

MUTUI TOSCANA: ANALISI DEL PRODOTTO (2023)

Le scelte delle famiglie in regione

In Toscana il 95,7% dei mutui è per l'abitazione principale

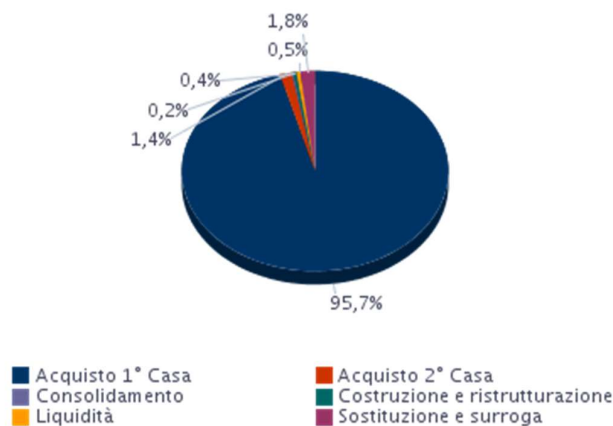
Kiron Partner per delineare una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario ha preso in considerazione i mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nell'anno 2023 e li ha confrontati con l'anno precedente analizzando in particolare: **scopo del finanziamento, tipologia di tasso, durata e importo medio del mutuo.**

SCOPO FINANZIAMENTO

L'acquisto della prima casa in Toscana è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 95,7% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta l'1,8%. Le operazioni di consolidamento dei debiti costituiscono lo 0,2%. 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 0,5% 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 l'1,4%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per costruzione e ristrutturazione del +0,3%, sostituzione e surroga del +1,1% e un calo per l'acquisto della prima casa del -0,3%, acquisto della seconda casa del -0,6%, liquidità del -0,3%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Toscana - 2023



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

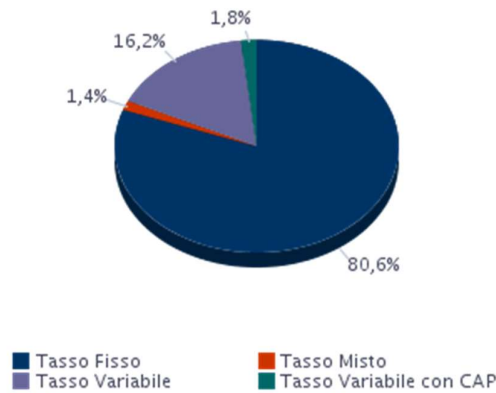
TIPOLOGIA TASSO

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 l'80,6% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 16,2% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso fisso del +33,7% e un calo per i prodotti a tasso variabile del -30,2%. a tasso variabile con CAP del -4,5%, Pressoché invariati gli altri prodotti.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

TIPOLOGIA TASSO Toscana - 2023



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

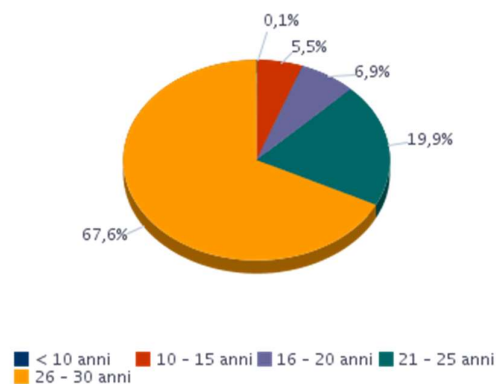
- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata 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 26,7 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 26,1 anni. In Toscana la durata media è pari a 27,1 anni, pari al valore dell'anno precedente.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 67,7% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 19,9% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 6,9% ricade nella durata 16-20 anni, il 5,5% si colloca nella fascia 10-15 anni. I prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,1% del totale, a causa dei costi elevati della rata mensile.

DURATA MUTUO Toscana - 2023



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Toscana): 27,1 anni

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

IMPORTO DEL MUTUO

Nel 2023 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 115.200 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 121.700 euro.

In Toscana il ticket medio è risultato pari a circa 126.400 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 132.100.

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

L'1,2% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

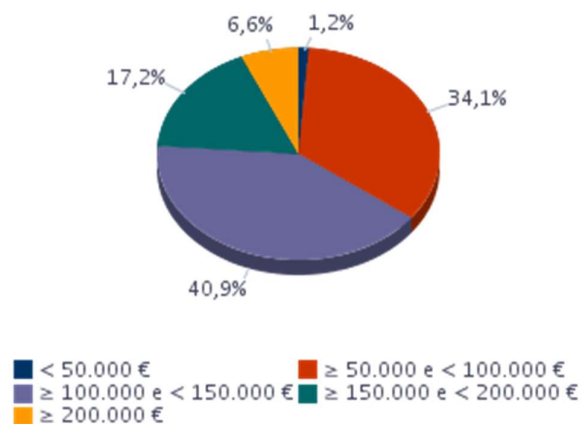
Il 34,1% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 40,9% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 17,2%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

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

IMPORTO MUTUO Toscana - 2023



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Toscana): 126.400 euro