



MUTUI AD ELEVATO LOAN-TO-VALUE AI CITTADINI STRANIERI 2023 – 2025 NEL PORTAFOGLIO QUALIS

Qualis Credit Risk



www.qualiscreditrisk.com

MUTUI AD ELEVATO LOAN-TO-VALUE AI CITTADINI STRANIERI 2023 - 2025 NEL PORTAFOGLIO QUALIS

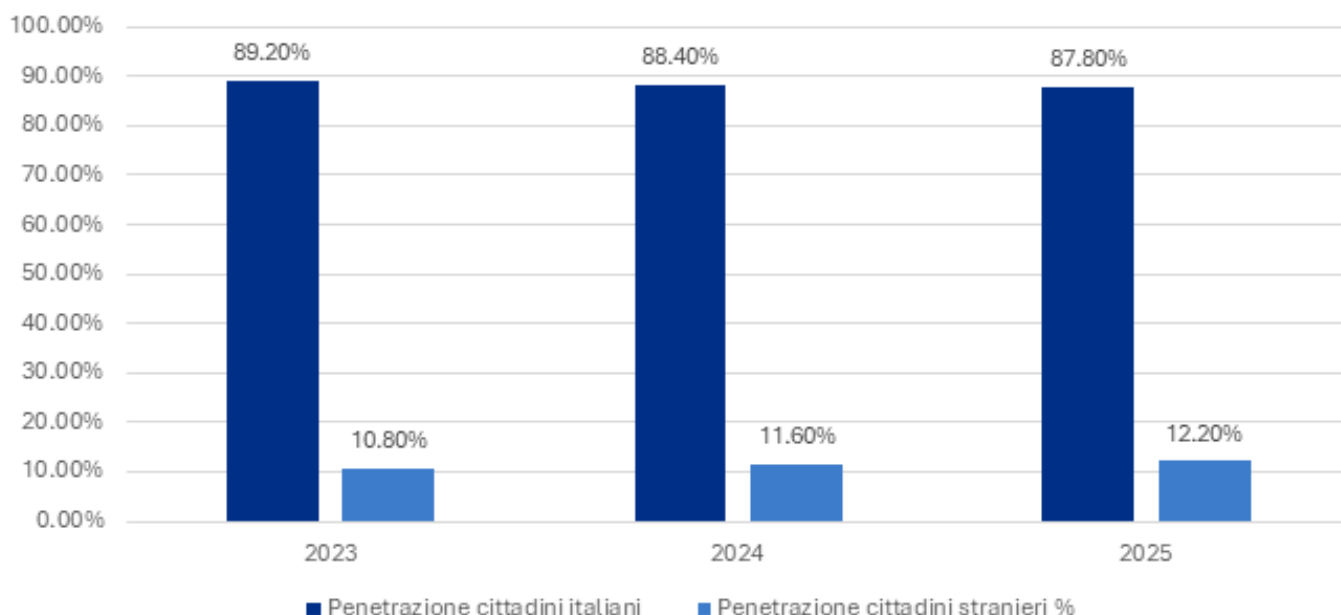
Il nostro primo osservatorio dedicato all'accesso alla proprietà immobiliare in Italia con mutui ad elevato loan-to-value (LTV) stipulati da parte di cittadini stranieri evidenzia un costante aumento della loro domanda abitativa.

I [cittadini stranieri residenti in Italia](#) ammontano, secondo i dati ISTAT¹, a circa 5,4 milioni, pari al 9,2% della popolazione totale. Nel segmento ad elevato loan-to-value la [penetrazione dei mutui](#) a cittadini stranieri ha registrato un progressivo incremento, passando dal **10,8% nel 2023** al **12,2% nel 2025**, con una crescita complessiva del **13%** nell'arco del triennio.

La significativa e costante crescita in tre anni riflette la stabilità legata alla condizione dei cittadini stranieri, i quali, attraverso l'acquisto della casa, portano avanti la realizzazione di progetti a lungo termine nel nostro paese.

Il credito riveste un ruolo centrale nel rendere possibile e nel perfezionare l'acquisto dell'abitazione di proprietà, che rappresenta un traguardo ed un progetto di vita tra i più importanti.

PENETRAZIONE ACQUISTI STRANIERI VS ITALIANI 2023-2025



¹Fonte Istat Indicatori demografici 2024

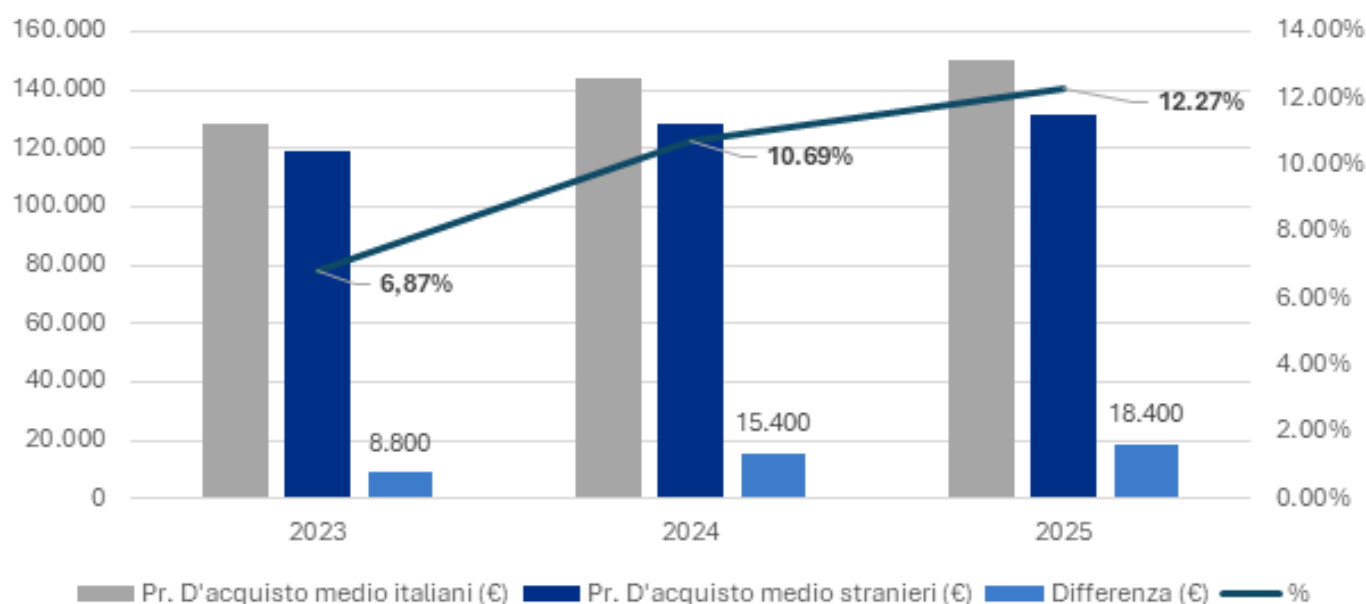
PREZZO DI ACQUISTO

L'analisi del prezzo di acquisto mostra **differenze tra cittadini di origine italiana e straniera**:

- i cittadini stranieri acquistano immobili a prezzi sistematicamente inferiori rispetto agli italiani;
- la **differenza assoluta** è cresciuta da **€8.800 nel 2023** a **€18.400 nel 2025**;
- la **differenza percentuale** è quasi **raddoppiata**: dal 6,87% al 12,27%;
- il prezzo medio degli immobili acquistati da cittadini stranieri registra un incremento mediamente inferiore rispetto a quello dei cittadini italiani, pari rispettivamente al +10,4% contro il +17%. Il divario, in crescita nel tempo, è influenzato anche dalla tipologia di immobili acquistati, ad esempio gli acquirenti stranieri sono quasi assenti nella compravendita di case altamente efficienti. In linea con questa tendenza, la quota di mutui green stipulati da cittadini stranieri è del 5,00% rispetto all'11,00% dei cittadini italiani nel triennio considerato.

Anno di erogazione	Prezzo d'acquisto medio italiani (€)	Prezzo d'acquisto medio stranieri (€)	Differenza (€)	Gap
2023	128.000	119.200	8.800	6,87%
2024	144.000	128.600	15.400	10,69%
2025	150.000	131.600	18.400	12,27%

PREZZO DI ACQUISTO CITTADINI ITALIANI VS STRANIERI



ETÀ MEDIA, DURATA DEI MUTUI E TIPOLOGIA DI TASSO

L'analisi dell'età media e della durata dei mutui contratti nel triennio 2023-2025 mostra una differenza significativa tra acquirenti di origine italiana e straniera.

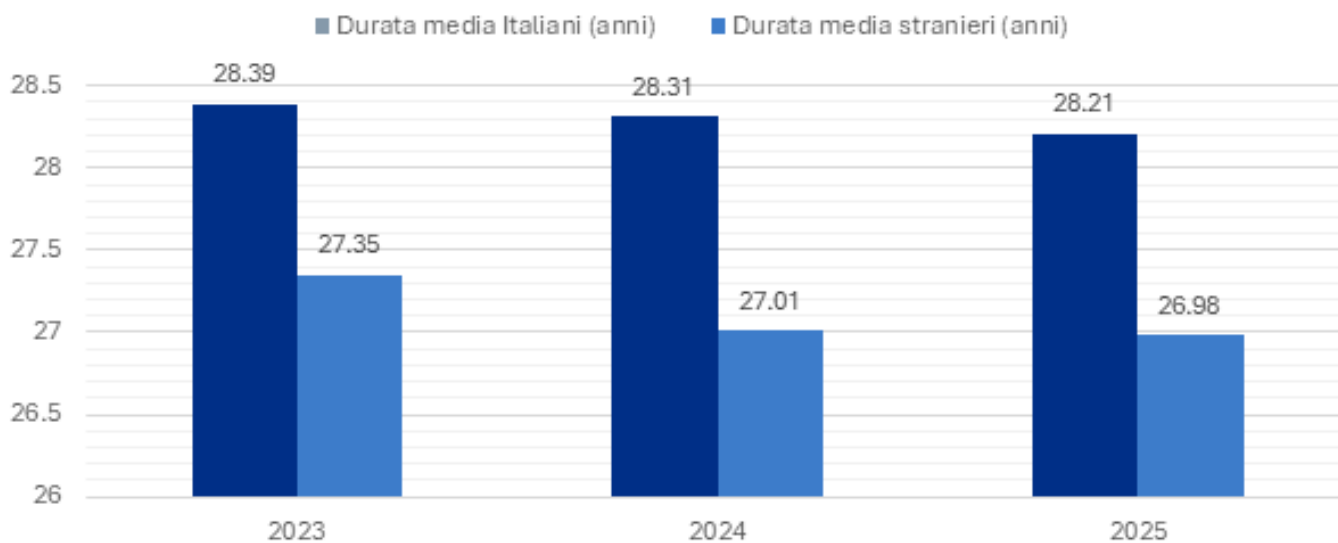
Gli acquirenti stranieri si caratterizzano per un'età media superiore ai 40 anni, circa 2 anni in più rispetto ai cittadini italiani, che si attestano intorno ai 38 anni. Questa maggiore età di accesso alla proprietà è significativa perché incide direttamente sulla durata del mutuo:

- **Stranieri:** durata media del mutuo stabile intorno ai 27 anni
- **Italiani:** durata media leggermente più lunga, superiore ai 28 anni

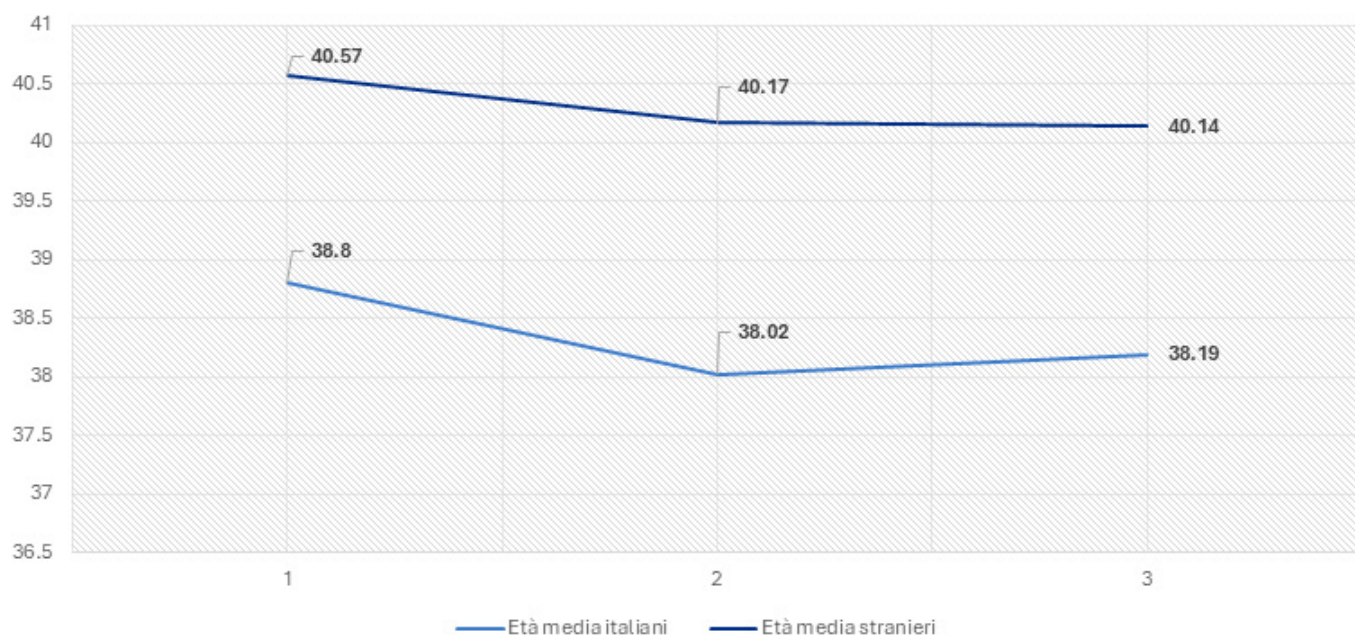
Un'età più elevata al momento dell'acquisto riduce la possibilità di contrarre mutui di lunga durata, determinando un orizzonte temporale più breve per i cittadini stranieri.

Il tasso fisso è la scelta prevalente per entrambe le categorie di acquirenti - italiani 84,8% e stranieri 82,8% - a testimonianza di una forte preferenza per la stabilità e la prevedibilità delle rate. Il tasso variabile risulta molto più diffuso tra gli acquirenti stranieri (16,4%) che tra gli italiani (2%), una differenza che potrebbe riflettere sia esigenze di flessibilità sia diverse condizioni di accesso, oltre a possibili fattori culturali. Le soluzioni ibride di tasso misto rappresentano una quota non marginale per i cittadini italiani (13,2%) mentre sono quasi completamente estranee al mutuatario straniero (0,7%).

DURATA MEDIA DEL MUTUO CITTADINI STRANIERI VS ITALIANI



ETA' MEDIA DI ACQUISTO CITTADINI STRANIERI VS ITALIANI 2023-2025



Tipologia di tasso	Italiani %	Stranieri %
Fisso	84,80%	82,80%
Variabile	2,00%	16,40%
Misto	13,20%	0,70%



IDENTIKIT DEI MUTUATARI

Nel 2023 il divario reddituale tra acquirenti italiani e stranieri era quasi nullo (-0,03%), ma nel 2025 ha raggiunto il -5,0%.

Nel triennio considerato, i **redditi dei cittadini stranieri sono cresciuti più lentamente** rispetto alla media nazionale: +3,55% contro +8,35%. Inoltre i cittadini stranieri accedono al mutuo più frequentemente con contratti a tempo indeterminato rispetto agli italiani (90,8% vs 86,3%).

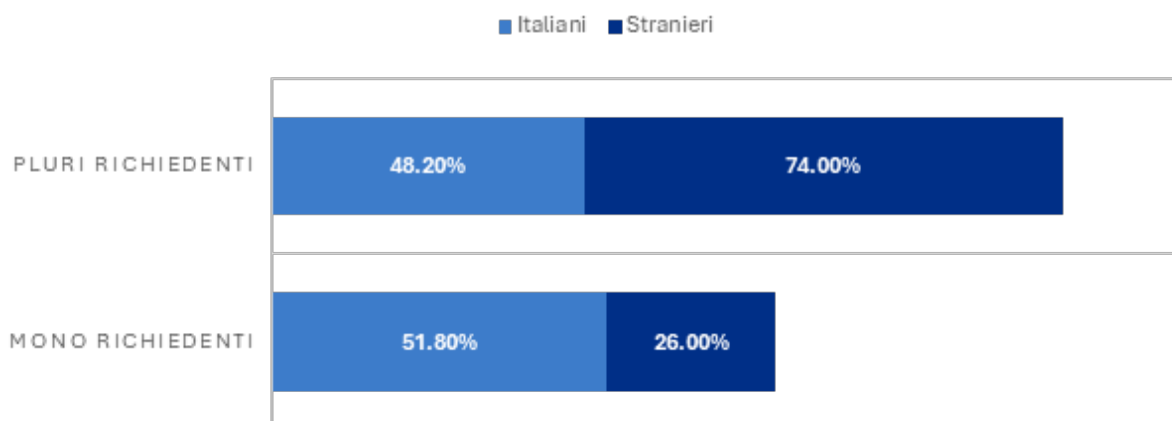
L'analisi dei richiedenti mostra come gli stranieri sottoscrivono il mutuo per la casa in coppia o con **almeno due richiedenti nel 74% dei casi**, a fronte del 48,2% tra gli italiani.

Al contrario, i **mutuatari "single"** rappresentano solo il **26%** tra gli stranieri, contro il **51,8%** degli italiani. Questo dato suggerisce che, per molti stranieri, il mutuo è percepito come un progetto familiare a cui si aggiunge il vantaggio di aumentare così la capacità di reddito e migliorare le possibilità di accesso al credito.

Anno erogazione	Reddito medio italiani (€)	Reddito Medio stranieri (€)	Differenza (€)
2023	30.471,88	30.364,72	€107,16
2024	32.350,53	31.511,90	€838,63
2025	33.015,52	31.442,80	€1.572,72

Tipologia di lavoro	Italiani %	Stranieri %
Tempo indeterminato	86,30%	90,80%
Tempo determinato	4,00%	1,90%
Libero Professionista	8,20%	4,60%
Altro	1,50%	2,70%

INTESTATARI DEL MUTUO CITTADINI STRANIERI VS ITALIANI



PROVENIENZA DEI MUTUATARI

Continente	% Qualis	% ISTAT 2024
Europa	63,67%	46,20%
Asia	14,91%	23,40%
Sud America	10,93%	7,40%
Africa	10,46%	22,70%
Oceania	<1,00%	<1,00%

I cittadini del continente europeo sono coloro che maggiormente acquistano casa in Italia con mutuo HLTV, rappresentando il 63,67% delle compravendite, a fronte di una percentuale di residenti del 46.20%.

Seguono i cittadini asiatici che, in percentuale alla popolazione residente sul territorio, acquistano in misura minore: 14,91% contro il 23,40% dei residenti.

I sudamericani acquistano solo il 10,93% su una popolazione residente del 7,40%.

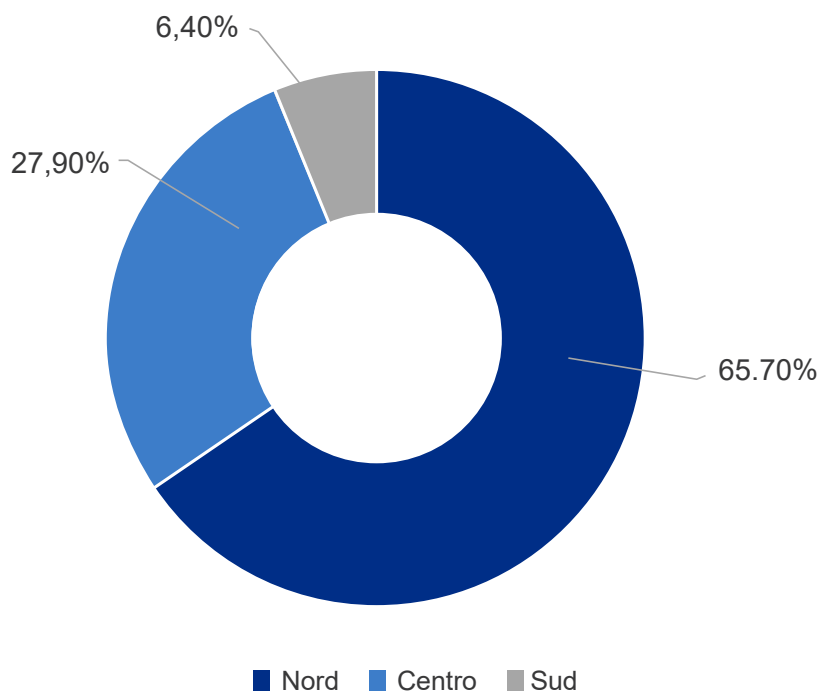
I cittadini africani totalizzano il 10,46% delle compravendite, rispetto ai 22,70% dei residenti.

Infine, risulta marginale la quota del continente oceanico, sotto l'1%.

DISTRIBUZIONE GEOGRAFICA IN ITALIA

Analizzando la distribuzione geografica degli acquisti di immobili in Italia da parte di cittadini stranieri, le regioni del **Nord** dominano con il **65,70%** delle compravendite, evidenziando una forte concentrazione geografica.

Le regioni del **Centro** rappresentano il **27,90%**, una quota significativa ma nettamente inferiore rispetto al nord, mentre il **Sud** registra una presenza molto limitata, con solo il **6,40%**.



REGIONI CON MAGGIORI ACQUISTI

L'esame della distribuzione regionale dei mutui concessi agli stranieri mostra che le prime **tre** regioni per incidenza di mutui sul totale sono:

- Umbria 26,80%;
- Emilia-Romagna 24,30%;
- Toscana 15,60%;

Regioni	Penetrazione residenti stranieri 2024 (ISTAT) (%)	Penetrazione 2025 Qualis (%)	Prezzo medio (€)	Cittadinanza rilevante
Umbria	10,40%	26,80%	91.000	<ul style="list-style-type: none">• Romania 20,83%• Albania 13,54%
Emilia-Romagna	12,60%	24,30%	135.000	<ul style="list-style-type: none">• Romania 9,07%• Pakistan 7,69%• Albania 7,14%
Toscana	11,60%	15,60%	136.000	<ul style="list-style-type: none">• Romania 14,34%• Albania 12,83%

La percentuale di mutui concessi agli stranieri sul totale dei mutui HLTV erogati è largamente superiore alla quota di stranieri residenti in ciascuna regione, come rilevabile dai dati ISTAT.




Nelle prime tre regioni per numero di mutui complessivamente erogati, i mutui HLTV a cittadini stranieri hanno una incidenza sul totale meno significativa che in Umbria, Emilia-Romagna e Toscana, ma comunque superiore alla percentuale di stranieri residenti sul territorio regionale.

Regioni	% residenti stranieri 2024 (ISTAT)	% penetrazione 2025 Qualis
Lombardia	12,00%	14,70%
Piemonte	10,10%	11,20%
Lazio	11,30%	12,10%

ACQUISTI DELLE COMUNITÀ PIÙ IMPORTANTI

Romeni, albanesi e cittadini del Bangladesh rappresentano complessivamente più del 54% degli acquisti da parte di cittadini di origine straniera in Italia. Alcune caratteristiche relative alla nazionalità mostrano che:

- la Romania rappresenta la nazionalità più numerosa tra gli stranieri residenti in Italia (20,4%) e totalizza oltre il 42% dei mutui a stranieri, con età media più elevata (41 anni) e forte presenza in Lombardia;
- l'Albania è la seconda nazionalità per penetrazione, con prezzo medio più alto (€125.000) e distribuzione significativa in Lombardia e Toscana;
- il Bangladesh ha la quota più bassa tra le principali nazioni (3,7%), ma forte concentrazione in Lombardia (37,5%), con età media più giovane (36,9 anni).

STATO	Cittadini stranieri per cittadinanza	Prezzo Medio	Penetrazione sul totale mutui a stranieri	Età Media	Dove comprano
 Romania	20,40%	118.000	42,22%	41,10	<ul style="list-style-type: none"> • Lombardia 18,30% • Lazio 14,00% • Piemonte 13,80%
 Albania	7,90%	125.000	8,40%	39,00	<ul style="list-style-type: none"> • Lombardia 22,60% • Toscana 15,80% • Emilia-Romagna 12,40%
 Bangladesh	3,70%	118.000	3,50%	36,90	<ul style="list-style-type: none"> • Lombardia 37,50% • Emilia-Romagna 17,70% • Liguria 11,40%

CONCLUSIONI

Le dinamiche migratorie sono un fenomeno in aumento e l'integrazione passa anche attraverso progetti stabili e duraturi, come l'acquisto della casa.

L'analisi e la lettura dei dati relativi al segmento dei cittadini stranieri evidenziano:

- **maggior inclusione finanziaria:** il credito diventa uno strumento chiave per favorire l'integrazione.
- **realizzazione di progetti di vita:** grazie ai finanziamenti, i cittadini stranieri possono concretizzare il sogno della casa di proprietà nel nuovo paese.
- **stabilità sociale ed economica:** l'accesso alla proprietà è un indicatore di radicamento e fiducia nel sistema e nel territorio.