

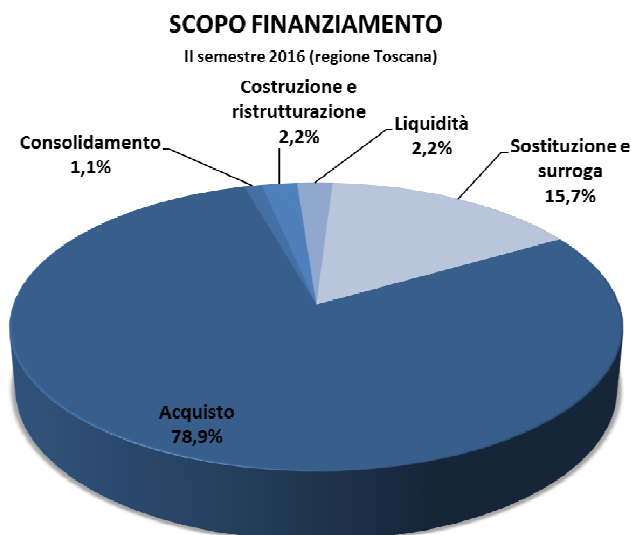
## IL MERCATO DEI MUTUI SOTTO LALENTE DEL GRUPPO TECNOCASA

### ANALISI DEL PRODOTTO: *TOSCANA – Il semestre 2016*

#### FINALITÀ DELL'OPERAZIONE

Gli istituti di credito erogano mutui ipotecari per svariati motivi, pertanto si è preferito aggregarli in categorie, secondo la seguente suddivisione:

- **Acquisto:** finanziamento acceso allo scopo di acquistare un immobile, specificando se si tratta di compravendita di prima casa o di seconda casa.
- **Sostituzione e surroga:** l'oggetto del contratto non è una compravendita, in quanto si richiede un altro mutuo per migliorare le condizioni economiche del primo o per ottenere altro denaro.
- **Costruzione e ristrutturazione:** finanziamenti richiesti per provvedere in autonomia alla realizzazione della propria abitazione oppure all'acquisto della casa e alla sua successiva ristrutturazione.
- **Liquidità:** finanziamento concesso per motivazioni diverse da quelle dell'acquisto dell'abitazione, a fronte di garanzie patrimoniali.
- **Altro:** categoria residuale che include tutte le finalità non rientranti nelle tipologie precedenti (consolidamento, acquisto di spazi non residenziali, ecc.)



*Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni*

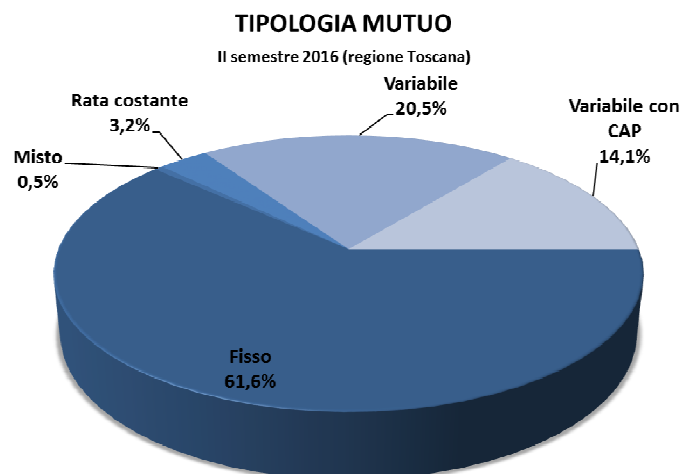
In Toscana il 78,9% dei mutui viene erogato con la finalità di acquisto, al secondo posto troviamo le sostituzioni e le surroghe, che rappresentano il 15,7% del totale. Le altre finalità, invece, hanno una minore concentrazione.

#### TIPOLOGIA DI MUTUO

Gli istituti di credito erogano molteplici prodotti ipotecari, che in questa analisi sono stati raggruppati come segue:

- **Tasso variabile:** prevede una rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (solitamente l'Euribor, oppure il tasso BCE) e ogni variazione positiva o negativa di tale tasso si traduce automaticamente in un aumento o in una diminuzione della rata.

- **Tasso variabile con CAP:** ha le stesse caratteristiche del tasso variabile puro, ma con l'opzione di avere un tetto massimo (definito in fase di stipula del contratto) che il tasso non può superare.
- **Tasso fisso:** la rata non varia durante l'operazione in quanto il tasso applicato è definito nel momento in cui viene sottoscritto il contratto in funzione del parametro di riferimento (generalmente il tasso EurIRS).
- **Tasso misto:** prevede un mutuo flessibile perché offre la possibilità al mutuatario di passare da una rata a tasso fisso ad una a tasso variabile, o viceversa, a scadenze predefinite al momento della stipula del contratto.
- **Rata costante:** mutuo a tasso variabile con rata costante, in cui le variazioni del tasso di riferimento determinano la durata del rimborso del mutuo.



*Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Interni*

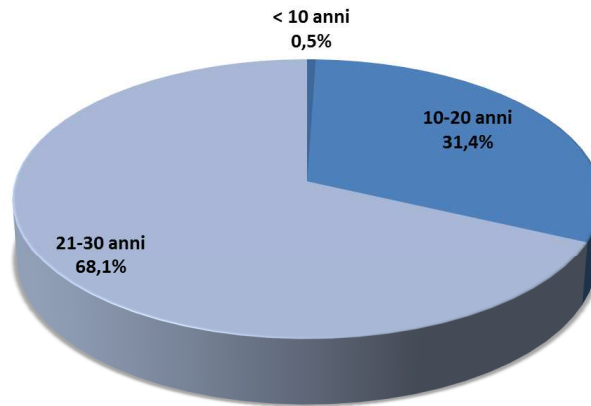
Le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi che hanno raggiunto nuovamente valori storicamente minimi e un costo del prodotto (spread) medio più contenuto rispetto agli anni passati. In questo contesto il 61,6% dei soggetti finanziati in Toscana ha optato per mutui a tasso fisso, mentre chi ha scelto il tasso variabile incide per il 20,5%.

#### **DURATA DEL MUTUO**

A livello nazionale la durata media del mutuo è stata di 24,1 anni, il 70,6% dei mutui ha una durata compresa tra 21 e 30 anni e il 29,2% si colloca nella fascia 10-20 anni. In Toscana la durata media è pari a 24,4 anni e il 68,1% del campione è racchiuso nella fascia compresa tra 21 e 30 anni, mentre il 31,4% ricade nella durata 10-20 anni.

### DURATA MUTUO

Il semestre 2016 (regione Toscana)



**Durata media mutuo (Toscana):**  
**24,4 anni**

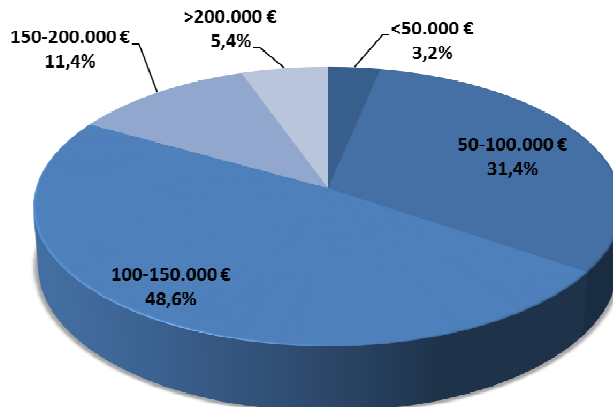
*Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni*

### IMPORTO DEL MUTUO

Nel primo semestre 2016 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a circa 113.500 €. In Toscana il ticket medio è risultato pari a circa 116.000 € e il 48,6% dei mutui erogati ricade nella fascia compresa tra 100e 150.000 €, mentre il 31,4% appartiene alla fascia inferiore (50-100.000 €).

### IMPORTO MUTUO

Il semestre 2016 (regione Toscana)



**Importo medio mutuo (Toscana):**  
**116.000 €**

*Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni*