

Analisi di convenienza sui finanziamenti, dopo le decisioni della Bce. Cosa incide sulle scelte

# Mutui, un testa a testa tra i tassi

**Divario ridotto: il variabile è una valida alternativa al fisso**

Pagina a cura

DI ANTONIO LONGO

I mutui a tasso fisso sono, mediamente, più convenienti rispetto al variabile ma ancora per poco. Infatti, a seguito della recente decisione della Banca centrale europea di tagliare ulteriormente i tassi di interesse di 25 punti base (per la sesta volta consecutiva, la settimana da giugno scorso), portando il tasso sui depositi al 2,25%, quello sui finanziamenti principali al 2,40% e quello sui prestiti marginali al 2,65%, tra poche settimane, comunque entro l'estate, a detta di molti analisti, il tasso delle migliori offerte a tasso variabile sarà simile al fisso, riportando in equilibrio i due indici.

Anzi, secondo le previsioni degli esperti, ulteriori tagli dei tassi da parte della Bce dovrebbero avvenire entro la fine del 2025, già a partire dal prossimo mese di giugno, con tutto ciò che ne conseguirà in termini di vantaggio per i mutui a tasso variabile: leggasi il sorpasso in convenienza del variabile sul fisso.

**Gli effetti sulle rate dei mutui.** In base ai calcoli effettuati dagli analisti di **MutuiOnline.it**, a seguito della riduzione dei tassi di interesse dello 0,25%, il tasso medio dei mutui a tasso variabile a 20 e 30 anni

scenderà nelle prossime settimane sotto quota 3,50% per la prima volta dall'inizio del 2023, passando dal 3,69% attuale al 3,44%.

In soldoni, considerando un mutuo da 150 mila euro della durata di 20 anni, ciò si traduce in una rata fino a 19 euro al mese più leggera rispetto a oggi, con il pagamento mensile che da 884 euro scende a 865 euro al mese, con un risparmio sull'intera durata del mutuo di oltre 4.600 euro.

Al momento, tuttavia, il tasso fisso si conferma ancora la soluzione più conveniente, alla luce di un tasso medio che a marzo si attesta al 2,82%, per una rata mensile di 818 euro.

Anche a seguito del taglio deciso da Francoforte la convenienza del fisso rimane netta, con una rata mensile più leggera di 44 euro e un risparmio totale di 11.250 euro, anche se già ora tra le migliori offerte di mutuo a tasso variabile è possibile trovare tassi di interesse in linea con quelli medi del fisso. Infatti, da una rilevazione effettuata risulta che la miglior offerta per un mutuo a 20 anni da 150 mila euro a tasso variabile ha un tasso del 2,84% e una rata di 820 euro al mese, ossia appena 2 euro in più rispetto alla media attuale del tasso fisso.

Con il taglio effettuato



dalla Bce, la migliore offerta per il variabile si abbasserà fino ad avere un tasso del 2,60% che, pur rimanendo lontano dalle migliori offerte di mutuo a tasso fisso (2,19%), è inferiore rispetto alla media dei finanziamenti con rata bloccata e garantirebbe un risparmio di 16 euro al mese, alla luce di una rata di 802 euro. Si tratta di proiezioni che potranno, però, non realizzarsi pienamente. «È importante sottolineare che, per quanto le stime si basino su uno scenario verosimile, la situazione geopolitica estremamente incerta non permette di prevedere con precisione l'andamento dei tassi», avverte **Matteo Favaro**, direttore operativo e dei prodotti finanziari di MutuiOnline.it. «Nel frattempo, le banche propongono comunque offerte vantaggiose ed è un buon momento per valutare un finanziamento, soprattutto visto che il mercato immobiliare al momento sembra un bene rifugio solido e su cui fare affidamento in questa fase di incertezza».

Si dovrà anche tenere conto delle mosse attuate dai vari istituti di credito. «Si dovrà monitorare attentamente la reazione degli istituti di credito che potrebbero aumentare i costi dei prestiti e irrigidire i criteri di concessione, in previsione di una possibile frenata dell'economia», osserva **Fabio Femiani**, responsabile di **Idealista/mutui per l'Italia**. «La Banca centrale europea non sembra aver cambiato la sua tabella di marcia in risposta al nuovo

terremoto commerciale scatenato dai dazi annunciati da Donald Trump. Il Consiglio direttivo ha optato per un taglio dei tassi dello 0,25%, anticipando un possibile rallentamento dell'attività economica nell'Eurozona. Nel breve periodo, la decisione è accolta positivamente da chi ha un mutuo a tasso variabile o sta pensando di accenderne uno nuovo. Tuttavia, nel medio termine resta da capire quale direzione prenderà l'inflazione: da una parte potrebbe salire a causa dell'effetto dei dazi, dall'altra potrebbe essere spinta al ribasso da un calo dei consumi». Naturalmente, l'ultima parola spetta sempre al consumatore. «Ci aspettiamo che nei prossimi mesi i tassi variabili offerti alla clientela diventino più convenienti rispetto a quelli fissi, tornando ad essere a tutti gli effetti un'alternativa papabile per gli aspiranti mutuatari», spiegano gli esperti di **Facile.it**. «Importante ricordare che non esiste, in assoluto, una soluzione migliore rispetto all'altra; la scelta sulla tipologia di tasso andrà presa considerando diversi elementi, quali, per esempio, le caratteristiche del mutuatario, quelle dell'immobile e la propensione al rischio di ciascuno».

Scegliere oggi un tasso fisso significa partire da una rata più bassa e garantirsi stabilità per tutta la durata del finanziamento, puntare sul variabile, invece, significa scommettere che nel futuro prossimo la rata possa mantenersi al di sotto di



quella fissa portando a un vantaggio economico; d'altro canto, però, vuole anche dire esporsi alle variazioni di mercato in un periodo caratterizzato da grande incertezza. Resta sempre la possibilità di surrogare, partendo oggi da un tasso fisso, ancora più economico, per poi passare al variabile qualora in futuro ci fosse realmente convenienza.

Peraltro, sul mercato dei mutui si sta delineando uno scenario in cui nonostante si registri l'aumento dei tassi fissi, è cresciuto il peso della domanda di mutui surroga. A giudizio degli analisti dell'osservatorio di **MutuiSupermarket.it**, probabilmente la sensazione di aver raggiunto il livello minimo sui tassi fissi ha spinto molti mutuatari a non indugiare ulteriormente a surrogare il proprio mutuo nella certezza di non poter ottenere condizioni migliori nel prossimo futuro.

**Prosegue il trend positivo delle richieste di mutui.** Intanto, nel primo trimestre del 2025 la domanda dei mutui immobiliari richiesti dalle famiglie italiane si mantiene positiva, registrando un +22,4%. L'intervento del taglio dei tassi da parte della Bce ha prodotto, quindi, un effetto positivo sulla domanda di mutui, comportando un alleggerimento dell'importo delle rate e una conseguente maggiore convenienza dei finanziamenti a lungo termine. Inoltre, nel 2024, il fenomeno delle surroghe ha fatto segnare un +19,6%, mentre i nuovi mutui erogati sono cresciuti

dell'1,1%. A evidenziarlo sono i dati del **Barometro mutui di Crif** secondo cui l'importo medio richiesto ha un valore di 150.732 (+4,5% rispetto al primo trimestre del 2024), il valore più alto degli ultimi 10 anni. Per quanto riguarda la distribuzione per fascia di importo, nel primo trimestre del 2025 le richieste di mutuo per importi compresi tra 100 mila e 150 mila euro si confermano la soluzione preferita dalle famiglie italiane per il 31,1% del totale, un dato sostanzialmente in linea con il corrispondente periodo del 2024. Dall'analisi della distribuzione delle richieste per durata emerge che il 41,3% del totale richiede mutui tra 25-30 anni.

**Compravendite di abitazioni in aumento.** Se nel 2024 il mercato immobiliare ha segnato un aumento in generale dell'1%, le compravendite di abitazioni sono cresciute del 15,8%. In dettaglio, a crescere durante lo scorso anno sono stati gli acquisti di case tra privati, +26,8%, a fronte di +17,4% di quelli da impresa. Tira anche il mercato delle seconde case che ha segnato una crescita del 4,4% da privati e dell'8,8% da impresa. Significativo è stato anche l'aumento del valore medio delle case, nel 2023 era di 154.416 euro, mentre nel 2024 è stato di 166.395 euro (+7,8%). Anche l'erogazione dei mutui è cresciuta del 5,7%. Si tratta di dati contenuti nel rapporto **Dati statistici notarili (Dsn)**, relativo alle compravendite di immobili e mutui





di fonte notarile, secondo cui, nel settore delle compravendite di immobili abitativi, il 2024 si è chiuso con 634.498 transazioni, ritornando ai livelli del 2021, in crescita rispetto alle 547.838 del 2023. Inoltre, dall'analisi delle compravendite tra il 2016 e il 2024 si evince una crescente propensione all'acquisto di seconde case che nel 2024 si attestano a oltre 282 mila transazioni rispetto alle 206 mila del 2016. Restano al Nord i maggiori volumi di scambio, la regione nella quale sono state effettuate più compravendite nel 2024 è la Lombardia con il 19,22%, seguono il Piemonte (8,99%) e il Lazio (8,94%). La fascia d'età in cui viene effettuato il maggior acquisto di fabbricati si conferma quella tra 18-35 anni, con una percentuale pari al 26,52% delle transazioni.

— © Riproduzione riservata — ■

*Nel primo trimestre del 2025, secondo Crif, la domanda dei mutui immobiliari richiesti dalle famiglie italiane è rimasta positiva, registrando un +22,4%*

*La miglior offerta per un mutuo a 20 anni da 150 mila euro a tasso variabile ha un tasso del 2,84% e una rata di 820 euro al mese, ossia 2 euro in più rispetto alla media del tasso fisso*





## I risparmi sui mutui a tassi variabili

Importo del mutuo compreso tra 100 mila e 200 mila euro

Mutuo della durata di 20 anni	Mutuo della durata di 30 anni
Risparmio medio sulla rata mensile varia tra i 13 e i 27 euro	Risparmio medio sulla rata mensile varia tra i 15 e i 30 euro
Minore spesa annua media tra -156 e -324 euro	Minore spesa annua media tra -180 e -360 euro

Fonte: Codacons

