

MUTUO PER L'ACQUISTO DELLA SECONDA CASA

Kiron: nel 96,3% dei casi chi acquista la casa vacanza sceglie il tasso fisso

Kiron Partner, società di mediazione creditizia del Gruppo Tecnocasa, ha analizzato i dati dell'intero anno 2024 riferiti all'erogato delle reti Kiron ed Epicas, concentrando l'attenzione sui mutui sottoscritti da coloro interessati ad acquistare un'abitazione diversa dalla prima casa.

L'acquisto di una seconda casa è spesso legato a disponibilità economiche maggiori da parte degli acquirenti e spesso viene fatto per investimento, vacanza o rendita.

Chi compra una seconda casa di solito ha solitamente una situazione finanziaria più solida e quindi:

- Richiede finanziamenti più bassi in proporzione al valore dell'immobile
- Usa spesso capitali propri, riducendo la necessità di un mutuo più elevato.

In generale le banche considerano i mutui per le seconde case più rischiosi perché in caso di difficoltà finanziarie è più probabile che un debitore smetta di pagare il mutuo della seconda casa, piuttosto che il mutuo della casa nel quale dimora abitualmente; pertanto, spesso, le condizioni di accesso al mutuo sono più rigide. Può essere applicato un tasso di interesse più alto rispetto a un acquisto prima casa oppure possono essere presi in considerazione finanziamenti per importi inferiori.

Per queste ragioni **l'importo medio erogato riferito alle seconde case è più basso. Coloro che acquistano una seconda casa sottoscrivono mediamente un mutuo medio di 109.543 contro un importo medio di chi acquista una prima casa di 118.551 euro.**

A livello nazionale le **operazioni legate all'acquisto di una seconda casa** hanno inciso nel 2024 per l'1,96% del totale gestito dalla rete Kiron, dato **in lieve aumento rispetto al 2023** quando era pari al 1,61%.

Osservando lo spaccato geografico si nota come al **Nord il peso dei mutui accesi per la seconda casa è pari all' 1,92% del totale, al Sud e Isole incide per l'2,30%, mentre per quel che riguarda le regioni del Centro Italia per lo 1,69%.**

Poca la differenza riguardo alla scelta della tipologia di tasso tra mutui per acquisto prima casa e mutui per l'acquisto della seconda casa. In entrambe le casistiche **il tasso fisso è la scelta più percorsa: il 96,3% delle preferenze per chi finanzia una seconda casa contro il 95% di chi acquista una prima casa.** Il tasso variabile è prossimo allo zero per i mutuatari che acquistano una seconda casa contro il 1,2% delle scelte per mutui prima casa.

In generale possiamo affermare che **chi acquista una seconda casa è generalmente più prudente e preferisce optare per la certezza della rata anche a rischio di ottenere un capitale erogato più basso.**