

KIRON. MUTUI EMILIA ROMAGNA: ANALISI DEL PRODOTTO 2025

Le scelte delle famiglie in regione

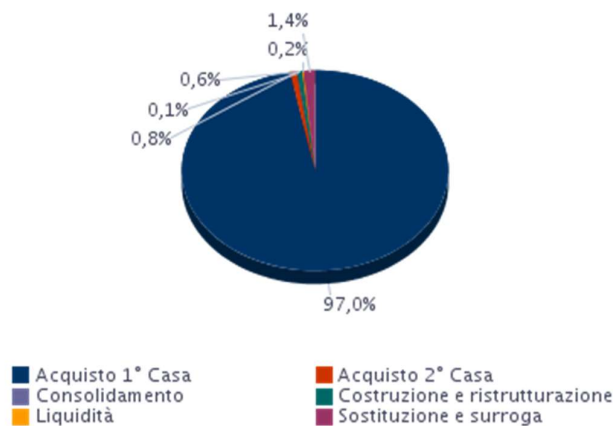
In Emilia Romagna il ticket medio è risultato pari a circa 129.200 euro

Kiron Partner 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 nel 2025 e li ha confrontati con l'anno precedente analizzando in particolare: **scopo del finanziamento, tipologia di tasso, durata e importo medio del mutuo.**

SCOPO FINANZIAMENTO

L'acquisto della prima casa in Emilia Romagna è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 97% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta l'1,4%. Le operazioni di consolidamento dei debiti, costituiscono lo 0,1%. 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 0,2% 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 lo 0,8%. Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per l'acquisto della prima casa del +1,2%, costruzione e ristrutturazione del +0,4% e un calo per acquisto della seconda casa del -0,4%, consolidamento del -0,3%, sostituzione e surroga del -1,0%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Emilia Romagna - 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 Emilia Romagna il 92,5% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso.** La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 5,1% delle preferenze. Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso variabile del +3,5% e un calo per i prodotti a tasso fisso del -5,4%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

TIPOLOGIA TASSO Emilia Romagna - 2025



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

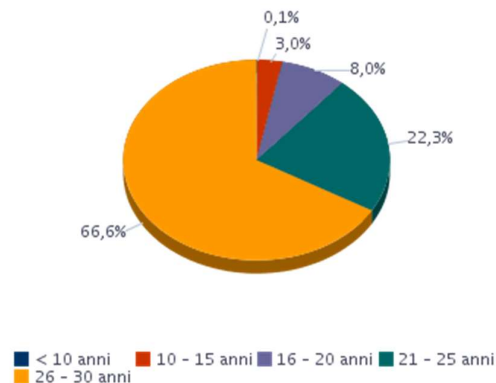
- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata 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 26,8 anni, mentre nel 2024 era pari a 26,6 anni.

In Emilia Romagna la durata media è pari a 27,4 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 27,2 anni. Segmentando per fasce di durata, emerge che il 66,6% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 22,3% si colloca nella fascia 21-25 anni, l'8,0% ricade nella durata 16-20 anni, il 3,0% 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 Emilia Romagna - 2025



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Emilia Romagna): 27,4 anni

IMPORTO DEL MUTUO

Nel 2025 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 128.100 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 119.400 euro.

In Emilia Romagna il ticket medio è risultato pari a circa 129.200 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 122.200.

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

L'1,4% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

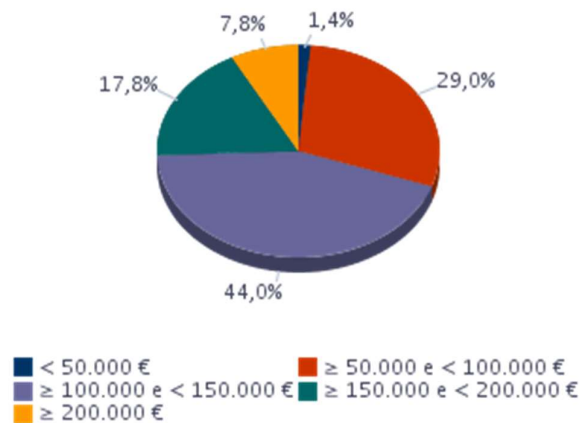
Il 29,0% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 44,0% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 17,8%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 7,8%.

IMPORTO MUTUO Emilia Romagna - 2025



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Emilia Romagna): 129.200 euro