

Finanza Credito

L'OSSERVATORIO

Bollettino dedicato a tutti gli stakeholder

La Bussola Mutui Crif – MutuiSupermarket.it è un bollettino trimestrale,

pubblicato e distribuito gratuitamente, dedicato a tutti i principali operatori e stakeholder di mercato (consumatori, banche, specialisti, intermediari, media) che intendono orientarsi all'interno dell'articolato e

sempre dinamico settore dei mutui in Italia. È uno strumento che mira a fornire un'istantanea completa, accurata, aggiornata e affidabile di tutti i principali fenomeni che caratterizzano il mercato dei mutui residenziali.

Ribasso grazie al taglio dei tassi della Bce
Ecco i dati aggiornati al terzo semestre 2024
di **Achille Perego**

Mutui, tassi fissi scesi del 25% da gennaio

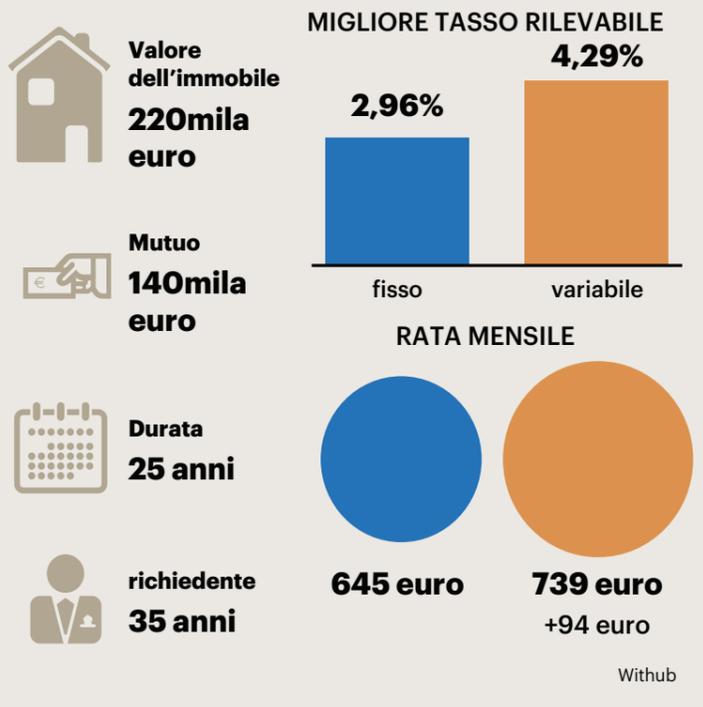
DOPO LA FORTE impennata degli ultimi due anni, il costo dei mutui ha cominciato a seguire sulla scia dei tagli dei tassi europei da parte della Bce. Con l'ultima riduzione di ottobre, il tasso di riferimento è sceso dal 4,50% dello scorso maggio al 3,40%. Un calo atteso dal mercato ma mentre i livelli degli indici Irs avevano già per buona parte anticipato e fattorizzato il nuovo taglio, gli indici Euribor hanno reagito positivamente all'ultima revisione. La media dei migliori mutui a tasso variabile continua dunque a contrarsi, dal 4,3% del secondo trimestre 2024 al 4,1% nel terzo trimestre per arrivare al 3,8% di inizio ottobre. Tassi in decisa contrazione da inizio anno – per mutui sia a tasso fisso sia a tasso variabile – supportano la nuova ripresa delle richieste di nuovi mutui e surroghe che nei primi 9 mesi del 2024 è cresciuta del 7,2%, segnando un'accelerazione pari a un più 18,8% a settembre. E aspettative sempre più definite di ulteriori riduzioni dei tassi di riferimento nel corso dei prossimi trimestri – con futures sugli indici Euribor che stimano un Euribor 3 mesi all'1,90% a fine 2025 – potrebbero spingere verso un'accelerazione della ripresa delle erogazioni di mutui nel corso dei prossimi trimestri, erogazioni già in crescita del 6,9% nel secondo trimestre 2024. È quanto emerge dalla Bussola Mutui Crif – MutuiSupermarket.it aggiornata al terzo trimestre 2024.

Nonostante il recente taglio di ottobre al tasso Bce, rimane comunque invariata l'elevata differenza fra gli indici Irs e quelli Euribor, con i primi che attualmente rimangono a livelli ampiamente inferiori rispetto ai secondi con una differenza media di 60-80 punti base. Di conseguenza è proseguito anche nel terzo trimestre 2024 l'integrale polarizzazione della domanda di nuovi mutui sul canale online verso la scelta di un mutuo a tasso fisso, che raccoglie il 99% delle preferenze di privati e famiglie. Nel dettaglio delle migliori offerte di mutuo a tasso fisso e a tasso variabile presenti oggi sul mercato, prendendo in considerazione un esempio tipico di mutuo per acquisto casa – mutuo di 140mila, con un valore dell'immobile di 220mila e durata 25 anni – un richiedente di 35 anni può oggi rilevare un migliore tasso fisso pari al 2,96% e ottenere una rata mensile di 645 euro. Per la medesima operazione la migliore offerta di mutuo a tasso variabile presenta oggi un tasso variabile del 4,29% con una rata mensile di 739 euro, superiore di 94 euro rispetto alla rata dell'omologo mutuo a tasso fisso. Nonostante il tasso variabile sia atteso in forte riduzione sui prossimi trimestri, la differenza di convenienza iniziale fra l'importo rata di due omologhi mutui a tasso fisso e a tasso variabile continua dunque a favorire la scelta del mutuo a tasso fisso, che assicura privati e famiglie anche da eventuali altre impennate dell'inflazione sugli anni di rimborso del proprio mutuo.

«Il terzo trimestre dell'anno sembra rilevare una prima ripresa di fiducia da parte di privati e famiglie nei confronti del progetto acquisto casa. Il rinnovato interesse è trainato non solo da migliori prospettive economiche e reddituali dei nuovi acquirenti, ma anche dalla continua e rapida riduzione dei tassi di interesse iniziata nei primi mesi dell'anno. Considerando un mutuo di 120mila euro a 20 anni per acquistare un immobile dal valore di 220mila euro, i migliori mutui a tasso fisso presentano attualmente un tasso del 2,50% che si confronta con un 3,30% dello scorso gennaio. Questa riduzione dei tassi fissi del 25% in appena 9 mesi – spiega Stefano Rossini (nella foto a sinistra, sopra), amministratore e fondatore di Mutui-

Tasso fisso vs. tasso variabile nel terzo trimestre 2024

Esempio tipico di mutuo per acquisto casa



«UN PRESTITO SU DUE SARÀ VERDE»

Un altro volano per il comparto dei mutui immobiliari, conclude Magnolfi «sarà quello dell'effetto della Direttiva Case Green (Epbd). Dal nostro osservatorio prevediamo infatti che i finanziamenti green raggiungeranno nel 2030 percentuali che oscillano tra il 24-30% e nel 2050 più di un mutuo su due sarà verde»

Supermarket.it – permette un risparmio in interessi molto significativo – oltre 13mila euro nell'esempio riportato – e riconsegna a privati e famiglie un rinnovato potere di acquisto, fattore che traina l'iniziale ripresa osservata della domanda di mutui per l'acquisto della casa». «Coerentemente, le compravendite residenziali tornano a segnare nel secondo trimestre dell'anno un primo, seppure debole, segno positivo, pari a un più 1,2%, dopo ben 6 trimestri di contrazione. Allo stesso tempo – aggiunge Rossini – la percentuale di compravendite residenziali effettuate grazie all'assistenza di nuovi mutui casa torna a crescere, dal 37% del quarto trimestre 2023 al 41,4% del secondo trimestre 2024. La nuova politica monetaria avviata dalla Bce lo scorso giugno – che genera aspettative di riduzione tassi Euribor di oltre un 1% sui prossimi 12 mesi in base alle quotazioni dei futures sugli Euribor 3 mesi – dovrebbe infondere ulteriore fiducia rilanciando progressivamente sia la domanda di mutui sia le nuove erogazioni».

«Nei primi 9 mesi dell'anno si riscontra un andamento positivo sulla domanda di mutui delle famiglie italiane che spinge il numero delle interrogazioni a un più 7,2%» – sottolinea Stefano Magnolfi (nella foto a sinistra, sotto), executive director Crif Real Estate Services –. Se guardiamo al singolo mese di settembre la domanda arriva a sfiorare un più 19%. Le richieste dunque hanno intrapreso una lenta risalita da metà 2023 spingendola verso livelli pre-pandemia. Per analizzare il dato nella sua interezza, osserviamo che nel I semestre dell'anno il fenomeno delle surroghe segna un +17,6%, mentre i nuovi mutui erogati si sono contratti del 10,5%. La politica monetaria che torna a essere espansiva, e con possibili ulteriori tagli dei tassi per fine anno, infonde maggiore fiducia nelle famiglie italiane che ritornano a programmare spese di lungo periodo, tanto che anche il trend delle compravendite è tornato in territorio positivo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

