

L'aumento dei tassi fa tornare in auge la surroga; oggi rappresenta quasi il 20% delle richieste

Mutui variabili: rate in aumento del 52% in soli 14 mesi

A causa dei rincari cala del 7% la richiesta media degli aspiranti mutuatari

Milano, marzo 2023. Secondo quanto dichiarato da Christine Lagarde, il 16 marzo la BCE dovrebbe procedere ad un nuovo aumento del costo del denaro il che, per chi ha un mutuo medio a tasso variabile*, potrebbe tradursi in un incremento di 35 euro sulla rata del finanziamento. In soli 14 mesi, quindi, il rincaro arriverebbe a circa **237 euro, vale a dire il 52% in più** rispetto alla rata originale.

Le simulazioni

Per analizzare **come sono cresciute le rate e come ancora potrebbero aumentare** a seguito di un nuovo rialzo dei tassi da parte della BCE (si parla di 50 punti base), [Facile.it](https://www.facile.it) ha preso in esame un finanziamento a tasso variabile da 126.000 euro in 25 anni sottoscritto a gennaio 2022.

Il tasso (Tan) di partenza usato nell'analisi è pari a 0,67%, corrispondente ad una rata mensile di 456 euro. A partire dalla seconda metà del 2022 la Banca Centrale Europea ha deciso di **contrastare la crescente inflazione aumentando più volte il costo del denaro**, scelta che ha contribuito a far già salire notevolmente il tasso del mutuo variabile (arrivato a sfiorare il 4% a marzo 2023) incremento che, come detto, non pare destinato a fermarsi e anzi con l'ulteriore paventato aumento dei **tassi BCE dello 0,50% potrebbe portare la rata mensile del mutuo tipo** addirittura a circa **693 euro**.

«Per capire come cambieranno nella realtà le rate dei mutuatari bisognerà aspettare di vedere come si muoverà effettivamente l'Euribor, ma chi è alle prese con i rincari ha oggi a disposizione alcuni strumenti importanti», spiegano gli esperti di Facile.it. «Si può scegliere di surrogare il finanziamento, passando ad un tasso fisso o uno variabile più conveniente o, se si hanno i requisiti, rinegoziare il mutuo con la propria banca sfruttando le nuove regole introdotte del Governo. Dal momento che non esiste una soluzione in assoluto migliore rispetto all'altra, il consiglio è di rivolgersi ad un consulente così da identificare l'opzione più adatta alle proprie esigenze».

L'aumento di marzo potrebbe però non essere l'ultimo; guardando alle **aspettative di mercato** (Futures sugli Euribor), gli esperti prevedono che a giugno 2023 l'Euribor a 3 mesi possa arrivare intorno al 3,80%; se queste previsioni fossero corrette, il tasso del finanziamento medio preso in esame arriverebbe a circa 5,04% e la rata a ben **740 euro**, vale a dire oltre **280 euro in più** rispetto a quella di gennaio 2022.

Crescono le surroghe e calano gli importi richiesti

Per far fronte all'aumento delle rate, e tutelarsi da ulteriori futuri rincari, molti mutuatari stanno valutando la possibilità di **cambiare banca**; a conferma di questo trend arrivano i dati di Facile.it, che hanno messo in luce come le **richieste di surroga siano tornate a crescere** e, nei primi due mesi dell'anno, abbiano rappresentato quasi il **20% del totale** delle domande di finanziamento, valore **raddoppiato rispetto allo stesso periodo dello scorso anno**.

L'aumento dei tassi, però, riguarda anche gli aspiranti mutuatari, che oggi devono fare i conti con condizioni meno favorevoli rispetto al passato. Non sorprende vedere che, negli ultimi mesi, chi ha presentato domanda di finanziamento per l'acquisto della prima casa abbia puntato a **importi più contenuti** rispetto al

passato. Sempre secondo l'analisi di Facile.it, nei **primi due mesi del 2023** la **richiesta media per mutui prima casa** è scesa a 136.935 euro, **valore in calo del 7%** rispetto allo stesso periodo del 2022.

«Il calo graduale degli importi richiesti, già in atto dalla seconda metà del 2022, è strettamente legato all'aumento dei tassi di interesse», continuano gli esperti di Facile.it. «In alcuni casi è l'aspirante mutuatario che, pur di non rinunciare all'acquisto, sceglie di orientarsi su un importo più contenuto così da alleggerire la rata mensile, in altri è la banca stessa che, per preservare il rapporto rata/reddito, è costretta a ridimensionare la richiesta».

| Mese | TAN | Rata mensile | Aumento rata rispetto a gennaio 2022 |
|--|-------|--------------|--------------------------------------|
| Gennaio 22 | 0,67% | € 456 | - |
| Giugno 22 | 0,90% | € 469 | € 13 |
| Dicembre 22 | 3,07% | € 602 | € 146 |
| Gennaio 23 | 3,33% | € 619 | € 163 |
| Marzo | 3,90% | € 658 | € 202 |
| Q2 2023 - Ipotesi +0,50% | 4,40% | € 693 | € 237 |
| Giugno 2023 - Previsioni Futures sugli Euribor (aggiornate al 7/03/23) | 5,04% | € 740 | € 284 |

Ufficio Stampa Facile.it SpA

Andrea Polo – Yuri Griggio – Alessandra Arosio
02.55550.180/154/208
348.0186418- 335.6373666
ufficiostampa@facile.it

INC per Facile.it SpA

Simone Silvi – Claudia Cardilli – Valentina Spaziani
335.1097279 – 345.9410944 - 349.5743907
facile.it@inc-comunicazione.it

* Le simulazioni realizzate da Facile.it sono fatte su un mutuo da 126.000 euro in 25 anni, LTV 70%, Tan iniziale 0,67% (Euribor3m+1,25%); la stima sull'impatto dell'aumento delle rate non tiene in considerazione l'ammortamento della quota capitale, elemento che potrebbe variare in base alle caratteristiche del mutuo.