

## TASSI D'INTERESSE

### Indici sempre ai minimi e rate molto convenienti

#### TASSI D'INTERESSE

Nell'attuale congiuntura socio-economica, tenuto conto dell'emergenza sanitaria che ha impattato in maniera importante sul PIL europeo, la Bce continua a manifestare la propria volontà di contenere i tassi di interesse agli attuali livelli attraverso il mantenimento delle misure emergenziali adottate ("PEPP").

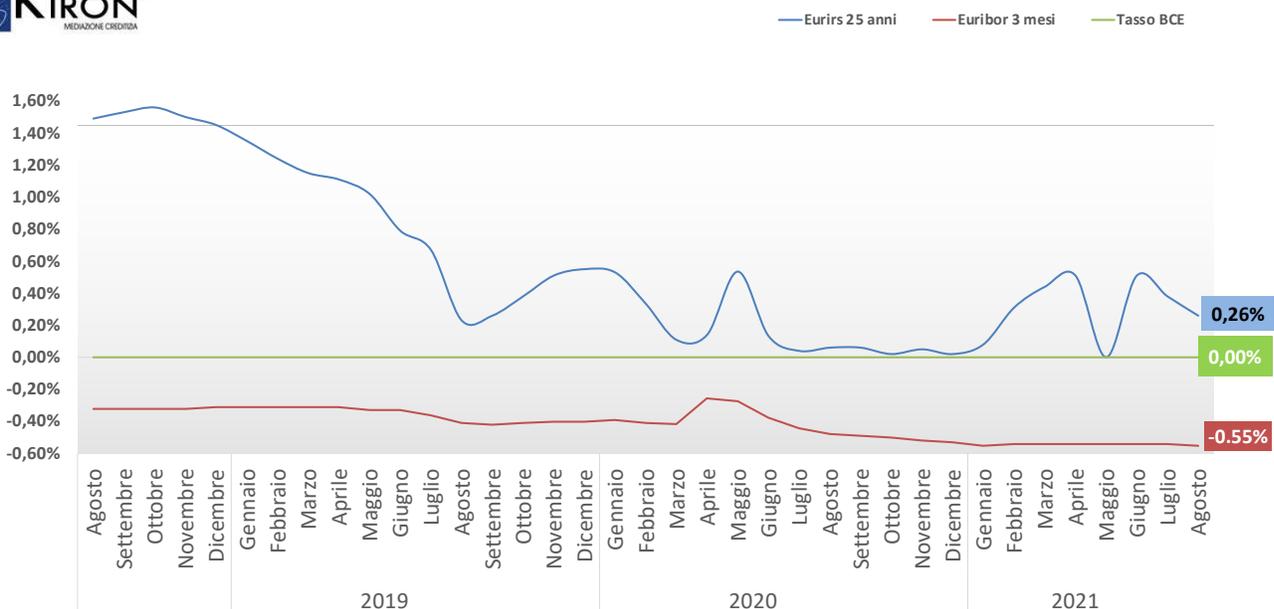
Di contro giungono dai paesi del Nord Europa e dagli Stati Uniti le prime avvisaglie di un deciso aumento dell'inflazione che, come noto, fa da contraltare a un successivo aumento dei tassi di interesse. Gli indici di riferimento dovrebbero far registrare lievi aumenti, restando comunque ancora a valori 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 e il 2014. Ha virato sottozero col mese di Maggio 2015 e dopo una progressiva discesa ha raggiunto il **-0,55% nel mese di Agosto 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 a Ottobre 2020 segnando 0,02%. Dal mese di Gennaio 2021, che ha fatto registrare lo 0,08%. Con la rilevazione media del mese di **Agosto quota a 0,26%**.



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

#### ESEMPIO PRATICO

Stando alle dinamiche dei tassi di Agosto 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 che per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso sosterremmo una rata di 433 euro, circa 40 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 che si è abituati ad avere.

#### Esempi a confronto: tasso fisso vs tasso variabile

IMPORTO MUTUO €	DURATA (anni)	TASSO FISSO (€ mese)	TASSO VARIABILE (€ mese)	Tasso Fisso Vs Tasso Variabile (€ mese)
50.000	10	446	428	Fisso +18 euro
100.000	15	614	579	Fisso +35 euro
200.000	20	952	880	Fisso +72 euro
250.000	25	983	892	Fisso +91 euro

#### CONCLUSIONI

I tassi dei mutui hanno fatto rilevare dei lievi aumenti nel corso degli ultimi mesi, un po' per via della variabilità degli indici di riferimento a cui sono indicizzati, un po' per l'adeguamento al rialzo degli spread da parte degli istituti di credito; questo ha impattato principalmente sul costo/rata dei prodotti a tasso fisso che nel corso del 2020 sono stati erogati a valori molto bassi. **Ad oggi resta tuttavia ancora molto 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.*