

WEBINAR KAIDANERS – Venerdì 24 febbraio, 14.30

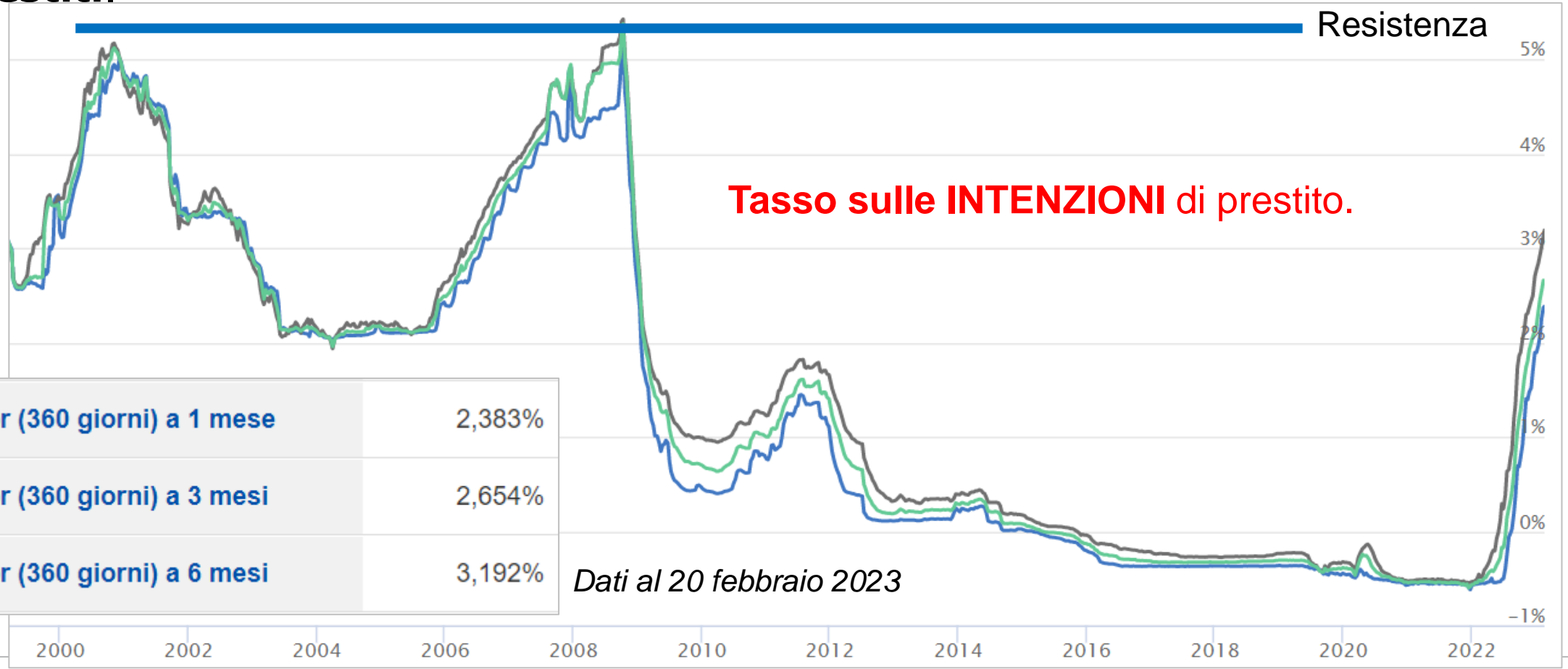
**TASSI & MUTUI: COSA SAPERE,  
PER UNA SCELTA CONSAPEVOLE**



- Il punto sui tassi di interesse interbancari
- Conseguenze sulla galassia Mutui
- Mutuo a tasso fisso o a tasso variabile: considerazioni



**Tassi Euribor:** tasso interbancario calcolato alle 11.00 come media semplice dei tassi forniti dalle 19 banche facenti parte del panel. Rappresenta **il prezzo di mercato dei prestiti.**



**Tassi IRS:** tassi di interesse interbancari a medio e lungo termine. Rappresentano un contratto tra due controparti per scambiarsi una serie di flussi di interessi calcolati da una parte a tasso fisso e dall'altra a tasso variabile (Euribor). Il tasso IRS è il tasso fisso.

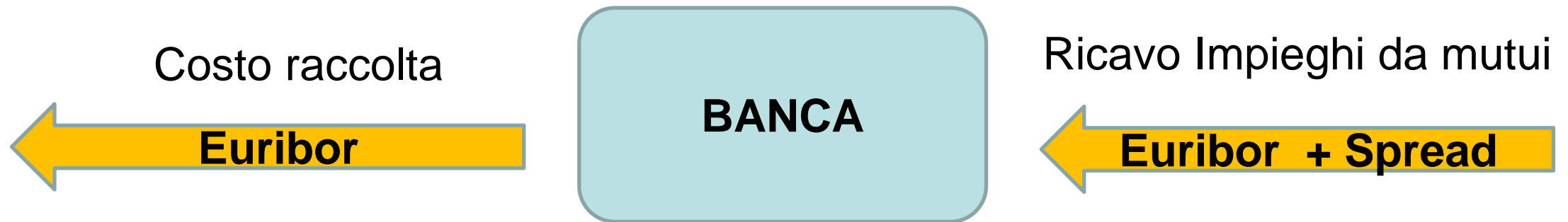


**Perché i tassi a lungo sono minori dei tassi più brevi?**



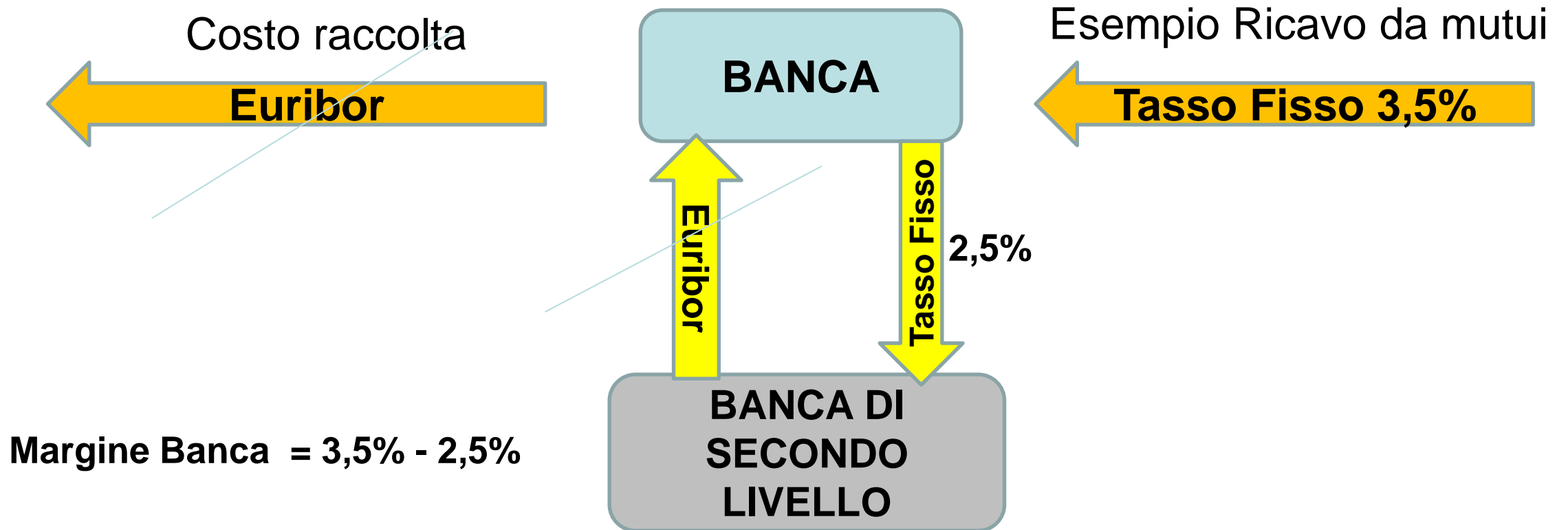
# ecomatica Banche e Mutui a tasso variabile

Le Banche storicamente sono più comode nell'erogazione di mutui a tasso variabile. Questo perché normalmente si finanziano a breve termine, salvo la raccolta obbligazionaria con durate 5-7 anni. Quindi possiamo semplificare dicendo che le banche in media si finanziano a Euribor e impiegano a Euribor + Spread.



