

COMUNICATO STAMPA

Incrementi attesi ancora fino alla fine dell'anno

Mutui variabili: in 18 mesi esborso aggiuntivo di 2.300 euro

A luglio 2024 l'aggravio potrebbe superare i 5.300 euro

Milano, agosto 2023. A causa del rialzo dei tassi dovuto alla politica monetaria della Bce, chi ha sottoscritto un mutuo medio a tasso variabile* a gennaio 2022 – secondo le simulazioni di **Facile.it** e [Mutui.it](#) – ha subito un **esborso totale aggiuntivo di oltre 2.300 euro** in appena un anno e mezzo.

Considerando le aspettative di mercato e come potrebbe variare da qui ad un anno l'Euribor, l'indice di riferimento per i mutui variabili, si stima che la spesa possa arrivare a **superare i 5.300 euro a luglio 2024**.

Le simulazioni

Per l'analisi il compratore ha preso in riferimento un finanziamento a tasso variabile da 126.000 euro con piano di restituzione in 25 anni sottoscritto a gennaio 2022 e ha studiato come sono **cresciute le rate da inizio 2022 ad oggi e come potrebbero variare nuovamente** nei prossimi mesi in base ai Futures sugli Euribor, ovvero alle aspettative di mercato.

Il tasso (TAN) di partenza di gennaio 2022 era pari allo 0,67%, corrispondente ad una rata mensile di **456 euro**. A seguito dei diversi aumenti del costo del denaro messi in atto dalla Banca Centrale Europea per contrastare l'inflazione, il **tasso** di quel mutuo è salito notevolmente arrivando a **sfiorare**, ad agosto 2023, il **4,95%** con una rata di circa **726 euro**; dati alla mano, oggi il mutuatario si trova a **pagare ben il 60% in più** rispetto a inizio 2022 (+270 euro).

Facile.it ha poi calcolato **quanto gli aumenti delle rate hanno gravato** su chi ha contratto il finanziamento preso in analisi; sommando le cifre aggiuntive pagate ogni mese rispetto alla rata di partenza è emerso come – da gennaio 2022 ad agosto 2023 – **l'esborso totale** per il mutuatario sia stato di **oltre 2.300 euro**. Come detto, se si prendono in considerazione le previsioni di mercato, quindi i Futures sugli Euribor, l'aggravio complessivo a luglio 2024 potrebbe essere addirittura superiore ai 5.300 euro.

Le previsioni del mercato: picco a dicembre

Nelle ultime settimane l'Euribor a 3 mesi ha rallentato la sua salita, ma – secondo le **aspettative degli esperti** – da qui alla fine dell'anno l'indice continuerà a crescere raggiungendo il picco tra novembre e dicembre 2023, quando toccherà il **3,86%**; ciò porterebbe il tasso del mutuo medio preso in esame a **superare il 5,10%**, con una rata di circa **734 euro**, ovvero oltre **275 euro in più** rispetto a quella di gennaio 2022.

La buona notizia è che **con l'inizio del nuovo anno la tendenza potrebbe finalmente invertirsi** tanto che, guardando alle quotazioni di marzo 2024, il tasso del mutuo preso in esame dovrebbe scendere al 5,02% per poi calare addirittura al 4,83% a giugno 2024.

«Secondo le nostre aspettative, almeno fino alla fine dell'anno i mutuatari con un finanziamento a tasso variabile dovranno fronteggiare ulteriori aumenti e, sia pur lentamente, da dicembre 2023 i tassi prima si stabilizzeranno per poi cominciare a diminuire e tornare sotto al 3%, presumibilmente, dalla metà del 2025», spiega **Ivano Cresto, Managing Director prodotti di finanziamento di Facile.it**. *«Sebbene l'impatto dei rincari sia diverso per ciascuno in base all'importo residuo del mutuo e al numero di rate ancora da*

pagare - più si è vicini alla fine del piano di ammortamento, minore sarà l'effetto – il consiglio è quello di stabilire il livello massimo oltre il quale la rata potrebbe diventare insostenibile e rivolgersi al proprio istituto di credito o ad un consulente indipendente per individuare la soluzione migliore».

Buone notizie per gli Under 36

I **giovani alle prese con l'acquisto della prima casa** possono continuare a godere delle **condizioni agevolate** di garanzia fino all'80% almeno fino al 30 settembre, dopo la proroga di 3 mesi decisa dal governo. Da quando è stata introdotta nel 2021, la misura ha consentito a numerosi under 36 di accedere a condizioni vantaggiose alla sottoscrizione del mutuo prima casa, tanto che - secondo l'analisi di Facile.it** - se nel primo semestre 2021 i richiedenti con meno di 36 anni rappresentavano il 43,4% delle richieste totali di mutui prima casa, tra gennaio e giugno 2023 questo valore ha raggiunto il 51%.

«Abbiamo accolto con grande favore la decisione del governo di estendere nuovamente la validità dell'agevolazione a favore dei giovani mutuatari, visto che ha dato tempo aggiuntivo ai giovani alle prese con la ricerca della prima casa da acquistare», continua **Cresto**. «Come dimostrato dai numeri lo strumento è stato molto importante per gli under 36 in quanto ha dato loro concrete e maggiori possibilità di acquistare una casa, sostenendo di conseguenza anche il mercato immobiliare. Non possiamo che sperare, viste anche le particolari condizioni di mercato in cui ci troviamo, che la misura venga prorogata a tutto il 2023 e, magari, anche nel 2024».

Secondo le simulazioni di Facile.it, oggi per un **mutuo fisso al 100% senza agevolazione** i tassi (Tan) fissi disponibili online partono - per un finanziamento da 180.000 euro in 25 anni - dal **4,75%** con una **rata di circa 1.026 euro**. Chiedendo la stessa tipologia di mutuo ma **godendo delle agevolazioni** riservate ai giovani con meno di 36 anni, online si possono trovare tassi che partono dal **3,60%**, corrispondente ad una rata di **911 euro**. Accedendo quindi alle condizioni agevolate è possibile **risparmiare quasi 115 euro al mese** rispetto a chi sottoscrive il medesimo mutuo, ma senza godere delle agevolazioni.

I tassi oggi

Per gli aspiranti mutuatari che sono alle prese oggi con la scelta del mutuo, non ci sono molti dubbi su quale tasso convenga sottoscrivere. Secondo le simulazioni*** di Facile.it, prendendo in considerazione il mutuo standard utilizzato nell'analisi precedente, i **migliori tassi fissi (Tan)** disponibili online oggi partono dal **3,60%**, corrispondenti ad una rata di **638 euro**, mentre per un **mutuo variabile** la migliore offerta parte da un **Tan del 4,47% ed una rata di 692 euro**.

Dai dati emerge come in questa fase la prima opzione da valutare sia quella del mutuo a tasso fisso, che non solo garantisce la stabilità della rata ma, dati alla mano, è addirittura più conveniente rispetto alla rata di partenza di un mutuo variabile.

Mese	Tan	Rata mensile	Aumento rata vs gennaio 2022
Gennaio 22	0,67%	456 €	-
Giugno 22	0,90%	469 €	13 €
Gennaio 23	3,07%	619 €	163 €
Giugno 23	4,67%	713 €	257 €
Agosto 23	4,83%	726 €	270 €
Dicembre 23 - previsioni Futures sugli Euribor (aggiornate al 02/08/23)	5,11%	734 €	278 €



Marzo 2024 - Previsioni Futures sugli Euribor (aggiornate al 02/08/23)	5,02%	728 €	272 €
Giugno 2024 - Previsioni Futures sugli Euribor (aggiornate al 02/08/23)	4,83%	716 €	260 €

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 - Valentina Spaziani - Valeria Venturato
335.1097279 – 349.5743907 – 344.1503164
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 tiene in considerazione l'ammortamento della quota capitale, elemento che potrebbe variare in base alle caratteristiche del mutuo.*

*** Analisi realizzata su un campione di oltre 230.000 richieste di mutuo prima casa raccolte da Facile.it nel primo semestre 2021 e 2023.*

**** Simulazione effettuata su Facile.it in data 3 agosto 2023.*