PUBBLICAZIONE: Il Sole 24 Ore
PAESE: ITA
TIPOLOGIA: Print
AVE: €70500.00
REACH: 679000
AUTORE: Vito Lops
PAGINA: 1,4
SUPERFICE: 30.00 %
> 2 novembre 2026 alle ore 0:00



Mutui, l'effetto tassi taglia (-10%) il potere d'acquisto

Immobili

La tendenza ha preso avvio a partire dalla seconda metà dello scorso anno

A parità di stipendio e di rata, oggi chi sceglie di comprare casa deve accontentarsi di un'abitazione più piccola o periferica. È il risultato dei tassi d'interesse in salita, che negli ultimi due anni hanno eroso quasi il 10% del potere di acquisto. Un prestito trentennale con Tan fisso oggi costa in media il 3,35% contro il 2,58% di gennaio 2025.

Vito Lops *—a pag. 4*

Mutui, in due anni i tassi in salita erodono il 10% del potere d'acquisto

Il cambio di passo. A parità di stipendio e di rata mensile oggi chi sceglie di comprare deve accontentarsi di una abitazione più piccola o periferica

Vito Lops

Al supermercato ha un nome preciso, *shrinkflation*: la confezione è la stessa, il prezzo anche, ma dentro ci sono meno biscotti. Nel mercato dei mutui sta accadendo qualcosa di molto simile. A ottobre 2026 la casa che una famiglia con uno stipendio fisso può permettersi vale circa 19mila euro in meno rispetto a quella che avrebbe potuto comprare a gennaio 2025. Lo stipendio è lo stesso e la rata pure: a cambiare è stato soltanto il prezzo del tempo, cioè il tasso d'interesse.

È una delle forme più discrete di erosione del potere d'acquisto, perché sfugge all'indice dei prezzi e ai cartellini delle agenzie immobiliari e avanza un decimale alla volta nei fogli di calcolo delle banche.

Partiamo da un lavoratore con un reddito netto di 2.130 euro al mese. La regola prudenziale che le banche applicano da sempre vuole che la rata resti entro il 30% del reddito, quindi 639 euro al mese in questo caso. Il nostro lavoratore sceglie un mutuo a tasso fisso a 30 anni che copre l'80% del valore di un immobile standard, quello che nel gergo bancario si definisce

Onclusive Tutti i diritti riservati https://onclusive.com/en-gb/talk-to-us/

PUBBLICAZIONE: Il Sole 24 Ore
PAESE: ITA
TIPOLOGIA: Print
AVE: €70500.00
REACH: 679000
AUTORE: Vito Lops
PAGINA: 1,4
SUPERFICE: 30.00 %
> 2 novembre 2026 alle ore 0:00



brown: una casa con una classe energetica medio-bassa, come la gran parte del patrimonio abitativo italiano. Si distingue dagli immobili *green*, cioè le abitazioni ad alta efficienza energetica (tipicamente in classe A o B), per le quali molte banche offrono mutui dedicati con tassi più vantaggiosi. A gennaio 2025 la media dei tre migliori Tan (tassi annui nominali) fissi a 30 anni per un immobile *brown*, rilevata da MutuiSupermarket.it, era del 2,58%: con 639 euro al mese si sosteneva un mutuo da 160mila euro, e quindi l'acquisto di una casa da 200mila euro.

A ottobre 2026 la stessa media è salita al 3,35%, e con la medesima rata si finanziano oggi circa 145mila euro, che corrispondono a una casa da 181.359 euro. La differenza è di 18.641 euro, pari al 9,3% di potere d'acquisto immobiliare evaporato in meno di due anni.

Il percorso è stato irregolare, e proprio per questo insidioso. La prima spinta al rialzo è arrivata nell'estate del 2025: a luglio il tasso medio aveva già superato il 3,1% e la casa alla portata del nostro lavoratore era scesa a 186mila euro. Nella primavera del 2026 è arrivata una breve tregua: a marzo, e di nuovo a maggio, il fisso è tornato al 3,09% e il valore raggiungibile è risalito a 187mila euro, abbastanza da convincere molti che il peggio fosse ormai alle spalle. Da maggio in poi, invece, la salita è ripresa mese dopo mese fino al 3,35% di ottobre, il livello più alto dell'intero periodo: chi ha atteso quella finestra per decidere ha oggi un budget più basso di quello di primavera.