Margine Banca = Spread

Quando una banca eroga mutui a tasso fisso contemporaneamente imposta delle operazioni di copertura per la durata media dello stock di mutui, trasformando i mutui a tasso fisso in impieghi a tasso variabile.



Il tasso interbancario, **Euribor o IRS**, rappresenta il prezzo di mercato del Mutuo, il **costo della materia prima denaro**. La differenza tra tasso finito applicato al Mutuo e tasso interbancario è il margine banca.

## Valutazione Mutuo a tasso variabile

Margine Banca: Spread (spread costo del mutuo)

## Valutazione Mutuo a tasso fisso

Margine Banca: Tasso Finito – tasso IRS equivalente alla duration del Mutuo

I tassi forward, ovvero i tassi applicati ad operazioni con partenza differita nel tempo, sono calcolati dai futures di cui i FRA sono una valida rappresentazione. I tassi FRA (Forward Rate Agreement) vengono fissati da operatori economici su operazioni di breve durata e con partenza differita nel tempo.

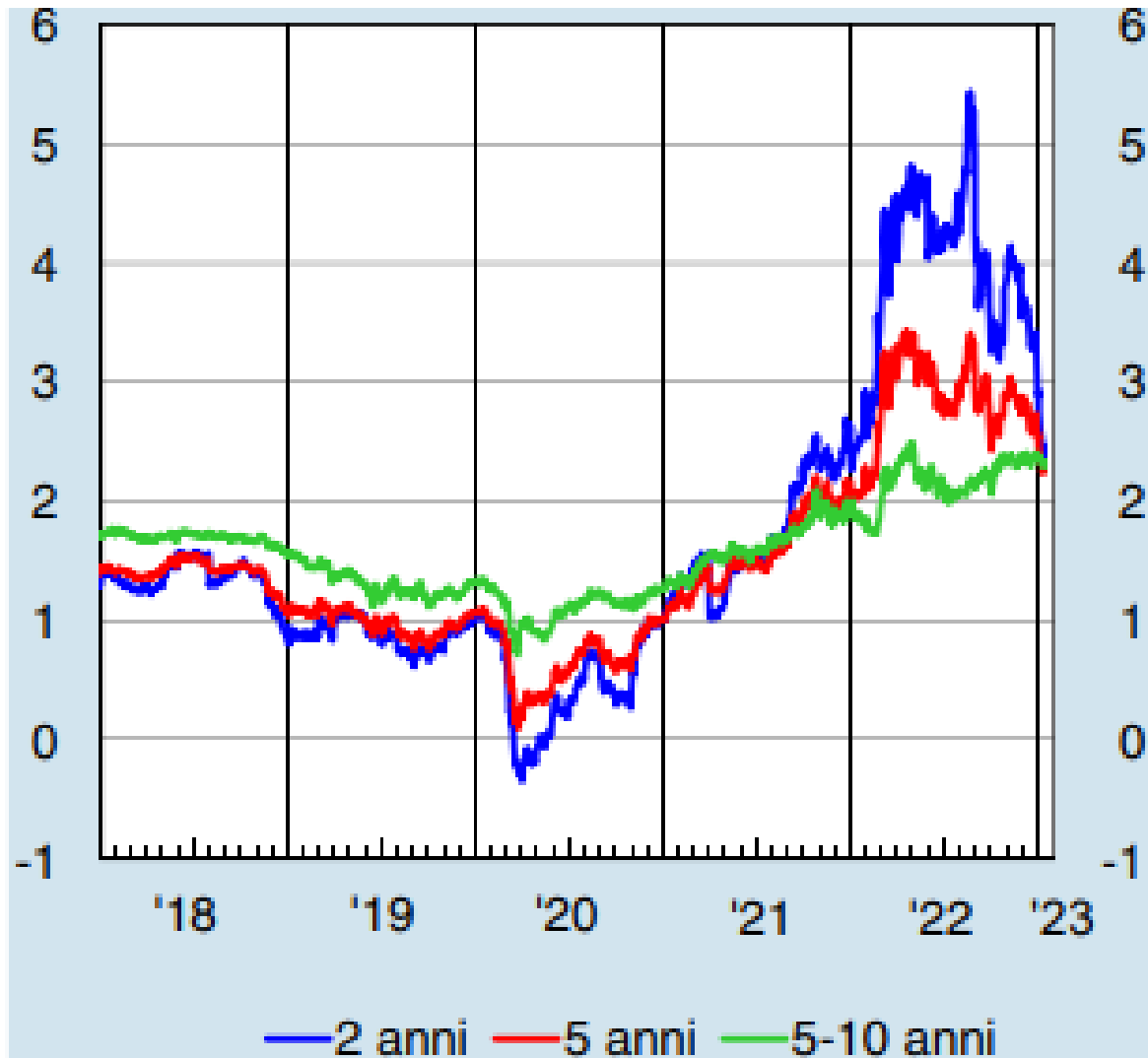
TASSI FRA	
EUR FRA 6M x 9M	3,62%
EUR FRA 12M x 15M	3,53%
EUR FRA 15M x 18M	3,36%
EUR FRA 18M x 21M	3,23%
EUR FRA 21M x 24M	3,08%



