



MATTONE Con l'Euribor che scende sotto l'Irs si torna verso la normalità di mercato. Ma per via degli spread applicati dalle banche il tasso fisso resta più conveniente del variabile. A quando il passaggio di testimone?

Mutui da inversione

di Andrea Boeris
e Rossella Savoardo

Nel mondo dei mutui la primavera 2025 segna il ritorno alla «normalità» del passato: dopo oltre due anni di anomalia, la curva dei tassi di riferimento si è finalmente invertita. Già a marzo l'Euribor a tre mesi, principale indicatore per i mutui a tasso variabile, è tornato sotto i livelli dell'Eurirs a 20 anni, l'indice di riferimento per i mutui a tasso fisso (al 2,3% rispetto al 2,6-2,7%). E nella prima settimana di aprile il gap si è consolidato. Questo segnale di normalizzazione era atteso da mesi dagli operatori e potrebbe aprire le porte a un ritorno in voga del mutuo a tasso variabile. È tornata dunque l'ora del variabile? In realtà non ancora. Chi si reca in banca per sottoscrivere un mutuo non vede ancora un reale cambiamento sulla rata. E, se non è ancora tempo di variabile, quando potrebbe scattare?

«Gli indicistanno effettivamente scendendo», conferma Guido Bertolino, esperto di MutuiSupermarket.it. «L'Euribor a tre mesi è sceso al 2,27% e continua a calare. Questo riflette le aspettative del mercato per un imminente taglio dei tassi da parte della Banca Centrale Europea nel prossimo meeting del 17 aprile». Ma c'è un problema: la traslazione di questa dinamica nei tassi applicati ai clienti è

lenta, disomogenea e, al momento, ancora penalizzante per chi guarda al variabile. «Oggi i mutui a tasso variabile risultano in molti casi più costosi rispetto ai fissi», sottolinea Bertolino. «E questo nonostante il parametro a cui sono indicizzati sia ormai inferiore».

Come mai? Dipende dalle tempistiche e dal comportamento degli istituti di credito. Da un lato molte banche stanno ancora utilizzando gli Euribor medi riferiti al mese precedente, quello di marzo, che erano più alti; dall'altro lo spread applicato sui variabili resta più elevato. «In alcuni casi si parla di spread tra lo 0,80% e l'1% sul variabile, mentre sul fisso ci sono offerte molto aggressive, con spread anche dello 0,10%», spiega l'esperto. In questo modo, secondo i calcoli di Mutuisupermarket.it, un mutuo a tasso fisso costa in media lo 0,3% in meno rispetto al variabile in caso di acquisto di una casa in classe energetica bassa, come la G. La forchetta si allarga ulteriormente se si tratta di un mutuo green: in questo caso la differenza tra le due offerte sale allo 0,8%.

La conseguenza è che, per ora, il variabile resta poco competitivo. Ma potrebbe essere una situazione transitoria. Già da maggio si attende un aggiornamento degli indici medi utilizzati nei calcoli delle banche. «Se le condizioni attuali persistono, da maggio potremmo iniziare a ve-





dere mutui a tasso variabile con tassi finiti intorno al 2,70%», stima Bertolino. Si tratterebbe di tassi variabili a livelli molto simili a quelli fissi, con delle differenze minime tra i due.

A maggio fdunque si potrebbe vedere un primo passo verso una maggiore competitività dei mutui variabili, ma il vero punto di svolta potrebbe essere tra giugno e luglio, dopo i tagli del costo del denaro attesi da parte della Bce. «Con il taglio dei tassi l'Euribor dovrebbe scendere ulteriormente, rendendo il variabile più interessante anche a parità di spread», prevede Bertolino. «A quel punto, anche se le banche non dovessero abbassare gli spread in modo drastico, il vantaggio del variabile diventerebbe reale e non solo potenziale». In questo contesto il mutuo a tasso variabile potrebbe tornare a essere una scelta razionale per chi cerca una rata iniziale più contenuta, soprattutto in un'ottica di breve-medio periodo. «Molti acquirenti sono molto sensibili alla rata iniziale: i primi anni sono spesso quelli più difficili, specie per chi acquista la prima casa, con altre spese da sostenere», aggiunge Bertolino. «Un variabile ben calibrato può dare respiro nei primi anni. E poi, con il calo dei tassi, si può sempre valutare una surroga o una rinegoziazione verso un fisso più basso».

Un elemento che però potrebbe interferire con questo quadro è l'evoluzione del contesto macroeconomico e il riferimento è ovviamente alla guerra dei dazi avvia-

ta dagli Stati Uniti. Le tariffe annunciate e poi sospese dal presidente Donald Trump hanno già avuto un impatto sulle aspettative del mercato: più che all'inflazione, che potrebbe colpire più gli Stati Uniti che l'Europa, il timore è legato alla possibilità che il protezionismo strozzi l'economia e abbia un effetto recessivo. «L'impatto inflattivo dei dazi per l'Europa è limitato. Se la misura dovesse colpire più la crescita economica che i prezzi, ci sarebbe meno pressione per alzare i tassi e ciò manterebbe un quadro favorevole a politiche monetarie espansive». Dopo il taglio di aprile della Bce, il mercato ne stima altri due nel corso dell'anno. Il mercato dei mutui è vicino a una probabile trasformazione. Da un lato, i segnali macroeconomici e di mercato indicano un ritorno alla normalità, con un variabile che, almeno nei fondamentali, ha ricominciato a fare il suo mestiere: costare meno del fisso. Dall'altro, l'offerta commerciale delle banche ancora non riflette questa inversione. Spread elevati, aggiornamenti lenti e promozioni focalizzate sul fisso mantengono il variabile in una posizione di svantaggio. Ma con l'estate potrebbe cambiare tutto. «Giugno e luglio saranno mesi cruciali», conclude Bertolino. «Se la Bce taglierà i tassi e l'Euribor continuerà a scendere, vedremo un variabile finalmente competitivo: non solo nei grafici, ma anche nei contratti». (riproduzione riservata)





LE MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO SUL MERCATO

Simulazione su un immobile situato a Milano, di valore pari a € 220.000, importo del mutuo richiesto pari a € 140.000 e durata del mutuo di 30 anni

GREEN A TASSO FISSO*

| Istituto | Tan | Taeg | Rata (€) |
|-------------------|--------------|--------------|---------------|
| Credit Agricole | 2,19% | 2,37% | 606,43 |
| Bnl | 2,5% | 2,69% | 628,06 |
| Bper Banca | 2,6% | 2,77% | 635,14 |
| Intesa Sanpaolo | 2,65% | 2,78% | 638,69 |
| Crederem | 2,61% | 2,84% | 635,85 |
| Banca Sella | 2,8% | 2,94% | 649,42 |
| Banco di Sardegna | 2,75% | 2,95% | 645,84 |
| Webank | 2,86% | 2,95% | 653,75 |

GREEN A TASSO VARIABILE*

| Istituto | Tan | Taeg | Rata (€) |
|-------------------|--------------|--------------|---------------|
| Unicredit | 2,96% | 3,21% | 660,99 |
| Banca Sella | 3,1% | 3,21% | 671,2 |
| Banco Bpm | 3,1% | 3,22% | 668,64 |
| Webank | 3,12% | 3,22% | 672,3 |
| Ing | 3,07% | 3,22% | 669 |
| Crederem | 3,2% | 3,46% | 679,88 |
| Intesa Sanpaolo | 3,30% | 3,57% | 685,95 |
| Banco di Sardegna | 3,36% | 3,61% | 690,26 |

STANDARD A TASSO FISSO**

| Istituto | Tan | Taeg | Rata (€) |
|-------------------|--------------|--------------|---------------|
| Bper Banca | 2,8% | 2,98% | 649,42 |
| Banco di Sardegna | 2,8% | 2,98% | 649,42 |
| Crederem | 2,8% | 3,09% | 646,55 |
| Credit Agricole | 2,83% | 3,09% | 651,58 |
| Webank | 3,06% | 3,16% | 668,27 |
| Banco Bpm | 3,0% | 3,2% | 660,99 |
| Bnl | 3,05% | 3,28% | 667,54 |
| Banca Sella | 3,1% | 3,31% | 671,2 |

STANDARD A TASSO VARIABILE**

| Istituto | Tan | Taeg | Rata (€) |
|-------------------|--------------|--------------|---------------|
| Banca Sella | 3,1% | 3,28% | 671,20 |
| Banco Bpm | 3,26% | 3,42% | 683,35 |
| Webank | 3,32% | 3,42% | 687,06 |
| Ing | 3,27% | 3,45% | 683,72 |
| Unicredit | 3,25% | 3,51% | 682,24 |
| Crederem | 3,22% | 3,56% | 679,88 |
| Banco di Sardegna | 3,36% | 3,61% | 690,26 |
| Credit Agricole | 3,44% | 3,7% | 696,08 |

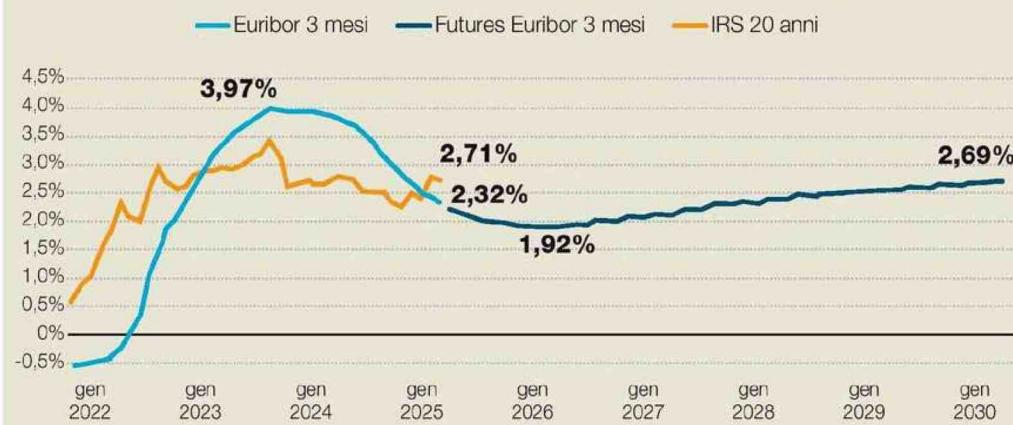
Simulazioni effettuate il 2 aprile 2025

*immobile in classe energetica A - **immobile in classe energetica G

Fonte: Mutuisupermarket.it

Withub



**ANDAMENTO STORICO E ATTESO DEL COSTO DEL DENARO**

Fonte: Mutuispermarket.it

Withub

