

# Mutui chiodo fisso

Dopo l'ultimo taglio dei tassi Bce  
i prestiti a interessi costanti  
sono di nuovo convenienti  
Aumentano gli italiani a caccia  
di una rata più leggera per la casa

Da Crédit Agricole  
a Bpm e Intesa  
le offerte vantaggiose  
sul mercato

In Liguria e Trentino  
il boom di richieste  
in banca per avere  
condizioni favorevoli

## IL CASO

SANDRA RICCIO  
MILANO

Con il progressivo taglio del costo del denaro per mano della Banca centrale europea (Bce), l'ultimo dei quali effettuato qualche giorno fa, cresce la voglia di cambiare banca. Ritorna così in primo piano la stagione della surroga del mutuo. Aumentano, infatti, i clienti degli istituti di credito, titolari di mutui, che vanno a caccia di condizioni più favorevoli per ottenere una rata più leggera.

Adesso le migliori offerte di surroga verso il fisso che sono sul mercato prevedono un tasso intorno al 2,7%. Significa una rata intorno ai 630 euro per un finanziamento di 140 mila euro per 25 anni. Chi aveva stipulato il finanziamento per la casa nei momenti di picco dei tassi al 4,5%, vale a dire alla fine del 2023, cambiando mutuo adesso potrà risparmiare parecchie centinaia di euro l'anno. Inoltre, stando alle analisi degli esperti, molto probabilmente il tasso fisso ha toccato il livello minimo e difficilmente potrà scendere oltre la soglia attuale. Molti quindi si stanno muovendo alla ricerca di un mutuo più vantaggioso.

A beneficiare del contesto attuale sono soprattutto quei mutuatari che avevano scelto il variabile e che adesso con la surroga decidono di tagliarsi la rata. La fiammata degli interessi aveva, infatti, portato le rate dei finanziamenti a tasso variabile a crescere, a partire da luglio 2022, anche del 70-80%.

Di qui la ricerca di sconti allo sportello specie in questa fase in cui il tasso fisso è calato fino in area 2,30%. È quanto emerge da un report del Centro studi di Unimpresa, secondo cui il mercato italiano delle surroghe ha dimostrato una ripresa diffusa, trainata dalle regioni del Nord e da performance particolarmente significative in aree come il Trentino-Alto Adige (+240%) e la Liguria (+108,3%).

La corsa a rottamare il mutuo è partita già da qualche mese. Nel primo semestre del 2024, il mercato delle surroghe dei prestiti per la casa, in Italia, ha registrato una crescita rilevante, con un aumento complessivo che sfiora il 60% su base annua, passando da 265,4 milioni di euro a 423 milioni. Si tratta di 157,6 milioni in più se si confrontano i contratti di surroga sottoscritti tra gennaio e giugno di quest'anno rispetto allo stesso periodo del 2023: il segna-

le di una ripresa generalizzata del settore, trainata da condizioni di mercato più favorevoli, mitigate dalla progressiva riduzione del costo del denaro, ora al 3% (dopo la decisione della Bce) e da una maggiore competizione tra gli istituti di credito.

Ma anche se le surroghe e, in generale, i nuovi mutui casa, sono cresciuti di quasi il 15%, in aumento di oltre 700 milioni, lo stock degli impieghi delle banche erogati alle famiglie e destinati all'acquisto di immobili è sceso di quasi l'1%, in calo di 3,6 miliardi.

«Il settore immobiliare rimane uno dei pilastri fondamentali dell'economia italiana, non solo per il suo impatto diretto sul Pil, ma anche per il suo ruolo strategico nel sostenere famiglie, imprese e, più in generale, la stabilità finanziaria del Paese. In questo contesto, la politica monetaria assume un ruolo determinante – dice la presidente di Unimpresa, Giovanna Ferrara -. L'Italia, con il suo forte legame tra immobiliare e sviluppo economico, non può permettersi un immobilismo in questo momento delicato. Occorre un segnale forte da parte della Bce a gennaio per rilanciare un settore che è, e rimane, il cuore pulsante della crescita del Paese».



La politica monetaria di Francoforte, da luglio 2022 a novembre 2023, «è stata caratterizzata da una stretta senza precedenti, con il costo del denaro che ha raggiunto il 4,5%, il livello più alto della storia dell'euro. Questa scelta, giustificata dalla necessità di domare l'inflazione, ha però prodotto effetti devastanti sui tassi d'interesse, penalizzando pesantemente famiglie e imprese. I mutui immobiliari, un tempo volano per il benessere e la stabilità sociale, sono diventati un lusso per molti. Il 3% attuale è ancora molto alto», è il commento della presidente di **Unimpresa**. Adesso l'abbassamento dei tassi rappresenta comunque una boccata d'ossigeno per molte famiglie, specialmente per quelle che avevano sofferto l'aumento delle rate variabili. —

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## SURROGHE, LE MIGLIORI OFFERTE

DS9244  
**Simulazione a TASSO FISSO**  
per immobili con classe energetica D o inferiore

ISTITUTO	INDICE	RATA	TASSO EFFETTIVO (TAEG)
Crédit Agricole	IRS	633,72 €	2,71%
Banco BPM	IRS	635,14 €	2,73%
Webank	IRS	642,26 €	2,73%
Intesa Sanpaolo	Tasso Finito	649,42 €	2,95%
BNL	Tasso Finito	656,64 €	3,01%
BPER Banca	Tasso Finito	667,54 €	3,17%
Mediobanca Premier	IRS	669,74 €	3,18%

Immobile situato a Milano del valore di € 220.000, importo richiesto € 140.000 e durata del mutuo 25 anni, richiedente di 34 anni con reddito mensile € 2.400

Fonte: MutuiSupermarket.it

DS9244  
**Simulazione a TASSO VARIABILE**  
per immobili con classe energetica D o inferiore

ISTITUTO	INDICE	RATA	TASSO EFFETTIVO (TAEG)
ING	Euribor 3 m	729,62 €	4,05%
Credem	Euribor 3 m	738,12 €	4,16%
BPER Banca	Euribor 1 m	766,29 €	4,51%
Crédit Agricole	Euribor 3 m	771,66 €	4,60%
Intesa Sanpaolo	Euribor 1 m	778,17 €	4,70%
Mediobanca Premier	Euribor 3 m	788,53 €	4,78%
Webank	Euribor 1 m	796,39 €	4,83%