

COMUNICATO STAMPA

L'aumento dei tassi spinge in alto le richieste di surroga e fa rallentare le compravendite

Mutui: in Toscana richiesta media in calo del 4,6%

In provincia di Firenze le domande di importo medio più elevato, ad Arezzo quello più basso

Milano, marzo 2023. Nel **secondo semestre del 2022** l'importo medio richiesto in Toscana per un **mutuo prima casa** è sceso a **146.255 euro**, valore **in calo del 4,6%** rispetto allo stesso periodo del 2021. Il dato arriva dall'analisi congiunta realizzata da [Facile.it](https://www.facile.it) e [Mutui.it](https://www.mutui.it) che ha evidenziato come, per far fronte **all'aumento dei tassi di interesse**, pur di non rinunciare alla casa gli aspiranti mutuatari toscani si siano orientati su **importi più contenuti**. Una tendenza confermata anche dai **dati preliminari** relativi al **2023**, che vedono la domanda media scendere ulteriormente a **143.701 euro**.

«La diminuzione graduale degli importi è strettamente legato all'aumento dei tassi di interesse», spiegano gli **esperti di Facile.it**. «In alcuni casi è l'aspirante mutuatario che prova ad alleggerire la rata mensile, in altri è la banca stessa che, per preservare il rapporto rata/reddito, è costretta a ridimensionare la richiesta».

Il calo dell'importo ha determinato una riduzione **dell'LTV**, ovvero il rapporto tra valore del mutuo e quello dell'immobile, che in dodici mesi **passa dall'82%** del secondo semestre 2021 **al 78%**.

Sono tanti i mutuatari che, avendo firmato negli scorsi anni un finanziamento a tasso variabile, per far fronte agli aumenti cercano nuove soluzioni e questo ha determinato una nuova **impennata delle surroghe** le quali, secondo l'analisi Facile.it, nei primi due mesi del 2023 hanno rappresentato il **20% del totale domande di finanziamento** raccolte in Toscana, **valore più che raddoppiato** (+156%) rispetto allo stesso periodo dello scorso anno.

L'andamento provinciale

Analizzando le richieste di mutuo prima casa raccolte nel secondo semestre 2022 su base locale, emergono differenze significative.

Firenze è la provincia della Toscana dove è stato rilevato **l'importo medio più alto** (161.878 euro), seguita da **Siena** (148.279 euro). Valori inferiori alla media regionale per **Lucca** (145.371 euro), **Prato** (143.194 euro) e **Livorno** (139.326 euro). Continuando a scorrere la graduatoria toscana si posizionano **Pisa** (137.448 euro), **Grosseto** (137.160 euro) e **Massa-Carrara** (135.548 euro). Chiudono la classifica **Pistoia** (132.129 euro) ed **Arezzo** (127.358 euro).

Dati interessanti emergono anche se si guarda al tipo di **tasso cui vengono indicizzati i finanziamenti toscani per l'acquisto della prima casa**. Se a livello regionale il **63%** delle domande totali presentate erano per un **tasso variabile/variabile con cap**, la tendenza a prediligere questa tipologia di tasso ha riguardato anche le singole province; la percentuale di finanziamenti variabili/variabili con cap sul totale delle richieste arriva addirittura al **67%** in provincia di **Livorno**.

Rallentano le compravendite immobiliari

L'aumento dei tassi dei mutui ha generalmente un impatto anche sulle compravendite e i dati ufficiali di settore***, elaborati da Facile.it, sembrano confermare questo collegamento. Se nella prima parte dello scorso anno le **compravendite di immobili residenziali in Toscana** sono aumentate in modo rilevante (+13% nel primo semestre 2022 rispetto a quello del 2021), a partire dalla seconda metà dell'anno, con l'inizio dell'incremento dei tassi dei mutui, gli scambi sono rallentati significativamente tanto è vero che, nel

secondo semestre 2022, sono **cresciuti di appena lo 0,8%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A **livello provinciale**, da luglio a dicembre, in alcune aree della regione sono stati **rilevati addirittura cali** rispetto al secondo semestre 2021: **Grosseto (-2%), Prato (-7%) e Massa-Carrara (-10%)**.

I tassi oggi

Ma quali sono le **condizioni di mercato** per chi oggi vuole sottoscrivere un mutuo prima casa? Di sicuro **meno favorevoli rispetto al passato** tanto che, secondo le simulazioni di Facile.it per un finanziamento medio**, i **tassi fissi (Taeg)** disponibili oggi online partono da circa **3,71%** (era 1,64% dodici mesi fa), con una **rata mensile superiore** di oltre **120 euro** rispetto allo scorso anno (ovvero **36mila euro** in più di interessi se si considera l'intera durata del finanziamento).

Se si guarda, invece, al **variabile**, i tassi (Taeg) disponibili online partono da **3,52%** (era 0,77% a marzo 2022), con una **rata iniziale da 615 euro**, circa **156 euro in più** rispetto a solamente dodici mesi fa.

«Nella situazione attuale, caratterizzata da un aumento costante dei tassi, scegliere il mutuo “giusto” può essere un'operazione più complessa rispetto al passato», continuano da Facile.it «Non esiste, in assoluto, una soluzione migliore o peggiore in quanto ci sono diversi fattori che incidono sulla decisione finale, come la capacità reddituale, l'età, la propensione al rischio e le caratteristiche stesse dell'immobile oggetto di mutuo; proprio per questo, affidarsi a consulenti esperti che sappiano identificare la soluzione più adatta alle esigenze dell'aspirante mutuatario.».

Provincia	Importo medio richiesto secondo semestre 2022
Arezzo	127.358 €
Firenze	161.878 €
Grosseto	137.160 €
Livorno	139.326 €
Lucca	145.371 €
Massa-Carrara	135.548 €
Pisa	137.448 €
Pistoia	132.129 €
Prato	143.194 €
Siena	148.279 €
Toscana	146.255 €
Italia	141.779 €

Ufficio Stampa Facile.it SpA

Andrea Polo – Yuri Griggio – Alessandra Arosio
02.55550.180/154/208
348.0186418- 327.0440396 - 335.6373666

ufficiostampa@facile.it

INC per Facile.it SpA

Simone Silvi – Claudia Cardilli – Valentina Spaziani
335.1097279 – 345.9410944 - 349.5743907



facile.it@inc-comunicazione.it

** L'analisi è stata realizzata su un campione di oltre 39.000 richieste di mutuo raccolte in Toscana tramite Facile.it e Mutui.it tra luglio 2021 e febbraio 2023.*

*** Le simulazioni sono state realizzate tenendo in considerazione i tassi disponibili su Facile.it in data 13 marzo 2023 e 21 marzo 2022 considerando un mutuo da 126.000 euro in 25 anni, LTV 70%.*

**** Fonte: elaborazione Facile.it su dati provvisori Osservatorio Immobiliare Agenzia delle Entrate.*