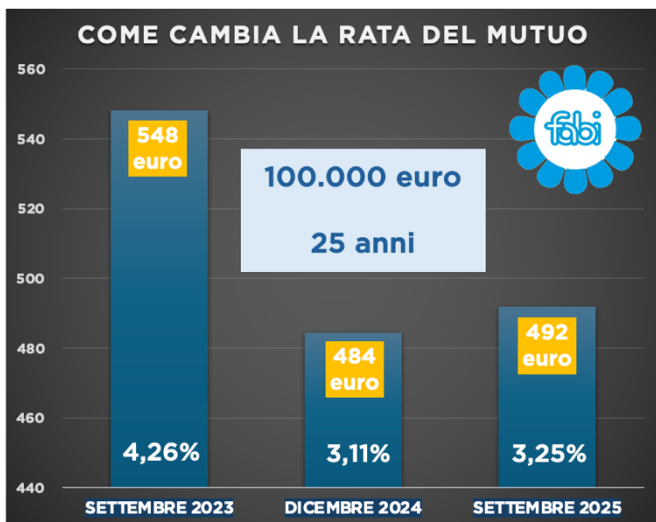




QUAL È LA RATA DI UN MUTUO DA 100.000 EURO DI 25 ANNI?

L'andamento degli interessi bancari sui prestiti immobiliari dal 2023 a oggi

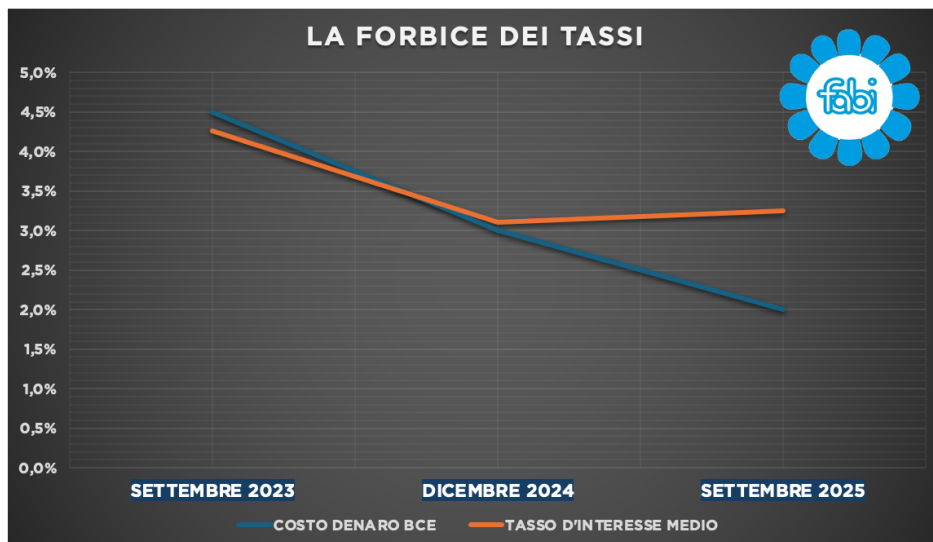
L'evoluzione della forbice dei tassi: perché il differenziale si è invertito



Nel giro di due anni, tra il 2023 e il 2025, il costo di un mutuo da 100.000 euro a 25 anni ha conosciuto un'evoluzione significativa, effetto diretto delle mosse della Banca centrale europea e delle dinamiche di mercato del credito. Nel settembre 2023, nel pieno della fase restrittiva della politica monetaria, la rata mensile media era di 548 euro, a fronte di un tasso d'interesse del 4,26%, con un costo del denaro fissato al 4,5%. Da quel momento, l'allentamento deciso dalla Bce ha progressivamente ridotto il peso dei finanziamenti per le famiglie, portando a dicembre 2024 la rata a 484 euro, con un tasso medio sui mutui sceso al 3,11%, grazie a una riduzione di un punto e mezzo del tasso ufficiale di riferimento, passato dal 4,5% al 3%. A settembre 2025, con il costo del denaro

ulteriormente ridotto al 2%, la rata mensile è risalita leggermente a 492 euro, mentre il tasso medio sui mutui si è attestato al 3,25%. Questo lieve incremento evidenzia come, nonostante il proseguimento della fase espansiva della politica monetaria, la trasmissione dei tagli decisi da Francoforte non sia immediata e uniforme, risentendo delle condizioni di mercato, dei costi di raccolta delle banche e della prudenza del settore creditizio.

