

20 **18**

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE E CREDITIZIO ITALIANO



Appartengono al Gruppo Tecnocasa le reti di intermediazione immobiliare
Tecnocasa e Tecnorete e la società di mediazione creditizia Kiron Partner S.n.A.

tecnocasa.it



Prefazione

Nel 2018 il mercato immobiliare ha dato segnali di ripartenza delle compravendite e, in alcune realtà, anche dei prezzi. Siamo quindi in una fase di transizione in cui avere informazioni sull'andamento del mercato immobiliare e creditizio può essere un supporto per chi si sta muovendo nel mercato del real estate italiano. Per questo è stato pensato Casa Trend, la pubblicazione che avete tra le mani e giunta ormai alla tredicesima edizione.

Grazie ai dati forniti da tutte le agenzie del Gruppo Tecnocasa si analizzano il trend dei prezzi, delle compravendite, dei canoni di locazione, della domanda e dell'offerta immobiliare e si forniscono previsioni sui valori delle abitazioni.

Sono presenti anche una breve analisi socio – demografica delle compravendite e delle locazioni, uno spaccato della rivalutazione degli immobili dal 1998 ad oggi per finire con una breve panoramica sulla casa vacanza.

L'analisi del settore creditizio entra nel merito dell'andamento del mercato dei mutui ipotecari alla famiglia e delle variabili che lo influenzano: volumi erogati, importo di mutuo, consistenze, tassi di interesse. Anche in questo caso è presente un'analisi socio – demografica che mette in luce le caratteristiche principali del mutuatario e del mutuo.

Si affrontano poi tematiche come le coperture assicurative che tutelano il credito da eventuali rischi e si sottolinea l'importanza di una consulenza di qualità per poter realizzare una scelta consapevole sul tipo di finanziamento.

Sommario

Il mercato immobiliare residenziale in Italia	4
Andamento delle compravendite	4
Andamento delle quotazioni	6
Tempi di vendita	8
Analisi socio demografica - compravendite	9
Domanda immobiliare e disponibilità di spesa	11
Offerta immobiliare	12
Il mercato delle locazioni residenziali	13
Analisi socio demografica - locazioni	15
Previsioni	16
L'investimento immobiliare	16
Il mercato immobiliare turistico	18
Annualità per comprare casa	19
Il mercato dei mutui per l'acquisto dell'abitazione in Italia	21
Lo stock dei mutui in essere	22
Volumi erogati nelle regioni	23
Volumi erogati nelle province	24
L'importo medio di mutuo	25
I tassi d'interesse	25
Caratteristiche e tendenze di chi ha sottoscritto	
un mutuo ipotecario: chi sono e cosa vogliono	26
Conclusioni	28
I prodotti del credito	29
I prodotti del credito al consumo	30
II taeg	31
La trasparenza	31
I prodotti di tutela del credito: le assicurazioni	32
Il nuovo modello di consulenza del credito	33

A cura di Fabiana Megliola, Piero Terranova (Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa) e Giulio Ricò (analisi per Kîron Partner S.p.A.).

Progetto grafico e impaginazione Tecno Diffusion srl

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN ITALIA

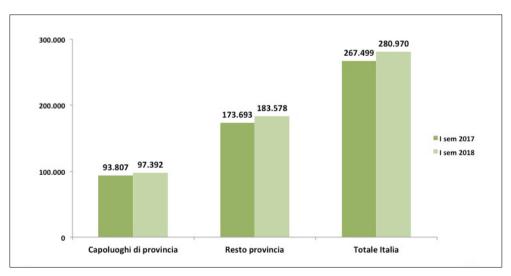
La ripresa del mercato immobiliare continua in modo progressivo. Le tendenze in essere nei mesi scorsi si sono confermate in questa prima parte dell'anno. Nel 2018 la ripresa dell'economia italiana prosegue e si attende una crescita dell'1,3% del Pil, leggermente inferiore alla crescita del 2017 che era stata dell'1,5%. L'inflazione al consumo è salita lievemente toccando ad agosto 2018 l'1.6%. Segnali positivi arrivano dal mercato del lavoro dove si segnala una ripresa del tasso di occupazione, in particolare nella componente a breve termine mentre un leggero calo si segnala per quella a lungo termine. Diminuisce la disoccupazione giovanile. Gli ultimi dati sulla fiducia di imprese e famiglia ad agosto rilevano un calo rispettivamente dell'1% e dell'1,5% ma non sembra essere tramontata la fiducia nel mattone che torna ad interessare gli italiani grazie ai bassi tassi di interesse sui mutui. ai prezzi delle abitazioni ormai a livelli minimi e ad una rinnovata fiducia. Secondo "L'indagine sul risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani" realizzata dal Centro Einaudi il 68,7% degli intervistati ritiene ancora l'immobile un investimento sicuro. Tutto questo ha determinato un aumento delle compravendite nel 2017 e nei primi tre mesi del 2018.

Andamento delle compravendite

Nel primo semestre del 2018 le compravendite residenziali in Italia sono state 280.970. Rispetto al primo semestre dell'anno precedente c'è stato un incremento del 5%. Se si distingue tra comuni capoluogo e resto della provincia si vede un comportamento analogo: i capoluoghi di provincia hanno registrato un incremento del 3,8% mentre nel resto della provincia l'aumento è stato del 5,7%.

Compravendite in aumento

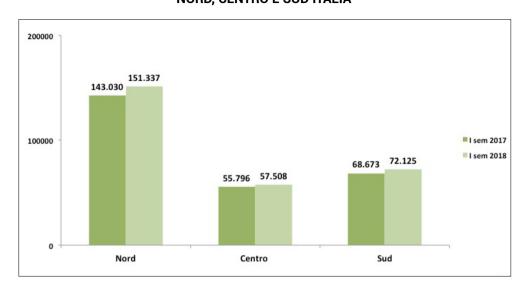
COMPRAVENDITE I SEMESTRE 2017 – I SEMESTRE 2018 CAPOLUOGHI DI PROVINCIA E RESTO DELLA PROVINCIA



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Agenzia delle Entrate

Anche l'analisi delle compravendite per area geografiche evidenzia un comportamento diverso tra le aree (+5,8% al nord, +3,1% al centro e +5,0% al sud).

COMPRAVENDITE I SEMESTRE 2017 – I SEMESTRE 2018 NORD, CENTRO E SUD ITALIA



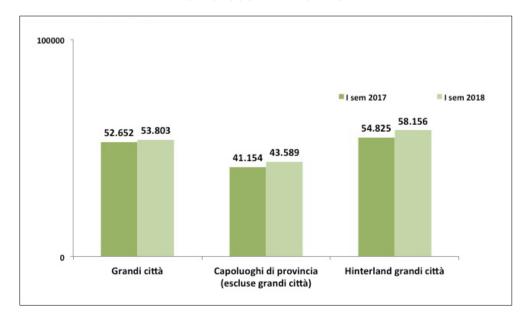
Il nord Italia cresce di più

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Agenzia delle Entrate

Raggruppando le compravendite per grandi città, capoluoghi di provincia ed hinterland delle grandi città si registra un incremento delle transazioni del 2,2% nelle grandi città, del 6,1% nell'hinterland delle grandi città e del 5,9% nei capoluoghi di provincia.

COMPRAVENDITE I SEMESTRE 2017 – I SEMESTRE 2018

GRANDI CITTA', HINTERLAND DELLE GRANDI CITTA' E CAPOLUOGHI DI PROVINCIA



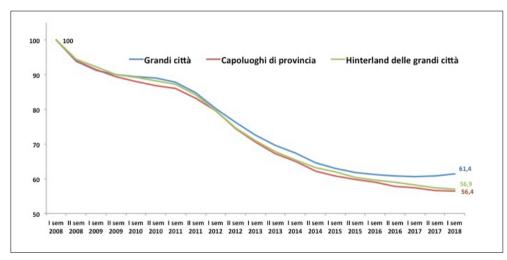
L'hinterland delle grandi città in ripresa

Andamento delle quotazioni

Nel primo semestre del 2018 le quotazioni immobiliari nelle grandi città sono in aumento dello 0,9%, a conferma quindi di un'uscita dal sentiero di ribasso imboccato nel secondo semestre del 2007.

(Le rilevazioni sono state effettuate attraverso il Sit - il Sistema Informativo Tecnocasa. Sono state rilevate 4568 zone e sono stati raccolti oltre 82 mila dati per il mercato immobiliare residenziale).

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI DIMENSIONE URBANA



Nelle grandi città i prezzi aumentano

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Si conferma quindi la ripresa che si era già vista nel secondo semestre del 2017. La città con l'aumento dei prezzi più importante è Bologna (+4,6%), seguita da Milano (+3,8%), Napoli e Bari (+1,3%), Firenze (+0,9%) ed infine Verona (+0,1%). La città che ha registrato la contrazione dei prezzi più elevata è stata Palermo con -1,5%.

Ancora una volta le zone centrali hanno registrato risultati migliori rispetto a quelle semicentrali e periferiche ma si registrano segnali di ripresa anche in quest'ultima realtà. L'aumento dei prezzi, partito nelle zone centrali, inizia a trasferirsi dunque sulle zone semicentrali e periferiche.

Variazioni percentuali dei prezzi nelle grandi città

Città	Sei mesi	1 anno	2 anni
Bari	1,3	0,5	-0,9
Bologna	4,6	8,6	11,4
Firenze	0,9	3,2	4,7
Genova	-0,1	-3,9	-11,9
Milano	3,8	6,4	7,5
Napoli	1,3	1,3	-0,1
Palermo	-1,5	-0,2	-2,0
Roma	-0,9	-2,3	-4,3
Torino	-0,6	-2,0	-4,2
Verona	0,1	1,5	3,0

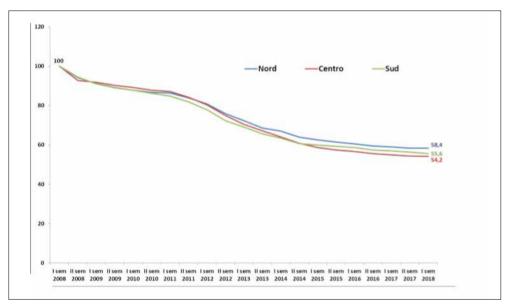
L'andamento delle grandi città suddividendo tra aree periferiche, semicentrali e centrali vede un risultato migliore soprattutto per queste ultime ma anche dei miglioramenti per le aree periferiche e per quelle semicentrali dove si registra un aumento dei prezzi.

Le zone centrali, ancora una volta, hanno registrato un migliore risultato grazie alle top location, agli immobili di prestigio e, in parte, agli investitori che hanno puntato spesso proprio sui centri, in particolare in città come Roma, Milano, Verona e Firenze dove si sta facendo sentire sempre più la componente di acquisto ad uso investimento da destinare ad affitti turistici.

In particolare, tra il secondo semestre 2007 ed il primo semestre 2018, il centro di Firenze è quello che ha retto meglio alla crisi immobiliare perdendo soltanto l'1,4% del valore mentre Milano ha perso soltanto il 5,2%. Le zone periferiche hanno sofferto maggiormente sia per la bassa qualità degli immobili offerti sia per la minore disponibilità di spesa espressa da coloro che desiderano acquistare in queste zone e che, spesso, devono ricorrere al mutuo. Adesso però si inizia a vedere una ripresa di queste realtà dovute al fatto che le aree più centrali iniziano a segnalare aumenti di prezzi più importanti. L'analisi per profilo dimensionale vede un andamento dei valori le grandi città che chiudono con +0,9%, mentre i capoluoghi di provincia segnalano ancora un ribasso di - 0,4% e l'hinterland delle grandi città di -0,7%.

Tra i comuni dell'hinterland si registrano diverse realtà con prezzi in ripresa.

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI AREA GEOGRAFICA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

L'analisi per aree geografiche evidenzia un aumento dei prezzi per le località del Nord (+0,2%), una diminuzione per le località del Sud Italia (-1,2%) e del Centro Italia (-0,2%).

Nel primo semestre del 2018 gli operatori immobiliari hanno registrato una maggiore decisione e determinazione nell'acquisto della casa, non solo per l'abitazione principale ma anche per la casa ad uso investimento. Gli istituti di credito, più disponibili ad erogare, hanno ridato fiducia a chi pensava di comprare casa. La disponibilità di un capitale iniziale resta comunque fondamentale. Coloro che invece hanno fatto

Segnali di ripresa anche nelle periferie delle metropoli

Le regioni del Nord Italia in leggero aumento

ricorso al mutuo, in più casi erano già informati sull'importo che avrebbero potuto ottenere. Importante per la ripresa del mercato anche l'apporto degli investitori che sono tornati a credere nel mattone e ad investire. Il ribasso dei prezzi ha spronato "gli indecisi" a compiere finalmente il passo dell'acquisto.

Tempi di vendita

Un'analisi realizzata dall'Ufficio Studi Tecnocasa ha calcolato i tempi medi di vendita degli immobili registrati a Luglio 2018 e li ha confrontati con quelli dell'anno precedente. Si sono considerate le grandi città, i rispettivi hinterland e i capoluoghi di provincia.

Gli ultimi dati ci dicono che nelle grandi città le tempistiche di vendita sono di 134 giorni contro 141 giorni registrati un anno fa.

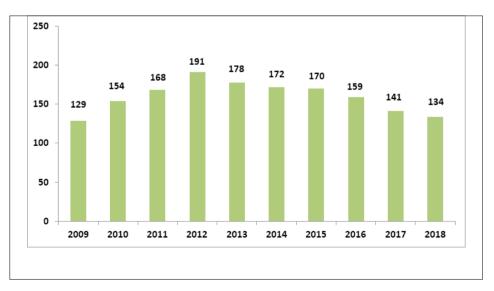
I tempi di vendita nei capoluoghi di provincia hanno una media di 157 gg contro i 167 gg di un anno fa ed infine i comuni dell'hinterland delle grandi città che hanno fatto registrare 164 gg, restando sostanzialmente invariati rispetto ad un anno fa.

Tra le grandi città i tempi di vendita maggiori si registrano a Bari (171 gg), Verona (156 gg) e Genova (154 gg). Le città "più veloci" sono Bologna (97 gg) e Milano (109 gg).

L'analisi delle tempistiche di vendita ci fornisce un altro importante segnale che il mercato immobiliare si sta riprendendo. Le trattative si concludono in tempi più brevi grazie ad una domanda più vivace, un'offerta in diminuzione e prezzi più contenuti.

L'analisi dal 2009 ad oggi, limitata alle grandi città, evidenzia il picco nel 2012, l'anno peggiore per il mercato immobiliare in cui l'abbondante offerta e le banche più refrattarie ad erogare il credito dilatarono al massimo le tempistiche necessarie per chiudere le trattative immobiliari. Nel 2018 siamo vicini ai livelli del 2009 quando la crisi immobiliare era agli inizi.

TEMPI DI VENDITA GRANDI CITTA' 2008-2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

I tempi di vendita diminuiscono ancora

Analisi socio demografica - compravendite

Dati interessanti sono emersi dall'analisi delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo Tecnocasa.

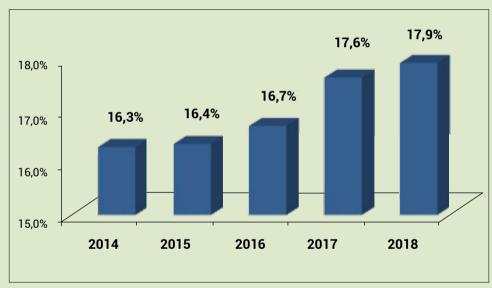
Il 77% delle compravendite realizzate attraverso le agenzie del Gruppo ha interessato l'abitazione principale, il 17,9% la casa ad uso investimento ed il 5,1% la casa vacanza.

Rispetto ad un anno fa la situazione è rimasta alguanto invariata.

Gli acquisti ad uso investimento sono in progressiva crescita, negli ultimi cinque anni infatti si è passati dall'iniziale 16,3% all'attuale 17,9%.

ACQUISTI PER INVESTIMENTO

ITALIA I semestre 2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

La qualità immobiliare continua a premiare soprattutto coloro che hanno acquistato la prima casa: un lieve aumento dei prezzi quasi sempre è stato determinato dal volersi assicurare un immobile in buono stato, un piano alto, la luminosità. In questo semestre si sono venduti anche gli immobili con caratteristiche che poco incontravano il favore degli acquirenti (piani alti senza ascensore, piani terra). Ad acquistarli soprattutto investitori che poi pensano di mettere a reddito l'abitazione. Sempre più importante il peso delle spese condominiali. Le tipologie usate hanno sofferto maggiormente il ribasso dei valori, ma anche sulle soluzioni nuove i costruttori si sono dimostrati più propensi ad avviare un'attività di repricing.



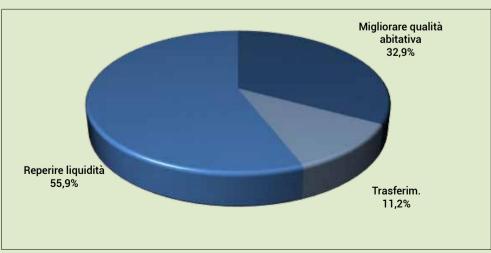
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Più interessante il dato relativo all'età degli acquirenti che registra la percentuale più elevata nella fascia di età compresa tra 35 e 44 anni (28,7%), in lieve diminuzione rispetto ad un anno fa.

Relativamente allo stato civile degli acquirenti il 40,9% è rappresentato da coppie, il 31,2% da famiglie con figli, il 28,0% da single.

Per quanto riguarda l'analisi delle compravendite dal lato dei venditori si rileva che il 32,9% di questi ha alienato l'immobile per migliorare la qualità abitativa (incluso il cambiamento di struttura familiare), l'11,3% per trasferirsi altrove e il 55,9% per necessità di liquidità, dato quest'ultimo abbastanza in linea con quello di un anno fa.

MOTIVO VENDITA ITALIA I semestre 2018



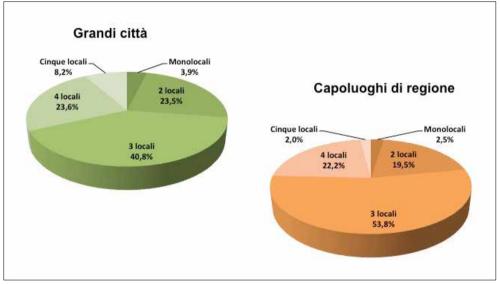
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Domanda immobiliare e disponibilità di spesa

L'analisi della domanda nelle grandi città italiane evidenzia una maggiore concentrazione delle richieste per i trilocali con il 40,8%. A seguire il quattro locali che raccoglie il 23,6% delle preferenze ed il bilocale con il 23,5%. Rispetto a sei mesi fa, si nota un aumento della concentrazione su monolocali e bilocali, spiegabile con un ritorno di interesse per i piccoli tagli da parte degli investitori.

A Milano il bilocale è la tipologia più ricercata a poca distanza dal trilocale. Nei capoluoghi di regione è il trilocale la tipologia preferita dai potenziali acquirenti, raccogliendo il 53.8% delle preferenze.

ANALISI DELLA DOMANDA – TIPOLOGIE RICHIESTE



Fonte: Uff Tecnocasa

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato la disponibilità di spesa a luglio 2018. Quello che è emerso è che nelle grandi città la maggiore concentrazione della richiesta è compresa nella fascia di spesa più bassa, fino a 119 mila € (27,3%). Segue il 24,5% che si concentra nella fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila € e il 21,5% in quella tra 170 e 249 mila €.

Rispetto alla media delle grandi città si discostano:

- Roma dove la maggioranza delle richieste riguarda immobili dal valore compreso tra 250 e 349 mila € (24,2%);
- Firenze e Milano con una maggiore concentrazione nella fascia compresa tra 170 e 249 mila €:
- Bologna, dove incide maggiormente la fascia di spesa compresa tra 120 e 169 mila € con il 32,3%;

Nelle altre grandi città, Genova, Napoli, Palermo, Torino e Verona, la maggior concentrazione è nella fascia di spesa inferiore a 120 mila €.

Negli altri capoluoghi di regione, che non sono grandi città, si registra un aumento della percentuale di coloro che desiderano spendere tra 170 e 249 mila €.

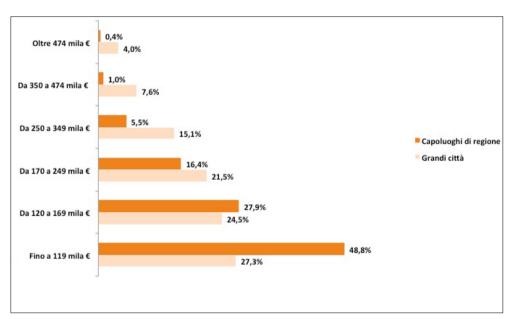
Trilocali in vetta alle richieste

Le fasce di spesa considerate sono:

- Fino a 119 mila €
- da 120 e 169 mila €
- da 170 a 249 mila €
- da 250 a 349 mila €
- da 350 a 474 mila €
- da 475 a 629 mila €
 Oltre 629 mila €

ANALISI DELLA DOMANDA – DISPONIBILITA' DI SPESA

La disponibilità di spesa si concentra nella fascia più bassa

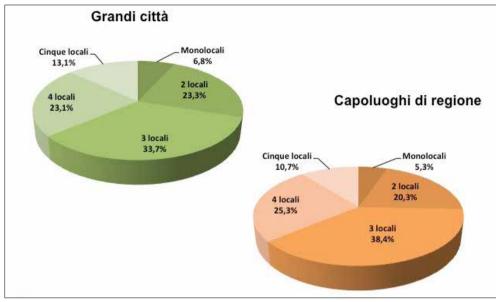


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Offerta immobiliare

L'analisi dell'offerta evidenzia che nelle grandi città italiane la tipologia più presente è il trilocale, con la percentuale del 33,7%, a seguire il bilocale con il 23,3% ed infine il quattro locali con il 23,1%.

ANALISI DELL'OFFERTA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Gli investimenti in nuove abitazioni, secondo l'Ance, mostrano nel 2017 una diminuzione dello 0,7% in termini reali. La contrazione in atto in questo segmento produttivo sottende il prolungato e significativo calo dei permessi di costruire.

Tengono invece gli investimenti relativi alla riqualificazione del patrimonio abitativo che rappresenta ormai il 38% del valore degli investimenti in costruzioni. Rispetto al 2016 si stima una crescita dello 0,5% in termini reali, spinto dagli incentivi fiscali per la ristrutturazione.

Al momento si registra ancora dell'invenduto sul mercato immobiliare, soprattutto nella provincia e nell'hinterland delle grandi città nonostante molti costruttori abbiano attuato una politica di re-pricing. Chi si appresta a costruire ed acquista adesso il terreno, realizza studi approfonditi su tecniche costruttive e materiali in modo da contenere i costi e, allo stesso tempo, rispondere alle esigenze di una clientela sempre più esigente. Questo perché nonostante ci sia molto interesse per le nuove costruzioni la variabile prezzo tiene ancora distanti domanda ed offerta. Un'attenzione particolare alle nuove costruzioni che consentono risparmio energetico si registra in particolare nelle località turistiche dove l'abitazione è utilizzata solo parzialmente.

Il mercato delle locazioni residenziali

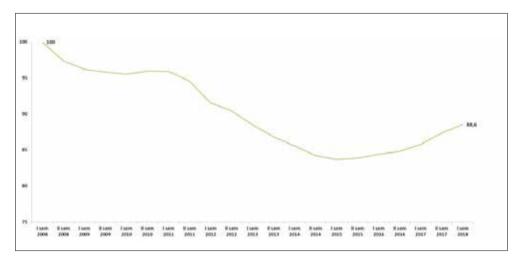
Nel primo semestre del 2018 i canoni di locazione delle grandi città sono in aumento: +1,1% per i monolocali, +1,4% per i bilocali e +1,2% per i trilocali. Su tutte le tipologie, per la prima volta, si vede un segnale positivo, attribuibile prevalentemente ad una diminuzione dell'offerta e ad una migliore qualità della stessa. Continua quindi il trend iniziato tra la fine del 2015 e l'inizio del 2016 che vede una ripresa dei valori legato soprattutto alla migliore qualità degli immobili locati e ad una ripresa della domanda. Nell'ultimo anno si conferma quest'ultimo trend ma si sottolinea anche una riduzione dell'offerta causata dalla volontà dei proprietari di

Il trilocale è la tipologia più presente sul mercato

destinare molte abitazioni agli affitti brevi. Questo fenomeno in alcune città, in particolare quelle ad alta attrattività turistica, sta determinando problematiche di ricerca di immobili in affitto da parte di chi non riesce ad acquistare, di lavoratori fuori sede e in parte anche da studenti. La distribuzione della motivazione di chi sceglie l'affitto non si discosta molto da quella rilevata un anno fa: il 61,5% affitta l'abitazione principale, il 36,1% cerca per motivi di lavoro e il 2,5% per motivi di studio. Continua a crescere il ricorso al canone concordato (29,1% dei contratti stipulati).

