Lo spread in caduta ci riporta al 2008

▶ Continua a contrarsi il differenziale tra Btp e Bund sul quale poggia l'interesse praticato sui mutui. Verso l'1,5% entro l'anno

▶ L'impegno delle banche verso il settore è sempre più tangibile insieme ad altri fattori potrebbe accelerare il volano della ripresa

All'inizio del secondo trimestre del 2015 gli spread sui mutui continuano a contrarsi, ormai scesi attorno all'1,8%. L'analisi di Crif e Mutui Supermarket.it sul mercato del credito per la casa nell'ultimo anno evidenzia come il differenziale per l'acquisto di un'abitazione si stia avvicinando sempre più ai livelli in vigore nel biennio 2007-2008, quando si aggirava intorno all'1%. Il risultato? Vantaggi evidenti nella riduzione del costo dei prestiti per famiglie e imprese.

L'IMPATTO SUL MERCATO

Lo spread sui mutui è sostanzialmente il margine di guadagno per la banca; per calcolare l'interesse da applicare a un prestito concesso per comprare un immobile, bisogna aggiungere questo differenziale al tasso Eurirs (nel caso di mutui a interesse fisso) o Euribor o Bce (entrambi nel caso di indice variabile).

Lo spread ha quindi un diretto impatto sull'andamento del mercato immobiliare. Più la percentuale del differenziale sarà bassa, più il mutuo risulterà conveniente. Ed ecco che, per dare una spinta alla compravendita di immobili, già a inizio anno molti istituti di credito hanno effettuato un taglio ai propri spread di 10 e anche di 20 punti base (cioè dello 0,1-0,2%) e ulteriori riduzioni sono previste per i prossimi mesi. «Il livello di rischio sui portafogli di mutui erogati – spiega Stefano Rossini, ad e fondatore di MutuiSupermarket.it – è in progressivo miglioramento. Date queste condizioni e l'abbondanza di liquidità a disposizione degli istituti di credito, a valle del Quantitative easing della Bce, gli spread potrebbero subire nel corso del 2015 un calo di ulteriori 20-30 punti base».

UN ESEMPIO PRATICO

Per esempio, oggi per un mutuo a tasso variabile di 140mila euro a 25 anni destinato a finanziare l'acquisto di un immobile del valore di 220mila euro, i migliori spread si attestano attorno all'1,8%; nel corso del 2015 potrebbero dunque scendere attorno all'1,5%. A farla da padroni, con la riduzione dei differenziali, sono i prestiti con finalità di surroga che nel 2014 hanno registrato un'impennata della richiesta, proprio perché i tagli agli spread rendono più appetibile la possibilità di trasferire il proprio mutuo da un istituto di credito all'altro, strappando condizioni più favorevoli. Influenzato dal calo dei differenziali, risulta vantaggioso anche il finanziamento a tasso fisso, soprattutto se unito a una riduzione dell'indice Irs, a cui sono ancorati i prestiti a interesse fisso.

IL VALORE DELLE CASE SI È RIDOTTO DEL 14% SU QUESTA BASE LE COMPRAVENDITE STANNO TORNANDO A CRESCERE DI VOLUME

BISOGNO DI EQUILIBRIO

Se l'impegno del sistema bancario italiano nell'offrire i migliori spread ha dato un impulso oggettivo al mercato immobiliare domestico, secondo Rossini per una reale ripresa c'è però bisogno di un equilibrio tra più condizioni. «Credo – sottolinea Rossini – che si stiano allineando tutti quei fattori che potrebbero essere la chiave per una ripartenza sostenuta del settore immobiliare: i prezzi medi delle case sono scesi di circa il 14% sul periodo 2010-2014, i prezzi dei mutui (sostanzialmente gli spread) sono diminuiti del 30% sugli ultimi 12 mesi e si inizia a registrare un progressivo miglioramento dello scenario economico nazionale e delle aspettative reddituali dei futuri richiedenti mutuo».

Stefania Bernardini