

## MUTUI VENETO: ANALISI DEL PRODOTTO (2023)

### Le scelte delle famiglie in regione

*In Veneto in crescita del +26,5% il tasso fisso, arriva al 65,9% delle preferenze*

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 Veneto è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 94,9% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 3,4%. 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 0,5% 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 l'1,0%.

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

SCOPO FINANZIAMENTO Veneto - 2023



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

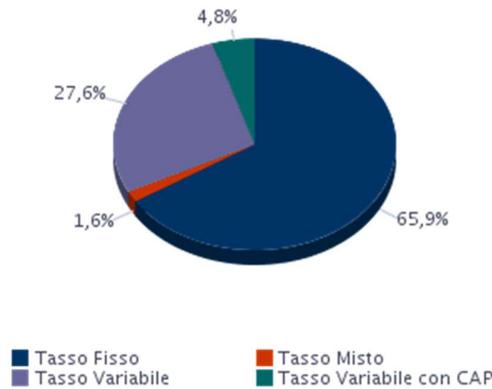
#### TIPOLOGIA TASSO

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 Veneto il 65,9% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 27,6% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso fisso del +26,5% e un calo per i prodotti a tasso variabile del -20,6%. a tasso variabile con CAP del -7,2%, Pressoché invariati gli altri prodotti.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

TIPOLOGIA TASSO Veneto - 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.

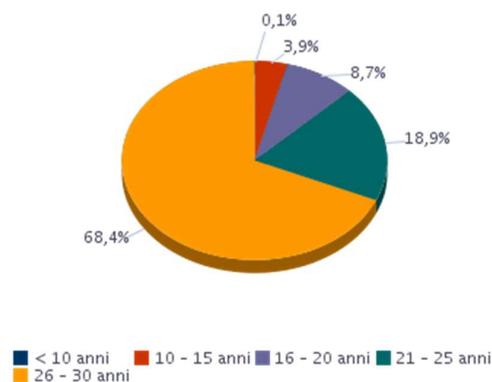
**DURATA DEL MUTUO**

A livello nazionale la durata media del mutuo è di 26,7 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 26,1 anni.

In Veneto la durata media è pari a 27,3 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 26,8 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 68,5% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 18,9% si colloca nella fascia 21-25 anni, l'8,7% ricade nella durata 16-20 anni, il 3,9% 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 Veneto - 2023



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Durata Media Mutuo (Veneto): 27,3 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 Veneto il ticket medio è risultato pari a circa 115.000 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 119.100.

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

L'1,3% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

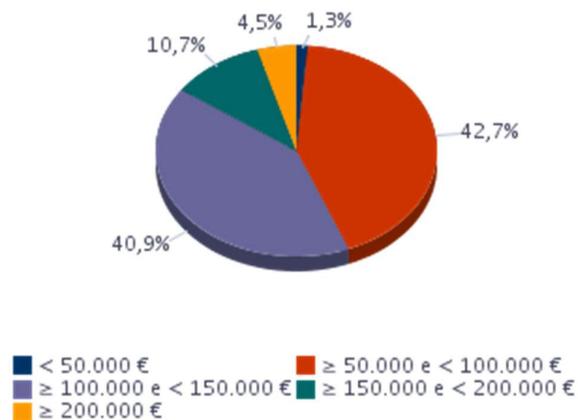
Il 42,7% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia  $\geq 50.000$  e  $< 100.000$  €.

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

Il 10,7%, invece, si colloca nella fascia successiva,  $\geq 150.000$  e  $< 200.000$  €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 4,5%.

IMPORTO MUTUO Veneto - 2023



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Importo Medio Mutuo (Veneto): 115.000 euro**