

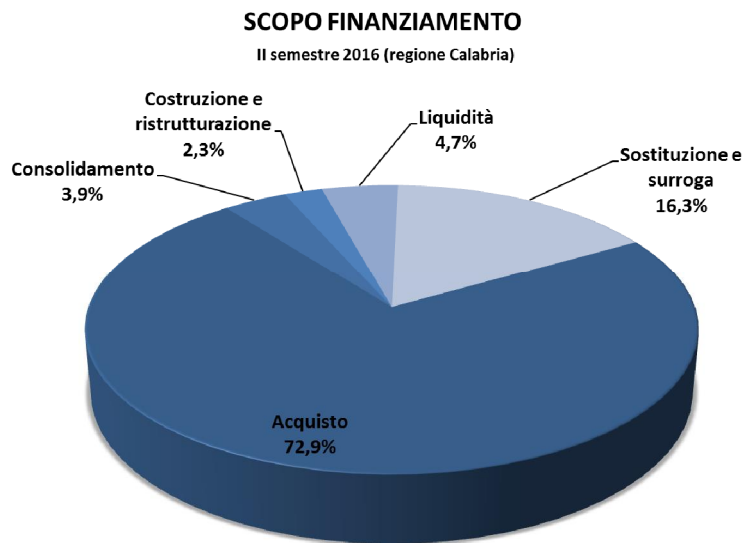
## IL MERCATO DEI MUTUI SOTTO LALENTE DEL GRUPPO TECNOCASA

### ANALISI DEL PRODOTTO: CALABRIA - 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.)



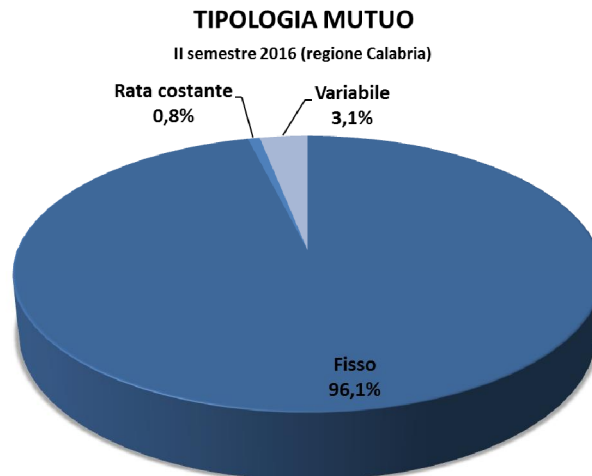
*Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni*

In Calabria il 72,9% dei mutui viene erogato con la finalità di acquisto, al secondo posto troviamo le sostituzioni e le surroghe, che rappresentano il 16,3% del totale. Le altre finalità hanno una minore concentrazione: i mutui di consolidamento pesano per il 3,9%, quelli erogati per esigenze di liquidità il 4,7% e quelli per costruzione e ristrutturazione il 2,3%.

## 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*

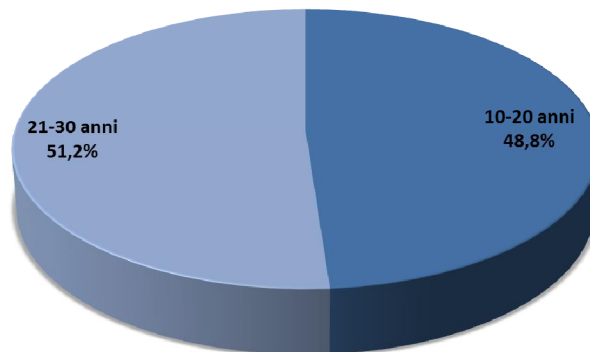
Le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi che hanno raggiunto nuovamente valori storicamente minimi e un costo del prodotto (spread) medio più contenuto rispetto agli anni passati. In questo contesto il 96,1% dei soggetti finanziati in Calabria ha optato per mutui a tasso fisso, mentre chi ha scelto il tasso variabile incide per il 3,1%; i mutui a rata costante, invece, rappresentano lo 0,8%.

## 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 Calabria la durata media è pari a 22,7 anni e il 51,2% del campione è racchiuso nella fascia compresa tra 21 e 30 anni, mentre il 48,8% ricade nella durata 10-20 anni.

### DURATA MUTUO

Il semestre 2016 (regione Calabria)



**Durata media mutuo (Calabria):**  
**22,7 anni**

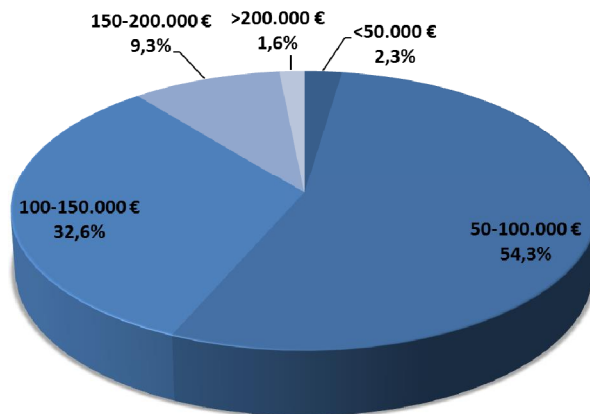
*Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni*

### IMPORTO DEL MUTUO

Nel primo semestre 2016 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a circa 113.500 €. In Calabria il ticket medio è risultato pari a quasi 100.000 € e il 54,3% dei mutui erogati ricade nella fascia compresa tra 50 e 100.000 €, mentre il 32,6% appartiene alla fascia superiore (100-150.000 €)

### IMPORTO MUTUO

Il semestre 2016 (regione Calabria)



**Importo medio mutuo (Calabria):**  
**99.900 €**

*Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni*