

TASSI D'INTERESSE

**Indici sempre ai minimi e rate molto convenienti
Si assottiglia la distanza tra rata fissa e variabile**

TASSI D'INTERESSE

Nell'attuale congiuntura socio-economica, tenuto conto dell'emergenza sanitaria che sta impattando in maniera importante sul PIL europeo, la **BCE ha già annunciato che metterà in atto ogni azione possibile per mantenere i tassi agli attuali livelli e se necessario continuerà ad immettere liquidità nel sistema bancario**, in modo che gli istituti di credito possano concedere mutui e prestiti a tassi molto bassi. Inoltre, grazie all'intesa raggiunta dai leader europei riguardo allo straordinario pacchetto di misure economiche per contrastare gli effetti della pandemia, lo **scenario che dovremo attenderci per il 2021 sul fronte tassi sembra piuttosto favorevole**.

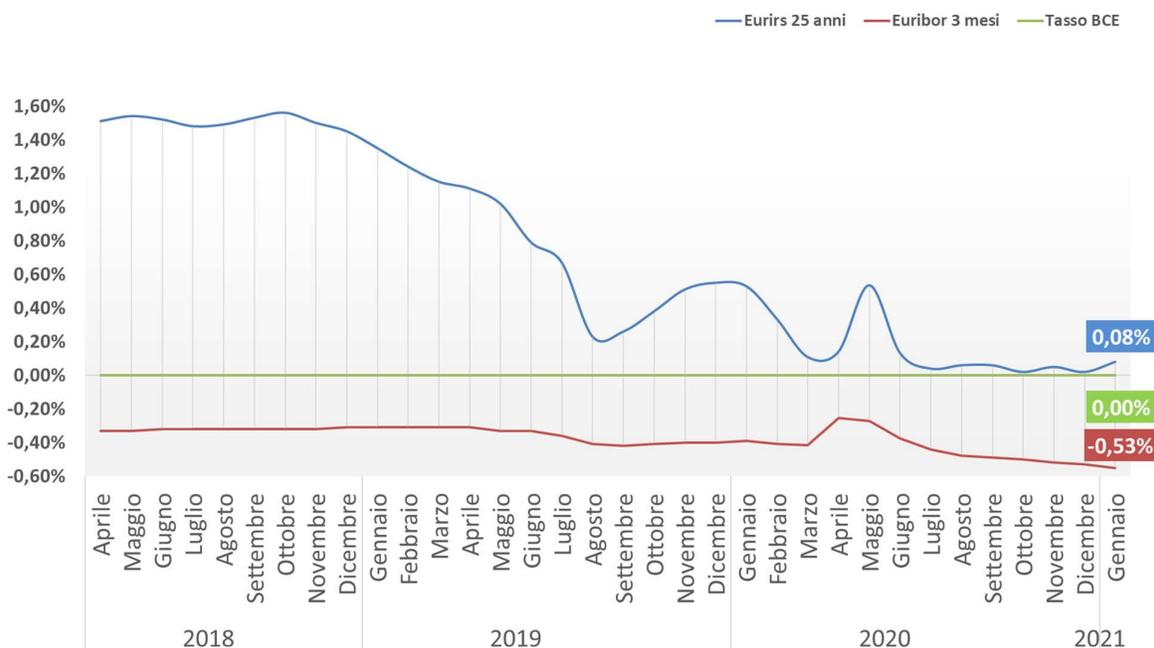
In questo momento, le proposte di mutuo delle banche sono molto interessanti, soprattutto per quanto riguarda i tassi fissi.

EURIBOR (indicizzazione mutui a tasso variabile)

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 una progressiva discesa ha raggiunto il suo minimo storico a -0,55% nel mese di Gennaio 2021.

EURISRS (indicizzazione mutui a tasso fisso)

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 Dicembre 2020 segnando 0,02%. L'ultima rilevazione del mese di Gennaio 2021 ha fatto registrare 0,08% livello che permette di trovare sul mercato mutui a tasso fisso che raramente così vantaggiosi.



ESEMPIO

In base alle dinamiche dei tassi di Gennaio 2021, 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% sia per il tasso fisso che per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso si sosterebbe una rata di 419 euro, circa 31 euro in più rispetto a quanto risulterebbe se si optasse per un mutuo a tasso variabile (rata pari a 388 euro).

Questo chiaramente se i tassi rimanessero sempre agli attuali livelli, difficilmente prevedibile in un orizzonte temporale così lungo. Ovviamente, volendo optare per la situazione di maggior risparmio (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.

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	440	426	Fisso +14 euro
100.000	15	602	575	Fisso +27 euro
200.000	20	925	877	Fisso +48 euro
250.000	25	927	872	Fisso +55 euro

CONCLUSIONI

È chiaro che gli impatti dell'emergenza sanitaria dovuta al coronavirus stanno condizionando il mercato del credito alla famiglia. La buona notizia, però, è che i tassi bancari legati alle operazioni di mutuo permetteranno di accedere 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.

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.