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI CANONI DI LOCAZIONE GRANDI CITTÀ – BILOCALI

Continua la crescita dei canoni di locazioni



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Anche in questo semestre tra coloro che alimentano la domanda di immobili in affitto si registrano numerosi casi di persone che non riescono ad accedere al mercato del credito, primi fra tutti i giovani, i monoreddito e gli immigrati; a questi si aggiungono poi gli studenti e i lavoratori fuori sede.

I potenziali locatari sono sempre più esigenti nella ricerca dell'immobile e si evidenzia una maggiore facilità di affitto per le soluzioni di "qualità", dove per qualità si intende non solo lo stato dell'immobile ma anche la qualità dell'arredamento, la presenza di ambienti luminosi e di servizi in zona. Cresce l'interesse per gli immobili arredati o parzialmente arredati. La presenza del riscaldamento autonomo è apprezzata perché consente una riduzione dei costi condominiali. I proprietari stanno recependo questa esigenza e la qualità dell'offerta abitativa in locazione è in miglioramento.

Canoni medi (€ al mese) e variazione percentuale dei canoni di locazione nel primo semestre 2018.

Milano la città più costosa

Città	Monolocale	Bilocale	Trilocale
Bari	290	410	510
Bologna	470	550	680
Firenze	520	650	740
Genova	260	350	420
Milano	580	780	1000

Città	Monolocale	Bilocale	Trilocale
Napoli	360	530	680
Palermo	280	370	460
Roma	560	730	900
Torino	265	370	480
Verona	350	470	550

Città	Monolocale	Bilocale	Trilocale
Bari	0,0	1,0	2,0
Bologna	5,2	2,6	4,1
Firenze	0,8	0,5	0,5
Genova	3,1	3,5	0,9
Milano	2,7	2,5	2,6
Napoli	0,0	1,9	0,7
Palermo	-1,4	0,1	-1,1
Roma	-0,3	0,2	0,2
Torino	0,1	0,3	0,3
Verona	0,9	1,3	1,8

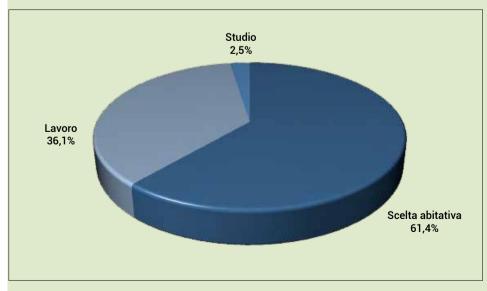
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Analisi socio demografica - locazioni

L'analisi demografica di chi prende casa in affitto ha evidenziato che il 41,4% ha un'età compresa tra 18 e 34 anni, il 24,5% ha un'età compresa tra 35 e 44 anni; il 39,7% è rappresentato da single.

La tipologia più affittata è il bilocale (36,7%), a seguire il trilocale (33,1%).

MOTIVO LOCAZIONE ITALIA I semestre 2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Aumenta l'appeal del contratto concordato, passato negli ultimi 5 anni dal 13,9% al 29,1%.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

29,1%

Previsioni

Le previsioni per il 2018 sono ancora positive con un aumento dei prezzi tra 1% e 3% nelle grandi città e tra il 2% ed il 4% per le compravendite, fermo restando che le condizioni del mercato del credito restino quelle attuali.

54,9%

Previsioni 2018

Previsioni di rialzo dei prezzi

Città	Variazioni percentuali dei prezzi (Previsioni 2018)
Bari	Da 0% a 2%
Bologna	Da +4% a 6%
Firenze	Da +1% a +3%
Genova	Da 0% a +2%
Milano	Da +5% a +7%
Napoli	Da +2% a +4%
Palermo	0%
Roma	0%
Torino	0%
Verona	Da 0% a +2%
Nazionale	Da +1% a +3%

L'INVESTIMENTO IMMOBILIARE

Gli ultimi dati emersi dalle compravendite realizzate dalle agenzie del Gruppo Tecnocasa emerge una sostanziale tenuta della domanda ad uso investimento. In genere, chi investe nel

settore immobiliare non guarda solo ai rendimenti da locazione ma anche alla rivalutazione del capitale.

Dal 1998 al primo semestre 2018 limitando l'esame alle grandi città italiane si nota che quella che si è rivalutata maggiormente è stata Milano con il 67,9%, seguita da Firenze con il 62% e Napoli con 61,1%.

Dal 2007 ad oggi la fase discendente del mercato a livello nazionale registra una diminuzione dei valori immobiliari del 39,5%.

La città dove gli immobili hanno perso maggiormente valore è stata Genova -55,1%, seguita da Bari con -47%. Gli immobili hanno ceduto meno a Milano (-22,5%) e Firenze (-26,0%).

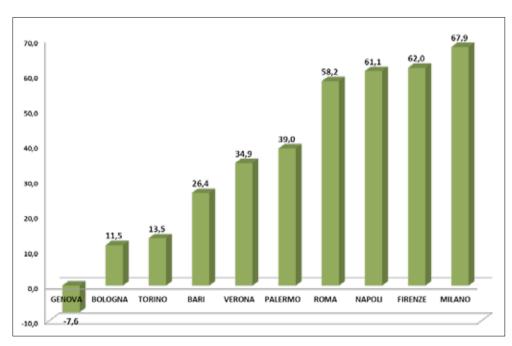
Dal 1998 al primo semestre 2018 la rivalutazione delle abitazioni nei capoluoghi di provincia e nell'hinterland delle grandi città è stata rispettivamente dello 0,7% e del 9,2%, quindi, meno forte di quella che si è avuta nelle grandi città.

In queste realtà sull'onda del boom immobiliare dalla fine degli anni '90 agli inizi del 2000 molte nuove costruzioni sono state messe in cantiere (più difficile che ciò si realizzasse nelle grandi città) e questo ha contribuito a calmierare i prezzi di mercato.

Dal 1998 ad oggi l'analisi delle rivalutazioni di tutti i capoluoghi di provincia per realtà geografiche vede un maggior incremento di valore nei capoluoghi del Sud (+18,4%). Dal secondo semestre 2007 ad oggi la perdita di valore nelle diverse realtà territoriali è stata abbastanza vicina: -39,5% per le grandi città, -44% per i capoluoghi di provincia e -43,5% per l'hinterland delle grandi città.

La diminuzione di valore dal secondo semestre del 2007 è stata più forte per le località del Centro Italia e del Sud Italia rispettivamente con (-45,9%) e (-42,9%) seguite dal Nord (-41,9%).

ANDAMENTO PERCENTUALE DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI DAL I SEMESTRE 1998 AL I SEMESTRE 2018



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Nel primo semestre del 2018 il rendimento annuo lordo di un bilocale di 65 mq nelle grandi città italiane si è attestato intorno al 5,0%.

Citta'	Rendimento annuo lordo (%)
Bari	5,1%
Bologna	4,8%
Firenze	4,2%
Genova	5,4%
Milano	4,9%
Napoli	4,7%
Palermo	5,5%
Roma	4,5%
Torino	4,6%
Verona	5,9%

IL MERCATO IMMOBILIARE TURISTICO

Nella prima parte del 2018 gli immobili turistici hanno visto prezzi ancora in diminuzione rispetto al semestre precedente: -0,1% il ribasso nelle località di mare, -1,1% quelle di montagna e -0,3% quelle del lago.

MARE: le performance migliori per la prima parte dell'anno spettano al Veneto (+3,8%), alla Calabria (+2,1%) e alla Campania (+1,3%). In lieve ribasso i valori delle località di mare di Lazio (-1,9%), Sardegna e Puglia (-0,6%). Si conferma la presenza di acquirenti stranieri, in particolare in Liguria, in Sicilia ed in Campania.

LAGO: le quotazioni delle abitazioni nelle principali località lacustri italiane sono in diminuzione dello 0,3%. Le località sul lago di Garda sono sostanzialmente stabili: la sponda bresciana chiude con -0,1%, stabile la sponda veronese.

Per le tipologie ubicate sul lago di Garda si conferma l'interesse all'acquisto da parte dei turisti tedeschi mentre cresce l'interesse anche da parte di stranieri per il lago di Iseo che chiude i primi sei mesi dell'anno con un aumento dei valori dello 0,4%.

MONTAGNA: diminuiscono dell'1,1% i prezzi immobiliari. In Val d'Aosta il ribasso è stato di 1,7% mentre è il Piemonte la regione che ha avuto la contrazione più forte con un calo dei valori del 6,0% attribuibile sostanzialmente alle località minori.

TREND VARIAZIONE % PREZZI	2007 - I sem 2018	
Mare	-40,5%	
Lago	-28,7%	
Montagna	-32,4%	

Profilo socio-demografico

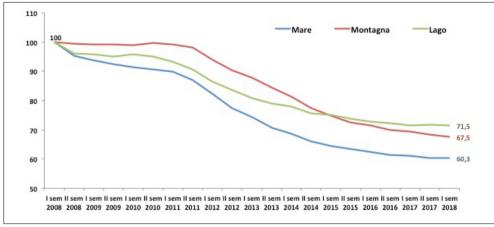
L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato le compravendite, aventi ad oggetto la casa vacanza intermediate dalle reti Tecnocasa e Tecnorete nel primo semestre del 2018 ed ha tracciato il profilo dell'acquirente tipo e il taglio preferito.

La tipologia preferita da chi acquista una casa vacanza è il trilocale con il 33,1% delle compravendite, seguita dalle soluzioni indipendenti e semindipendenti con il 26,6% delle scelte. Bene anche il bilocale che rappresenta il 25,7% delle transazioni. Anche un anno fa, nel primo semestre del 2017, erano state rilevate percentuali simili.

Ad acquistare la casa vacanza sono soprattutto *persone d'età compresa tra 45 e* 54 anni (31,6%), a seguire chi ha tra 55 e 64 anni (27,9%) e tra 35 e 44 anni (20,2%).

A comprare sono soprattutto coppie (50,6%) e famiglie (35,0%).

VARIAZIONE PERCENTUALE DEI PREZZI LOCALITA' TURISTICHE



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocas

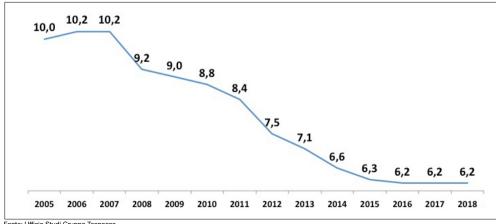
ANNUALITÀ PER COMPRARE CASA

L'acquisto della casa è una delle spese maggiori che le famiglie italiane devono sostenere. A livello nazionale si evince che sono necessarie 6,2 annualità di stipendio per comprare casa, sostanzialmente tante quante ne servivano l'anno scorso. La Capitale naturalmente è la città dove occorrono più annualità (9,6) seguita da Milano con 9,2 annualità e Firenze con 8,5 annualità. La città dove servono meno annualità di stipendio è Palermo (3,7).

Effettuando un confronto a distanza di dieci anni, si evince che a livello nazionale la differenza è stata più consistente: infatti si è passati dalle 9,2 annualità nel 2008 alle 6,2 nel primo semestre del 2018. In questo lasso temporale Roma e Milano (-3,8 annualità) seguite da Bari (-3,7 annualità) hanno avuto le variazioni più rilevanti.

Invariate le annualità di acquisto

ANNUALITA' PER COMPRARE CASA



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocas

Città	Annualità per comprare casa		
	I sem 2018	2008	
Bari	4,6	8,3	
Bologna	6,3	9,5	
Firenze	8,5	11,2	
Genova	3,9	7,0	
Milano	9,2	13,0	
Napoli	6,9	10,5	
Palermo	3,7	6,1	
Roma	9,6	13,4	
Torino	4,6	7,2	
Verona	4,6	76,2	
Nazionale	6,2	9,2	

NOTA METODOLOGICA

L'analisi condotta dall'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa si basa sui dati relativi al prezzo al metro quadro di un immobile medio usato, raccolti dalle agenzie affiliate delle Grandi Città e riferiti al primo semestre 2018, e sulle retribuzioni contrattuali annue di cassa per dipendente (al netto dei dirigenti) a tempo pieno per attività economica e contratto, al lordo delle trattenute fiscali e previdenziali, ricavate dalla banca dati ISTAT. Si è inoltre ipotizzato che il reddito fosse destinato interamente all'acquisto di un'abitazione di 85 mq. In questa analisi il valore finale della retribuzione è stato ottenuto da una stima.

IL MERCATO DEI MUTUI PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE IN ITALIA

Il mercato dei mutui: 2018 la ripresa continua

Dal 2014 nel mercato dei mutui casa si assiste a una ripresa dei volumi, che si conferma anche nei primi sei mesi del 2018 e che dovrebbe consolidarsi ulteriormente entro la fine dell'anno.

EROGAZIONI ANNUALI IN ITALIA Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 24.902 milioni di euro nel primo semestre 2018. Rispetto allo stesso semestre del 2017 si registra un aumento delle erogazioni pari a +1,4%, per un controvalore di +355 mln di euro.

EROGAZIONI SEMESTRALI IN ITALIA Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Mutui in ripresa

Gli spread bancari in riduzione rispetto al recente passato incidono positivamente sui tassi dei finanziamenti. Tenendo sempre in considerazione che gli indici di riferimento sono a livelli molto bassi, questi ultimi hanno intrapreso un lento ma costante percorso di riduzione, portandosi a quota 1,8%.

ANDAMENTO TASSO MEDIO PER ACQUISTO ABITAZIONI

Tassi ancora ai minimi



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Il quadro generale è di moderato ottimismo e il settore del credito continua il suo trend al rialzo. Si sta consolidando la fiducia dei consumatori, che auspichiamo vada a ridare spinta alla domanda di credito. Le sempre attente politiche di credito da parte degli istituti di credito contribuiscono a garantire costanza nelle erogazioni.

Lo stock dei mutui in essere

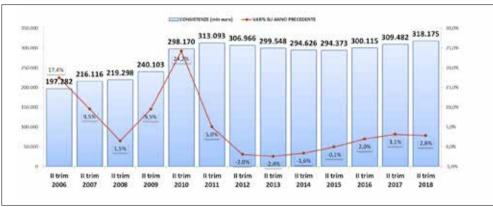
Abbiamo analizzato i dati di Banca d'Italia relativi allo stock di mutui in essere concessi alle famiglie italiane per l'acquisto dell'abitazione. Tracciandone anche il trend storico ne è emerso che nel secondo trimestre 2018 si è registrato lo stock di mutui in essere più alto di sempre: **318.175** milioni di euro.

Nel II trimestre 2018 stock dei mutui è al massimo

Il precedente valore massimo era stato registrato alla fine del 2011 quando lo stock dei mutui era di 317.584 milioni. Con questo trimestre ci lasciamo alle spalle la flessione che con l'inizio del 2012 aveva caratterizzato il credito circolante alla famiglia per l'acquisto dell'abitazione e che aveva toccato il suo punto più basso a luglio 2014 quando lo stock era di 293.932. E' aumentato del 2,8% nell'ultimo anno. Si evidenzia che a seguito delle dinamiche dei flussi di erogazioni dell'ultimo triennio la composizione è in buona parte fatta di finanziamenti a tasso fisso, il che presuppone un minor rischio sia in capo alle famiglie che in capo agli istituti eroganti. Si delinea quindi uno scenario favorevole al proseguimento del trend positivo riguardo al credito alla famiglia che dovrebbe far registrare una probabile crescita per il Ill trimestre 2018 che facilmente poi potrebbe estendersi alla chiusura dell'anno. Di seguito, il grafico con l'andamento dello stock mutui al secondo trimestre dal 2006 al 2018.

CONSISTENZE IN ITALIA

Acquisto abitazioni famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

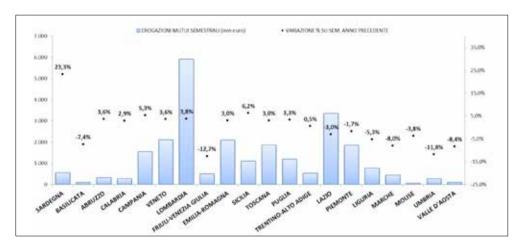
Volumi erogati nelle regioni

Il primo semestre 2018 fa registrare volumi in crescita in alcune regioni come ad esempio la Lombardia (+3,8%), altre evidenziano segnali negativi come ad esempio il Lazio (-3,0%).

Permangono sempre differenze geografiche, in quanto sono le regioni del Nord Italia quelle dove si eroga maggiormente: la Lombardia si conferma ancora leader con 5.910,5 milioni di euro, seguita da Lazio con 3.350,5 milioni di euro e da Veneto ed Emilia-Romagna con circa 2 miliardi di euro. Le performance migliori, invece, si riscontrano in Sardegna dove è stato erogato il 23,3% in più, Sicilia (+6,2%) e Campania (+5,3%).

EROGAZIONI NELLE REGIONI - I SEMESTRE 2018

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Dal punto di vista dell'incidenza rispetto al totale erogato, la Lombardia è la regione che sempre maggiormente contribuisce ai volumi nazionali arrivando al 23,69%, seguita dal Lazio con 13,43%, dal Veneto con 8,45% e dall'Emilia-Romagna con 8,40%, mentre subito dietro si posizionano Toscana e Piemonte con il 7,5% circa.

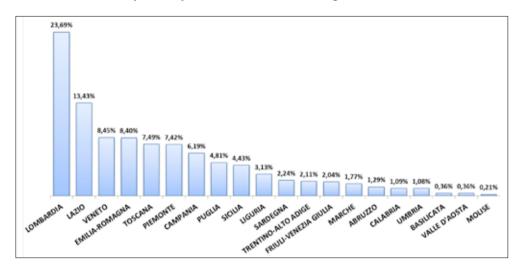
Lombardia leader delle erogazioni

> Da rilevare che le prime quattro regioni contribuiscono per poco più della metà dei volumi erogati a livello nazionale.

> Per ovvie ragioni di dimensioni e di territorio, Valle d'Aosta, Molise e Basilicata sono le regioni che meno contribuiscono ai volumi totali.

INCIDENZA DELLE REGIONI - I SEMESTRE 2018

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Volumi erogati nelle province

Tra le province italiane che hanno evidenziato volumi in aumento, al primo posto troviamo quella di Sassari che fa segnare un rialzo del 112,9%, seguita da Nuoro (+65,0%) e Sondrio (+35,1%). Roma e Milano sono sempre ai primi posti per quanto riguarda i volumi, rispettivamente con 2,94 e 2,88 miliardi di euro di erogato. Di seguito l'andamento delle prime dieci province per volumi erogati nel primo se-

mestre 2018:

TORINO NAPOLI FIRENZE

Provincia Erogazioni Var. % Erogazioni I sem 2018 su I sem 2017 **ROMA** 2.944.4 -3.5% **MILANO** 2.876,8 +8,2% 1.145,1 0,0% +9,2% 960,1 627,5 +0,8% **BOLOGNA** 614,9 +2,3% **BRESCIA** 528,5 -9,3% **BARI** 512,3 +2,6% **MONZA-BRIANZA** 490,1 +10,9% **BERGAMO** -4,3% 480,8

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

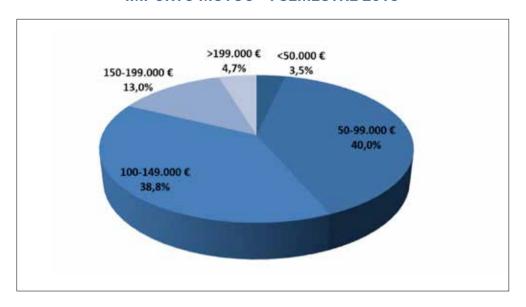
Milano cresce Roma in calo

L'importo medio di mutuo

Attraverso la base dati interna all'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa è stata analizzata la tendenza rispetto alla quantificazione media dell'importo di mutuo nel primo semestre del 2018. Il ticket medio pro-capite si è attestato a circa 110.900 €, in leggero aumento rispetto ai 110.500 € della prima parte del 2017.

Segmentando il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi di medio-bassa entità. Il 40,0% dei mutui erogati, infatti, ha un importo compreso tra 50 e 100.000 €, mentre il 38,8% si colloca nella fascia successiva (100-150.000 €). Quasi il 18% dei mutuatari, invece, ha ottenuto un finanziamento superiore o uquale a 150.000 €.

IMPORTO MUTUO - I SEMESTRE 2018



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

I tassi d'interesse

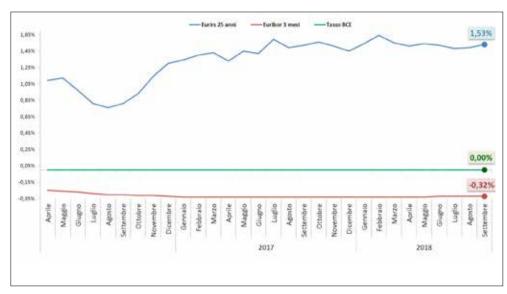
Le dinamiche economico-finanziarie che stanno influenzando l'area Euro hanno spinto la Banca Centrale Europea a ritoccare più volte al ribasso il *tasso di riferimento BCE*. Dopo i tagli del 2013, che lo avevano portato a 0,25%, gli interventi sono continuati a breve distanza a Giugno e Settembre 2014, con una riduzione di 0,10 bps in entrambi i casi. Da allora il tasso è rimasto stabile a 0,05%, fino al taglio di Marzo 2016, che lo ha portato alla sua quotazione minima di sempre (0%).

Dai massimi di Luglio 2011 (1,60%), il *tasso Euribor (3 mesi)* ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato rapidamente a quota 0,19% a Dicembre 2012, per attestarsi poco sopra 0,20% per tutto il 2013 e il 2014, salvo andare addirittura sottozero da Maggio 2015. La quotazione di Ottobre 2018 è -0,32%.

Dopo aver mantenuto una media intorno al 3,4% nel 2011, l'*Eurirs (25 anni)* è sceso a Giugno 2012 a quota 2,13% ma, contrariamente all'Euribor, è tornato a crescere fino a 2,75% a Settembre 2013. Da quel momento ha iniziato la fase discendente che lo ha portato a 0,76% ad Agosto 2017; ha ripreso quota raggiungendo il picco di 1,64% a Febbraio 2018, per poi giungere a 1,53% a settembre 2018.

Mutui concentrati su importi bassi

ANDAMENTO INDICI DI RIFERIMENTO



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Stando alle dinamiche dei tassi di Settembre 2018, abbiamo calcolato l'importo della rata mensile di un mutuo ipotecario del valore di 110.000 euro per una durata di 25 anni, ipotizzando che l'immobile valga 160.000 € e che lo spread medio di mercato si attesti a 1,20% sia per il tasso fisso che per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso sosterremmo una rata di 506 euro, circa 98 euro in più rispetto a quanto dovremmo sostenere se scegliessimo un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata ammonta a 409 euro.

Caratteristiche e tendenze di chi ha sottoscritto un mutuo ipotecario: chi sono e cosa vogliono

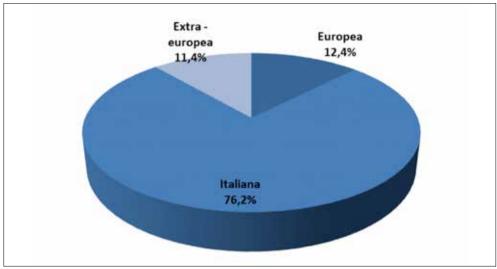
Attraverso la base dati interna del Gruppo Tecnocasa abbiamo analizzato le caratteristiche socio-demografiche dei mutuatari che, in questi primi sei mesi del 2018, hanno avuto accesso al credito per l'acquisto dell'abitazione e ne abbiamo approfondito le esigenze e le scelte tecniche di prodotto.

I risultati ci permettono di delineare il profilo del mutuatario-tipo in questo particolare contesto macroeconomico. Prima di entrare nel dettaglio, è opportuno precisare che, volendo tracciare l'identikit di chi ha acceso un mutuo ipotecario, è stato preso in considerazione il solo primo intestatario.

Analizzando la **provenienza del mutuatario** si rileva che nel nostro Paese vengono finanziati principalmente cittadini italiani, infatti il 76,2% dei mutui è stato erogato a persone di origine italiana. Gli stranieri attualmente rappresentano il 23,8%, di cui il 12,4% di nazionalità europea e l'11,4% sono extra - europei.

PROVENIENZA MUTUATARIO

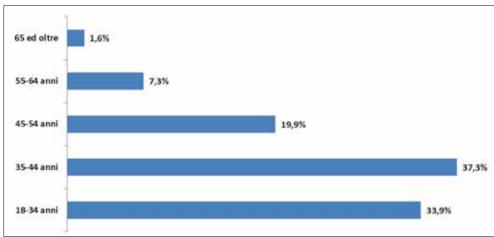
I semestre 2018 (Italia)



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

L'età media di chi ha sottoscritto un mutuo nel primo semestre 2018 è 39,9 anni. L'analisi per fasce di età mostra come sia la popolazione più giovane a fare un maggior ricorso al mutuo e, in generale, la percentuale decresce con l'aumentare dell'età. C'è una leggera preponderanza dei 35-44enni rispetto agli under 35: la prima fascia incide per il 37,3%, quella più giovane pesa invece il 33,9%.

ETÀ MUTUATARIO I semestre 2018 (Italia)



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

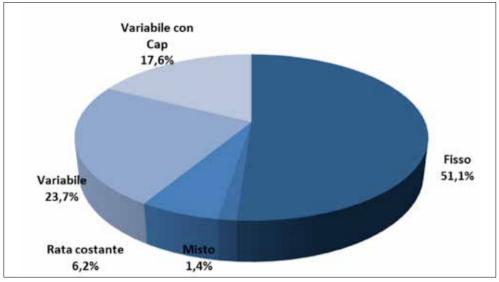
La *tipologia di mutuo* prevalente è costituita dal "tasso fisso". Grazie ai tassi ai minimi storici e al costo del prodotto (spread) più contenuto rispetto al passato, il 51,1% dei mutuatari ha preferito la programmazione certa e sicura dell'impegno economico, mentre il 23,7% ha preferito il tasso variabile puro: in aumento, rispetto al primo semestre del 2017, coloro che hanno optato per il tasso fisso. In diminuzione la percentuale dei mutui a tasso variabile.

8 mutuatari su 10 sono italiani

TIPOLOGIA MUTUO

I semestre 2018 (Italia)

Il mutuo a tasso fisso quello più scelto



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

A livello nazionale la *durata media* del mutuo è stata di 25 anni, in leggero aumento rispetto a un anno fa.

L'acquisto è, come logico aspettarsi, la *motivazione* principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 92,6% del totale delle richieste, mentre chi opta per la sostituzione o la surroga incide solo per il 4,7%. Le operazioni di consolidamento dei debiti costituiscono l'1,4%, chi invece fa ricorso al finanziamento per ottenere maggiore liquidità rappresenta l'1,0% del totale.

Conclusioni

Per ottenere un mutuo gli elementi più importanti sono la capacità di reddito e la stabilità del posto di lavoro. In particolare per i giovani gli istituti chiedono quasi sempre la garanzia dei genitori. Un altro elemento significativo è la capacità di risparmio del richiedente. Maggiore è il capitale apportato dall'acquirente nell'operazione, più interessante diventa l'operazione dal punto di vista bancario. Più appetibile diventa il tasso e più facile la prospettiva di autorizzazione della richiesta di mutuo. L'importo massimo di mutuo di solito concesso dalla banca non supera di solito l'80% del valore dell'immobile. Recenti normative, introdotte nel corso degli ultimi anni a sostegno dei giovani che vogliono acquistare la loro prima casa, permettono per mezzo di garanzie statali di arrivare fino al 100% del prezzo di acquisto.

Al fine di tutelare i richiedenti è sempre opportuno abbinare al mutuo delle idonee coperture assicurative, per la tutela di un eventuale perdita del posto di lavoro oppure una polizza vita. Questi elementi, molto graditi dagli istituti di credito in quanto abbattono il rischio di credito, possono in alcuni casi agevolare la concessione del finanziamento.

Nel corso degli scorsi anni, per mezzo del «Quantitative Easing», la Banca Centrale Europea ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a tassi molto competitivi. Ha iniziato a immettere liquidità sui mercati nel 2015 per 80 miliardi, poi ridotti a 15 a partire da settembre

2018. A dicembre 2018 chiuderà il programma di nuove immissioni. Continuerà però a calmierare i prezzi del denaro grazie al reinvestimento dei titoli già acquistati e ciò dovrebbe comunque garantire una buona iniezione di liquidità ai mercati e quindi indici di riferimento dei mutui ancora ai minimi almeno per tutto il 2019. Incertezze sono legate all'andamento dello spread: un eccessiva crescita di questo indicatore potrebbe di fatto causare un rialzo dei prezzi dei nuovi finanziamenti e di conseguenza una riduzione della domanda e dell'accesso al credito da parte delle famiglie. Molto dipenderà dunque dalle politiche economiche che il nostro paese attuerà nel prossimo futuro soprattutto per quanto riguarda il sostegno del mercato del lavoro e la famiglia. Ad oggi, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti e i tassi dei mutui molto bassi, permangono interessanti opportunità sul mercato immobiliare sia per chi vuole comprare a scopi abitativi sia per chi vuole comprare a titolo di investimento.

Moderato ottimismo sulle erogazioni nei prossimi mesi

I PRODOTTI DEL CREDITO

IL MUTUO

Il mutuo è un contratto attraverso il quale una banca mette a disposizione di un cliente una somma di denaro destinata all'acquisto di un bene immobile che il cliente si obbliga a restituire mediante il pagamento delle rate previste da un piano di ammortamento.

Le rate sono costituite da una quota di capitale e da una quota di interessi. Le banche concedono il mutuo se esiste una precisa finalità al momento della do-

manda che è necessaria per la valutazione della richiesta. Di conseguenza, la finalità di un mutuo determina le caratteristiche economiche e tecniche dello stesso che sono:

- · acquisto prima casa: ha la finalità dell'acquisto della prima casa di proprietà
- acquisto della seconda casa (ad es. una casa per le vacanze)
- acquisto per investimento (ad esempio l'acquisto di una casa che verrà affittata)
- ristrutturazione: ha come finalità la ristrutturazione di una casa o il contemporaneo acquisto e ristrutturazione di un immobile
- sostituzione di un altro finanziamento: si richiede per migliorare le condizioni economiche del primo mutuo oppure per ottenere altro denaro (mutuo per surroga, per liquidità o per sostituzione)
- consolidamento: 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

Tasso d'interesse

È generalmente calcolato con la somma di un "indice di riferimento" (es. il tasso Euribor a 3 mesi) più la percentuale di guadagno della banca (lo "spread").

Il tasso d'interesse applicato è determinato in funzione di alcuni fattori come il rischio connesso alle caratteristiche economiche del mutuatario, ma in genere fa più diretto riferimento a politiche economiche generali dell'istituto di credito e, in ogni caso, dipende dal costo del denaro acquistato dalla banca.

Indice di riferimento

Per il tasso variabile i principali indici sono l'Euribor o Tasso BCE mentre per il tasso fisso si utilizza l'Eurirs. Il costo finale del finanziamento varia in maniera sensibile in funzione di uno di questi parametri e dello spread (costo puro del finanziamento)

applicato dagli istituti.

Piano di ammortamento

È il programma di estinzione del mutuo. In esso è indicata la quota di capitale e la quota di interessi compresi in ogni rata.

Quota di interessi

Viene calcolata moltiplicando la quota di capitale residuo per il tasso di interesse netto. Dal calcolo della quota interessi si comprende che, in un mutuo a tasso variabile, un rialzo del tasso di interesse ha un impatto più significativo sulla rata se ci si trova nella fase iniziale del rimborso piuttosto che nella fase finale.

I PRODOTTI DI CREDITO AL CONSUMO

Il credito al consumo è un finanziamento per l'acquisto di beni e servizi. Può essere richiesto per soddisfare esigenze di natura personale e viene concesso ad una persona fisica. I prodotti che rientrano nella disciplina del credito al consumo sono:

- i prestiti personali
- i prestiti finalizzati
- · le carte di credito (revolving)
- · la cessione del quinto dello stipendio

Il prestito personale è un finanziamento rateale, utilizzabile liberamente dal richiedente senza che sia resa nota la finalità. La fase di istruttoria della pratica è snella, i documenti da presentare sono facilmente reperibili e sono quelli di identità e di reddito; i tempi di delibera e liquidazione della pratica di solito sono veloci.

Il prestito finalizzato è una forma di finanziamento collegato ad un contratto di acquisto di un bene specifico, per esempio l'auto, l'elettrodomestico, un servizio, la palestra, etc. In questo caso l'istituto erogante, spesso convenzionato col venditore detto "dealer", paga direttamente a quest'ultimo il costo del bene. Le rate sono prestabilite e la loro flessibilità dipende, come per i prestiti personali, esclusivamente dal contratto.

Le carte di credito rotativo (revolving) sono un tipo particolare di finanziamento, molto simile ad un fido, che prevede che il beneficiario di tale credito possa disporre di una somma di denaro e che possa essere utilizzabile per diverse finalità.

Man mano che il credito viene reintegrato, il cliente torna ad avere in automatico la disponibilità anche delle somme rimborsate. Questo tipo di prestito si appoggia ad una carta di credito, definita appunto carta revolving, che può essere considerata una carta di debito.

Gli interessi vengono calcolati sulle somme di denaro di cui usufruisce il cliente e il TAEG (Tasso Annuo Effettivo Globale) di norma oscilla tra il 15% e il 20%.

