

PAESE: ITA
TIPOLOGIA: Print
AVE: €141000.00
REACH: 694000

AUTORE: Daniela Russo
PAGINA: 1,9
SUPERFICE: 60.00 %



> 28 febbraio 2026 alle ore 0:00

Il tasso fisso
ancora spopola
con il 90%
delle richieste

Pagina 9

V

A

R

I

A

B

I

L

E

N

G

R

E

E

N

M

U

T

U

I

F

I

S

S

O

S

T

A

N

D

A

R

D



> 28 febbraio 2026 alle ore 0:00

Mutui. Il tasso fisso spopola ancora con il 90% delle richieste

La certezza della rata tra le ragioni principali della scelta. Piace l'offerta green

Pagina a cura di
Daniela Russo

La primavera dei mutui è alle porte. Per chi si prepara a comprare casa e ha già individuato l'immobile dei sogni, è il momento di prestare attenzione alle proposte che gli istituti di credito presenteranno nelle prossime settimane. A dare il via alle danze è Crédit Agricole, che anticipa la competizione a suon di promo con un'offerta sui mutui a tasso fisso al di sotto del 3% sia per i green, sia che per quelli relativi a immobili a bassa efficienza energetica.

Il preferito da chi compra casa

Le simulazioni riportate in tabella, relative all'acquisto di un appartamento del valore di 200mila euro a Milano, con richiesta di mutuo pari a 150mila euro da parte di un trentaquattrenne con reddito mensile di 2.400 euro, evidenziano una rata più cara per chi opta per il tasso fisso, con una differenza che arriva a sfiorare anche i 50 euro al mese. Nonostante ciò, è proprio

questa la tipologia più richiesta. «Oggi circa il 90% delle domande che riceviamo sul nostro portale riguarda mutui a tasso fisso – commenta Guido Bertolino, responsabile Business Development di MutuiSupermarket.it –. Il variabile si attesta attorno al 4-5%, mentre le altre formule, come il misto e il variabile con cap, coprono la quota residua. Le motivazioni sono diverse, la prima è la certezza offerta da una rata che resta costante per tutta la durata del mutuo e tutela da scenari futuri imprevedibili, legati all'andamento dell'inflazione. La tipologia di offerte delle banche, inoltre, asseconda questa preferenza del mercato e le loro politiche di credito tendono a favorirlo, con una maggiore flessibilità nel rapporto rata/reddito che, in questo caso, può arrivare anche al 40 per cento». A rafforzare questa preferenza contribuiscono anche le aspettative sull'andamento dei tassi. Il mercato prevede un costo del denaro sostanzialmente stabile per i prossimi mesi, con eventuali movimenti solo nella seconda metà del 2027. Non si intravedono quindi grandi spazi di discesa per il variabile, mentre sul fisso – più sensibile alle dinamiche di medio-lungo periodo – si è già visto nelle ultime settimane un leggero rientro degli Irs (Interest Rate Swap),



> 28 febbraio 2026 alle ore 0:00

dopo i picchi fatti registrare tra fine dicembre e inizio gennaio.

Le promozioni

Dal punto di vista degli indici, il variabile parte da un livello più basso: l'Euribor viaggia attorno al 2% e gli spread applicati sono contenuti, nell'ordine di 10-40 punti base. I migliori fissi, però, si collocano poco sotto il 3% e, grazie alle promozioni, in alcuni casi risultano prezzati con margini ridottissimi rispetto agli indici Irs di riferimento. Il differenziale reale tra fisso e variabile sui mutui effettivamente offerti è quindi più contenuto rispetto a quello tra i soli indici.

La domanda

Negli ultimi tre mesi del 2025, secondo le rilevazioni della Bussola Mutui Crif - MutuiSupermarket.it, il peso della componente richieste con finalità acquisto (prima e seconda casa) si attesta al 72% del totale delle richieste sul canale online, in forte crescita rispetto ai livelli del terzo trimestre 2025, quando era al 68 per cento. Le durate oltre i 26 anni rappresentano circa il 43% del totale delle richieste raccolte, in linea con i dati dei tre mesi precedenti. La fascia di richiedenti con età inferiore ai 36 anni si attesta al 34% del totale, un dato in crescita rispetto al trimestre precedente.

La scelta green è vincente

I mutui destinati a immobili in classe energetica elevata o a interventi di riqualificazione continuano a beneficiare di sconti sul tasso e, in diversi casi, anche sulle spese accessorie. «L'interesse per il green rimane molto forte e non vediamo segnali di frenata nell'offerta - ag-

giunge Bertolino -. Le banche continuano a competere su questo segmento con condizioni particolarmente aggressive, non solo con tassi differenziati, ma anche con sconti su tutte le spese accessorie e, in alcuni casi, con l'introduzione di una scontistica anche su quei mutui non destinati da subito alla ristrutturazione ma legati a immobili dove, in un secondo momento, si deciderà di effettuare lavori destinati a migliorare la classe energetica. In questo caso, al raggiungimento di determinate soglie di efficienza energetica, è prevista la possibilità di scontare il tasso in automatico». Proposte in questa direzione sono presentate da Banco Bpm e, più di recente, da Crédit Agricole.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LA PERCENTUALE

91 per cento

È la percentuale di domande relative a mutui a tasso fisso richieste nel quarto trimestre 2025 attraverso MutuiSupermarket.it. Il peso della componente con finalità di acquisto (prima o seconda casa) si attesta al 72% delle ricerche complessive. Il 43% delle domande interessa una durata superiore ai 26 anni e il 27% riguarda finanziamenti con importo inferiore ai 100mila euro, un dato in lieve calo rispetto al trimestre precedente. Il 42%, invece, riguarda importi compresi tra i 100mila e i 149.999 euro. Le domande provengono per il 56% del totale da Nord Est e Nord Ovest. Cresce lievemente, rispetto al trimestre precedente, la quota di richiedenti under 36, al 34%.



> 28 febbraio 2026 alle ore 0:00

LE MIGLIORI PROPOSTE. Offerte a tasso fisso e variabile per mutui acquisto e surroghe

ANDAMENTO STORICO E ATTESO DEL COSTO DEL DENARO

Valori medi mensili Euribor 3 mesi e Irs 20 anni. Per i valori attesi sono desunti dalle quotazioni dei Futures sull'Euribor 3 mesi scambiati sul Mercato Liffe di Londra il 23/02/2026



Fonte: MutuiSupermarket.it

LE MIGLIORI OFFERTE DI MUTUO PRESENTI SULLA PIATTAFORMA MUTUISUPERMARKET.IT

Immobile situato a Milano del valore di € 200.000, importo richiesto € 150.000 e durata del mutuo 25 anni, richiedente di 34 anni con reddito mensile € 2.400. Data rilevazione: 23/02/2026

Immobili Green

MUTUO A TASSO FISSO PER ACQUISTO

Credit Agricole

INDICE + SPREAD
TASSO FINITO

TAN 2,59% TAEG 2,78%

RATA IN €
680

Credem

INDICE + SPREAD
IRS -0,31%

TAN 2,78% TAEG 3,00%

RATA IN €
694

Banca Sella

INDICE + SPREAD
TASSO FINITO

TAN 3,00% TAEG 3,14%

RATA IN €
711

Immobili non Green

MUTUO A TASSO FISSO PER ACQUISTO

Credit Agricole

INDICE + SPREAD
TASSO FINITO

TAN 2,99% TAEG 3,25%

RATA IN €
711

Credem

INDICE + SPREAD
IRS +0,07%

TAN 3,16% TAEG 3,49%

RATA IN €
724

Banco Bpm

INDICE + SPREAD
TASSO FINITO

TAN 3,35% TAEG 3,59%

RATA IN €
739

PAESE: ITA
TIPOLOGIA: Print
AVE: €141000.00
REACH: 694000

AUTORE: Daniela Russo
PAGINA: 1,9
SUPERFICE: 60.00 %



> 28 febbraio 2026 alle ore 0:00

MUTUO A TASSO VARIABILE PER ACQUISTO			MUTUO A TASSO VARIABILE PER ACQUISTO		
Mps* INDICE + SPREAD EURIBOR 1M +0,3% TAN 2,24% TAEG 2,46% RATA IN € 654	Banca Sella INDICE + SPREAD EURIBOR 3M +0,2% TAN 2,30% TAEG 2,43% RATA IN € 658	Credit Agricole INDICE + SPREAD EURIBOR 3M +0,3% TAN 2,33% TAEG 2,51% RATA IN € 660	Mps* INDICE + SPREAD EURIBOR 1M +0,3% TAN 2,24% TAEG 2,46% RATA IN € 654	Banca Sella INDICE + SPREAD EURIBOR 3M +0,35% TAN 2,45% TAEG 2,64% RATA IN € 669	Bbva INDICE + SPREAD EURIBOR 3M +0,46% TAN 2,48% TAEG 2,65% RATA IN € 671
MUTUO A TASSO FISSO PER SURROGA			MUTUO A TASSO FISSO PER SURROGA		
Credit Agricole INDICE + SPREAD TASSO FINITO TAN 2,85% TAEG 2,94% RATA IN € 700	Intesa Sanpaolo INDICE + SPREAD TASSO FINITO TAN 3,16% TAEG 3,30% RATA IN € 724	Mps INDICE + SPREAD IRS +0,1% TAN 3,29% TAEG 3,45% RATA IN € 734	Credit Agricole INDICE + SPREAD TASSO FINITO TAN 3,39% TAEG 3,57% RATA IN € 742	Intesa Sanpaolo INDICE + SPREAD TASSO FINITO TAN 3,46% TAEG 3,61% RATA IN € 748	Mps* INDICE + SPREAD IRS +0,3% TAN 3,49% TAEG 3,66% RATA IN € 750
MUTUO A TASSO VARIABILE PER SURROGA			MUTUO A TASSO VARIABILE PER SURROGA		
Mps INDICE + SPREAD EURIBOR 1M +0,3% TAN 2,24% TAEG 2,38% RATA IN € 654	Credit Agricole INDICE + SPREAD EURIBOR 3M +0,7% TAN 2,73% TAEG 2,90% RATA IN € 690	Mediob. Premier INDICE + SPREAD EURIBOR 3M +0,85% TAN 2,88% TAEG 2,97% RATA IN € 702	Mps* INDICE + SPREAD EURIBOR 1M +0,3% TAN 2,24% TAEG 2,38% RATA IN € 654	Credit Agricole INDICE + SPREAD EURIBOR 3M +0,7% TAN 2,73% TAEG 2,90% RATA IN € 690	Mediob. Premier INDICE + SPREAD EURIBOR 3M +0,85% TAN 2,88% TAEG 2,97% RATA IN € 702
(*) Mutuo assistito dalla Garanzia del Fondo di Garanzia Prima Casa Consap. Fonte: MutuiSupermarket.it					