

## KIRON. MUTUI TOSCANA: ANALISI DEL PRODOTTO

### Le scelte delle famiglie in regione

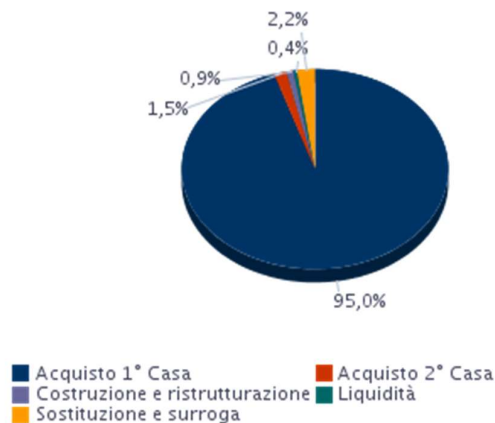
Kiron Partner SpA, società di mediazione creditizia del Gruppo Tecnocasa, per delineare una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario ha preso in considerazione i mutui ipotecari sottoscritti attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nella prima parte del 2025 analizzando 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 95,0% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 2,2%. 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 0,4% del totale. E' pari allo 0,9% 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'1,5%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per l'acquisto della prima casa del +0,3%, acquisto della seconda casa del +0,4%, costruzione e ristrutturazione del +0,7% e un calo per liquidità del -0,5%, sostituzione e surroga del -0,7%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Toscana - I Semestre 2025



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

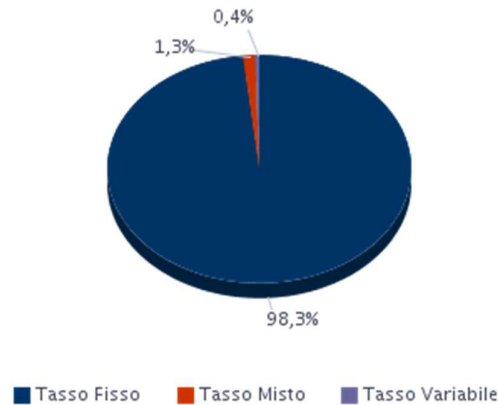
#### TIPOLOGIA TASSO

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 98,3% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso.** La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Misto con l'1,3% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente non rileviamo variazioni percentuali significative.

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

TIPOLOGIA TASSO Toscana - I Semestre 2025



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.

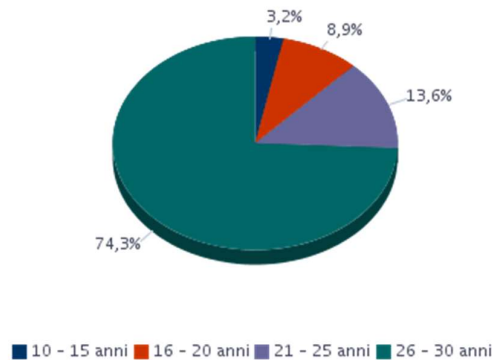
**DURATA DEL MUTUO**

A livello nazionale la durata media del mutuo è di 26,7 anni, pari al valore del semestre precedente.

**In Toscana la durata media è pari a 27,6 anni**, mentre nel semestre precedente era pari a 27,4 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 74,2% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 13,6% si colloca nella fascia 21-25 anni, l'8,9% ricade nella durata 16-20 anni, il 3,2% si colloca nella fascia 10-15 anni.

DURATA MUTUO Toscana - I Semestre 2025



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Durata Media Mutuo (Toscana): 27,6 anni**

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

### IMPORTO DEL MUTUO

Nel I semestre 2025 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 127.400 euro, mentre nel semestre precedente ammontava a 122.600 euro.

**In Toscana il ticket medio è risultato pari a circa 131.700 euro**, mentre nel semestre precedente ammontava a 127.300.

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

Lo 0,6% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

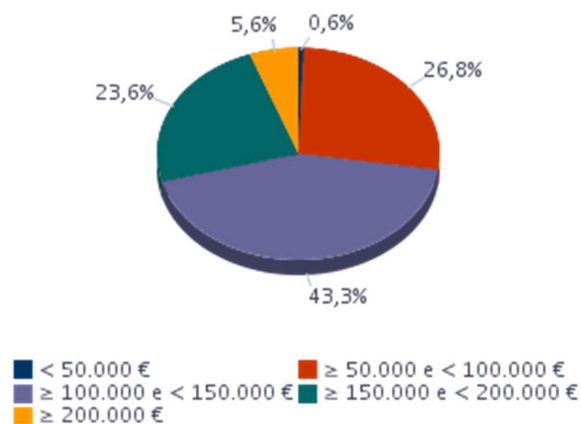
Il 26,8% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia  $\geq 50.000$  e  $< 100.000$  €.

Il 43,3% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 23,6%, invece, si colloca nella fascia successiva,  $\geq 150.000$  e  $< 200.000$  €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 5,6%.

IMPORTO MUTUO Toscana - I Semestre 2025



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Importo Medio Mutuo (Toscana): 131.700 euro**