La cessione del quinto dello stipendio è una particolare forma di prestito personale il cui rimborso avviene attraverso l'addebito della rata sulla busta paga o pensione. È un prestito riservato esclusivamente ai lavoratori dipendenti pubblici e privati. Esso prevede che il richiedente conferisca delega irrevocabile al proprio datore di lavoro a trattenere dallo stipendio l'importo corrispondente alla rata del prestito che la banca o la finanziaria ha concesso. La legge 80/2005 (art. 13 bis) ha esteso la possibilità di usufruire di queste forme di finanziamento anche ai pensionati pubblici e privati, per periodi

non superiori ai 10 anni e garantiti da un'assicurazione sulla vita.

IL TAEG

Il Tasso Annuo Effettivo Globale esprime l'effettivo di qualsiasi tipologia di finanziamento. Il calcolo del TAEG comprende, ad esempio, eventuali spese di apertura della pratica e le spese di incasso rata. Il tasso deve essere inserito, oltre che nei contratti, anche negli annunci pubblicitari e negli avvisi al pubblico, specificando il periodo di validità delle offerte.

In particolare, ricordiamo che per gli annunci pubblicitari è necessario indicare la natura del messaggio pubblicitario con finalità promozionale, il riferimento ai "Fogli Informativi" per tutte le condizioni contrattuali, il periodo di validità dell'offerta, il TAN e il TAFG massimi dell'offerta.

Il TAEG deve comprendere per legge:

- ali interessi (TAN)
- · le spese di istruttoria e apertura della pratica di credito
- le spese di riscossione dei rimborsi, di incasso delle rate se stabilite dal creditore
- le spese per le assicurazioni o garanzie imposte dal creditore
- il costo dell'attività di mediazione eventualmente svolta da un terzo
- tutte le altre spese contemplate nel contratto

Prima di sottoscrivere un contratto di prestito, il cliente deve sempre richiedere alla banca il TAEG per confrontare il costo reale del finanziamento.

LA TRASPARENZA

Secondo la legge, i contratti di finanziamento devono essere stipulati per iscritto e una copia deve sempre essere consegnata al cliente. La consegna della copia è attestata dalla firma del cliente sull'originale conservato in banca. Già prima di aderirvi, il cliente ha diritto di ottenere una copia completa del contratto, comprensiva del "documento di sintesi", per poter così effettuare una valutazione completa della proposta.

La consegna della copia non impegna le parti alla conclusione del contratto che deve indicare obbligatoriamente:

- · l'ammontare e le modalità del finanziamento
- il numero, gli importi e la scadenza delle singole rate
- il TAEG
- il dettaglio delle condizioni analitiche secondo cui il TAEG può essere eventualmente modificato
- l'importo e la causale degli oneri che sono esclusi dal calcolo del TAEG (se non possono essere indicati tali oneri deve esserne fornita una stima realistica)
- · le eventuali garanzie richieste
- le eventuali coperture assicurative richieste al cliente e non incluse nel calcolo del TAEG
- gli eventuali maggiori oneri in caso di mora, ovvero il tasso di interesse di mora applicabile sulle rate non pagate alla scadenza
- le spese e le penali eventualmente dovute in caso di estinzione anticipata
- le modalità di recesso, obbligatorie nei contratti conclusi a distanza o fuori dai locali commerciali

Oltre a quanto sopra, i contratti di credito al consumo legati all'acquisto di beni/servizi o di prestiti finalizzati devono contenere, a pena di nullità:

- · la descrizione analitica dei beni e dei servizi
- il prezzo di acquisto in contanti, il prezzo stabilito dal contratto e l'ammontare dell'eventuale acconto
- le condizioni di trasferimento del diritto di proprietà nei casi in cui il passaggio della stessa non sia immediato

La legge stabilisce che sono nulle le clausole che prevedono:

- il rinvio per la determinazione dei tassi di interesse e ogni altro prezzo e condizione praticata
- tassi, prezzi e condizioni più sfavorevoli per i clienti rispetto a quelli pubblicizzati

Al cliente non può essere chiesta o addebitata nessuna spesa che non sia prevista nel contratto.

La possibilità per la banca di variare in senso sfavorevole al cliente il tasso di interesse e gli altri prezzi e condizioni deve essere espressamente indicata con una clausola che deve specificatamente essere approvata dal cliente.

Al contratto è inserito il "documento di sintesi", che raccoglie le più significative condizioni contrattuali ed economiche applicate. Esso costituisce in pratica il frontespizio del contratto e riproduce lo schema del foglio informativo relativo al tipo di operazione e servizio.

I PRODOTTI DI TUTELA DEL CREDITO: LE ASSICURAZIONI

Acquistare una casa stipulando un mutuo o sottoscrivere un prestito personale, sono eventi importanti nel ciclo economico di una famiglia e per questo motivo è sempre consigliato tutelarsi da possibili eventi negativi.

Tramite la stipula di una polizza assicurativa ci si tutela contro il verificarsi di un evento futuro e incerto, generalmente dannoso per la propria salute o per il proprio patrimonio. L'assicurazione ha lo scopo principale di "trasformare il rischio in una spesa".

Attraverso la stipula di una polizza assicurativa si "quantifica" il danno patrimoniale che avrebbe se l'evento (il rischio) si verificasse.

Esistono diversi prodotti assicurativi:

- polizza scoppio e incendio: la polizza è prevista per legge ed è obbligatoria quando si è in presenza di un'ipoteca immobiliare. Rappresenta una garanzia per la banca nell'eventualità che intervengano cause di forza maggiore a mettere in pericolo l'immobile ipotecato. In caso di mancato pagamento del premio annuale di assicurazione da parte del mutuatario, è la banca, immediatamente informata sull'inadempienza, a provvedere al pagamento del premio, onde evitare che la copertura assicurativa decada per mancato pagamento.
- polizza CPI (credit protection insurance): è un prodotto assicurativo che ha un duplice scopo: da un lato preserva la banca che eroga il finanziamento dal rischio di insolvenza del debitore e, dall'altra, tutela la persona fisica che, nel richiedere un finanziamento, intende salvaguardare la propria famiglia nei momenti di particolare instabilità finanziaria dovuta a problemi di salute o lavorativi.
- polizza vita e polizza di invalidità permanente: prevedono, al verificarsi delle condizioni previste dalla polizza vita e invalidità, la possibilità di estinguere il debito residuo del mutuo o di ridurlo. Nell'eventualità che l'indennizzo ecceda il debito residuo, la parte rimanente viene corrisposta al mutuatario. Nel caso di invalidità permanente o di decesso del mutuatario, l'indennizzo verrà corrisposto ai familiari.
- · polizza perdita del posto di lavoro: prevede un indennizzo risarcitorio direttamente proporzionale al periodo di persistenza dell'inattività lavorativa. La compagnia di

assicurazione risarcirà la banca ed eventuali differenze per eccesso o difetto verranno pagate direttamente dal mutuatario.

IL NUOVO MODELLO DI CONSULENZA DEL CREDITO

La complessità del mercato del credito e la necessità delle famiglie di indebitarsi correttamente fanno si che diventi importante elevare la qualità della consulenza. La nuova normativa sulla mediazione creditizia (DL n.141) che è in vigore dal 2013 ha lo scopo di migliorare la qualità della consulenza alle famiglie durante le fasi di indebitamento, evitando scelte inconsapevoli e non adeguate alle loro caratteristiche finanziarie ed economiche.

Le società di mediazione creditizia e i loro collaboratori dovranno, attraverso l'esperienza, la preparazione professionale e l'utilizzo di "strumenti scientifici", indirizzare le famiglie a scelte più coerenti con il loro stato finanziario.

Per questo è opportuno che il cliente instauri una buona relazione con la società di mediazione creditizia, gli esponga le sue esigenze, rilasci al mediatore tutte le informazioni utili perché possa fare l'analisi del suo status finanziario e la corretta valutazione del piano di finanziamento.

Attraverso questo approccio si eviteranno scelte di indebitamento incoerenti con la posizione economica del cliente, generando un aumento della qualità del credito e il conseguente miglioramento dell'offerta da parte delle banche.

I consulenti del credito e assicurativi di Kiron Partner S,p.A., società di mediazione creditizia del Gruppo Tecnocasa, hanno a disposizione strumenti innovativi che consentono loro di fornire una consulenza professionale prima e dopo il finanziamento. Il cliente ottiene un servizio personalizzato che gli permette di comprendere con chiarezza le caratteristiche dei finanziamenti, o delle polizze assicurative permettendogli di scegliere consapevolmente il prodotto più adatto ai suoi bisogni.











Naviga, Clicca, Chatta.

vuoi sapere di più

su questo immobile?



Ora puoi chiedere info anche via chat su tecnocasa.it e tecnorete.it!







