

4%

IL MUTUO VARIABILE
Il costo di un mutuo a tasso variabile oggi oscilla intorno al 4%, mentre un prestito a tasso fisso viaggia intorno al 2,5 per cento

Mutui, con il taglio Bce rata variabile più leggera Ora cala anche il fisso

Finanziamenti. Il calo dell'Euribor porterà a gennaio una rata del 12% inferiore rispetto ai massimi di novembre 2023. Anche il fisso continua a scendere

Vito Lops

E sono quattro. La Banca centrale europea ha tagliato per la quarta volta in questo 2024 il costo del denaro portando nella riunione di ieri il tasso sui depositi al 3%. La decisione era ampiamente attesa dal mercato che pare avere le idee chiare anche su quello che potrebbe accadere nel prossimo anno: i futures sugli indici Euribor a 3 mesi, che provano costantemente ad anticipare le mosse dell'istituto guidato da Christine Lagarde, sulla scadenza a dicembre 2025 sono al-

l'1,75%. Facendo un rapido calcolo, e partendo dall'attuale soglia del 3%, il mercato sta evidentemente scontando altri cinque tagli da 25 punti base nei prossimi 12 mesi. Il primo già a partire dal prossimo meeting della Bce, calendarizzato per il 30 gennaio.

Boccata d'ossigeno

Per i mutuatari si tratta di una nuova boccata d'ossigeno. La manovra avrà un impatto rapido sulle rate di gennaio di coloro che stanno rimborsando un prestito a tasso variabile.

«Il calo dell'Euribor porterà a

gennaio al pagamento di una rata del 12% inferiore rispetto ai livelli massimi di novembre 2023 - spiega Guido Bertolineo, responsabile business development di MutuiSupermarket.it -. Se poi il percorso di riduzione dei tassi proseguirà come effettivamente sconta oggi il mercato, e cioè con un tasso Bce sotto il 2% a fine 2025, la rata continuerà a ridursi risultando difatti circa un quarto più leggera rispetto al momento più critico di rialzo dei tassi». Le percentuali sono quindi incoraggianti. Il risparmio è proporzionale alla durata residua del mutuo. Di

Come cambia la rata

Stima della variazione della rata di un mutuo a tasso variabile a fronte delle variazioni attese del costo del denaro.

	2023	2022	2021	2020	2019
Rata Iniziale	660,24€	444,85€	445,50€	456,06€	461,40€
Rata Massima (Nov 2023)	801,23€	790,94€	777,64€	764,88€	752,43€
Rata I taglio BCE - Euribor 3,72% (Lug 2024)	779,23€	769,77€	757,38€	745,51€	733,93€
Riduzione rata rispetto a rata massima	-3%	-3%	-3%	-3%	-2%
Rata II taglio BCE - Euribor 3,43% (Ott 2024)	754,31€	745,79€	734,43€	723,57€	712,99€
Riduzione rata rispetto a rata massima	-6%	-6%	-6%	-5%	-5%
Rata III taglio BCE - Euribor 3,17% (Nov 2024)	732,39€	724,70€	714,26€	704,28€	694,58€
Riduzione rata rispetto a rata massima	-9%	-8%	-8%	-8%	-8%
Rata IV taglio BCE - Euribor 2,88% (Gen 2025)	704,34€	697,71€	688,42€	679,58€	670,99€
Riduzione rata rispetto a rata massima	-12%	-12%	-11%	-11%	-11%
Rata minima attesa - Euribor 1,75% (Gen 2026)	617,02€	613,64€	607,91€	602,56€	597,41€
Riduzione rata rispetto a rata massima	-23%	-22%	-22%	-21%	-21%
Rata in caso di surroga al Tasso Fisso 2,50%	601,66€	598,89€	593,84€	589,16€	584,68€
Riduzione rata rispetto a rata massima	-25%	-24%	-24%	-23%	-22%

Mutuo di 150.000 euro in 30 anni sottoscritto a tasso variabile pari a Euribor 3 mesi + spread dell'1%, stipulato nel mese di Gennaio di ciascun anno. MutuiSupermarket.it

Questa sorta di corsa al ribasso potrebbe rappresentare il volano per una nuova richiesta di surroghe

conseguenza il beneficio maggiore riguarderà chi ha stipulato un mutuo di recente. Tuttavia anche chi ha avviato un piano di ammortamento nel lontano 2012, dopo la mossa di ieri, si troverà una rata meno cara dell'8% rispetto a un anno fa e del 16% a regime qualora la Bce tagliasse, come ipotizza oggi il mercato, altre cinque volte il costo del denaro il prossimo anno.

L'impatto

Qualche numero può aiutare a quantificare l'impatto delle decisioni della Bce sui portafogli dei mutuatari italiani che negli ultimi anni, nonostante la manovra shock della Bce che tra luglio 2022 e settembre 2023 ha alzato i tassi di 450 punti base, hanno mantenuto la rotta del tasso variabile senza ricorrere ad operazioni di cambio mutuo, provando a rinegoziare con la propria banca o a surrogare altre rifugiandosi nel fisso. Un mutuatario che ha stipulato a inizio 2021 un mutuo di 150mila a 30 anni ha visto salire la rata nel periodo più buio di rialzo dei tassi da 445 a 777 euro subendo difatti un aumento del 75%. A partire da giugno 2024, però i tassi hanno intrapreso il percorso inverso e via via quella maxi-rata si sta ridimensionando. A gennaio 2025 si attesterà a 688 euro (con un risparmio netto mensile di quasi 100 euro) e fra un anno dovrebbe ridimensionarsi a 607 euro (nell'ipotesi che vede appunto l'Euribor scendere ancora verso l'1,75%). La rata di partenza (445 euro) probabilmente resterà un miraggio perché difficilmente la Bce tornerà ai tassi negativi di qualche anno fa quando l'Euribor viaggiava a -0,5%.

Tuttavia è evidente che il contesto sta migliorando. I tassi stanno scendendo perché l'inflazione non è più quella post-pandemica quasi a doppia cifra. A novembre i prezzi al consumo nell'Eurozona sono saliti su base annua del 2,3% (segnando peraltro un rimbalzo rispetto al 2% di ottobre). Allo stesso tempo (e questa però dal punto di vista macro non è una bella notizia) l'economia europea si sta indebolendo. Anche per questo motivo il governatore Lagarde non ha escluso, sempre in un'ottica "data dependent", una possibile azione più aggressiva, da 50 punti base anziché 25, nelle prossime riunioni.

Deterioramento economico e tasso fisso

Il deterioramento atteso dell'economia si può evincere osservando, non tanto gli indici Euribor che seguono da vicino le politiche di breve della Bce, ma soprattutto gli indici Eurirs che stimano il costo del denaro nel lungo periodo e quindi sono più agganciati al ciclo economico. Recentemente questi indici - su cui invece sono calcolate le rate dei mutui a tasso fisso - sono scesi di parecchio. «In poco più di un mese, il deteriorarsi dell'economia europea, la prospettiva di una guerra commerciale con l'America di Trump e le crisi di governo in Germania e Francia hanno convinto i mercati che la Bce adotterà una politica maggiormente espansiva più rapidamente e per un periodo più lungo di tempo - prosegue Bertolineo -. Queste nuove previsioni

hanno fatto scendere anche il costo del denaro a tasso fisso rappresentato dall'Eurirs a 20 anni che oggi è quasi 35 punti base sotto i livelli medi di ottobre».

Di conseguenza, mentre i tassi dei mutui a tasso variabile continuano a scendere provando a recuperare in parte lo scenario pre-pandemico di assoluta convenienza (caratterizzato come visto addirittura da Euribor negativi) i tassi dei mutui a tasso fisso non stanno a guardare e scendono anch'essi a causa della previsione di un'economia europea debole anche nel medio-lungo periodo. «Il calo dell'Eurirs ha già portato a una riduzione dei tassi dei mutui a tasso fisso in questi primi giorni di dicembre e sicuramente ulteriori tagli li vedremo a gennaio - prosegue l'esperto di MutuiSupermarket.it -. I mutui a tasso fisso continuano a costare oltre un punto percentuale in meno (in termini di Taeg, cioè costo complessivo, ndr) rispetto ai corrispondenti mutui a tasso variabile».

Il confronto

Se il costo di un variabile oggi oscilla intorno al 4%, il fisso viaggia intorno al 2,5%. Quindi non siamo ancora tornati alla normalità finanziaria, quello scenario standard in base al quale ai nastri di partenza il variabile dovrebbe costare meno del fisso dato che la seconda opzio-

Il costo del denaro a tasso fisso rappresentato dall'Eurirs a 20 anni oggi è quasi 35 punti sotto i livelli medi di ottobre

ne incorpora un contratto implicito di assicurazione contro balzi improvvisi dell'inflazione (e dei tassi Bce). Oggi, nonostante il fisso abbia appunto nel suo dna questa assicurazione, continua a costare meno in partenza del variabile. Questa sorta di corsa al ribasso tanto dei variabili quanto dei fissi, complice il calo contemporaneo dei rispettivi indici di riferimento (Euribor ed Eurirs) potrebbe rappresentare in ogni caso il volano per una nuova richiesta di surroghe (magari tentando prima la via meno traumatica della rinegoziazione con la propria banca) nella prima parte del 2025. Anche perché i primi mesi dell'anno sono stagionalmente quelli più favorevoli in cui molte banche, con nuovi budget e obiettivi, lanciano promozioni e sconti sui prestiti ipotecari. «Se la convenienza offerta dal fisso appare ovvia per chi deve accendere un nuovo mutuo, risulta un po' meno scontata per chi ha già un mutuo a tasso variabile date le previsioni di riduzione dei tassi nel prossimo anno - conclude Bertolineo -. Ebbene, le migliori offerte di surroga oggi riescono ad offrire subito un risparmio sulla rata persino superiore allo scenario migliore che oggi si prospetta per un variabile che vedrebbe fra 12 mesi l'Euribor scendere all'1,75%». La Bce quindi sta dando una boccata d'ossigeno alle rate variabili ma la debolezza dell'economia dell'Eurozona continua a rendere ancora più economico, nonostante tutto, il fisso.