

ANDAMENTO DEI TASSI D'INTERESSE

Indici sempre ai minimi e rate molto convenienti

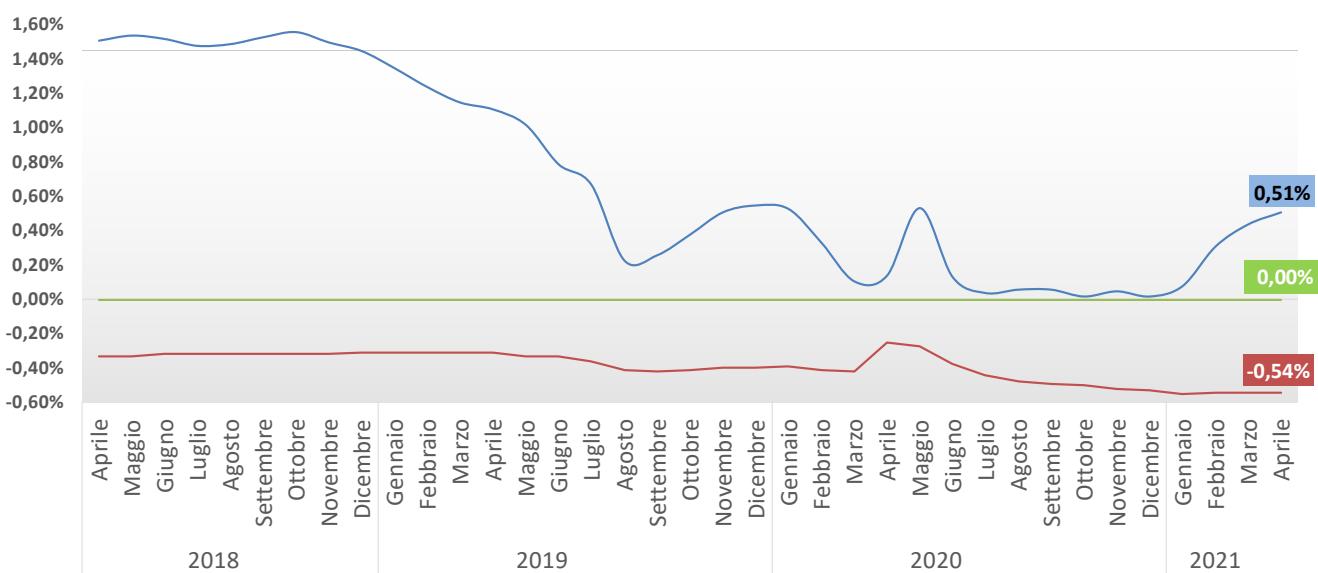
“Nell’attuale congiuntura socio-economica, tenuto conto dell’emergenza sanitaria che sta ancora impattando in maniera importante sul PIL europeo, - afferma Renato **Landoni, Presidente Kiron Partner SpA** - la Bce ha più volte dichiarato che porrà in essere ogni azione possibile per mantenere i tassi agli attuali livelli. Di contro giungono da oltreoceano le prime avvisaglie di un aumento dell’inflazione che, come noto, fa da contraltare ad un successivo aumento dei tassi di interesse. Gli indici di riferimento dovrebbero far registrare ulteriori lievi aumenti, restando comunque ancora a valori storicamente molto bassi e permettendo così di ottenere tassi convenienti sui finanziamenti”.

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 ed il 2014. Ha virato sottozero nel mese di Maggio 2015 e dopo una progressiva discesa ha raggiunto il **-0,54%** ad Aprile 2021, molto vicino al minimo storico.

Eurirs (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 ad Ottobre 2020 segnando 0,02%. Dal mese di Gennaio 2021, che ha fatto registrare lo 0,08%, è iniziata un’importante crescita che ha fatto raggiungere nel mese di Aprile lo **0,51%**.



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d’Italia

ESEMPIO PRATICO

Stando alle dinamiche dei tassi di Aprile 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'1,1% sia per il tasso fisso sia per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso sosterremmo una rata di 446 Euro, circa 53 Euro in più rispetto a quanto dovremmo sostenere se scegliessimo un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata ammonta a 393 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.

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	451	429	Fisso +23 euro
100.000	15	626	579	Fisso +46 euro
200.000	20	975	881	Fisso +94 euro
250.000	25	1.013	893	Fisso +120 euro

CONCLUSIONI

I tassi dei mutui hanno fatto rilevare dei lievi aumenti nel corso degli ultimi mesi, un po' per via dell'incremento degli indici di riferimento a cui sono indicizzati un po' per l'adeguamento al rialzo degli spread da parte degli istituti di credito. Tutto ciò ha avuto effetti principalmente sul costo/rata dei prodotti a tasso fisso che negli scorsi mesi sono stati erogati a valori molto bassi. Ad oggi resta tuttavia ancora conveniente sottoscrivere un mutuo per acquistare l'abitazione in quanto i tassi sono attesi alle attuali quotazioni per tutto il 2021.

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.