



LO SCENARIO

Mercato casa e mutui le incognite del 2024

Per la fine dell'anno la previsione è di un calo complessivo del 10,5% degli acquisti e del 23,8% sul fronte prestiti. Il rebus tasso fisso o variabile

Mariano Mangia

Il mercato immobiliare e quello dei mutui ipotecari sono come stretti in una morsa, al repentino rialzo dei tassi d'interesse si aggiungono le incertezze economiche e anche i timori suscitati dalla guerra in Ucraina e ora dalla crisi in Medio Oriente, il risultato è una contrazione del numero di compravendite e delle erogazioni dei mutui che, trimestre dopo trimestre, è andato rafforzandosi. I dati statistici diffusi dal [Consiglio nazionale del notariato](#) e relativi ai primi sei mesi dell'anno parlano di un calo delle compravendite di quasi il 9%, mentre i mutui sono diminuiti del 29,5%; per la fine dell'anno la previsione è di un calo complessivo del 10,5% degli acquisti e del 23,8% per i mutui.

Mutui che sono diventati più cari e non di poco: a settembre il tasso sulle nuove operazioni di prestito alle famiglie per l'acquisto di abitazioni riportato nell'outlook mensile di Abi, l'associazione bancaria italiana, ha raggiunto il 4,23%; solo un anno fa era pari a quasi la metà,

il 2,26%, prima della pandemia, nel settembre del 2019, il costo medio era dell'1,44% e bisogna risalire molto indietro nel tempo, al 2008, per trovare valori superiori a quelli attuali. Il dato calcolato dall'Abi è un valore medio che sintetizza l'andamento dei tassi fissi e variabili ed è quindi influenzato anche dai cambiamenti che intervengono

nella composizione delle erogazioni, ovvero alla preferenza accordata alle due tipologie di mutuo. Una preferenza a sua volta determinata dai livelli e dalle aspettative sui tassi di riferimento adoperati per i mutui a tasso fisso e a tasso variabile, al tasso base viene poi aggiunto uno spread che varia da banca a banca. L'Euribor 3 mesi, il parametro di riferimento maggiormente adoperato per i mutui a tasso variabile, ha toccato a settembre il 3,88%, un'enormità se si pensa che si è mosso su valori negativi per tutto il periodo compreso tra la metà del 2015 e l'estate del 2022; aspetto ancora più rilevante, nel 2023 il suo valore ha superato, per la prima volta da molti anni, il tasso base

adoperato per i mutui a tasso fisso, l'Irs-Interest rate swap, e questo an-





damento ha favorito, come si legge nell'ultima Bussola mutui di Crif-Mutuisupermarket, "l'integrale polarizzazione della domanda di nuovi mutui sulla scelta del mutuo a tasso fisso che continua a spiegare circa il 96% delle preferenze dei consumatori".

La scelta tra tasso fisso e tasso variabile è sostanzialmente la scelta tra la certezza di una rata di ammontare predefinito e l'incognita di una rata che potrà essere più alta o più bassa di quella iniziale; il punto è che nessuno è in grado di sapere se l'aumento o diminuzione dei tassi d'interesse a breve e, di conseguenza, dell'importo della ra-

ta, rappresentino un fenomeno transitorio o un cambiamento destinato a durare nel tempo. L'attuale rialzo del tasso Euribor, ad esempio, è solo un temporaneo "rimbalzo" verso l'alto all'interno di una tendenza ultradecennale di ribasso dei tassi oppure è l'inizio di un nuovo ciclo, un ritorno a mondo più "normale", in cui i tassi d'interesse si muoveranno all'interno di un intervallo di valori più o meno ampio? La domanda di mutui con finalità di surroga, il trasferimento a costo zero del mutuo originale a un'altra banca, con la possibilità di passare da fisso a variabile o viceversa, è uno specchio delle aspettative dei mutuatari. E la domanda di surroghe è cresciuta molto dalla seconda metà del 2022, per poi iniziare a rallentare a partire dal secondo trimestre di quest'anno, riflettendo la percezione di essere prossimi al picco del ciclo di rialzi avviati dalla Banca centrale europea e la decisione presa nell'ultima riunione dal board di lasciarli invariati, per la prima volta dopo dieci rialzi consecutivi, potrebbe aver ulteriormente consolidato questa aspettativa. Certo, bisognerebbe considerare che il tasso d'inflazione, pur in calo, resta ancora elevato, ma, va ribadito, cercare di prevedere il futuro andamento dei tassi d'interess-

se è un esercizio che ha poco senso in un'operazione di prestito la cui durata si misura in decenni.

La scelta tra tasso fisso e tasso variabile dovrebbe essere legata a livelli, caratteristiche e prospettive del proprio reddito piuttosto che all'iniziale risparmio offerto dall'una o dall'altra formula. Un lavoratore dipendente con realistiche aspettative di vedere crescere negli anni il proprio stipendio potrà affrontare un eventuale aumento della rata mensile con minori difficoltà rispetto al dipendente la cui carriera appare destinata a essere piatta. Il lavoratore autonomo o il professionista in grado di ribaltare, in tutto o in parte, l'aumento dei prezzi al consumo su tariffe o parcella avrà meno da temere dagli effetti dell'inflazione su tassi d'interesse e sull'importo variabile della rata. E, ancora, un mutuatario le cui entrate sono "cicliche" avrà la possibilità di rimborsare rate variabili di importo più elevato, se i tassi d'interesse salgono per raffreddare un'economia che cresce troppo, perché dovrebbero aumentare anche le sue entrate, mentre si ritroverà a pagare meno quando incasserà meno, ossia in un'economia in recessione che impone un taglio dei tassi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





LE STATISTICHE

L'ITALIA E IL CONFRONTO COL RESTO D'EUROPA

In quanti si possono permettere l'acquisto di un'abitazione? Una delle misure del grado di accessibilità immobiliare è il rapporto tra prezzo delle abitazioni e reddito disponibile; nelle statistiche dell'Ocse l'Italia presenta uno dei valori più bassi (89), tra i principali paesi europei i livelli più alti sono toccati da Paesi Bassi e Spagna. C'è un altro indicatore che viene adoperato da Eurostat, l'housing cost overburden rate che misura la percentuale della popolazione per la quale i costi dell'abitazione superano il 40% del reddito disponibile; nel 2021 il "peso" più elevato tra gli abitanti in città è stato riscontrato in Grecia (32,4%), Danimarca (21,9%) e Paesi Bassi (15,3%), il valore per il nostro Paese era pari al 9,2%.

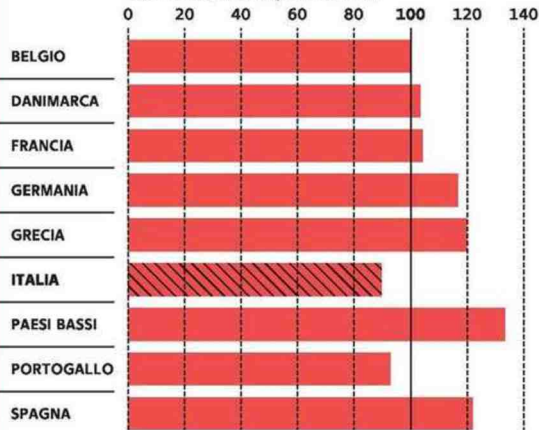


INUMERI

INDICE DI ACCESSIBILITÀ IMMOBILIARE L'ANDAMENTO IN EUROPA

RAPPORTO TRA INDICE NOMINALE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI E REDDITO NOMINALE DISPONIBILE PRO CAPITE

DATI II TRIMESTRE 2023, BASE 2015=100



FONTE: OCSE



L'OPINIONE

La scelta tra tasso fisso e variabile dovrebbe essere legata a caratteristiche, livelli e prospettive del proprio reddito piuttosto che all'iniziale risparmio dell'una o altra formula





① Il mercato immobiliare è frenato da tassi alti e dalle incertezze legate alle guerre

