

MERCATO DEI MUTUI SPAGNA II semestre 2018

L'Ufficio Studi Tecnocasa Spagna, sulla base dei dati raccolti tramite le agenzie di mediazione creditizia Kiron, ha analizzato l'andamento del mercato dei mutui della penisola iberica e le sue evoluzioni nel tempo. Nel primo semestre 2007, in concomitanza con l'aumento delle quotazioni immobiliari, si rileva il picco massimo dell'importo medio (€ 185.642); tocca il minimo nel primo semestre 2014 (80.900€).

Successivamente è iniziato un trend al rialzo, pertanto nel secondo semestre del 2017, l'importo medio di mutuo è di 105.036 €.

Nell'ultima rilevazione (secondo semestre 2018) l'importo medio si attesta a 117.908 €. La quota mensile media è di 415 €, mentre nel 2007 era 976 €.

Per quanto riguarda la durata del mutuo nella seconda metà del 2018, il 32% delle ipoteche è stato concesso a meno di 30 anni, il 57% a 30 anni e l'11% a più di 30 anni.

Nel 74,8% dei casi chi ha comprato ha richiesto un mutuo, il restante 25,2% ha pagato in contanti.

EVOLUZIONE DELL'IMPORTO MEDIO DI MUTUO

Interessante notare che, a differenza delle analisi precedenti, quest'ultimo anno (tra il secondo semestre del 2017 e il secondo semestre del 2018) ci sono aumenti dell'importo medio in tutte le città. Gli aumenti più importanti su base annua superano il 10% e riguardano Malaga e Madrid. L'aumento è un po' più moderato, tra il 5% e il 10%, in città come Córdoba, L'Hospitalet de Llobregat, Fuenlabrada e Barcellona. Infine, le città nelle quali la crescita è stata più contenuta, sotto il 5%, sono Siviglia, Móstoles, Saragozza e Alcorcón.

Facendo un confronto tra Barcellona e Madrid si nota come in entrambe le metropoli l'importo medio è cresciuto rispetto all'anno precedente: rispettivamente 6,7% e 15,4%. Per il secondo semestre del 2018, in entrambe le città si sono registrati gli importi più alti dalla seconda metà del 2011: Barcellona 151.374 € e Madrid 126.696 €.

IMPORTO MEDIO DI MUTUO SPAGNA

	II SEM 2017	II SEM 2018	Variazione %
Alcorcón	118.576	122.976	3,7%
Barcelona	141.864	151.374	6,7%
Córdoba	79.358	86.980	9,6%
Fuenlabrada	112.182	120.688	7,6%
Hospitalet de Llobregat	119.623	129.567	8,3%
Madrid	109.806	126.696	15,4%
Málaga	80.891	93.919	16,1%
Móstoles	105.142	107.513	2,3%
Sevilla	78.455	79.886	1,8%
Zaragoza	74.785	76.674	2,5%
Total	105.036	117.908	12,3%

Elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa Spagna su dati interni Kiron

CONCLUSIONI

Dal 2010, anno nel quale sono state eliminate le detrazioni fiscali in caso di acquisto di un immobile, il calo dell'importo medio di mutuo, iniziato in seguito alla bolla del mercato, ha subito un rallentamento. Questo fenomeno è dovuto all'aumento della domanda di alloggi in proprietà e al relativo calo dei prezzi. Per il prossimo futuro si prevede una tendenza al rialzo anche se più contenuta di quella avuta sino ad oggi.