

TASSI D'INTERESSE: BASSI PER TUTTO IL 2020 A SOSTEGNO DEL MERCATO DEL CREDITO

TASSI D'INTERESSE

Nonostante il cambio al vertice della Banca Centrale Europea, dove Christine Lagarde è stata designata a succedere a Mario Draghi alla presidenza del massimo organismo bancario europeo, le politiche economiche adottate non sembrano essere cambiate. Il mantenimento a zero del costo del denaro e il rilancio del «Quantitative Easing» stanno contribuendo a fissare ai minimi i principali indicatori finanziari che influenzano il mercato dei mutui ipotecari. Di conseguenza, i bassi tassi di interesse applicati dalle banche ai propri clienti, contribuiranno a movimentare ancora il settore dei mutui ipotecari, sia per la componente di acquisto dell'abitazione sia per la surroga di un mutuo già esistente per tutto l'anno 2020.

Euribor

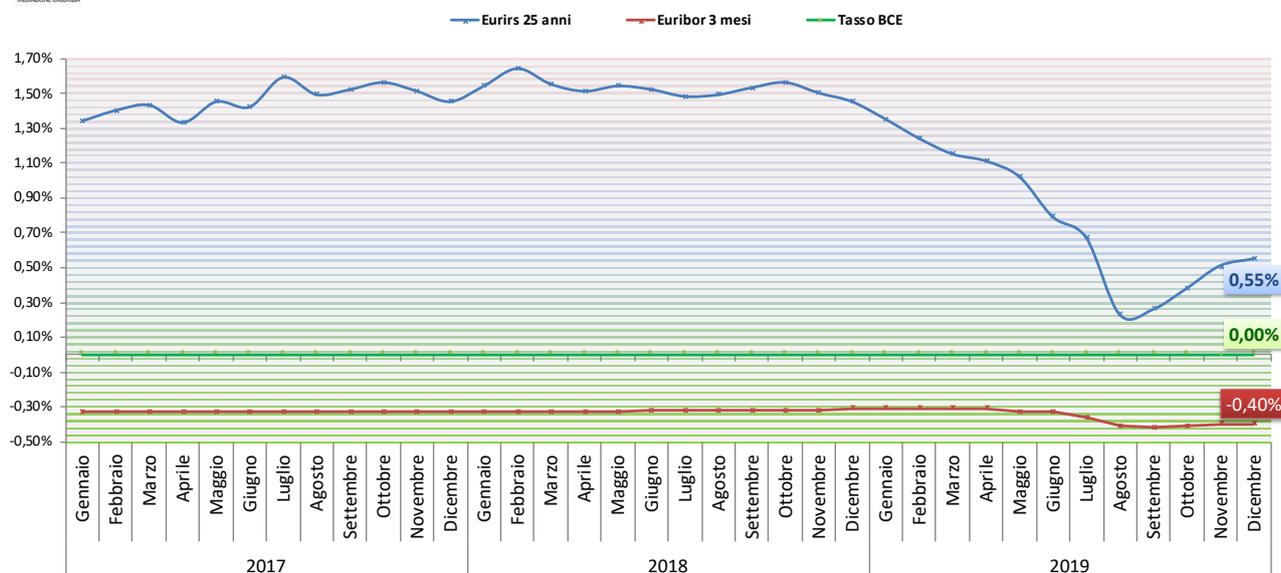
Dai massimi di Luglio 2011 (1,60%), il tasso Euribor (3 mesi) ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato a quota 0,19% a Dicembre 2012, per attestarsi poco sopra lo 0,20% per tutto il 2013 e il 2014, salvo andare sottozero da Maggio 2015. **La quotazione di Dicembre 2019 è risultata essere -0,40%, di poco superiore al minimo storico di sempre (-0,41% Agosto '19).**

Eurirs

Dopo aver mantenuto una media intorno al 3,4% nel 2011, l'Eurirs (25 anni) è sceso a Giugno 2012 a quota 2,13% ed è tornato a crescere fino al 2,75% a Settembre 2013. Da allora ha iniziato una fase discendente di lungo periodo che si è accentuata a fine 2018 per portare l'indice di riferimento al minimo storico ad Agosto 2019 con +0,23%. **L'ultima rilevazione di Dicembre 2019 vede una leggera ripresa a 0,55%.**



ANDAMENTO INDICI DI RIFERIMENTO



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati BCE

ESEMPI PRATICI

Vediamo nella tabella qui di seguito alcuni esempi di mutuo a tasso fisso e variabile con differenti durate.

IMPORTO MUTUO €	DURATA (anni)	TASSO FISSO (€ mese)	TASSO VARIABILE (€ mese)	Tasso Fisso Vs Tasso Variabile (€ mese)
50.000	10	450	429	Fisso: +21 euro
100.000	15	623	581	Fisso: +42 euro
200.000	20	970	885	Fisso: +85 euro
250.000	25	1.006	898	Fisso: +108 euro

Tali simulazioni sono valide con gli attuali tassi, che in un orizzonte temporale più esteso potrebbero variare. 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 far fronte ad eventuali aumenti di rata, sia in termini di capacità di rimborso sia in termini di sostenibilità del tenore di vita.

CONCLUSIONI

Il mercato dei mutui alle famiglie è oggi ben strutturato. Abbiamo una proiezione di chiusura 2019 intorno ai 48-49 mld, in leggera contrazione rispetto ai 50 mld del 2018. Di contro si registra una decisa ripresa della domanda spinta soprattutto dai mutui di sostituzione e surroga che, grazie ai tassi ai minimi storici, sta riportando nuovo interesse a questa tipologia di operazioni e che vedrà già dal prossimo trimestre e per tutta la prima parte del 2020 una crescita interessante. Anche per i mutui a supporto delle compravendite ci si attende una ripresa, seppur più contenuta. Visti i tassi ai minimi ancora a lungo, i prezzi degli immobili convenienti e l'abbassamento dei tempi di compravendita, permangono opportunità per coloro che comprano a scopo abitativo e per chi sceglie l'acquisto come forma di investimento.

Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA

Kiron Partner S.p.A.

Società di Mediazione Creditizia

Sede Legale: via Monte Bianco 60/A - 20089 Rozzano (MI)

Società soggetta a Direzione e Coordinamento da parte di Tecnocasa Holding S.p.A.