



> 8 giugno 2026 alle ore 0:00

LO SCENARIO DEI MUTUI

Nel primo trimestre 2026 la domanda di nuovi mutui e surroghe è diminuita del -12,4% e questo potrebbe riflettersi sulle erogazioni dopo un 2025 che, secondo le rilevazioni di Banca d'Italia, aveva visto una crescita del +24,4% rispetto al 2024 per attestarsi a 55,6 miliardi di euro. Del resto, come spesso avviene nelle fasi caratterizzate da elevata incertezza e instabilità, le famiglie tendono ad adottare un atteggiamento prudente rispetto a impegni di spesa che incidono in modo significativo sul budget familiare.

Al riguardo, già nell'ultimo trimestre del 2025 la crescita delle compravendite residenziali aveva registrato un significativo rallentamento, segnando un +0,5%. In questo contesto di mercato, le famiglie continuano a ricorrere alla sottoscrizione di un nuovo mutuo, tanto che la percentuale di compravendite residenziali assistite da un finanziamento rimane elevata, al 44,9% del totale. Al contempo, sul canale online nel primo trimestre dell'anno sale al 74% la quota dei mutui con finalità acquisto prima e seconda casa, in continua crescita rispetto ai trimestri precedenti. Queste le più significative evidenze che emergono dalla nuova edizione aggiornata al primo trimestre 2026 della Bussola Mutui, il bollettino trimestrale firmato CRIF e

MutuiSupermarket.it che offre una panoramica aggiornata e completa delle tendenze in atto nel mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliare. Mentre i tassi fissi applicati ai mutui continuano a crescere, il mercato dei mutui a tasso variabile sta vivendo un momento di rinnovata attrattività grazie alla discesa dell'Euribor e alla contrazione degli spread. Tuttavia, le aspettative di mercato suggeriscono che il tasso variabile potrebbe offrire rate più contenute solo per i prossimi 12 mesi rispetto al tasso fisso. A fine aprile l'Euribor a 3 mesi – che determina il costo dei mutui a tasso variabile – si posiziona al 2,19%. Le attuali previsioni di mercato vedono l'Euribor in crescita fino a inizio 2027 per poi restare stabile fino a tutto il 2028.

Al contempo, l'IRS a 20 anni, che invece è il riferimento per i mutui a tasso fisso, si posiziona al 3,28%, valore superiore di circa 0,65% rispetto ai livelli di 12 mesi fa. Malgrado questo, la preferenza degli italiani per il tasso fisso rimane forte e persistente: nel primo trimestre 2026 il tasso fisso spiega ancora l'86% del totale delle richieste sul canale online, seppur in lieve calo rispetto ai trimestri precedenti. Tale dinamica è dovuta all'applicazione di spread più bassi sui tassi fissi rispetto ai



> 8 giugno 2026 alle ore 0:00

tassi variabili da parte del sistema bancario, oltre che all'evidente avversione al rischio di volatilità dei tassi di interesse da parte della quasi totalità dei richiedenti.

Entrando nel dettaglio delle migliori offerte di mutuo a tasso fisso e a tasso variabile presenti oggi sul mercato, la Bussola Mutui propone una simulazione prendendo a riferimento un mutuo per acquisto casa di importo pari a 140.000 euro, con valore dell'immobile 220.000 euro e durata 25 anni: un richiedente di

35 anni può oggi rilevare un migliore tasso fisso pari al 2,59% e ottenere una rata mensile di 634 euro. Per la medesima operazione, la migliore offerta di mutuo a tasso variabile presenta oggi un tasso variabile dell'1,95% con una rata mensile di 590 euro. Inoltre, secondo le attuali previsioni sull'andamento dell'Euribor, la rata variabile dovrebbe rimanere inferiore alla corrispondente rata fissa per i prossimi 12 mesi.

Migliore Tasso Variabile				Migliore Tasso Fisso				Migliore Tasso Variabile con Cap					
Durata	Tasso	Rata	ISC*	Durata	Tasso	Rata	ISC*	Durata	Tasso	Rata	ISC*	CAP	
10	1,95%	€ 1.285	2,17%	10	2,79%	€ 1.338	3,06%	10	2,64%	€ 1.329	2,80%	4,25%	
15	1,95%	€ 898	2,14%	15	2,79%	€ 953	3,03%	15	2,45%	€ 930	2,75%	4,40%	
20	1,95%	€ 705	2,13%	20	2,59%	€ 748	2,80%	20	2,45%	€ 738	2,71%	4,40%	
25	1,95%	€ 590	2,12%	25	2,59%	€ 634	2,79%	25	2,45%	€ 625	2,64%	4,30%	
30	1,95%	€ 514	2,12%	30	2,59%	€ 560	2,78%	30	2,45%	€ 550	2,63%	4,30%	
Media ISC su 10-30 anni			2,39%	Media ISC su 10-30 anni			2,97%	Media ISC su 10-30 anni					2,97%

Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 55 – Aprile 2026