



Mutui casa. A giugno tornerà competitivo il tasso variabile

I mutui a tasso fisso, soprattutto se green, sono ancora più vantaggiosi, ma le condizioni di mercato favoriscono quelli a rate fluttuanti, previste però di nuovo in rialzo dalla fine del 2026

Marzia Redaelli

La finestra del mutuo tasso fisso si sta per chiudere. Mancherebbe poco, infatti, al sorpasso di convenienza del tasso variabile rispetto a quello costante per tutta la durata del prestito.

Il mutuo a tasso fisso è particolarmente apprezzato da chi ha bisogno di fondi per comprare una casa o per ristrutturarla, perché dà la tranquillità sull'esborso periodico e su quello totale. Quando, però, i tassi di interesse iniziano a scendere, come in questo periodo, l'alternativa del variabile si fa allettante.

Come si vede nell'infografica a fianco, le migliori offerte di mutuo sul mercato evidenziano ancora un Tan (tasso annuo nominale) e un Taeg (tasso annuo effettivo globale) inferiore per i mutui a tasso fisso. E non di poco. Maggio, tuttavia, potrebbe essere l'ultimo mese di vantaggio del tasso fisso. Per almeno tre ragioni.

Il sorpasso

Il primo motivo dell'inversione di convenienza tra mutui a tasso fisso e a tasso variabile è il divario atteso tra i rispettivi parametri che fanno da riferimento per il calcolo del tasso applicato dalla banca al mutuatario.

L'Euribor (Eur interbank offer-

red rate), il tasso al quale le banche si scambiano il denaro, è il riferimento per i tassi variabili. L'Irs (Interest rate swap) è, invece, un contratto derivato con il quale le banche si scambiano denaro in periodi diversi di tempo e fa da riferimento per i mutui a tasso fisso, perché riflette le aspettative delle aziende di credito sull'andamento futuro dei tassi di interesse.

L'Euribor è in calo dal novembre 2023, quando era al 3,97%, perché il mercato ha iniziato a incorporare una diminuzione del costo del denaro. La Banca centrale europea ha poi effettuato il primo taglio dei tassi di interesse nel giugno 2024, quando li ha abbassati dal 4,5% al 4,25 per cento. Da allora, la discesa dell'Euribor si è intensificata. L'ultima rilevazione è poco sopra il 2%, contro un tasso ufficiale Bce sui depositi al 2,25 per cento. In realtà, l'Irs è salito sopra all'Euribor già dal marzo scorso, ma i prestiti delle banche ci mettono un po' a registrare le riduzioni dei costi.

«I tassi dei mutui - spiega Guido Bertolino, Responsabile business development di Mutui-Supermarket - vengono determinati in funzione dei valori del mese precedente, sia che la banca utilizzi il tasso medio di un





certo periodo precedente o un valore puntuale. Possiamo, quindi, aspettarci che a giugno i tassi variabili scendano sotto a quelli fissi anche se l'Euribor dovesse fermarsi a questi livelli».

Lo spread

Il secondo motivo per cui il tasso fisso è ancora conveniente è dato dalle politiche commerciali delle banche. Negli ultimi anni i mutui a tasso fisso sono stati la scelta preferita dei clienti bancari, perché il costo del denaro è sceso vertiginosamente fino a diventare negativo e prendere soldi a prestito con un tasso bloccato era molto conveniente. Le aziende di credito hanno, quindi, cercato di attrarre clientela con offerte di mutui a tasso fisso che prevedevano sovrapprezzi (spread) sul tasso di mercato più contenuti rispetto a quelli dei mutui a tasso variabile.

«Se guardo al tasso finito dei mutui - precisa Bertolino - per alcuni prodotti lo spread è addirittura negativo. Succede, per esempio, per alcuni mutui green, cioè per gli immobili in classe energetica A, come quelli di Credit Agricole o di Intesa Sanpaolo (si veda nella tabella a fianco, ndr) che hanno un Taeg rispettivamente pari a 2,36% e a 2,61%, inferiore alla media dell'Irs a 20 anni dello scorso mese, che era al 2,63%».

Il mutuo green di Credit Agricole con spread negativo è l'esempio perfetto di prodotto promozionale, perché è disponibile fino al termine del mese di maggio.

La domanda

Un altro motivo che potrebbe spingere in basso i mutui a tasso varia-

bile arriva proprio dalla domanda che le banche vogliono catturare. Con i tassi calanti, i nuovi mutuatari potrebbero valutare l'opzione del tasso variabile e indurre le aziende di credito a operare riduzioni dello spread sul variabile per aumentare il business. Al momento, però, la gran parte degli istituti di credito non ha ridotto lo spread, anche se i tassi di interesse hanno iniziato a scendere da quasi un anno. «Negli ultimi mesi - conclude Bertolino, le uniche banche che hanno rivisto lo spread sui mutui a tasso variabile sono Ing, la prima a operare una riduzione nel novembre 2024, Banco Bpm, Credem e Banca Sella. Non a caso, sono anche le banche che hanno le migliori offerte di mutui a tasso variabile sul mercato».

Cambi in corsa

Il mutuo a tasso variabile sarà invece meno attraente per chi ha già in corso un mutuo a tasso fisso. Chi ha già negoziato un tasso negli ultimi anni e ha già sostenuto le spese per la messa in funzione di un immobile (l'arredamento, il notaio ecc.) e ha già messo a budget la rata, difficilmente passerà al tasso variabile con tutte le sue incognite. Anche perché il mercato stima che già a fine 2026 i tassi potrebbero iniziare a risalire. C'è, semmai, l'opzione del cambio a un mutuo più concorrenziale di un'altra banca (surroga).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

**SOLO DAL PROSSIMO
MESE I PRESTITI
INGLOBERANNO
LA RECENTE DISCESA
DEL PARAMETRO EURIBOR**





LE OFFERTE. Le migliori proposte a tasso fisso e variabile per mutui e surroghe ordinari e green

ANDAMENTO STORICO E ATTESO DEL COSTO DEL DENARO
 Per il periodo da Gennaio 2022 a Maggio 2025 sono indicati i valori medi mensili di Euribor 3 mesi e IRS 20 anni. I valori attesi da Giugno 2025 a Maggio 2030 sono estrapolati dai dati dalle quotazioni del Futures Euribor 3 mesi scambiati sul Mercato Liffe di Londra. Dati aggiornati al 17/05/2025

L'Euribor (parametro dei tassi variabili) è sceso sotto l'Irs (parametro dei tassi fissi) a partire dal marzo scorso e il sorpasso si potrebbe vedere nelle offerte dei mutui il prossimo mese.

Il mercato stima un ribasso dei tassi variabili già a partire da metà 2026, per via delle incognite sulle tensioni geopolitiche e sull'inflazione.

RILEVAZIONE DELLE MIGLIORI 10 OFFERTE DI MUTUO ACQUISTO
 Immobile situato a Milano del valore di € 200.000, importo richiesto € 140.000 e durata del mutuo 25 anni, richiedente di 34 anni con reddito mensile € 2.400

Immobili Green

MUTUO A TASSO FISSO PER ACQUISTO

INDICE	Crédit Agricole	Intesa Sanpaolo	Webank	Banco Bpm	BNL
RATA	606,43 €	627,36 €	642,97 €	635,85 €	642,26 €
TARG	2,36%	2,61%	2,80%	2,84%	2,88%
TAN	2,19%	2,49%	2,71%	2,61%	2,70%
SPREAD	0,40%	0,60%	0,15%	0,05%	0,70%

MUTUO A TASSO VARIABILE PER ACQUISTO

INDICE	Ing	Sella	UniCredit	Banco Bpm	Webank
RATA	634,43 €	656,64 €	650,14 €	657,51 €	661,13 €
TARG	2,73%	3,01%	3,05%	3,05%	3,06%
TAN	2,59%	2,90%	2,81%	2,61%	2,66%
SPREAD	0,60%	0,60%	0,61%	0,65%	0,70%

MUTUO A TASSO FISSO PER SURROGA

INDICE	Crédit Agricole	Intesa Sanpaolo	Creдем	Sella	Webank
RATA	613,36 €	623,84 €	649,42 €	649,42 €	660,99 €
TARG	2,37%	2,57%	2,88%	2,93%	3,00%
TAN	2,29%	2,44%	2,80%	2,80%	2,86%
SPREAD	0,10%	0,18%	0,18%	0,20%	0,40%

MUTUO A TASSO VARIABILE PER SURROGA

INDICE	Sella	Ing	Intesa Sanpaolo	Creдем	Iper
RATA	656,64 €	670,47 €	674,87 €	684,24 €	693,39 €
TARG	3,03%	3,16%	3,30%	3,37%	3,52%
TAN	2,90%	3,09%	3,15%	3,28%	3,40%
SPREAD	0,60%	0,90%	0,90%	1,15%	1,10%

Immobili non Green

MUTUO A TASSO FISSO PER ACQUISTO

INDICE	Crédit Agricole	Webank	Banco Bpm	Creдем	Iper
RATA	639,40 €	657,36 €	650,14 €	660,26 €	671,20 €
TARG	2,91%	3,01%	3,04%	3,28%	3,30%
TAN	2,66%	2,91%	2,81%	2,90%	3,10%
SPREAD	0,10%	0,95%	0,25%	0,33%	0,85%

MUTUO A TASSO VARIABILE PER ACQUISTO

INDICE	Ing	Sella	Banco Bpm	Webank	Creдем
RATA	648,71 €	656,64 €	672,08 €	675,75 €	664,41 €
TARG	2,95%	3,08%	3,26%	3,27%	3,34%
TAN	2,79%	2,90%	3,11%	3,16%	3,01%
SPREAD	0,60%	0,60%	0,85%	0,90%	0,85%

MUTUO A TASSO FISSO PER SURROGA

INDICE	Crédit Agricole	Webank	Banco Bpm	Intesa Sanpaolo	Iper
RATA	642,97 €	660,99 €	657,36 €	666,81 €	689,66 €
TARG	2,87%	3,00%	3,04%	3,19%	3,46%
TAN	2,71%	2,96%	2,81%	2,94%	3,15%
SPREAD	0,10%	0,40%	0,35%	0,40%	0,40%

MUTUO A TASSO VARIABILE PER SURROGA

INDICE	Ing	Creдем	Iper	Intesa Sanpaolo	Crédit Agricole
RATA	685,20 €	684,24 €	704,63 €	712,19 €	713,40 €
TARG	3,36%	3,42%	3,68%	3,82%	3,84%
TAN	3,25%	3,26%	3,55%	3,65%	3,67%
SPREAD	1,10%	1,15%	1,25%	1,45%	1,40%

Fonte: MutuiBancario.it