

Mercato dei mutui: guida essenziale per orientarsi tra tasso fisso e variabile nel 2025

di [Redazione](#)

Pubblicato il 28 Luglio 2025

Il mutuo casa torna protagonista, spinto da una crescita record delle richieste. Ma meglio tasso fisso o variabile? Come orientarsi tra costi, rate e simulazioni online? E come capire se la rata è sostenibile? Ecco come valutare le opzioni e fare una scelta consapevole verso l'acquisto o la ristrutturazione della propria casa.

Nella stragrande maggioranza dei casi, le persone che vogliono **acquistare o ristrutturare un immobile a uso abitativo** richiedono un **mutuo casa**, un finanziamento a medio-lungo termine – di solito dai 5 ai 30 anni – il cui rimborso avviene generalmente tramite l'addebito di rate mensili sul proprio conto corrente. Attualmente, il mercato relativo a questo tipo di finanziamento si trova in una fase di crescita: secondo il Rapporto Sul Credito elaborato da Experian, le richieste di mutuo nel mese di maggio 2025 hanno registrato un aumento del 4.5% rispetto al mese precedente e di ben il 37% anno su anno. Il boom di richieste si è registrato a Napoli e Roma. Se anche tu stai valutando la possibilità di richiedere questo tipo di finanziamento, [scopri i mutui online BPER](#), utilizzando il simulatore presente sul portale web della banca: potrai valutare le diverse proposte e in particolare le differenze tra i **mutui a tasso fisso** e quelli a **tasso variabile**, le due principali categorie.



Cosa è un mutuo online?

Quando si parla di mutuo online, si fa riferimento a un **finanziamento a lungo termine** che può essere richiesto tramite una **procedura digitale**, fatta eccezione per la firma del contratto che deve obbligatoriamente avvenire alla presenza di un notaio; nel caso dei mutui, infatti, non è prevista la possibilità della firma digitale (soluzione invece adottabile nei prestiti personali online).

Mutuo a tasso fisso: invariabilità della rata

Il **mutuo a tasso fisso** è un finanziamento caratterizzato dal fatto che il saggio d'interesse indicato sul contratto non subirà mai variazioni, a prescindere dall'andamento del mercato dei tassi. La rata mensile di rimborso sarà sempre la stessa per tutta la durata del mutuo. Questa opzione, che protegge dai rialzi dei tassi d'interesse, **permette una buona pianificazione finanziaria** poiché, fin dall'inizio, si ha la certezza del totale degli interessi da sborsare. Il rovescio della medaglia è che, nel caso di un ribasso dei tassi d'interesse, non si avrà alcun beneficio.

Mutuo a tasso variabile: la rata è legata all'andamento dei mercati

Quello a **tasso variabile**, invece, è un finanziamento in cui l'importo della rata cambia a seconda delle oscillazioni dei tassi. Se l'autorità centrale – ovvero la BCE – decide per un rialzo, le rate del mutuo saranno più onerose; in caso di ribasso, invece, le rate saranno più basse. Questa opzione **favorisce il debitore quando i tassi tendono a scendere**, mentre **lo penalizza nei periodi in cui i tassi salgono**. Con un mutuo a tasso variabile, la pianificazione finanziaria risulta più complessa poiché i tassi d'interesse, soprattutto nel lungo termine, sono sempre soggetti a oscillazioni più o meno rilevanti.

Simulazione del mutuo

Se si vogliono valutare le varie proposte di mutuo, è possibile utilizzare un **simulatore online**, un software che fornisce **tutti i dettagli relativi al mutuo**: rata mensile, TAN (*Tasso Annuo Nominale*), TAEG (ovvero il *Tasso Annuo Effettivo Globale*), interessi totali, spese varie e imposta sostitutiva. La simulazione dà un'idea di quello che sarà il proprio impegno mensile per tutta la durata del contratto. Se si ritiene che la rata ecceda la propria capacità di rimborso, si può fare un'altra simulazione riducendo l'importo o allungando la durata del finanziamento. La procedura di simulazione è breve e richiede poco tempo: occorrerà solamente inserire il **valore dell'immobile**, l'**importo che si intende richiedere** (di solito non più dell'80% del valore della casa) e la **durata del finanziamento**.

Qual è la scelta migliore?

Non esiste una scelta migliore in assoluto. In alcuni periodi può essere conveniente il tasso fisso, in altri il tasso variabile. Nel 2025, quest'ultimo è leggermente più basso rispetto al tasso fisso, ma è impossibile dire cosa succederà nel lungo termine. Un consiglio che si può dare è quello di consultare il

responsabile dell'ufficio mutui della banca o il proprio commercialista, tenendo conto anche che esiste la possibilità della **rinegoziazione del mutuo**, uno strumento che consente al debitore di cambiare le condizioni contrattuali quando la rata diventa troppo pesante da sostenere.

Redazione Lunedì 28 luglio 2025