

# Report Osservatorio Tassi

credipass 

## Sommario

PRIMO SEMESTRE 2022

<b>Andamento dei tassi dei mutui</b>	—>	<b>2</b>
<b>Le ultime decisioni della Banca Centrale Europea</b>	—>	<b>4</b>
<b>Andamento compravendita immobiliare</b>	—>	<b>5</b>
<b>Richiesta mutui giovani under 36</b>	—>	<b>6</b>
<b>Previsioni tassi</b>	—>	<b>7</b>
<b>Mutui 2022: trend offerte delle banche</b>	—>	<b>8</b>

# Andamento dei tassi dei mutui

Nel primo semestre del 2022, i principali parametri dei mutui a tasso fisso e a tasso variabile, rispettivamente gli Eurirs e Euribor, hanno registrato in media un sensibile aumento. In particolare, le varie durate degli Eurirs hanno subito un rialzo tra l'1,50% (scadenza a 30 anni) e l'1,87% (scadenza a 10 anni). Anche gli indici Euribor hanno registrato un aumento, seppur più lieve, con la scadenza mensile che nel primo semestre dell'anno è salita di soli 7 punti base, mentre la durata trimestrale e quella semestrale sono aumentate rispettivamente di +0,37% e +0,81%.

Fonte: Osservatorio tassi a cura di Credipass



## Cos'è l'Euribor?

È il tasso di interesse che una serie di banche europee utilizza per calcolare il rimborso dei prestiti che vengono concessi tra gli stessi istituti di credito per un periodo di tempo che può variare da una settimana a 12 mesi. Oltre ad essere un tasso interbancario, l'Euribor, che varia tutti i giorni feriali, viene anche utilizzato come indice di riferimento per calcolare i mutui a tasso variabile.

Fonte: Osservatorio tassi a cura di Credipass



### Cos'è l'Eurirs?

Detto anche IRS (Interest Rate Swap), è il tasso interbancario utilizzato dagli istituti di credito europei per calcolare i prestiti a tasso fisso. Gli indici Eurirs sono diffusi nei giorni feriali dalla Federazione Bancaria Europea (EBF). Le durate dell'IRS variano da 1 a 50 anni e ogni scadenza è direttamente collegata alla durata del contratto dello specifico finanziamento.

# Le ultime decisioni della Banca Centrale Europea



Christine Lagarde, Presidente della BCE

Nel corso dell'ultima riunione del Consiglio direttivo, la Presidente della BCE Christine Lagarde ha annunciato un primo aumento dei tassi in seguito al prossimo incontro della Banca centrale in programma il 21 luglio 2022. Ulteriori aumenti del tasso di riferimento principale (Refi), attualmente fissato a 0,00%, sono previsti a partire da settembre.

I motivi che hanno spinto la BCE a rivedere la politica monetaria nell'Eurozona sono riconducibili all'aumento progressivo dell'inflazione, che a giugno ha raggiunto quota 8% in Italia, ai massimi dal 1986, e 8,6% nella zona Euro (stime preliminare di Eurostat).

L'andamento dei tassi di interesse in salita si riflette sul mercato dei mutui. In particolare, con l'aumento degli indici IRS, calano le richieste di surroga a causa della riduzione della convenienza per il mutuatario in seguito agli aumenti dei tassi iniziati nel corso del 2021.

Nonostante l'aumento dei parametri Eurirs, nei primi 6 mesi del 2022, la preferenza per il tasso fisso continua a prevalere, anche se il dato che per un certo periodo di tempo è vicino al 90%, da inizio anno sta scendendo a favore di altre tipologie di mutuo.

Con il rialzo degli IRS, infatti, negli ultimi mesi sta aumentando la volontà dei nuovi richiedenti di sottoscrivere mutui indicizzati all'Euribor. Come rilevano i dati in possesso di Credipass, basati sulle raccolte delle domande di mutui del primo semestre 2022, si riscontra un interesse sempre più crescente nei confronti delle tipologie di mutuo a rata protetta o a tasso variabile con Cap, che garantiscono la certezza di avere una rata entro certi limiti, anche se i tassi dovessero salire a livelli molto alti.

## Cos'è il tasso BCE?

Detto anche Refi (dall'inglese Refinancing), è il tasso utilizzato per calcolare il costo del denaro per le operazioni di rifinanziamento concesse dalla Banca centrale europea agli istituti di credito dei 27 Paesi dell'UE. Per favorire l'erogazione di mutui e prestiti, attualmente, il Tasso BCE è fissato a 0,00%.

# Andamento compravendite immobiliari

Secondo il Rapporto Immobiliare 2022 sul mercato residenziale a cura dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (OMI), le abitazioni acquistate nei primi tre mesi dell'anno sono state 181 mila, in rialzo del 12% (+20 mila transazioni) rispetto allo stesso periodo del 2021.



# Richieste mutui giovani under 36

L'andamento delle richieste di mutuo da parte dei giovani under 36 registra un sostanziale aumento, soprattutto se paragonato a qualche anno fa, quando la domanda era pari al 22% (dato medio registrato nel 2020). Oggi i mutui richiesti dagli under 36 rappresentano oltre un terzo del mercato delle nuove richieste di finanziamento per l'acquisto della casa.



Ricordiamo che chi non ha ancora compiuto 36 anni nell'anno della stipula del mutuo, può avere il diritto al bonus che permette di accedere ad una serie di agevolazioni fiscali, tra cui l'azzeramento delle imposte legate all'acquisto della prima casa e dell'imposta sostitutiva se si accende un mutuo ipotecario.

Il vantaggio fiscale sarà attivo fino al 31 dicembre 2022 e al momento non si conoscono le direttive del Governo in merito ad un'eventuale proroga. Vista la ripresa del settore immobiliare e creditizio degli ultimi tempi è auspicabile, anche se bisognerà tenere conto dei livelli di inflazione in Italia e nell'Eurozona.

Con l'attuale normativa, le erogazioni di mutui per i giovani under 36 assistiti da garanzia statale Consap, è previsto un limite massimo, stabilito dal TEG (Tasso Effettivo Globale), che nel secondo trimestre 2022, per i mutui a tasso fisso era dell'1,99%.

Questa caratteristica aveva rallentato la domanda di richieste in quanto, molti istituti bancari, visto il forte aumento degli indici IRS registrato nei primi mesi dell'anno, hanno sospeso la propria offerta di mutui a tasso fisso destinati agli under 36, determinando dunque una riduzione del numero di mutui erogati a favore di questo segmento di mercato.

Per quanto riguarda l'applicazione dei tassi dei prossimi mesi, Bankitalia ha pubblicato il tasso percentuale medio dei mutui erogati nel primo trimestre 2022: il tasso fisso si è attestato al 2,15%, mentre i mutui a tasso variabile hanno registrato un TAN medio del 2,23%. Per legge, queste sono anche le soglie massime per i TAEG dei mutui con garanzia Consap erogati nel trimestre che va da luglio a settembre 2022. Presumibilmente, con questi valori ritenuti ancora bassi dagli istituti di credito, non saranno riattivati i mutui a tasso fisso con garanzia Consap neppure nel prossimo trimestre, favorendo così l'ulteriore crescita della domanda di mutui a rata protetta o a tasso variabile con Cap.

# Previsioni tassi

Nei prossimi mesi, chi vorrà stipulare un mutuo a tasso fisso dovrà monitorare l'andamento degli indici IRS, legati alle stime sull'inflazione e al Bund tedesco, principale benchmark europeo sulle previsioni dell'Interest Rate Swap.

Per chi invece opterà per un mutuo a tasso variabile o a tasso con rata protetta, saranno determinanti le prossime decisioni della BCE in materia di politica e sulle relative scelte se aumentare il costo del denaro o meno.

Leggi anche: [mutuo a rata protetta, come funziona](#)



Con il rialzo del tasso di riferimento principale della BCE che avverrà il prossimo 21 luglio, come già annunciato dal Consiglio direttivo della Banca centrale, sarà il primo aumento dal 2011. Inoltre, dal 1° luglio 2022 la Bce ha deciso di interrompere anche il PEPP (Pandemic emergency purchase programme), ovvero il programma finanziario (fondi per famiglie e imprese) avviato nel marzo 2020 per contrastare l'impatto della pandemia sull'economia dell'area euro.

# Mutui 2022: trend e offerte delle banche

---

L'andamento dei tassi di interesse dei mutui influisce in maniera significativa sull'offerta dei mutui da parte delle banche.

---

Il dato più importante del primo semestre che ci aiuta a definire le attese del mercato dei mutui nei prossimi mesi riguarda l'andamento degli indici IRS di medio-lunga durata, ovvero i parametri maggiormente utilizzati per determinare i prezzi dei mutui a tasso fisso, visto che saranno il riferimento delle nuove offerte da parte delle banche a partire dal mese di luglio.

Se osserviamo il valore degli indici IRS 20 e 25 anni, notiamo che nel solo mese di giugno sono aumentati in media di 30 punti base. Questo significa che a luglio possiamo attenderci un rialzo da parte del mercato dei mutui a tasso fisso di circa +0,30% rispetto ai mesi precedenti.





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

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

