

Report Osservatorio Tassi

credipass 

Sommario

QUARTO TRIMESTRE 2021

ANDAMENTO TASSI

Mutui a tasso variabile	—→	2
Mutui a tasso fisso	—→	3

NEWS

Andamento del mercato immobiliare in Italia	—→	4
Nuove richieste di mutui ipotecari	—→	5

Andamento dei tassi dei mutui

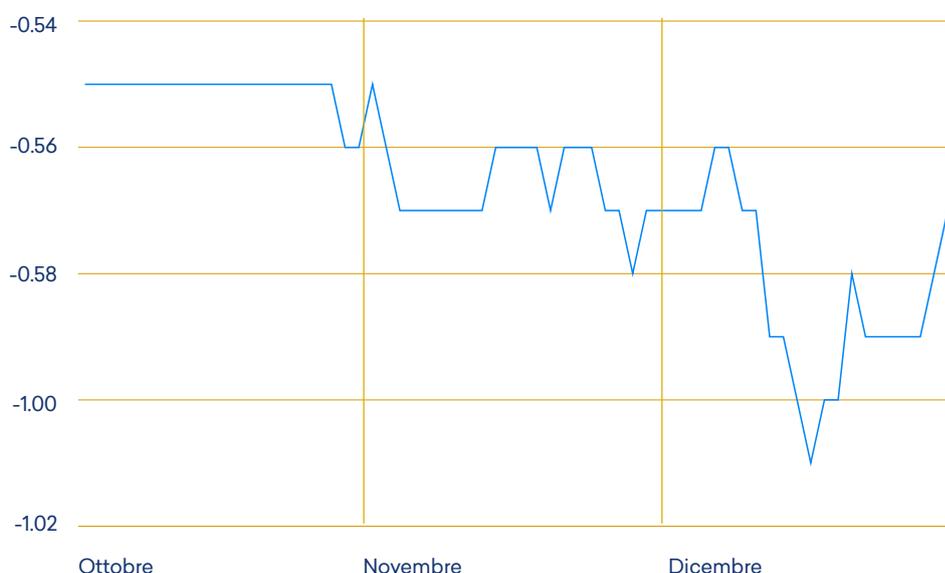
Nel corso del 2021, i tassi di interesse legati ai mutui e ai prestiti hanno registrato un andamento contrastato. Da una parte, gli indici di riferimento dei mutui a tasso variabile, gli Euribor, già in territorio negativo dal 2015, sono scesi ulteriormente fino a raggiungere un nuovo minimo storico. Dall'altra parte, gli indici IRS, il parametro dei mutui a tasso fisso, hanno registrato un aumento medio di circa 20 punti base nel solo mese di dicembre e un incremento di circa mezzo punto percentuale negli ultimi 12 mesi.

Andamento Euribor - Nuovo minimo storico a dicembre

L'Euribor è strettamente legato alle decisioni della Banca centrale europea. Il tasso di riferimento principale della BCE è attualmente fermo a quota 0,00% dal 10 marzo 2016. Di riflesso, l'Euribor è oggi ai minimi livelli, a vantaggio di chi negli ultimi anni ha sottoscritto un mutuo a tasso indicizzato.

La scadenza mensile dell'Euribor ha chiuso il 2021 con un fixing dello 0,59%, in rialzo di 0,05 punti base rispetto alla rilevazione del 23 dicembre, quando aveva toccato un nuovo minimo storico (-0,64%). La durata trimestrale ha chiuso l'anno appena trascorso con una rilevazione pari -0,57%, in lieve aumento rispetto al minimo storico raggiunto in data 15 dicembre (-0,61%). Nel corso dell'ultimo trimestre del 2021, invece, la scadenza semestrale ha subito poche oscillazioni, chiudendo l'anno a -0,54%.

Fonte: Osservatorio tassi a cura di Credipass



Cos'è l'Euribor?

È l'indice di riferimento che tutte le banche dell'Eurozona utilizzano per calcolare il tasso dei mutui indicizzati. Le scadenze dell'Euribor più diffuse sono quelle a base mensile, trimestrale e semestrale. Per determinare il tasso finito di un mutuo ipotecario a tasso variabile, la banca rileverà il fixing dell'indice Euribor di un giorno predefinito, a cui aggiungerà il proprio spread, che rappresenta il margine di guadagno dell'istituto di credito. Il parametro Euribor varia tutti i giorni ed è possibile consultarlo quotidianamente sul sito Euribor.it.

