

Mutui Ritorna il tasso variabile, cala la popolarità del fisso

Tiene il mercato nonostante il difficile contesto economico

FRANCESCA DEL FORTE

■ Nel secondo trimestre 2022 è proseguita la crescita sostenuta dello stock di prestiti per l'acquisto di abitazioni, fino a un massimo del 5% anno su anno a giugno, confermando una dinamica che non si vedeva dal 2011. Dopo i volumi importanti realizzati nel 2021, le erogazioni lorde per nuovi contratti di mutuo sono rimaste di importo significativo, sebbene leggermente più contenute nel confronto tendenziale con la fase più dinamica degli ultimi anni. Il mercato dei mutui sinora ha quindi dimostrato una buona tenuta nonostante il difficile contesto economico e geo-politico.

IL FISSO MENO POPOLARE, SALE IL VARIABILE

La novità significativa riguarda il ritorno d'interesse per i mutui a tasso variabile. A maggio, le operazioni a tasso variabile sono risul-

tate in decisa crescita, del 29,5% a/a, dopo una lunga fase negativa durata oltre cinque anni. La ripresa si lega all'ampliamento del differenziale tra tasso fisso e tasso variabile, a seguito del forte aumento del primo e della stabilità del secondo. Al contempo, le erogazioni a tasso fisso hanno continuato a mostrare un calo a due cifre, riflettendo principalmente la caduta delle rinegoziazioni ma, più di recente, anche l'aumento del tasso d'interesse.

Infatti, il quadro dei tassi sulle nuove operazioni sta registrando una sensibile ripresa del tasso fisso, salito a maggio oltre il 2%, a 2,11%, ai massimi da febbraio 2019, cumulando un aumento di 73pb rispetto alla fine del 2021. Il tasso variabile è invece rimasto stabile, ancorato sul livello di 1,33%, come da inizio anno.

LE BANCHE INIZIANO A IRRIGIDIRSI

L'aumento dei tassi e una maggiore attenzione al rischio sono tra i fattori che

hanno indotto le banche ad attuare, nel secondo trimestre, un contenuto irrigidimento dei criteri di offerta di prestiti alle famiglie per l'acquisto di abitazioni.

Al contempo, la domanda di mutui è rimasta in leggero calo, principalmente a causa del livello generale dei tassi e di una minor fiducia da parte dei consumatori. Ciò risulta coerente con i risultati delle indagini Istat sul clima di fiducia dei consumatori che, mentre da un lato hanno evidenziato una buona tenuta della quota di soggetti intenzionati ad acquistare una casa nel secondo trimestre, dall'altro hanno mostrato un calo dei consumatori determinati a intraprendere spese per interventi di manutenzione straordinaria dell'abitazione.

PREVISTO UN CALO NEL MERCATO RESIDENZIALE

Per il mercato residenziale, la performance positiva registrata nel 2021 è proseguita nei mesi iniziali del

2022, confermando una combinazione di scambi in crescita e rialzo dei prezzi. Nel primo trimestre le compravendite residenziali sono aumentate del 12% a/a con oltre 181 mila abitazioni scambiate. In particolare, le case acquistate a inizio 2022 sono quasi 20 mila in più rispetto al medesimo periodo dell'anno scorso.

Inoltre, sempre nel primo trimestre 2022, i prezzi delle abitazioni hanno proseguito nel trend di ripresa, riportando una crescita del 4,6% a/a, sostenuta dalla dinamicità delle abitazioni nuove (+5%) e possibile grazie al buon risultato delle esistenti (+4,5).

Nonostante ciò, l'ultimo sondaggio sul mercato delle abitazioni disponibile, svolto tra aprile e maggio 2022, ha riportato un peggioramento delle attese degli agenti immobiliari sulla situazione del mercato residenziale italiano a breve e a due anni.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



EROGAZIONI

I mutui erogati nel secondo trimestre del 2022 rimangono in linea con i risultati del 2021

FIDUCIA

Secondo l'ultimo sondaggio gli agenti immobiliari si aspettano un calo del mercato residenziale a breve

