

Report Osservatorio Tassi

credipass 

Sommario

TERZO TRIMESTRE 2021

ANDAMENTO TASSI

Euribor e mutui a tasso variabile	—>	2
Eurirs e mutui a tasso fisso	—>	3
Previsioni dei tassi dei mutui	—>	4

NEWS

Nuove regole sulla politica monetaria della Bce	—>	5
Prosegue il trend positivo del mercato delle case e dei mutui	—>	6

Andamento dei tassi dei mutui

Nel terzo trimestre del 2021, gli indici dei mutui a tasso fisso e a tasso variabile, rispettivamente i parametri Eurirs e Euribor, hanno registrato un andamento altalenante. In particolare, i tassi IRS sono quelli che hanno subito una variazione più rilevante, con un calo fino a 30 punti base sulle durate più lunghe (25 e 30 anni) e fino a 20 punti base sulle scadenze di breve durata (fino a 15 anni).

Per quanto riguarda l'Euribor, invece, non si sono verificate modifiche rilevanti. Gli indici dei mutui a tasso variabile restano dunque ampiamente in zona negativa, con la scadenza trimestrale stabile a -0,55%.

Tassi ai minimi per chi ha un mutuo a tasso variabile

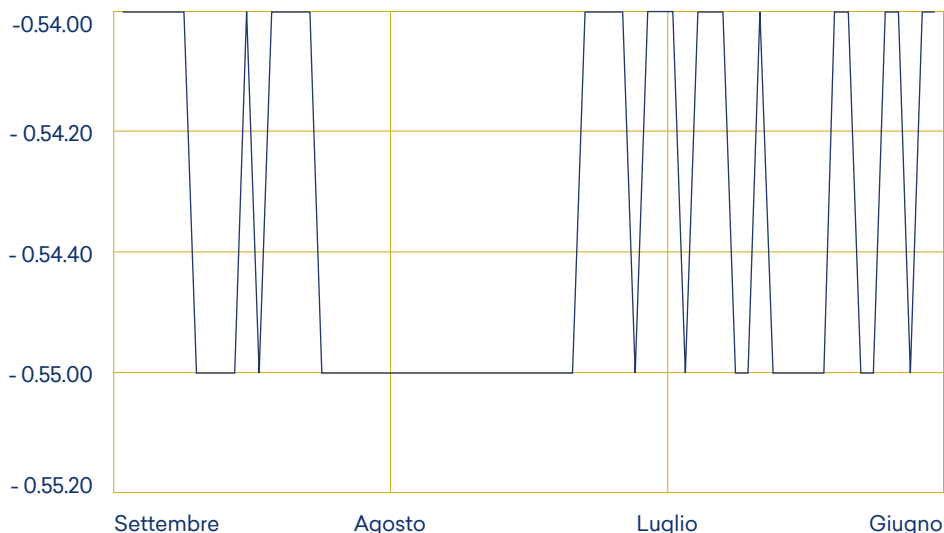
Cos'è l'Euribor?

È l'indice di riferimento utilizzato dalle banche dell'Eurozona per definire l'importo delle rate dei mutui a tasso variabile. Il parametro Euribor può variare tutti i giorni che è possibile consultare quotidianamente sul sito Euribor.it. Le scadenze più diffuse dalle banche italiane sono quelle a base mensile, trimestrale e semestrale. Per determinare il tasso finito di un mutuo ipotecario a tasso variabile, la banca erogante il prestito terrà conto dell'indice Euribor, a cui aggiungerà lo spread, che rappresenta il guadagno dell'istituto di credito.

Come detto, tutte le scadenze dell'Euribor sono in territorio negativo dal 2015, ovvero da quando la Banca centrale europea aveva deciso di favorire l'economia stagnante dell'Eurozona attuando una politica monetaria accomodante con il beneficio di rendere più accessibile il credito a vantaggio delle famiglie e delle imprese. Oggi, sottoscrivere un mutuo a tasso variabile è particolarmente conveniente proprio grazie all'Euribor negativo e agli spread ridotti proposti dagli istituti bancari italiani ed europei. Con l'Euribor agli attuali livelli, i titolari di un mutuo indicizzato possono beneficiare dei tassi ai minimi storici. Le rate dei mutui restano ai livelli più bassi di sempre e per il futuro non si intravedono scenari per cui gli indici Euribor dovrebbero aumentare in modo significativo. Nel corso del terzo trimestre 2021, le varie durate dell'Euribor sono rimaste ai livelli di inizio luglio.

In particolare, la scadenza mensile ha chiuso il mese di settembre a -0,56% (era a -0,57% lo scorso 1 luglio), mentre la scadenza semestrale è rimasta invariata a -0,52 tra inizio e fine trimestre.

Fonte: Osservatorio tassi a cura di Credipass



Eurirs stabile e mutui a tasso fisso sotto l'1%

Cos'è l'Eurirs?

Acronimo di Euro Interest Rate Swap, è l'indice di riferimento interbancario che viene utilizzato dagli istituti di credito per calcolare la rata dei mutui a tasso fisso. Il valore del parametro Eurirs varia tutti i giorni e le varie durate (da 1 anno a 50 anni) sono collegate alla scadenza del contratto di mutuo. È possibile consultare le rilevazioni quotidiane dell'indice IRS e i dati storici sul sito Euribor.it alla pagina <https://www.euribor.it/eurirs-oggi>

Nel corso del terzo trimestre 2021, l'Eurirs ha registrato una flessione, scendendo di 20 punti base, per poi riprendere quota e riportarsi ai livelli di inizio trimestre.

I tassi più bassi sono stati registrati il 20 agosto, con gli Eurirs a 20 e 25 anni rispettivamente pari a 0,21% e 0,22%. Tra fine agosto e fine settembre, il livello degli IRS è tornato a salire al livello di inizio luglio, intorno a 0,50%. Rispetto ad inizio anno, inve-

ce, tutte le durate sono aumentate di circa mezzo punto percentuale. Comunque, viste le offerte vantaggiose da parte dei principali istituti bancari italiani, in questo momento è possibile sottoscrivere un mutuo a rata fissa di durata ventennale ad un tasso inferiore all'1%, permettendo al mutuatario che acquista la prima casa di pagare una quota esigua di interessi nel corso dell'ammortamento.

Fonte: Osservatorio tassi a cura di Credipass



Previsione dei tassi dei mutui

L'andamento dei tassi dei mutui si basa su una serie di indici e decisioni da parte di varie istituzioni. Per quanto riguarda il tasso variabile, il parametro Euribor è legato principalmente alla politica monetaria stabilita dalla Banca centrale europea. Nel corso di ogni riunione della Bce, il Consiglio direttivo decide il tasso di riferimento della Bce. Attualmente il cosiddetto tasso Refi è fissato a 0,00% ed è invariato dal 2015. Negli ultimi anni, il tasso Bce è rimasto stabilmente ai minimi storici proprio per agevolare l'accesso al credito da parte di chi intende contrarre un debito. Da allora, le varie scadenze dei tassi Euribor sono sempre state inferiori alla soglia dello zero.

I futures sull'Euribor, che definiscono le aspettative degli operatori finanziari sull'andamento dei tassi dei mutui, rivelano che l'indice rimarrà stabile agli attuali livelli da qui a fine anno e probabilmente anche per tutto il 2022.

Le previsioni sull'andamento del tasso dei mutui fissi sono più complicate in quanto l'Eurirs ha un legame più stretto con gli strumenti obbligazionari di pari durata come il Bund tedesco, storicamente considerato il benchmark più affidabile a livello europeo. Inoltre, gli indici Eurirs si basano anche sulle stime sull'inflazione dell'Eurozona.



Francoforte sul Meno, Banca Centrale Europea

Per individuare gli scenari futuri del parametro IRS si possono verificare i dati sull'inflazione. Secondo le più recenti stime di Eurostat, il tasso di inflazione nell'area Euro, a settembre, è salito al 3,4%, in aumento rispetto al 3% di agosto. In Italia, il tasso è del 2,6% secondo l'ultima rilevazione di Istat. L'inflazione dunque continua ad accelerare e si porta così ad un livello che non si registrava da ottobre 2012. Di conseguenza, è prevedibile auspicarsi un

Nuove regole sulla politica monetaria della Bce

Cos'è il tasso BCE?

Detto anche "Refi" (da refinancing o rifinanziamento) è il tasso di riferimento principale della Banca centrale europea a cui tutte le banche dell'Eurozona si attengono per calcolare il costo del denaro in occasione delle operazioni di finanziate dalla BCE a favore degli istituti di credito dei 27 Paesi dell'Unione europea. Attualmente, il tasso Bce è fermo dal 2015 a quota 0,00%.

Prossime riunioni BCE nel 2021

28 ottobre 2021

16 dicembre 2021

leggero rialzo degli indici Eurirs nel periodo del quarto trimestre 2021.

La Banca centrale europea ha recentemente stabilito nuove regole sull'incidenza del tasso di riferimento rispetto al valore dell'inflazione. In passato, lo statuto dell Bce prevedeva che i tassi di interesse non sarebbero aumentati fino a quando il dato dell'inflazione non avrebbe raggiunto un livello di poco inferiore al 2%. Dallo scorso luglio, la Banca centrale europea adotterà nuove misure monetarie che potranno considerare periodi transitori in cui l'inflazione possa superare il target del 2%, senza dover necessariamente alzare i tassi di interesse. Di fatto, la mossa della Bce giustifica il mantenimento dell'attuale politica monetaria nonostante l'inflazione sia in salita. L'istituto presieduto da Christine Lagarde, inoltre, ha anticipato che si intende considerare nel dato dell'inflazione anche i costi dell'immobiliare residenziale.

Analizzando le ultime decisioni

prese dalla Bce e ascoltando le recenti dichiarazioni da parte di vari esponenti del Board della Banca centrale europea, restano pochi dubbi sul fatto che i tassi rimarranno bassi a lungo, e questo sarà un vantaggio per i titolari di un mutuo a tasso variabile, così come per chi ha intenzione di acquistare casa sottoscrivendo un nuovo mutuo ipotecario, sia a tasso fisso che a tasso variabile.

probabilmente in quell'occasione non saranno prese decisioni importanti sulla politica economica. Gli occhi degli analisti finanziari saranno rivolti ai successivi incontri che si terranno tra settembre e la fine dell'anno. Con la speranza che in quel periodo si potrà avere una visione più ampia rispetto alla situazione pandemica in modo da delineare con più chiarezza gli scenari futuri sul fronte dei tassi di interesse e dell'economia dell'Eurozona in generale.

Prosegue il trend positivo del mercato delle case e dei mutui



Secondo i dati diffusi dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Omi), nel secondo trimestre 2021, gli acquisti di abitazioni sono aumentati del 73,4% rispetto allo stesso periodo del 2020. Valori importanti anche che bisogna tenere conto che il secondo trimestre del 2020 era stato contraddistinto da un lockdown a causa del Covid.

In seguito alle agevolazioni che favoriscono l'acquisto della prima casa da parte dei giovani under 36 con un Isee inferiore a 40.000 euro, e in concomitanza con i tassi di interesse ai minimi storici, il mercato immobiliare è in forte crescita e anche nei prossimi mesi si intravedono importanti incrementi, con relativo trend positivo anche sull'intero comparto creditizio.

Credipass Srl
Via Martiri di Cefalonia, 5
24121, Bergamo, (BG), Italia

Tel. 035 41616 - Fax 035 4161690
info@credipass.it
www.credipass.it

