

> 17 ottobre 2026 alle ore 0:00

**Mutui sempre più cari
con i tassi al 4%
come gestire la rata**

Titta Ferraro
P.21

Mutui più cari, con i tassi al 4% come gestire una rata che sale

Il Taeg tocca i massimi da due anni, ma le offerte migliori degli istituti di credito sono di poco sopra il 3%. Intanto avanza anche l'opzione misto per chi vuole avere massima flessibilità durante il finanziamento

Titta Ferraro

A

ccendere un mutuo oggi è decisamente meno conveniente di un anno fa. La dinamica dei tassi di interesse, con già due strette per complessivi 50 punti base messe nero su bianco dalla Bce a giugno e settembre, ha portato il tasso effettivo sui nuovi mutui a sfiorare il 4% ad agosto, sui massimi a due anni. Dagli ultimi dati Bankitalia è emerso che in un solo mese, tra luglio e agosto, il tasso annuale effettivo globale (Taeg) - che ricomprende

de anche le spese per le istruttorie, le assicurazioni e gli oneri fiscali - è salito di 18 punti base passando dal 3,81 al 3,99%. E tutto lascia intendere che da qui a fine anno la salita continuerà anche se nelle ultime settimane le attese legate alle future mosse restrittive della Bce per frenare l'inflazione si sono in parte raffreddate. Rispetto a 12 mesi prima, le condizioni di finanziamento sono decisamente meno convenienti, in quanto ad agosto 2025 il

> 17 ottobre 2026 alle ore 0:00

Taeg medio dei nuovi mutui era al 3,67%. I dati Bankitalia rischiano di dipingere uno scenario più fosco di quello reale, dove le migliori offerte messe in campo dalle banche permettono di strappare condizioni decisamente più vantaggiose. Secondo i dati di MutuiOnline.it relativi alle offerte degli istituti di credito presenti sulla piattaforma e alle richieste di finanziamento, ad agosto il Taeg delle opzioni di mutuo a tasso fisso più convenienti si attestava al 3,10% per i finanziamenti green e al 3,40% per quelli standard. Pur trattandosi di grandezze non pienamente confrontabili, poiché una misura le offerte disponibili e l'altra i finanziamenti erogati e conclusi, il raffronto evidenzia come sul mercato siano presenti soluzioni più competitive.

Un vantaggio ancora più marcato emerge anche sul fronte del tasso variabile. Ad agosto la media delle offerte rilevate sulla piattaforma MutuiOnline.it aveva un Taeg al 2,45% per i finanziamenti green e al 2,92% per quelli tradizionali, con uno scarto rispetto al dato medio della Banca d'Italia pari rispettivamente a 99 e 88 punti base.

SEGNIDI RAFFREDDAMENTO

Indubbiamente l'aumento dei tassi potrebbe raffreddare in parte la richiesta di credito per l'acquisto della casa, con i dati della prima metà dell'anno che hanno già evidenziato qualche segnale di rallentamento delle richieste. Anche in area 4% si tratta comunque di livelli storicamente contenuti. «Negli Stati Uniti il mutuo trentennale oggi è arrivato a costare il 7%, da noi siamo ancora sotto il 4% e non è assolutamente elevato in termini assoluti anche perché la vera anomalia storica sono stati i livelli in area 1% quando la Bce fissava un costo del denaro in

la sicurezza del fisso

area zero. E va sempre ricordato che quando si contrae un mutuo non è soltanto un debito, ma è un progetto di vita», rimarca a *Moneta* Oscar Cosentini, presidente Kiron Partner. Come detto, sul mercato le attese ad oggi sono di tassi in ulteriore salita. Dall'analisi dei future sull'Euribor emerge che il mercato si aspetta tre aumenti del costo del denaro da parte della Bce, di 25 punti base ciascuno: il primo già entro la fine dell'anno, il secondo a inizio 2027 e il terzo entro l'estate del prossimo anno. «Per chi ha già un mutuo a tasso variabile la rata è destinata a salire, ma in misura diversa: tanto più il mutuo è vecchio, minore è il capitale residuo e minore l'impatto dell'attuale aumento dei tassi», ricorda Guido Bertolino, responsabile Business Development di MutuiSupermarket. Ipotizzando un mutuo da 200 mila euro a 30 anni, chi lo ha appena acceso vedrà la rata aumentare rispetto ai livelli attuali di circa il 10%; chi lo ha acceso 20 anni fa, invece, solo del 3,5%.

OPZIONI

Per chi deve accendere oggi un mutuo, il consiglio di Bertolino è di guardare con attenzione al tasso fisso dal momento che il sistema bancario non ha ancora recepito l'aumento degli Irs degli ultimi mesi e offre mutui a tasso fisso di gran lunga inferiore all'Irs. Sulla base delle attuali previsioni, «la rata del miglior variabile raggiungere quella del miglior fisso già nel giro di 3 o 4 mesi, per poi mantenersi costantemente superiore nei quattro anni successivi», asserisce l'esperto.

Il mutuatario con in mano un mutuo variabile "giovane", ossia acceso da pochi anni e con la quota interessi ancora consistente, risulta oggi più sotto pressione per passare al tasso fisso. Chi invece ha acceso il mutuo molti anni ed è nella fase in cui la rata è principalmente composta da quota capitale può sopportare l'aumento dei tassi con una maggiore serenità.

A oggi la propensione degli italiani appare tutta nel solco della prudenza quando si tratta di scelte legate al finan-

PUBBLICAZIONE: Moneta
PAESE: ITA
TIPOLOGIA: Print
AVE: 0.00
REACH: 0

AUTORE: Titta Ferraro
PAGINA: 1,21
SUPERFICE: 59.00 %



> 17 ottobre 2026 alle ore 0:00

ziamento dell'acquisto della casa, con una netta maggioranza che sceglie il mutuo a tasso fisso in modo da proteggersi da futuri rialzi delle rate. Nel dettaglio, stando ai dati interni Kiron, il tasso fisso, che è più sicuro ma anche più caro, è scelto da 85 mutuatari su 100. L'opzione variabile puro conta meno del 5% del totale

e il tasso variabile con Cap si ferma a meno dell'1%. In sensibile aumento chi sceglie il prodotto a tasso misto, una tipologia che permette di passare più volte da fisso a variabile, che arriva al 9% rispetto al 5% del 2025.

La Bce potrebbe alzare ancora tre volte il costo del denaro entro 12 mesi. Oggi l'85% degli italiani continua a prediligere

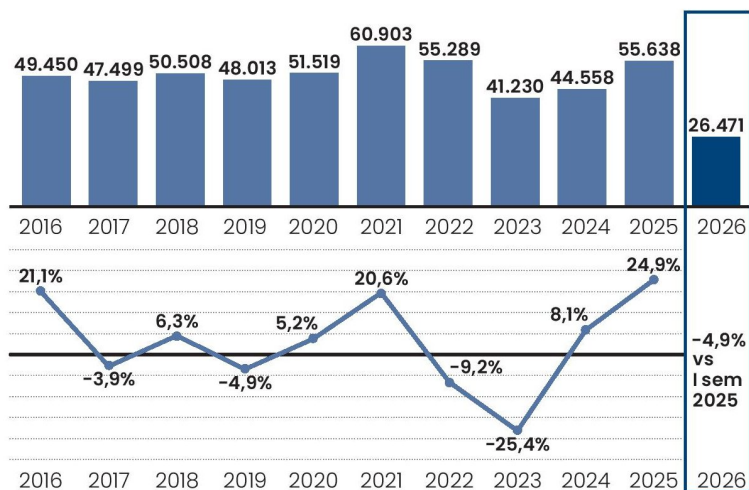


> 17 ottobre 2026 alle ore 0:00

Mutui, le tendenze del 2026

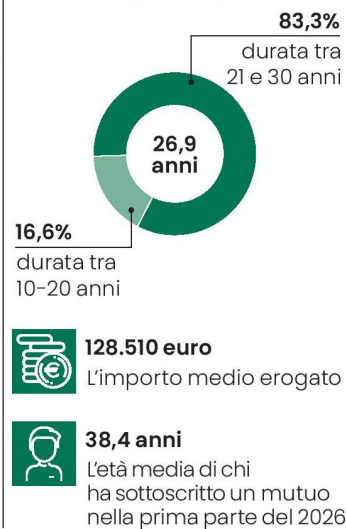
Erogazioni annuali in Italia

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



FONTE: ELABORAZIONE KIRON PARTNER SPA SU DATI BANCA D'ITALIA

Durata media del mutuo



FONTE: KIRON

Withub