# Mutui più «leggeri» con il mini-spread

# Nel 2015 nuovi tagli ai tassi delle banche (ma non sotto l'1,5%) e più liquidità per le famiglie

#### Vito Lops

Non è possibile che non ci sia un cambio anche nelle regole delle banche mentre noi cambiamo le regole del gioco» nel mondo del lavoro. Così il presidente del Consiglio, Matteo Renzi, parlando delle difficoltà dei nuovi assunti adaccedere ai mutui. «Servono degli strumenti finanziari, dei fondi che aiutino il giovane a portare avanti la propria idea». Se il Premier cerca di spronare le banche a erogare di più, va detto che qualcosa si stagià muovendo. E per il mercato dei mutui le probabilità che il 2015 sia migliore del 2014 sono alte. Ci sono svariati fattori, infatti, che muovono in questa direzione.

#### Spread in discesa

A cominciare dalla politica dell'offerta. I principali istituti di credito hanno iniziato a tagliare gli spread nel 2014 e dovrebbero proseguire anche nel corso del 2015. Certo, si procedeconmoltacautela el apolitica attuale è molto diversa rispetto al 2007-2008, anni delle «vacche grasse», in cui gli spread erano inferiori all'1%, sia per chi chiedeva un mutuo corrispondente al 50% del valore dell'immobile (loan to value) che per chi chiedeva anche più dell'80%.

Con la crisi gli istituti di crediti sono diventati molti più selettivi e differenziano gli spread in base al loan to value. Chi chiede un mutuo al 50% risparmia in media 50 puntibase sul tasso finale rispetto a chi chiede un finanziamento pari all'80% del valore della casa. La politica del pricing differenziato la farà da padrone anche nel 2015, ma la forchetta è destinata a scendere. Oggi la differenza sui mi-

gliori mutui a tasso variabile oscilla dall'1,9% (mutui al 50%) al 2,4% (mutui all'80%). Si supera il 3% solo nei casi (e per quei pochi istituti che li offrono) su mutui oltre l'80 per cento.

Nel corso del 2015 la forchetta potrebbe scendere e assestarsi intorno all'1,6%-2,1%. «Difficilmente gli istituti scenderanno sotto l'1,5% - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -. È questa infatti una soglia che garanti-

### ISTITUTI PIÙ SELETTIVI

Chi chiede un mutuo al 50% risparmia in media 50 punti base sul tasso finale rispetto a chi chiede un finanziamento per l'80% del valore della casa



Spread

•Lo spread è la maggiorazione sul tasso di base (come l'Eurirs) o su un parametro variabile (come l'Euribor o il tasso Bce) che le banche applicano ai mutui per i clienti. Più elevata è la «differenza», cioè lo spread, più alto sarà il tasso finale del contratto e quindi più costoso (al netto di altri costi come istruttoria e assicurazioni) sarà il mutuo per il cliente.

sce uno sconto ai mutuatari ma anche alle banche di evitare di trovarsi a erogare nel lungo periodo mutui sottocosto. Molti istituti infatti sono rimasti scottati dall'aver concesso in passato troppi mutui con spread sotto l'1% che si sono rivelati nel medio periodo operazioni in perdita».

#### Più liquidità per gli istituti

«Molte delle più importanti banche parlano a oggi di budget 2015 con incrementi da un minimo del 10-15% a un massimo del 35-40% per le nuove erogazioni», continua Rossini. Fra gli istituti, quindi, c'è l'idea di impiegare più liquidità nel prodotto mutui. Anche perché i margini del trading sui titoli di Stato(dal2011lebanchehannotrovato mediamente più profittevole investire la liquidità presa a prestito dalla Banca centrale europea a tassi agevolati nell'acquisto di bond governativi italiani) si sono ridotti. cometestimoniail crollo deitassi (i BTpa10annihannotoccatovenerdì il minimo storico all'1,74% mentre nei giorni scorsi i BoT a 3 mesi sono addirittura passati in territorio negativo).

Margini che continueranno a erodersisela Bce-come pare-dovesse lanciare una qualche forma di quantitative easing (iniezione monetaria) con annesso l'acquisto di titoli di Stato dell'Eurozona. Una mossa che permetterebbe a molte banche di monetizzare le plusvalenze incamerate negli ultimi anni con l'acquisto di titoli di Stato e di trovarsi in bilancio nuova liquidità disponibile per altri impieghi. E i mutui rientrano nei canali su cui le banche vogliono riprendere a battere con convinzione.

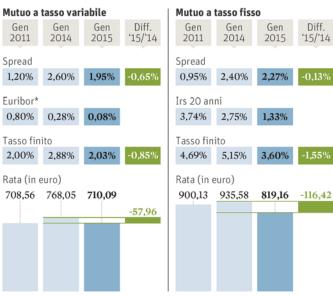
## La rata del mutuo: confronto fra le migliori offerte

Rata calcolata per richiesta di mutuo € 140.000, durata 20 anni, valore immobile € 220.000, richiedente impiegato 35 anni residente a Milano

#### ANDAMENTO STORICO SPREAD MUTUI A TASSO VARIABILE



#### CONFRONTO FRA LE MIGLIORI OFFERTE



\*si utilizza l'Euribor a 1 mese per l'offerta del 2011, quello a 3 mesi per le offerte 2014 e 2015

Fonte: MutuiSupermarket.it

#### Il traino delle surroghe

Non smuoveranno certo il mercato immobiliare (perché non sono altro che ottimizzazioni per il cliente di contratti precedenti legati a immobili già acquistati,) ma le surroghe (che permettono di spostare il mutuo da una banca a un'altra che offre condizioni finanziarie migliori) sono destinate ad essere un traino per le erogazioni anche nel 2015. Questo perché, man mano che le banche tagliano i nuovi spread spingo no chi ha stipulato mutui negli ultimi anni aspread più alti (anche superiori al 3%) a cercare una strada per poter aggiornare il contratto alle nuove condizioni. In questi casi si tenta prima la strada della rinegoziazione presso la propria banca (che però non è obbligata a ridurre lo spread in corsa).

Lanovità degli ultimi mesi è che lebanchesonoben dispostearinegoziare ma solo se il cliente ha una situazione patrimoniale interessante per l'istituto, da convogliare in altre operazioni di cross selling. In poche parole, se il cliente è «buono». In caso contrario, se non si ottengono risultati si può tentare la strada della surroga (quindi spostare il mutuo presso un nuovo istituto a condizioni più vantaggiose). Se il mercato delle nuove compravendite dovesse far fatica a ripartire (complice la congiuntura economica debole) le surroghe potrebbero rappresentare anche nel 2015 per gli istituti di credito una buona valvola di sfogo per aumentare le erogazioni e, allo stesso tempo, per i mutuatari uno strumento importante per abbattere costi e interessi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA