

COMUNICATO STAMPA

Nei primi mesi del 2024 diminuisce la richiesta da parte degli under 36

Mutui: secondo le previsioni i primi cali attesi da maggio

Oggi la richiesta media italiana è pari a poco più di 136.500 euro

Milano, marzo 2024. Giovedì si terrà la **riunione della BCE** e sebbene la maggior parte degli analisti non si aspetti un taglio dei tassi, sarà importante vedere quali segnali lancerà al mercato Christine Lagarde. In attesa dell'evento, [Facile.it](https://www.facile.it) ha analizzato i futures sugli Euribor - che rappresentano le aspettative di mercato - scoprendo che le rate potrebbero iniziare a diminuire tra **maggio e giugno**, ma il calo sarà **modesto**, compreso tra i **14 e i 22 euro circa** per un mutuo variabile medio.

«L'Euribor spesso tende ad anticipare le mosse della BCE e a variare in funzione delle aspettative future, pertanto sarà fondamentale vedere quali messaggi arriveranno dalla Banca Centrale», spiegano gli esperti di Facile.it «L'impressione generale è che la discesa sarà più lenta rispetto a quanto si aspettavano i mercati a inizio anno. Chi ha un mutuo a tasso variabile dovrà stringere i denti ancora per un po' o valutare opzioni come la surroga per abbassare le rate.»

Le previsioni degli esperti e le richieste dei mutuatari

Per la sua analisi, Facile.it ha preso in esame un **mutuo medio* variabile** (126.000 euro in 25 anni, LTV 70%) sottoscritto a gennaio 2022, la cui rata è arrivata, a febbraio 2024, a circa 751 euro dai 456 euro iniziali. Continuando a scorrere i futures (aggiornati al 28 febbraio 2024) emerge che l'Euribor a 3 mesi dovrebbe scendere a circa il 3% entro la fine dell'anno e arrivare attorno al 2,65% entro giugno 2025; se così fosse, la **rata scenderebbe di 67 euro entro dicembre 2024**, arrivando ad un calo di **100 euro a giugno 2025**.

Per quanto riguarda la **richiesta di mutui**, analizzando quelli destinati **all'acquisto della prima casa**, secondo l'osservatorio** di Facile.it, chi ha presentato domanda di finanziamento nei primi due mesi del 2024 ha puntato ad ottenere, in media, **136.523 euro** da restituire in **25 anni**, valori in linea con quelli rilevati a inizio 2023. Stabili anche l'LTV (il rapporto tra il valore del mutuo e quello dell'immobile) pari al 71%, e il valore medio dell'immobile oggetto di mutuo (circa 187.000 euro).

L'unico dato peggiorato è **l'età media** di chi ha presentato domanda di finanziamento per l'acquisto della prima casa, aumentata di quasi un anno e arrivata a poco più di **37 anni e mezzo**. L'aumento è ascrivibile al **calo del peso percentuale degli under 36** sul totale richiedenti, passato da 53% del 2023 al 49% del 2024.

L'offerta ed i tassi

Sul fronte dell'offerta, Facile.it ha rilevato che nei primi due mesi dell'anno le condizioni proposte dalle banche sono state nel complesso favorevoli, in particolare per i **tassi fissi**, con **indici in costante calo**; le migliori offerte*** per un mutuo standard da 126.000 euro in 25 anni (LTV 70%), partono da un TAN fisso pari al **2,87%**, vale a dire una rata di 589 euro; a gennaio 2024 la miglior rata era pari a 604 euro.

Stabili, invece, i **tassi variabili**, che restano sensibilmente più costosi rispetto a quelli fissi, con i migliori TAN che partono dal **4,66%**, pari ad una rata di **705 euro**. La distanza tra tassi variabili e fissi ha spinto la quasi totalità dei richiedenti, **più di 9 su 10**, a scegliere questa seconda opzione.

Il calo dei tassi fissi continua ad essere un'opportunità per coloro che vogliono provare ad approfittare della **surroga**, che nei primi due mesi del 2024 ha rappresentato **un quarto della domanda totale di mutui** (25%), in aumento rispetto allo stesso periodo dello scorso anno quando era pari al 17%.

Come è cresciuta la rata variabile di un mutuo medio da gennaio 2022 a febbraio 2024?

Mese	Tasso (TAN)	Rata mensile	Aumento rata vs gennaio 2022
Gennaio 2022	0,67%	456 €	-
Dicembre 2022	3,07%	602 €	146 €
Giugno 2023	4,67%	713 €	257 €
Dicembre 2023	5,21%	752 €	296 €
Febbraio 2024	5,20%	751 €	295 €

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

Mese	Tasso (TAN)	Rata mensile	Calo rispetto a febbraio 2024
Febbraio 2024	5,20%	751 €	-
Giugno 2024 <i>(Futures sugli euribor aggiornati al 28/01/2024)</i>	4,90%	729 €	- 22 €
Dicembre 2024 <i>(Futures sugli euribor aggiornati al 28/01/2024)</i>	4,28%	685 €	- 67 €
Giugno 2025 <i>(Futures sugli euribor aggiornati al 28/01/2024)</i>	3,89%	657 €	- 94 €

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

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 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 150mila richieste di mutuo raccolte online da Facile.it e Mutui.it a gennaio-febbraio 2023/2024.

*** Simulazioni effettuate su Facile.it in data 21 febbraio 2024.