

*Casa Il tasso variabile è ritornato più conveniente del fisso. Che fare ora?*

# LA GUERRA DEI MUTUI

di Teresa Campo

**M**utui a tasso variabile di nuovo più convenienti dei corrispondenti a tasso fisso. Dopo una fase anomala durata quasi tre anni, con i tassi Euribor inferiori ai tassi Irs, cioè con i tassi a lungo termine (20, 25 e 30 anni) inferiori a quelli a brevissima scadenza (uno e tre mesi), da luglio si è ripristinata una situazione più normale, con ovvi riflessi sul costo dei finanziamenti. In realtà il sorpasso risale a qualche mese prima: fin da marzo infatti gli indici Euribor sono tornati a livelli inferiori rispetto agli indici Irs, ma alcune campagne promozionali lanciate dagli istituti di credito hanno mantenuto fino a giugno il costo dei mutui a tasso fisso su livelli inferiori rispetto ai corrispondenti mutui a tasso variabile. Non a caso anche nel secondo trimestre 2025 la domanda di nuovi mutui si è concentrata sui prodotti a tasso fisso con percentuali bulgare. Oggi comunque il vantaggio economico offerto dai mutui indicizzati rispetto a quelli a tasso fisso è sicuramente percepibile anche se per ora contenuto: secondo le elaborazioni di Facile.it si parla di un divario di 50-70 centesimi in termini di tasso

su un mutuo con scadenza di 25 anni, che possono arrivare a 80 centesimi se il prodotto a tasso variabile è anche green. In cifre su un finanziamento da 126 mila euro (valore medio nazionale) e una rata mensile di circa 600 euro, si parla di un risparmio intorno a 50 euro al mese, che salgono a 55-56 euro con la formula green. In totale quindi il risparmio è di 600-650 euro all'anno. Grazie però all'aspettativa di un ulteriore taglio del tasso Bce, entro la prossima primavera l'Euribor dovrebbe continuare a scendere almeno fino a metà 2026 e quindi il risparmio sulla rata sembra destinato ad ampliarsi, portandosi intorno al migliaio di euro nel biennio.

**Vale dunque** la pena di puntare sui mutui a tasso variabile in vista dei possibili risparmi? In realtà lo scenario macro resta molto incerto a causa delle tensioni geopolitiche, dei dazi e di molto altro. E infatti già a partire dal 2027 le attuali previsioni vedono tassi di nuovo in salita che porterebbero a rincari molto rapidi della rata, come si è purtroppo visto nel 2023 quando molti mutuatari in poco tempo si sono trovati di fronte a



rincari della rata dell'ordine di 200-300 euro al mese. E' quindi una scelta da valutare attentamente, soprattutto da parte di chi ha un reddito non sufficiente ad assorbire senza troppi problemi un rapido incremento della rata mensile del mutuo. Il divario tra fisso e variabile inoltre al

*(continua a pag. 50)*  
*(segue da pag. 49)*

momento non è particolarmente ampio (in passato è arrivato a superare il 2% contro lo 0,5% attuale) e quindi anche il potenziale risparmio non è particolarmente elevato. Dopodiché è vero che chi punta sul variabile può sempre ricorrere alla surroga e, per così dire, cambiare tasso in corsa. Ma il tasso fisso disponibile in quel momento sarà sicuramente più alto di quello che il mutuatario avrebbe spuntato scegliendolo fin dall'inizio, senza contare che i tassi di surroga in genere sono un po' più alti di quelli ordinari. Come mostrano le elaborazioni di Facile.it, oggi il miglior mutuo di surroga a tasso variabile (cioè per chi vuole passare dal tasso fisso la variabile) ha un Taeg del 2,38% contro il 2,49% di un mutuo a tasso variabile acceso ex novo.

Per il momento il mutuatari stanno a guardare in attesa di una situazione più chiara come dimostrano i dati sulla surroga, oggi pari al 32% della richiesta totale di nuovi mutui. In altre parole, solo se in futuro la differenza di costo in favore del tasso variabile dovesse tornare in un intervallo compreso tra i 60 e i 130 punti bas, come nel periodo pre-pandemico, si assisterà a un riequilibrio della domanda di mutuo, attualmente polarizzata sul tasso fisso

**Quello che** è certo invece è che, a seguito del taglio dei tassi, il mercato residenziale e quello

dei mutui procedono a gonfie vele. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate nel primo trimestre 2025 le compravendite di abitazioni sono aumentate dell'11,2%. E questo grazie anche alla maggiore convenienza dei mutui visto che la percentuale di transazioni residenziali effettuate grazie all'assistenza di nuovi mutui è salita al 45,8%, in decisa crescita rispetto al livello minimo del 37% registrato a fine 2023. La crescente convenienza dei mutui acquisto casa contribuisce, dunque, alla ripresa delle compravendite residenziali.

Quanto ai mutui, nel primo trimestre 2025 l'erogato ha compiuto un balzo del +52,6% rispetto al -17,1% dello stesso trimestre dello scorso anno, ma corrono anche le surroghe che nel medesimo periodo sono raddoppiate registrando una crescita del +100,7% (Fonte: Banca d'Italia). E' quanto emerge dalla Busola Mutui, il bollettino trimestrale elaborato da Crife Mutui-Supermarket.it sul mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliare.

L'erogato di nuovi mutui, secondo il report, è spinto da diversi fattori positivi: una domanda di case in costante crescita e che appunto nel primo trimestre ha fatto lievitare le compravendite di un altro 11,2% unito al calo dei costi dei mutui ha fatto salire del 38,6% di un anno fa al 45,8% dei primi tre mesi del 2025 la quota di chi acquista casa facendo ricorso al mutuo. Il



tutto unito all'aumento dell'importo medio erogato e alla vivacità della domanda di surroga. Tuttavia, nonostante la crescita a doppia cifra dell'erogato nel primo trimestre dell'anno, nel secondo trimestre il trend è un po' rallentato: se complessivamente nella prima metà dell'anno le richieste di nuovi mutui e surroghe sono cresciute del 20%, nei mesi di maggio e giugno l'incremento è stato solo del 14% e del 13,6% rispettivamente. Il clima di incertezza causato anche dall'introduzio-

ne dei dazi da parte degli Usa e dall'instabilità dello scenario politico internazionale non ha sicuramente stimolato le famiglie a impegnarsi nella domanda di finanziamenti, che in particolare nella sua componente di mutui acquisto non è particolarmente sensibile ai prezzi quanto, piuttosto, alla sicurezza economica percepita dai futuri mutuatari. (riproduzione riservata)

## I MUTURI DI SURROGA

### Miglior tasso fisso SURROGA

Banca	TAN	TAEF	RATA
Crédit Agricole Italia**	3,05% (Irs 25a + 0,15%)	3,26%	€ 600,79

### Miglior tasso variabile SURROGA

Banca	TAN	TAEF	RATA
Banca Monte dei Paschi di Siena	2,28% (Euribor 1m + 0,40%)	2,38%	€ 551,40

\*\* Tasso scontato con sottoscrizione polizza vita  
 Simulazioni Facile.it in data 06/08/2025

Withub



## I MUTUI GREEN PIÙ CONVENIENTI

### Tasso fisso GREEN

Banca	TAN	TAE	RATA
Banco Desio	2,70% (Tasso fisso)	2,83%	€ 578,03
Crédit Agricole Italia**	2,65% (Tasso fisso)	2,87%	€ 574,82
Banca Sella	2,80% (Tasso fisso)	2,88%	€ 584,48
Intesa Sanpaolo	2,75% (Tasso fisso)	2,93%	€ 581,25
BPER	2,75% (Tasso fisso)	2,97%	€ 581,25

### Tasso variabile GREEN

Banca	TAN	TAE	RATA
Banca Monte dei Paschi di Siena	2,18% (Euribor 1m + 0,30%)	2,38%	€ 545,17
ING	2,44% (Euribor 3m + 0,40%)	2,65%	€ 561,46
Crédit Agricole Italia**	2,48% (Euribor 3m + 0,50%)	2,70%	€ 563,99
Banca Sella	2,65% (Euribor 3m + 0,60%)	2,73%	€ 574,82
Banco BPM	2,54% (Euribor 1m + 0,60%)	2,76%	€ 567,80

\*\* Tasso scontato con sottoscrizione polizza vita  
 Simulazioni Facile.it in data 06/08/2025

Withub

## MUTUI, LE MIGLIORI OFFERTE SUL MERCATO

**MUTUO** ► Mutuo richiesto: 126 mila euro    Valore immobile: 180 mila euro    Mutuatario: over 36 anni  
 Durata: 25 anni. Casa a Milano

### TASSO FISSO

Banca	TAN	TAE	RATA
Banca Sella	3,10% (Tasso fisso)	3,26%	€ 604,08
Webank	3,20% (Irs 25a + 0,30%)	3,30%	€ 610,70
BNL*	2,95% (Tasso fisso)	3,36%	€ 594,23
Crédit Agricole Italia**	3,05% (Irs 25a + 0,15%)	3,36%	€ 600,79
Credem	2,97% (Irs 25 + 0,13%)	3,34%	€ 595,54

### TASSO VARIABILE

Banca	TAN	TAE	RATA
Banca Monte dei Paschi di Siena	2,28% (Euribor 1m + 0,40%)	2,49%	€ 551,40
Banca Sella	2,65% (Euribor 3m + 0,60%)	2,80%	€ 574,82
Crédit Agricole Italia**	2,58% (Euribor 3m + 0,60%)	2,87%	€ 570,35
ING	2,64% (Euribor 3m + 0,60%)	2,88%	€ 574,18
Webank	2,88% (Euribor 1m + 0,95%)	2,97%	€ 589,67

\* Tasso scontato con accredito stipendio/pensione su conto corrente \*\* Tasso scontato con sottoscrizione polizza vita  
 Simulazioni Facile.it in data 06/08/2025

Withub

