

IL MERCATO DEI MUTUI: ANALISI DEL PRODOTTO Isem2016

**Diminuisce il ricorso al fisso: il variabile con CAP recupera e passa da 0,7% al 19,1%
In leggero calo la durata del finanziamento**

Prosegue il trend positivo del mercato del credito: **le erogazioni sono in aumento** da due anni e per il quinto trimestre consecutivo superano i 10 miliardi di euro. Questo trend è suffragato anche dalle performance positive riscontrate mensilmente, che vedono incrementi importanti a partire dalla metà del 2014, nonostante un rallentamento della crescita a partire dal secondo trimestre di quest'anno. Nel **primo semestre 2016 sono stati erogati alle famiglie italiane finanziamenti per l'acquisto della casa per 24.277 mln di euro: +39,6%**, per un controvalore di **+6.888** mln di euro, rispetto al I semestre del 2015 (Bollettino Statistico III-2016 Banca d'Italia Ottobre 2016).

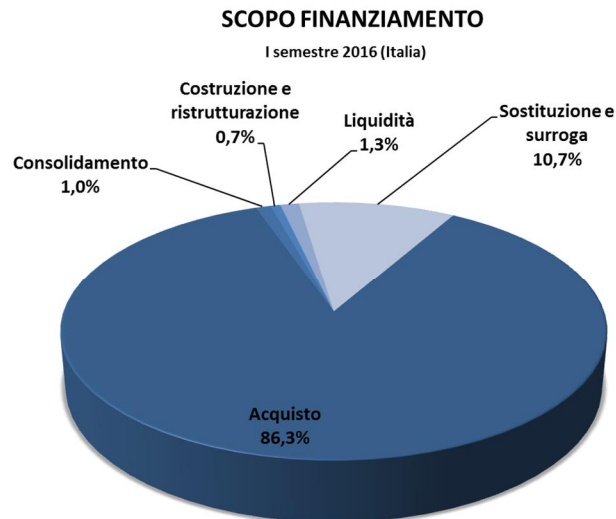
Nonostante dall'inizio del 2016 la crescita stia rallentando, **la domanda di mutui da parte delle famiglie è in aumento** dall'estate 2013 e aveva toccato il picco a metà dell'anno scorso. La Banca Centrale Europea sta continuando ad operare per sostenere i finanziamenti alle famiglie e alle imprese, ma il settore rimane condizionato dalla situazione economico-finanziaria del nostro Paese, dell'Eurozona e dell'intera area economica dell'Unione Europea, sarà perciò determinante l'andamento del mercato del lavoro e, di conseguenza, il clima di fiducia delle famiglie. **L'offerta bancaria è in miglioramento**, infatti si riducono gli spread sui mutui destinati alla prima abitazione e con bassa percentuale di intervento sul valore dell'immobile. Le politiche di erogazione rimangono prudenziali e la qualità del portafoglio degli istituti è un fattore determinante che condiziona le scelte di erogazione.

*In questo contesto risulta significativa l'analisi del prodotto elaborata dal Gruppo Tecnocasa, che verterà sui primi sei mesi del 2016 e prenderà in esame parametri quali **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.*

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.
- **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.



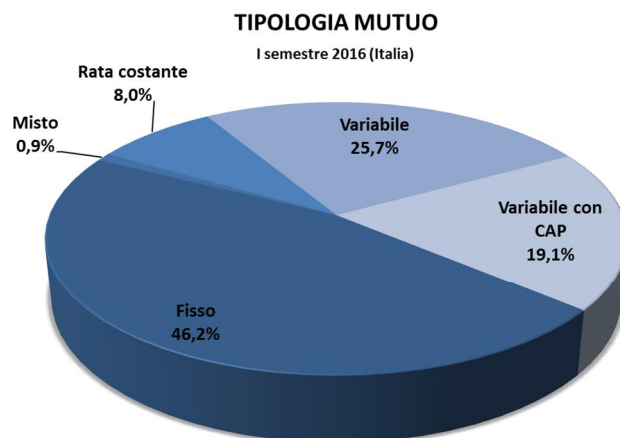
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

L'acquisto è, come logico aspettarsi, la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta l'86,3% del totale delle richieste, mentre chi opta per la sostituzione o la surroga incide solo per il 10,7%. Le operazioni di consolidamento dei debiti costituiscono l'1%, chi invece fa ricorso al finanziamento per ottenere maggiore liquidità rappresenta l'1,3% del totale.

TIPOLOGIA DI TASSO

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

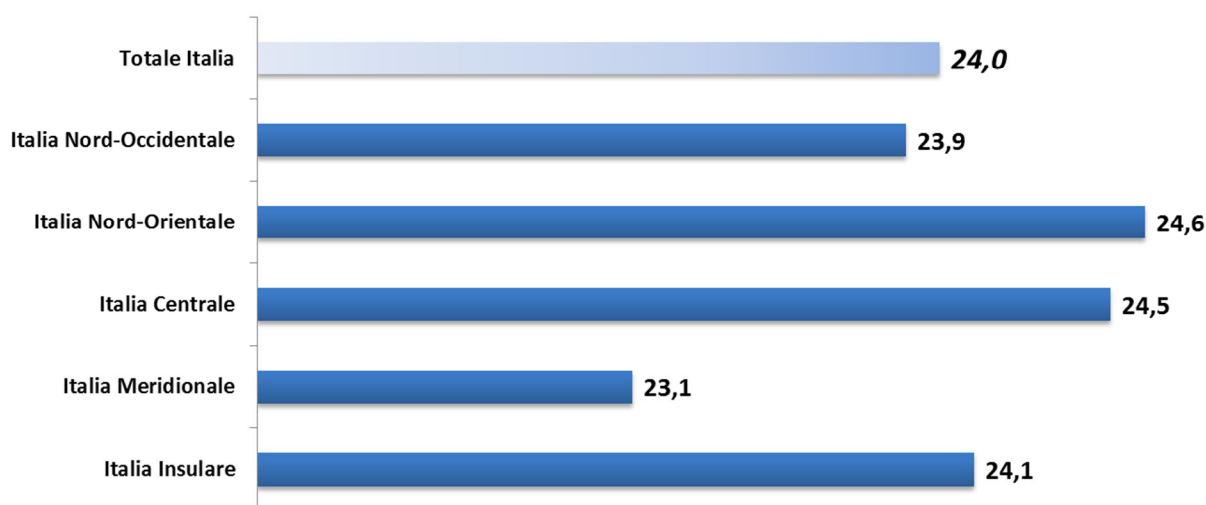
Le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi che hanno raggiunto nuovamente valori storicamente minimi e un costo del prodotto (spread) medio più contenuto rispetto agli anni passati. In questo contesto il 46,3% dei mutuatari ha optato per la programmazione certa e sicura dell'impegno economico, mentre il 25,7% ha preferito il tasso variabile puro: entrambe le percentuali sono in diminuzione rispetto al primo semestre 2015, quando rappresentavano rispettivamente il 56,4% e il 31,4%. **Aumenta nettamente la percentuale di mutui a tasso variabile con CAP, che passano da 0,7% a 19,1%.**

DURATA DEL MUTUO

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

DURATA MEDIA MUTUO

I semestre 2016

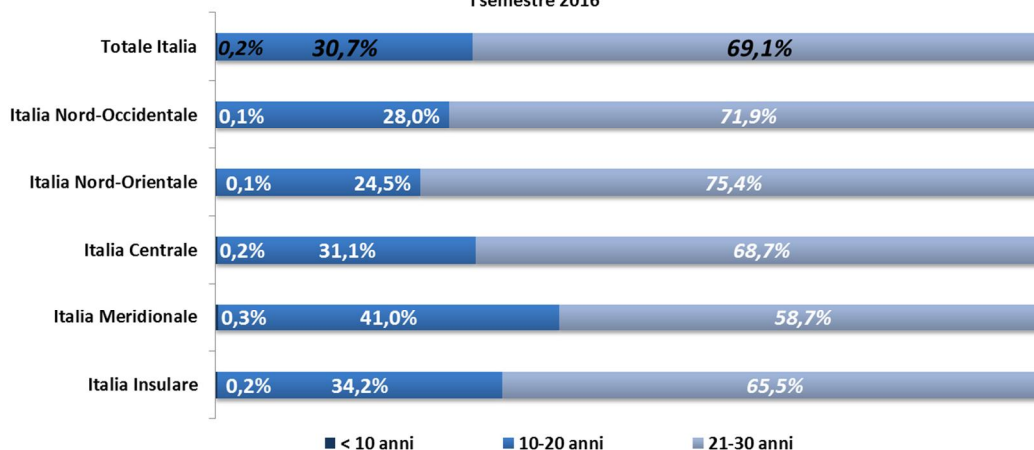


Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

Ragionando per fasce di durata, emerge che a livello nazionale il 69,1% dei mutui ha una durata compresa tra 21 e 30 anni e il 30,7% si colloca nella fascia 10-20 anni, mentre i prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,2% del totale a causa dei costi elevati della rata mensile. Guardando la durata del mutuo per ripartizione geografica, si evince che il Centro (e in parte minore anche le Isole), segue sostanzialmente la media generale; i mutui di durata più elevata, invece, sono concentrati maggiormente nel Nord Italia, infatti i finanziamenti tra 21 e 30 anni sono il 75,4% nel Nord-Est e il 71,9% nel Nord-Ovest. Nel Mezzogiorno tale fascia incide per il 58,7%, ma in questa macroarea si ha la maggiore incidenza dei mutui di durata inferiore a 20 anni, che rappresentano complessivamente il 41,3%.

DURATA MUTUO

I semestre 2016



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

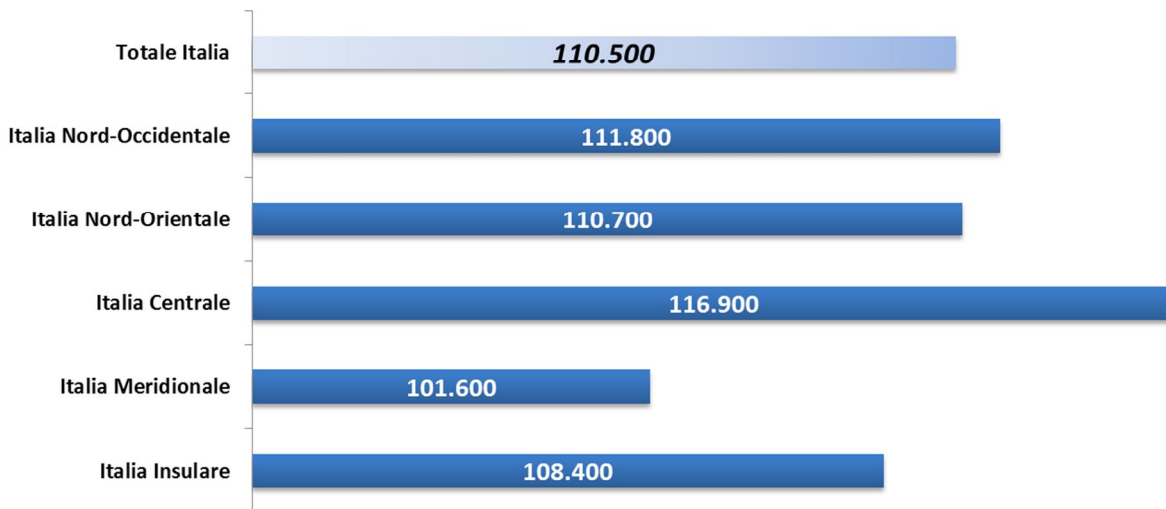
Meritano un discorso a parte le operazioni con durata superiore a 30 anni. Queste, infatti, hanno rate più economiche e sono più accessibili alla clientela ma vengono giudicate eccessivamente rischiose da parte delle banche e, di conseguenza, sono poco praticate (infatti non registriamo operazioni di tale durata).

IMPORTO DEL MUTUO

Nel primo semestre 2016 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a circa 110.500 €. Nel Centro Italia si eroga mediamente più che a livello nazionale (116.900 €); nelle Isole e soprattutto nel Mezzogiorno, invece, il ticket medio risulta inferiore al dato complessivo, mentre le regioni del Nord si mantengono sostanzialmente nella media nazionale.

IMPORTO MEDIO MUTUO

I semestre 2016

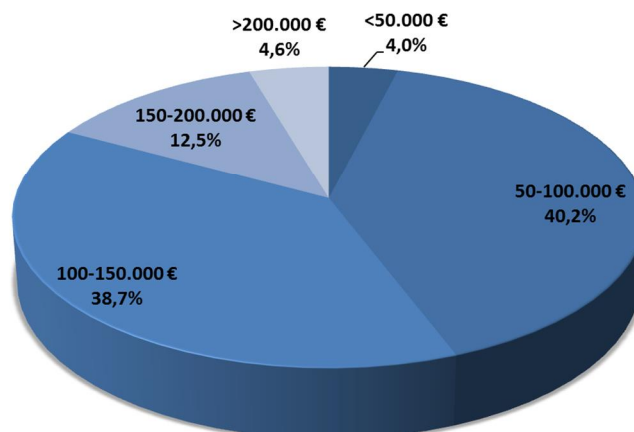


Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

Segmentando il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi di medio-bassa entità. Il 40,2% dei mutui erogati, infatti, ha un importo compreso tra 50 e 100.000 €, mentre il 38,5% si colloca nella fascia successiva (100-150.000 €). Poco più del 17% dei mutuatari, invece, ha ottenuto un finanziamento superiore a 150.000 €.

IMPORTO MUTUO

I semestre 2016 (Italia)



Importo medio mutuo:

110.500 €

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni