

Report Osservatorio Tassi

credipass 

Sommario

PRIMO TRIMESTRE 2021

ANDAMENTO TASSI

Mutui a tasso variabile	→	2
Mutui a tasso fisso	→	3
Previsioni dei tassi dei mutui	→	4

NEWS

Banca Centrale Europea: "Tassi bassi ancora a lungo"	→	5
Impatto dei tassi sul mercato dei mutui immobiliari in Italia	→	5
Mercato dei mutui in Italia	→	6

Andamento dei tassi dei mutui

Nel corso del primo trimestre 2021, gli indici dei mutui a tasso fisso e a tasso variabile, rispettivamente l'Eurirs e l'Euribor, hanno registrato un andamento contrastante. Mentre i tassi Euribor si sono mantenuti stabili, oscillando al ribasso solamente nei primi giorni di gennaio, i tassi Eurirs hanno subito un trend di risalita che da inizio anno a fine marzo 2021 ha portato tutte le durate ad un valore più alto di circa mezzo punto percentuale.

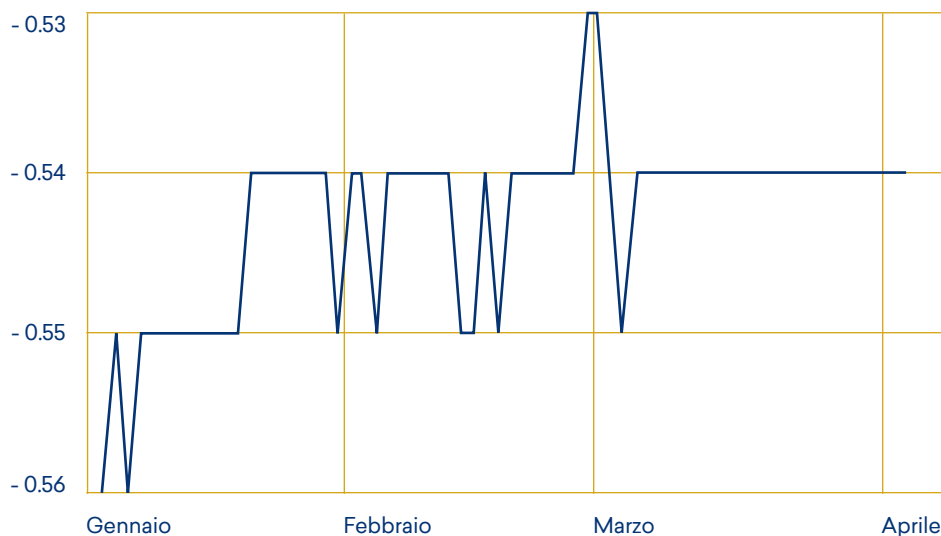
Mutui a tasso variabile

Il parametro dei mutui a tasso variabile, l'Euribor, è rimasto stabile, con le tutte scadenze saldamente in territorio negativo e in linea con l'ultimo trimestre del 2020.

Ricordiamo che tutte le scadenze dell'Euribor sono sotto zero dal 2015 e oggi sono fermi in zona -0,50%. Proprio nella prima rilevazione dell'anno, lo scorso 4 gennaio 2021, i principali fixing dell'Euribor hanno registrato il minimo storico, con la durata mensile a -0,58%, quella trimestrale a -0,56% e quella semestrale a -0,53%.

Le varie scadenze dell'Euribor hanno chiuso il primo trimestre del 2021 in leggero rialzo da inizio anno, portando la scadenza mensile a -0,56%, quella trimestrale a -0,54% e quella semestrale a -0,52%.

Fonte: Osservatorio tassi a cura di Credipass



Cos'è l'Euribor?

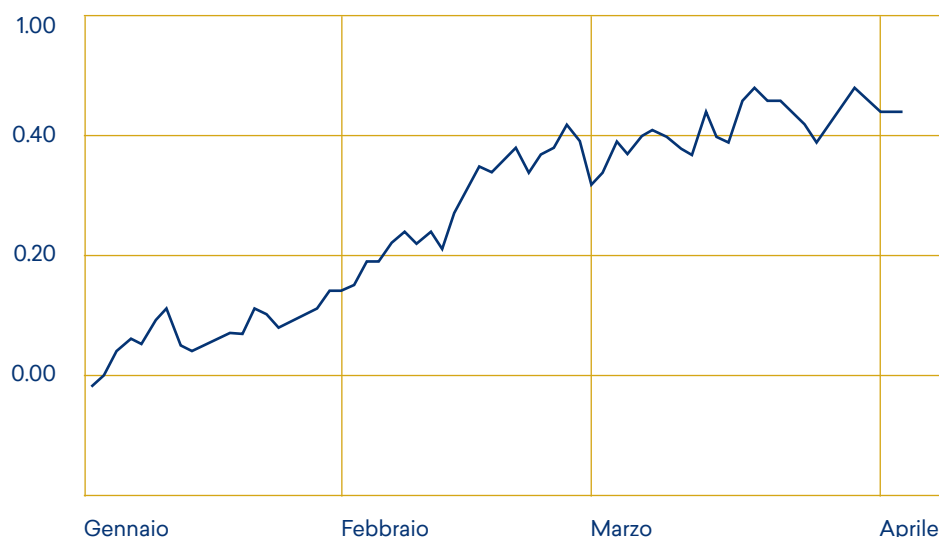
È il tasso di interesse che una serie di banche europee utilizza per calcolare il rimborso dei prestiti che vengono concessi tra gli stessi istituti di credito per un periodo di tempo che può variare da una settimana a 12 mesi. Oltre ad essere un tasso interbancario, l'Euribor, che varia tutti i giorni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

Mutui a tasso fisso

Gli indici Eurirs, che ad inizio anno partivano sotto quota zero (-0.28% la durata decennale e -0.03% la durata trentennale), nel corso del primo trimestre del 2021 hanno registrato un importante aumento portandosi in territorio positivo su tutte le scadenze. L'ultimo fixing dei tassi Eurirs ha rilevato un valore tra 0.07% dell'IRS a 10 anni e 0.48% dell'IRS a 30 anni.

La quotazione più bassa dei tassi Eurirs è stata registrata lo scorso anno, a marzo 2020, quando sono scesi per la prima volta sotto zero toccando il valore minimo di -0,31% (scadenza decennale) e -0,23% (scadenza trentennale). Un gap di oltre 5 punti percentuali rispetto al valore più alto mai raggiunto. A luglio 2008, infatti, tutte le durate IRS arrivarono sopra quota 5%, il massimo storico da quando esiste il parametro Eurirs (2001).

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.

Previsione dei tassi dei mutui

Data Modifica	Tasso di riferimento
10 marzo 2016	0,00%
4 settembre 2014	0,05%
5 giugno 2014	0,15%
7 novembre 2013	0,25%
2 maggio 2013	0,50%
5 luglio 2012	0,75%
8 dicembre 2011	1,00%
3 novembre 2011	1,25%
7 luglio 2011	1,50%
7 aprile 2011	1,25%
7 maggio 2009	1,00%
2 aprile 2009	1,25%
5 marzo 2009	1,50%
15 gennaio 2009	2,00%
4 dicembre 2008	2,50%
6 novembre 2008	3,25%
8 ottobre 2008	3,75%
9 luglio 2008	4,25%
13 giugno 2007	4,00%
14 marzo 2007	3,75%
13 dicembre 2006	3,50%
11 ottobre 2006	3,25%
9 agosto 2006	3,00%
15 giugno 2006	2,75%

Il tasso BCE è l'indice di riferimento che sintetizza le decisioni della Banca centrale europea in materia di tassi di interesse. La scelta di mantenere i tassi invariati consiste nel favorire l'accesso al credito da parte delle famiglie e delle imprese e dare nuova linfa al processo produttivo dell'Eurozona.

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%.

Il Consiglio direttivo della BCE, che prende le decisioni in merito alla politica monetaria della zona Euro, si riunisce a Francoforte, in media ogni 6 settimane e di volta in volta stabilisce il valore dei tassi di interesse. Attualmente il tasso principale europeo è fissato a 0,00%. L'ultima modifica risale al 10 marzo 2016, quando l'ex Presidente BCE Mario Draghi portò i tassi ai minimi storici.

Fonte: Cercamutuo.com

In base all'analisi dei tassi futures sull'Euribor, che rappresentano le aspettative degli operatori sull'andamento futuro dell'Euribor a 3 mesi, il parametro di riferimento dei mutui a tasso variabile dovrebbe rimanere ancora stabile nel biennio 2021/2022, per poi riprendere una graduale risalita a partire dal 2023. In ogni caso, trattandosi di previsioni finanziarie, è sempre opportuno non prendere decisioni debitorie in base alle stime di parametri che riguardano il futuro.

