

Mutui. L'altra faccia del ribasso dell'Euribor

Con la provvista più cara gli spread si adeguano

Da fine agosto il differenziale su fisso e variabile è cresciuto in media del 50%

I tassi di interesse scivolano ai minimi storici, ma i nuovi mutui erogati dalle banche italiane non si adeguano a dovere, anzi diventano leggermente più cari. Potrà sembrare un paradosso, ma è quanto emerge dalle ultime statistiche pubblicate dalla Banca d'Italia: il tasso medio praticato alle famiglie sui prestiti con durata superiore a 10 anni per l'acquisto di abitazioni è lievemente risalito a febbraio rispetto al mese pre-

cedente (5,13% da 5,10%). È pur vero che siamo distanti dal picco di agosto (6,10%) e che i tassi Irs - parametri di riferimento di quei prestiti a tasso fisso che, non stante la rimonta del variabile, rappresentano ancora la maggioranza di quelli sottoscritti - sono sostanzialmente stabili negli ultimi mesi. Il segnale, tuttavia, è di quelli da non sottovalutare e si spiega principalmente con il rincaro dello spread, quel margine che la banca applica al tasso base (Euribor, Irs o Bce). Basta confrontare le offerte presenti sul sito del broker MutuiOnline lo scorso agosto (prima del fallimento di Lehman) e adesso per capire che il vento è cambiato: oggi si possono spuntare tassi effettivi decisamente più bassi (un fisso a 20 anni costa in media il 5,41% contro il 5,99% di 8 mesi fa, il

variabile addirittura il 2,55% contro il 5,41%), ma gli spread (vedi tabella sotto) sono balzati da valori mediamente inferiori all'1% a quasi l'1,5%, con picchi fino al 2 per cento. Allo sportello, se possibile, la situazione è ancora peggiore e soltanto sottoscrivendo (costose) polizze accessorie è possibile ottenere uno sconto. Parte del ribasso dei tassi, insomma, rischia di essere vanificato dal rincaro degli spread, con il risultato che chi sottoscrive adesso un mutuo variabile particolarmente conveniente potrebbe trovarsi in difficoltà e con un prodotto poco competitivo nel momento in cui gli Euribor torneranno a crescere. La maggiorazione sul margine, va però detto, non finisce interamente nelle tasche delle banche: «Per effetto della crisi finanziaria - osserva Gianfran-

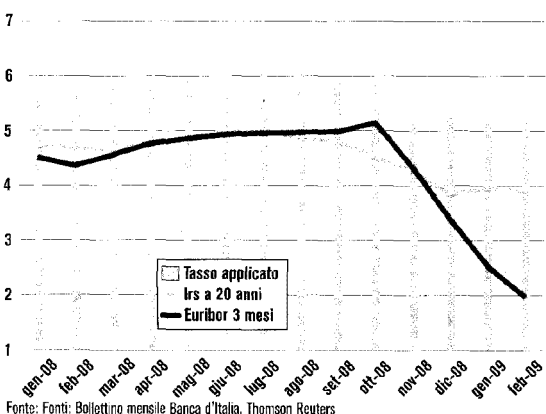
co Torriero, direttore centrale dell'Abi - nell'ultimo anno il costo effettivo della raccolta è aumentato in misura notevole e i tassi interbancari non sono più un parametro così affidabile per misurare il prezzo reale della provvista». Osservando i dati della Banca d'Italia, in effetti, si scopre che il tasso medio pagato dalle banche sulle emissioni con scadenza superiore a un anno era nel 2006 pressoché uguale all'Euribor 3 mesi (3,68% contro 3,70%), mentre a febbraio 2009 è stato più caro di circa l'1,5% (3,58% contro 2,05%). Detto questo, stabilire se gli spread praticati in questo momento siano più o meno equi e quanto del rincaro degli ultimi mesi finisca effettivamente nelle casse delle banche è impresa difficile. Molto dipende da quale è il canale principale utilizza-

to per la raccolta da ciascun istituto di credito, ma non solo: «Oltre che ai maggiori costi di finanziamento - spiega Alessandro Pedone, responsabile Aduc per la tutela del risparmio - il caro spread è legato alla situazione economica generale, che da una parte rende più rischiosa la concessione dei prestiti e dall'altra spinge le banche ad aumentare le entrate sulla parte dei finanziamenti nel momento in cui la marginalità dei servizi è minore». Sotto questo aspetto, la tendenza al rialzo degli spread sui mutui appare tutt'altro che passeggera. Prima di assistere a miglioramenti significativi occorreranno segnali di distensione sul versante finanziario, ma l'impressione è che sia necessaria anche una nuova spinta alla concorrenza fra le banche che operano sul territorio italiano. Proprio in questi giorni Ing Direct - l'istituto olandese che con il suo ingresso in Italia ha forse contribuito più di altri a movimentare il mercato - ha aumentato ulteriormente gli spread su tutti i prodotti. Non è certo un bel segnale.

Maximiliano Cellino
www.ilsole24ore.com/mutui
© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'inversione di tendenza

Andamento dei tassi applicati dalle banche alle famiglie italiane sui prestiti di oltre 10 anni per l'acquisto di abitazioni (nuove operazioni), dal tasso Euribor 3 mesi (mutui variabili) e dell'Irs 20 anni (mutui fissi). Dati medi mensili in %.



Gli spread prima e dopo Lehman

Confronto fra le condizioni praticate dalle principali banche italiane rilevate dal broker MutuiOnline. Finanziamento a 20 anni da 100mila euro (valore immobile 200mila euro) richiesto da un impiegato di 35 anni residente a Milano. In %

Banca	Rilevazioni del 26.08.08				Rilevazioni del 9.04.09			
	Fisso		Variabile		Fisso		Variabile	
	Tasso	Spread	Tasso	Spread	Tasso	Spread	Tasso	Spread
Banca Carige	6,00	0,95	5,82	0,85*	5,36	1,50	2,94	1,50*
Banca Mps	5,83	0,95	5,43	0,95**	5,25	1,20	2,22	1,20**
Bnl	6,10	n.d.	5,53	1,05**	5,35	n.d.	2,47	1,45**
Banca Popolare di Lodi	6,32	1,25	6,28	1,25*	5,55	1,50	2,54	1,50**
Banca Sella	5,78	0,90	5,38	0,90**	5,65	1,60	2,64	1,60**
Bnp Paribas Pf	6,15	n.d.	5,48	1,00**	5,40	n.d.	2,37	1,35**
Cariparma	5,76	0,75	5,23	0,75**	5,25	1,40	2,27	1,25**
CheBanca!	5,87	0,90	5,45	0,90**	5,09	1,20	2,34	1,35**
Intesa Sanpaolo	6,05	0,95	5,43	0,95**	5,35	n.d.	2,52	1,50**
UniCredit	5,94	0,89	5,92	0,89*	5,85	2,00	3,16	1,70*
Media	5,99	1,04	5,69	0,95	5,41	1,40	2,51	1,40

Nota: tassi con uguali parametri di calcolo possono differire da una banca all'altra per effetto del diverso periodo di rilevazione dell'indice di riferimento. Su variabili il parametro è: (*) Euribor 3 mesi; (**) Euribor 1 mese. Fonte: elaborazione Il Sole 24 Ore su dati www.mutuionline.it

