

TASSI D'INTERESSE

Continua la discesa dei tassi fissi

Durante l'ultimo consiglio direttivo della BCE è stato deciso di mantenere invariati i tassi di interesse allo **0%**. In breve, anche alla luce degli ultimi dati non proprio tranquillizzanti riguardanti l'andamento dell'economia nell'eurozona, la volontà della Banca Centrale Europea è quella di mantenere i tassi di interesse ai minimi ancora a lungo, almeno fino alla fine del 2019 e molto probabilmente anche per il primo semestre 2020.

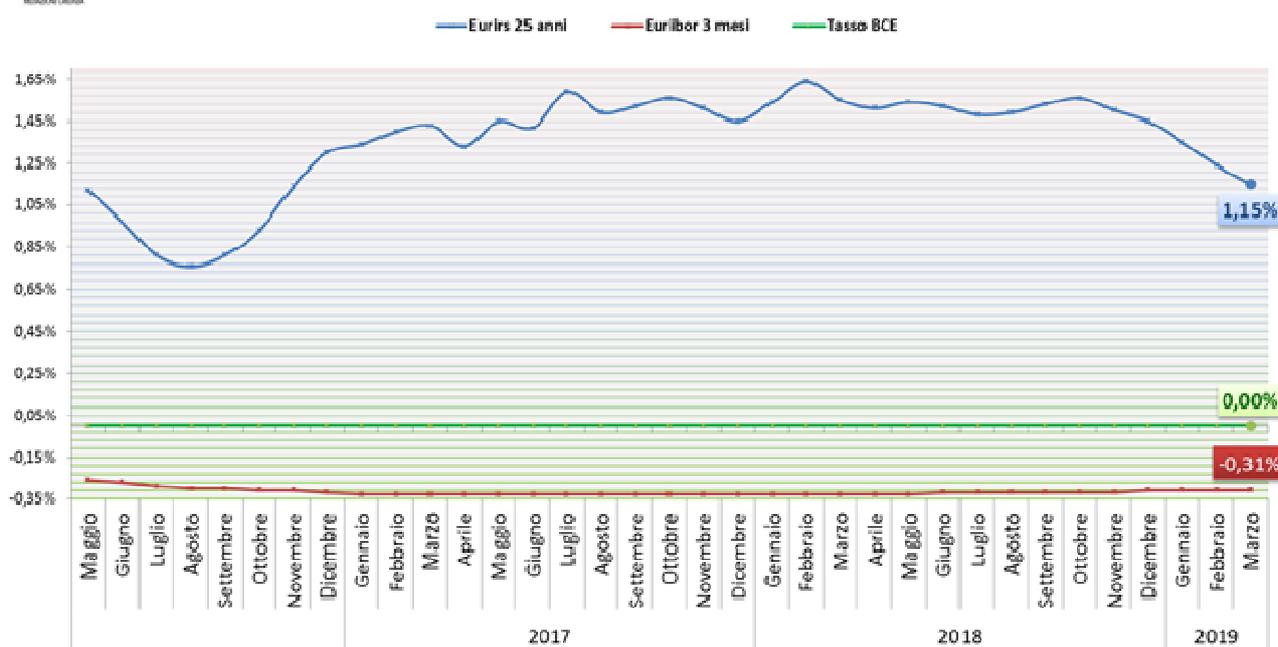
Ma come si sono comportati in quest'ultimo periodo gli indici di riferimento dei prodotti di mutuo?

Anche con la chiusura di marzo 2019, si mantiene vicino ai minimi storici il tasso Euribor (3 mesi), che ha fatto registrare un -0,31%. In linea dunque con quanto rilevato per tutto il 2019 e leggermente più alto del suo minimo storico di -0,33% al quale è rimasto ancorato per tutto il 2017 e per la prima metà del 2018. Si prevede una lenta risalita dell'Euribor che non arriverà a toccare valori positivi prima del 2020.

In netta discesa negli ultimi mesi il tasso **Eurirs (25 anni)**. Si è attestato a **fine marzo a 1,15%**, il suo **minimo storico dal novembre 2016 (1,14%)**. Ad esclusione proprio dell'anno 2016 l'indice è sempre stato ben al di sopra di tale soglia.



ANDAMENTO INDICI DI RIFERIMENTO



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati BCE

Dalle prime rilevazioni del 2019 restano favorevoli le condizioni alle quali sottoscrivere finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione, in particolar modo relativamente ai prodotti a tasso fisso che come abbiamo visto negli ultimi 5 mesi hanno registrato un calo importante.

ESEMPIO PRATICO

Stando alle dinamiche dei tassi di marzo 2019, si è calcolato l'importo della rata mensile di un mutuo ipotecario del valore di 110.000 euro per una durata di 25 anni, ipotizzando che l'immobile valga 160.000 € e che lo spread medio di mercato si attesti a 1,20% sia per il tasso fisso che per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso sosterremmo una rata di 485 euro, circa 76 euro in più rispetto a quanto dovremmo sostenere se scegliessimo un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata ammonta a 409 euro. Rispetto alla precedente indagine di Gennaio 2019 la rata del prodotto fisso è diminuita di 17 euro mentre quella del prodotto variabile è scesa di 12 euro.

Optando per un mutuo a tasso fisso, alle attuali condizioni di mercato, se si considera un finanziamento con un orizzonte temporale di 20 anni, ogni 100.000 euro finanziati si ha un maggior esborso economico di circa 68 euro: ciò significa che se oggi decidessimo di sottoscrivere un mutuo di 100.000 euro a tasso fisso per una durata di 20 anni, andremmo a spendere 816 euro in più all'anno per eliminare il rischio "rialzo dei tassi" ai quali è invece soggetto un mutuo a tasso variabile.

Questo chiaramente se i tassi rimanessero sempre agli attuali livelli, cosa che è difficilmente verificabile in un orizzonte temporale così lungo. Volendo optare per la situazione di maggior risparmio, ovvero quella del mutuo variabile, è fondamentale capire quanto il reddito del nucleo familiare sia in grado di sopportare eventuali aumenti di rata, sia in termini di capacità di rimborso sia in termini di sostenibilità del tenore di vita che si è abituati ad avere.

Alcuni esempi utili a capire la differenza tra tasso fisso e tasso variabile:

IMPORTO MUTUO €	DURATA (anni)	TASSO FISSO (€ mese)	TASSO VARIABILE (€ mese)	Tasso Fisso Vs Tasso Variabile (€ mese)
50.000	10	468	436	Fisso +32 euro
100.000	15	660	594	Fisso +66 euro
200.000	20	1.045	910	Fisso +135 euro
250.000	25	1.103	930	Fisso +173 euro