

Per le rate mensili dei mutui cali del 2-3%

Politica monetaria

Rivista al ribasso la crescita: lieve taglio all'andamento del Pil (-0,1 per cento)

Lagarde: «Il rapporto di Draghi sulla produttività nell'Ue è formidabile»

La Bce, come previsto, ha tagliato il tasso sui depositi di 25 punti base. È il secondo intervento in questa direzione nel 2024 e i mercati ne scontano un terzo entro fine anno. Per chi ha un mutuo a tasso variabile si tratta di una buona notizia: le rate dovrebbero ridursi tra il 2 e il 3%, circa 30 euro al mese per un mutuo standard di 150mila euro a 20 anni. Limitate le stime di crescita dell'eurozona (-0,1% quest'anno e nei due successivi). Lagarde ha definito «formidabile» il rapporto Draghi sulla competitività. — *Servizi alle pagine 2-3*

Mutui, la riduzione dei tassi abbatte la rata mensile del 2-3%

Per i finanziamenti a tasso variabile i future prefigurano possibili risparmi a fine 2025 fino al 17%

Debito delle famiglie

Risparmio di circa 30 euro al mese per un mutuo di 150mila euro a 20 anni

Vito Lops

La Bce ha tagliato il tasso sui depositi di altri 25 punti base. Una buona notizia per i mutuatari a tasso variabile che vedranno così scendere la propria rata tra in una forchetta compresa tra il 2 e il 3%. Di circa 30 euro al mese per un mutuo standard di 150mila euro a 20 anni.

Si tratta della seconda sforbiata a partire da giugno. A questo punto il tasso sui depositi - quello con cui la banca centrale remunera la liquidità parcheggiata dalle banche commerciali nel suo conto - scende al 3,5%. Non è l'unico tasso manovrato dalla Bce (l'altro, il main refinancing rate, è sceso di 60 punti base al 3,65%) ma è quello più importante per i mutuatari. Perché è sulla base dei suoi movimenti che a sua volta si orientano gli indici Euribor, quei tassi interbancari che vengono usati come punto di riferimento dagli istituti di credito per calcolare le fluttuazioni delle rate variabili.

Per chi sta rimborsando un mu-

tuo a rata indicizzata si tratta del secondo sospiro di sollievo di questo 2024. E probabilmente non dell'ultimo dato che i mercati si aspettano che l'istituto di Francoforte tagli almeno un'altra volta da qui a fine anno. Così se a gennaio un mutuatario con piano di ammortamento variabile stava pagando una rata di 950 euro (nell'ipotesi di un mutuo da poco sottoscritto di 150mila euro con durata ventennale) dal prossimo mese dovrebbe vedere ridursi la stessa rata a 887 euro, con un risparmio di 63 euro per effetto delle due sforbiate per complessivi 50 punti base attuate dalla Bce a giugno e ieri, 12 settembre. In termini percentuali si tratta di un risparmio cumulato del 6,6% che si spinge oltre il 10% nell'ipotesi in cui il piano di ammortamento sia più lungo (30 anni) e quindi più sensibile (nel bene e nel male) alle fluttuazioni dei tassi. Sempre seguendo questa ipotesi la rata scenderà dai 770 euro di gennaio ai prossimi 692 euro (per un risparmio di 78 euro).

La prospettiva

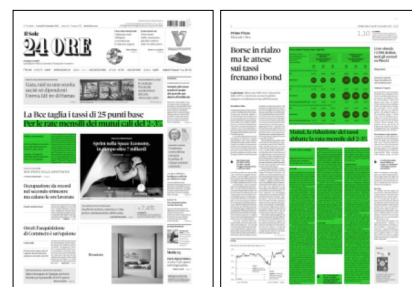
L'aspetto ancora più interessante, però, è la prospettiva. Pare proprio che le banche centrali (la prossima settimana inizierà la Federal Reserve negli Stati Uniti) non abbiano intenzione di fermarsi a qualche ritocco. Potrebbero tagliare ancora parecchio considerato che negli ultimi due anni di violenti rialzi (quando la Bce ha portato il tasso sui depositi da -0,5% al 4%) hanno costruito un adeguato cuscinetto da poter utilizzare in caso di rallentamento dell'economia e dell'infla-

zione. E ora è arrivato il momento di usare questo cuscinetto.

I future a fine 2025 proiettano l'Euribor con scadenza 3 mesi (il più utilizzato dalle banche per i mutui) all'1,9%. Ciò vuol dire che il mercato sta scontando almeno altri sei tagli da 25 punti base, cioè un'ulteriore riduzione del costo del denaro di 150-160 punti base. A quel punto i mutui variabili potrebbero costare - applicando uno spread tra lo 0,3 e lo 0,6% - circa il 2,2-2,5%. Rispetto alla migliore offerta di oggi (4,2%) la rata scenderebbe fino al 17% scivolando da 770 a 571 euro (nell'ipotesi di un finanziamento a 30 anni di 150mila euro). Quindi, per chi sta pagando un mutuo a tasso variabile, dopo anni di sofferenze, sembra stia tornando il sereno.

