

KIRON. MUTUI LOMBARDIA: ANALISI DEL PRODOTTO

Le scelte delle famiglie in regione

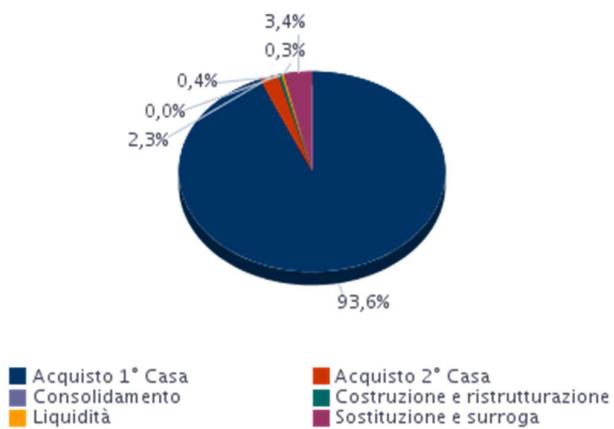
Kiron Partner SpA, società di mediazione creditizia del Gruppo Tecnocasa, per delineare una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario ha preso in considerazione i mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nella prima parte del 2025 analizzando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

SCOPO FINANZIAMENTO

L'acquisto della prima casa in Lombardia è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 93,6% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 3,4%. 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 0,3% 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 il 2,3%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per sostituzione e surroga del +1,0% e un calo per l'acquisto della prima casa del -0,4%, acquisto della seconda casa del -0,5%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Lombardia - I Semestre 2025



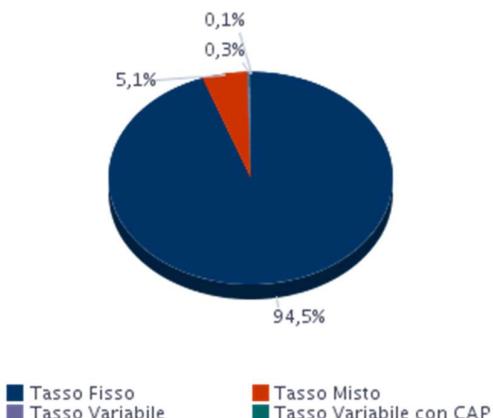
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

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 94,5% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Misto con il 5,1% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente non rileviamo variazioni percentuali significative.

TIPOLOGIA TASSO Lombardia – 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

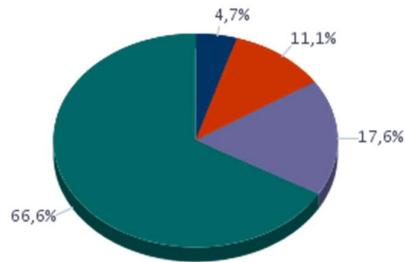
A livello nazionale la durata media del mutuo è di 26,7 anni, pari al valore del semestre precedente.

In Lombardia la durata media è pari a 27,1 anni, pari al valore del semestre precedente.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 66,6% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 17,6% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 11,1% ricade nella durata 16-20 anni, il 4,7% si colloca nella fascia 10-15 anni.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

DURATA MUTUO Lombardia - I Semestre 2025



■ 10 - 15 anni ■ 16 - 20 anni ■ 21 - 25 anni ■ 26 - 30 anni

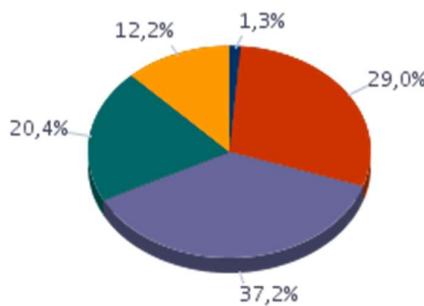
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Lombardia): 27,1 anni

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. **In Lombardia il ticket medio è risultato pari a circa 139.900 euro, mentre nel semestre precedente ammontava a 131.900.** Suddividendo il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi di medio-bassa entità. L'1,3% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €. Il 29,0% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €. Il 37,2% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €. Il 20,4%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €. La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 12,2%.

IMPORTO MUTUO Lombardia - I Semestre 2025



■ < 50.000 € ■ 50.000 e < 100.000 €
 ■ 100.000 e < 150.000 € ■ 150.000 e < 200.000 €
 ■ ≥ 200.000 €

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Lombardia): 139.900 euro

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa