

Primo Piano
Bce e tassi sui prestiti

20 euro

IL RISPARMIO SULLE RATE
Chi ha stipulato un mutuo a tasso variabile nel 2021 da 150mila euro a 30 anni vedrà un risparmio di 20 euro dopo la mossa della Bce, con

l'esborso scendere da 692 a 672 euro. Stiamo parlando di una rata che partiva però da 444 euro (quando nel 2021 l'Euribor era ancora negativo)

Mutui, il variabile torna in partita contro il fisso

Casa. Grazie al quinto taglio dei tassi Bce, la rata è calata del 12% dai massimi (da 781 a 672 euro) Il risparmio aumenterà ancora fino al 18%

Vito Lops

La Bce mantiene le promesse e taglia ancora il costo del denaro. Un'ulteriore boccata d'ossigeno per chi sta rimborsando un mutuo a tasso variabile. Dallo scorso giugno l'Istituto di Francoforte guidato da Christine Lagarde ha ridotto il costo del denaro di 125 punti base. L'Euribor, l'indice interbancario con cui le banche calcolano le rate variabili, non ha fatto altro che allinearsi alle decisioni più espansive della politica monetaria, passando dal 4% al 2,8%. Quindi già a partire dal prossimo mese o da marzo (questo dipende dalle modalità di rilievo dell'Euribor che possono variare da banca a banca) le rate variabili continueranno a scendere.

Rate più leggere

L'impatto, ovviamente, sarà più corposo in proporzione alla durata residua del mutuo. Chi ad esempio ha stipulato un variabile nel 2021 (nell'ipotesi di un mutuo di 150mila euro a 30 anni) vedrà un immediato risparmio di 20 euro con l'esborso scendere da 692 a 672 euro. Stiamo parlando di una rata che partiva però da 444 euro (quando nel 2021 l'Euribor era ancora negativo e ad-

sparmiare rispetto ai momenti più difficili che hanno dovuto affrontare negli ultimi anni di politiche monetarie avverse. Le decisioni sui prossimi tagli, ovviamente, dipenderanno dall'evoluzione dei dati macro: in particolare da quelli sull'inflazione che è vista in contrazione e verso l'obiettivo del 2%.

I nuovi mutui

Le mosse della Bce allo stesso tempo non riguardano solo chi ha già un mutuo ma contribuiscono a ridisegnare il mercato delle nuove offerte. Fino ad oggi non c'è stata praticamente scelta: tanto per i mutui prima casa quanto per le surroghe il fisso ha dominato la scena con oltre il 90% dei contratti. E questo perché gli indici Eurirs - i "cugini" degli Euribor ma utilizzati per calcolare le rate del tasso fisso - sono rimasti sensibilmente più bassi degli Euribor. Di conseguenza il fisso in questi ultimi anni è costato sempre meno in partenza del variabile. Un vantaggio competitivo che però, sforbiciata dopo sforbiciata, si sta erodendo. L'Eurirs a 30 anni è al 2,27%. L'Euribor a 12 mesi (quello che quindi prova ad intercettare le prossime azioni della Bce) al 2,5%. Sono vicinissimi. E questo potrebbe riaprire un varco nella domanda di mutui variabili in prospettiva.

«Con l'ultimo taglio dei tassi da parte della Bce ci avviciniamo a concludere un biennio estremamente anomalo in cui gli indici Eurirs che determinano il prezzo dei mutui a tasso fisso sono rimasti stabilmente al di sotto degli indici Euribor che determinano il costo dei mutui a tasso variabile. Questo porterà, nei prossimi mesi, ad un rinnovato interesse per le offerte di mutuo a tasso variabile a condizione che le banche tornino ad applicare sui mutui a tasso variabile spread simili a quelli applicati ai mutui a tasso fisso, come solitamente accadeva in passato - spiega Guido Bertolino, responsabile business development di MutuiSupermarket.it - Il tasso variabile tornerà sicuramente ad essere attraente inizialmente per coloro che vorranno acquistare una nuova casa che sono notoriamente più attenti ad assicurarsi rate basse soprattutto all'inizio della vita del mutuo. Solo in un secondo momento si potrebbe riaccendere l'interesse per la surroga a tasso variabile dal momento che i surrogatori sono solitamente più sensibili a rate basse nel medio periodo».

Se il trend proseguirà quindi tornerà quantomeno la vecchia possibilità di scegliere tra fisso e variabile. «Attualmente, il tasso fisso è predominante sul mercato grazie a un Tan medio più competitivo - spiega Matteo Favaro, managing director e Coo di MutuiOnline.it - Ma già nella seconda metà del 2025 si potrebbe arrivare a un riequilibrio con il variabile, offrendo ai consumatori una gamma ancor più ampia di opzioni». Il 2025 si preannuncia come un anno di rinnovata competizione tra i due tassi. Chi sta valutando un finanziamento dovrà monitorare attentamente le politiche della Bce e le mosse delle banche.

Finisce il biennio anomalo in cui il tasso Eurirs (che influenza i fissi) era più basso dell'Euribor (variabili)

dirittura andava sottratto allo spread bancario per calcolare l'impatto reale degli interessi sul mutuo) e che è decollata a 781 euro nel novembre 2023 (picco di questo ciclo degli Euribor a seguito dei rialzi della Bce praticati tra giugno 2022 e luglio 2023). È improbabile però che la rata torni al livello iniziale di 444 euro, ma le attuali prospettive suggeriscono un ulteriore calo, in virtù degli altri tre tagli attesi dal mercato per il 2025. Su questa scia la rata dovrebbe continuare a calare, scendendo da 672 a 639 euro nei prossimi 12 mesi.

Con le percentuali il discorso diventa ancora più semplice: l'impennata dell'inflazione post-Covid che ha spinto la Bce ad adottare la restrizione monetaria più potente della sua ultraventennale storia con un rialzo complessivo di 450 punti base in appena un anno e mezzo ha causato un'impennata delle rate variabili (soprattutto su mutui da poco stipulati e quindi con elevata durata residua rispetto al piano di ammortamento) di circa il 75% (da 444 a 781 nell'esempio di un mutuo di 150mila a 30 anni). Dalla scorsa estate però il vento è tornato, lentamente, a favore. Grazie all'ultima, quinta sforbiciata, del 30 gennaio, la rata si è alleggerita del 12% rispetto ai massimi (da 781 a 672 euro) e continuerà a farlo nei prossimi mesi con un risparmio (rispetto al periodo più buio) del 18% (da 781 a 639 euro). I 444 euro probabilmente non torneranno più. Ma comunque i mutuatari variabili (perlomeno quelli che sono rimasti in questa condizione e nel frattempo non hanno scelto una surroga a tasso fisso) continueranno a ri-

Come cambia la rata

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

	STIPULATO NEL 2012	STIPULATO NEL 2017	STIPULATO NEL 2018	STIPULATO NEL 2019	STIPULATO NEL 2020	STIPULATO NEL 2021	STIPULATO NEL 2022	STIPULATO NEL 2023
Rata Iniziale	572,60	460,06	460,06	461,40	455,39	444,85	444,19	663,56
Rata Massima - Euribor 3,97% (Nov 2023)	677,72	731,39	743,80	756,25	768,88	781,85	795,36	805,81
Rata I taglio BCE - Euribor 3,72% (Lug 2024)	665,47	715,25	726,83	738,44	750,24	762,35	774,98	784,63
Riduzione rata rispetto a rata massima	-12,25	-16,14	-16,97	-17,81	-18,64	-19,50	-20,38	-21,18
Rata II taglio BCE - Euribor 3,43% (Ott 2024)	650,55	695,56	706,12	716,71	727,47	738,53	750,09	758,76
Riduzione rata rispetto a rata massima	-27,17	-35,83	-37,68	-39,54	-41,41	-43,32	-45,27	-47,05
Rata III taglio BCE - Euribor 3,17% (Nov 2024)	637,38	678,18	687,85	697,54	707,39	717,52	728,14	735,94
Riduzione rata rispetto a rata massima	-40,34	-53,21	-55,95	-58,71	-61,49	-64,33	-67,22	-69,87
Rata IV taglio BCE - Euribor 2,84% (Gen 2025)	621,60	657,36	665,97	674,58	683,34	692,37	701,86	708,63
Riduzione rata rispetto a rata massima	-56,12	-74,03	-77,83	-81,67	-85,54	-89,48	-93,50	-97,18
Rata attesa - Euribor 2,62% (Feb 2025)	609,40	641,30	649,08	656,87	664,79	672,97	681,59	687,57
Riduzione rata rispetto a rata massima	-68,32	-90,09	-94,72	-99,38	-104,09	-108,88	-113,77	-118,24
Rata minima attesa - Euribor 2,15% (Gen 2026)	588,12	613,22	619,57	625,91	632,37	639,07	646,17	650,77
Riduzione rata rispetto a rata massima	-89,60	-118,17	-124,23	-130,34	-136,51	-142,78	-149,19	-155,04

Nota: 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. Fonte: MutuiSupermarket.it