

Comunicato stampa 22/05/2024

## In attesa dei tagli della BCE il mercato dei mutui si muove

**Nel 2025 la rata variabile potrebbe scendere di 60 €, ma con il fisso già si risparmia il doppio  
1 richiesta su 3 ha come finalità la surroga, aumentano le erogazioni “Green”**

Secondo voci che si rincorrono insistentemente da settimane, sembrerebbe probabile una prima decurtazione dei tassi di interesse da parte della BCE a giugno; notizie differenti invece arrivano da oltreoceano, dove la FED ha smentito possibili tagli nel breve termine. Per quanto riguarda i mutui in Italia lo scenario è interessante: nel primo quadrimestre del 2024 la quasi totalità delle richieste, per la precisione il 98,3%, sono state per un tasso fisso, un dominio piuttosto ovvio vista la differenza di ben 184 punti base tra i tassi medi fissi (3,11%) e variabili (4,95%). Altro dato saliente, secondo l'Osservatorio di MutuiOnline.it, è che 1 richiesta su 3 nei primi quattro mesi dell'anno ha riguardato una surroga, prodotto tornato in voga soprattutto dopo la discesa dell'IRS dell'ultimo trimestre del 2023, che permette di cambiare il mutuo in essere con quello di un'altra banca, senza costi aggiuntivi per il mutuatario.

### Come scende la rata variabile se i tassi calano di 100 bps entro alla fine dell'anno

Se la BCE facesse un primo taglio di 0,25 punti base tra giugno e luglio, e ipotizzando poi nella seconda parte dell'anno altri 3 tagli simili, i mutui a tasso variabile ne sarebbero influenzati direttamente. Ma come si tradurrebbe questa situazione sulla rata? Attualmente, il miglior tasso variabile per un mutuo ventennale da 120.000 € ha un TAN del 4,58%, con una rata di 764 €. In caso di taglio di 100 bps, la rata scenderebbe a 701 € al mese. Tuttavia, come evidenziano i dati, è consigliabile optare per un tasso fisso, che attualmente ha il miglior TAN del 2,59% e una rata di 641 €. Questa tipologia di tasso è su livelli storicamente più che accettabili e risulta decisamente conveniente rispetto alla proiezione di medio periodo del miglior mutuo variabile, anche in caso di tagli del costo del denaro ancora più decisi rispetto a quelli ipotizzati. In caso poi di ribassi improvvisi del variabile, c'è sempre la surroga per cambiare rotta.

### L'alternativa “Green”: a maggio tassi sotto il 2%

Inoltre, ad abbassare ulteriormente la rata di alcuni mutui a tasso fisso, c'è l'opzione “Green” che è in notevole crescita: le erogazioni sono passate dall'8,8% del mix nell'ultimo trimestre del 2023 al 16,4% del mix nel primo trimestre di quest'anno. Questo aumento è incentivato dalla direttiva Energy Performance of Buildings recentemente approvata dal Parlamento Europeo, che prevede una serie di misure per ridurre le emissioni degli edifici in Europa. L'offerta green si applica ai mutui accesi su immobili concessi a garanzia del finanziamento e rientranti nelle classi energetiche A, B e in alcuni casi C. Nel caso di finanziamento di un immobile da riqualificare, è generalmente necessario migliorare di almeno 2 classi energetiche o ridurre del 30% l'Indice di Prestazione Energetica (IPE). Oggi, per un mutuo ventennale da 120.000 €, il miglior tasso fisso green in promozione su MutuiOnline.it è del 1,99% con una rata di 606 €, cioè oltre 150 € più basso rispetto al miglior tasso variabile standard.

**Nicoletta Papucci**, portavoce di MutuiOnline.it, dichiara: *“Sarebbe incoraggiante vedere un taglio dei tassi nella prossima riunione della BCE, a costo di discostarsi dalla linea della FED: infatti, l'economia americana cresce mentre quella europea ha bisogno di stimoli. Bisogna essere cauti nell'evitare sbilanciamenti nel cambio euro/dollaro, perché potrebbero causare aumenti inflativi nella regione che taglia per prima i tassi. Sui mutui, grazie al tasso fisso, abbiamo notato più dinamismo rispetto al recente passato, con il prodotto “green” che sta diventando interessante perché, in media, si discosta in positivo anche di 30/40 punti base rispetto a un mutuo standard. Un ritorno su valori più “naturalisti” del variabile porterebbe a una normalizzazione dell'offerta e allargherebbe la scelta dei consumatori.”*

### Cresce il valore degli immobili. A Milano una casa costa il doppio rispetto al resto della Lombardia

Oltre il 50% di coloro che nel 2024 hanno richiesto un mutuo non ha ancora fatto una proposta o firmato un compromesso d'acquisto, indice del fatto che il mutuo è parte fondamentale del processo di scelta dell'immobile. L'età media dei richiedenti si attesta intorno ai 40 anni e la durata del finanziamento di poco sopra i 24 anni. L'Osservatorio di MutuiOnline.it evidenzia un duplice segnale di fiducia per il mercato: da una parte la crescita dell'importo medio richiesto per un mutuo (da 130.392 € del 2023, al 141.862 € di questa prima parte del 2024), dall'altra l'incremento del valore medio dell'immobile desiderato (da 214.002 € a 230.872 €). A Milano, la città più attiva in Italia per le compravendite, una casa, in media, costa oltre il doppio rispetto al resto della Lombardia (3.574 € al mq contro 1.736 € al mq). Analoghe differenze, sebbene meno marcate, si riscontrano a Roma rispetto al resto del Lazio (3.013 € al mq contro 1.937 € al mq) e a Napoli rispetto al resto della Campania (2.606 € al mq contro 1.586 € al mq).