

KIRON. MUTUI PUGLIA: ANALISI DEL PRODOTTO

Le scelte delle famiglie in regione

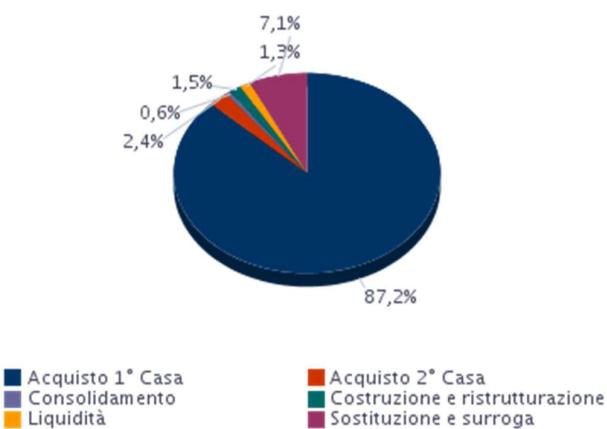
Kiron Partner SpA, società di mediazione creditizia del Gruppo Tecnocasa, per delineare una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario ha preso in considerazione i mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nella prima parte del 2025 analizzando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

SCOPO FINANZIAMENTO

L'acquisto della prima casa in Puglia è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta l'87,2% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 7,1%. 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 0,6%. 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 l'1,3% del totale. E' pari all'1,5% 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 2,4%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per sostituzione e surroga del +2,5% e un calo per l'acquisto della prima casa del -2,2%, acquisto della seconda casa del -0,3%, consolidamento del -0,3%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Puglia - I Semestre 2025



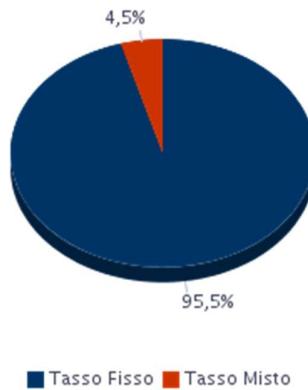
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

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 Puglia il 95,5% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Misto con il 4,5% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso misto del +2,5% e un calo per i prodotti a tasso fisso del -2,1%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

TIPOLOGIA TASSO Puglia - 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

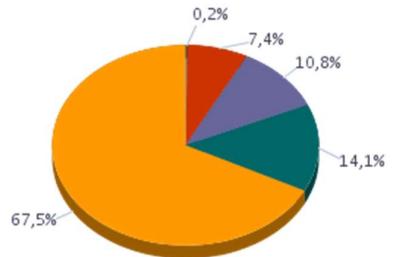
A livello nazionale la durata media del mutuo è di 26,7 anni, pari al valore del semestre precedente.

In Puglia la durata media è pari a 26,8 anni, mentre nel semestre precedente era pari a 26,5 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 67,5% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 14,1% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 10,8% ricade nella durata 16-20 anni, il 7,4% si colloca nella fascia 10-15 anni. I prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,2% del totale, a causa dei costi elevati della rata mensile.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

DURATA MUTUO Puglia – I Semestre 2025



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

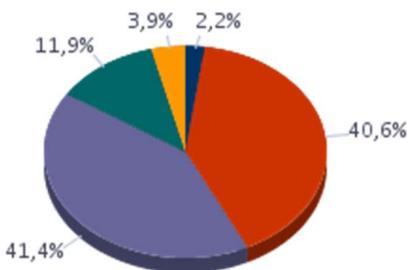
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Puglia): 26,8 anni

IMPORTO DEL MUTUO

Nel I Semestre del 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 Puglia il ticket medio è risultato pari a circa 113.600 euro, mentre nel semestre precedente ammontava a 112.900.** Suddividendo il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi di medio-bassa entità. Il 2,2% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €. Il 40,6% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €. Il 41,4% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €. Il 11,9%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €. La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 3,9%.

IMPORTO MUTUO Puglia – 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 (Puglia): 113.600 euro

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa