



Casa, il mercato pesa gli effetti sui mutui

Scontri commerciali

Le modifiche del costo del denaro più sentite al Nord e nei grandi centri

La guerra commerciale, con i riflessi sui tassi d'interesse, scompagina anche le aspettative del

mercato immobiliare. Ma in modo tutt'altro che uniforme sul territorio. In quattro province su dieci – quasi tutte del Nord e del Centro – il mutuo ha sostenuto oltre il 40% delle compravendite residenziali nel 2024. Ed è in queste aree che si faranno sentire maggiormente gli effetti a cascata dei dazi previsti dal presidente americano Donald Trump.

Aquaro, Dell'Oste, Lungarella

— a pag. 4

Casa, il mercato valuta già l'impatto dei dazi sui mutui

L'analisi. Le modifiche del costo del denaro avranno effetti diversi sul territorio: in 41 province del Nord e del Centro oltre il 40% degli acquisti avviene a debito. Ancora numerose le surroghe verso il tasso fisso

**Dario Aquaro
Cristiano Dell'Oste**

La guerra commerciale, con i riflessi sui tassi d'interesse, scompagina anche le aspettative del mercato immobiliare. Ma in modo tutt'altro che uniforme sul territorio. In quattro province su dieci – quasi tutte del Nord e del Centro – il mutuo ha sostenuto oltre il 40% delle compravendite residenziali nel 2024. Ed è in queste aree che si faranno sentire maggiormente gli effetti a cascata dei dazi introdotti dal presidente americano Donald Trump.

Gli effetti sono di due tipi. Da un lato, ci sono le variazioni del costo del denaro: le scelte della Banca centrale europea – che si riunirà già giovedì – si riflettono sul costo dei finanziamenti a tasso variabile e, in prospettiva, possono facilitare o rendere più complesso l'accesso al credito. Dall'altro lato, ci sono le ricadu-

te indirette sull'economia: se i dazi faranno impennare l'inflazione e affosseranno la crescita economica, le famiglie vedranno diminuire il proprio reddito disponibile (e le banche potranno diventare più selettive nell'erogazione dei mutui).

I dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (Omi) delle Entrate, analizzati dal Sole 24 Ore del lunedì, consentono di fotografare i territori dove i mutui sono più diffusi. E dove maggiore sarà – nel bene e nel male – l'impatto delle modifiche dei tassi. In nove delle 99 province monitorate dall'Omi, oltre la metà degli acquisti da parte di persone fisiche è stato accompagnato da un'ipoteca: il record va a Prato (59,2%), seguita da Forlì e Lodi. Mentre in altri 32 territori la percentuale è compresa tra





il 40 e il 50 per cento.

Se si escludono Cagliari, Bari e Napoli, le 41 province a maggior diffusione di prestiti sono tutte nell'Italia settentrionale e centrale. Al Sud e nelle Isole ci sono invece aree dove i mutui non arrivano al 20% dei rogiti e che sono quindi decisamente meno sensibili alle oscillazioni del costo del denaro, da Enna a Caltanissetta, da Agrigento a Vibo Valentia.

A fare la differenza è anche la presenza di grandi città sul territorio. Nelle province dove i mutui sono più usati, gli acquisti nel Comune capoluogo pesano per circa un terzo del totale; dato che si ferma invece a un quarto nelle zone dove i finanziamenti sono meno diffusi.

Il 2025 si è aperto con una domanda di mutui brillante. Nel primo trimestre, secondo il barometro mutui di Crif, le richieste delle famiglie hanno registrato +22,4% su base annua e l'importo medio ha raggiunto il record degli ultimi dieci anni (150.732 euro).

Prima della guerra commerciale lanciata da Trump, «tutte le aspettative andavano per il verso giusto», osserva Simone Capecchi, executive director di Crif. «Le banche centrali – prosegue – avevano rispettato gli impegni e stavano portando i tassi verso il 2% e la proiezione era che quest'estate l'Euribor sarebbe andato sotto l'Ifrs e avrebbe reso il variabile nuovamente meno costoso del fisso».

I fatti degli ultimi giorni creano incertezza, ma non sono ancora in grado di invertire la tendenza. «Ci vuole qualche mese di costanza nella negatività perché si consolidi un trend negativo – osserva ancora Capecchi –. E oggi è impossibile capire cosa succederà a livello macro tra 6-7 mesi». Perciò il giudizio di Crif è che il mu-

tuo a tasso fisso – oggi in media al 2,85% contro il 3,66% del variabile – resti vantaggioso e possa proteggere da scenari avversi. Tant'è vero che punta verso il fisso anche il grosso delle surroghe (che oggi costituiscono il 37% delle operazioni).

Il crescente peso della domanda di mutui surroga è probabilmente dovuto, secondo l'Osservatorio Mutuisupermarket.it alla «sensazione di aver raggiunto il livello minimo sui tassi fissi». Sensazione che «ha spinto molti mutuatari a non indugiare ulteriormente a surrogare il proprio mutuo nella certezza di non poter ottenere condizioni migliori nel prossimo futuro».

Al di là dei riflessi sui mutui, i principali osservatori hanno ancora attese positive per il 2025. Scenari Immobiliari prevede un aumento del 4% delle compravendite, con un possibile incremento dei prezzi delle case, in particolare nei grandi centri come Milano, Roma e Bologna. Anche Nomisma stima per quest'anno i valori in salita: +1,4% nei mercati principali (città maggiori) e +1,3% in quelli intermedi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

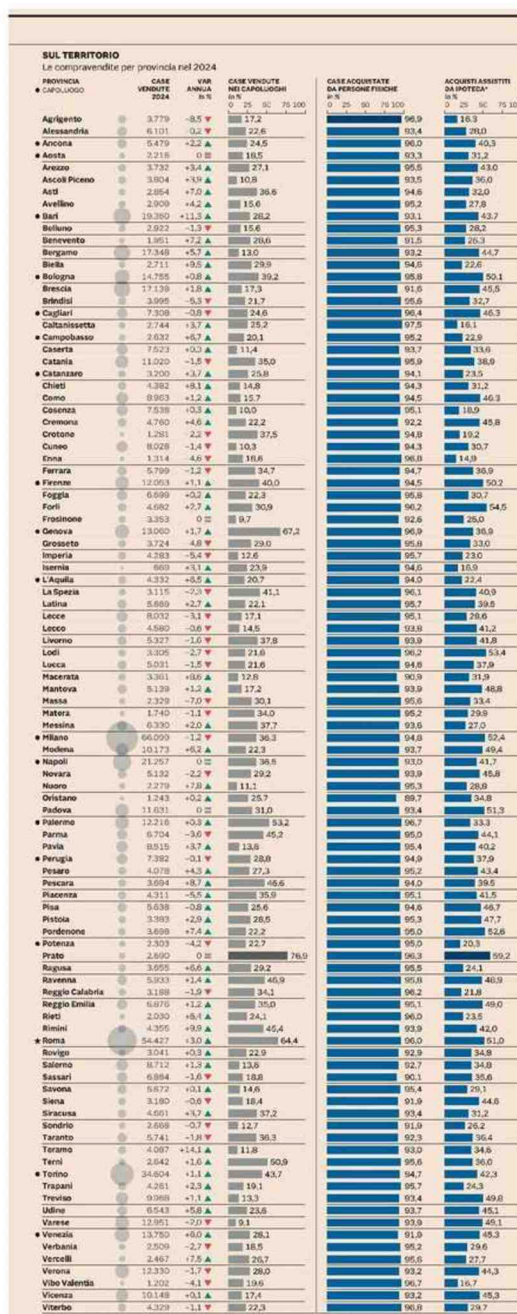
Attese ancora al rialzo su vendite e prezzi per il 2025 soprattutto nei grandi centri

In alcune zone del Mezzogiorno, da Enna a Vibo Valentia, l'incidenza dei prestiti non arriva al 20% dei rogiti totali





► 14 aprile 2025



(*) Sul totale delle case acquistate da persone fisiche. Fonte: elaborazione su dati Cimi, agenzia delle Entrate.



Grandi centri.

Oltre il 50% delle case sono acquistate con un mutuo nelle province di Milano (nella foto), Roma, Bologna e Firenze, anche per il peso del capoluogo

