

la Repubblica

la Repubblica

Economia

Rialzo dei tassi, cosa cambia per chi vuole comprare casa

di Luigi Dell'Olio



Perché i prezzi non scendono e quale tasso scegliere oggi per i nuovi mutui? Ecco le risposte ai quesiti più gettonati

17 SETTEMBRE 2023 ALLE 13:37 1 MINUTI DI LETTURA

L'ennesimo rialzo dei tassi da parte della Banca centrale europea avrà ricadute non solo sui titolari di mutuo a tasso variabile, ma anche su chi si appresta a comprare casa. Cerchiamo di capire come.

Quale sarà l'impatto sui tassi dei mutui?

L'indice Euribor, al quale sono agganciati i mutui a tasso variabile, segue l'andamento dei tassi ufficiali, ma non con la medesima velocità e intensità. “Le aspettative di mercato, espresse dai futures sull'Euribor, suggeriscono che l'indice dovrebbe mantenersi costante fino alla fine dell'anno o al massimo crescere moderatamente; è prevista poi un'inversione del trend nel secondo semestre del 2024”, racconta Carlo De Luca, responsabile asset management di Gamma Capital Markets.

Aumento dei tassi Bce, Una stangata su mutui e rate. E le famiglie tagliano

Oggi quale tasso conviene scegliere?

A fronte di rialzi dei tassi ufficiali mai così rapidi e continuativi come in questa occasione, oggi il tasso variabile costa più del fisso. Una situazione eccezionale (un po' come era eccezionale qualche anno fa la situazione dei bond statali con rendimenti negativi) che spiega perché oltre il 90% delle nuove erogazioni sia a tasso fisso. Verosimilmente la situazione tornerà sui canoni soliti quando i tassi ufficiali si stabilizzeranno, per poi iniziare a scendere. In ogni caso va ricordato che la scelta non è irrevocabile: si può sempre rottamare il mutuo esistente, e quindi la tipologia di tasso, con uno più conveniente.

Discount e meno vacanze: gli italiani si scoprono più poveri

Che ne sarà del mercato immobiliare?

Le compravendite stanno già registrando una brusca frenata. Secondo un'elaborazione di Abitare Co. e Tecnocasa, su dati raccolti dall'Agenzia delle Entrate, tra aprile e giugno le compravendite di immobili residenziali in Italia sono calate del 16%, attestandosi a 184.110 unità. L'aumento dei tassi e la congiuntura incerta hanno ristretto la platea dei mutuatari. Una tendenza che rischia di peggiorare da qui in avanti. “I potenziali acquirenti potrebbero attendere un periodo di maggiore stabilità economica per comprare casa, con un'ulteriore rallentamento del mercato immobiliare”, sottolinea De Luca.

Perché i prezzi non scendono?

Nomisma segnala che nel primo semestre i prezzi delle case sono cresciuti dell'1% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno (+3,8% nel 2022, da rilevazioni Istat), un ritmo che per la società di ricerca dovrebbe essere confermato per l'intero 2023 e anche nel prossimo biennio. Varie le ragioni: in primis la carenza di abitazioni di qualità, che crea quindi una domanda più forte dell'offerta per una parte del mercato. In secondo luogo, segnala Dario Castiglia, ceo di Re/Max Italia, la domanda di investimento immobiliare resta forte "soprattutto dove non c'è ricorso al credito". In sostanza, in uno scenario ricco di incognite, la casa viene percepita come asset rifugio. Infine, l'inflazione elevata spinge chi ha disponibilità liquide a non rimandare troppo l'investimento per il timore che i prezzi crescano ulteriormente.