

KIRON. MUTUI LAZIO: ANALISI DEL PRODOTTO

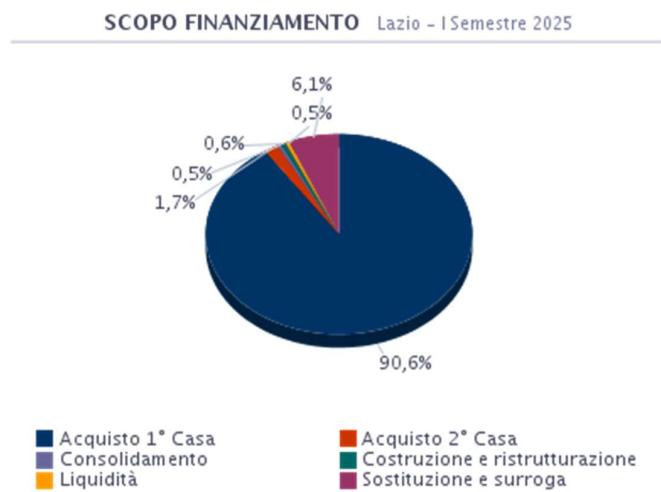
Le scelte delle famiglie in regione

Kiron Partner SpA, società di mediazione creditizia del Gruppo Tecnocasa, per delineare una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario ha preso in considerazione i mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nella prima parte del 2025 analizzando in particolare: **scopo del finanziamento, tipologia di tasso, durata e importo medio del mutuo.**

SCOPO FINANZIAMENTO

L'acquisto della prima casa in Lazio è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 90,6% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 6,1%. 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 0,5%. 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 0,6% 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 l'1,7%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per liquidità del +0,3%, costruzione e ristrutturazione del +0,3%, consolidamento del +0,5%, sostituzione e surroga del +1,8% e un calo per l'acquisto della prima casa del -3,0%. Pressoché invariate le altre finalità.



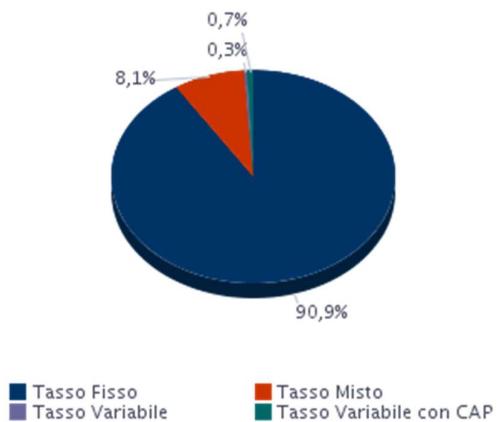
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

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 Lazio il 90,9% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso.** La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Misto con l'8,1% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso misto del +3,3% e un calo per i prodotti a tasso fisso del -3,5%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

TIPOLOGIA TASSO Lazio – I Semestre 2025


Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

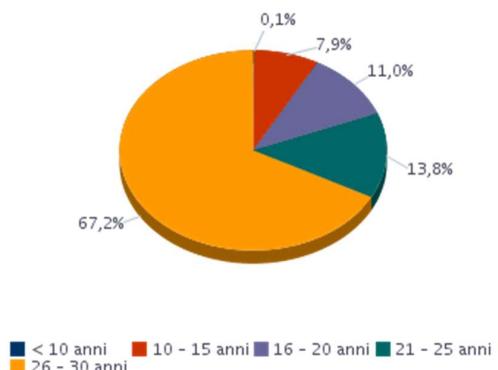
- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata 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 26,7 anni, pari al valore del semestre precedente.

In Lazio la durata media è pari a 26,8 anni, mentre nel semestre precedente era pari a 26,7 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 67,3% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 13,8% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 11,0% ricade nella durata 16-20 anni, il 7,9% 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.

DURATA MUTUO Lazio – I Semestre 2025


Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Lazio): 26,8 anni

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

IMPORTO DEL MUTUO

Nel I semestre 2025 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 127.400 euro, mentre nel semestre precedente ammontava a 122.600 euro.

Nel Lazio il ticket medio è risultato pari a circa 139.300 euro, mentre nel semestre precedente ammontava a 137.600.

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

L'1,5% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

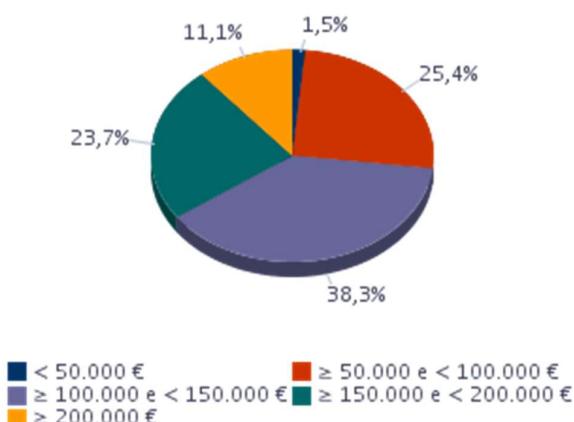
Il 25,4% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 38,3% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 23,7%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 11,1%.

IMPORTO MUTUO Lazio – I Semestre 2025



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Lazio): 139.300 euro

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa