



COMUNICATO STAMPA

A gennaio 2026 la richiesta media di finanziamento è cresciuta del 4% su base annua

Mutui: ultima chiamata per il tasso fisso?

I tassi variabili sono i più convenienti, ma banche e mutuatari continuano a puntare sui fissi

Milano, febbraio 2026. Prima riunione del 2026 per la Banca Centrale Europa; in attesa di vedere cosa accadrà, [Facile.it](#) ha svolto un'analisi sull'andamento dei tassi fissi che, nell'ultimo anno, sono aumentati notevolmente e potrebbero continuare a crescere nei prossimi mesi.

L'**IRS**, indice di riferimento per i mutui fissi, trainato dall'andamento dei titoli di stato europei è aumentato; l'indice a 25 anni, ad esempio, è **cresciuto di 80 punti base**, passando dal 2,4% di gennaio 2025 al **3,2% di gennaio 2026**. Considerando un mutuo da 126.000 euro in 25 anni, questa differenza si traduce in un aumento medio della rata di circa 50 euro al mese; in pratica chi ottiene oggi questo finanziamento pagherà circa **15.000 euro in più di interessi** rispetto a chi lo ha ricevuto dodici mesi fa.

Sul fronte dei **variabili**, invece, i tassi nell'ultimo anno sono calati, tornando ad essere l'opzione più conveniente sul mercato, e secondo le aspettative degli analisti, rappresentate dai Futures sugli Euribor, **dovrebbero rimanere sugli attuali livelli per tutto il 2026**.

Nonostante i variabili siano più convenienti, dai dati* dell'Osservatorio Facile.it – Mutui.it emerge che gli italiani continuano a preferire la **certezza della rata**; a gennaio 2026 il **91% delle richieste di mutuo era indirizzata verso il tasso fisso**. In aumento la quota di chi opta per il **variabile** che, pur restando minoritaria, è passata in un anno dall'1% al 9%.

«*Oggi le condizioni rivolte alla clientela restano comunque favorevoli anche sui fissi, con tassi (TAN) che, per le migliori offerte, restano ampiamente sotto la soglia del 4%*», spiegano gli **esperti di Facile.it**. «*Questo è dovuto, in particolare, alle politiche delle banche, che proprio per contenere il più possibile i tassi fissi stanno applicando spread – vale a dire il margine di guadagno – bassissimi e in alcuni casi vicini, se non addirittura inferiori, allo zero. L'obiettivo degli istituti di credito è mantenere quanto più a lungo possibile il cliente che ha sottoscritto un finanziamento ed evitare che possa surrogare verso offerte migliori.*».

Fino a quando i tassi fissi resteranno in area 3%? Complesso fare previsioni, ma se l'IRS continuerà a crescere come accaduto nell'ultimo anno, è difficile pensare che le banche potranno **mantenere gli indici sugli attuali livelli** e sotto la soglia del 4%.

A gennaio cresce l'importo medio richiesto

Il 2026 si è aperto positivamente sul fronte dei mutui; secondo l'Osservatorio Facile.it – Mutui.it, l'importo medio richiesto è **aumentato del 4%** su base annua, arrivando a 141.772 euro. In calo, invece, l'età media dei richiedenti, scesa a 39 anni (erano 41 dodici mesi fa), in parte trainata dalla diminuzione delle surroghe, in parte a conferma della crescente voglia da parte dei più giovani di comprare casa.

Sul fronte dei tassi, secondo le simulazioni** di Facile.it, per un finanziamento da 126.000 euro in 25 anni, il miglior tasso fisso (TAN) disponibile online è pari al **3,25%**, con una rata di 614 euro. Appena dodici mesi fa, per lo stesso mutuo, la rata era 563 euro.

Se si guarda alle offerte a tasso variabile, invece, il miglior tasso (TAN) parte dal **2,34%** e la rata da 555 euro, con un **risparmio iniziale di quasi 60 euro**.



Quale scegliere?

«Non esiste una scelta migliore dell'altra, la decisione va presa in base alle caratteristiche di ciascun mutuatario: la propensione al rischio, la posizione reddituale e lavorativa, l'immobile oggetto di mutuo e così via», spiegano gli esperti di Facile.it. «Il variabile garantisce un risparmio iniziale, che però potrebbe svanire nel corso del tempo; il fisso, di contro, a fronte di una rata più elevata, offre la certezza che questa non cambi. Il consiglio è farsi assistere da un consulente esperto che possa aiutare a valutare tutte le variabili».

Le migliori offerte oggi:

Tipologia mutuo	Tasso (TAN)	Rata mensile
Mutuo a tasso fisso	3,25%	€ 614
Mutuo green a tasso fisso	2,85%	€ 588
Mutuo surroga a tasso fisso	3,16%	€ 608
Mutuo a tasso variabile	2,34%	€ 555
Mutuo green a tasso variabile	2,24%	€ 549
Mutuo surroga a tasso variabile	2,34%	€ 555

Simulazioni fatte in data 11 febbraio 2025 su mutuo da 126.000 euro in 25 anni LTV 70%

Ufficio Stampa Facile.it SpA

Andrea Polo – Yuri Griggio – Alessandra Arosio –
Martina Motta
02.55550.180/154/208
348.0186418 – 327.0440396 – 335.6373666 –
366.6391669 ufficiostampa@facile.it

INC per Facile.it SpA

Simone Silvi - Valentina Spaziani - Valeria Venturato
335.1097279 – 349.5743907 – 344.1503164
[faccile.it@inc-comunicazione.it](mailto:facile.it@inc-comunicazione.it)

*L'osservatorio è stato realizzato su un campione di oltre 110.000 richieste di finanziamento raccolte online da Facile.it e Mutui.it a gennaio 2025 e 2026.

** Simulazioni effettuate su Facile.it in data 04/02/2026.