

COME FINANZIARE L'ACQUISTO

Mutui, prevale ancora la certezza del tasso fisso

Gianfranco Ursino

Con i ripetuti tagli dei tassi decisi dalla Banca centrale europea - da giugno 2024 il costo del denaro è diminuito di 200 punti base (dal 4 al 2%) - i mutui a tasso variabile sono tornati a rientrare tra le possibili alternative da valutare per la stipula di un finanziamento per l'acquisto di una abitazione. Negli ultimi anni, i mutui a tasso fisso, oltre ad offrire la certezza della rata, sono stati proposti dagli istituti di credito anche con tassi inferiori rispetto ai prestiti a tasso variabile.

Con l'inversione della politica monetaria da restrittiva a espansiva da parte della Bce, la curva dei tassi nell'Eurozona è tornata adesso alla normalità: gli indici Euribor (a cui sono legati i mutui a tasso variabile e riflettono i tassi a breve scadenza e sono quindi influenzati direttamente dalle scelte della Bce) sono tornati ad essere meno cari rispetto ai tassi Irs (che dettano le dinamiche dei mutui a tasso fisso e riflettono le aspettative del costo del denaro a lungo termine e sono impattati maggiormente dalle aspettative d'inflazione).

La buona notizia

La discesa dei tassi è stata sicuramente un'ottima notizia per i mutuatari con

finanziamenti a tasso variabile già in corso che hanno visto nel tempo ridursi il peso delle rate. Per chi è alla ricerca di un nuovo mutuo, invece, anche se dallo scorso maggio i finanziamenti a tasso variabile sono tornati a costare meno in partenza dei rispettivi mutui a tasso fisso, non sono ancora molto più convenienti. Come si può vedere dal confronto delle offerte, lo sconto per i contratti indicizzati si aggira tra lo 0,35% e lo 0,9 per cento. Troppo poco per rinunciare alla certezza della rata costante. I tagli dei tassi avviati dalla Bce hanno portato ad una contrazione irrisoria della domanda di mutui a tasso fisso: si è passati dal 99% di inizio anno al 94% attuale. Solo una piccola percentuale di nuovi mutui inizia ad essere nuovamente stipulata con tassi variabili.

Perché prevale il fisso

«Il forte attaccamento al fisso è legato ad alcuni fattori - spiega Guido Bertolino, Business development manager di MutuiSupermarket.it -. Le banche hanno applicato e continuano ad applicare spread più bassi sui mutui a tasso fisso rispetto ai mutui a tasso variabile e ciò comporta che i risparmi offerti dal variabile sono inferiori rispetto al differenziale del costo del denaro. Ad esempio, il costo del denaro a tasso variabile oggi è più o meno lo 0,90% in meno rispetto al costo del denaro a tasso fisso. Tuttavia, i migliori tassi variabili offrono risparmi compresi tra lo 0,35% e lo 0,50% per l'acquisto di immobili green e tra lo 0,45 e lo 0,90% per l'acquisto di immobili non green».

Ma è possibile prevedere ulteriori tagli dei tassi sui depositi da parte della Bce, anche se l'incertezza egata in primis al fattore dazi è ad oggi troppo elevata per sbilanciarsi su future mosse della banca centrale? «Al momento - prosegue Bertolino - i



Le migliori offerte sul mercato

Immobile situato a Milano del valore di € 200.000, importo richiesto € 140.000 e durata del mutuo 25 anni, richiedente di 34 anni con reddito mensile € 2.400. Dati al 6 ottobre 2025

