

IL MERCATO DEI MUTUI: ANALISI DEL PRODOTTO IIsem2016

Oltre il 60% è a tasso fisso, il variabile con CAP passa dal 3,8% al 14,5%

24 anni è la durata media del finanziamento

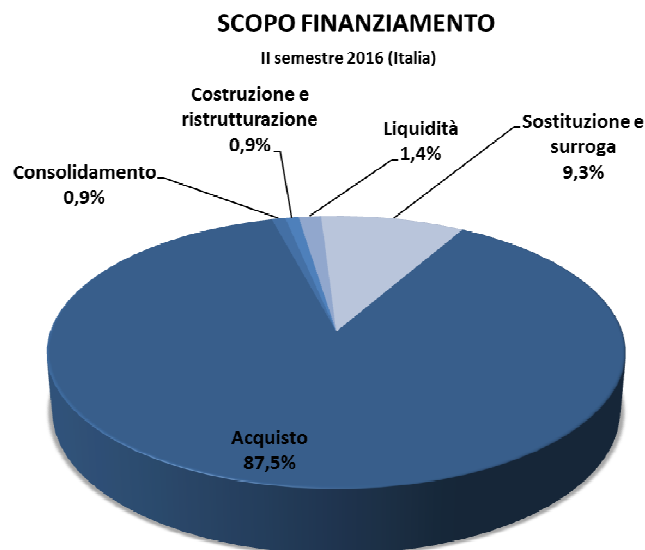
In aumento l'importo richiesto: 113.500 €

Si conferma il momento positivo del credito italiano, sebbene la crescita avvenga a tassi inferiori al passato. Le erogazioni sono in aumento da ormai due anni e anche la domanda di mutui da parte delle famiglie è in crescita.

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato finalità dell'operazione, tipologia, durata e importo medio di mutuo di tutti coloro i quali hanno sottoscritto un finanziamento ipotecario attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas nel II semestre del 2016.

FINALITÀ DELL'OPERAZIONE

L'acquisto è, come logico aspettarsi, la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e **rappresenta l'87,5% del totale**, mentre chi opta per la sostituzione o la surroga incide solo per il 9,3%: rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso, vediamo che le percentuali hanno mostrato lievi variazioni, rispettivamente in aumento e in diminuzione. Le operazioni di consolidamento dei debiti costituiscono meno dell'1%, chi invece fa ricorso al finanziamento per ottenere maggiore liquidità rappresenta l'1,4% del totale.

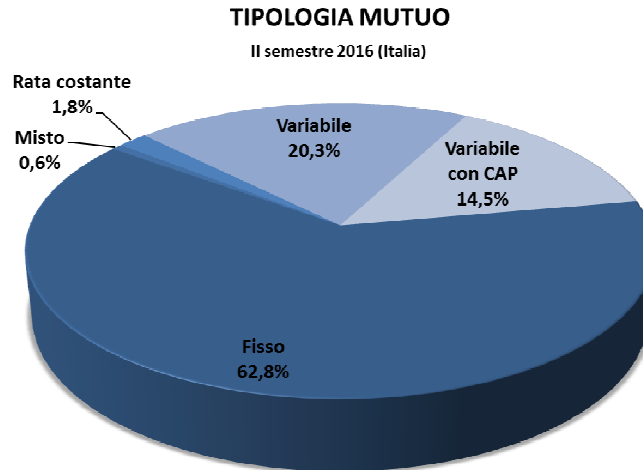


Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

- **Acquisto:** finanziamento acceso allo scopo di acquistare un immobile.
- **Consolidamento:** finanziamento 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.
- **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.

TIPOLOGIA DI 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 contesto il 62,8% dei mutuatari ha optato per la programmazione certa e sicura dell'impegno economico, mentre il 20,3% ha preferito il tasso variabile puro. Rispetto al secondo semestre 2015 **aumenta nettamente la percentuale di mutui a tasso variabile con CAP, che passano da 3,8% a 14,5%.**

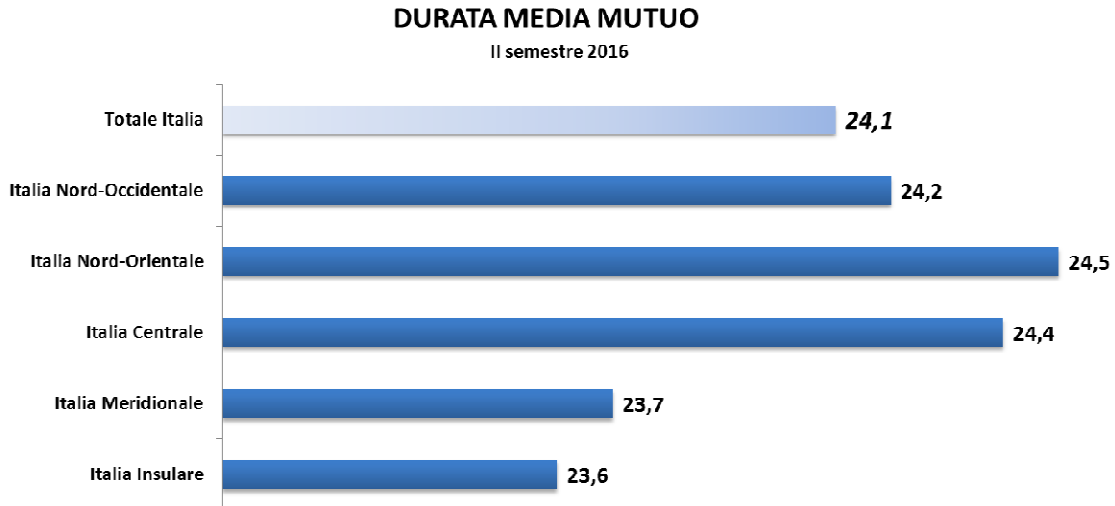


Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

- **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.

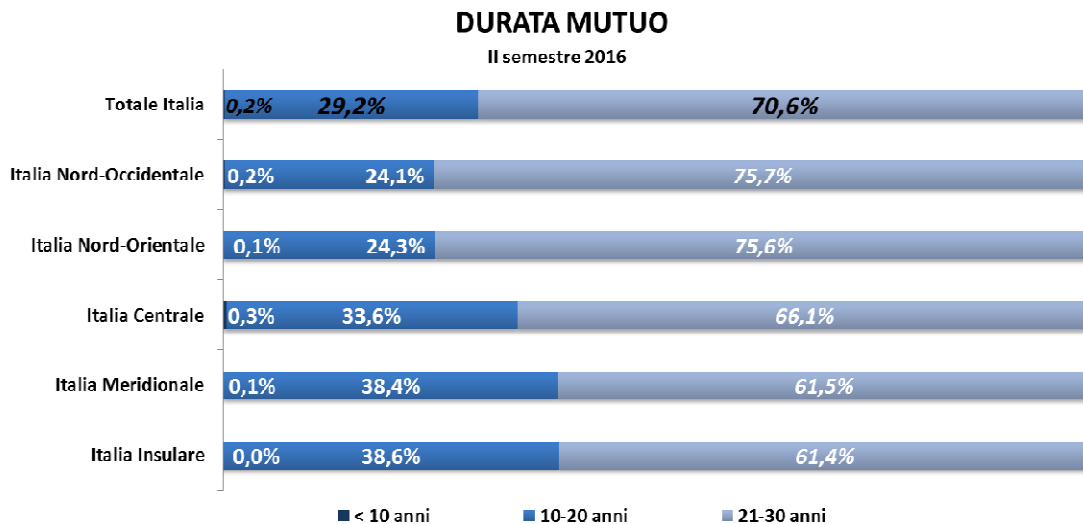
DURATA DEL MUTUO

A livello nazionale **la durata media del mutuo è stata di 24,1 anni, in lieve diminuzione rispetto a un anno fa** quando si sfioravano i 24 anni e mezzo. Analizzando le macroaree italiane risulta che nel Nord-Est e nel Centro Italia i mutui hanno una durata leggermente più elevata, il Nord-Ovest si mantiene nella media nazionale, mentre al Sud e nelle Isole i finanziamenti durano meno.



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

Ragionando per fasce di durata, non ci sono state differenze rispetto all'anno scorso: 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, mentre i prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,2% del totale. Guardando la durata del mutuo per ripartizione geografica, nel Nord Italia si evince che 3 mutui su 4 hanno una durata superiore a 20 anni, mentre nel Centro tale incidenza scende a 2 mutui su 3. Il Sud e le Isole mostrano un andamento molto simile, con una maggiore incidenza per i mutui di durata inferiore a vent'anni.



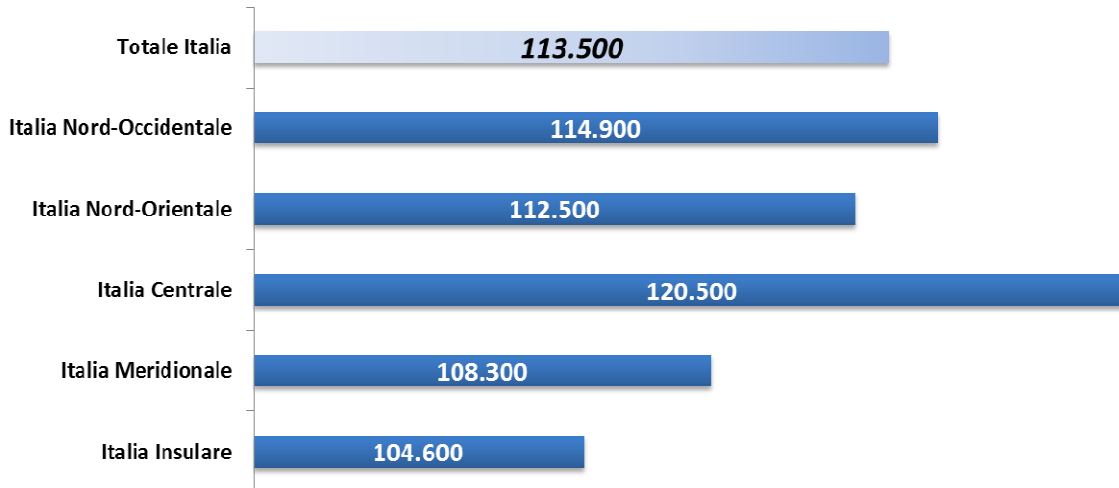
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

IMPORTO DEL MUTUO

Nel secondo semestre 2016 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a circa **113.500 €**, *in aumento rispetto ai 112.000 procapite dello stesso periodo del 2015*. Nel Centro Italia si eroga mediamente più che a livello nazionale (120.500 €); nel Mezzogiorno e, soprattutto, nelle Isole, invece, il ticket medio risulta inferiore al dato complessivo, mentre le regioni del Nord si mantengono sostanzialmente nella media nazionale.

IMPORTO MEDIO MUTUO

Il semestre 2016

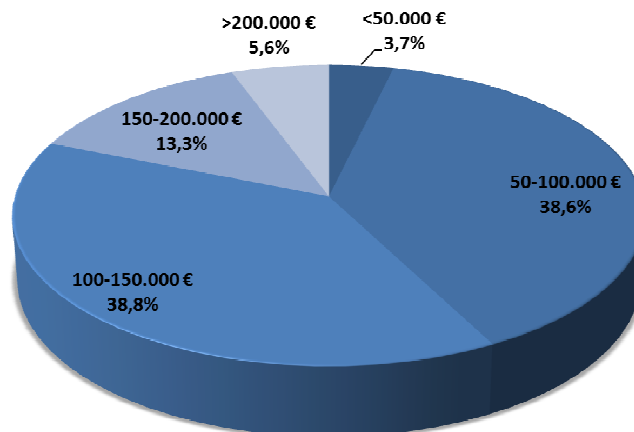


Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

Segmentando il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia leggermente più sbilanciata verso importi di media entità. Il 38,8% dei mutui erogati, infatti, ha un importo compreso tra 100 e 150.000 €, mentre il 38,6% si colloca nella fascia precedente (50-100.000 €). Quasi il 20% dei mutuatari, invece, ha ottenuto un finanziamento superiore a 150.000 €.

IMPORTO MUTUO

Il semestre 2016 (Italia)



Importo medio mutuo:
113.500 €

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni