

COMUNICATO STAMPA

Si riduce la distanza tra tassi variabili e fissi

Mutui e BCE: rate in aumento fino a 52 euro nel 2026

Da gennaio ad oggi le rate sono cresciute di 21 euro; altri 31 euro previsti entro fine anno

Milano, luglio 2026. Da inizio anno la rata di un mutuo variabile standard (126.000 euro in 25 anni) è cresciuta di circa 21 euro ed **entro fine anno dovrebbe crescere di altri 31 euro**, passando dagli attuali **599 euro** a circa **630 euro**. I dati arrivano dall'analisi di [Facile.it](https://www.facile.it), che ha fatto il punto sull'andamento dei tassi a poche ore dalla **riunione della BCE**, che oggi dovrà decidere se continuare ad aumentare gli indici o se prendere una pausa e rimandare la decisione a dopo l'estate.

Il mercato sembra orientato su questa seconda opzione, ma non è da escludere del tutto l'ipotesi che l'Eurotower possa intervenire sugli indici nella riunione odierna con un aumento di 25 punti base; in ogni caso, il percorso sembra già tracciato tanto è vero che l'Euribor, indice di riferimento per i mutui a tasso variabile, sta continuando a salire sulla scia dell'aspettativa di un nuovo aumento entro fine anno.

Secondo i futures sull'Euribor (aggiornati al 20 luglio 2026), l'indice dovrebbe arrivare entro la fine del 2026 a 2,79% in aumento di circa 75 punti base rispetto a gennaio 2026, quando era pari a 2,03%. Incremento che, sulla rata di un mutuo standard, si tradurrebbe **in un aumento di circa 52 euro sulla rata**.

«L'acuirsi della crisi nello Stretto di Hormuz aumenta le incertezze in vista della riunione di luglio della BCE. In ogni caso, è bene ricordare che l'Euribor tende a muoversi sulla base delle aspettative di politica monetaria, pertanto ci aspettiamo che l'indice continuerà a crescere nelle prossime settimane e con esso anche le rate dei mutui variabili», spiegano **gli esperti di Facile.it**. *«L'impatto degli aumenti sarà però diverso per ciascun mutuatario in base all'importo residuo del finanziamento e al numero di rate ancora da pagare: più si è vicini alla fine del piano di ammortamento, minore sarà l'effetto.»*

Cresce l'importo medio

Nei primi sei mesi del 2026, come emerso dall'Osservatorio** Facile.it – Mutui.it **l'importo medio richiesto** dagli aspiranti mutuatari è **aumentato dell'1,4%** rispetto a dodici mesi fa, arrivando a **139.306 euro**, da restituire in 25 anni e a copertura del 73% del valore dell'immobile oggetto di mutuo (pari, sempre in media, a circa 207mila euro).

Cala l'età **media dei richiedenti** che scende sotto la soglia psicologica dei 40 anni arrivando a toccare i **39 anni** (era 40 e mezzo lo scorso anno); limitando l'analisi alle sole richieste di **mutuo prima casa**, l'età media scende al di sotto dei 37 anni (era 39 nel primo semestre 2025).

Tasso fisso preferito, ma cresce il variabile

Gli italiani confermano la loro preferenza verso il tasso fisso, che nel primo semestre del 2026 è stato scelto nel 92% dei casi, ma cresce la quota di chi opta per un tasso variabile o misto, arrivata a rappresentare l'8% delle richieste. Va detto, però, che negli ultimi mesi, a seguito dell'aumento dei tassi e della prospettiva di ulteriori aumenti, l'offerta variabile è diventata meno competitiva rispetto al passato e la percentuale di chi si orienta verso questo tipo di mutuo è in calo.



Guardando alle migliori offerte sul mercato, secondo le simulazioni** di Facile.it realizzate prendendo a campione un finanziamento da 126.000 euro con piano di ammortamento in 25 anni a copertura del 70% del valore dell'immobile, il **tasso variabile** rappresenta la soluzione più conveniente, con TAN disponibili online a partire da **2,62%** e una rata iniziale di **572 euro**.

Si riduce la differenza con i tassi fissi, che nelle ultime settimane sono diminuiti grazie al calo dell'IRS. Oggi i migliori tassi partono da un TAN del **3,10%** ed una **rata di 604 euro**, vale a dire 32 euro in più rispetto a quella variabile.

Come è cambiata la rata variabile da gennaio 2026 ad oggi:

Mese	Tasso (TAN)**	Rata mensile	Aumento rata rispetto a gennaio 2026
Gennaio 2026	2,70%	578 €	-
Aprile 2026	2,81%	585 €	7 €
Giugno 2026	2,88%	590 €	12 €
Luglio 2026	3,03%	599 €	21 €
Stima agosto 2026	3,19%	610 €	32 €

Come potrebbe cambiare la rata variabile di un mutuo medio secondo le previsioni dei Futures sugli Euribor (aggiornati al 20/07/2026)?

Mese	Tasso (TAN)	Rata mensile	Differenza rispetto a gennaio 2026
Dicembre 2026 (Previsioni futures)	3,49%	630 €	52 €

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 – Valeria Venturato – Marta Ciurli
335.1097279 – 344.1503164 – 342.3858671
facile.it@inc-comunicazione.it

* Le simulazioni realizzate da Facile.it sono fatte su un mutuo da 126.000 euro in 25 anni, LTV 70%, Tan iniziale 2,70% (Euribor3m+0,70%) sottoscritto a gennaio 2026; la stima sull'impatto dell'aumento delle rate non tiene in considerazione l'ammortamento della quota capitale, elemento che potrebbe variare in base alle caratteristiche del mutuo.

** L'Osservatorio Facile.it è stato realizzato su un campione di oltre 700.000 richieste di mutuo raccolte da Facile.it e Mutui.it tra gennaio e giugno 2025 e 2026. Le simulazioni sui tassi sono state effettuate su Facile.it in data 22/07/2026.