

MUTUI TOSCANA: ANALISI DEL PRODOTTO (2020)

Le scelte delle famiglie in regione

- ✓ **In Toscana l'89,5% dei mutui erogati è per l'acquisto della prima casa**
- ✓ **In Toscana l'85,1% dei mutuatari ha scelto il tasso fisso (+36,8 rispetto al 2019)**
- ✓ **In Toscana la durata media è pari a 25,7 anni**
- ✓ **In Toscana il ticket medio è risultato pari a circa 122.000 euro**

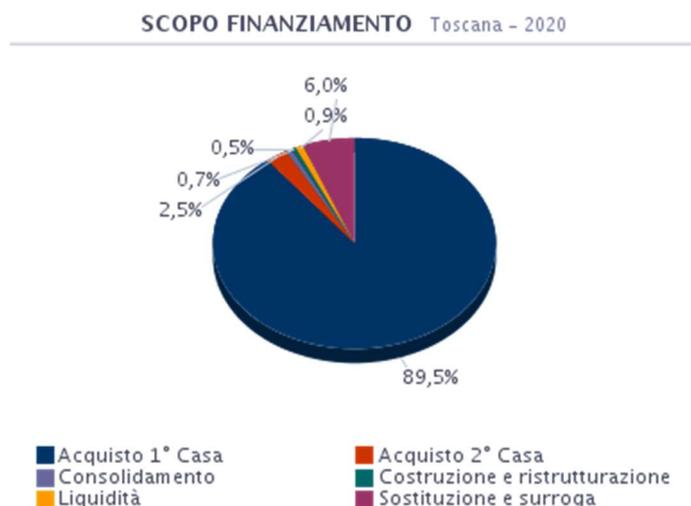
In Italia il mercato dei mutui alla famiglia, nonostante le difficoltà legate all'emergenza sanitaria, resta ben strutturato. Nel corso degli anni, per mezzo del «Quantitative Easing», la Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a tassi molto competitivi. Ad oggi, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti ed i tassi dei mutui ancora ai minimi storici, permangono interessanti opportunità sul mercato immobiliare sia per chi vuole comprare a scopi abitativi sia per chi vuole acquistare a titolo di investimento.

Per una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha preso in considerazione ulteriori indici quali scopo finanziamento, tipologia tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le 195 agenzie a marchio Kiron ed Epicas nel periodo (anno 2020) e confrontati con l'anno precedente.

SCOPO FINANZIAMENTO

In Toscana l'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta l'89,5% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 6,0%. Le operazioni di **consolidamento dei debiti**, (con il quale si estinguono i debiti accumulati nel breve periodo, sostituendoli con una nuova forma di finanziamento con una diversa rata o una differente tempistica di rimborso) costituiscono lo **0,7%**. 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 **0,9%** del totale. E' pari allo **0,5%** 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 il **2,5%**.

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



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

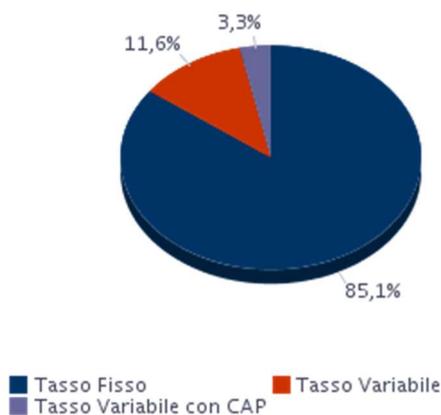
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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 l'85,1% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 11,6% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i **prodotti a tasso fisso del +36,8%** e un calo per i prodotti a tasso variabile del -27,8%. a tasso variabile con CAP del -8,3%, pressoché invariati gli altri prodotti.

TIPOLOGIA TASSO Toscana - 2020



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.

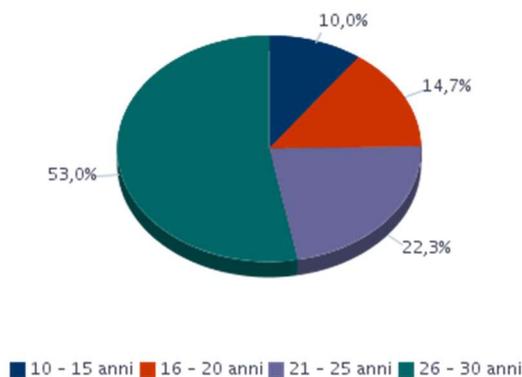
DURATA DEL MUTUO

A livello nazionale la durata media del mutuo è di 24,8 anni, pari al valore dell'anno precedente.

In Toscana la durata media è pari a 25,7 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 25,8 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 53,0% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 22,3% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 14,7% ricade nella durata 16-20 anni, il 10,0% si colloca nella fascia 10-15 anni.

DURATA MUTUO Toscana - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Toscana)
25,7 anni

IMPORTO DEL MUTUO

Nel 2020 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 113.700 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 111.800 euro.

In Toscana il ticket medio è risultato pari a circa 122.000 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 118.800.

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

Il 2,6% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

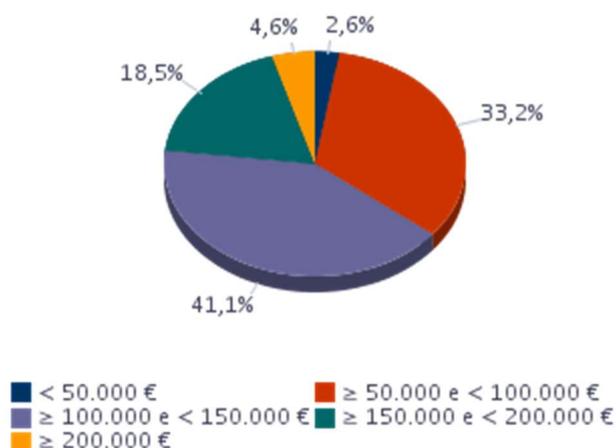
Il 33,2% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 41,1% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 18,5%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 4,6%.

IMPORTO MUTUO Toscana - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Toscana) - 122.000 euro

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa