

**RISPARMIO/1**

**Niente allarme sul breve per i mutui immobiliari**

Vito Lops  
▶ pagina 4

**La casa.** L'impatto del rialzo dello spread sulla rata

# Mutui bloccati nel breve: il «conto» fra qualche mese

Lo spread sui titoli di Stato torna a far paura. A inizio mese il differenziale di rendimento tra Btp e Bund a 10 anni era a 120 punti, ieri ha toccato quota 300. C'è da aver paura anche sul fronte mutui? La risposta è «Ni». Certamente no per il breve periodo, e per breve si intende anche qualche mesetto. Probabilmente sì nel medio.

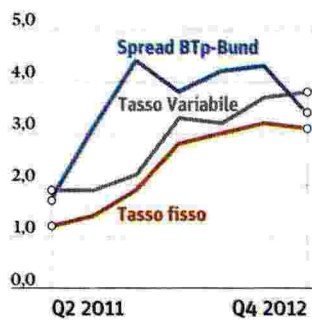
Cerchiamo di capire perché. Il tasso dei mutui (sia fissi che variabili) è composto da due gambe. La prima è lo "spread" deciso dalla banca, il margine lordo che l'istituto punta a ottenere dal finanziamento. La seconda dipende dall'andamento dei tassi del mercato interbancario. I mutui a tasso fisso sono parametrati sugli indici Eurirs (viene solitamente preso il valore del giorno in cui si stipula). I mutui a tasso variabile sono indicizzati all'Euribor. Il punto è che i momenti di tensione finanziaria favoriscono una riduzione degli Eurirs e di certo tendono a rimandare il momento in cui gli Euribor potrebbero salire. Come mai? Quanto agli Euribor sono legati ai tempi dei rialzi dei tassi della Bce e i momenti di turbolenza sui mer-

cati allontanano le strette monetarie. Quanto agli Eurirs questi seguono da vicino l'andamento del Bund tedesco. Durante le tempeste finanziarie i tassi del Bund tendono a scendere perché gli investitori aumentano gli acquisti di titoli tedeschi, considerati beni rifugio. Non è un caso se a metà maggio il Bund a 10 anni pagava lo 0,65% mentre ieri ha chiuso allo

0,25%. E non è un caso che anche l'Eurirs a 20 anni (ma lo stesso vale per altre durate) nello stesso arco temporale sia sceso (da 1,55% all'1,38%). E se la tensione dovesse proseguire sui mercati c'è da attendersi che gli Eurirs continuino a ridimensionarsi e con essi anche i tassi finali dei nuovi mutui a tasso fisso. A patto che la banca non alzi repentinamente il suo "spread". Tuttavia, che le banche alzino gli spread velocemente è davvero improbabile. Nel 2011-2012, quando scoppiò la crisi sul debito italiano, «solo dopo ben due trimestri si verificò un aumento degli spread medi di offerta sui mutui - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -. Questo perché dipende da decisioni di tesoreria delle banche che sono molto più complicate perché tengono conto di molteplici fattori, macroeconomici ma anche di gestione interna. È facile fare allarmismi ma un aumento dello spread Btp-Bund, se impatta sugli spread di offerta sui mutui, lo fa con tempistiche non immediate.

## L'effetto sulla rata

**Aumento Spread Btp-Bund e impatto su Spread di offerta sui mutui. Dati in %**



Fonte: MutuiSupermarket.it

V.L.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

