

KIRON. IL MERCATO DEI MUTUI IN LOMBARDIA E A VARESE

Kiron Partner SpA ha analizzato nel dettaglio l'andamento dei finanziamenti finalizzati all'acquisto dell'abitazione concessi alle famiglie residenti sul territorio regionale nel quarto trimestre 2025. L'analisi fa riferimento al report Banche e istituzioni finanziarie, aggiornato e pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Marzo 2026.

ITALIA

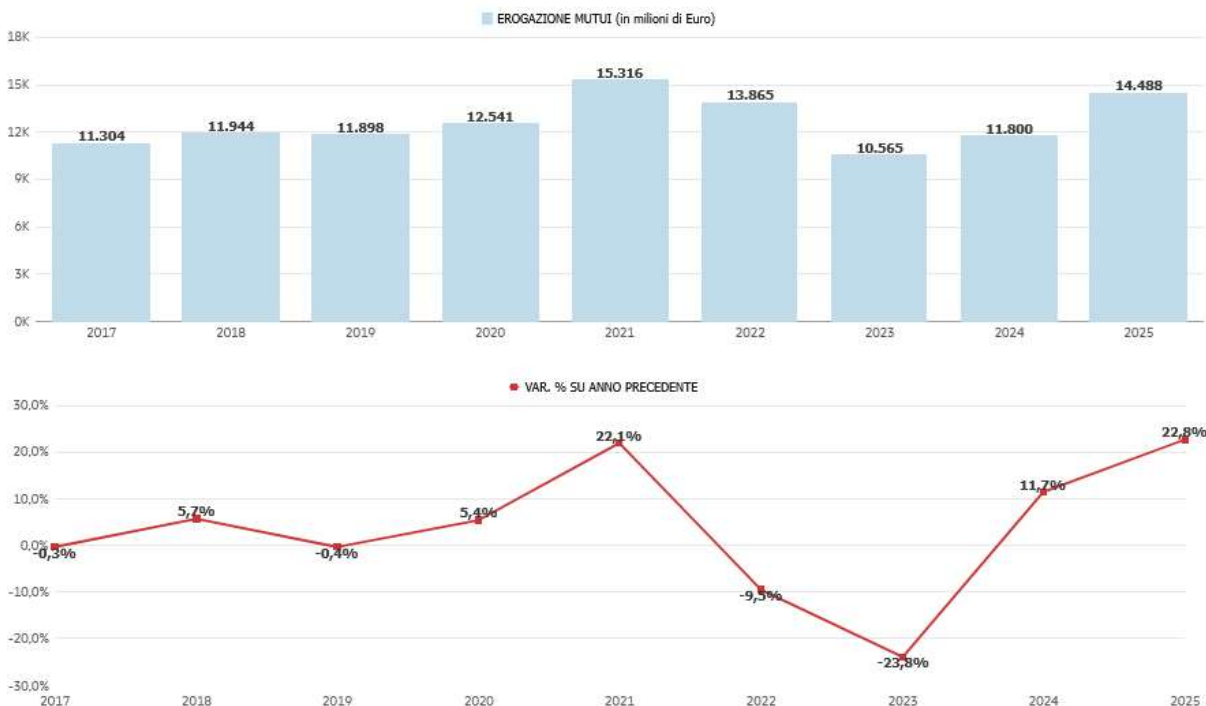
Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 14.975 milioni di euro, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registra una variazione delle erogazioni pari a +7,4%, per un controvalore di 1.035,8 milioni di euro. La fotografia indica ancora un aumento dell'erogazione del credito concesso alle famiglie, che conferma la tendenza sia del terzo trimestre 2025 (quando la variazione è stata pari a +18,7%) sia del secondo trimestre 2025 (+31,4%).

Gli ultimi dodici mesi si sono chiusi con 55.637,8 milioni di euro erogati, con una variazione pari a +24,9% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

LOMBARDIA

Le famiglie lombarde hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 4.080,6 milioni di euro, che collocano la regione al primo posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 27,25%; rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a +10,4%, per un controvalore di +384,5 milioni di euro.

Se si osserva l'andamento delle erogazioni sui 12 mesi, e si analizzano quindi i volumi dell'intero anno solare 2025, la regione Lombardia mostra una variazione positiva pari a +22,8%, per un controvalore di +2.688,2 mln di euro. Sono dunque stati erogati in questi ultimi dodici mesi 14.488,4 mln di euro, volumi che rappresentano il 26,04% del totale nazionale.



Fonte: elaborazione Kiron Partner SpA su dati Banca d'Italia

PROVINCE DELLA LOMBARDIA

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Nel quarto trimestre 2025 le province della Lombardia hanno evidenziato il seguente andamento.

La provincia di **Bergamo** ha erogato volumi per 349,7 mln di euro, facendo registrare una variazione rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno pari a -4,2%. Nel 2025, invece, sono stati erogati 1.291,7 mln di euro, pari a +19,8%. A **Brescia** sono stati erogati volumi per 393,8 mln di euro, corrispondenti a una variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente pari a +11,4%; nei dodici mesi sono stati erogati 1.380,0 mln di euro (+22,5%). La provincia di **Como** ha erogato volumi per 216,8 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +9,4%. Il 2025 ha evidenziato volumi per 759,5 mln di euro, corrispondenti a +19,2%. In provincia di **Cremona** i volumi erogati sono stati 93,4 mln di euro, con una variazione pari a +11,0%. Nel corso del 2025 sono stati 326,6 mln di euro, (+20,6% rispetto al pari periodo del 2024). In provincia di **Lecco** sono stati erogati volumi per 92,5 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +12,2%. I volumi dei quattro trimestri 2025 sono stati 317,3 mln di euro e la variazione +19,8%.

