MUTUI VENETO: ANALISI DEL PRODOTTO (2022)

Le scelte delle famiglie in regione

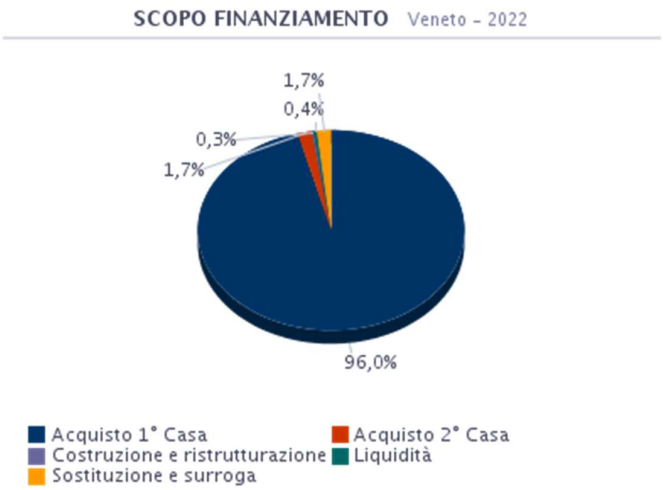
In Veneto nel 2022 il 96% dei mutui sono per l'abitazione principale. Lieve crescita anche per la seconda casa

Kìron 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 Kìron ed Epicas nell'anno 2022 e confrontati con l'anno precedente.

SCOPO FINANZIAMENTO

L'acquisto della prima casa in Veneto è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 96,0% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta l'1,7%. 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 0,4% del totale. 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'1,7%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una **crescita per acquisto della seconda casa del +1,0%** e un calo per sostituzione e surroga del -1,3%. Pressoché invariate le altre finalità.



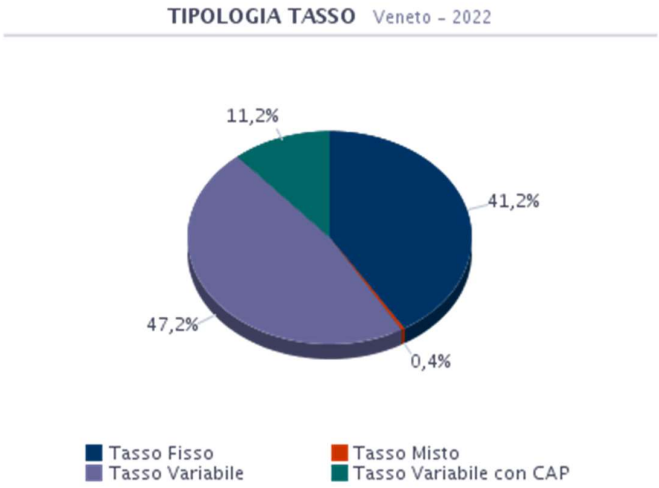
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

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 Veneto il 47,2% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Variabile**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Fisso con il 41,2% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso variabile del +28,8%, a tasso variabile con CAP del +5,7%, e un calo per i prodotti a tasso fisso del -34,7%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

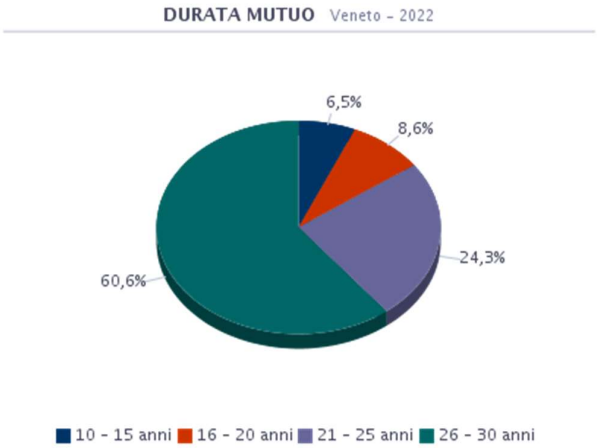
- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata 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 26,1 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 25,2 anni.

In Veneto la durata media è pari a 26,7 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 26,1 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 60,6% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 24,3% si colloca nella fascia 21-25 anni, l'8,6% ricade nella durata 16-20 anni, il 6,5% si colloca nella fascia 10-15 anni.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Veneto): 26,7 anni

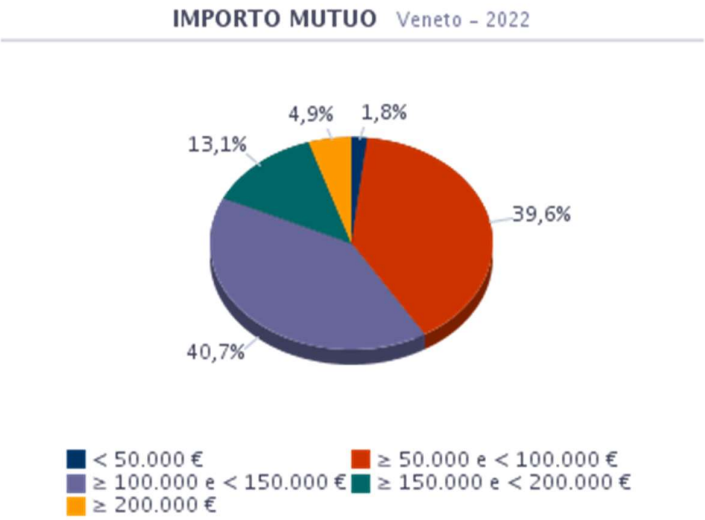
Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

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 Veneto il ticket medio è risultato pari a circa 118.600 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 110.600.

Suddividendo il campione per fasce di erogato, si nota:
L'1,8% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.
Il 39,6% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.
Il 40,7% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.
Il 13,1%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.
La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 4,9%.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Veneto): 118.600 euro