Mutui più cari, case più piccole: l'aumento dei tassi si è mangiato in due anni quasi il 10% del potere d'acquisto di Gino Pagliuca

Tassi e inflazione riducono il potere d'acquisto e frenano il mercato immobiliare. Le famiglie reagiscono scegliendo case più piccole e zone meno care

(Fonte: https://www.corriere.it/ 21 novembre 2026)



Negli ultimi giorni i tassi di lunga durata si sono un po' raffreddati e l'Eurirs, il parametro che determina il pricing dei mutui fissi, è sceso dai massimi di inizio ottobre di circa 30 centesimi. **Il costo dei mutui fissi almeno in Italia ha un'influenza decisiva sull'andamento del mercato immobiliare**. I variabili e i finanziamenti misti contano per meno del 10% delle erogazioni e chi chiede il finanziamento deve prendere atto che in un anno l'Eurirs ventennale è aumentato di 50 centesimi (dati a fine ottobre 2026).

Mutuo e inflazione, la doppia stangata sul potere d'acquisto

Su un mutuo da 150 mila euro a 25 anni significa passare da una rata di 751 a una di 792 euro al mese. Si dirà che 41 euro di per sé non sono una grande somma, ma il guaio è che i conti non bisogna farli solo su quelli. L'inflazione in 12 mesi (dati Istat sempre riferiti a ottobre 2026) si è mangiata il 5,4% del valore dei nostri soldi. Per tornare al nostro mutuo: **ipotizziamo un reddito mensile di 2.500 euro e un finanziamento da 150 mila euro**: detratto il costo della rata , e restano 1.708 euro invece dei 1.749 dell'anno scorso. Ora, il potere d'acquisto reale di 1.708 euro di ottobre 2026 equivale a quello a di 1.620 euro di ottobre 2025; significa che una volta pagata la rata del mutuo si dispone per ripartire il budget familiare di una somma che consente di ottenere in cambio il 9,3% di merci e servizi in meno.

Comprare casa diventa più difficile

Se a tutto questo aggiungiamo che in molti casi i prezzi delle case (almeno quelli richiesti) sono aumentati nell'ultimo anno la situazione si complica ulteriormente, perché l'aumento del prezzo comporta o la disponibilità di una somma più alta in contanti o un importo più alto del mutuo e quindi della rata, riducendo ulteriormente lo spazio di agibilità del budget domestico.

Recentemente **abbiamo effettuato un confronto sul potere d'acquisto immobiliari nelle principali città**. Estrapolando i dati delle sole variazioni nominali dei prezzi emerge che a Milano l'incremento annuo si è attestato al 2,2%, a Roma del 6,1%, a Torino dell'8,6 e infine a Napoli del 2,5%

Il perdurare della combinazione tassi alti e inflazione in crescita può comportare tre diverse conseguenze: la prima è il calo delle vendite di prima casa.

Meno compravendite e case più piccole

È già avvenuto nel 2022-2023, quando la diminuzione del numero complessivo di vendite è stato tutto dovuto alla diminuzione delle erogazioni di mutui, mentre le transazioni di seconde case, tipicamente acquisite per contanti, sono rimaste pressoché invariate. La seconda possibilità, è **la riduzione della spesa effettuata comprando case più piccole.** Un'analisi coerente con gli ultimi dati dell'Agenzia delle Entrate. Nel confronto tra il primo semestre di quest'anno e lo stesso periodo del 2025 infatti emerge che a Roma l'acquisto di case sotto i 50 metri quadrati è in aumento del 3,1% e quello di case tra 50 e 85 del 13,7%.

Gli acquirenti verso periferie e hinterland

A Milano le abitazioni sotto i 50 metri registrano un balzo addirittura del 14,7% mentre quelle 50-85 metri aumentano del 2,2%. A Torino i due incrementi sono rispettivamente 13,5 e 8,4%; infine a Napoli +6,5% e +7,7%. Una terza conseguenza è la scelta di zone meno care, non solo passando dal centro alla **periferia ma anche (e questo vale soprattutto per Milano) dal comune capoluogo all'hinterland**. E un trend di lungo periodo, che ha avuto il suo picco negli anni del Covid, quando si voleva fuggire dalle città per andare a vivere in case con spazi esterni e che ora prosegue trainato dal trend dei prezzi.