TASSI SPOT	
Euribor (360 giorni) a 1 mese	2,383%
Euribor (360 giorni) a 3 mesi	2,654%
Euribor (360 giorni) a 6 mesi	3,192%

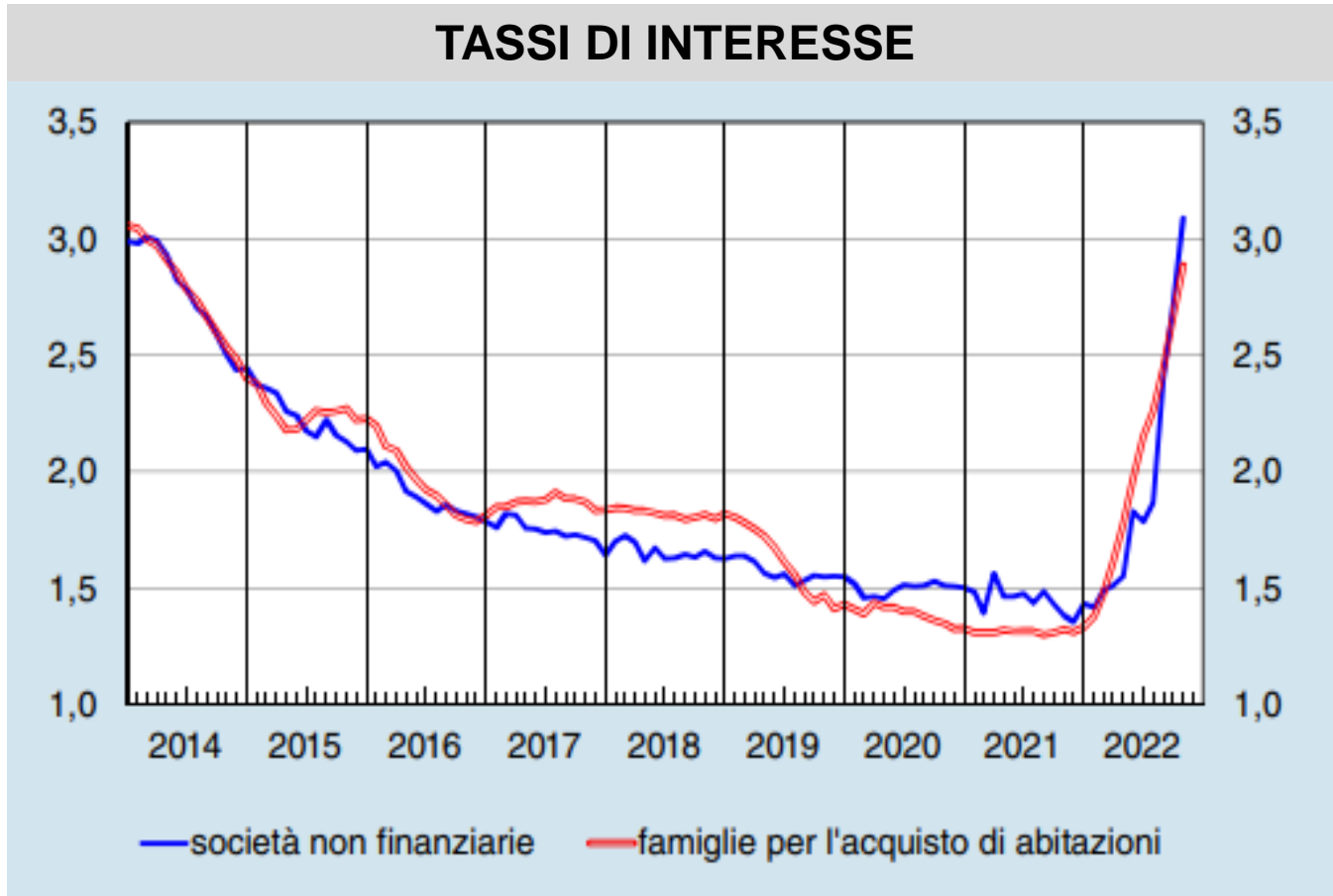
Quotazioni al 20 febbraio 2023





**Aspettative di inflazione implicite** nei contratti derivati inflation linked swap (ILS), una misura delle aspettative di inflazione nell'area dell'euro. Le aspettative sono in diminuzione.

*Banca d'Italia Gennaio 2023*



