

COMUNICATO STAMPA

Le surroghe tornano a rappresentare oltre un quarto della domanda

Mutui e BCE: rate in calo tra giugno e luglio?

La rata potrebbe diminuire di quasi 100 euro entro giugno 2025

Milano, aprile 2024. Giovedì si terrà la **riunione della BCE**, ma in attesa di capire quali segnali arriveranno dall'Eurotower, **Facile.it** ha analizzato i **Futures sugli Euribor** evidenziando come il primo calo sensibile potrebbe arrivare tra giugno e luglio, con una diminuzione che, per un mutuo variabile medio*, si aggirerebbe intorno ai 22 euro.

«L'Euribor, l'indice cui sono legati i mutui a tasso variabile, tende a muoversi spesso anticipando le mosse della Banca centrale, tanto è vero che negli ultimi giorni è tornato a scendere, arrivando sotto la soglia del 3,90% per quello a tre mesi», spiegano gli esperti di Facile.it «Se il trend dovesse confermarsi anche nelle prossime settimane, i mutuatari potrebbero vedere i primi lievi benefici già dai prossimi mesi.»

Considerando un **mutuo medio variabile** sottoscritto a gennaio 2022 (126.000 euro in 25 anni, LTV 70%), la cui rata a marzo 2024 ha superato i 750 euro, Facile.it ha calcolato che, poiché l'Euribor a 3 mesi dovrebbe scendere al 3,05% entro la fine dell'anno e arrivare intorno al 2,63% entro giugno 2025, la **rata diminuirebbe di 65 euro entro dicembre 2024**, per poi arrivare ad un calo di quasi **100 euro a giugno 2025**.

«La discesa degli indici sarà graduale e molto più lenta rispetto alla salita cui abbiamo assistito negli scorsi mesi ed anni» continuano gli esperti di Facile.it. «Il consiglio, per chi ha un mutuo a tasso variabile e vuole abbattere la rata senza dover attendere, è di valutare la surroga approfittando delle condizioni favorevoli attualmente offerte dal mercato.»

L'andamento delle richieste di mutuo

Per quanto riguarda la **richiesta di mutui**, dall'Osservatorio** di Facile.it emerge che chi ha presentato domanda di [mutuo per l'acquisto di una prima casa](#) tra gennaio e marzo 2024 ha puntato ad ottenere, in media, **136.809 euro** da restituire in poco più di **26 anni**, valori in linea con quelli rilevati a inizio 2023. **Cala** leggermente il **valore medio** dell'immobile oggetto di mutuo, passato da circa 190.000 euro a 186.000 euro, mentre **sale lievemente l'LTV** (il rapporto tra il valore del mutuo e quello dell'immobile) che raggiunge il **77%**.

Stabile l'**età media** di chi ha presentato domanda di finanziamento per l'acquisto della prima casa, pari a **37 anni e mezzo**; nei primi tre mesi del 2024 il **peso percentuale degli under 36** sul totale richiedenti è stato pari al 49,8%.

L'offerta ed i tassi

Sul fronte dell'offerta, invece, Facile.it ha rilevato come nei primi tre mesi dell'anno le condizioni proposte dalle banche siano state nel complesso favorevoli, soprattutto per i **tassi fissi**, i cui **indici sono risultati in costante discesa**; le migliori offerte*** per un mutuo standard da 126.000 euro in 25 anni (LTV 70%), partono da un TAN fisso pari al **2,55%**, corrispondente ad una rata di 568 euro; a gennaio 2024 la miglior rata era di 604 euro.

Nettamente più costosi i **tassi variabili**, con i migliori TAN che partono dal **4,45%**, vale a dire una rata di circa **690 euro**. La distanza tra tassi variabili e fissi ha spinto la quasi totalità dei richiedenti, **il 99%**, 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 nel primo trimestre del 2024 ha rappresentato **più di un quarto della domanda totale di mutui** (25,4%), in crescita rispetto allo stesso periodo del 2023 quando era pari al 17,8%.

Come è variata la rata variabile di un mutuo medio da gennaio 2022 a marzo 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 €
Marzo 2024	5,19%	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
Marzo 2024	5,19%	751 €	-
Giugno 2024 <i>(Futures sugli euribor aggiornati al 04/04/2024)</i>	4,89%	729 €	- 22 €
Dicembre 2024 <i>(Futures sugli euribor aggiornati al 04/04/2024)</i>	4,30%	686 €	- 65 €
Giugno 2025 <i>(Futures sugli euribor aggiornati al 04/04/2024)</i>	3,88%	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 225mila richieste di mutuo raccolte online da Facile.it e Mutui.it a gennaio-marzo 2023/2024.

*** Simulazioni effettuate su Facile.it in data 5 aprile 2024.