

IL MERCATO DEI MUTUI IN ITALIA

Kiron: crescono le operazioni a supporto degli acquisti (+3,5%) e lo stock attivo circolante (+3,9%).

Fino a 53 miliardi di euro le erogazioni attese a fine 2026

“Nel primo semestre del 2026 il comparto dei mutui ha evidenziato una leggera flessione della domanda in conseguenza delle incertezze presenti nel contesto internazionale che hanno determinato un aumento dell’inflazione con il relativo aumento dei tassi soglia decisi dalla Bce” afferma **Oscar Cosentini, Presidente Kiron Partner SpA**.

Erogazioni

Le famiglie italiane, secondo le ultime rilevazioni di Banca d'Italia, hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per **26.471 milioni di euro nel primo semestre 2026**. Rispetto allo stesso periodo del 2025 si dà evidenza di una **contrazione delle erogazioni pari al -4,9%**. **In leggera crescita le operazioni a supporto degli acquisti (+3,5%)** mentre sono in netta diminuzione le surroghe (-62%). Queste ultime, nel secondo trimestre del 2026, incidono per il 4,5% (erano il 12,2% nel semestre 2025).

Consistenze

Gli esperti Kiron hanno analizzato i dati di Banca d'Italia relativi allo stock di mutui in essere concessi alle famiglie italiane per l'acquisto dell'abitazione. Nel secondo trimestre 2026 si è registrato un **aumento delle consistenze (+1,1%) che si attestano a 403.130 milioni di euro**.

In aumento anche su base annuale lo stock attivo circolante: +3,9% rispetto allo stesso periodo del 2025.

Tassi di interesse

L'ultima rilevazione Banca d'Italia riferita a luglio 2026 ha segnato un tasso medio pari a **3,56% (Euribor 25 anni)**. Secondo i dati interni Kiron la scelta del tasso fisso resta ancora la strada più praticata. Coloro che continuano a optare per un prodotto fisso, più sicuro ma più caro, rappresentano una quota di 85 soggetti su 100. In aumento l'opzione variabile che conta quasi 5 su 100 e cala anche il tasso variabile con CAP che rappresenta quasi 1 mutuatario su 100. In sensibile aumento chi sceglie il prodotto a tasso misto che arrivano a quota 9 su 100 (rispetto al 5% del 2025).

Caratteristiche dei mutui e dei mutuatari

A livello nazionale **la durata media del mutuo, sempre in base alle rilevazioni interne di Kiron, passa da 26,8 del 2025 a 26,9 anni nel 2026**.

Segmentando per fasce di durata, **l'83,3% dei mutui ha una durata compresa tra 21 e 30 anni** (82,3% nel 2025) e il 16,6% si colloca nella fascia 10-20 anni (17,7% nel 2025), mentre i prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 non raggiungono l'1%.

L'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale si attesta a 128.510 euro, in leggero aumento rispetto al 2025.

L'età media di chi ha sottoscritto un mutuo nella prima parte del 2026 è di 38,4 anni (era 38,8 nel 2025 e di 40 anni nel 2024) con una concentrazione nella fascia 18-34 del 41,2% (in aumento rispetto al 39,4% del 2025) e nella fascia da 35-44 anni del 33% (in linea rispetto allo scorso anno).

L'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 94,1% del totale delle richieste (nel 2025 era del 91,1%), la seconda casa aumenta leggermente a 2,3% rispetto al 1,9% del 2025, in diminuzione, invece, sostituzione e surroga che scendono al 1,9% rispetto al 5,4% dell'anno precedente. Coloro che scelgono un finanziamento per costruzione e ristrutturazione rappresentano lo 0,7% e le restanti finalità di consolidamento e liquidità rappresentano l'1% del totale.

Conclusioni e previsioni

“Nello scenario attuale le tensioni geopolitiche internazionali, in particolare in Medio Oriente e nell'Est Europa, - conclude Cosentini - continuano a rappresentare un fattore di instabilità, influenzando la fiducia degli operatori economici e le prospettive di crescita globale. Anche l'andamento dei mercati energetici e le transizioni in atto nella politica monetaria della BCE meritano un attento monitoraggio.

In questo quadro complesso, **i tassi di interesse sui mutui sono in graduale aumento** e risentono delle recenti decisioni della BCE di intervenire sull'inflazione con un aumento contenuto dei tassi di riferimento, così da non innescare una politica restrittiva.

Le politiche creditizie degli istituti bancari si mantengono prudenti ma inclusive, con un'attenzione crescente alle esigenze delle giovani famiglie e dei *first-time buyers*, anche grazie a strumenti agevolativi nazionali e regionali (come il Fondo di Garanzia Prima Casa).

Nel complesso, **le prospettive per la chiusura del 2026 restano positive**: ci attendiamo una sostanziale tenuta dei volumi erogati nel comparto mutui, con un volume di fine 2026 compreso tra i 50 e i 53 miliardi di euro, in linea rispetto ai livelli del 2025”.