Andamento Eurirs - In salita di 20 punti base nel mese dicembre

Nelle ultime settimane del 2021, gli indici IRS, sui quali si basa la rilevazione del tasso dei mutui a rata costante, hanno registrato un rialzo che ha portato quasi tutte le scadenze intorno a quota 0,50%.

Nel corso del 2021, la crescita del parametro è stata di circa mezzo punto percentuale. Nello specifico, ad inizio 2021, tutte le durate IRS erano negative. La scadenza decennale era a -0,28, quella ventennale a -0,02

e quella trentennale a -0,03. Nell'ultima sessione del 2021 sono rispettivamente salite a quota 0,32%, 0,55% e 0,47%.

Le cause dell'aumento dei tassi IRS sono da attribuirsi a fattori come le stime sull'inflazione. E proprio in seguito agli ultimi dati diffusi da Eurostat, che certificano un'inflazione al 4,9% nell'Eurozona, i tassi di riferimento dei mutui a tasso fisso sono aumentati.



Fonte: Osservatorio tassi a cura di Credipass

Cos'è l'Eurirs?

Detto anche IRS, è l'indice di riferimento interbancario utilizzato dagli istituti di credito europei per calcolare la rata dei mutui a tasso fisso. L'Eurirs (Euro Interest Rate Swap) varia tutti i giorni e le scadenze partono da 1 anno fino a 50 anni e sono riferite alla durata del contratto di mutuo. È possibile consultare le rilevazioni quotidiane dell'indice IRS, con i relativi dati storici, sul sito Euribor.it alla pagina <https://www.euribor.it/eurirs-oggi>

Andamento del mercato immobiliare in Italia



Nonostante il rialzo degli indici IRS, il numero delle compravendite di immobili e di mutui nel 2021 è cresciuto, a testimonianza del buon momento del mercato immobiliare e creditizio.

Secondo i dati Istat, nel primo trimestre del 2021 le transazioni di abitazioni hanno registrato un incremento del 6,1% rispetto al trimestre precedente e del 36,7% rispetto allo stesso periodo del 2020.

Nel secondo trimestre del 2021 le transazioni immobiliari hanno registrato un aumento pari al 73,4% rispetto allo stesso periodo del 2020, anche se il confronto è con l'anno della pandemia e dei vari lockdown che avevano ristretto al minimo la possibilità di concludere operazioni di compravendita.

Complessivamente, in base ai dati OMI dell'Agenzia delle Entrate, nei primi 6 mesi del 2021, il numero

delle compravendite immobiliari è stato di 363.750. Sulla base di questa informazione si può presupporre che il dato ufficiale del 2021 si attesterà ad un livello estremamente positivo, tornando con molta probabilità ai livelli previsionali del 2019, prima della diffusione della pandemia da Covid-19.

Nuove richieste di mutui ipotecari

Nel terzo trimestre del 2021, i nuovi contratti di mutui ipotecari hanno raggiunto quota 122 mila, registrando un incremento del 2,8% rispetto al trimestre precedente.

Oltre all'effetto dei tassi ai minimi storici, la spinta all'acquisto di immobili arriva soprattutto dai giovani che non hanno ancora compiuto i 36 anni di età, che grazie al Bonus Casa under 36 possono acquistare la loro prima casa senza dover pagare le imposte di registro (o IVA nel caso di acquisto da impresa costruttrice), oltre alle imposte ipotecarie e catastali sulla compravendita e all'imposta sostitutiva sul mutuo.

Secondo Mauro Baldassin, Amministratore delegato di Credipass, "la fascia di età 30-35 è quella che sta dimostrando maggiore interesse a comprare la prima casa, creando un circolo virtuoso tra compravendite immobiliari e nuove richieste di mutuo. Grazie al taglio dei costi di acquisto - continua Baldassin - il trend di crescita continuerà anche nel 2022, o almeno fino a quando resterà in vigore questa agevolazione, favorendo l'accesso al mercato immobiliare a chi finora ne era rimasto escluso".



Mauro Baldassin, Amministratore delegato di Credipass, società di mediazione creditizia leader in Italia e appartenente a Hgroup Spa, tra le principali holding europee nel settore immobiliare, creditizio e assicurativo.

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

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

