

**IL MERCATO**

Mutui, richieste  
in calo del 22%  
nei primi  
sei mesi 2023

Vito Lops — a pag. 4

**-30,8%****SURROGHE IN PICCHIATA**

Al crollo delle surroghe si affianca la caduta del 21,6% per nuovi mutui casa erogati. Impennata della rata media

# Mutui, richieste in frenata: nel semestre crollo del 22,4%

**Il punto.** Le surroghe hanno subito una flessione del 30,8%, mentre per i nuovi prestiti erogati contrazione del 21,6%. Per i mutui variabili più recenti l'aumento medio delle rate dal 2022 supera il 60%

**Vito Lops**

Il più grande rialzo dei tassi operato nella storia dell'Eurozona - con la Bce che in 12 mesi ha alzato il costo del denaro di 425 punti base - si sta facendo sentire nelle tasche degli italiani che sono alle prese con un mutuo e, più in generale, sul mercato immobiliare. La domanda aggregata è in contrazione, come effetto collaterale della lotta all'inflazione dell'istituto di Francoforte. Nel primo semestre dell'anno le richieste di mutui si sono contratte del 22,4% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno, stando alle elaborazioni di Crif. Molto simile il dato sulle erogazioni (-21%). In pratica un italiano su cinque si sta defilando dal mercato. In alcuni casi per scelta (nell'attesa di tempi migliori)

un po' perché la banca respinge al mittente la richiesta dopo aver eseguito l'istruttoria da cui emerge un livello di solvibilità medio delle famiglie che vivono in Italia aggravato dalla perdita del potere d'acquisto e del reddito reale complice un'inflazione che da due anni sta mordendo i risparmi come non accadeva dagli anni '80.

In calo anche le surroghe (-30,8%), quelle manovre in corso con cui un mutuatario bussava ad un'altra banca a caccia di condizioni migliori. Gli istituti di credito non solo sono più selettivi nell'erogare nuovi mutui ma hanno ristretto i cordoni anche per i surrogatori, in particolare verso coloro che hanno già giocato in passato questo "bonus" (grazie al decreto Bersani del 2007 i costi notarili sono a carico





delle banche). In tempi di vacche magre i surrogatori seriali non piacciono. Sempre i dati Crif indicano che per il 65% dei mutui in bonis (cioè senza rate scadute e non pagate), l'aumento dei tassi ha comportato un aumento del montante (calcolato in modo semplificato, come somma algebrica delle rate residue) tra gennaio 2022 e marzo 2023, nonostante le rate pagate nei 14 mesi trascorsi. Per i mutui più recenti, questo ha determinato un significativo aumento dell'indebitamento complessivo delle famiglie del 24% in poco più di un semestre, pari a circa 34mila euro per contratto.

I numeri dipingono quindi un mercato dei mutui più debole, colpito dalla scure sui tassi della Bce. La difficoltà di accedere a un mutuo emerge anche da una ricerca di Ban-

ca d'Italia secondo l'indagine condotta presso 1.455 agenti immobiliari dal 19 giugno al 19 luglio 2023. Quasi un operatore su tre continua a segnalare difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti, la percentuale più elevata dalla fine del 2014. Nel mercato degli affitti i canoni sono indicati in aumento e gli agenti si attendono ulteriori rialzi anche nel trimestre in corso. Le valutazioni prospettiche sugli andamenti complessivi del mercato immobiliare segnano un deciso peggioramento, con riferimento sia al trimestre in corso, per il quale prevalgono aspettative di riduzione dei prezzi di vendita, sia su un orizzonte biennale. Le attese degli agenti sull'inflazione al consumo nell'orizzonte di dodici mesi si sono ulteriormente ridotte.

Quanto alle rate il rialzo dei tassi ha causato un incremento anche superiore al 60% - per i mutui più recenti e con tanti anni di fronte - se il calcolo parte da gennaio 2022 quando i future sugli indici Euribor - quegli indici utilizzati dalle banche per calcolare le rate variabili nel piano di ammortamento - erano sui

minimi storici in area -0,55%. Quei tassi negativi eccezionali a cui ci eravamo abituati scambiandoli per una condizione normale forse non torneranno mai più.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**Bankitalia: un agente immobiliare su tre segnala difficoltà nel reperimento del mutuo da parte degli acquirenti**



**L'impatto sui mutui del rialzo dei tassi.**  
 La sede della Bce a Francoforte

