

## COMUNICATO STAMPA

*Nel 2023 richiesti in media 127.595 euro: -8%*

### **Mutui: rate in calo dal II trimestre; quasi -100 euro entro fine anno**

*L'aumento dei tassi allontana i giovani dall'acquisto della casa; sono solo il 39% dei richiedenti*

**Milano, gennaio 2024.** Giovedì si riunirà la BCE e non sono previste novità sul fronte dei tassi, che dovrebbero rimanere stabili. Ma quando caleranno gli indici? Per rispondere alla domanda Facile.it ha esaminato i Futures sugli Euribor, che rappresentano le aspettative di mercato, scoprendo che le rate dei mutui variabili italiani potrebbero iniziare già a diminuire dal secondo trimestre 2024 con un calo che, per un finanziamento medio\*, sarebbe intorno ai 10 euro, per arrivare a quasi **100 euro entro la fine dell'anno e 120 euro entro giugno 2025**.

*«Christine Lagarde ha dichiarato che i primi tagli dei tassi BCE potrebbero arrivare per l'estate, ma come noto l'Euribor, l'indice di riferimento per i tassi variabili, tende spesso ad anticipare le decisioni della Banca centrale, pertanto non è da escludere che i primi benefici sulle rate dei mutuatari possano arrivare già a partire dal secondo trimestre di quest'anno», spiegano gli esperti di Facile.it.*

Analizzando la rata di un mutuo medio variabile di recente sottoscrizione (126.000 euro in 25 anni, LTV 70% stipulato a gennaio 2022), si vede come questa sia arrivata a superare i **750 euro a dicembre 2023**, ma secondo le previsioni dei Futures (aggiornate al 19/01/2024) potrebbe scendere sfiorando i **740 euro** a partire dal secondo trimestre del 2024, calare di altri **30 euro nel terzo trimestre**, per poi chiudere l'anno a circa 660 euro, vale a dire **quasi 100 euro** in meno rispetto alla rata di dicembre 2023. Allungando l'orizzonte temporale, a giugno 2025 la rata potrebbe arrivare a circa 630 euro (**-119 euro**).

#### **Come si è chiuso il 2023**

L'aumento dei tassi di interesse che ha caratterizzato gran parte dello scorso anno ha condizionato i principali **valori economici legati ai mutui**, a partire dalla richiesta media che, secondo l'**Osservatorio congiunto\* Facile.it – Mutui.it**, nel 2023 è stata pari a **127.595 euro (-8% in meno rispetto al 2022)**.

Sebbene ci si sia confrontati con un calo degli importi richiesti, l'aumento dei tassi di interesse ha fatto comunque **crescere la rata media per i nuovi mutui del 13%**; la cedola è passata da 612 euro del 2022 a **695 euro**.

**Stabili**, invece, la **durata media** del piano di ammortamento (vicina ai 25 anni) ed il **valore dell'immobile** oggetto di mutuo (di poco inferiore ai 200.000 euro). A diminuire è il **Loan To Value**, ovvero il rapporto tra il valore dell'immobile e il mutuo richiesto, passato dal 76% del 2022 al 71% del 2023.

In aumento - e non è una buona notizia - **l'età media dei richiedenti**; se nel 2022 chi presentava domanda di mutuo aveva in media meno di 38 anni, nel 2023 si è **tornati sopra i 40 anni**, cosa che non accadeva dal primo semestre del 2021. La variazione è legata al **crollo del peso percentuale degli under 36**, passato dal 50% del 2022 al **39% del 2023**; l'aumento dei tassi di interesse ha evidentemente gravato maggiormente sulle fasce di popolazione con meno solidità reddituale ed, anche isolando i soli **mutui chiesti per l'acquisto della prima casa**, emerge un calo significativo della quota di under 36 che scende al 51%, a fronte del 58% del 2022.

Il 2023 ha visto un ritorno della **surroga**, spinta soprattutto dalla volontà di chi aveva un mutuo variabile di mettersi al riparo dall'aumento delle rate; secondo l'analisi di Facile.it il peso delle surroghe è arrivato al **21% delle richieste totali**, a fronte di un bassissimo 7% rilevato nel 2022.

Non sorprende, in ultimo, vedere come sul fronte dei tassi, **più di 9 aspiranti mutuatari su 10 si siano orientati verso quello fisso** che, per il 2023, ha offerto quasi sempre condizioni migliori rispetto al variabile; quest'ultimo, nel 2022, raccoglieva più del 35% della richiesta.

### Come è cresciuta la rata variabile di un mutuo medio da gennaio 2022 a dicembre 2023?

Mese	Tasso (TAN)	Rata mensile	Aumento rata vs gennaio 2022
Gennaio 2022	0,67%	456 €	-
Dicembre 2023	5,21%	752 €	296 €

### Come potrebbe cambiare la rata variabile di un mutuo medio dal Q2 2024?

Mese	Tasso (TAN)	Rata mensile	Calo rispetto a dicembre 2023
Dicembre 2023	5,21%	752 €	-
Secondo trimestre 2024 <i>(Futures sugli euribor aggiornati al 19/01/2024)</i>	5,08%	742 €	-10 €
Terzo trimestre 2024 <i>(Futures sugli euribor aggiornati al 19/01/2024)</i>	4,66%	712 €	-40 €
Quarto trimestre 2024 <i>(Futures sugli euribor aggiornati al 19/01/2024)</i>	3,88%	657 €	-95 €
Giugno 2025 <i>(Futures sugli euribor aggiornati al 19/01/2024)</i>	3,53%	633 €	-119 €

#### Ufficio Stampa Facile.it SpA

Andrea Polo – Yuri Griggio – Alessandra Arosio  
02.55550.180/154/208  
348.0186418- 327.0440396 - 335.6373666  
[ufficiostampa@facile.it](mailto: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](mailto: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.

\*\* Osservatorio realizzato su un campione di oltre 600mila richieste di mutuo raccolte online da Facile.it e Mutui.it da gennaio 2022 a dicembre 2023.