



LA STIMA

Da luglio il mutuo “variabile” torna a essere più conveniente del fisso

PAOLO M. ALFIERI

Con la fine delle promozioni primaverili e l'aumento dei tassi fissi, il mercato dei mutui sta attraversando un cambiamento significativo: a luglio il tasso variabile torna ad essere più conveniente, in particolare per chi compra immobili con bassa efficienza energetica. A evidenziarlo è l'Osservatorio MutuiSupermarket.it, secondo cui il differenziale tra tasso variabile e fisso ha superato i 50 punti base e potrebbe ampliarsi fino a 70 entro la primavera 2026. Il miglior mutuo variabile oggi presenta un Tan del 2,58%, con una rata di 599 euro su 150.000 euro in 30 anni, contro il 3,00% del miglior fisso (rata: 632 euro). Considerando l'atteso calo dell'Euribor nei prossimi mesi, il risparmio stimato nei primi due anni potrebbe superare i 1.000 euro.

Le proiezioni sull'Euribor - l'indice di riferimento dei mutui variabili - segnalano una discesa graduale almeno fino a metà 2026, favorita dalla politica monetaria più accomodante della Banca centrale europea. Dopo il taglio dei tassi a giugno, e nonostante la pausa decisa ieri, ulteriori riduzioni dei tassi potrebbero arrivare entro fine anno. Tuttavia, il percorso non sarà lineare: tra i fattori di rischio figurano l'andamento dei salari, la volatilità geopolitica e le decisioni commerciali degli Stati Uniti. Secondo Stefano Rossini, amministratore delegato di MutuiSupermarket.it, «l'attuale curva dei tassi suggerisce un contesto favorevole per il tasso variabile, soprattutto per chi stipula oggi un nuovo mutuo». Un'opportunità che potrebbe diventare ancora più vantaggiosa se l'inflazione continuerà a scendere sotto i target Bce. Ma il tasso fisso è davvero da escludere? Non necessariamente. Il tasso fisso, pur più caro nel breve termine, offre vantaggi importanti: stabilità della rata, protezione da futuri rialzi e maggiore prevedibilità del bilancio familiare. Secondo molti osservo-

ri, resta una scelta da valutare per chi ha un reddito fisso, una pianificazione finanziaria rigida o una bassa propensione al rischio.

Nel frattempo, il mercato risponde alle nuove dinamiche: le surroghe sono scese al 32%, mentre cala anche la quota di mutui richiesti dagli under 36, ora al 40%. Tuttavia, tra i giovani cresce l'interesse per mutui con Loan To Value (il rapporto tra il valore del finanziamento e l'importo dell'immobile) superiori all'80%, oggi al 54%: un segnale delle difficoltà nell'accumulare capitale iniziale e della rinnovata fiducia nel mutuo come leva d'accesso alla casa. Nel primo trimestre 2025 le compravendite residenziali sono salite dell'11,2% rispetto all'anno precedente. Ancora più forte la crescita dei mutui erogati: +52,6% secondo Banca d'Italia, con il credito che torna a coprire il 45,8% delle compravendite, contro il 38,6% dell'anno scorso. Un segnale chiaro: le famiglie italiane tornano a comprare casa finanziandosi con il mutuo, non solo attingendo ai risparmi. Il nuovo contesto dei tassi, più favorevole e stabile, sembra aver riaperto una finestra di opportunità.

In definitiva, se la convenienza del tasso variabile oggi è mostrata dai numeri, il tasso fisso resta una scelta valida e razionale per molti profili. Il punto chiave, spiegano gli esperti, è la coerenza tra il mutuo scelto e la propria situazione economica. Chi ha redditi stabili, un orizzonte lungo e bassa tolleranza al rischio potrebbe preferire la tranquillità del tasso fisso. Chi invece è disposto ad affrontare una rata un po' più incerta, può cogliere l'occasione offerta da futuri tassi in calo e dalle politiche della Bce.

© RIPRODUZIONE RISERVATA





Secondo l'Osservatorio di MutuiSupermarket con la fine delle promozioni primaverili la flessibilità del tasso sarà più vantaggiosa nel breve termine per chi stipula un nuovo mutuo

