I MUTUI AI TEMPI DELLA CRISI ECONOMICA

Da Mutuando - Blog - Mutui e crisi dello spread

Autore Patrizia De Rubertis



Roma, 30/11/2011

18 novembre 2011

Saliscendi della Borsa e spread tra **Btp e Bund** sotto quota 500 ma ancora sorvegliato speciale per il suo **rendimento oltre il 7%** (soglia considerata da molti analisti come punto di non ritorno per un'economia sana) anche dopo il varo del nuovo governo targato **Mario Monti**. Ma la corsa di questo differenziale tra il tasso dei titoli di Stato italiano con quello tedesco (considerato il più affidabile dell'area euro), proprio in queste ore, sta facendo segnare livelli record anche per **Spagna** e **Francia**. Insomma, lo spread continua a condizionare pesantemente la vita politica e istituzionale del BelPaese e di tutto il Vecchio Continente con i cittadini sempre più disorientati.

E lo sanno bene tutti gli aspiranti mutuatari che vorrebbero comprare casa accendendo un prestito. Un condizionale d'obbligo, visto che il problema più importante con cui i potenziali acquirenti devono confrontarsi è la **chiusura del mercato dei mutui**. Ormai, infatti, è chiaro a tutti quello che sta succedendo: la salita dello spread tra Btp/Bund aumenta il rischio per le banche che sono costrette ad affrontare maggiori costi nella **ricerca di liquidità**. Un pericolo

che viene scaricato immediatamente sul cliente aumentando il ricarico applicato ai finanziamenti. Tanto che lo **spread** (in questo caso il guadagno della banca) da un paio di mesi risulta addirittura raddoppiato, avendo raggiunto quota 3,5%/4%.

Così, anche chi un lavoro a tempo indeterminato ce l'ha e vanta buone capacità creditizie si ritrova nella situazione paradossale di **non trovare una banca disposta ad erogargli il mutuo** o si vede, altrimenti, imporre uno spread talmente elevato da farsi scoraggiare nel richiederlo. Il motivo? Gli istituti hanno scelto di mettersi fuori mercato per non aumentare a fine anno le sofferenze bancarie (vale a dire i prestiti la cui riscossione non è certa) o comunque fino a quando non saranno in grado di definire nuove strategie per contrastare la crisi dei debiti sovrani in Europa.

Basti pensare che secondo il Rapporto mensile dell'**Associazione bancaria italiana**, i tassi sui mutui concessi dalle banche a ottobre sono saliti al 3,57%, contro il 3,42% di settembre. Ma solamente dodici mesi fa, nell'ottobre 2010, i tassi erano al 2,7%. Un dato che risulta certamente influenzato dalla variazione della composizione delle erogazioni: lo scorso mese, infatti, sono stati stipulati molti più contratti di **mutuo a tasso fisso**. La loro quota è passata **dal 23,9% al 31,9%** del totale.

Numeri supportati anche dalla fotografia scattata dal **Crif**, secondo cui a ottobre c'è stato un crollo delle richieste di mutui per l'acquisto di immobili da parte delle famiglie italiane: -33% rispetto allo stesso mese del 2010. Come detto, la colpa è da ricercarsi nel ritocco all'insù degli spread, dal momento che sia l'Euribor che l'Irs sono rimasti a livelli medio bassi. Il parametro utilizzato per i **mutui a tasso variabile** a tre mesi segna, infatti, l'1,46%, mentre sia l'Eurirs a 20 anni che a quello 30 anni si collocano ben al di sotto del 3%.

Quindi, chi di questi tempi è alla ricerca di un mutuo per la casa deve ricordare che se il variabile risulta ancora più conveniente rispetto al fisso per almeno un altro paio di anni, **lo spread imposto dalla banca** il giorno del rogito resterà comunque tale per **tutta la durata del mutuo**. Il consiglio è confrontare diverse offerte di mutuo via web dove è possibile ottenere condizioni più vantaggiose, proposte solamente ad una clientela online.

Buone notizie, invece, per tutti i mutuatari già alle prese con uno degli impegni economici più importanti e più lunghi della vita. La corsa dello spread ha spinto la Banca centrale europea a **tagliare di 25 punti** il costo del denaro, portando un **risparmio immediato** per i prestiti per la casa indicizzati al tasso Bce e una prossima minor spesa per i prestiti variabili con l'Euribor in ulteriore calo almeno fino a tutto il 2013.

Ovviamente, visto che l'impegno di un mutuo è più che decennale non bisogna **mai ragionare sul breve periodo**, con la situazione economica e finanziaria personale in continua evoluzione. Meglio, quindi, ricordare che per legge (Dl 70 del 2011), fino alla fine dl 2012, è stata introdotta la possibilità di **rinegoziare i contratti di mutuo** da tasso variabile a fisso di importo non superiore a 200mila euro finalizzati all'acquisto di abitazioni, purché il mutuatario presenti un **ISEE** non superiore a 35 mila euro e non abbia avuto ritardi nel

pagamento delle rate.

Mentre per tutti gli altri, nel caso in cui si volesse migliorare la situazione del proprio mutuo, è prevista la **rinegoziazione** della tipologia del prestito, del tasso e della durata. Questa operazione è gratuita, ma la banca può rifiutarsi.