



## I buoni numeri sui mutui e l'ottimismo possibile

**L'**allentamento della politica monetaria della Bce sta guidando la ripresa del settore immobiliare in Italia. E siccome il mercato anticipa i tagli dei tassi, la domanda di nuovi mutui e le compravendite di case sono ricominciati a crescere, dopo sei trimestri di fila di contrazione, già a partire da aprile del 2024, cioè prima che la Bce avviasse, dal mese di giugno, il ciclo dei tre tagli portando il tasso ufficiale di riferimento al 3,4 per cento lo scorso 23 ottobre (dal 4,5). E' quanto, in sintesi, emerge dalla Bussola di MutuiSupermarket e Crif: complessivamente, nei primi nove mesi di quest'anno la richiesta di prestiti per la casa è aumentata del 7,2% rispetto allo stesso periodo del 2023 mentre le compravendite residenziali sono cresciute dell'1,2 nel secondo trimestre 2024. Ma è il terzo trimestre a mostrare una più decisa ripresa di fiducia delle famiglie e dei

privati. In buona sostanza, esiste la percezione di un potere di acquisto aumentato, grazie, dunque, a un costo del denaro più contenuto e all'inflazione che si è sgonfiata. Ma considerando che l'espansione della politica monetaria è destinata a continuare, e che a dicembre è previsto un nuovo taglio e così fino a giugno del prossimo anno, il meglio deve ancora venire. Infine, un effetto collaterale della politica della Bce sui tassi è stato quello di invertire l'andamento storico dell'Euribor (parametro per i mutui a tasso variabile) rispetto all'Irs (tasso fisso) tale per cui il secondo è arrivato a contrarsi più del primo poiché riflette le aspettative degli investitori nel lungo periodo. Con il risultato, dice la Bussola, che il 99 per cento delle nuove richieste di mutuo è a tasso fisso e che la surroga da parte di chi ha un mutuo variabile continua ad essere molto sostenuta.