ISTITUTO	INDICE	SPREAD	TAN	RATA	TAEG
TASSO FISSO PER IMMOBILI GREEN					
Crédit Agricole	Tasso Finito	-	2,75%	645,84 €	2,95%
Intesa Sanpaolo	Tasso Finito	-	2,88%	655,19 €	3,01%
Sella	Tasso Finito	-	2,90%	656,64 €	3,04%
Bper	Tasso Finito	-	2,90%	656,64 €	3,09%
Bnl	Tasso Finito	-	2,75%	645,84 €	3,11%
Mps	IRS	0,00%	2,93%	658,81 €	3,13%
Webank	IRS	0,15%	3,08%	669,74 €	3,18%
Banco Bpm	IRS	0,05%	2,98%	662,44 €	3,22%
Credem	IRS	0,06%	3,01%	664,62 €	3,25%
UniCredit	IRS	0,25%	3,20%	678,55 €	3,45%
TASSO FISSO PER IMMOBILI NON GREEN					
Bper	Tasso Finito	-	3,10%	671,20 €	3,30%
Crédit Agricole	IRS	0,15%	3,08%	669,74 €	3,36%
Webank	IRS	0,35%	3,28%	684,46 €	3,39%
Credem	IRS	0,13%	3,08%	669,74 €	3,42%
Banco Bpm	IRS	0,25%	3,18%	677,08 €	3,43%
BNL	Tasso Finito	-	3,05%	667,54 €	3,45%
Mps	IRS	0,30%	3,23%	680,76 €	3,49%
Sella	Tasso Finito	-	3,35%	689,66 €	3,57%
Intesa Sanpaolo	Tasso Finito	-	3,38%	691,90 €	3,60%
Mediobanca Premier	IRS	0,60%	3,55%	704,63 €	3,85%
TASSO VARIABILE PER IMMOBILI GREEN					
Mps	Euribor 1 mese	0,30%	2,19%	606,36 €	2,42%
Mediobanca Premier	Euribor 3 mesi	0,30%	2,32%	615,45 €	2,58%
Sella	Euribor 3 mesi	0,40%	2,50%	628,06 €	2,63%
Banco Bpm	Euribor 1 mese	0,65%	2,54%	631,03 €	2,67%
Webank	Euribor 1 mese	0,70%	2,59%	634,57 €	2,68%
Ing	Euribor 3 mesi	0,50%	2,56%	632,30 €	2,70%
Crédit Agricole	Euribor 3 mesi	0,50%	2,53%	630,18 €	2,73%
Credem	Euribor 3 mesi	0,55%	2,60%	635,00 €	2,83%
UniCredit	Euribor 3 mesi	0,61%	2,66%	639,40 €	2,90%
Bper	Euribor 1 mese	0,90%	2,80%	649,42 €	3,01%
TASSO VARIABILE PER IMMOBILI NON GREEN					
Mps	Euribor 1 mese	0,30%	2,19%	606,36 €	2,42%
Banco Bpm	Euribor 1 mese	0,85%	2,74%	645,26 €	2,88%
Webank	Euribor 1 mese	0,90%	2,79%	648,85 €	2,88%
Mediobanca Premier	Euribor 3 mesi	0,60%	2,62%	636,56 €	2,89%
Crédit Agricole	Euribor 3 mesi	0,60%	2,63%	637,27 €	2,89%
Sella	Euribor 3 mesi	0,60%	2,70%	642,26 €	2,90%
Ing	Euribor 3 mesi	0,70%	2,76%	646,55 €	2,92%
Credem	Euribor 3 mesi	0,70%	2,75%	645,69 €	3,07%
Bper	Euribor 1 mese	1,00%	2,90%	656,64 €	3,14%
UniCredit	Euribor 3 mesi	0,90%	2,95%	660,26 €	3,20%

Fonte: MutuiSupermarket.it

mercati non vedono spazi per ulteriori tagli dei tassi da parte della Bce, infatti i futures sull'Euribor prevedono che il costo del denaro a tasso variabile dovrebbe mantenersi sui livelli attuali fino a inizio 2027 per poi riprendere a salire in modo lento e graduale. Quindi, un vantaggio di 0,50% offerto dagli attuali tassi variabili rispetto ai corrispondenti tassi fissi, date le attuali previsioni, verrebbe azzerato in meno di quattro anni». La forte crescita dei tassi e il conseguente aumento delle rate a tasso variabile del biennio 2022 - 2024 è ancora troppo recente perché gli aspiranti mutuatari non ne tengano conto prediligendo la sicurezza del tasso fisso e della rata costante nel tempo.

La convenienza del green

Nella gamma di offerta delle banche sono ormai sempre più presenti i mutui cosiddetti "green", offerti dalle banche a tassi agevolati per l'acquisto di abitazioni con alta efficienza energetica. Questa tipologia di finanziamenti comporta notevoli risparmi per i mutuatari e a oggi è messa a disposizione sul mercato da circa l'80% delle banche italiane e rappresenta in media il 15% delle nuove erogazioni. Del resto in Italia solo il 12% delle abitazioni è in classe A, la più efficiente. Il 44% degli edifici residenziali, invece, si trova nelle classi energetiche peggiori, ovvero quelle con scarsa efficienza (classi F e G).

«L'appetito per gli immobili green rimane forte da parte delle banche che in questo caso offrono prezzi più bassi dell'ordine di 0,35% - afferma Bertolino -. Uno sconto che per un mutuo di 140mila euro in 30 anni si traduce in un risparmio di oltre 10mila euro di spesa per interessi. Le offerte dedicate agli immobili green non si limitano solo ai nuovi mutui per l'acquisto di immobili, ma sono estese anche alle

Le previsioni

Andamento Storico e Atteso del costo del denaro. Dati in %



Nota: per il periodo Gennaio 2022 - Ottobre 2025 indicati i valori medi mensili di Euribor 3 mesi e IRS 20 anni. Per i valori attesi da Novembre 2025 a Ottobre 2030 estrapolati i dati dalle quotazioni dei Futures sull'Euribor 3 mesi scambiati sul Mercato Liffe di Londra il 06/10/2025. Fonte: elaborazioni MutuiSupermarket.it

surroghe. In generale, quasi tutte le banche considerano green gli immobili in classe Energetica A e B. Si distinguono dalle altre Bper che considera green anche gli immobili di classe C, Bnl che ha un'offerta scontata anche in caso di acquisto di immobili in classe energetica C o D, mentre Intesa Sanpaolo può arrivare a considerare green anche immobili in classe C o D. Questo, in funzione dell'anno di costruzione dell'immobile e dell'area climatica dove è ubicato».

Conta il Taeg

Nella scelta del mutuo occorre non sottovalutare il peso degli oneri accessori, che possono variare da 2mila a oltre 10mila euro. Si tratta delle commissioni di incasso rata, assicurazioni obbligatorie, spese di istruttoria e perizia, che devono essere incluse nel Taeg (Tasso annuo effettivo globale): parametro che deve essere preso in considerazione per confrontare le varie offerte di mutuo. Vince quello più basso.

© RIPRODUZIONE RISERVATA