

## MUTUI LAZIO: ANALISI DEL PRODOTTO (2021)

### Kiron: le scelte delle famiglie in regione

- ✓ **Nel Lazio il tasso fisso è scelto nel 95,8% dei casi**
- ✓ **In lieve aumento la durata media pari a 25,8 anni (era pari a 24,9 anni nel 2020)**
- ✓ **Importo medio in aumento**

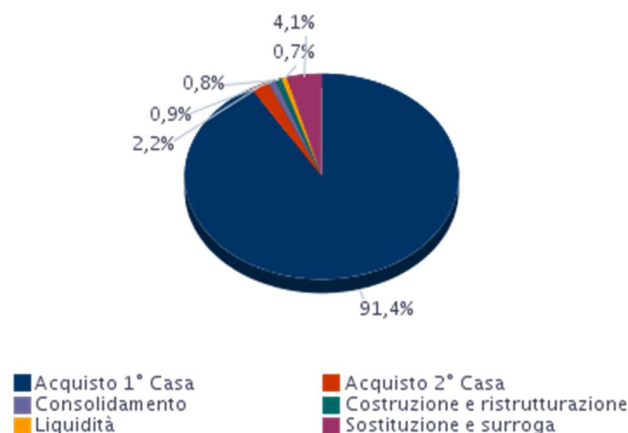
Kiron Partner, Gruppo Tecnocasa, per offrire una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario, ha preso in considerazione alcuni indici legati espressamente al prodotto, quali: scopo del finanziamento, tipologia di tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti 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 Lazio è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 91,4% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 4,1%. Le operazioni di consolidamento dei debiti, (con il quale si estinguono i debiti accumulati nel breve periodo, sostituendoli con una nuova forma di finanziamento con una diversa rata o una differente tempistica di rimborso) costituiscono lo 0,9%. 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%. E' pari allo 0,8% 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 2,2%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per l'acquisto della prima casa del +5,5%, acquisto della seconda casa del +0,5%, costruzione e ristrutturazione del +0,3% e un calo per liquidità del -0,7%, consolidamento del -0,8%, sostituzione e surroga del -4,7%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Lazio - 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 nel **Lazio il 95,8% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con l'1,5% delle preferenze. Rispetto al periodo precedente non rileviamo variazioni percentuali significative.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

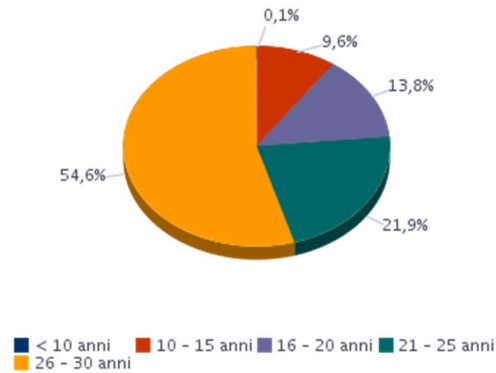
- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata 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. **Nel Lazio la durata media è pari a 25,8 anni**, mentre nell'anno precedente era pari a 24,9 anni. Segmentando per fasce di durata, emerge che il 54,5% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 21,9% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 13,8% ricade nella durata 16-20 anni, il 9,6% 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** Lazio - 2021



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Durata Media Mutuo (Lazio) 25,8 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.

**Nel Lazio il ticket medio è risultato pari a circa 132.900 euro**, mentre nell'anno precedente ammontava a 128.900.

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

Il 2,3% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

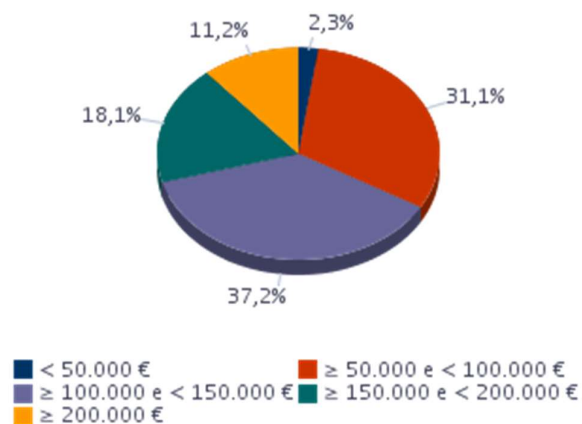
Il 31,1% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia  $\geq 50.000$  e  $< 100.000$  €.

Il 37,2% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 18,1%, invece, si colloca nella fascia successiva,  $\geq 150.000$  e  $< 200.000$  €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 11,2%.

**IMPORTO MUTUO** Lazio - 2021



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Importo Medio Mutuo (Lazio) 132.900 euro**

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa