

MUTUI EMILIA ROMAGNA: ANALISI DEL PRODOTTO (2021)

Kiron: le scelte delle famiglie in regione

- ✓ *In Emilia Romagna il tasso fisso è scelto nel 92,6% dei casi*
- ✓ *In lieve aumento la durata media*
- ✓ *Importo medio in lieve aumento*

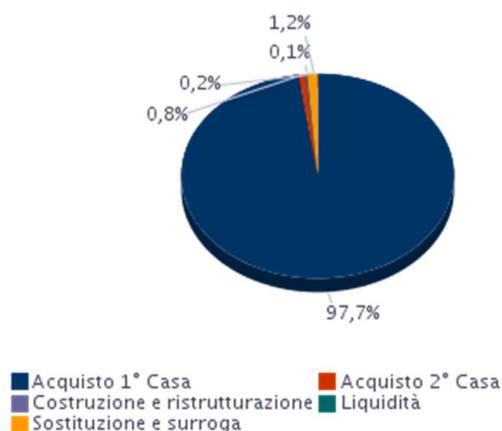
Kiron Partner, Gruppo Tecnocasa, per offrire una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario, ha preso in considerazione alcuni indici legati espressamente al prodotto, quali: scopo del finanziamento, tipologia di tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nel periodo (anno 2020) e confrontati con l'anno precedente.

SCOPO FINANZIAMENTO

L'acquisto della prima casa in Emilia Romagna è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 97,7% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta l'1,2%. 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 0,1% del totale. E' pari allo 0,2% 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 lo 0,8%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per l'acquisto della prima casa del +1,7% e un calo per acquisto della seconda casa del -0,8%, liquidità del -0,3%, consolidamento del -0,3%, sostituzione e surroga del -0,3%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Emilia Romagna - 2021



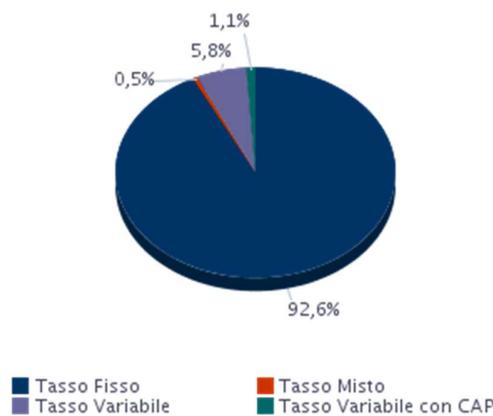
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

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 in **Emilia Romagna il 92,6% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 5,8% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso fisso del +10,9% e un calo per i prodotti a tasso variabile del -7,0%. a tasso variabile con CAP del -4,3%, Pressoché invariati gli altri prodotti.

TIPOLOGIA TASSO Emilia Romagna - 2021



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

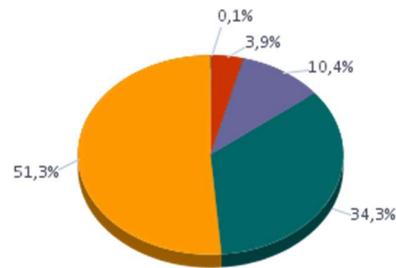
- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata 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.

DURATA DEL MUTUO

A livello nazionale la durata media del mutuo è di 25,2 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 24,8 anni.

In Emilia Romagna la durata media è pari a 26,5 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 26,2 anni. Segmentando per fasce di durata, emerge che il 51,3% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 34,3% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 10,4% ricade nella durata 16-20 anni, il 3,9% 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 MUTUO Emilia Romagna - 2021


■ < 10 anni
 ■ 10 - 15 anni
 ■ 16 - 20 anni
 ■ 21 - 25 anni
■ 26 - 30 anni

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Emilia Romagna) 26,5 anni

IMPORTO DEL MUTUO

Nel 2021 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 115.700 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 114.100 euro.

In Emilia Romagna il ticket medio è risultato pari a circa 119.500 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 117.100.

Suddividendo il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi di medio-bassa entità.

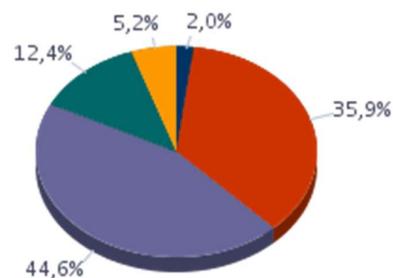
Il 2,0% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

Il 35,9% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 44,6% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 12,4%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 5,2%.

IMPORTO MUTUO Emilia Romagna - 2021


■ < 50.000 €
 ■ ≥ 50.000 e < 100.000 €
■ ≥ 100.000 e < 150.000 €
 ■ ≥ 150.000 e < 200.000 €
■ ≥ 200.000 €

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Emilia Romagna)
119.500 euro