

MUTUI ITALIA: ANALISI DEL PRODOTTO

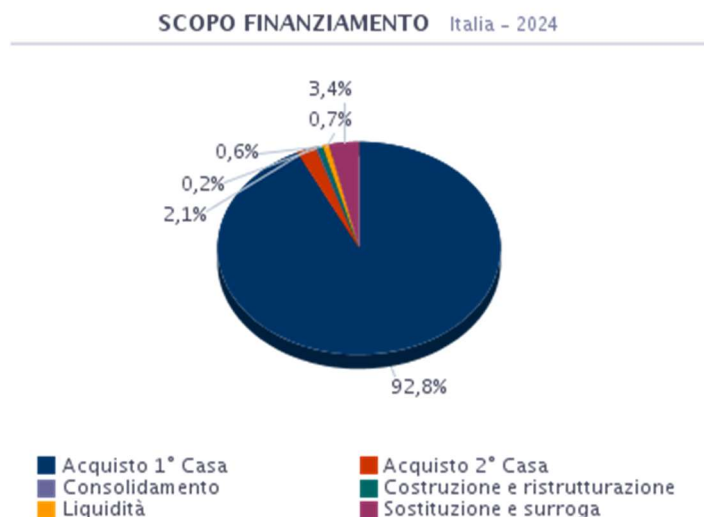
Kiron: le scelte delle famiglie italiane nel 2024

Per comprendere al meglio le dinamiche del settore ipotecario, gli esperti Kiron (società di mediazione creditizia del Gruppo Tecnocasa) hanno condotto un'analisi dettagliata sul prodotto "mutuo casa" prendendo in considerazione indici quali scopo finanziamento, tipologia tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nel 2024 e confrontandoli con l'anno precedente.

SCOPO FINANZIAMENTO

Nel 2024 l'**acquisto della prima casa** è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il **92,8% del totale delle richieste**. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 3,4%. 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 0,7% del totale. E' pari allo 0,6% 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 2,1%.

Rispetto al 2023 rileviamo una crescita per acquisto della seconda casa del +0,4%, sostituzione e surroga del +0,9% e un calo per l'acquisto della prima casa del -1,3%. 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 **il 95,0% dei mutuatari ha optato per un prodotto a tasso fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a tasso misto con il 3,6% delle preferenze.

Rispetto all'anno 2023 rileviamo una crescita per i prodotti a tasso fisso del +14,7% e un calo per i prodotti a tasso variabile del -14,8%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

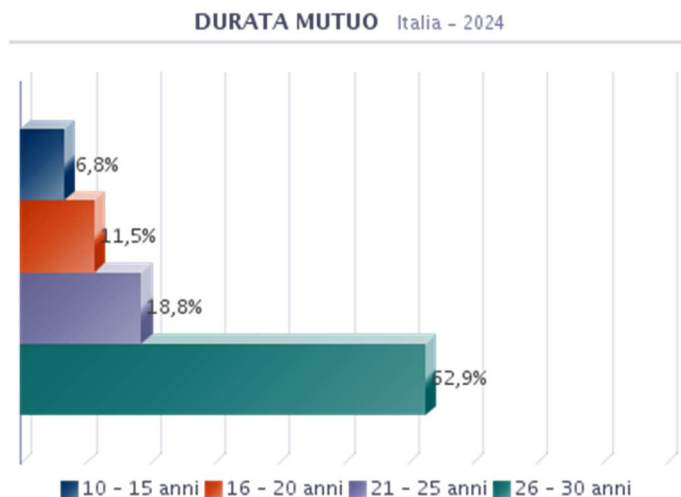


Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

- **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 26,6 anni**, mentre nell'anno precedente era pari a **26,7 anni**. Segmentando per fasce di durata, emerge che il 62,9% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni. Il 18,8% si colloca nella fascia 21-25 anni. Il 11,5% si colloca nella fascia 16-20 anni. Il 6,8% si colloca nella fascia 10-15 anni.

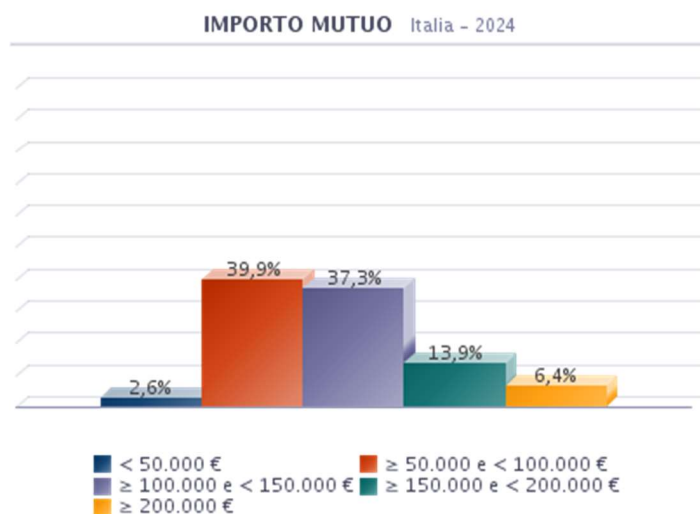


Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo: 26,6 anni

IMPORTO DEL MUTUO

Nel 2024 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a **119.000 euro**, mentre nell'anno precedente ammontava a **115.400 euro**. Suddividendo il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi di medio-bassa entità. Il 2,6% dei mutui erogati, ha un importo inferiore a 50.000 €. Il 39,9% dei mutui erogati, ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €. Il 37,3% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €. Il 13,9%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €. La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 6,4%.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo: 119.000 euro

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa