

## MUTUI TOSCANA: ANALISI DEL PRODOTTO (2021)

### Kiron: le scelte delle famiglie in regione

- ✓ **In Toscana il 91,9% dei mutuatari ha optato per un prodotto a tasso fisso**
- ✓ **Stabile la durata media**
- ✓ **Importo medio in lieve aumento**

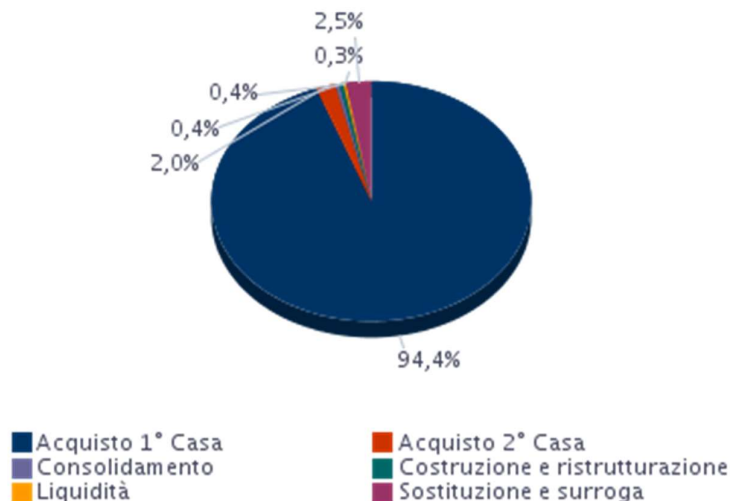
Kiron Partner, Gruppo Tecnocasa, per offrire una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario, ha preso in considerazione alcuni indici legati espressamente al prodotto, quali: scopo del finanziamento, tipologia di tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nel periodo (anno 2020) e confrontati con l'anno precedente.

#### SCOPO FINANZIAMENTO

L'acquisto della prima casa in Toscana è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 94,4% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 2,5%. 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 0,4%. 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 2,0%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per l'acquisto della prima casa del +5,0% e un calo per acquisto della seconda casa del -0,5%, liquidità del -0,6%, consolidamento del -0,3%, sostituzione e surroga del -3,5%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Toscana - 2021



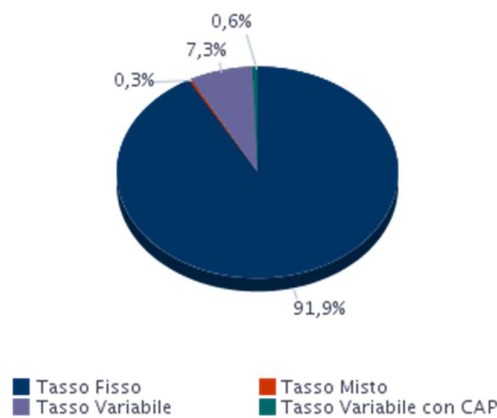
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

## 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 Toscana il 91,9% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 7,3% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso fisso del +6,9% e un calo per i prodotti a tasso variabile del -4,4%.a tasso variabile con CAP del -2,8%, Pressoché invariati gli altri prodotti.

TIPOLOGIA TASSO Toscana - 2021



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

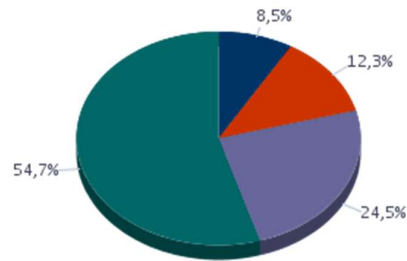
A livello nazionale la durata media del mutuo è di 25,2 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 24,8 anni.

**In Toscana la durata media è pari a 26 anni**, mentre nell'anno precedente era pari a 25,6 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 54,7% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 24,5% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 12,3% ricade nella durata 16-20 anni, l'8,5% si colloca nella fascia 10-15 anni.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**DURATA MUTUO** Toscana - 2021



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

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Durata Media Mutuo (Toscana) 26 anni**

**IMPORTE DEL MUTUO**

Nel 2021 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 115.700 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 114.100 euro.

**In Toscana il ticket medio è risultato pari a circa 123.400 euro**, mentre nell'anno precedente ammontava a 122.000.

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 €.

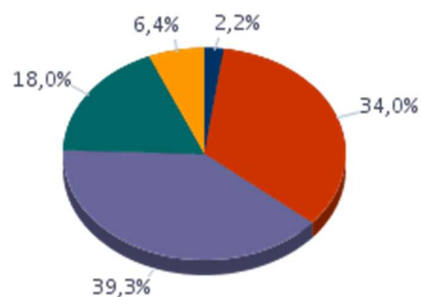
Il 34,0% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia  $\geq 50.000$  e  $< 100.000$  €.

Il 39,3% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 18,0%, invece, si colloca nella fascia successiva,  $\geq 150.000$  e  $< 200.000$  €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 6,4%.

**IMPORTE MUTUO** Toscana - 2021



■ < 50.000 € ■  $\geq 50.000$  e  $< 100.000$  €  
 ■  $\geq 100.000$  e  $< 150.000$  € ■  $\geq 150.000$  e  $< 200.000$  €  
 ■  $\geq 200.000$  €

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Importo Medio Mutuo (Toscana) 123.400 euro**

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa