



Mutui, il tasso medio sale al 3,5%

L'Abi: in agosto scende il «variabile», un italiano su quattro opta per il «fisso» che costa di più

Vittorio Carlini

MILANO
Cresce il saggio d'interesse sui nuovi mutui per la casa. A dirlo è la stessa Abi. Nel consueto bollettino mensile è indicato che il tasso d'interesse medio, nello scorso agosto, è salito al 3,5 per cento. Un valore superiore a quello di luglio (3,22%) e in rialzo di 51 punti base (0,51%) rispetto al mese (marzo), in cui il saggio era sui minimi del 2011 (2,99%). Insomma, il costo del mutuo per la casa del signor Rossi cresce. La domanda, giocoforza, è spontanea: quali le cause di questo trend? *In primis*, è necessaria una precisazione: il tasso indica-

per cento; dall'altro l'Irs a 10 anni, da cui dipende il fisso, è calato al 2,9% (era al 3,25 in luglio). Certo, le dinamiche mese su mese non sono così essenziali. Tuttavia, la semplice logica aritmetica dovrebbe far propendere per una riduzione del costo del mutuo. «Quello che incide - ricorda Stefano Rossini, ceo di MutuiSupermarket.it - è l'incremento dello spread caricato sul consumatore finale. Sul fronte del fisso le banche, da giugno a oggi, nei casi più virtuosi hanno aumentato il differenziale tra i 30 e 40 punti base. Rispetto al variabile, invece, l'incremento è sullo 0,1 per cento». Questo fattore, unico alla diversa composizione della domanda globale di mutui, può spiegare il trend di agosto. Già, il trend. Ma il rincaro è veramente giustificato? «Si tratta - risponde Rossini - di un atteggiamento precauzionale, a dire il vero un po' eccessivo». I timori per l'evoluzione della congiuntura, cui gli stessi esperti dell'Abi fanno riferimento nel bollettino, hanno indotto «a prezzare su un livello più alto il rischio della possibile insolvenza del mutuatario». Di più. Gli istituti di credito, a fronte del balzo del differenziale tra il BTP e il T Bund, hanno maggiori costi di funding. Giocoforza, questo sovrapprezzo legato al rischio-Paese incomincia ad essere riversato sulla clientela finale. Un "surplus" che, secondo gli esperti dell'Abi, rimane comunque «su livelli particolarmente contenuti». Al di là delle valutazioni di merito, il report mensile sottolinea anche che il tasso medio ponderato, sul totale dei prestiti a famiglie e imprese, è risultato pari al 4,06%, rispetto al 3,99 per cento di luglio. Cioè, «47 punti base al di sopra del valore di agosto 2010». Tra crisi, costo del funding e timori d'insolvenza i tassi interbancari calano. Quelli dei mutui salgono.

GLI ONERI SUI DEBITI

Negli ultimi 12 mesi, il tasso medio ponderato sul totale dei prestiti a imprese e famiglie è salito di 47 punti raggiungendo il 4,06%

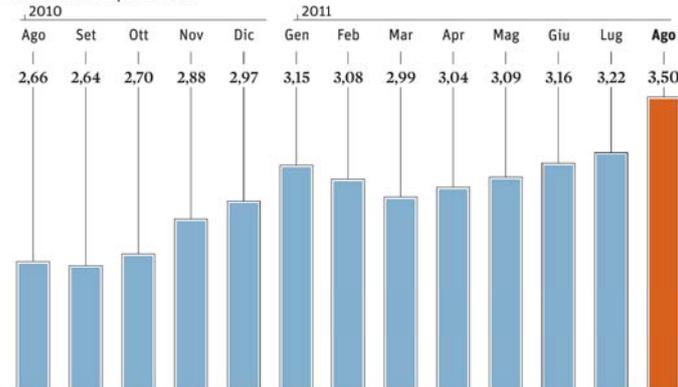
to è la media mensile tra i prestiti a saggio variabile (oggi più conveniente) e quello più oneroso a cedola fissa. E proprio questo elemento, a detta degli analisti dell'Abi, è tra le cause dell'incremento rilevato in quel di agosto. Il flusso dei finanziamenti a tasso fisso, infatti, è salito dal 19 al 24 per cento. Le famiglie italiane, cioè, si allontanano dal prestito variabile. Il che, ovviamente, fa salire la media del saggio: un mutuo fisso ventennale, nel migliore dei casi, ha una cedola finale compresa tra il 4,3 e 4,5 per cento; quello variabile, invece, il 2,7 per cento.

Ciò detto, però, lo scenario è più complesso. A ben vedere, entrambi i tassi interbancari di riferimento dei mutui sono diminuiti: da una parte la media dell'Euribor a 3 mesi, cui è legato il prestito variabile, ha ripreso a scendere (seppur di poco) dall'1,6 all'1,55

L'evoluzione dei tassi medi sui mutui

TASSI SUI MUTUI

Medie mensili in percentuale



Fonte: Abi

IL BALZO

In milioni di euro

Mese	Sofferenze lorde
Maggio 2010	66.720
Giugno	68.598
Luglio	70.056
Agosto	71.177
Settembre	72.924
Ottobre	74.321
Novembre	75.641
Dicembre	77.837
Gennaio 2011	91.093
Febbraio	92.294
Marzo	93.877
Aprile	95.069
Maggio	96.290
Giugno	97.692
Luglio	98.986

In due anni lo stock è quasi raddoppiato rispetto ai 50,5 miliardi del luglio 2009

I crediti in sofferenza crescono a 99 miliardi

Non si ferma la crescita delle sofferenze per la banche italiane: in due anni le sofferenze lorde, quindi al netto delle svalutazioni, sono quasi raddoppiate, passando dai 50,5 miliardi di euro del luglio 2009 ai 99 miliardi (esattamente 98,98 miliardi) del luglio scorso. In parte il dato «risente - spiega l'Abi nel suo bollettino mensile - di talune operazioni realizzate da alcuni gruppi negli assetti societari» e, infatti, il salto contabile è evidente con l'inizio dell'anno: dai 77 miliardi del dicembre 2010 ai 91 miliardi di gennaio 2011.

Tuttavia dal primo mese di quest'anno la corsa non si è ferma-

ta, fino ad avvicinarsi alla quota dei 100 miliardi nell'ultimo mese per i quali sono disponibili i dati. Solo da giugno a luglio la crescita delle sofferenze lorde è stata dell'1%, mentre il rapporto sofferenze nette-impieghi totali è arrivato al 2,77%, in aumento rispetto al 2,69% di giugno. Per gli analisti dell'Abi la situazione non è di particolare criticità, ma senza crescita economica le sofferenze e il loro rapporto con gli impieghi rischiano di aumentare anche nei prossimi mesi.

Al di là delle sofferenze, la raccolta per le banche italiane è positiva: in agosto, afferma il rapporto

INUMERI

+4,48%

Le obbligazioni

In agosto le obbligazioni bancarie sono aumentate del 4,48% rispetto a luglio.

+1,03%

I depositi

Nello stesso periodo i depositi bancari sono cresciuti dell'1,03% su base annua. Balzo dei pronti contro termine, saliti del 18%.

mensile, l'incremento è stato del 2,33% (a 2.180 miliardi di euro) rispetto allo stesso periodo del 2010. In particolare, i depositi in agosto sono aumentati dell'1,03% su base annua contro una crescita dello 0,4% in luglio; mentre le obbligazioni bancarie hanno evidenziato un incremento del 4,48% rispetto al 4,74% del mese precedente. Ancora in rialzo le operazioni «pronti contro termine» (+18% in agosto rispetto allo stesso mese del 2010). L'ariprovva di una ricerca di investimenti a forte liquidità in un momento di turbolenza dei mercati.

R. Ff.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'articolo **Mutui, il tasso medio sale al 3,5%** fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



Lista della spesa:

- Pane ✓
- Yogurt ✓
- Latte ✓
- Uova ✓
- Mutuo ?

**Da oggi,
scegliere il tuo
Mutuo
è semplice...**

**Come andare
al Supermercato**

 Oltre 230 offerte mutui, fino al 100%

 Servizio amichevole e gratuito

 -30%

Tassi Variabili da 2,67% e Fissi da 4,37%*

RICHIEDI ONLINE IL TUO MUTUO E RISPARMIA >>

* Rilevazioni TAN effettuate il 05/09/2011 sul sito www.MutuiSupermarket.it per un mutuo di importo 150.000 Euro

MutuiSupermarket 

MutuiSupermarket è un servizio di FairOne S.p.A., mediatore creditizio regolamentato da Banca d'Italia, iscrizione n. 135534.

Confronta i migliori mutui online su www.MutuiSupermarket.it

MutuiSupermarket.it

La sicurezza di una scelta giusta