



## COMUNICATO STAMPA

### **L'ITALIA CHE CAMBIA PASSA DALLA CASA: I MUTUI AI CITTADINI STRANIERI RAGGIUNGONO IL 12,2% NEL 2025**

**Il Report di Qualis Credit Risk sui mutui a elevato LTV ai cittadini stranieri mostra:**

- **Forte concentrazione degli acquisti dei cittadini stranieri nel Nord Italia (65,7%)**
- **Le regioni con la maggiore incidenza a cittadini stranieri sono Umbria (26,8%), Emilia-Romagna (24,3%) e Toscana (15,6%).**
- **Divario di prezzo in aumento tra acquirenti italiani e stranieri**
- **Età media più alta e mutui più brevi per i richiedenti di origine straniera**
- **Romania, Albania e Bangladesh rappresentano il 54% del totale**

Milano, 17 dicembre 2025 – In Italia cresce il numero di cittadini stranieri che scelgono di mettere radici attraverso l'accesso alla casa di proprietà.

È una tendenza che racconta una società in trasformazione, dove il fenomeno migratorio non si limita allo spostamento di persone ma diventa un percorso di stabilità, progettualità e partecipazione alla vita, anche economica, del Paese.

La penetrazione dei mutui ad elevato loan-to-value (HLTV), ovvero i finanziamenti che coprono oltre l'80% del valore dell'immobile, è aumentata del 13% tra i cittadini di origine straniera dal 2023 al 2025. È uno dei dati chiave del primo Report di Qualis Credit Risk, che analizza le modalità di accesso alla casa di questo segmento della popolazione: una fotografia che mette in luce non solo l'evoluzione del mercato del credito, ma anche un cambiamento sociale e culturale di grande rilievo.

Oggi i cittadini stranieri residenti in Italia sono 5,4 milioni, pari al 9,2% della popolazione. La quota dei mutui HLTV è cresciuta dal 10,8% nel 2023 al 12,2% nel 2025, confermando come la casa rappresenti un fondamentale step con il quale consolidare un progetto di vita in un nuovo Paese.

Sul fronte dei prezzi, gli acquirenti stranieri si orientano verso immobili mediamente meno costosi rispetto agli italiani: il divario è salito da 8.800 euro nel 2023 a 18.400 euro nel 2025, con una differenza percentuale quasi raddoppiata (dal 6,9% al 12,3%). A incidere su questo divario è anche la minore presenza nelle compravendite di immobili ad alta efficienza energetica con i mutui green che rappresentano il 5% tra gli acquirenti stranieri rispetto all'11% degli italiani.



L'accesso alla casa di proprietà dei cittadini stranieri avviene in media più tardi, oltre i 40 anni, circa due in più rispetto agli acquirenti italiani. Questo ritardo incide anche sulla durata dei finanziamenti più brevi, attorno ai 27 anni, rispetto agli oltre 28 degli italiani.

La scelta dei tassi vede prevalere il tasso fisso per tutti, ma un cittadino straniero su sei opta per il variabile, contro il solo 2% degli italiani: una scelta che riflette fattori culturali, abitudini finanziarie e diverse condizioni di accesso.

Se tra gli italiani metà dei mutui viene richiesta da single, tra i cittadini stranieri il 74% delle richieste viene presentato da coppie o nuclei con due richiedenti.

La tipologia di lavoro, con il quale accedono al mutuo, riguarda contratti a tempo indeterminato nel 90,8% dei casi, una percentuale superiore a quella italiana (86,3%).

Dal punto di vista geografico, gli acquisti si concentrano soprattutto nel Nord Italia (65,7%), seguito dal Centro (27,9%), mentre il Sud risulta marginale.

Le regioni con la maggiore incidenza di mutui HLTV a cittadini stranieri sono Umbria (26,8%), Emilia-Romagna (24,3%) e Toscana (15,6%).

Guardando ai Paesi d'origine, tre comunità concentrano più del 54% degli acquisti da parte di cittadini stranieri: Romania, Albania e Bangladesh. I cittadini rumeni sono la componente più numerosa, gli albanesi acquistano immobili con il prezzo medio più alto e i cittadini del Bangladesh sono i più giovani ad accedere alla casa di proprietà.

*“Sempre più cittadini di origine straniera decidono di costruire in Italia percorsi di stabilità, lavoro e vita familiare. Il credito, se accessibile e sostenibile, diventa un fattore di integrazione.” – spiega Vittorio Bruno, Head of Commercial Underwriting di Qualis Credit Risk – “Questi dati sono lo specchio non solo di dinamiche economiche, ma anche di una più ampia evoluzione sociale, l'Italia è oggi un Paese scelto da persone che qui immaginano il proprio futuro. E la casa, in questo percorso, resta il luogo dove questi progetti possono trovare forma e continuità”.*

ooo

## **Qualis Credit Risk**

Nata con l'ambizione di liberare tutto il potenziale del credito per rispondere a un mondo in continuo cambiamento, Qualis Credit Risk è una Managing General Agency, parte del gruppo ANV, che opera nel mercato del credito B2B, fornendo soluzioni flessibili e su misura. Con oltre 25 anni di esperienza, il team lavora con banche, società di credito edilizio e assicuratori europei, creando partnership di lungo periodo, con l'obiettivo di creare valore aggiunto per tutto il mercato. Qualis fa leva sulla propria esperienza e sull'approccio consulenziale nella sottoscrizione di rischi specifici.

Per maggiori informazioni: [www.qualiscreditrisk.com](http://www.qualiscreditrisk.com)



**Contatti Qualis Credit Risk**

**Vittorio Bruno**

[Vittorio.bruno@qualiscreditrisk.com](mailto:Vittorio.bruno@qualiscreditrisk.com)

**Barabino & Partners**

**Media Relations**

Tel.: +39 02/72.02.35.35

[f.grassi@barabino.it](mailto:f.grassi@barabino.it)

Marta Reguzzoni

[m.reguzzoni@barabino.it](mailto:m.reguzzoni@barabino.it)