Tassi di interesse sui prestiti erogati in dicembre 2022 alle famiglie per l'acquisto di abitazioni comprensivi delle spese accessorie TAEG: 3,36% (3,55% in novembre).

*Banca d'Italia Gennaio 2023*

«Cosa c'è dopo la morte?»

«C'è vita su altri pianeti?»

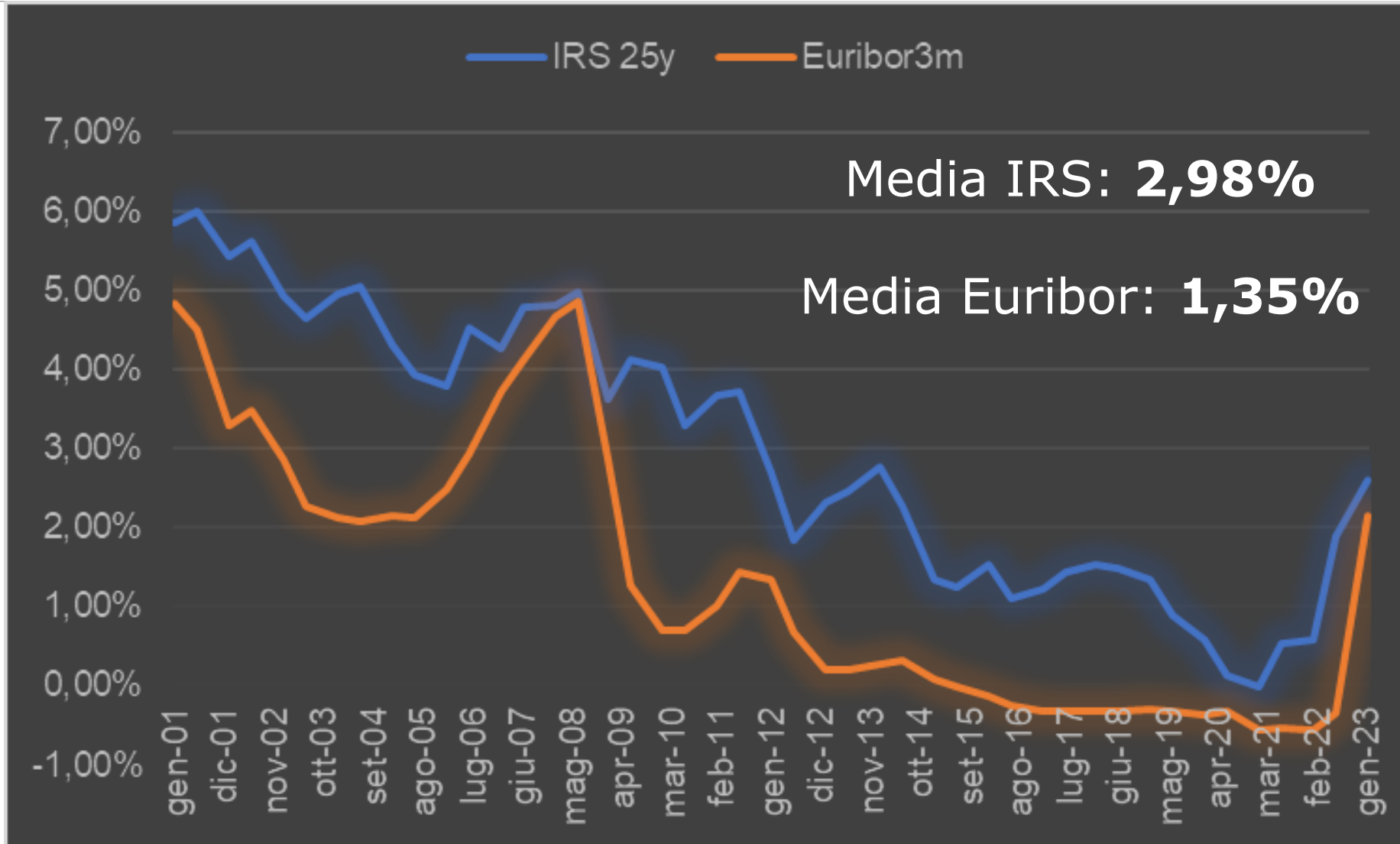
«Cosa è successo prima del Big Bang?»

