

KIRON. MUTUI TOSCANA: ANALISI DEL PRODOTTO 2025

Le scelte delle famiglie in regione

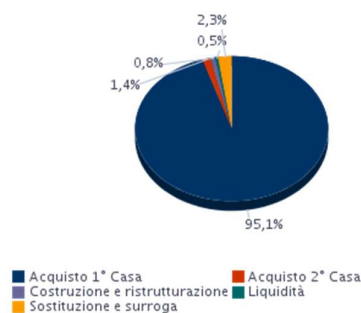
In Toscana il ticket medio è risultato pari a circa 131.700 euro

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 2025 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 95,1% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 2,3%. 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 0,8% 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 +0,7% e un calo per sostituzione e surroga del -0,6%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Toscana - 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 97,0% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso.** La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Misto con il 1,7% delle preferenze. Rispetto al periodo precedente non rileviamo variazioni percentuali significative.

TIPOLOGIA TASSO Toscana - 2025



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

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.

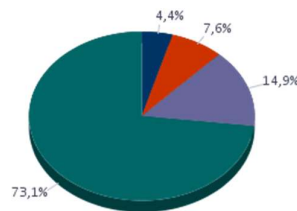
DURATA DEL MUTUO

A livello nazionale la durata media del mutuo è di 26,8 anni, mentre nel 2024 era pari a 26,6 anni.

In Toscana la durata media è pari a 27,5 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 27,3 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 73,1% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 14,9% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 7,6% ricade nella durata 16-20 anni, il 4,4% si colloca nella fascia 10-15 anni.

DURATA MUTUO Toscana - 2025



■ 10 - 15 anni ■ 16 - 20 anni ■ 21 - 25 anni ■ 26 - 30 anni

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Toscana): 27,5 anni

IMPORTO DEL MUTUO

Nel 2025 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 128.100 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 119.400 euro.

In Toscana il ticket medio è risultato pari a circa 131.700 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 126.200.

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 €.

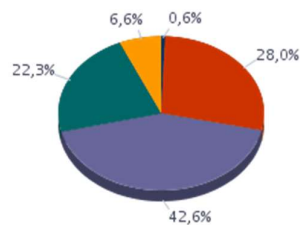
Il 28,0% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 42,6% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 22,3%, 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 - 2025



■ < 50.000 € ■ ≥ 50.000 e < 100.000 €
 ■ ≥ 100.000 e < 150.000 € ■ ≥ 150.000 e < 200.000 €
 ■ ≥ 200.000 €

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Toscana): 131.700 euro

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa