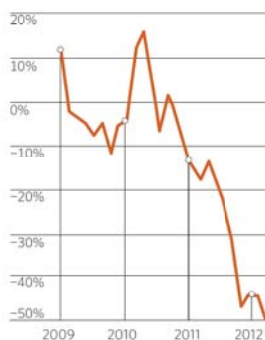
Dati che stanno orientando le nuove richieste di mutui verso il tasso variabile, passato a una quota di mercato del 53% dal 40% dell'anno scorso. Guardando i dati di mercato stupisce anche l'importo medio richiesto: 130.700 euro, il livello più basso degli ultimi cinque anni.

Se - vuoi per le incertezze economiche future e il calo delle compravendite, vuoi per nuovi mutui più cari rispetto a quelli degli ultimi due anni - la domanda langue, l'offerta non è da meno. I dati di **Assofin**, l'associazione del credito al consumo e del mercato immobiliare, tracciano una caduta dei flussi erogati a gennaio del 56,6% su base annua.

Con la differenza però, rispetto ai mesi scorsi, che adesso comincia a trapelare un certo ottimismo, anche grazie al riapprezzamento dei titoli di Stato italiani e, di conseguenza, alla crescita dei valori patrimoniali de-

### Il crollo

Trend della domanda di mutui ponderato sui giorni lavorativi



FONTE: Eurisc - Il sistema Crif di informazioni creditizie

gli istituti di credito italiani che in pancia detengono forti quantitativi di bond del Tesoro.

«Per gli intermediari lo scenario, soprattutto con riguardo all'attività di funding, appare oggi meno critico di qualche mese fa e per questo è prevedibile un atteggiamento di maggiore apertura nell'erogazione di mutui - spiega Giuseppe Piano Mortari, direttore operativo di Assofin - tuttavia, sarà difficile avere evidenza di una netta inversione di tendenza nel breve periodo, anche perché nei primi mesi del 2011 erano ancora in atto campagne promozionali aggressive da parte di alcuni gruppi bancari e per questo il confronto risulta penalizzante. Se i trend in atto si confermeranno, sarà più probabile registrare un cambiamento di tendenza a partire dal secondo trimestre del 2012». — V. L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

tando il margine al 3,7 per cento. Certo, siamo ancora su livelli alti - soprattutto se paragonati alla media dei tassi degli ultimi dieci anni - ma indicativi del fatto che il fenomeno abbraccia anche istituti che dallo scorso maggio si sono defilati dal mercato attraverso la leva al rialzo degli spread. E si evince anche dalle indicazioni di **MutuiSupermarket**, il che ha rilevato nell'ultimo mese tagli fino a 85 punti base con le migliori offerte che partono da spread del 2,7 per cento.

Il nuovo trend, però, a giudicare dalle strategie delle banche riguarda perlopiù solo i mutui a tasso variabile. Sui prestiti a tasso fisso si sono mosse solo Bnl e Barclays ma in entrambi casi i siamo abbondantemente oltre il 3 per cento. Il che ha esteso la distanza tra i tassi finiti applicati su mutui variabili e sui fissi con un risparmio nel primo caso tra i 250 e i 300 punti base. Come mai? «È molto complicato per gli istituti in questa

**LUNEDÌ IN EDICOLA**

**LE GUIDE DEL SOLE**  
**CASA: VENDERE E COMPRARE**  
*Dalla proposta alla trattativa, le mosse giuste per risparmiare*

**Guida pratica anche sul web**

In regalo con Il Sole 24 Ore di lunedì 26 marzo la Guida «Casa: vendere e comprare». Tutto quello che c'è da sapere dalla ricerca dell'abitazione agli sconti "prima casa" del fisco, dalle trattative alle verifiche preliminari. E da martedì il Dossier online con i contenuti extra: sentenze, documenti, video e fac-simile. Alla Guida pratica è abbinato un Forum online in collaborazione con il Collegio notarile di Milano e «Comprare casa senza rischi»: da venerdì sarà possibile inviare i propri quesiti collegandosi all'indirizzo [www.ilssole24ore.com](http://www.ilssole24ore.com)

fase tarare strategie sui finanziamenti nel medio-lungo periodo - spiega Roberto Anedda, vicepresidente di MutuiOnline.it - Le ultime aste della Bce al tasso dell'1% a 3 anni in favore delle banche (a dicembre e a fine febbraio, ndr) hanno sì favorito l'afflusso di liquidità, ma con un orizzonte di breve periodo. Per questo motivo le riduzioni degli spread riguardano più le offerte a tasso variabile, ancorate più da vicino all'andamento del mercato, che non quelle a tasso fisso, tecnicamente più rischiose».

La liquidità arrivata dalla Bce non è l'unico fattore che potrebbe smuovere il mercato nei prossimi mesi. «Considerando che molti istituti hanno avuto una contrazione drastica dei volumi erogati sul fine 2011 e primi mesi del 2012, se vogliono evitare un calo dei volumi sul 2012 superiore al 50% dovranno fra poco reiniziare a mettere mano al timone, che vuol dire correzione degli spread e progressivo allentamento delle ma-

glie creditizie», spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it.

Dopo questo primo scatto di primavera un altro forte strappo potrebbe arrivare in estate. A giugno infatti è fissata dall'Eba (European banking authority) la scadenza per la verifica dei requisiti di capitale delle banche.

«A valle di tale verifica, che molte banche vedono come un momento di scollinamento e luce verde per rimettere mano agli impieghi, molte banche potrebbero pensare di ridarsi degli obiettivi in termini di erogazioni mutui sui restanti sei mesi dell'anno, dato che molte hanno adottato sino ad oggi un atteggiamento di navigazione a vista con riduzione massima degli impieghi fino a data da definire». Data che ormai, dopo mesi di stretta, sembra all'orizzonte.

[www.twitter.com/vitolops](http://www.twitter.com/vitolops)  
 © RIPRODUZIONE RISERVATA

**LE PAROLE CHIAVE**

**Spread**

Il termine inglese *spread* significa differenza. Nel caso di mutui questo rappresenta il tasso di interesse aggiunto dalla banca al tasso di riferimento su cui viene stipulato il mutuo (Euribor, Irs, tasso Bce). Se il tasso di riferimento è ad esempio l'1% e lo spread al 2,5%, il tasso applicato sarà il 3,5% (Tan, tasso annuo nominale). Il 2,5% è appunto la differenza tra tasso di riferimento e il tasso applicato. Lo spread sul tasso dei mutui non va confuso con lo spread fra titoli di Stato: in questo caso il termine indica il divario tra i diversi rendimenti. Lo spread tra BTp e Bund - più volte utilizzato negli ultimi mesi per misurare il livello di tensione sui mercati finanziari - indica, ad esempio, la differenza di rendimento fra i titoli di Stato italiani e quelli tedeschi

**Taeg**

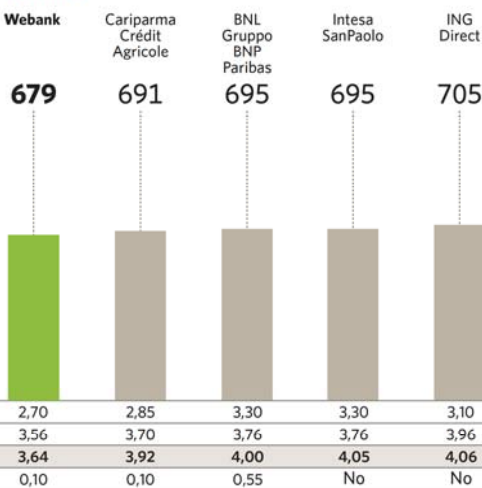
È il tasso annuo effettivo globale: comprende tutte le spese legate al mutuo, dall'istruttoria all'assicurazione; ed è quindi più elevato del Tan. È il vero parametro da controllare nel confronto dei preventivi proposti da più istituti di credito prima di stipulare un mutuo

**Punti base**

È un'unità di misura che equivale a un centesimo di punto percentuale e quindi allo 0,01% (in inglese *basis point*). Viene utilizzata in ambito finanziario per sintetizzare variazioni e confronti fra rendimenti e tassi. Ad esempio se un titolo finanziario paga tassi pari al 3,5% e un altro titolo offre una cedola del 3%, vuol dire che il primo titolo offre un rendimento superiore al secondo di 50 punti base

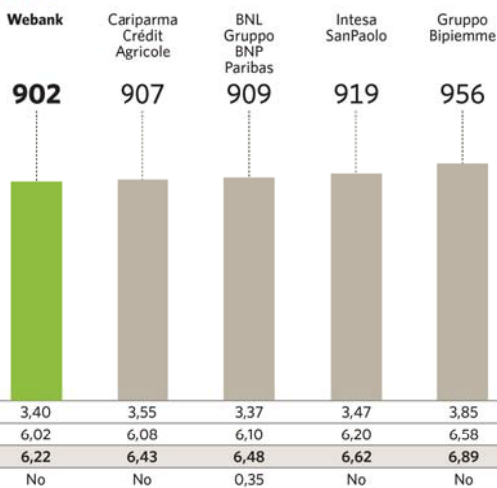
**30 ANNI**

**VARIABILE**



**30 ANNI**

**FISSO**



Fonte: MutuiOnline

L'articolo *Dalle banche in arrivo i primi tagli allo spread* fa parte della  
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



Mutuo casa  
↓  
MutuiSupermarket!

Tassi variabili da 3,44% e Fissi da 6,03%\*

**TROVA ORA IL TUO MUTUO >>**

\*Rilevazioni TAN effettuate il 20/3/2012 sul sito [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it) per un mutuo di importo 140.000 Euro

**MutuiSupermarket** 

MutuiSupermarket® è un servizio di FairOne S.p.A. - Iscrizione Albo Mediatori Creditizi presso Banca Italia n. 135534

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

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

La sicurezza di una scelta giusta