

IL MERCATO DEI MUTUI IN ITALIA I trimestre 2026

KIRON: nuove dinamiche nel mercato dei mutui

In base all'analisi dei primi dati rilevati nel 2026 Kiron Parter SpA, società di mediazione del Gruppo Tecnocasa, segnala un **riequilibrio dei volumi in Italia**. Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto della casa per un totale di **12,7 miliardi di euro**, dato che segna un **lieve ridimensionamento del -2,1% nel I trimestre 2026, rispetto al pari periodo 2025**.

“Dopo un 2025 caratterizzato da una vitalità eccezionale, - dichiara **Oscar Cosentini, Presidente Kiron Partner SpA** - il mercato creditizio si deve confrontare con il perdurare dei fattori di incertezza: le tensioni geopolitiche e lo shock sui prezzi energetici hanno spinto l'inflazione al 3% a Giugno 2026, portando gli indici Euribor ed Eurirs a risalire anticipando di fatto il successivo rialzo dei tassi di 25 punti base da parte della BCE. Inoltre, l'Istituto centrale ha ribadito la necessità di monitorare con attenzione l'evoluzione del quadro economico nei Paesi dell'Eurozona”.

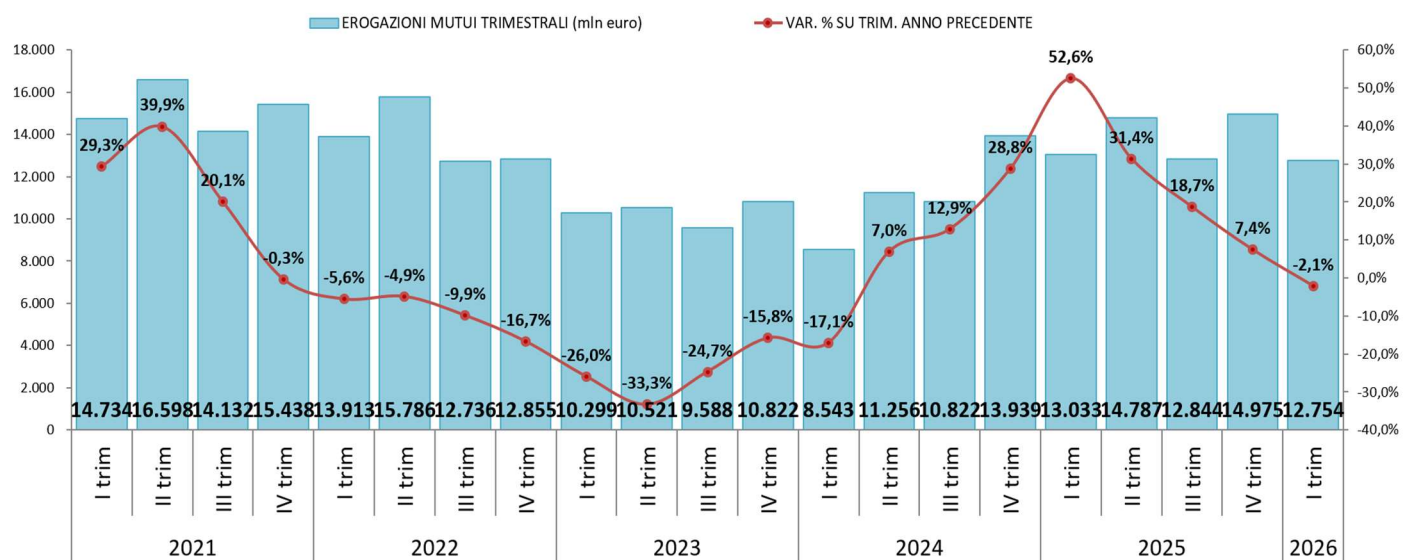
Il contesto di incertezza può influenzare la fiducia dei consumatori, inducendo le famiglie ad assumere comportamenti prudentiali. Tuttavia, Kiron Partner ritiene che il mercato dei mutui alle famiglie continuerà a beneficiare del sostegno proveniente dalla dinamica positiva delle compravendite immobiliari, principale motore della domanda di finanziamento.

“Pertanto questo lieve calo - prosegue Cosentini - deve essere interpretato come un segnale di consolidamento. Infatti, è fondamentale ricordare che il I trimestre del 2025 aveva segnato un picco di crescita straordinario, superiore al +50%, rendendo il confronto statistico con l'anno precedente particolarmente sfidante”.



EROGAZIONI TRIMESTRALI IN ITALIA

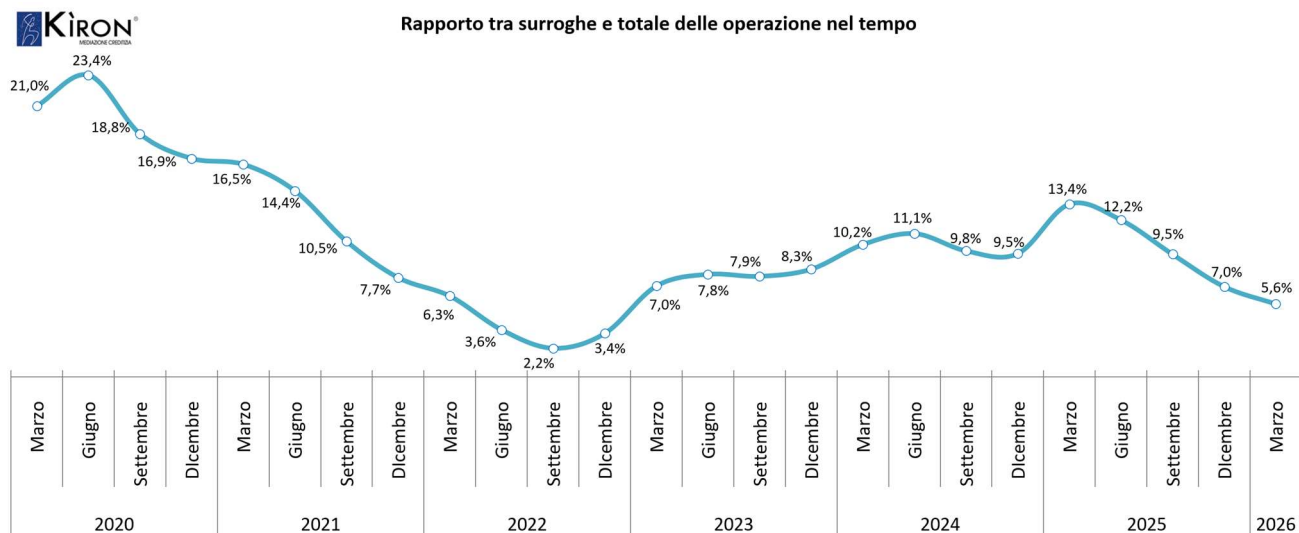
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Kiron Partner SpA su dati Banca d'Italia

L'acquisto della prima casa rimane il motore indiscusso del mercato dei mutui, rappresentando oltre il 90% delle operazioni. Al contrario, surroghe e sostituzioni hanno subito una brusca frenata del **-58,7%**.

Per comprendere l'entità di questo cambiamento, è fondamentale analizzare il peso specifico della componente "surroga" che nel I trimestre 2025, rappresentava ancora il 13,4% del totale delle operazioni, mentre nei primi mesi del 2026 è scesa drasticamente al 5,6%



Elaborazione Kiron Partner SpA su dati Banca d'Italia

Questo calo delle "surroghe e sostituzioni" è dovuto principalmente alla progressiva riduzione della platea di mutuatari per i quali risulta ancora conveniente "cambiare il vecchio finanziamento. L'aumento del costo dei mutui a tasso fisso (con l'IRS a 20 anni salito di circa lo 0,65% in dodici mesi) ha, infatti, impattato negativamente proprio sulla domanda di surroga, che è più sensibile alle variazioni di prezzo.

"Possiamo concludere che il mercato creditizio, oggi, si presenta estremamente **sano e resiliente**, poiché trainato dalle operazioni finalizzate all'acquisto immobiliare, che **crescono del +6,6%** rispetto al periodo precedente ribadendo la forza del comparto al di là dell'andamento del tasso dei mutui.

Ovviamente, il rialzo dei tassi comporta la riduzione della domanda di mutui e/o la diminuzione degli importi richiesti, perché aumentando la rata del mutuo, a parità di reddito, si ha una minore capacità di rimborso da parte del soggetto finanziato" – conclude **Oscar Cosentini, Presidente Kiron Partner SpA**.