

TASSI D'INTERESSE

INDICI AI MINIMI STORICI E RATE MAI COSI' CONVENIENTI

TASSI D'INTERESSE

Durante l'ultimo incontro del Consiglio direttivo della Banca centrale europea del 30 aprile, Christine Lagarde, di fresca nomina quale Presidente del massimo organismo economico europeo, ha annunciato che è stato deciso di mantenere invariati i tassi di interesse. Il tasso di riferimento principale resta dunque fermo allo 0,00%, quello sui prestiti marginali allo 0,25% e quello sui depositi a -0,50%. Niente colpi di scena e tutto secondo le attese.

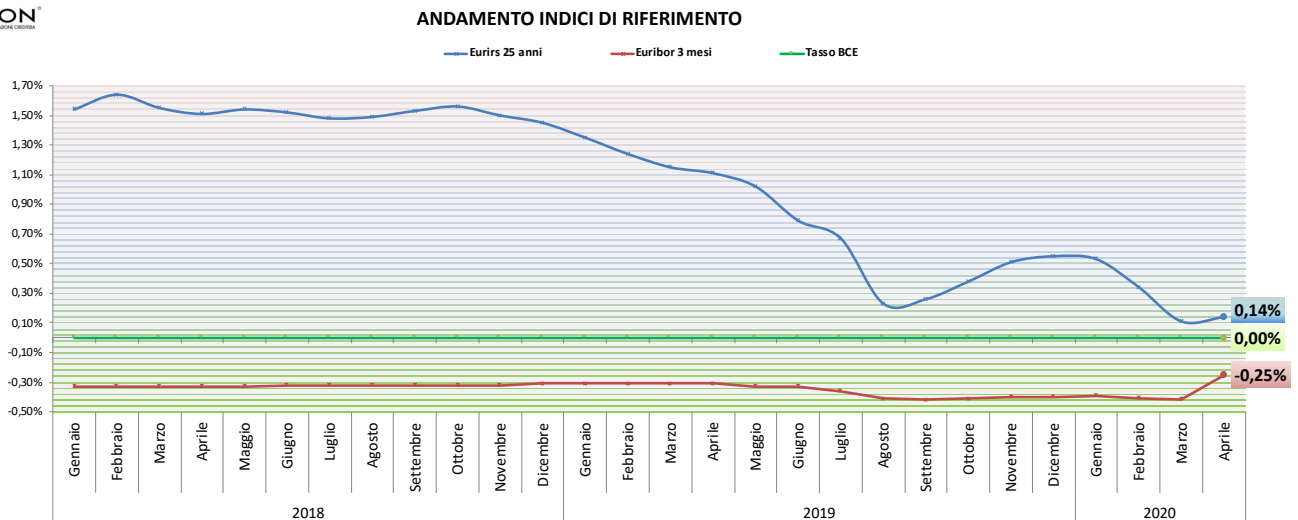
Nell'attuale congiuntura socio-economica, tenuto conto dell'emergenza sanitaria che rischia di impattare in maniera importante sul PIL europeo, la Bce porrà in essere ogni azione possibile per mantenere i tassi agli attuali livelli. Ha già annunciato che continuerà ad immettere liquidità nel sistema bancario in modo che gli istituti di credito possano concedere mutui e prestiti a tassi molto bassi. ***In questo momento le proposte di mutuo delle banche sono molto vantaggiose sia per i tassi variabili che, soprattutto, per i tassi fissi, questo è lo scenario che dovremo attenderci sul fronte tassi almeno per tutto il 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% (Dicembre 2012), per attestarsi poco sopra lo 0,20% per tutto il 2013 e il 2014. Ha virato sottozero col mese di Maggio 2015 e dopo aver registrato il suo minimo storico a metà marzo 2020 (sfiorando -0,50%), ha intrapreso un percorso di risalita che lo ha riportato fino a -0,16% ad Aprile. Ai primi di Maggio è comunque rientrato ad un livello più consono al suo percorso di lungo periodo, -0,29% ultima rilevazione.

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% per poi tornare a crescere fino a 2,75% a Settembre 2013. Da allora ha iniziato una fase discendente di lungo periodo che si è accentuata a Luglio 2019. Ha toccato il minimo storico a Marzo 2020 segnando -0,11%. L'ultima rilevazione del mese di Aprile ha fatto registrare -0,14% livello che permette oggi di trovare sul mercato mutui a tasso fisso che raramente abbiamo visto in precedenza.



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati BCE

ESEMPI PRATICI

Stando alle dinamiche dei tassi di Aprile 2020, 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 all'1,0% sia per il tasso fisso che per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso sosterremmo una rata di 442 euro, circa 19 euro in più rispetto a quanto dovremmo sostenere se scegliessimo un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata ammonta a 423 euro.

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.

IMPORTO MUTUO €	DURATA (anni)	TASSO FISSO (€ mese)	TASSO VARIABILE (€ mese)	Tasso Fisso Vs Tasso Variabile (€ mese)
50.000	10	441	433	Fisso +8 euro
100.000	15	605	588	Fisso +17 euro
200.000	20	932	898	Fisso +35 euro
250.000	25	958	914	Fisso +44 euro

CONCLUSIONI

È chiaro che gli impatti dell'emergenza sanitaria dovuta al coronavirus e al conseguente lockdown decretato dal Governo e dalle Regioni andranno ad impattare sul mercato del credito alla famiglia. Una stima per il primo trimestre 2020 ci fa ipotizzare una perdita di volumi erogati sui mutui di 3,5/4 miliardi di euro. Di contro la buona notizia è che ad oggi i tassi bancari legati alle operazioni di mutuo permetteranno l'accesso ai finanziamenti per la casa a condizioni veramente vantaggiose. Questo potrà agevolare non solo chi vuole acquistare una nuova abitazione, ma anche chi è interessato a sostituire il proprio finanziamento. Prima del blocco la domanda di surroga era in forte aumento e tutto lascia presupporre il fatto che tale crescita non sia destinata ad esaurirsi, ma che possa proseguire alla luce dell'interessante offerta bancaria.

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.