



COMUNICATO STAMPA

MUTUO CASA - OSSERVATORIO QUALIS: IL 74% DEGLI IMMOBILI ACQUISTATO A PREZZO SCONTATO RISPETTO ALLA VALUTAZIONE

- **Sconti maggiori fuori dai capoluoghi di regione (-6,7% vs -4,6%), con una differenza più marcata nel Sud Italia**
- **Prezzi sopra la valutazione solo nel 4% delle compravendite, con Lombardia e Lazio in testa**

Milano, 12 agosto 2025 – Il 74% delle case acquistate con mutui a elevato loan-to-value (HLTV), ovvero quelli che coprono oltre l'80% del valore dell'immobile, è stato acquistato a un prezzo inferiore rispetto alla valutazione. È questa la fotografia che emerge dall'**Osservatorio di Qualis Credit Risk** che analizza le dinamiche del mercato del credito italiano nel periodo 2023-2025, con un focus specifico sulle transazioni immobiliari finanziate con mutui a elevato LTV.

L'analisi prende in considerazione il **prezzo effettivo di compravendita** e il **valore di perizia**: due parametri chiave per la concessione del credito dal momento che l'importo massimo del mutuo viene solitamente calcolato sul più basso tra i due. La differenza che può emergere tra questi valori è un riflesso delle dinamiche di mercato ed è influenzato da fattori come il momento storico e l'area geografica, ma anche da tendenze più ampie quali i flussi migratori, l'andamento economico e la categorizzazione "green" o "brown" assegnata agli immobili.

Negli ultimi tre anni il **divario tra questi due parametri** si è progressivamente ridotto: nel mercato complessivo¹ si è passati da un -8,5% a un -7,3%, mentre per le **compravendite finanziate con mutui ad alto LTV** la variazione è stata **dal -6,8% al -5,7%**. Si conferma quindi un differenziale stabile, compreso tra l'1,6% e l'1,7%, tra lo scostamento medio rilevato sull'intero mercato e quello osservato per i mutui HLTV.

La tendenza a spuntare un **prezzo inferiore** rispetto alla valutazione è più accentuata **fuori dai capoluoghi di regione**, dove nel primo semestre 2025 lo scostamento medio raggiunge il -6,7% contro il -4,6% registrato nei centri principali. Tra le diverse macroaree territoriali, questa **differenza è più marcata nel Sud Italia**, dove si passa dal -5,5% del capoluogo al -7,8% del resto della zona.

Sempre nel primo semestre 2025, lo scostamento tra i due valori nei capoluoghi spazia dal **-10,1% a Perugia**, seguita da **Napoli e Cagliari a -9,0%**, fino a **-1,5% a Trento**. Se si guarda invece al contesto regionale, il range va dal -10,4% della Valle D'Aosta e dal -10,1% della Basilicata, fino al -4,8% di Trentino-Alto Adige e Veneto.

Solo nel **4% delle transazioni** analizzate il **prezzo di acquisto è maggiore della valutazione dell'immobile**. Un dato controcorrente che in oltre la metà dei casi si concentra in contesti come la **Lombardia** (42,4%) e il **Lazio** (11,2%) caratterizzati dalla forte vitalità economica e sociale, sorretta da dinamiche migratorie interne che vedono in queste zone flussi lavorativi e legati a motivi di studio.



[1] Banca d'Italia: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni 2025

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

Contatti

Barabino & Partners

Media Relations

Tel.: +39 02/72.02.35.35

Francesca Manco

f.manco@barabino.it

Marta Reguzzoni

m.reguzzoni@barabino.it