

Boccata d'ossigeno sui mutui La rata dei prestiti variabili cala fino a 360 euro l'anno

CONTINUA A MIGLIORARE ANCHE IL TASSO FISSO CON IL TAN DAL 2,49%, MA I FINANZIAMENTI ALLE IMPRESE COSTANO ANCORA IL TRIPLO DEL 2021

GLI EFFETTI

ROMA Una sforbiciata sui mutui a tasso variabile tra i 13 e i 30 euro al mese (fino a 360 euro all'anno), con un risparmio su un prestito immobiliare medio da 200mila euro che può arrivare anche a 80mila euro in 25 anni. Sono gli effetti sui mutui del nuovo taglio ai tassi di interesse da 25 punti base della Bce, secondo le previsioni di Facile.it, Codacons e Fabi. Secondo l'associazione dei consumatori guidata da Carlo Rienzi per un mutuo a 20 anni di importo compreso tra i 100mila e i 200mila euro, il risparmio sulla rata mensile varia tra i 13 e i 27 euro, pari a una minore spesa annua tra 156 e 324 euro. Se il finanziamento ha una durata di 30 anni, il taglio dei tassi dello 0,25% produrrà un risparmio medio tra i 15 e i 30 euro sulla rata mensile, tra 180 e 360 euro in meno all'anno.

LA PLATEA

Per un mutuo da 125mila euro a 25 anni, invece, un analogo taglio si traduce in un risparmio di circa 17 euro al mese, con un impatto da 204 euro su base annua. Secondo Facile.it, invece, la rata di un mutuo variabile standard potrebbe scendere di circa 18 euro, passando dagli attuali 682 euro a 664 euro. Le simulazioni riguardano un mutuo da 126.000 euro in 25 anni, sottoscritto a gennaio 2022 con rapporto mu-

tuo/valore della casa al 70% e tasso annuo nominale iniziale dello 0,67%. Come segnala poi la Federazione autonoma bancari italiani, i tassi sui mutui sono già diminuiti a una media del 3,27% a ottobre, rispetto a livelli medi superiori al 5% del 2023 e potrebbero calare ancora sotto quota 3%. Una riduzione che comporterà, nel caso di un prestito immobiliare di 25 anni da 200mila euro, un risparmio complessivo di quasi 80mila euro (-21,9%). Ma continuano a migliorare anche i mutui a tasso fisso, con il tasso annuo nominale che parte dal 2,49%, con una rata da 564 euro al mese. La differenza rispetto ai prestiti variabili è ancora forte. Questi partono da un Tan pari al 3,68%, con una rata iniziale di 635 euro.

Le famiglie indebitate, in Italia, sono 6,9 milioni, pari a circa il 25% del totale: di queste, oltre 3 milioni e mezzo hanno un mutuo per l'acquisto di una casa.

Nel corso del 2022 e del 2023, i tassi di interesse sui prestiti sono assai aumentati con il costo del denaro progressivamente arrivato al 4,5%, per poi ripiegare al 3%. Da alcuni mesi, tuttavia, le banche, in previsione di un ritorno a una politica monetaria meno restrittiva da parte dell'Eurotower, hanno anticipato le varie riduzioni dei tassi. Ora la discesa potrebbe proseguire nei prossimi mesi in vista delle previste nuove sforbiciate da parte della Bce. Al momento gli analisti ne prevedono 2 o 3 nel 2025. Da inizio 2024 ad oggi la rata di un mutuo standard è scesa di 66 euro, passando da 748 euro a 682 euro, ancora molto lontana dai valori di inizio 2022, quando era pari ad appena 456 euro.

Analizzando poi i Futures sugli Euribor (i parametri finanziari di riferimento per i mutui a tasso variabile aggiornati al 6 dicembre), dall'a-

nalisi di Facile.it emerge che nel 2025 gli indici dovrebbero continuare a scendere, in particolare nel primo semestre, per poi stabilizzarsi. La rata del mutuo standard preso in esame calerebbe quindi a 612 euro entro il primo semestre 2025, arrivando a sfiorare i 600 euro a dicembre 2025, con un calo complessivo vicino agli 80 euro rispetto alla rata che si paga oggi. E surrogando adesso il mutuo variabile standard si passerebbe da una rata variabile di 683 euro ad una rata fissa di 565 euro, con un beneficio economico di quasi 120 euro. I tassi variabili, seppur in discesa, rimangono per il momento meno competitivi rispetto ai fissi.

LE ALTRE CONSEGUENZE

Migliorano anche le condizioni per i prestiti. I tassi sul credito al consumo sono scesi a una media dell'8,32%, dopo picchi superiori al 14%, e potrebbero calare ancora all'8%: vuol dire che un'automobile da 25mila euro comprata interamente a rate, con un finanziamento di 10 anni, costerà oltre 11.705 euro in meno (-23,9%) rispetto al 2023. Mentre per una lavatrice da 750 euro, con un credito di 5 anni, il risparmio, nei prossimi mesi, sarà di 167 euro (-15,1%). Ma il tasso di interesse medio sui prestiti alle imprese, come denuncia Unimpresa, a quota 4,85%, è ancora il triplo rispetto a tre anni fa. Nel dicembre 2021, il tasso medio si attestava a un contenuto 1,36%, segnale di condizioni favorevoli per i prestiti alle aziende. «Il nuovo taglio dei tassi della Bce, però -aggiunge Unimpresa- dovrebbe favorire una nuova riduzione dei tassi, offrendo un po' di sollievo alle imprese italiane dopo anni di forti rincari sul costo del credito».

Giacomo Andreoli

© RIPRODUZIONE RISERVATA