

Così si affossa il mercato immobiliare

# I nostri mutui sono i più cari d'Europa

Il tasso praticato dalle banche italiane è del 4,23%, rispetto al 3,71 degli istituti tedeschi e spagnoli. Con la Francia balla un punto

**ATTILIO BARBIERI**

■ Abbiamo i mutui più cari d'Europa. Rispetto ai principali Paesi Ue, le banche italiane praticano le condizioni peggiori sui finanziamenti destinati all'acquisto di abitazioni. Con un tasso medio pari al 4,23%, nel nostro Paese si registra il livello più alto praticato dagli istituti di credito in Europa. A fare il calcolo è il centro studi di **Unimpresa**.

Fuori dai nostri confini si riscontrano condizioni nettamente più favorevoli. Ad esempio c'è una differenza di 52 punti base rispetto a Germania e Spagna, dove i tassi sui prestiti per l'acquisto della casa sono al 3,71%. Il differenziale sale addirittura a 135 punti base nel confronto con i tassi francesi, fermi al 2,88%. Va un po' meglio se ci confrontiamo con l'Austria e il Portogallo. Nel primo caso i tassi sono al 3,86% e il differenziale con i nostri scende a 37 punti base, e si ferma ad appena 9 punti nel paragone con i tassi portoghesi, saliti a loro volta al 4,14%.

La forbice fra i tassi italiani e quelli dei partner europei si è ampliata soltanto di recente. Se nel 2021, Germania, Spagna e Francia registravano tassi vicini a quelli italiani, lo stesso non si è verificato a partire dal 2022: mentre da noi l'anno scorso il tasso medio balzava al 3,34%, in Spagna si fermava al 2,91% e in Francia addirittura al 2,05% con un gap di 129 punti base. Un'enormità.

**MERCATO IMMOBILIARE**

«I tassi alti rallentano il mercato immobiliare e questo ha inevitabili ripercussioni sull'intera economia italiana, aumentando gli squilibri nell'Eurozona. I dati dicono che chi chiede, oggi, un mutuo per comprare casa dentro i nostri confini trova le peggiori condizioni dell'area euro», spiegano gli analisti di **Unimpresa**. «Nel biennio scorso non era così. Nel 2021 nel nostro Paese si acquistava una casa con mutuo a un tasso medio dell'1,40%, praticamente alle stesse condizioni degli altri paesi del Vecchio continente. «Appena due anni dopo, però, si è creato un divario che non sembra trovare alcuna giustificazione nelle logiche di mercato né per quanto concerne i rischi, rimasti inalterati. Anzi: se si guarda alla congiuntura, la crescita economica dell'Italia, in questi due anni, è stata superiore a quella degli altri grandi mercati europei», commenta il vicepresidente di **Unimpresa**, Giuseppe Spadafora.

Dunque nel 2021, c'era un sostanziale allineamento nelle condizioni praticate dalle banche per il credito immobiliare: in Italia il tasso medio era all'1,40%: superiore di soli 8 punti base rispetto alla Germania (1,32%), di 2 punti base alla Spagna (1,38%), di 30 punti base rispetto alla Francia (1,10%), di 18 punti base rispetto all'Austria (1,22%) e di 60 punti base in confronto al Portogallo (0,80%).

**LA FORBICE SI ALLARGA**

È nel 2022 che la forbice si allarga, in coincidenza con la stretta monetaria nell'area euro decisa dalla Bce: in Italia il tasso medio schizza al 3,34%, mentre in Germania era al

3,52% (-18 punti base), in Spagna al 2,91% (+43 punti base), in Francia al 2,05% (+129 punti base), in Austria al 2,86% (+48 punti base), in Portogallo al 3,30% (+4 punti base). «È complesso», osservano gli analisti del Centro studi di **Unimpresa**, «individuare i motivi di questi anomali spread sui tassi per i mutui casa in Europa. Le spiegazioni senza dubbio non risiedono nei parametri sui rischi di credito».

E se si guarda in particolare al confronto con la Germania, l'anno scorso le banche italiane offrivano condizioni sui mutui addirittura più convenienti rispetto alla concorrenza tedesca: 3,34% contro 3,52%. «Nell'arco di pochi mesi, durante i quali la Banca centrale ha portato il costo

del denaro da zero al 4,25%, si è ribaltato tutto con lo spread di 18 punti favorevole all'Italia ora in terreno negativo per 52 punti», conclude **Unimpresa**.

Nonostante i crediti deteriorati abbiano dato segni di ripresa negli ultimi mesi, proprio per l'ampliamento della forbice sui tassi, non c'è un allarme solo italiano sui prestiti a rischio che potrebbe giustificare le differenze abissali nei tassi e dunque nel costo dei mutui. Semmai i problemi si riscontrano nei crediti deteriorati già cartolarizzati e ceduti a terzi dalle banche. Un fronte sul quale il governo ha allo studio un provvedimento per tutelare le famiglie esposte alle richieste di esattori spesso un po' troppo invadenti.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

ARTICOLO NON CEDIBILE AD ALTRI AD USO ESCLUSIVO DEL CLIENTE CHE LO RICEVE - 9244 - L.1976 - T.1976



Superficie 56 %

## TASSI SUI MUTUI CASA

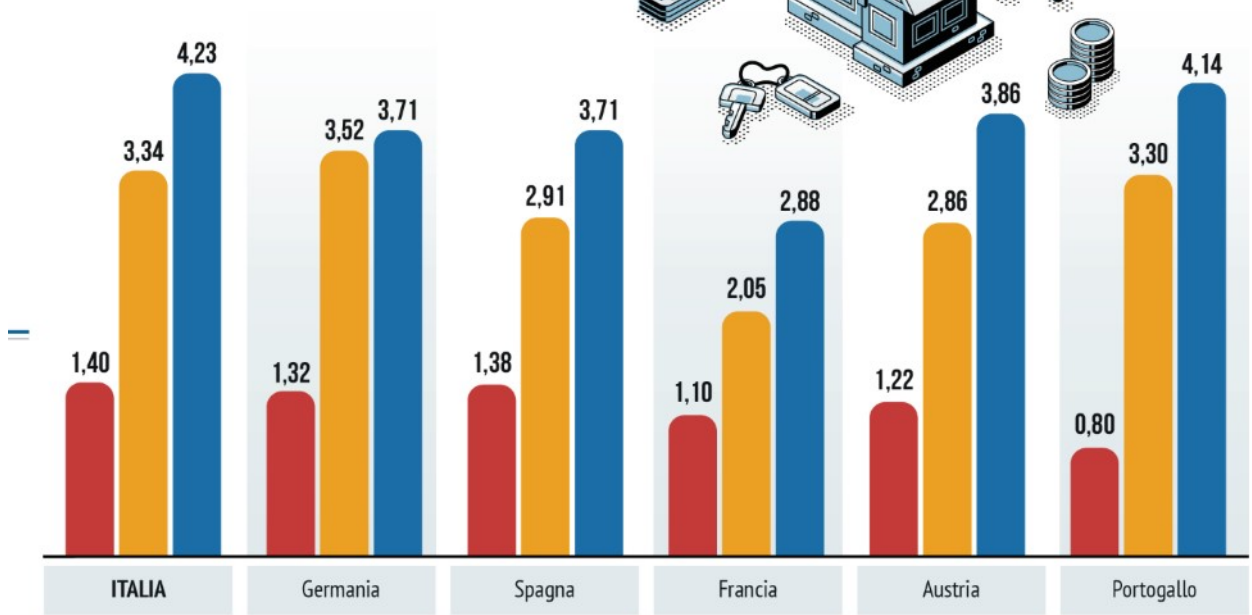
09244

09244

Pagati dalle famiglie in Europa

2021 2022 2023

Dati al 31-05-2023



FONTE: Elaborazioni Centro studi di [Unimpresa](#) su dati Bce (1 settembre 2023) - valori in %

WITHUB