Le previsioni sull'andamento futuro dell'IRS risultano essere ancora più incerte. Al contrario dell'Euribor, che è direttamente collegato alle decisioni della BCE, gli indici Eurirs sono parametrati ad altre dinamiche finanziarie ed economiche, e in particolare fanno riferimento agli strumenti obbligazionari di pari durata, come il Bund tedesco, e alle stime sull'inflazione dell'area Euro.

Banca Centrale Europea: "Tassi bassi ancora a lungo"



Attenendoci alla più stretta attualità e riprendendo le parole dell'attuale Presidente della Banca centrale europea Christine Lagarde, "i tassi rimarranno bassi ancora per molto tempo", ribadendo che un eventuale rialzo potrà avvenire soltanto quando ci saranno segnali positivi da parte dei dati macroeconomici dell'Eurozona e quando le stime sull'inflazione indicheranno un trend di risalita vicino al target imposto per statuto dalla stessa BCE, ovvero ad un livello di poco inferiore al 2%.

Banca Centrale Europea con sede Francoforte,

Impatto dei tassi sul mercato dei mutui immobiliari in Italia

Secondo le stime preliminari di Istat, nel quarto trimestre 2020 i prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, sono aumentati dello 0,3% rispetto al trimestre precedente e dell'1,6% rispetto allo stesso periodo del 2019.

Nonostante la pandemia ancora in corso, dunque, il mercato immobiliare italiano sembra mostrare segnali incoraggianti, anche se bisognerà aspettare i prossimi trimestri per valutare i veri effetti provocati dal Covid-19.

Sono positivi anche gli ultimi dati ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate relativi all'ultimo trimestre del 2020, che riportano un aumento delle compravendite delle abitazioni pari al +8,8% rispetto al 2019.

Inoltre, i dati dell'OMI confermano la nuova propensione degli italiani ad acquistare, insieme all'abitazione principale, anche uno spazio di pertinenza. A tal proposito si registra un incremento di compravendite di soffitte, cantine e box, con punte vicine al +50% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Mercato dei mutui in Italia

Un altro fattore che ha contribuito a supportare il mercato immobiliare in questo periodo particolarmente difficile è stato il livello dei tassi di interesse dei mutui, che come abbiamo visto sono vicini ai minimi storici.

Secondo gli ultimi dati del Rapporto mensile dell'Associazione Bancaria Italiana (ABI) il tasso medio sulle nuove operazioni di mutuo per acquisto di abitazioni, che comprende sia i prestiti a tasso fisso sia quelli a tasso variabile, nel mese di gennaio 2021 è stato dell'1,27%.

La quota degli acquisti residenziali finanziati con mutuo ipotecario, secondo i dati più recenti dell'Agenzie delle Entrate, è del 73,8%, mentre l'importo medio del finanziamento richiesto dalle famiglie rispetto al valore dell'immobile ipotecato (LTV - Loan to value) è del 76,7%, a dimostrazione del fatto che le banche sono disponibili a concedere prestiti per l'acquisto di case.

Crescono le domande di mutuo presentate agli istituti di credito da parte dei Mediatori creditizi iscritti all'OAM (Organismo degli Agenti e Mediatori), soprattutto con consulenza a distanza tramite i nuovi strumenti tecnologici.

In base ai dati di Banca d'Italia, il compenso medio percepito dalle società di mediazione creditizia sui mutui ipotecari nel quarto trimestre 2020 è stato dell'1,47%, quello sui finanziamenti alle imprese dell'1,21%, mentre la provvigione media per i finanziamenti alle famiglie è stata del 5,34%.

Secondo Mauro Baldassin, amministratore delegato di Credipass, "il periodo storico che stiamo vivendo, con i tassi dei mutui ai minimi livelli e con tutte le agevolazioni che oggi permettono di comprare casa, favorisce chi ha intenzione di sottoscrivere un mutuo, potendo usufruire di tassi di interesse a partire da 0,20% per le durate di finanziamento più ridotte, come quella decennale".

"Grazie agli indici Eurirs inferiori a 0,50% - continua Baldassin - oggi è possibile sottoscrivere un mutuo a rata fissa fino al 100% del valore dell'immobile, anche per durate fino a 30 anni, ad un tasso al di sotto del 2%. Questo significa che una famiglia con un reddito fisso può bloccare la rata per tutta la durata del mutuo senza dover temere un eventuale rialzo futuro dei tassi di interesse".



Mauro Baldassin, AD di Credipass Srl, la prima società di mediazione creditizia in Italia con oltre 900 collaboratori iscritti all'OAM (Organismo degli Agenti e Mediatori) e che negli ultimi tre anni consecutivi ha superato il miliardo di euro di intermedio bancario all'anno.

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

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

