



> 26 luglio 2026 alle ore 0:00

Mutui, ultima chiamata per il fisso

Prestiti per la casa

Lo sconto può arrivare fino a 40 punti base sull'Irs ma è transitorio

In periodi di tassi volatili i ritocchi ai listini possono arrivare in ritardo

Mutui a saldo in banca. Molte offerte a tasso fisso vengono proposte con uno sconto di 30-40 punti base rispetto al costo del denaro di riferimento (il tasso Eurirs). La spiegazione sta nelle modalità con cui gli istituti costruiscono le offerte. Molte banche propongono un tasso finito, mantenendolo invariato fino alla revisione dell'istituto. L'aggiornamento può avvenire ogni due o tre mesi. Nel frattempo gli Eurirs si muovono ogni giorno. Il rialzo dei parametri di mercato non viene quindi trasferito immediatamente sul costo dei mutui. **Vito Lops** — a pag. 3

> 26 luglio 2026 alle ore 0:00

Mutui, ultimi saldi in banca: tasso medio con lo sconto

Credito. Per le offerte a tasso fisso il divario arriva fino a 40 punti base, ma l'anomalia è transitoria e dovuta al fatto che in periodi di rendimenti volatili i ritocchi ai listini non sempre sono immediati

Vito Lops

Le tensioni in Medio Oriente e il rischio di un rimbalzo dell'inflazione stanno creando un paradosso sul mercato italiano dei mutui. Molte offerte a tasso fisso vengono oggi proposte con uno sconto di circa 30 punti base rispetto al costo del denaro all'ingrosso preso come riferimento dalle banche. Per certi versi è come se gli istituti di credito stessero erogando mutui in perdita, applicando almeno sulla carta uno spread negativo.

I dati elaborati da MutuiSupermarket.it fotografano con chiarezza questa anomalia. A luglio, considerando la media delle cinque migliori offerte per l'acquisto di una prima casa del valore di 200mila euro, con un finanziamento di 160mila euro di durata ventennale, il Tan medio dei mutui green si attesta al 2,89%. Il dato si confronta con un Eurirs a 20 anni del 3,30%, con una differenza negativa di circa 40 punti base.

Il fenomeno riguarda anche gli immobili con una minore efficienza energetica. In questo caso il Tan medio delle migliori offerte si attesta al 3,09%, circa 21 punti base sotto l'Eurirs. La media delle due rilevazioni restituisce uno sconto di 30 punti base.

I motivi dello scostamento

Come è possibile questa asimmetria? Il tasso di interesse di un mutuo, indicato dal Tan, è composto in linea teorica da due componenti. La prima è il costo del denaro all'ingrosso. Per i finanziamenti a tasso fisso il riferimento è l'Eurirs sulla scadenza coerente con la durata del contratto, generalmente compresa tra 10 e 30 anni. La seconda è lo spread, ovvero il margine lordo applicato dalla banca per coprire costi operativi, rischio di credito e remunerazione del

capitale. In condizioni normali il Tan dovrebbe quindi risultare superiore all'Eurirs. Oggi accade il contrario.

La spiegazione sta nelle modalità con cui gli istituti costruiscono le offerte. Molte banche, per ragioni di semplicità commerciale, non presentano il tasso come somma tra Eurirs e spread, ma propongono un tasso finito, mantenendolo invariato fino alla successiva revisione del listino. L'aggiornamento può avvenire ogni due o tre mesi, a seconda della politica del singolo istituto. Nel frattempo gli Eurirs si muovono ogni giorno, seguendo le variazioni dei rendimenti obbligazionari e delle aspettative sull'inflazione. Il rialzo dei parametri di mercato non viene quindi trasferito immediatamente sul costo dei mutui.

«Le banche in questa fase stanno offrendo mutui a tasso fisso con spread negativi innanzitutto per centrare obiettivi di erogato legati a budget già stanziati e a costi di acquisizione fissati mesi prima – spiega Guido Bertolino, responsabile dell'ufficio studi di MutuiSupermarket.it –. A questo si aggiunge la forte volatilità del costo del denaro, previsto ulteriormente in rialzo nel breve termine, che spinge gli istituti a privilegiare il fisso per ragioni di prudenza. La certezza della rata comporta infatti un rischio di insolvenza inferiore rispetto al variabile. Il sistema bancario, inoltre, non considera il mutuo un prodotto fine a sé stesso – prosegue Bertolino – ma una porta d'ingresso per acquisire clientela, spesso più giovane, e avviare una relazione più ampia attraverso conto corrente, polizze e risparmio gestito».

Per chi intende stipulare un mutuo a tasso fisso si è quindi aperta una fi-



> 26 luglio 2026 alle ore 0:00

nestra favorevole. L'aspirante mutuatario dovrebbe però verificare la possibilità di congelare il tasso indicato nel preventivo per almeno 90 giorni, periodo mediamente necessario per completare l'istruttoria e arrivare al rogito. In assenza di questa garanzia, il cliente potrebbe trovarsi davanti al notaio con un Tan più elevato, aggiornato per incorporare le turbolenze del mercato obbligazionario e aspettative meno favorevoli sulla discesa dell'inflazione.

I mutui a tasso variabile

Differente il quadro per il tasso variabile, oggi meno gettonato (copre il 12% del totale delle richieste online secondo l'ultimo Barometro Crif-MutuiSupermarket.it). Il parametro più utilizzato in Italia è l'Euribor a tre mesi, che riflette soprattutto le attese sulle prossime mosse della Bce. A luglio l'Euribor medio si attesta al 2,40%, mentre il Tan delle migliori offerte è pari al 2,519% sui mutui green e al 2,719% su quelli standard.

Gli spread restano quindi positivi: circa 12 punti base per gli immobili ad alta efficienza energetica e quasi 32 punti base per quelli tradizionali. L'Euribor ha già incorporato le aspettative di un possibile rialzo del costo del denaro nei prossimi mesi. Il variabile non presenta quindi lo stesso sconto osservato sul fisso.

Il paradosso si concentra proprio su quest'ultimo: gli Eurirs hanno già recepito il nuovo scenario di mercato, mentre una parte delle banche continua a offrire finanziamenti ai prezzi del precedente listino.

Una condizione destinata a esaurirsi con il prossimo aggiornamento delle offerte.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

È una finestra di opportunità da cogliere con qualche avvertenza e che non riguarda i mutui a tasso variabile

L'andamento dei tassi

TAN Medio: media dei migliori 5 TAN per un mutuo acquisto prima casa a tasso fisso di un immobile in classe energetica A o B del valore di € 200.000, importo richiesto € 160.000, durata 20 anni, richiedente di 35 anni. Spread Medio calcolato come differenza fra TAN Medio e IRS 20 anni: media mensile. In %

	2025						2026						
	L	A	S	O	N	D	G	F	M	A	M	G	L
TAN MEDIO	2,96	2,96	2,99	3,03	3,00	3,02	3,06	3,10	2,99	3,03	3,05	3,09	3,11
IRS 20 ANNI	2,87	2,92	2,94	2,90	3,01	3,21	3,20	3,12	3,17	3,27	3,28	3,24	3,30
TAN MEDIO	2,77	2,75	2,78	2,81	2,79	2,84	2,86	2,89	2,79	2,83	2,85	2,87	2,90
SPREAD MEDIO	-0,10	-0,17	-0,16	-0,09	-0,22	-0,37	-0,35	-0,23	-0,38	-0,44	-0,43	-0,37	-0,40

Fonte: Il Sole 24 Ore Radiocor