

# Mutui, la guerra dello spread fa male alle banche

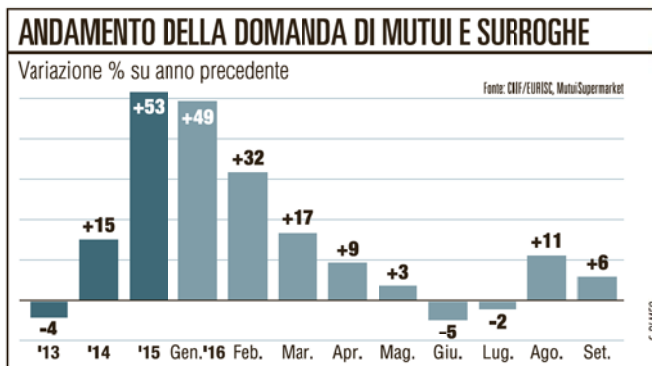
SUL FRONTE DEI FINANZIAMENTI SIA FISSI CHE VARIABILI GLI ISTITUTI HANNO SFONDATO AL RIBASSO LA SOGLIA DELL'1 PER CENTO DI DIFFERENZA FRA TASSO PRATICATO E PARAMETRO PRESO A RIFERIMENTO

Luigi Dell'Olio

Milano

«Con gli spread a questi livelli, non è detto che i mutui siano ancora un buon affare per tutte le banche». La riflessione di Stefano Rossini, amministratore delegato di MutuiSupermarket.it, è forte. La Bussola Mutui, che la sua società cura trimestralmente con Crif e che Affari&Finanza pubblica in anteprima, offre indicazioni chiare in merito: con le migliori offerte che - sia sul fronte del fisso che del variabile - hanno sfondato al ribasso l'1 per cento di spread (cioè il differenziale rispetto al parametro preso come riferimento), il denaro che entra in banca è alquanto risicato.

È il bilancio rischia di essere addirittura negativo se considerato lungo tutta la durata del finanziamento: «Oggi i tassi sono ai minimi e gli istituti si finanziano quasi a zero, ma la normalizzazione dovrà prima o poi avvenire e allora politiche aggressive co-



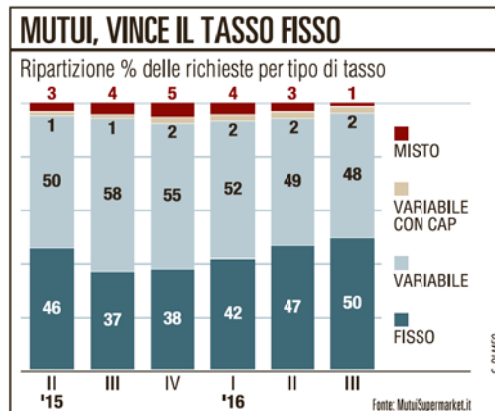
Il presidente dell'Abi, **Antonio Patuelli (1)** e **Victor Massiah (2)**, ad di Ubi Banca

me quelle attuali potrebbero rivelarsi controproducenti», avverte Rossini.

Questo spiega perché alcuni istituti abbiano scelto di veicolare i mutui a tasso variabile solo con la clausola *floor*, che li porta a considerare il parametro base per il calcolo dello spread a zero anziché seguendo l'Euribor a tre mesi (attualmente intorno al -0,3 per cento). «Hanno scelto questa strada, tra gli altri, gruppo Ubi Banca, Unicredit, Banco Popolare, Banca Monte dei Paschi di

Siena, Banca Popolare di Milano e Deutsche Bank», spiega l'esperto.

A questo proposito va precisato che si tratta di una scelta lecita, per quanto criticabile: nei mesi scorsi diverse associazioni di consumatori hanno infatti presentato



esposti in merito e Bankitalia è sì intervenuta, ma solo con una circolare che contestava l'utilizzo del *floor* senza adeguata informativa ai risparmiatori. E in ogni caso non sono state comminate sanzioni. Tornando ai dati della Bussola, la tendenza ge-

nerale è comunque verso un'ulteriore riduzione degli spread, passati mediamente per i tassi variabili dall'1,2 per cento del secondo trimestre all'1,1 per cento del terzo e per i fissi dall'1,1 per cento allo 0,9 per cento.

«A questo punto il calo appare vicino al capolinea», avverte Rossini. Per il quale è difficile che la situazione resti a lungo così conveniente per chi si appresta ad acquistare un immobile. «Se guardiamo ai prezzi al metro quadro degli immobili assistiti da mutui, notiamo che anche nel terzo trimestre vi è stata una discesa, nell'ordine dell'1,9 per cento rispetto al periodo luglio-settembre del 2015, ma su livelli più contenuti del passato (-3,9 per cento l'andamento dei prezzi nel primo semestre nel confronto con l'anno precedente,

ndr)». Per Rossini, se questo dato viene letto anche alla luce del +23 per cento registrato dalle compravendite nel primo semestre dell'anno, si arriva a una conclusione: «Probabilmente siamo alla vigilia di una svolta vera per il mercato residenziale italiano. Del resto, ricorda, l'uscita dalla deflazione di settembre è un altro segnale che va in questa direzione: «Il numero delle transazioni resta di circa il 30 per cento inferiore ai livelli pre-crisi, ma il gap potrà restringersi sensibilmente se l'inflazione prenderà piede nei mesi a venire. Infatti, la sensazione che i prezzi tenderanno a crescere è la molla principale che spinge le famiglie a fare un acquisto importante come la casa».

Da segnalare, infine, che anche nel terzo trimestre è proseguita la tendenza all'alta incidenza dei mutui di surroga sul totale di quelli erogati via Internet. La surroga, infatti, si è attestata intorno al 54 per cento del totale contro il 65 per cento di un anno prima.

Un trend da ricondursi principalmente alla riduzione del bacino di potenziali mutuatari interessati a surrogare il mutuo dopo trimestri in cui già molte famiglie hanno optato per il trasloco del proprio finanziamento.