

Mutui, di quanto cresce la rata del variabile con il nuovo rialzo dei tassi: i conti da fare

(Fonte: <https://www.corriere.it/>)

Tassi dei mutui: a un passo dai massimi

L'ulteriore incremento di 25 punti base dei tassi deciso dalla Bce porterà la rata di un mutuo medio a tasso variabile a sfiorare i 760 euro, vale a dire il 66% in più rispetto all'inizio del 2022. L'ipotesi di Facile.it e Mutui.it è per un prestito da 126 mila euro della durata di 25 anni. Secondo i Futures sugli Euribor – che rappresentano le aspettative di mercato – **il picco è ormai alle porte: sebbene previsto per dicembre, il punto massimo dell'indice in questione è dato a 3,90% ma oggi è già a 3,80%**. Da gennaio in poi, l'indice dovrebbe seppur molto gradualmente tornare a calare.

Da gennaio rate salite di 285 euro

Per l'analisi, Facile.it e Mutui.it hanno preso come riferimento un finanziamento a tasso variabile da 126.000 euro con piano di restituzione in 25 anni sottoscritto a gennaio 2022 e hanno esaminato come sono cresciute le rate da inizio dello scorso anno ad oggi e come potrebbero variare nuovamente nei prossimi mesi. Il tasso (TAN) di partenza di gennaio 2022 era pari allo 0,67%, corrispondente ad una rata mensile di 456 euro. A seguito dei diversi aumenti del costo del denaro messi in atto dalla Banca Centrale Europea per combattere l'inflazione, il tasso del mutuo preso in esame è salito di molto, arrivando a toccare a settembre 2023 il 5,05%, con una rata di circa 740 euro. **Oggi, quindi, il mutuatario si trova a pagare quasi 285 euro in più (+62%) rispetto alla rata iniziale di gennaio 2022.**

Mutui, cosa cambia con il nuovo aumento dei tassi

Con l'ulteriore incremento dello 0,25%, la rata mensile del finanziamento analizzato potrebbe arrivare addirittura a 759 euro, con un aggravio di ben 303 euro rispetto a quella iniziale (+66%).

Le previsioni del mercato: picco a dicembre con l'euribor a 3,90%

Guardando alle aspettative di mercato (Futures sugli Euribor aggiornate all'11 settembre 2023), come detto, da qui alla fine dell'anno l'indice Euribor dovrebbe continuare a crescere, anche se in misura minore rispetto al passato tanto che **il picco previsto per dicembre 2023, quando raggiungerà il 3,90%**, non è di tanto superiore agli attuali valori dell'indice. Se ciò avvenisse, il tasso del mutuo medio preso in esame (Euribor3m+1,25%) arriverebbe al 5,15%, con una rata di circa 748 euro, **ovvero oltre 292 euro in più rispetto a quella di gennaio 2022.**

Da inizio 2024 inizia il calo

C'è però una buona notizia; con l'inizio del nuovo anno la tendenza dovrebbe finalmente invertirsi tanto che, guardando alle quotazioni di giugno 2024, **il tasso del mutuo analizzato è previsto cali al 4,92% per poi arrivare addirittura al 4,28% a giugno 2025.**

In scadenza le agevolazioni per gli Under 36

Infine gli esperti di Facile.it segnalano che [non è ancora in vista nessuna proroga delle condizioni agevolate di garanzia fino all'80% per i mutui prima casa destinati ai giovani, la cui scadenza è prevista per il 30 settembre](#). Da quando è stata introdotta nel 2021, la misura ha consentito a numerosi Under 36 di accedere a condizioni vantaggiose alla sottoscrizione del mutuo prima casa, tanto che - secondo l'analisi di Facile.it - se nel primo semestre 2021 i richiedenti con meno di 36 anni rappresentavano il 43,4% delle richieste totali di mutui prima casa, **tra gennaio e giugno 2023 questo valore ha raggiunto il 51,3%.**