

MUTUI LOMBARDIA: ANALISI DEL PRODOTTO (2021)

Kiron: le scelte delle famiglie in regione

- ✓ *In Lombardia il tasso fisso è scelto nel 93,3% dei casi*
- ✓ *In Lombardia la durata media è pari a 25,8 anni*
- ✓ *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 Lombardia è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 94,9% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 2,2%. 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 0,2%. 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 0,5% del totale. Interessante analizzare anche quanti scelgono un finanziamento per l'acquisto della seconda casa e che costituiscono il 2,3%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per l'acquisto della prima casa del +3,0% e un calo per acquisto della seconda casa del -0,5%, sostituzione e surroga del -2,2%. Pressoché invariate le altre finalità.



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 Lombardia il 93,3% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 4,9% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso fisso del +6,9% e un calo per i prodotti a tasso variabile del -2,0%. a tasso variabile con CAP del -5,2%, Pressoché invariati gli altri prodotti.

TIPOLOGIA TASSO Lombardia - 2021



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

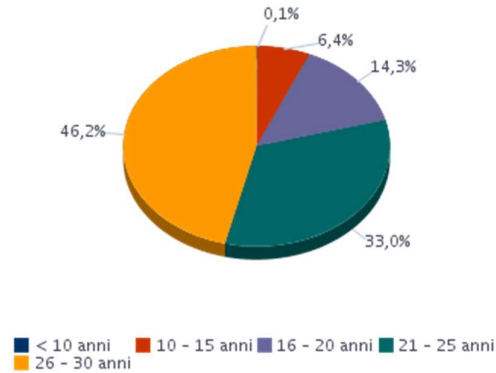
- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata 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 Lombardia la durata media è pari a 25,8 anni**, mentre nell'anno precedente era pari a 25,5 anni. Segmentando per fasce di durata, emerge che il 46,2% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 33,0% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 14,3% ricade nella durata 16-20 anni, il 6,4% 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 Lombardia - 2021



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Lombardia) 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.

In **Lombardia il ticket medio è risultato pari a circa 126.000 euro**, mentre nell'anno precedente ammontava a 124.500.

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

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

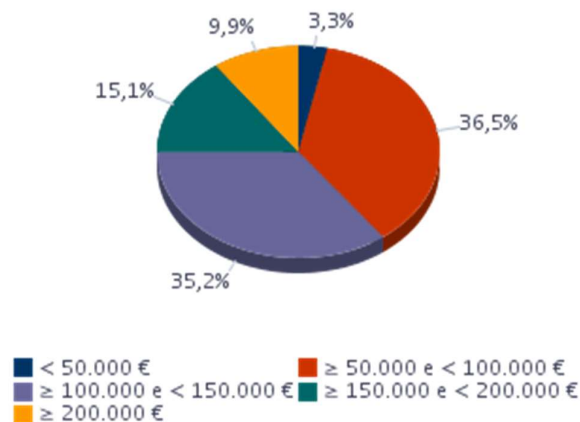
Il 36,5% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 35,2% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 15,1%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 9,9%.

IMPORTO MUTUO Lombardia - 2021



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Lombardia) 126.000 euro

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa