

CONTENUTO PER GLI ABBONATI

## Mutui, primi rialzi in vista per i tassi fissi. Ma la fiammata dello spread non preoccupa ancora



Le condizioni di finanziamento restano estremamente favorevoli, ma la Bussola di Crif e MutuiSupermarket individua le prime "tensioni al rialzo"

03 NOVEMBRE 2021

2 MINUTI DI LETTURA

**MILANO** - Indebitarsi per comprare la casa, attraverso un mutuo, rimane un'operazione estremamente conveniente rispetto alla media storica, ma qualche "tensione al rialzo" sugli spread che le banche applicano per definire il tasso dei finanziamenti inizia a vedersi. E' quanto emerge dalla bussola Crif-MutuiSupermarket che ripercorre l'andamento del comparto nel terzo trimestre del 2021.

I mercati finanziari da settimane si interrogano su quanto la corsa dell'inflazione - scatenata in primis dalle materie prime energetiche, ma sulla quale gioca un ruolo determinante anche l'impasse delle catene di fornitura globali - sia preoccupante. Le Banche centrali sono nel mirino del mercato: oggi la Fed lancerà il tapering, la chiusura degli stimoli, e nonostante le rassicurazioni di Christine Lagarde della scorsa settimana gli investitori sembrano credere che l'Eurotower possa arrivare ad alzare i tassi già nel 2022. Se questo è il quadro globale, ci sono ricadute anche nel portafoglio di chi ha sottoscritto o si appresta a sottoscrivere il mutuo? Se si guarda ai dati trimestrali, ricostruisce la Bussola, la domanda gode di una situazione "particolarmente favorevole sul fronte delle condizioni applicate: la media dei migliori spread di offerta delle banche - per un mutuo di 140mila euro a 20 anni su 220mila euro di valore della casa - rimane prossima ai livelli minimi di sempre: 0,9% per i mutui a tasso variabile e 0,2% per il tasso fisso", la soluzione che sul canale online riscontra la stragrande maggioranza (94%) delle preferenze.

Ma per Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it, "la situazione sul fronte tassi potrebbe iniziare a cambiare nei prossimi mesi". Gli indici Irs, quelli che sono alla base della determinazione del costo dei finanziamenti a tasso fisso, dallo scorso agosto sono saliti di uno 0,3%. "Tale aumento è stato però recepito ad oggi in modo parziale e disomogeneo dalle offerte di mercato e, in aggiunta, le offerte Under 36 per categorie prioritarie oggi presentano per legge tassi inferiori" a quelli medi calcolati da Bankitalia. E quello dei giovani è uno dei principali driver di sostegno della domanda di mutui: sono arrivati a pesare, sul canale online, il 35% delle richieste contro il 23% medio del 2020. In sostanza, per il momento le banche stanno riassorbendo buona parte di questi extra costi ma per Rossini "alla luce di un probabile miglioramento delle prospettive economiche e nuovo aumento degli indici Irs, i tassi fissi dei mutui dovranno necessariamente subire un rialzo nel corso dei prossimi mesi".

**FTSE MIB**  
27.273 +0,31%

**Eur / Usd**

**Eur / Usd**  
1,1586 +0,06%

**Spread**  
119,64

DATI DI MERCATO

Leggi anche

**Mutui, il governo rafforza le misure per i giovani che comprano la prima casa: verso la proroga a tutto il 2022**

**Mutui, in Italia i tassi più vantaggiosi rispetto agli altri Paesi. Ma l'inflazione può portare rincari**

**Mutuo agevolato per i giovani: ecco come funziona lo strumento**

Newsletter



Negli ultimi giorni, poi, ha fatto nuovamente capolino lo spread tra Btp e Bund tedeschi, ovvero il differenziale di rendimento tra i nostri decennali e quelli benchmark dell'Eurozona, che ha rivisto quota 135 punti base, ai massimi dal 2020. Si tratta di una **fiammata legata** appunto alle azioni della Bce, che per alcuni analisti non ha ragion d'essere visti i fondamentali della ripresa italiana, ma da comunque da riflettere gli addetti ai lavori. Se da una parte l'aumento dello spread "non impatta gli indici di riferimento Euribor e IRS se non indirettamente e marginalmente", spiega Rossini, a tendere può avere effetti "sugli spread di offerta sui mutui applicati dalle banche qualora i nuovi valori dello spread BTP-Bund si confermino stabilmente a livelli maggiormente elevati".

Se anche questo dovesse accadere, servirà tempo perché gli spread sui mutui si adeguino: "Più volte storicamente abbiamo registrato sfasamenti temporali importanti, di alcuni mesi, prima di aumenti significativi degli spread sui mutui a seguito di impennate dello Spread BTP-Bund. Il ritardo di revisione degli spread di offerta sui mutui è dovuto a una serie di fattori: innanzitutto i processi di revisione degli spread di offerta sui mutui avvengono normalmente su base mensile all'interno delle organizzazioni bancarie. Inoltre questi processi tengono in considerazione una serie di fattori, in primis la valutazione della situazione corrente di tesoreria e dei costi attuali e a tendere del funding, costi che ad oggi risultano quanto mai ridotti e non destinati ad aumentare nel breve. Alla luce di quanto detto, è quindi ragionevole ipotizzare che anche in questo frangente, un aumento repentino dello spread BTP-Bund non si riversi automaticamente e in tempi molto rapidi in un aumento molto significativo degli spread di offerta sui mutui."

**Mutui, in Italia i tassi più vantaggiosi rispetto agli altri Paesi. Ma l'inflazione può portare rincari**

**Mutuo agevolato per i giovani: ecco come funziona lo strumento**

## Newsletter



GIORNALIERA

### Anteprima Rep:

L'anteprima sulle notizie del giorno dopo con le migliori firme di Repubblica, gli editoriali e le interviste. Ogni sera prima delle 20

[Vedi esempio](#)

Inserisci la tua email