

## Casa, così l'inflazione cambia i piani delle famiglie: l'effetto su rate dei mutui, affitti e compravendite di Gino Pagliuca

Anche il mercato immobiliare potrebbe risentire della crisi in Medio Oriente. Il primo effetto è sui tassi di interesse, quindi sui mutui. Ma con l'inflazione in salita anche i costi degli affitti crescono (Fonte: <https://www.corriere.it/> 9 maggio 2026)



La crisi in Medio Oriente rischia di avere conseguenze non indifferenti anche sul mercato immobiliare. L'aumento dell'inflazione infatti ha conseguenze sui **mutui, sugli affitti, sulle compravendite**.

### L'effetto su tassi di interesse e mutui

L'effetto più immediato evidenza è quello sui tassi e quindi dei mutui. Fino ad ora l'impatto è risultato modesto: i fissi si sono stabilizzati dopo un sensibile aumento avvenuto già nella seconda parte del 2025, i **variabili stanno registrando una salita di circa 20 centesimi perché di fatto l'Euribor**, il parametro che serve per indicizzare questa categoria di finanziamenti, sta anticipando le scelte della Bce, che ha lasciato invariato il costo del denaro a fine aprile facendo però capire che procederà a un rialzo a giugno.

Fin quando si tratta di decimali il problema è limitato, ma a fronte di incrementi più sostanziosi si ha **un effetto a cascata che mette in difficoltà seria le famiglie** che non hanno modo di recuperare con l'aumento dei redditi l'incremento del **costo della vita**.

## La lezione del 2022: l'effetto dell'inflazione sui mutui variabili

Non bisogna tornare troppo indietro nel tempo, basta ricordare che cosa è successo tra il 2022 e il 2023, **l'inflazione a due cifre ha portato a un rapido aumento dei mutui variabili** con tassi saliti di ben di 450 centesimi, con effetti catastrofici per chi il mutuo indicizzato lo aveva in corso, mentre i fissi di nuova stipula sono aumentati di circa 250 centesimi. Risultato: **crollò delle erogazioni e caduta delle compravendite.**

Oggi anche lo scenario più pessimista non contempla l'ipotesi di un'inflazione a due cifre, ma se non si risolve rapidamente la crisi di Hormuz un rialzo anche al 4-5% non è da escludere.

Se ipotizziamo che un mutuo fisso da 150 mila euro a 30 anni passi dal 3 al 4%, la conseguenza sarebbe che costo della rata salirebbe da 632 a 716 euro, con un incremento del 13%. Quegli 84 euro di aumento eroderebbero le disponibilità di una famiglia che invece avrebbe bisogno di **più risorse per far fronte all'aumento generalizzato di beni e servizi** e se il reddito è basso aumenta anche il rischio di non riuscire ad ottenere il benessere della banca.

## Gli affitti e le ristrutturazioni

L'aumento dell'inflazione impatta sicuramente sul **costo degli affitti** e sulla disponibilità di **case in locazione.**

Il problema nasce dal fatto che la cedolare secca non consente l'aggiornamento annuale del canone per cui i proprietari, che già guardano con sospetto alle locazioni di lunga durata, hanno due strade quando cercano un nuovo inquilino: o chiedono da subito **una cifra che tiene conto della perdita di potere d'acquisto in otto anni**, oppure mettono la casa sul mercato delle locazioni transitorie, a studenti o (ma oggi meno di frequente), o al destinano agli affitti brevi, con presumibile danno per l'Erario visto che soprattutto negli affitti a studenti il sommerso è alquanto diffuso.

Discorso analogo per le **ristrutturazioni**: se l'inflazione è alta non ha un grande appeal dover aspettare dieci anni per riavere indietro un pezzo alla volta il 50 o il 36% della spesa per i lavori a fronte dell'**offerta di pagare in nero con uno sconto da subito.**

## I prezzi delle case: cresce solo Milano

«Il mattone resiste a ben altro che l'inflazione», all'epoca della lira era un tormentone ripetuto da tutti gli agenti immobiliari; oggi dopo essersi resi conto che l'andamento del mattone è ciclico e che **con gli immobili si possono perdere anche molti soldi** (soprattutto se si ha bisogno di realizzare in tempi brevi) sono sempre meno le persone che si fanno convincere dal vecchio slogan. Partiamo dall'Ipab, indice dei prezzi delle abitazioni dell'Istat.

Secondo i dati dal 2010 al 2025 le case usate **hanno perso l'8% di valore nominale a fronte di un'inflazione di periodo pari al 30%**. Le case nuove si sono apprezzate del 36% ma bisogna anche tenere conto del fatto che una casa nuova nel 2010 oggi non si può vendere al prezzo del nuovo.

Abbiamo chiesto all'Ufficio studi di Tecnocasa di elaborare i dati riguardanti i prezzi da 20 anni a questa parte nelle quattro principali città italiane. Ne risulta che a 20 anni i prezzi in Italia sono scesi del 24,1%, Milano si è rivalutata del 25,1%, Napoli ha perso il 32,4%, Roma il 29,8%, Torino il 26,9%. Questo a fronte di un'inflazione di periodo pari al 42,5%.

Meglio è andata se si considera l'andamento in dieci anni: l'Italia ha fatto segnare + 16,7%, Milano +59,2%, Napoli + 17,1%, Roma -1,2% e Torino +8,7%. L'inflazione di periodo è stata del 21,3%. Infine a cinque anni Milano fa registrare + 22,3%, Napoli +15,9, Roma +9,7% e Torino + 17,4%.

L'inflazione è stata del 18,7%.

Come si vede a dieci e cinque anni ha avuto una performance superiore al costo della vita solo Milano, a 20 anni nessuna delle quattro città. E a questo proposito, commentando i dati, Fabiana Megliola, responsabile dell'Ufficio studi, osserva: «Milano dopo la diminuzione dei prezzi iniziata nel II semestre del 2007 (in linea con il dato nazionale) inverte per prima la tendenza e inizia a registrare stabilità nel II semestre del 2016. Inoltre, nel 2020, anno della pandemia, è l'unica tra le quattro considerate a registrare prezzi in aumento».