

## MUTUI LOMBARDIA: ANALISI DEL PRODOTTO (2022)

### Le scelte delle famiglie in regione

*In Lombardia nel 2022 la durata media del mutuo è pari a 26,5 anni, in lieve aumento*

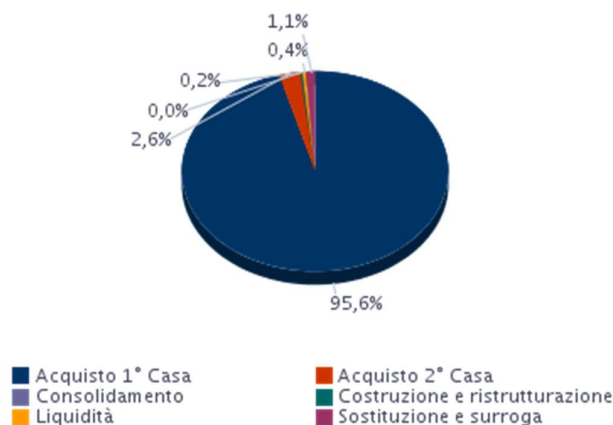
Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa ha preso in considerazione diversi indici quali: scopo finanziamento, tipologia tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nell'anno 2022 e confrontati con l'anno precedente.

#### SCOPO FINANZIAMENTO

L'acquisto della prima casa in Lombardia è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 95,6% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta l'1,1%. 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 0,4% 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 il 2,6%.

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

SCOPO FINANZIAMENTO Lombardia - 2022



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

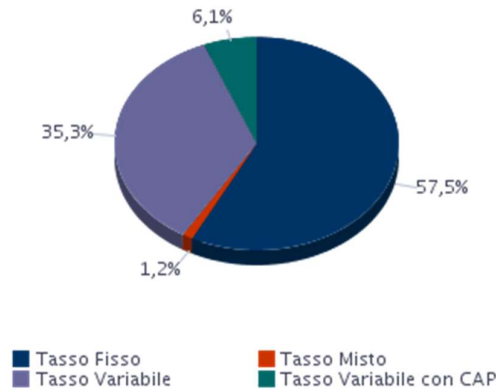
#### TIPOLOGIA TASSO

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 57,5% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 35,3% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso variabile del +30,4%, a tasso variabile con CAP del +4,9%, e un calo per i prodotti a tasso fisso del -35,8%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

TIPOLOGIA TASSO Lombardia - 2022



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.

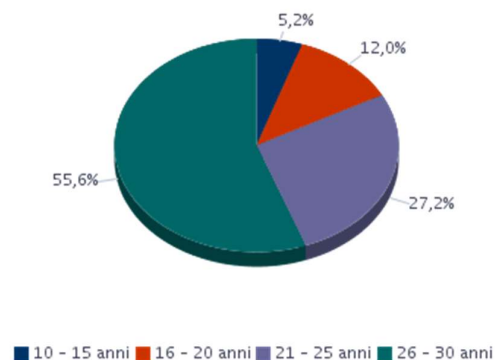
### DURATA DEL MUTUO

A livello nazionale la durata media del mutuo è di 26,1 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 25,2 anni.

**In Lombardia la durata media è pari a 26,5 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 25,8 anni.**

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 55,6% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 27,2% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 12,0% ricade nella durata 16-20 anni, il 5,2% si colloca nella fascia 10-15 anni.

DURATA MUTUO Lombardia - 2022



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Durata Media Mutuo (Lombardia): 26,5 anni**

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

### 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 Lombardia il ticket medio è risultato pari a circa 132.600 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 126.100.**

Suddividendo il campione per fasce di erogato, si nota:

Il 2,4% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

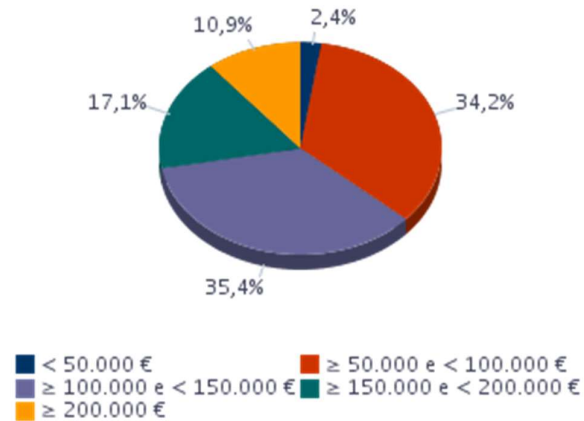
Il 34,2% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia  $\geq 50.000$  e  $< 100.000$  €.

Il 35,4% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 17,1%, invece, si colloca nella fascia successiva,  $\geq 150.000$  e  $< 200.000$  €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 10,9%.

#### IMPORTO MUTUO Lombardia - 2022



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Importo Medio Mutuo (Lombardia): 132.600 euro**