MUTUI EMILIA ROMAGNA: ANALISI DEL PRODOTTO (2022)

Le scelte delle famiglie in regione

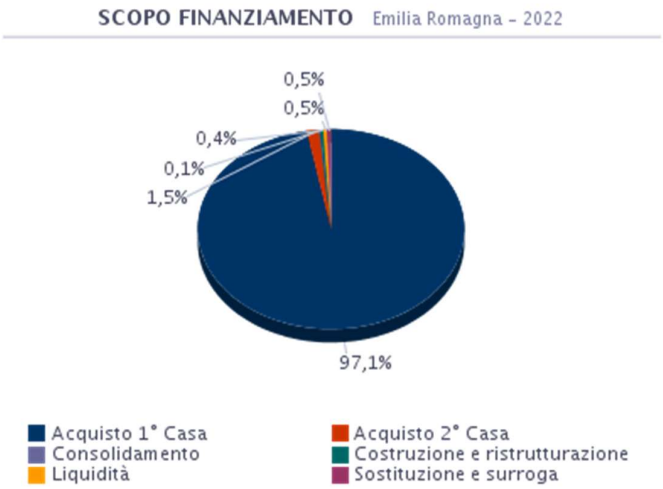
In Emilia Romagna nel 2022 il 97,1% dei mutui è per l'acquisto della prima casa

Kìron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa ha preso in considerazione diversi indici quali: scopo finanziamento, tipologia tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kìron ed Epicas nell'anno 2022 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 97,1% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta lo 0,5%. 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 0,1%. 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. E' pari allo 0,4% 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 l'1,5%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per acquisto della seconda casa del +0,7%, liquidità del +0,4% e un calo per l'acquisto della prima casa del -0,6%, sostituzione e surroga del -0,7%. Pressoché invariate le altre finalità.



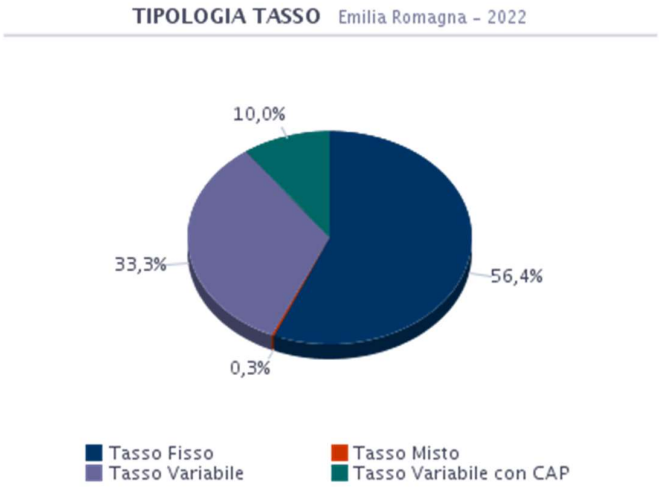
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

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 Emilia Romagna il 56,4% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso.** La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 33,3% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso variabile del +27,5%, a tasso variabile con CAP del +8,9%, e un calo per i prodotti a tasso fisso del -36,2%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

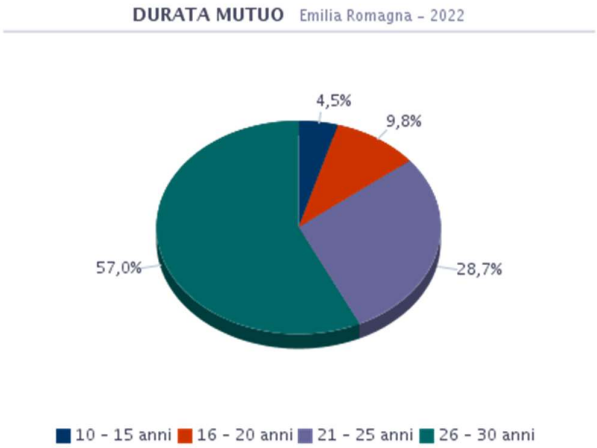
- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata 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 26,1 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 25,2 anni.

In Emilia Romagna la durata media è pari a 26,7 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 26,5 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 57,1% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 28,7% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 9,8% ricade nella durata 16-20 anni, il 4,5% si colloca nella fascia 10-15 anni.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

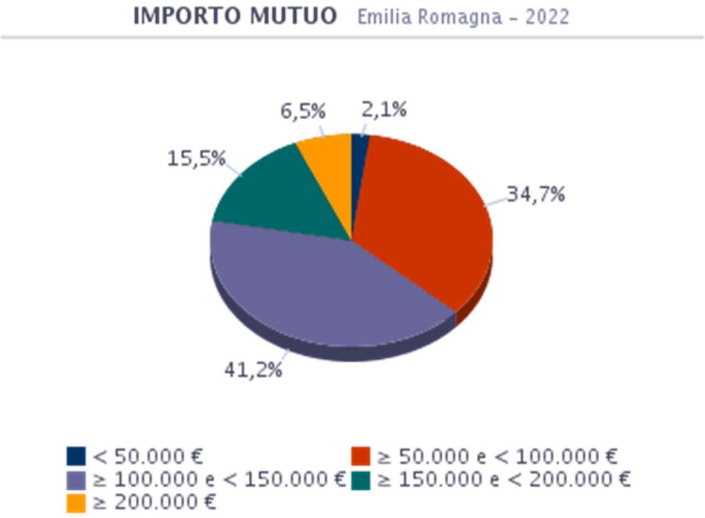
Durata Media Mutuo (Emilia Romagna): 26,7 anni

IMPORTO DEL MUTUO

Nel 2022 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 121.000 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 116.000 euro.

In Emilia Romagna il ticket medio è risultato pari a circa 123.100 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 119.600.

Suddividendo il campione per fasce di erogato, si nota:
Il 2,1% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.
Il 34,7% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.
Il 41,2% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.
Il 15,5%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.
La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 6,5%.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Emilia Romagna): 123.100 euro