MUTUI ITALIA: ANALISI DEL PRODOTTO Isem2026

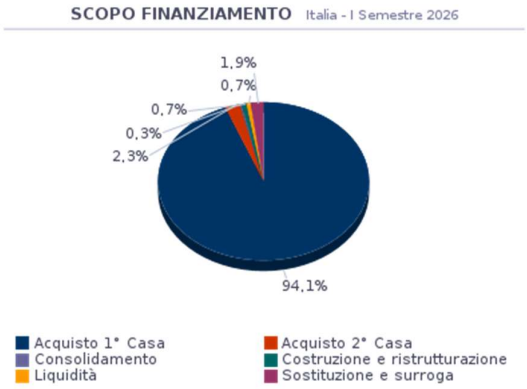
Le scelte delle famiglie italiane

Kìron: il 65,7% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni

Kìron Partner SpA, società di mediazione creditizia del Gruppo Tecnocasa, per delineare una fotografia chiara e dettagliata del settore ipotecario ha preso in considerazione i mutui sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kìron ed Epicas nel Isemestre2026 analizzando ***scopo del finanziamento, tipologia di tasso, durata e importo medio del mutuo.***

SCOPO FINANZIAMENTO

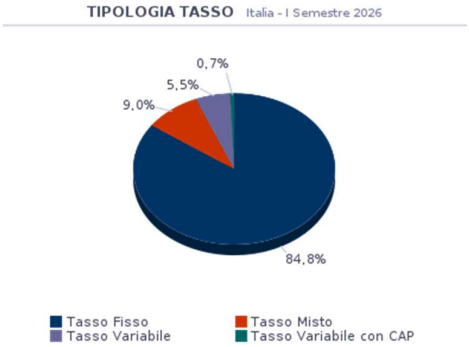
L'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 94,1% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta l'1,9%. Le operazioni di consolidamento dei debiti costituiscono lo 0,3%; chi invece fa ricorso al finanziamento per ottenere maggiore liquidità, per motivazioni diverse da quelle dell'acquisto dell'abitazione a fronte di garanzie patrimoniali, rappresenta lo 0,7% del totale. E' pari allo 0,7% la percentuale di coloro che accendono un mutuo per costruire o ristrutturare la propria abitazione. Interessante analizzare anche quanti scelgono un finanziamento per l'acquisto della seconda casa e che costituiscono il 2,3%.
Rispetto al periodo precedente si rileva una crescita per l'acquisto della prima casa del +0,8%, acquisto della seconda casa del +0,5% e un calo per sostituzione e surroga del -1,4%. Pressoché invariate le altre finalità.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

TIPOLOGIA TASSO

Le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi che hanno raggiunto nuovamente valori storicamente minimi e un costo del prodotto (spread) medio più contenuto rispetto agli anni passati. ***In questo periodo l'84,8% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Misto con il 9% delle preferenze.***
Rispetto al periodo precedente si nota una crescita per i prodotti a tasso variabile del +2,4% e un calo per i prodotti a tasso fisso del -4,5%. Pressoché invariati gli altri prodotti.



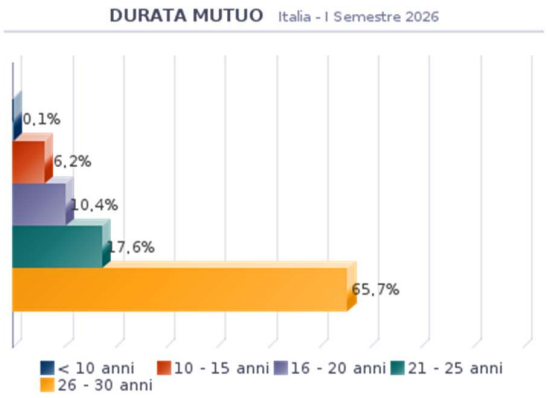
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata in quanto il tasso è definito nel momento della sottoscrizione in funzione del parametro di riferimento (EurIRS).
- **Tasso misto:** mutuo flessibile con la possibilità di passare da una rata a tasso fisso ad una a tasso variabile o viceversa.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

DURATA DEL MUTUO

A livello nazionale la durata media del mutuo è di 26,9 anni, pari al valore del semestre precedente.
Segmentando per fasce di durata, emerge che **il 65,7% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni**.
Il 17,6% si colloca nella fascia 21-25 anni.
Il 10,4% si colloca nella fascia 16-20 anni.
Il 6,2% si colloca nella fascia 10-15 anni.
I prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,1% del totale, a causa dei costi elevati della rata mensile.



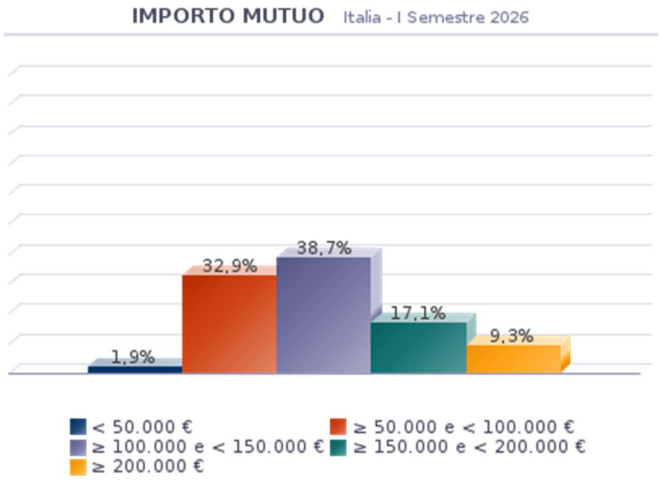
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo: 26,9 anni

IMPORTO DEL MUTUO

Nel Isem2026 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 128.600 euro, mentre nel semestre precedente ammontava a 128.500 euro.

Suddividendo il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi di medio-bassa entità.
L'1,9% dei mutui erogati, ha un importo inferiore a 50.000 €.
Il 32,9% dei mutui erogati, ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.
Il 38,7% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.
Il 17,1%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.
La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 9,3%.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo: 128.600 euro

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa