

Mutui, rate più leggere: 170 euro in meno in 15 mesi Ma l'Euribor frena la discesa

I calcoli su un prestito a tasso variabile di 150 mila euro a 25 anni

Le mosse Bce

di **Gino Pagliuca**

Le previsioni di un deciso calo nel 2025 delle rate dei mutui di nuova stipula andranno forse riviste. La diminuzione dei tassi decisa giovedì dall'Eurotower era data per scontata da settimane ma questa volta l'Euribor, il parametro a breve che serve per indicizzare i finanziamenti variabili, non è diminuito — come aveva fatto nelle precedenti occasioni — di tutti i 25 centesimi tagliati dalla Bce per i suoi tassi di riferimento, ma la discesa si è fermata a metà strada. Intanto alla vigilia della riunione dell'Eurotower l'Eurirs, il parametro indicativo del costo del denaro a lungo termine, ha registrato un brusco aumento: l'indice ventennale ha chiuso la settimana con un aumento di 37 centesimi, con un andamento analogo a quello dei titoli di Stato, visto che il Btp decennale negli stessi giorni ha visto l'aumento del rendimento lordo di circa 43 centesimi.

Chi ha già un prestito

Che cosa si deve aspettare chi ha in corso un mutuo e chi invece ne avrebbe bisogno per comprare casa? Per i primi la risposta è abbastanza

semplice: attendere. Chi ha un mutuo fisso non corre nessun rischio. Chi sta pagando un variabile ha alle spalle il peggio perché comunque le rate dal picco di fine 2023 sono scese in maniera consistente. Se ipotizziamo un mutuo indicizzato da 150 mila euro a 25 anni partito ad aprile 2018 all'1,1% (somma tra Euribor 3 mesi che allora quotava -0,30% e lo spread bancario dell'1,4%) la rata di partenza era di 572 euro; a dicembre 2023 l'esborso mensile era salito, per effetto del rialzo dell'Euribor al 4%, a 1.009 euro; la prossima rata sarà di 840 euro e in prospettiva tenderà a scendere anche se l'Euribor rimanesse ai valori attuali perché il peso della quota interessi diminuirà.

E chi deve avviarlo

Risposta più complicata per chi il mutuo lo deve avviare. Negli ultimi tre anni per chi cercava casa tra fisso e variabile non c'erano dubbi, visto che il fisso costava meno. Ai valori di inizio marzo il costo delle due tipologie di finanziamento è quasi equivalente: in linea di massima il fisso andrebbe preferito sempre se viene offerto a un tasso superiore di non oltre cinquanta centesimi rispetto al variabile. Il maggior costo iniziale si può considerare alla stregua di un premio assicurativo.

Stando ai forecast (oggi molto meno ottimisti rispetto a inizio anno) sull'andamento dell'Euribor il parametro a tre mesi dovrebbe scendere entro fine anno ancora di 50 centesimi per poi assestarsi in zona 2%. Sul fisso pesa l'incognita dell'aumento dei tassi a lungo termine. Se si opta per questa tipologia di mutuo bisognerebbe prima informarsi se il tasso proposto è quello definitivo o se verrà determinato al termine dell'istruttoria.

I costi

Il costo dei mutui e la disponibilità delle banche a concederli sono un fattore decisivo per la salute del mercato immobiliare. I dati di vendita nel 2024 appena resi noti dall'Agenzia delle Entrate evidenziano una ripresa delle transazioni che nel corso dell'anno è corsa parallela alla discesa del costo del denaro europea. In particolare tassi di interesse ridotti sono fondamentali per rendere accessibile l'acquisto ai giovani. Per gli under 36 sono infatti previste agevolazioni pubbliche, sotto forma di una garanzia data alle banche da un fondo gestito da Consap che consente di comprare casa con un apporto minimo di contanti. Ma bisogna che le rate siano sostenibili.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



50
DS6901**centesimi**

è il calo che il tasso euribor dovrebbe ancora subire entro fine anno. Secondo gli analisti l'Eurobor a 3 mesi dovrebbe assestarsi intorno a un valore del 2% per dicembre

4
DS6901**per cento**

era il livello del tasso Euribor a 3 mesi a dicembre del 2023. Dopo i tagli dei tassi decisi dalla Bce a partire da maggio del 2024 l'Euribor a 3 mesi è sceso oggi al 2,529%