La surroga

Sono in tanti però quelli che negli ultimi trimestri complessi hanno scelto di rifugiarsi in una surroga a tasso fisso riuscendo a strappare un tasso vicino, o addirittura inferiore, al 3%. Nonostante il percorso di riduzione avviato dalla Bce l'ipotesi di una surroga a fisso resta ancora in piedi. Perché è vero che se la banca centrale dovesse



effettuare tutti i tagli che oggi si aspetta il mercato probabilmente a fine 2025 si potrà accedere a un variabile intorno al 2,5%. Ma è anche vero che la surroga a fisso consente sin da subito - per chi rientra nei parametri oggi più selettivi delle banche che offrono le condizioni migliori agli under 36 e per immobili "green" di fascia energetica elevata - di poter scendere anche sotto il 3%.

L'opzione fisso

Del domani non v'è certezza. Meglio un uovo oggi o (forse) una gallina domani? Se la surroga a fisso resta in piedi per chi sta pagando un variabile, il fisso continua ad essere la soluzione più gettonata per chi sceglie oggi di stipulare un nuovo mutuo. «Il tasso fisso rimane la scelta più vantaggiosa, preferita oggi dalla quasi totalità dei clienti

di MutuiOnline (99,5% sul totale) - spiega Alessio Santarelli, ad di MutuiOnline.it -. Questo perché la differenza tra l'Euribor - il tasso di riferimento per i mutui a tasso variabile - e l'Eurirs a 20/30 anni - riferimento per i mutui a tasso fisso - si attesta ancora tra i 100 e i 150 punti base. Inoltre le banche italiane negli ultimi mesi hanno accelerato il loro focus sull'aumentare gli impieghi e stanno investendo sui mutui a tasso fisso con offerte sempre più aggressive».

Quindi, nonostante tutto, in partenza il fisso costa ancora parecchio meno del variabile. Man mano che la Bce dovesse procedere con i tagli questo differenziale a vantaggio del fisso andrà a ridursi fino, chissà, ad essere superato a vantaggio del variabile.

Ma nel dubbio gli italiani, formiche per definizione in ambito fi-

nanziario anche quando questo è un complimento, oggi vedono solo il fisso. Il tutto in un contesto di risveglio generale del mercato. «Anche nel mese di agosto si mantiene la crescita in doppia cifra per quanto riguarda la domanda dei mutui immobiliari da parte delle famiglie italiane con un +13,4%. Se diamo uno sguardo complessivo ai primi otto mesi del 2024 notiamo un valore pari al +6% - sottolinea Simone Capecchi, executive director Crif. Questo a conferma del fatto che il mercato, dopo una politica monetaria restrittiva, sta conoscendo una vera e propria boccata d'aria. Nello specifico, l'aumento delle richieste di mutui di questi ultimi mesi, in particolare da parte delle famiglie, è dovuto principalmente alle aspettative positive legate ai tassi e alla riduzione dell'incertezza».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Come cambia il mutuo dopo i tagli Bce

Immobile: a Milano
Età richiedente: 40 anni
Finalità acquisto:
prima casa
Tasso: variabile

	IMPORTO MUTUO 100.000 €			IMPORTO MUTUO 200.000 €		
	VALORE IMMOBILE 200.000 €			VALORE IMMOBILE 300.000 €		
	20 ANNI	25 ANNI	30 ANNI	20 ANNI	25 ANNI	30 ANNI
MIGLIORE OFFERTA GENNAIO 2024						
TAN	4,53%	4,60%	4,80%	4,66%	4,51%	4,44%
RATA MEDIA €	634	562	525	1.283	1.113	1.006
DOPO TAGLIO GIUGNO E SETTEMBRE 2024						
TAN	3,72%	3,72%	3,72%	4,41%	4,24%	4,12%
RATA MEDIA €	591	512	461	1.256	1.082	969
DELTA SU MIGLIORE OFFERTA OGGI	-6,8%	-8,8%	-12,1%	-2,1%	-2,8%	-3,7%
IN CASO DI 6 TAGLI DA 25 BPS ENTRO DICEMBRE 2025						
TAN	2,22%	2,22%	2,22%	2,91%	2,74%	2,62%
RATA MEDIA €	516	435	381	1.100	922	803
DELTA SU MIGLIORE OFFERTA OGGI	-12,7%	-15,0%	-17,4%	-12,4%	-14,8%	-17,1%

Fonte: Migliori offerte di mutuo standard su www.mutuionline.it - 12/09/2024