

## MEGLIO TASSO FISSO O VARIABILE?

### L'acquisto della casa con mutuo, tra aumenti dei tassi e generale prudenza

Attualmente chi si sta avvicinando all'acquisto della casa ha una parola d'ordine: prudenza. Prudenza dettata dall'aumento delle spese con cui le famiglie devono fare i conti, soprattutto se vi è l'intenzione di contrarre un mutuo.

In meno di un anno il costo del denaro è aumentato di 400 btp passando da 0% a 4% con una velocità che non si vedeva da più di 20 anni, la conseguenza più evidente di questo repentino cambiamento è data dall'aumento dei tassi di interesse con il conseguente inevitabile innalzamento delle rate dei mutui. In apparenza questo aumento sta scoraggiando l'acquisto dell'abitazione, infatti la domanda di mutui è in calo **il settore dei finanziamenti finalizzati all'acquisto dell'abitazione ha chiuso il 2022 con un ammontare complessivo di 55 miliardi (-9% rispetto al 2021)** fenomeno dovuto a una situazione cambiata in Europa a causa del conflitto in Ucraina, che ha determinato un rapidissimo aumento dell'inflazione e ha cambiato, pertanto, le sorti dello stock dei mutui. È in atto un tentativo della BCE di rispostare l'inflazione verso il 2% e ci si aspetta la discesa dell'Euribor a partire dal 2024.

In questo primo periodo del 2023, comunque, si registra un calo dei volumi. Gli indicatori di mercato ci restituiscono un'economia in fase di rallentamento e l'inflazione ha iniziato una lieve contrazione. L'attuazione del PNRR e i flussi di liquidità che stanno arrivando dall'Europa dovrebbero consentire investimenti nelle infrastrutture del Paese e nel mondo del lavoro rilanciando in questo modo l'occupazione.

*L'acquisto della casa in periodi come questo diventa uno degli ultimi baluardi per salvaguardare i risparmi. Il quesito principe è "meglio fisso o variabile?"*

"Il prodotto va analizzato attentamente e vanno presi in considerazione i redditi del potenziale contraente e della famiglia soprattutto in termini di rischio. – dichiara **Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa** – Considerando che all'inizio del 2022 si aveva un tasso Taeg al 2,15%, mentre attualmente il Taeg medio è del 4,52%, il consiglio di Kiron Partner è quello di rivolgersi a un consulente per un'analisi economica e finanziaria completa e sulla propria capacità di risparmio che va ad incidere sulla quantità di finanziamento erogabile. Infatti, è troppo semplicistico affermare che è meglio una tipologia di tasso piuttosto che un altro".

"Fondamentale è farsi consigliare da un consulente del credito capace, - continua Landoni - perché non va vista solo la situazione contingente, ma è **necessario pensare all'ammortamento nel tempo**, oltre che le scelte che potrebbero influenzare il futuro: cambio lavoro, tipologia di reddito, situazione familiare, presenza o meno di figli o persone a carico. **L'analisi è data anche dalla propensione al rischio o alla volontà di cambiare vita.** Questo studio va fatto anche da chi ha già scelto in passato una tipologia di tasso, ad esempio variabile, e si ritrova oggi a fare i conti con l'impossibilità di permettersi un rialzo troppo alto. È importante non valutare solo l'impatto psicologico, ma è utile fare un ragionamento "matematico", per evitare scelte sbagliate: sapere da quanti anni si sta rimborsando il finanziamento, quali erano i parametri di riferimento (Euribor a 1 mese, a 3 o 6 mesi), quanto rimane da pagare, se nel contratto era prevista l'estinzione parziale. Tutte queste **analisi vanno fatte da chi conosce bene il settore, per orientare al meglio le scelte dei clienti, come fanno i consulenti del credito delle reti Kiron ed Epicas**" - conclude

**Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa.**