



Mutui variabili più convenienti con la pausa dei tagli dei tassi

LUCA MAZZA

Secundo le attuali proiezioni di mercato, chi accende oggi un mutuo a tasso variabile potrà godere di rate più leggere almeno per i prossimi tre anni. Lo evidenzia l'ultima stima dell'Osservatorio di Mutui-Supermarket.it, che monitora l'andamento dei finanziamenti immobiliari in Italia.

Complice una fase di stabilità dei tassi d'interesse, e l'assenza di ulteriori tagli da parte della Bce attesi entro fine 2025, il variabile torna ad essere un'opzione da valutare attentamente, ovviamente al netto poi della considerazione della situazione economica personale di chi si troverà ad accendere un mutuo per comprare casa nel prossimo futuro.

«Analizzando la curva dei futures, un taglio di 25 punti base a inizio 2026 è dato per possibile, ma non probabile; tuttavia l'Euribor dovrebbe mantenere un andamento favorevole almeno fino a metà 2026, per poi iniziare una lenta risalita che lo riporterebbe sui livelli attuali solo nell'estate del 2027. In assenza di scossoni rilevanti sullo scenario economico globale, chi sceglie oggi un tasso variabile potrà quindi contare su almeno tre anni di rate più leggere rispetto al tasso fisso - analizza Stefano Rossini, Amministratore Delegato di MutuiSupermarket.it-. Questo scenario si sta riflettendo anche sulla domanda di surroga, maggiormente legata al tasso fisso e più sensibile all'andamento del costo del denaro, che risulta in flessione e oggi si attesta intorno al 28% del totale».

All'inizio del mese in corso, il tasso IRS a 20 anni - il riferimento per i mutui a tasso fisso - ha registrato un lieve aumento, salendo al 2,94%. L'Euribor a 3 mesi, su cui si basa il

variabile, è al 2,05%, in crescita di 3 centesimi. Un divario che rende il mutuo variabile già adesso più conveniente, anche se più esposto a futuri rialzi. Le previsioni dei mercati indicano improbabile un taglio dei tassi entro la fine del 2025, per cui l'Euribor potrebbe mantenere un andamento favorevole fino alla metà del prossimo anno.

Nel frattempo, il mercato immobiliare continua a crescere: le compravendite residenziali nel secondo trimestre 2025 sono aumentate dell'8,1% rispetto allo stesso periodo del 2024, mentre il primo semestre si chiude con un solido +9,5%. Un trend positivo, nonostante il clima di incertezza che ancora pesa sulle decisioni delle famiglie. A fronte della progressiva stabilizzazione dei tassi, senza ulteriori tagli da parte della Banca centrale europea, secondo MutuiSupermarket sarebbero da valutare le ricadute sulle compravendite residenziali sostenute dal mutuo nel prossimo futuro, che potrebbero registrare una crescita ad un ritmo lievemente meno sostenuto.

Finora però il ricorso al prestito per comprare casa non sembra affatto diminuire. La quota di acquisti sostenuti da un mutuo resta stabile 45,9% nel secondo trimestre, in linea con i mesi precedenti. La riduzione dei tassi e criteri di credito più flessibili non sembrano, per ora, aver spinto più famiglie a ricorrere al finanziamento. L'analisi di MutuiSupermarket.it ha tracciato anche il profilo dei richiedenti mutuo, con forti differenze generazionali. I giovani under 36, grazie ai mutui agevolati con garanzia Consap, chiedono in media mutui con Loan-to-Value (Ltv, ovvero il rapporto





tra l'importo di un finanziamento e il valore dell'immobile che si intende acquistare grazie al finanziamento stesso) pari all'85% del valore della casa. I richiedenti over 36 invece si affidano di più ai risparmi personali, con un Ltv medio del 76,9%, in crescita. Le differenze si amplificano a li-

vello territoriale: a Torino l'Ltv medio tra i giovani è dell'80,1%, mentre a Bari raggiunge l'89,6%. Tra i più senior, si va da un LTV del 68,2% a Napoli all'81,3% a Palermo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



CREDITO E CASE

MutuiSupermarket
stima che
il finanziamento con
rate flessibili potrebbe
essere più vantaggioso
per almeno tre anni

Nonostante
lo scenario incerto
le compravendite
residenziali crescono
ancora: +9,5%
nel primo semestre