Lodi ha erogato volumi per 78,8 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +6,0%. I dodici mesi 2025 hanno evidenziato volumi per 283,0 mln di euro e una variazione pari a +13,1%.

La provincia di **Mantova** ha erogato volumi per 94,6 mln di euro, facendo registrare una variazione sul trimestre pari a +9,3%. Il 2025 ha segnalato un totale di 375,6 mln di euro, con una variazione di +26,5%. A

Milano sono stati erogati volumi per 1.921,9 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre del 2024 è risultata essere pari a +12,7%. I quattro trimestri 2025 hanno visto un totale 6.823,6 mln di euro (+24,5%).

La provincia di **Monza-Brianza** ha erogato volumi per 374,1 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a +11,0% nel trimestre. Nel 2025 sono stati erogati 1.273,1 mln di euro (+22,5% rispetto al 2024). In

provincia di **Pavia** i volumi erogati sono stati 136,0 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +11,1%. Nel 2025 sono stati erogati 484,9 mln di euro, pari a +20,1%. In provincia

di **Sondrio** sono stati erogati volumi per 34,4 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a +21,2%. Sommando l'intero anno sono stati erogati 119,9 mln di euro (+26,6%).

Varese ha registrato volumi erogati per 294,5 mln di euro, con una variazione rispetto allo stesso trimestre del 2024 a +13,8%. I volumi del 2025 sono stati 1.053,3 mln di euro e la variazione è stata pari a +22,6% - dichiara Jessica Calà, Lesina, Consulente Senior Kiron Partner SpA.



Fonte: elaborazione Kiron Partner SpA su dati Banca d'Italia

IMPORTO MEDIO DI MUTUO - LOMBARDIA

Attraverso l'elaborazione dei dati provenienti dalle agenzie di mediazione creditizia Kiron ed Epicas, Kiron Partner SpA ha analizzato la tendenza rispetto all'importo medio di mutuo erogato.

Nel quarto trimestre 2025 in Lombardia si è registrato un importo medio di mutuo pari a 139.004 euro, in aumento rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre del 2024, quando il ticket medio ammontava a 134.223 euro. Mediamente colui che sottoscrive un mutuo in Lombardia viene finanziato circa il 9% in più rispetto al mutuatario medio italiano - *dichiara Jessica Calà, Lesina, Consulente Senior Kiron Partner SpA.*

INDICI MUTUO - VARESE

Importo medio

Attraverso l'elaborazione dei dati provenienti dalle agenzie di mediazione creditizia Kiron ed Epicas, Kiron Partner SpA ha analizzato la tendenza rispetto all'importo medio di mutuo erogato.

Nella seconda parte del 2025 a VARESE si è registrato un importo medio di mutuo pari a 129.280 euro, in aumento rispetto al pari periodo dello scorso anno, quando il ticket medio ammontava a **116.341** euro.

Durata media

In leggero aumento **la durata media del finanziamento che nel 2025 a VARESE è pari a 26,3 anni**, come nel 2024.

Tasso

Per quanto riguarda la tipologia di tassi dei mutui erogati, nel II semestre 2025 **predomina a VARESE il tasso fisso con il 92,3%**; nel 2024 quando rappresentava il 96,5% delle scelte.

Età del mutuatario

Diminuisce l'età media del mutuatario a VARESE che nel II semestre 2025 è di 38,1 anni mentre nel 2024 era di 39,5 anni.

CONCLUSIONI

L'anno 2026, partito con le migliori condizioni per essere un periodo di transizione verso un equilibrio più sostenibile del mercato del credito immobiliare, dovrà fare i conti nei prossimi mesi con gli effetti prodotti dal nuovo conflitto bellico, sia in termini di aumento dei costi dei mutui, sia per il possibile ridimensionamento della capacità di spesa dei clienti: questi elementi di incertezza, quindi, potrebbero rappresentare un freno alla crescita economica e, di riflesso, alle erogazioni di mutui.

In particolare, l'aumento dei costi del petrolio, il rischio di ricadute pesanti sull'inflazione alimentare e non, i prezzi dell'energia e molti altri nodi potrebbero costringere le Banche Centrali a un'inversione di rotta della loro politica monetaria.

Al momento **prevale un atteggiamento attendistico** legato alla incertezza sulla reale durata del conflitto in Iran, infatti, nella riunione del 18 marzo 2026 la Banca Centrale Europea, in linea con quanto fatto il giorno precedente dalla Fed, ha deciso di mantenere inalterati i tassi d'interesse.

Kiron Partner S.p.A.

Società di Mediazione Creditizia

Sede Legale: via Monte Bianco 60/A – 20089 Rozzano (MI)

Capitale sociale euro 1.000.000 i.v. – P.IVA 11346070151 – R.E.A. di Milano n. 1263692

Società soggetta a Direzione e Coordinamento da parte di Tecnocasa Holding S.p.A.