

## KIRON. MUTUI LOMBARDIA: ANALISI DEL PRODOTTO 2025

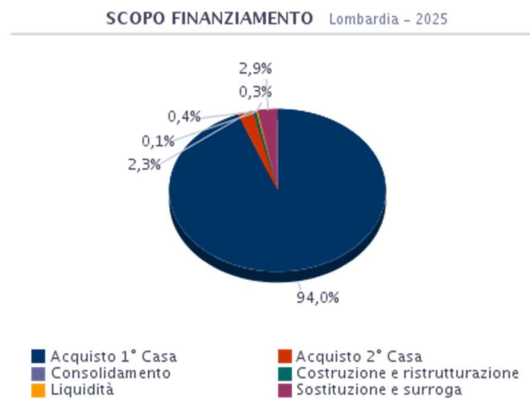
### Le scelte delle famiglie in regione

*In Lombardia il ticket medio è risultato pari a circa 139.600 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

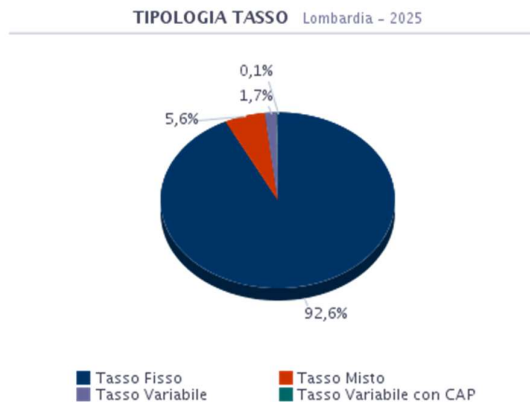
**L'acquisto della prima casa in Lombardia è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 94% del totale delle richieste.** Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 2,9%. Le operazioni di consolidamento dei debiti, costituiscono lo 0,1%. Chi invece fa ricorso al finanziamento per ottenere maggiore liquidità, per motivazioni diverse da quelle dell'acquisto dell'abitazione a fronte di garanzie patrimoniali, rappresenta lo 0,3% 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 +0,7% e un calo per l'acquisto della prima casa del -0,4%. 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 Lombardia il 92,6% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso.** La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Misto con il 5,6% delle preferenze. Rispetto al 2024 rileviamo un calo per i prodotti a tasso fisso del -2,5%. Pressoché invariati gli altri prodotti.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

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.

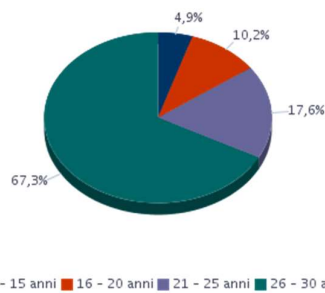
## DURATA DEL MUTUO

A livello nazionale la durata media del mutuo è di 26,8 anni, mentre nel 2024 era pari a 26,6 anni.

**In Lombardia la durata media è pari a 27,2 anni**, mentre nell'anno precedente era pari a 27,1 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 67,2% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 17,6% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 10,2% ricade nella durata 16-20 anni, il 4,9% si colloca nella fascia 10-15 anni.

DURATA MUTUO Lombardia - 2025



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Durata Media Mutuo (Lombardia): 27,2 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 Lombardia il ticket medio è risultato pari a circa 139.600 euro**, mentre nel 2024 ammontava a 129.000.

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

L'1,0% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

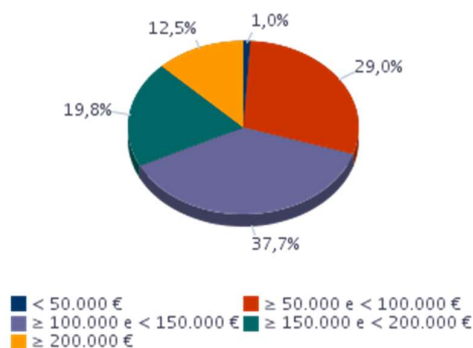
Il 29,0% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia  $\geq 50.000$  e  $< 100.000$  €.

Il 37,7% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 19,8%, invece, si colloca nella fascia successiva,  $\geq 150.000$  e  $< 200.000$  €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 12,5%.

IMPORTO MUTUO Lombardia - 2025



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Importo Medio Mutuo (Lombardia): 139.600 euro**

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa