

COMUNICATO STAMPA

I tassi fissi sono comunque ancora più convenienti

Mutui: in attesa delle decisioni BCE scendono i variabili

Non si attendono nuovi tagli, ma le rate dovrebbero scendere di circa 60 euro entro un anno

Milano, luglio 2024. Giovedì si terrà la riunione della BCE, ma sembra troppo presto per un nuovo taglio dei tassi. Lo scorso giugno la Banca centrale ha ridotto gli indici di 25 punti base e questo ha avuto un impatto positivo, seppur limitato, sui mutui variabili italiani; secondo le simulazioni di **Facile.it** il calo per un finanziamento medio* è stato di circa **18 euro**.

«L'inversione di rotta fatta dalla BCE con il primo taglio di giugno è stata positiva, soprattutto in termini di segnale al mercato e ai consumatori», spiegano gli esperti di Facile.it «Dati alla mano, però, il calo delle rate è stato limitato e guardando alle previsioni degli analisti, ci vorrà ancora un bel po' perché l'Euribor, indice di riferimento per i variabili, colmi la distanza con l'IRS, riferimento per i mutui fissi».

Analizzando l'andamento dei Futures sugli Euribor (aggiornati al 12/7/2024), Facile.it ha evidenziato come la rata di un mutuo variabile medio sottoscritto a inizio 2022, arrivata a **733 euro a luglio 2024**, potrebbe scendere a **670 euro entro 12 mesi** calando di circa **33 euro** nel corso del secondo semestre dell'anno e di altri **30 euro** entro giugno 2025.

I tassi offerti

Il calo dei variabili non è ancora tale da incidere significativamente sull'offerta delle banche e i mutui a tasso fisso continuano ad essere nettamente più vantaggiosi: guardando alle migliori offerte** disponibili online per un mutuo standard da 126.000 euro in 25 anni (LTV 70%), i **tassi fissi** partono da un TAN pari al **2,81%**, vale a dire una rata mensile di **585 euro**.

Indici ancora più **vantaggiosi** per i cosiddetti **mutui green a tasso fisso** (per immobili in classe A o B): in questo caso i tassi partono da un tasso **TAN** pari a **2,64%** con una rata mensile di **574 euro**.

Tassi fissi così bassi rappresentano un'opportunità anche per chi vuole provare a surrogare il finanziamento; i migliori tassi surroga partono da **2,97%** pari ad una rata di **596 euro** (che scende a 578 euro in caso di surroga green). Ipotizzando il mutuo medio variabile preso in esame, arrivato a luglio a 733 euro, un'operazione di surroga consentirebbe di abbassare la rata di **137 euro al mese**.

Per quanto riguarda i **migliori tassi variabili**, invece, le offerte partono da un tasso (TAN) pari a 4,46%, con una rata mensile di 690 euro; valore in calo rispetto ai mesi precedenti ma, come detto, ancora più alto se paragonato ai fissi.

Come è variata la rata variabile di un mutuo medio da gennaio 2022 a luglio 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 €
Luglio 2024	4,95%	733 €	277 €

Come potrebbe cambiare la rata variabile di un mutuo medio secondo le previsioni dei Futures sugli Euribor (aggiornati al 12 luglio 2024)?

Mese	Tasso (TAN)	Rata mensile	Calo rispetto a luglio 2024
Dicembre 2024	4,50%	700€	- 33 €
Giugno 2025	4,08%	671 €	- 62 €

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.*

*** Simulazioni effettuate su Facile.it in data 15 luglio 2024.*