

L'andamento del «prezzo» dei finanziamenti

Media trimestrale dei migliori spread, mutui a tasso fisso e variabile



FORNITE:
Bussola
Mutui
Crif

BUSSOLA CRIF-MUTUISUPERMARKET

Mutui, lo spread giù del 28% in un anno

di **Emiliano Sgambato**

► Grazie al Qe di Maro Draghi, non solo le banche hanno allargato le maglie del credito per l'acquisto della casa, ma sono anche scesi molto i «prezzi» dei mutui. Secondo l'ultima Bussola elaborata da Crif e MutuiSupermarket – relativa al primo trimestre dell'anno e che sarà diffusa oggi – gli spread applicati dalle banche sui mutui a tasso variabile sono scesi del 28%, mentre sul fisso il calo si attesta al 22 per cento.

Secondo la rilevazione, i migliori spread per variabile e fisso sottoscritti a gennaio 2014 (importo 140mila euro e durata 20 anni) si attestavano rispettivamente al 2,6 e 2,4%. A inizio aprile, gli stessi spread risultano all'1,8% e 1,9% e «appaiono praticamente certi nuovi ulteriori tagli ai prezzi dei mutui nell'immediato futuro». Per una corretta lettura del dato occorre anche considerare che gli spread oggi non scontano l'inflazione, che seppur bassa, andava considerata nella valutazione del prezzo reale fino all'anno scorso.

Ma, da un lato, nel medio-lungo periodo l'inflazione – si spera per il benessere di tutta l'economia – dovrebbe tornare moderatamente a crescere. Dall'altro, comunque, la discesa degli spread non era un dato così scontato: va ricordato, infatti, che nonostante i tassi di riferimento si-

ano da lungo tempo ai minimi, durante il periodo della crisi dei debiti sovrani il differenziale applicato dalle banche tra Euribor, Irse e il tasso fisso (lo spread, appunto) è restato alto. E i mutui venivano concessi con il contagocce.

I prezzi delle case, intanto – sempre secondo la Bussola che fa riferimento alle stime delle perizie effettuate per la concessione dei finanziamenti – diminuiscono di un altro 2% su base annua rispetto al primo trimestre 2014, avvicinando il mercato a un nuovo equilibrio che ancora deve essere raggiunto.

«La parola d'ordine – nota però la Bussola – risulta ancora «cautela»: se a inizio 2010 l'importo medio richiesto era di poco superiore ai 140mila euro, nel primo trimestre 2015, questo è infatti risultato pari a 124.291 euro, in ulteriore contrazione dello 0,5% rispetto all'importo del quarto trimestre 2014. Come dire: ritorna l'interesse sul mercato, con la domanda di nuovi mutui che segna un +38% nel primo trimestre 2015, ma i consumatori rimangono ancora prudenti».

Da non dimenticare, infine, la componente di surroga e sostituzione, che spiega «circa il 30% delle richieste di mutuo raccolte sul canale online. Nella realtà, però, a livello di intero 2014 solo il 10,9% delle istruttorie formalmente presentate agli istituti si riferisce alla rottamazione di vecchi mutui». Con il tasso fisso che viene scelto nel 58% dei casi.