L'aspetto da tenere a mente è la sproporzione tra causa ed effetto. I tassi sono saliti di 77 centesimi di punto, quasi il 30% in termini relativi, ma su un orizzonte di trent'anni anche pochi decimali finiscono per pesare moltissimo. Chi volesse comunque acquistare quella casa da 200mila euro dovrebbe sostenere una rata di 705 euro: 66 euro in più al mese, quasi 23.700 euro sull'intera durata. Per restare entro la soglia del 30% gli servirebbe uno stipendio netto di circa 2.350 euro, con un aumento di 220 euro al mese che i rinnovi contrattuali sono ancora lontani dal garantire.

«Abbiamo concentrato l'analisi sul tasso fisso perché resta la scelta largamente prevalente - spiega Stefano Rossini, ad di MutuiSupermarket.it -. A ottobre 2026 spiega ancora l'85% delle preferenze, ma a fine 2025 eravamo al 95%». In meno di un anno, dunque, dieci richiedenti su cento hanno cambiato orientamento: quando il fisso diventa più caro, una parte delle famiglie torna a guardare al variabile perché in partenza costa un po' meno (anche se con i nuovi rialzi in vista per la Bce nella prossima primavera potrebbe pareggiare l'attuale costo medio del fisso).

Di fronte ai nuovi valori, le strade possibili sono sostanzialmente tre. «I richiedenti, verificando cosa possono acquistare oggi con i nuovi tassi, potrebbero decidere di comprare casa in zone più periferiche o secondarie, oppure di comprare case più piccole - osserva Rossini -. Oppure, insoddisfatti delle possibilità di acquisto, potrebbero semplicemente rinviare la scelta, in attesa di condizioni finanziarie più favorevoli».

È a questo punto che il problema individuale diventa un problema di mercato. Finora le banche hanno attutito il colpo: «Il rialzo dei tassi di offerta sui mutui fissi è più lento rispetto all'aumento degli indici di riferimento Irs - chiarisce Rossini - grazie a politiche di offerta del sistema bancario aggressive, che in molti casi propongono spread addirittura negativi sugli Irs». In pratica gli istituti sacrificano parte del proprio margine pur di conservare la clientela: un cuscinetto prezioso, destinato però ad assottigliarsi se gli Irs continueranno a salire.

I primi segnali di rallentamento si leggono già nei dati: le compravendite, cresciute del 4,4% nel primo trimestre 2026, si sono quasi fermate nel secondo, con un +0,1%. «L'aumento in corso dei tassi fissi quasi sicuramente contribuirà a rallentare ulteriormente le compravendite nel quarto trimestre - prevede Rossini -. Aspettative di inflazione, un'elevata percezione di incertezza economica e l'instabilità geopo-

Onclusive Tutti i diritti riservati https://onclusive.com/en-gb/talk-to-us/

PUBBLICAZIONE: Il Sole 24 Ore
PAESE: ITA
TIPOLOGIA: Print
AVE: €70500.00
REACH: 679000
AUTORE: Vito Lops
PAGINA: 1,4
SUPERFICE: 30.00 %
> 2 novembre 2026 alle ore 0:00



litica potrebbero spingere a rinviare il progetto di acquisto, portando a un mercato stabile o in leggera contrazione rispetto al 2025».

La lezione va oltre il mattone. Siamo abituati a misurare la ricchezza in euro, ma il potere d'acquisto reale si misura in ciò che quegli euro riescono effettivamente a comprare, e dipende in buona parte da variabili fuori dal nostro controllo, come il costo del denaro. Lo stesso stipendio, nello stesso Paese e a meno di due anni di distanza, compra oggi quasi un decimo di casa in meno.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Un prestito trentennale con Tan fisso oggi costa in media il 3,35% contro il 2,58% di gennaio 2025

Il problema diventa di mercato con le compravendite ferme (+0,1%) nel secondo trimestre dell'anno

Onclusive Tutti i diritti riservati https://onclusive.com/en-gb/talk-to-us/

PUBBLICAZIONE: Il Sole 24 Ore
PAESE: ITA
TIPOLOGIA: Print
AVE: €70500.00
REACH: 679000
AUTORE: Vito Lops
PAGINA: 1,4
SUPERFICE: 30.00 %
> 2 novembre 2026 alle ore 0:00



A parità di rata

Valore della casa acquistabile con una rata mensile fissa di € 628 (reddito mensile € 2.094) a fronte dell'aumento tassi fissi Gen 2025 - Ott 2026.
Ipotesi di mutuo a tasso fisso di durata di 30 anni che finanzia l'80% del valore della casa acquistata (immobile standard/non green)



Onclusive
Tutti i diritti riservati
https://onclusive.com/en-gb/talk-to-us/