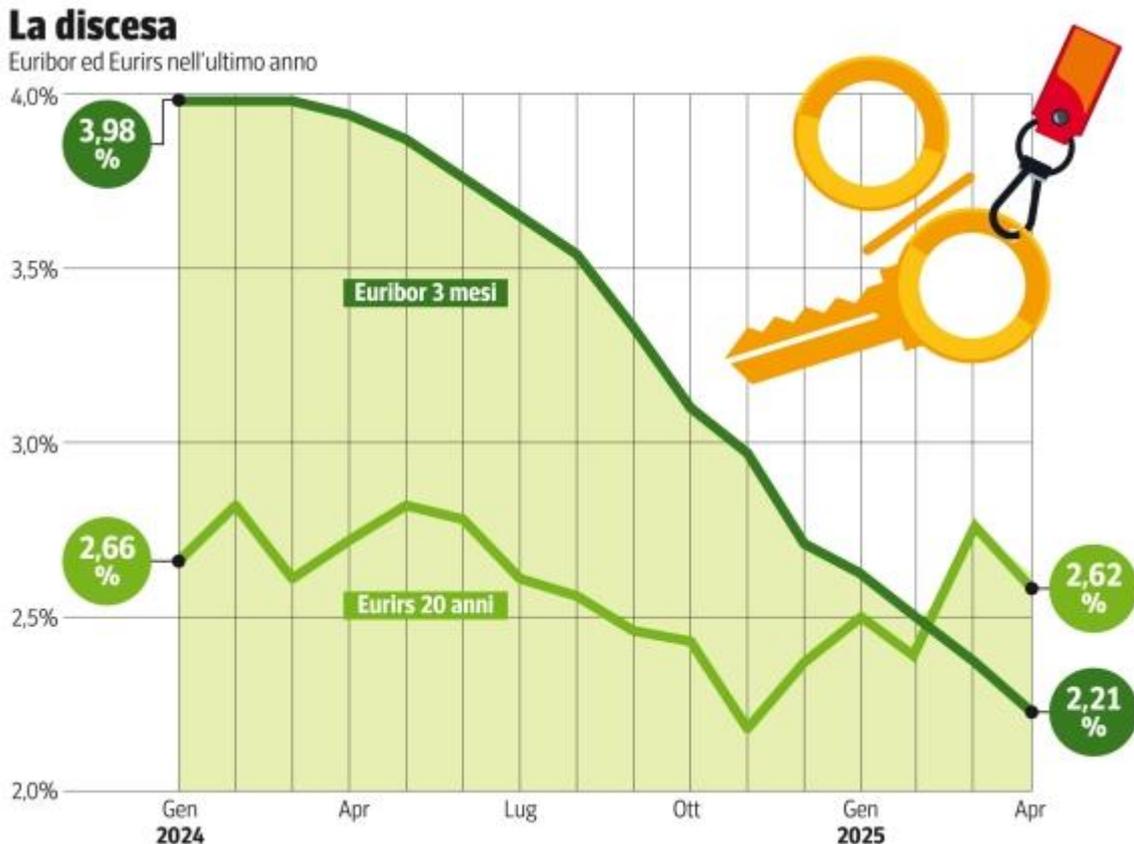


Mutui, scende ancora il variabile e «insidia» il fisso: come scegliere, le simulazioni

Sale la richiesta di mutui e una forte percentuale della domanda è giovane. Per un finanziamento da 140 mila euro su una casa da 200 mila un fisso costa in media il 3,10% sia a 20 sia a 30 anni

(Fonte: <https://www.corriere.it/economia/> 25 aprile 2025)



Dopo qualche settimana di incertezza, quando è apparso chiaro che la [Bce avrebbe abbassato il costo del denaro di altri 25 centesimi](#), l'Euribor ha ripreso a sua volta a scendere, con il parametro a 3 mesi che si è portato sotto il 2,3%. Dopo la fiammata di fine marzo, che ha indotto tutte le banche a rivedere all'insù il *pricing* dei mutui fissi, anche l'Eurirs è sceso di una ventina di centesimi, limitando così il divario rispetto all'Euribor attorno ai 35 centesimi di punto; se questa situazione perdurasse ci si può aspettare un lieve calo del costo dei mutui fissi nei listini di maggio. Per un finanziamento da 140 mila euro su una casa da 200 mila attualmente, se si considerano prodotti non promozionali e non legati ad acquisti green, un fisso costa in media il 3,10% sia a 20 sia a 30 anni, mentre i tassi per il variabile si situano attorno al 3,30% per il ventennale e al 3,4% per la durata più lunga. In termini di rata di partenza le differenze sono quasi trascurabili, perché a 20 anni il fisso costa 784 euro e il variabile 14 euro in più; a 30 anni il fisso costa 605 euro, l'indicizzato 16 euro in più. Il fatto che i tassi fissi siano offerti ancora a condizioni lievemente più convenienti rispetto ai variabili è il risultato di una **scelta delle banche** che applicano sull'Euribor uno spread più alto in media di 50 centesimi rispetto a quello praticato sull'Eurirs.

Le previsioni

Chi deve prendere un mutuo oggi può tenerne conto per la scelta, ma non è detto che sarà così anche nei prossimi mesi: gli istituti che in futuro avessero interesse a [spingere il variabile](#) cambieranno politica o perlomeno torneranno allo standard, visto che in genere gli spread sul fisso e sull'indicizzato si equivalgono. **Guardando ai forecast sul medio termine relativi all'Euribor a tre mesi, le previsioni di discesa di qui a un anno sono migliorate nell'ultimo mese ma le condizioni attuali di partenza dei mutui mostrano che il confronto tra le due tipologie di finanziamento è, come si dice nelle proiezioni dei ballottaggi, too close to call, cioè i numeri sono troppo vicini per designare con certezza un vincitore.** Partiamo dai mutui che abbiamo citato sopra: il variabile a 20 anni è in pratica quotato Euribor 3 mesi +1%, **il trentennale ha uno spread superiore di 10 centesimi.** **Se il finanziamento ventennale replicasse le previsioni ricavabili dal forecast di Chatam Financial, la rata dagli attuali 798 euro scenderebbe tra un anno a 732, per poi salire a 768 tra due anni e tornare alla stessa rata di partenza tra tre anni.** Per il trentennale, partito come abbiamo visto a 621 euro, tra un anno l'esborso si ridurrebbe a 554 euro, tra due a 591 e tra tre tornerebbe a 621.

Come si muove il mercato

Sono simulazioni che presumibilmente dovranno fare nei prossimi mesi più potenziali acquirenti, visto che [la domanda di mutui sta salendo](#). **L'aggiornamento del barometro della centrale rischi Crif segnala infatti che nel primo trimestre del 2025 le richieste di finanziamento ipotecario sono aumentate del 22,4% rispetto allo stesso periodo del 2024.** Un dato interessante è quello dell'aumento della cifra media richiesta, che ha superato la barriera dei 150 mila euro. Resta vivace la domanda da parte dei giovani: **il 34,7% dei richiedenti ha al massimo 34 anni.** Se a questi aggiungiamo altri 3-4 punti di 35enni considerati all'interno della fascia 35-44 si arriva a una quota notevole di aspiranti mutuatari con le caratteristiche anagrafiche per richiedere il ricorso al fondo Consap per l'erogazione di mutui ad alto tasso di copertura.

L'offerta per i finanziamenti

Attualmente **le offerte per finanziamenti al 90%** (ad esempio 180 mila per una casa da 200 mila) partono a tasso fisso al 3,25% effettivo (2,9% nominale) e al 3,38% effettivo (3,27% nominale). Sono condizioni analoghe a quelle che registrano i più convenienti mutui per chi dispone di almeno del 30% del contante e soprattutto, sono erogati senza il ricorso a polizze assicurative o fidejussioni di terzi, necessarie per ottenere un mutuo fondiario: per la legge bancaria l'erogazione che abbia **come garanzia solo l'immobile ipotecato non può superare l'80% della somma necessaria per l'acquisto.** Per avere un termine di paragone, un mutuo da 180 mila euro su 200 mila erogato a una persona che non può ricorrere al fondo Consap oggi ha un tasso effettivo minimo del 4,99% se variabile e del 3,9 se fisso.

