



COPERTINA

**TAGLIO BCE/3** A giugno i mutui variabili torneranno più convenienti dei fissi e caleranno ancora con i prossimi ribassi del costo del denaro. Le richieste di finanziamenti balzano del 37%. Quanto si risparmia

# Ritorno al passato

di Rossella Savojarjo

**R**itorno al passato. Dopo quasi tre anni di tassi fissi più convenienti dei variabili, sul mercato dei mutui ritorna la normalità: con i primi più cari dei secondi. In realtà la curva tra Irs e Euribor, indici di riferimento rispettivamente dei tassi fissi e variabili, si era già invertita a marzo con l'Euribor a tre mesi che era sceso sotto i livelli dell'Irs a 20 anni. In questi mesi il gap si è consolidato e si riflette anche sull'offerta delle banche, dove i due tassi al momento quasi si equivalgono.

Dal 2,4% di marzo l'indice di riferimento del variabile è sceso al 2,1% a maggio, ed è pronto a calare ancora al 2,01% a giugno. Di conseguenza il tasso di interesse medio sui mutui variabili è passato dal 3,69% di marzo al 3,31% di aprile, per scendere ulteriormente a maggio al 2,87%, ovvero al di sotto dei mutui a tasso fisso, che si attestano stabilmente tra il 2,8%

e il 3% da ormai un anno. «Oggi le due tipologie di finanziamento si equivalgono, ma domani il variabile potrebbe diventare davvero più conveniente», spiega Nicoletta Papucci, portavoce di Mutuonline.it.

I cali non infatti sono finiti. A spingere ancora a ribasso il livello del variabile sarà il settimo taglio al costo del denaro della Banca Centrale Europea che, secondo le previsioni degli analisti, abbasserà di altri 25 punti base il tasso di riferimento nella riunione del 5 giugno, arrivando a dimezzarlo rispetto a un anno fa. Le proiezioni indicano una discesa dell'Euribor sotto la soglia del 2% entro la fine di giugno, una tendenza al ribasso che dovrebbe proseguire fino ad aprile 2026, quando dovrebbe raggiungere valori intorno all'1,7%. Gli indici Irs si confermano invece pressoché stabili attorno a quota 2,7%. «Entro la fine dell'anno ci si aspettano almeno altri due tagli del costo del denaro», aggiunge Papucci, «questo porterà il tasso variabi-





le a tornare stabilmente più conveniente rispetto al fisso stabilizzandosi poi attorno al 2,5%, mentre per il tasso fisso risulta difficile formulare una previsione dato il clima di incertezza economica, ma ci si può aspettare che si mantenga stabile attorno al 3%».

**Rate più basse** dunque sia per chi ha già sottoscritto un mutuo a tasso variabile (si veda la tabella in pagina) sia per chi intende accenderne uno. Sul fronte della domanda il calo del costo del denaro ha già rimesso in moto il mercato. A maggio le richieste di mutui sono aumentate del 4,5% rispetto ad aprile e sono balzate del 37% rispetto a maggio 2024, secondo l'ultimo report sul credito di Experian. «Un'espansione che è più pronunciata nel Sud e nel Centro Italia dove le richieste sono cresciute del 6,8% e del 4,8%», spiega Armando Capone, ceo di Experian.

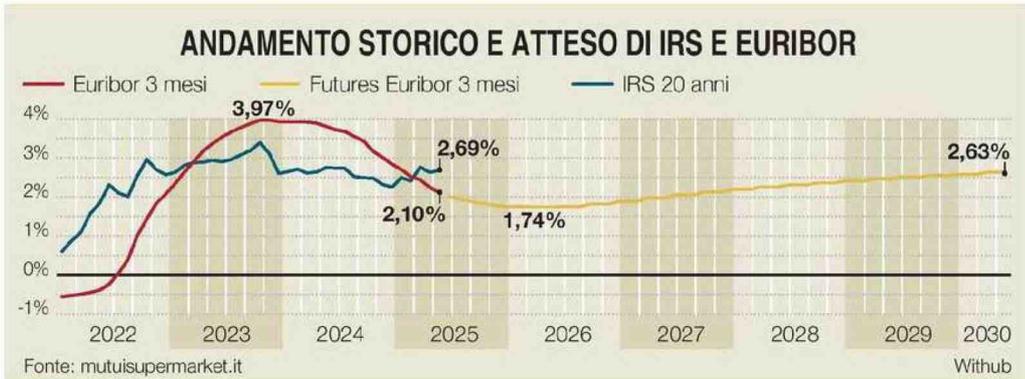
«Continua inoltre, seppur moderatamente, l'espansione dell'incidenza dei GenZ, i giovanissimi tra 18 e 29 anni, che rappresentano oltre il 13% del totale dei richiedenti. Tuttavia, la spinta principale all'aumento delle richieste proviene dai Millennial (30-45 anni), che da soli costituiscono la metà dei richiedenti totali».

Con il tasso variabile a giugno ufficialmente più conveniente

del fisso, secondo gli esperti l'ipotesi di un 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. Un variabile ben calibrato potrebbe dare respiro nei primi anni. E poi si può sempre valutare una surrogata o una rinegoziazione verso un fisso in casi di nuovi sconvolgimenti di mercato. Lo scombussolamento degli ultimi anni ha indubbiamente reso più scettici banche e investitori, che attualmente continuano a offrire e preferire più il fisso.

Un'alternativa ulteriore potrebbe essere un mix tra i due. Complice l'instabilità economica, sul mercato sono infatti tornati i tassi misti. Si tratta in realtà di un prodotto di nicchia, che gli esperti consiglia a coloro che hanno una visione del mercato più attenta. Una formula che consente al consumatore di modificare il tipo di tasso applicato, da fisso a variabile o viceversa, una volta decorso un certo periodo di tempo stabilito dalla banca alla stipula del contratto. Un ibrido che offre più flessibilità e permette di cambiare strategia in corso d'opera riuscendo, magari, a sfruttare al meglio i cambiamenti di mercato. (riproduzione riservata)





### QUANTO È SCSA (E QUANTO POTREBBE SCENDERE) LA RATA DEI MUTUI A TASSO VARIABILE

Withub

**Ipotesi su mutuo da 126.000 euro da restituire in 25 anni con Ltv 70%, sottoscritto a gennaio 2022**

Mese	Tan	Rata	Mese	Tan	Rata
gen-22	0,67%	456 €	mar-25	3,78%	650 €
gen-24	5,16%	748 €	mag-25	3,44%	627 €
ago-24	4,95%	733 €	giu-25	3,31%	618 €
ott-24	4,69%	714 €	dic-25	-	-
gen-25	4,02%	666 €	Previsioni Futures	2,99%	597 €

\*Simulazione Facile.it su previsioni dei Futures sugli Euribor 3M aggiornate al 29 maggio 2025. Mutuo iniziale da 126.000 euro in 25 anni, LTV 70%, Tan iniziale 0,67% (Euribor3m+1,25%); la stima sull'impatto dell'aumento delle rate non tiene in considerazione l'ammortamento della quota capitale, elemento che potrebbe variare in base alle caratteristiche del mutuo

