

MUTUI TOSCANA: ANALISI DEL PRODOTTO - I Semestre 2024

Le scelte delle famiglie in regione

In Toscana il ticket medio è risultato pari a circa 124.000 euro

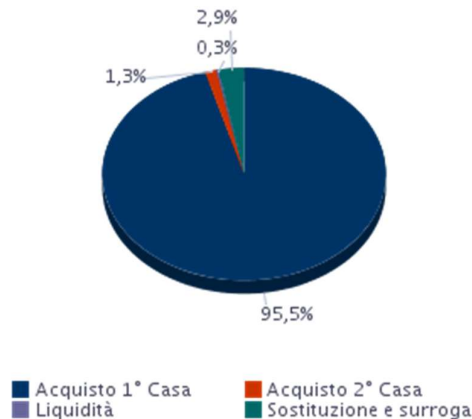
Kiron Partner per delineare una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario ha preso in considerazione i mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nel I semestre 2024 e li ha confrontati con l'anno precedente analizzando in particolare: **scopo 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 95,5% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 2,9%. 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. Interessante analizzare anche quanti scelgono un finanziamento per l'acquisto della seconda casa e che costituiscono l'1,3%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per l'acquisto della prima casa del +0,6%, sostituzione e surroga del +0,8% e un calo per acquisto della seconda casa del -0,3%, liquidità del -0,4%, consolidamento del -0,5%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Toscana - I Semestre 2024



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

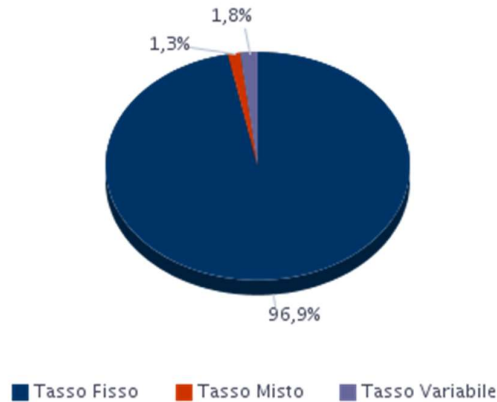
TIPOLOGIA TASSO

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 96,9% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con l'1,8% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso fisso del +13,3% e un calo per i prodotti a tasso variabile del -11,6%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

TIPOLOGIA TASSO Toscana - I Semestre 2024



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.

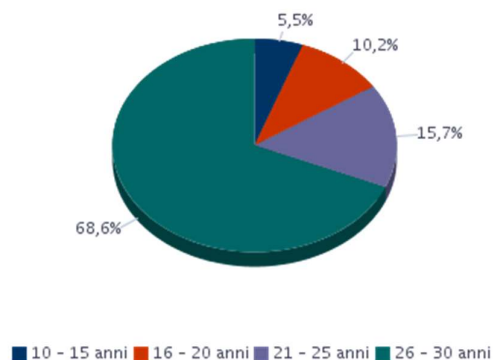
DURATA DEL MUTUO

A livello nazionale la durata media del mutuo è di 26,6 anni, mentre nel semestre precedente era pari a 26,7 anni.

In Toscana la durata media è pari a 27,1 anni, mentre nel semestre precedente era pari a 26,9 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 68,6% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 15,7% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 10,2% ricade nella durata 16-20 anni, il 5,5% si colloca nella fascia 10-15 anni.

DURATA MUTUO Toscana - I Semestre 2024



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Toscana): 27,1 anni

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

IMPORTO DEL MUTUO

Nel I Semestre del 2024 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 114.900 euro, mentre nel semestre precedente ammontava a 114.500 euro.

In Toscana il ticket medio è risultato pari a circa 124.000 euro, mentre nel semestre precedente ammontava a 124.100.

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

L'1,8% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

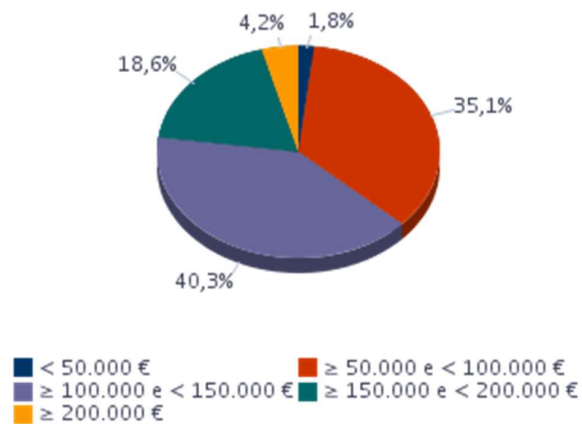
Il 35,1% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 40,3% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 18,6%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 4,2%.

IMPORTO MUTUO Toscana - I Semestre 2024



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Toscana): 124.000 euro