Colpisce, inoltre, l'evoluzione del differenziale tra tassi Bce e tassi medi sui mutui, che nel periodo considerato si è sostanzialmente invertito. Nel settembre 2023, il costo del denaro era più alto rispetto ai tassi applicati dalle banche sui mutui immobiliari: il tasso Bce al 4,5% superava infatti il 4,26% medio dei prestiti alle famiglie. Nei mesi successivi, nel corso del 2024, i due valori si sono progressivamente allineati, segno di una fase di



stabilizzazione del mercato, per poi invertirsi nel 2025, quando il tasso medio sui mutui ha superato di oltre un punto percentuale il tasso di riferimento della Banca centrale. La forbice tra i due valori, oggi, testimonia un mutato equilibrio tra politica monetaria e credito al dettaglio: le banche hanno mantenuto una certa cautela nella riduzione dei tassi praticati, a fronte di margini ancora elevati e di una domanda di mutui che, pur in ripresa, resta lontana dai livelli pre-pandemia. In sintesi, la discesa del costo del denaro si è tradotta in un alleggerimento per le famiglie, ma la velocità del trasferimento resta lenta: un segnale che le banche continuano a muoversi con prudenza, in attesa di un quadro macroeconomico più stabile e di un consolidamento definitivo del ciclo di tagli della Bce, ma anche che preferiscono mantenere dalla loro parte i vantaggi della politica monetaria.



MUTUO DA 100.000 EURO DI 25 ANNI

	COSTO DENARO BCE	TASSO D'INTERESSE MEDIO	RATA MENSILE (euro)	VARIAZIONE SUL 2023 (euro)
SETTEMBRE 2023	4,5%	4,26%	548	-
DICEMBRE 2024	3%	3,11%	484	-64
SETTEMBRE 2025	2%	3,25%	492	-56

Ufficio Analisi e ricerche Federazione autonoma bancari italiani (FABI)

LA BASSA REMUNERAZIONE DEI DEPOSITI: DIMEZZATI IN DUE ANNI I TASSI SUI C/C

Nel biennio che va da settembre 2023 a settembre 2025, la remunerazione dei conti correnti delle famiglie italiane è rimasta sostanzialmente inchiodata vicino allo zero, nonostante le forti oscillazioni della politica monetaria della Banca centrale europea. E, nonostante siano a livello “rasoterra”, i tassi sono stati quasi dimezzati in due anni. A settembre 2023, nel momento in cui il costo del denaro toccava il massimo del 4,5%, il tasso medio riconosciuto sui depositi a vista era appena dello 0,47%. Una forbice amplissima, che nei mesi successivi non si è chiusa, ma anzi si è consolidata, confermando la scarsa trasmissione della politica monetaria al risparmio più liquido. A dicembre 2024, con i tassi Bce già ridotti al 3%, la remunerazione media dei conti correnti si è mantenuta praticamente invariata allo 0,46%. Segno che, **anche nella fase di discesa del costo del denaro, il settore bancario ha continuato a preservare i margini d'interesse, trasferendo solo in minima parte gli effetti della politica monetaria ai clienti.** Nel 2025 la tendenza è proseguita: a fronte di un ulteriore taglio dei tassi al 2%, il rendimento medio dei conti correnti è sceso allo 0,27%, tornando su livelli prossimi allo zero. Il

risultato è un divario strutturale tra la dinamica dei tassi ufficiali e quella dei rendimenti sui depositi, con un effetto redistributivo evidente: il beneficio dei tassi più alti si è concentrato sul lato bancario del bilancio, non su quello delle famiglie. Il rallentamento della politica monetaria non ha invertito la tendenza, ma l'ha resa più visibile. Oggi, in un contesto di inflazione che resta superiore al rendimento nominale dei conti correnti, la remunerazione reale della liquidità è negativa, mentre la propensione delle famiglie italiane a

QUANTO SONO REMUNERATI I CONTI CORRENTI DELLE FAMIGLIE

	COSTO DENARO BCE	TASSO D'INTERESSE MEDIO
SETTEMBRE 2023	4,5%	0,47%
DICEMBRE 2024	3%	0,46%
SETTEMBRE 2025	2%	0,27%

Ufficio Analisi e ricerche Federazione autonoma bancari italiani (FABI)

detenere liquidità elevata continua a rappresentare una fonte stabile e poco costosa di raccolta per gli istituti di credito. Il quadro che emerge è quello di un mercato ancora poco competitivo sul fronte del risparmio a vista. Solo i conti deposito vincolati o i prodotti del risparmio gestito hanno intercettato in parte i flussi di liquidità accumulati durante gli anni di tassi zero. Per la componente più tradizionale del risparmio bancario, invece, la discesa dei tassi Bce non ha prodotto benefici tangibili: l'asimmetria tra costo del denaro e rendimento riconosciuto ai clienti resta un tratto distintivo della fase post-stretta monetaria.