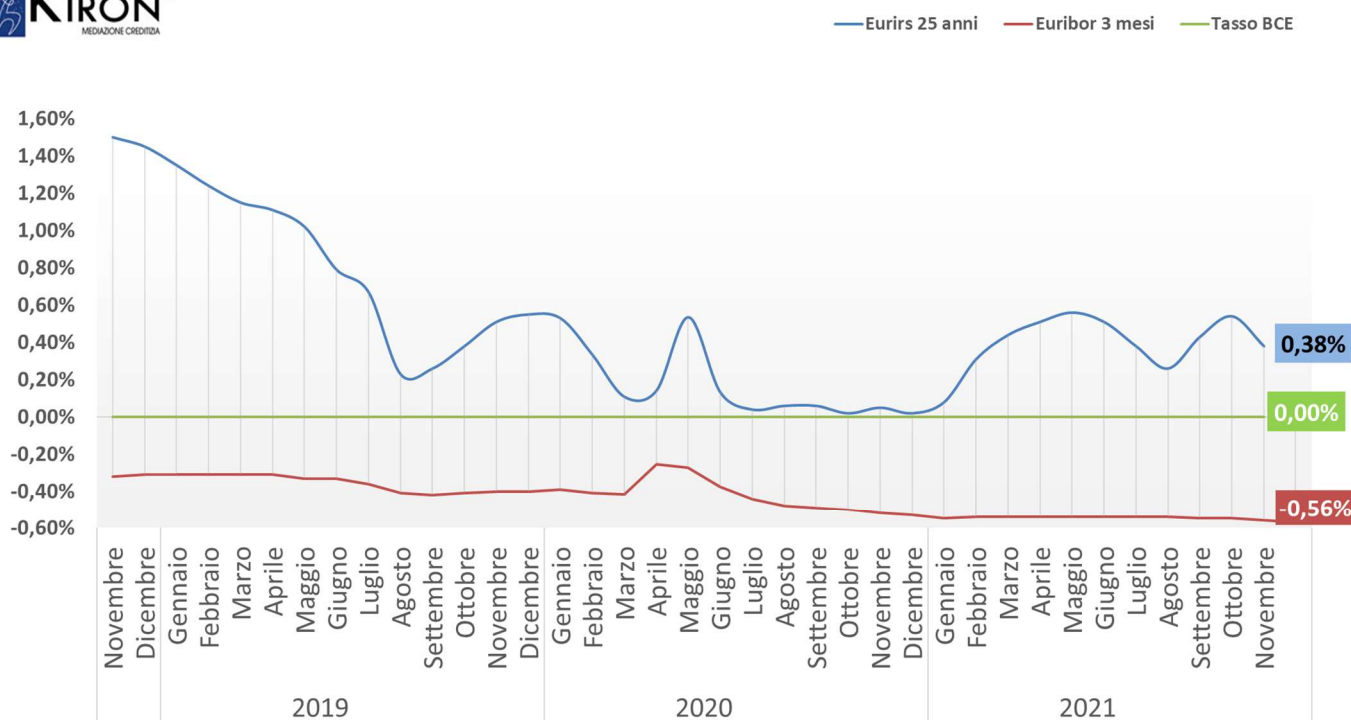


TASSI D'INTERESSE. INDICI AI MINIMI

Rate molto convenienti anche per il 2022

In un contesto macroeconomico che vede un aumento delle stime dell'inflazione per i prossimi mesi, tenuto conto del perdurare 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 seppur, col prossimo anno, verranno gradualmente ridotte le misure a sostegno dell'economia europea che erano state in precedenza adottate dalla stessa Bce ("PEPP").

"Attualmente la forte liquidità di cui godono gli istituti di credito sta portando ad un allineamento dell'offerta bancaria su spread abbastanza contenuti. Riteniamo - afferma *Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA* - però che nel prossimo futuro si possa determinare un leggero aumento dei tassi di interesse. I tassi resteranno comunque a valori molto bassi rispetto al passato e permetteranno così di ottenere accesso ai finanziamenti a condizioni convenienti anche per il 2022".



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

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 è arrivato a **-0,56% nel mese di Novembre 2021 raggiungendo il 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%. **L'ultima rilevazione media relativa al mese di Novembre si attesta allo 0,38%.**

ESEMPIO PRATICO

Stando alle dinamiche dei tassi di Novembre 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'1,10% sia per il tasso fisso che per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso sosterremo una rata di 438 euro, circa 46 euro in più rispetto a quanto dovremmo sostenere se scegliessimo un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata ammonta a 392 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	448	428	Fisso +20 euro
100.000	15	620	579	Fisso +41 euro
200.000	20	963	879	Fisso +84 euro
250.000	25	997	891	Fisso +106 euro

PREVISIONI

I tassi dei mutui hanno fatto rilevare dei lievi aumenti nel corso dei mesi centrali del 2021, un po' per via della variabilità degli indici di riferimento a cui sono indicizzati, un po' per il lieve rialzo degli spread da parte degli istituti di credito, fenomeno che come in precedenza analizzato sembra essersi esaurito. Ad oggi resta tuttavia ancora molto conveniente sottoscrivere un mutuo per acquistare l'abitazione in quanto i tassi sono attesi alle attuali quotazioni o in lieve aumento per tutto il 2022.

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.