

## MUTUI TOSCANA: ANALISI DEL PRODOTTO (2022)

### Le scelte delle famiglie in regione

*In Toscana nel 2022 la durata media del mutuo è pari a 27,1 anni*

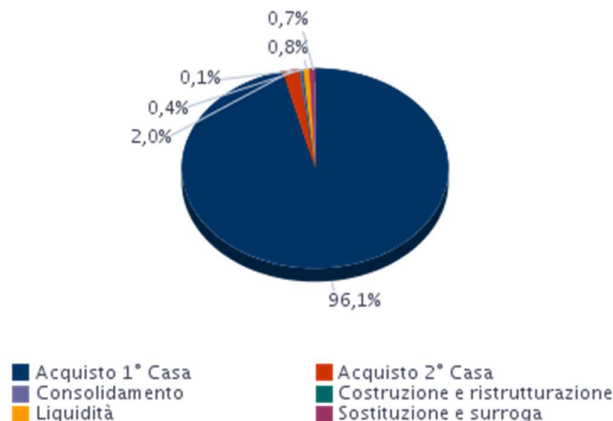
Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa ha preso in considerazione diversi indici quali: scopo finanziamento, tipologia tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nell'anno 2022 e confrontati con l'anno precedente.

#### SCOPO FINANZIAMENTO

L'acquisto della prima casa in Toscana è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 96,1% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta lo 0,7%. 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 0,8% del totale. E' pari allo 0,1% 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 +1,7%, liquidità del +0,5% e un calo per sostituzione e surroga del -1,8%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Toscana - 2022



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

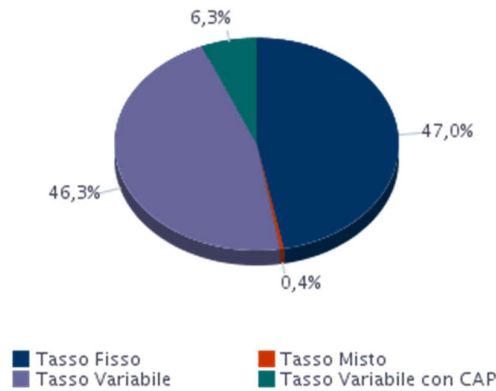
#### TIPOLOGIA TASSO

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 47,0% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 46,3% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso variabile del +39,0%, a tasso variabile con CAP del +5,7%, e un calo per i prodotti a tasso fisso del -44,9%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

TIPOLOGIA TASSO Toscana - 2022



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.

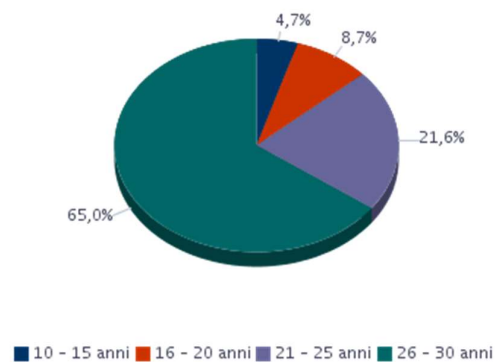
**DURATA DEL MUTUO**

A livello nazionale la durata media del mutuo è di 26,1 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 25,2 anni.

**In Toscana la durata media è pari a 27,1 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 26 anni.**

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 65,0% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 21,6% si colloca nella fascia 21-25 anni, l'8,7% ricade nella durata 16-20 anni, il 4,7% si colloca nella fascia 10-15 anni.

DURATA MUTUO Toscana - 2022



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Durata Media Mutuo (Toscana): 27,1 anni**

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

### IMPORTO DEL MUTUO

Nel 2022 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 121.000 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 116.000 euro.

**In Toscana il ticket medio è risultato pari a circa 131.700 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 123.500.**

Suddividendo il campione per fasce di erogato, si nota:

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

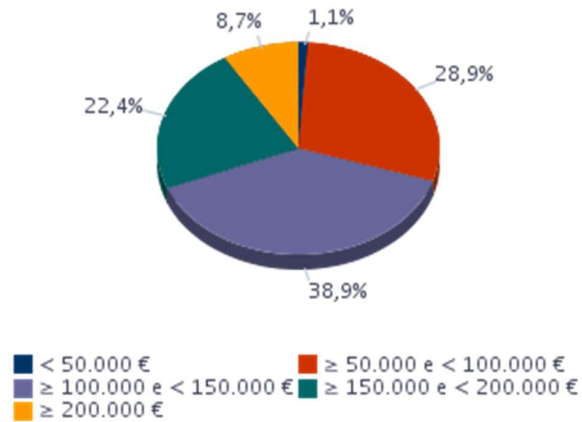
Il 28,9% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia  $\geq 50.000$  e  $< 100.000$  €.

Il 38,9% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 22,4%, invece, si colloca nella fascia successiva,  $\geq 150.000$  e  $< 200.000$  €.

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

#### IMPORTO MUTUO Toscana - 2022



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa  
**Importo Medio Mutuo (Toscana): 131.700 euro**