



ADORESTOCK

Tassi in salita e inflazione: segnali di crisi sui mutui

L'analisi dei dati. Il mercato riflette la riduzione della capacità delle famiglie di rimborsare i finanziamenti. La durata media si è allungata a 24 anni a fronte di importi richiesti inferiori e redditi reali in discesa

Vito Lops

L'inflazione a doppia cifra in Italia sta abbattendo il potere contrattuale dei mutuatari. I dati sono inequivocabili. Rispetto a un anno fa, chi si trova ad acquistare una casa attraverso la leva finanziaria del mutuo è costretto a ridurre le pretese.

Il reddito reale in diminuzione – a fronte del divario crescente tra salari e inflazione a vantaggio della seconda – ha fatto sì che l'importo medio del mutuo richiesto sia sceso da 141 mila a 132 mila euro. Si è ridimensionata anche la liquidità a disposizione; di conseguenza, si è costretti a chiedere un finanziamento in percentuale maggiore. Il *loan to value* (che misura il valore del prestito rispetto al valore dell'immobile) è balzato in media dal 61,3 al 67,8%. Altro effetto che certifica il deterioramento del "potere di mutuo acquisto" arriva dalla durata media, salita da 22 a 24 anni. Ultimo, ma non meno significativo, il dato sulle richieste medie per classi di reddito, salite da 2.200 euro al mese a 2.743. Da qualunque lato li si guardi, i numeri elaborati da MutuiOnline.it portano alla stessa conclusione: non è più un mutuo per tutti. Serve più

reddito per acquistare un immobile di minor valore e, per farlo, bisogna chiedere più soldi in prestito (in percentuale sul valore della casa) e indebitarsi per più tempo.

I tassi sono in aumento: gli Euribor a tre mesi (i parametri del tasso variabile) sono balzati da -0,5% al 2,4% in nove mesi, e gli Eurirs (i parametri del fisso) dallo 0,5% al 2,5% sulla scadenza a 25 anni. Il livello dei prezzi al consumo a dicembre si è attestato all'1,5%, rievocando scenari che non si osservavano in Italia dagli anni '80. Due fenomeni che hanno ridimensionato la capacità di una famiglia media in Italia di sbilanciarsi su un finanzia-

mento. «Ci troviamo di fronte a un cambio repentino dei tassi causato in larga parte da una imprevedibile inflazione scatenata dalla guerra e dai problemi di offerta in Cina – spiega Alessio Santarelli, direttore generale broking di MutuiOnline.it –. È un *new normal*: il mutuo a 30 anni all'1% non esiste più, è stato un'eccezione, e ora i tassi sono su livelli storicamente normali, con le banche che hanno le porte aperte per finanziare le famiglie. Paradossalmente, c'è più attenzione oggi verso i clienti rispetto a due anni fa, quando gli istituti erano inondati da richieste di surroga, con i tassi ai minimi, ed era difficile parlare con un gestore». Proprio il crollo delle surroghe, -58,2% nei primi nove mesi del 2022 secondo le rilevazioni di Crif, evidenzia il momento delicato.

Il mutato scenario macroeconomico ha in sostanza messo fine all'era dei tassi ultrabassi che hanno consentito a molti italiani negli ultimi anni di accedere a tassi fissi perfino inferiori all'1 per cento. Si sta tornando al passato con le incertezze relative alle future politiche della Bce (il governatore Christine Lagarde ha ribadito che continueranno ad alzare i tassi e il mercato sconta un Euribor al 3,5% en-

tro fine anno) che non lasciano però dormire sonni sereni a chi oggi è alle prese con l'ambiziosa scelta del tasso (il variabile costa ormai quasi quanto il fisso e in prospettiva potrebbe scendere, ma anche salire se l'inflazione avesse una seconda ondata). Il mercato però nel 2023 potrebbe resistere. «L'estensione dell'agevolazione per i mutui under 36 per tutto il 2023 è la migliore notizia che potesse arrivare per i giovani e per il mercato dei mutui – conclude Santarelli –. L'auspicio è che venga resa strutturale».

Cosa aspettarsi per il futuro? «I tassi scenderanno molto più lentamente rispetto al ritmo con cui stanno salendo – spiega Simone Capecchi, executive director di Crif –. Ci aspettiamo una domanda ancora in contrazione, il cui calo però sarà mitigato dagli incentivi governativi sul triplo fronte giovani, ristrutturazione e risparmio energetico. Inoltre – conclude – il mercato immobiliare sarà più resiliente perché è supportato anche da un 50% di acquirenti che non contrae un mutuo. Da questo punto di vista l'Italia è un caso unico al mondo e questo è un vantaggio durante le fasi di contrazione economica».

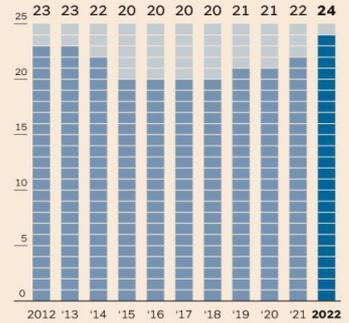
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il peso dei prestiti sul mercato. Nel terzo trimestre 2022, la quota di compravendite finanziate con un mutuo è stata del 49,2% (rapporto trimestrale Omi-agenzia Entrate)

Il quadro

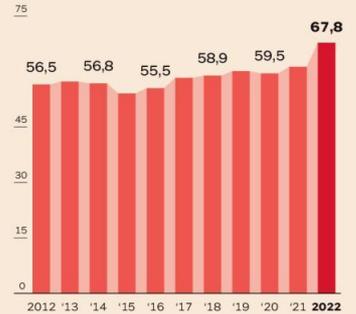
COME CAMBIA LA DURATA

La durata media dei mutui erogati su base annua. Dati in anni



IL LOAN TO VALUE

L'evoluzione del rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile (loan to value). Dati in %



Fonte: Osservatorio mutui - Gruppo MutuiOnline, dicembre 2022

LE NOVITÀ 2023

Imposte sull'acquisto

Esenzione agli under 36 con il parametro Isee

Ancora un anno di agevolazioni per gli under 36 che intendono comprare la prima casa. È stata infatti confermata per il 2023 la norma che consente di non versare le imposte ai "giovani" con meno di 36 anni e con un Isee non superiore a 40 mila euro.

Per gli atti stipulati entro il 31 dicembre 2023, e

PREVISIONI
I tassi scenderanno molto più lentamente rispetto al ritmo con cui stanno salendo