

MUTUI CAMPANIA: ANALISI DEL PRODOTTO (2020)

Le scelte delle famiglie in regione

- ✓ **In Campania ticket medio più alto della media nazionale**
- ✓ **Durata media è pari a 23,3 anni**

In Italia il mercato dei mutui alla famiglia, nonostante le difficoltà legate all'emergenza sanitaria, resta ben strutturato. Nel corso degli anni, per mezzo del «Quantitative Easing», la Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a tassi molto competitivi. Ad oggi, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti ed i tassi dei mutui ancora ai minimi storici, permangono interessanti opportunità sul mercato immobiliare sia per chi vuole comprare a scopi abitativi sia per chi vuole acquistare a titolo di investimento.

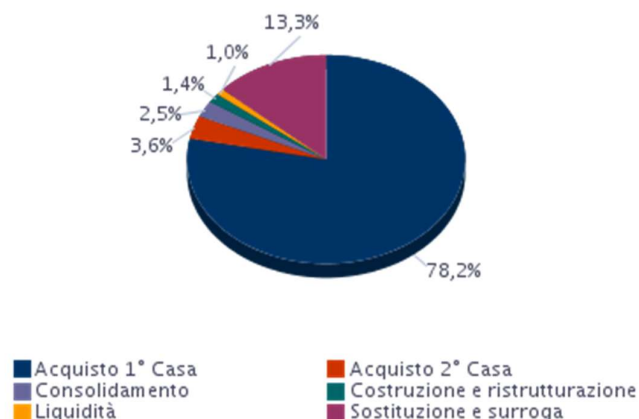
Per una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha preso in considerazione ulteriori indici quali scopo finanziamento, tipologia tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le 195 agenzie a marchio Kiron ed Epicas nel periodo (anno 2020) e confrontati con l'anno precedente.

SCOPO FINANZIAMENTO

In Campania l'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 78,2% del totale delle richieste. Chi opta per la **sostituzione o la surroga** rappresenta il **13,3%**. Le operazioni di **consolidamento dei debiti**, (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) **costituiscono il 2,5%**. **Chi invece fa ricorso al finanziamento** per ottenere maggiore liquidità, per motivazioni diverse da quelle dell'acquisto dell'abitazione a fronte di garanzie patrimoniali, rappresenta l'**1,0%** del totale. E' pari all'**1,4%** la percentuale di coloro che accendono un **mutuo per costruire o ristrutturare** la propria abitazione. Interessante analizzare anche quanti scelgono un **finanziamento per l'acquisto della seconda casa** e che costituiscono il **3,6%**.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una **crescita per acquisto della seconda casa del +1,7%**, **costruzione e ristrutturazione del +0,6%**, **consolidamento del +1,0%**, **sostituzione e surroga del +3,8%** e un calo per **l'acquisto della prima casa del -5,7%**, **liquidità del -1,4%**. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Campania - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

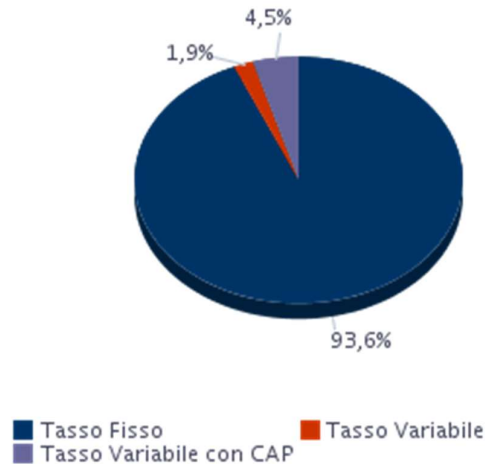
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

TIPOLOGIA 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 periodo in Campania il 93,6% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso.** La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con CAP con il 4,5% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso fisso del +20,5% e un calo per i prodotti a tasso variabile del -7,4%, a tasso variabile con CAP del -6,3%, a tasso misto del -6,8%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

TIPOLOGIA TASSO Campania - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata in quanto il tasso è definito nel momento della sottoscrizione in funzione del parametro di riferimento (EurIRS).
- **Tasso misto:** mutuo flessibile con la possibilità di passare da una rata a tasso fisso ad una a tasso variabile o viceversa.

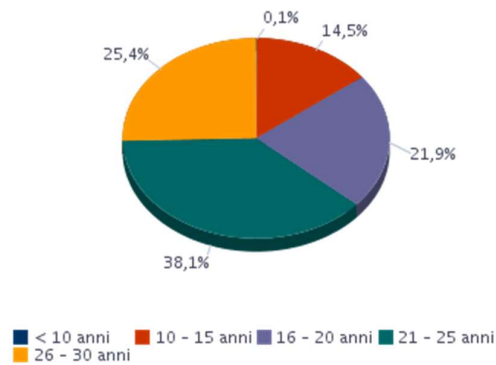
DURATA DEL MUTUO

A livello nazionale la durata media del mutuo è di 24,8 anni, pari al valore dell'anno precedente.

In Campania la durata media è pari a 23,3 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 23,6 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 25,4% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 38,1% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 21,9% ricade nella durata 16-20 anni, il 14,5% si colloca nella fascia 10-15 anni. I prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,1% del totale, a causa dei costi elevati della rata mensile.

DURATA MUTUO Campania - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Campania)
23,3 anni

IMPORTO DEL MUTUO

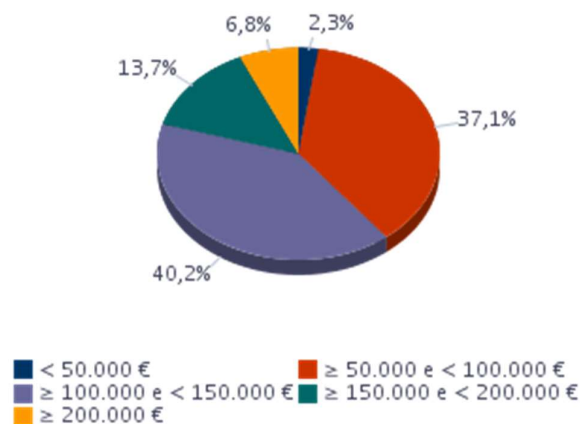
Nel 2020 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a 113.700 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 111.800 euro.

In Campania il ticket medio è risultato pari a circa 121.400 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 118.500.

Suddividendo il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi di medio-bassa entità.

- Il 2,3% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.
- Il 37,1% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.
- Il 40,2% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.
- Il 13,7%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.
- La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 6,8%.

IMPORTO MUTUO Campania - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Campania)
121.400 euro