«Meglio un mutuo a tasso fisso o a tasso variabile?»





# Confronto storico IRS-Euribor, dal 2001



- Salvo rari momenti di eccezionale particolarità, il variabile parte sempre da un livello più basso del fisso: è normale?
- Si dice spesso che «nel lungo termine il variabile conviene», o che «l'incertezza del variabile vale un risparmio»...è sempre così?
- Tra fisso e variabile puri ci sono alcune alternative...vale la pena prenderle in considerazione?

Quanto dovrebbero incidere gli aspetti previsionali sui tassi e sull'inflazione su una decisione che impatta per qualche decennio?

Ci sono allora altri aspetti che andrebbero considerati? Quali?

~~VARIABILI  
SISTEMICHE~~

VARIABILI  
SPECIFICHE

- Durate del debito diverse richiedono valutazioni parzialmente diverse
- Quanto è possibile/probabile che ci sia un'estinzione anticipata?
- Come evolverà verosimilmente il reddito del/i debitore/i?
- Occhio al piano di ammortamento e all'importo erogato
- Occhio agli «accessori» che limitano la fluttuazione della rata. Ad esempio...



Il CAP è una opzione sui tassi di interesse tramite la quale l'acquirente, dietro il pagamento immediato di un premio, assume il diritto di ricevere dal venditore del Cap, alle scadenze prestabilite, l'eventuale importo positivo ottenuto dalla differenza tra il tasso variabile di riferimento prescelto (Euribor) ed il tasso prefissato (CAP Rate o Strike) per un nozionale di riferimento.



**QUANDO SI COMPRA?  
E QUANDO CONVERREBBE COMPRARE?**

Piuttosto che «è meglio fisso o variabile?», bisognerebbe chiedersi «è **più adatto fisso o variabile?**»

Al netto di periodi storici di eccezione, in presenza di:

- Volatilità reddituale
- Rapporto rata/reddito «tirato»
- Esposizione debitoria di lungo termine
- Scarsa possibilità di abbattere il debito residuo
- Elevata componente emotiva

**...meglio il FISSO** (anche si rivelasse più costoso!)

In presenza di un bilancio familiare meno stressato e di un giusto livello di consapevolezza finanziaria, il VARIABILE può risultare mediamente premiante avendo l'accortezza di:

- Non basare la richiesta di mutuo sulla base della rata di partenza
- Effettuare stime di buon senso sulla base delle serie storiche dei tassi
- Considerare in modo aggregato *assets* e *liabilities*

Se poi anche tutte queste considerazioni non convincono il vostro interlocutore...

Fategli e fatevi  
un regalo...

