

KIRON. MUTUI UMBRIA: ANALISI DEL PRODOTTO 2025

Le scelte delle famiglie in regione

In Umbria il ticket medio è risultato pari a circa 104.300 euro

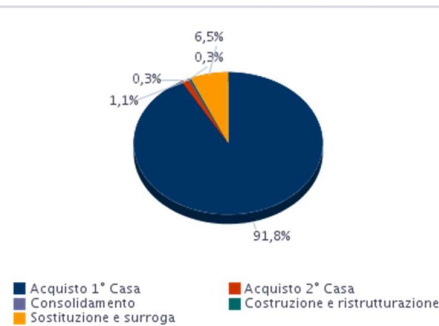
Kiron Partner per delineare una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario ha preso in considerazione i mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nel 2025 e li ha confrontati con l'anno precedente analizzando in particolare: **scopo del finanziamento, tipologia di tasso, durata e importo medio del mutuo.**

SCOPO FINANZIAMENTO

L'acquisto della prima casa in Umbria è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 91,8% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 6,5%. 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 0,3%. E' pari allo 0,3% 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'1,1%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per l'acquisto della prima casa del +0,8%, sostituzione e surroga del +2,7% e un calo per acquisto della seconda casa del -1,8%, liquidità del -0,6%, consolidamento del -0,7%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Umbria - 2025



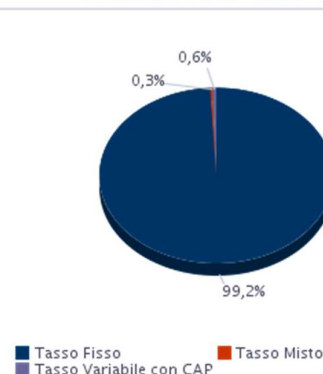
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

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 Umbria il 99,2% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso.** La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con CAP con lo 0,6% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente non rileviamo variazioni percentuali significative.

TIPOLOGIA TASSO Umbria - 2025



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.

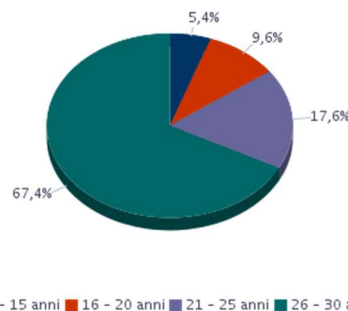
DURATA DEL MUTUO

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

In Umbria la durata media è pari a 27,2 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 25,9 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 67,4% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 17,6% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 9,6% ricade nella durata 16-20 anni, il 5,4% si colloca nella fascia 10-15 anni.

DURATA MUTUO Umbria - 2025



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Umbria): 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 Umbria il ticket medio è risultato pari a circa 104.300 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 92.800.

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

Il 4,2% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

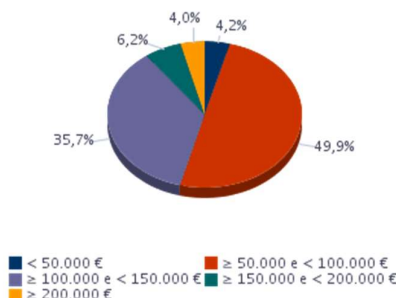
Il 49,9% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 35,7% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 6,2%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 4,0%.

IMPORTO MUTUO Umbria - 2025



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Umbria): 104.300 euro

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa