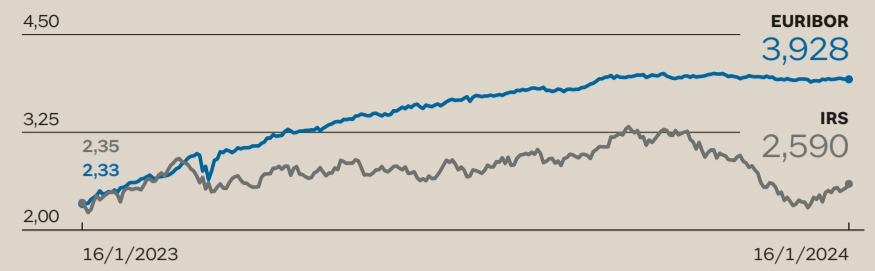


IL TREND DEI TASSI
L'andamento di Euribor a 3 mesi e Irs a 25 anni dal 1° gennaio 2023



Il caro tassi frena la domanda: nella discesa il fisso è più veloce, ripartono le surroghe

Il mercato

L'offerta potrebbe diventare più guardinga: taglio Bce difficile prima dell'estate

Vito Lops

Il 2023 si è chiuso con un calo della domanda di mutui del 17,2 per cento. La lotta all'inflazione della Banca centrale europea – che in 14 mesi, da luglio 2022, ha alzato i tassi di 450 punti base – si è fatta sentire. Una doccia fredda anche sul mercato immobiliare che viaggia in simbiosi con quello dei prestiti ipotecari (circa una casa su due in Italia viene acquistata attraverso un mutuo).

Cosa aspettarsi per il 2024? «La discesa si è fermata ma non possiamo parlare di ripartenza – spiega Simone Capecci, executive director di Crif –. I tassi alti si sono trasformati in rate più alte e, non dimentichiamolo, chi stipula un mutuo per certi versi “compra” una rata. Se questa è aumentata del 50%, o più, va da sé che molti si siano defilati. Un altro freno – prosegue Capecci – è l'incertezza sui tassi che ha tenuto lontano molti aspiranti mutuatari. Nel 2024 abbiamo la certezza che i tassi non saliranno, ma a dire la verità non ci aspettiamo grandi tagli da parte della Bce. Un'ultima considerazione riguarda l'offerta – conclude l'esperto di Crif –. Se i tassi dovessero restare su livelli alti l'atteggiamento delle banche nell'erogare nuovi mutui potrebbe farsi più guardingo dato che l'investimento di attrarre nuovi clienti potrebbe essere messo a rischio per via di possibili surroghe nei prossimi anni, di cui ci aspettiamo un'accelerazione non appena la Bce inizi a tagliare il costo del denaro».

A quanto pare, nel 2024 domanda e offerta potrebbero continuare ad affrontare i rispettivi scheletri (la Bce per la domanda e il rischio di subire una surroga lato offerta). Molto, se non tutto, dipenderà dalle decisioni della Bce che proprio qualche giorno fa, nelle parole del governatore Christine Lagarde, ha lasciato intendere che prima dell'estate sarà difficile assistere a un taglio dei tassi. Queste parole stanno spingendo i tassi Eurir a risalire (nell'ultima settimana l'indice a 25 anni è salito dal 2,5% al 2,7%). Mentre gli Euribor, che influenzano le rate dei tassi variabili, si sono lievemente discostati dal picco al 4% raggiunto ad ottobre ma stanno oscillando poco sotto (3,92% per l'Euribor con scadenza a tre mesi e 3,85% per il “fratello” a un mese). Sono sostanzialmente immballati in attesa di capire le mosse della Bce che, a sua volta, sta aspettando i dati sui salari (saranno una minaccia per l'inflazione?) prima di agire.

In questo scenario, però, il mercato oggi offre delle opportunità. I mutui presentano una certa stagionalità che vede nei primi mesi dell'anno uscire allo scoperto le banche più aggressive, quelle che, per un motivo o per l'altro, hanno messo a budget con l'inizio dell'anno un obiettivo di erogazione più elevato della media e quindi sono disposte ad offrire degli sconti. Proviamo a distinguere i mutui d'acquisto dai mutui di surroga, ovvero quell'operazione in cui si sposta il vecchio mutuo verso una nuova banca che concede condizioni migliorative in termini di tasso e/o durata.

Sul primo fronte (mutuo d'acquisto) continua a dominare l'anomalia che vede il tasso fisso in partenza decisamente meno caro (migliori offerte intorno al 3%) del variabile (migliori offerte vicine al 5%). Questo perché gli Eurir (che hanno lo sguardo lungo su un rallentamento economico prospettico) sono scesi più velocemente degli Euribor (dipendenti a stretto giro dalle scelte di breve termine della Bce). Non stupisce quindi che oggi il



97% delle preferenze di privati e famiglie sia per il fisso. Questo nonostante i tassi variabili pare abbiano raggiunto il capolinea e, lentamente, sono visti in miglioramento.

Cosa dire invece della surroga? «Per chi voglia sostituire il proprio mutuo, la scelta vincente oggi rimane quella del tasso fisso – spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket –. In particolare, è decisamente consigliata non solo a chi detiene un mutuo a tasso variabile, ma anche a chi ha sottoscritto un mutuo a tasso fisso tra la fine del 2022 e tutto il 2023. Per questa platea a tasso fisso, le offerte migliori ad oggi possono già garantire un risparmio da tassi iniziali pari al

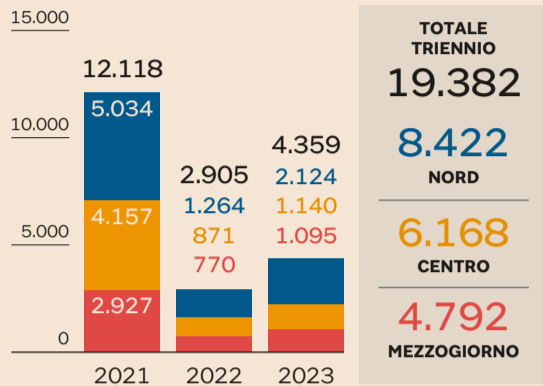
Nel 2023 mutui in calo.
Richieste giù del 17% nel 2023: pesa il rialzo dei tassi deciso dalla Bce di 450 punti base negli ultimi 14 mesi

Con la sostituzione la rata di un mutuo recente a tasso fisso da 140mila euro a 25 anni scende fino a 75 euro

4-4,2% a tassi odierni pari al 3 per cento. Quindi, su un mutuo di 25 anni di importo 140mila euro – calcola Rossini – le migliori offerte di mutuo di surroga di mercato possono garantire una riduzione della rata di 75 euro, oltre 20mila euro di risparmio in interessi sulla durata residua del mutuo. Molto interessanti sono inoltre le offerte di surroga per tutti quei mutuatari che hanno immobili efficienti da un punto di vista energetico con classe energetica A, B o C, per loro diversi istituti hanno appena lanciato delle offerte di surroga dedicate a tassi fissi intorno al 2,5% in pratica ad un costo inferiore al costo del denaro».

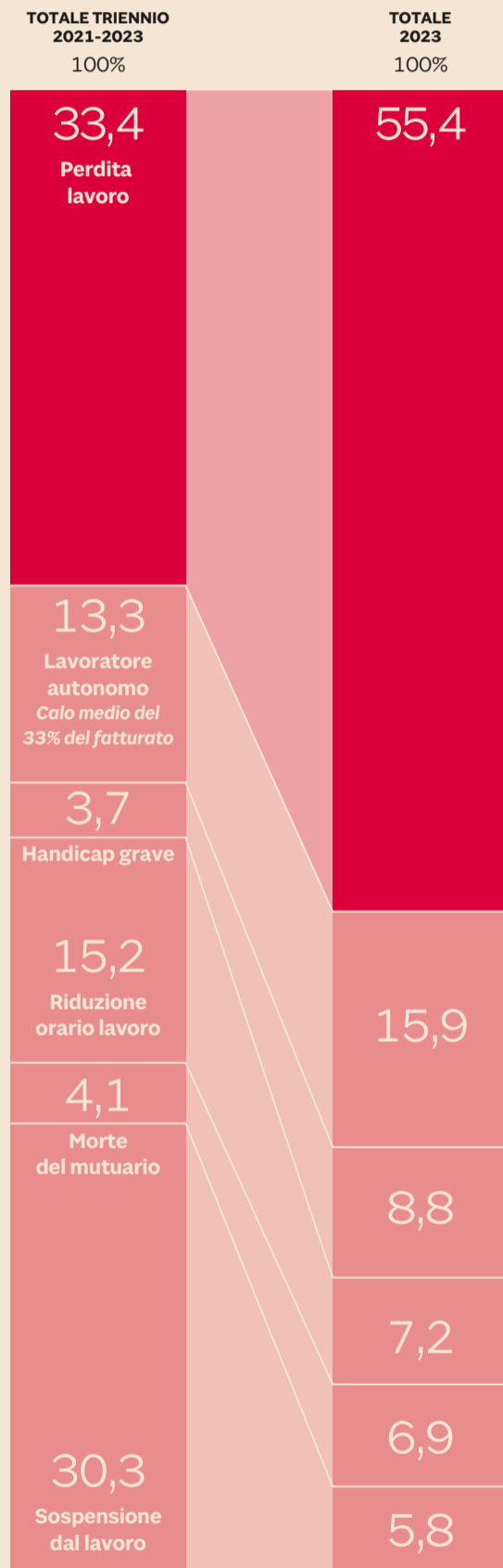
LA SOSPENSIONE DELLE RATE

Domande accettate dal Fondo sospensione mutui per la moratoria sulle rate



LE MOTIVAZIONI DELLA MORATORIA

Suddivisione delle domande accettate dal Fondo sospensione mutui prima casa per condizione di difficoltà del mutuatario. Dati triennio 2021-2023, in percentuale



Fonte: elaborazioni su dati Consap

(tramite l'altro fondo gestito da Consap, si veda l'articolo in altro a sinistra): quest'anno invece la moratoria torna inaccessibile ai mutui che fruiscono di agevolazioni pubbliche, ciò al fine di evitare il cumulo tra benefici.

«È nostra intenzione – prosegue Giacomoni – proporre al Governo un intervento normativo per

Nel 2023 richieste in aumento rispetto all'anno prima: 2.416 istanze accolte a causa della perdita del lavoro

consentire la sospensione delle rate del mutuo ai giovani sotto i 36 anni che hanno acquistato con la garanzia del fondo di garanzia Prima casa e che ora, a causa del rialzo dei tassi, non riescono a far fronte al significativo aumento delle rate». Dal 10 aprile 2022, inoltre, la sospensione delle rate tramite il fondo Gasparini è consentita esclusivamente per i mutui in am-

mortamento da almeno un anno.

Nel periodo 2020-23 l'accesso al fondo era stato allargato anche ai lavoratori autonomi che hanno avuto un calo medio di fatturato del 33%: le domande provenienti da partite Iva e professionisti sono state circa 47.584, circa un terzo delle pratiche accettate dal fondo in questi anni. Dal 1° gennaio 2024 questa categoria di mutuatari non può più fare richiesta, mentre il fondo rimane a disposizione dei lavoratori in difficoltà (per cessazione del rapporto di lavoro oppure in caso di morte, handicap grave o invalidità civile superiore all'80%) e di chi subisce una sospensione o una riduzione dell'orario di lavoro per un periodo di almeno 30 giorni lavorativi consecutivi.

Nel 2023, osservando i dati più nel dettaglio, la principale ragione di accesso alla sospensione delle rate è stata la perdita del lavoro (2.416 moratorie concesse, pari al 55,4% del totale).

— M. F.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'appuntamento da non perdere.

Giovedì 1° febbraio dalle ore 9:00 torna Telefisco

Evento digitale più atteso del Sole 24 Ore che ti aggiorna su tutte le più importanti novità fiscali. Quest'anno i temi da approfondire sono davvero tanti. Sul tavolo oltre alle novità della legge di bilancio le prime misure della riforma fiscale: si va dall'Irpef agli adempimenti al concordato preventivo biennale, dalla riforma dell'accertamento alle misure su Iva, reddito d'impresa e bilancio per arrivare al superbonus edilizia. La partecipazione darà la possibilità di avere risposte sui principali dubbi del momento. Un'occasione unica, non resta che iscriversi.

Telefisco Base
Formula gratuita con registrazione che offrirà l'accesso alla diretta con crediti formativi e la possibilità di inviare domande al Forum de L'Esperto Risponde.

Telefisco Plus
Unica formula pay che offrirà l'accesso alla visione della differita, alla dispensa, a due webinar aggiuntivi, oltre all'accesso all'NT+Fisco dal 1° al 29 febbraio 2024 e a nuovi crediti. Oltre alla modalità digitale ci sarà la possibilità di partecipare in presenza nelle sedi che aderiranno. Tutte le modalità di partecipazione permetteranno di beneficiare di crediti formativi.

Scopri il prossimo Telefisco 2024 su: ilsole24ore.com/telefisco

E Telefisco continua tutto l'anno: con il **Master Telefisco** potrai rimanere sempre aggiornato, per gestire in sicurezza e nel segno della massima operatività tutte le principali problematiche fiscali 2024, a fianco degli esperti di Telefisco.

In collaborazione con

ilsole **24 ORE**

Event partner

24 ORE PROFESSIONALE

Radio 24

Main partner

Official partner