

## MUTUI EMILIA ROMAGNA: ANALISI DEL PRODOTTO (2020)

### Le scelte delle famiglie in regione

- ✓ **In Emilia il 96% dei mutui è per la prima casa**
- ✓ **Ticket medio pari a 116.800 euro più alto della media nazionale**
- ✓ **Durata media è pari a 26,2 anni**

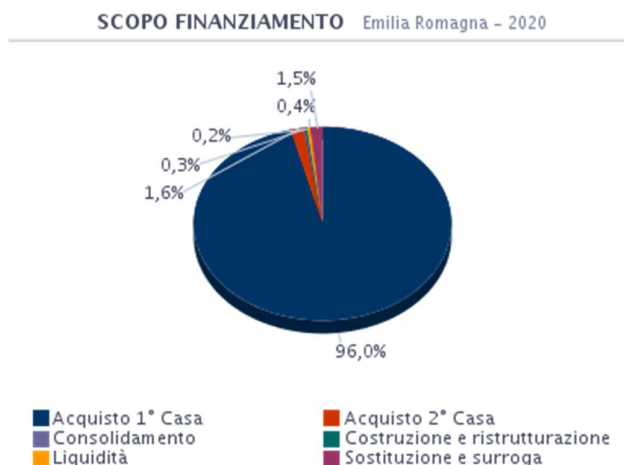
In Italia il mercato dei mutui alla famiglia, nonostante le difficoltà legate all'emergenza sanitaria, resta ben strutturato. Nel corso degli anni, per mezzo del «Quantitative Easing», la Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a 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 Emilia Romagna l'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 96,0% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta l'1,5%. 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 lo 0,3%. 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 lo 0,4% del totale. E' pari allo 0,2% 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 l'1,6%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per acquisto della seconda casa del +0,5%, sostituzione e surroga del +0,3% e un calo per l'acquisto della prima casa del -1,0%. Pressoché invariate le altre finalità.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

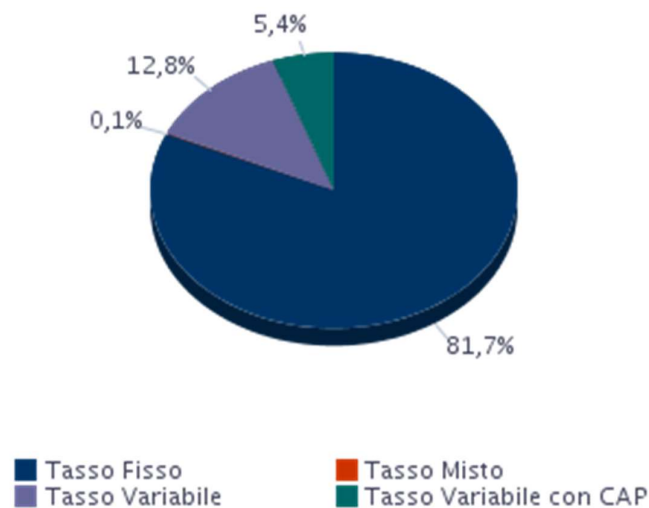
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

## 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 Emilia Romagna l'81,7% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso.** La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 12,8% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso fisso del +26,9% e un calo per i prodotti a tasso variabile del -12,4%. a tasso variabile con CAP del -14,5%, Pressoché invariati gli altri prodotti.

### TIPOLOGIA TASSO Emilia Romagna - 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.

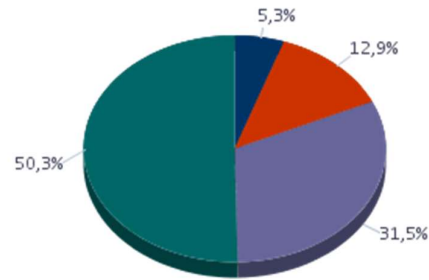
## DURATA DEL MUTUO

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

**In Emilia Romagna la durata media è pari a 26,2 anni,** mentre nell'anno precedente era pari a 25,7 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 50,3% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 31,5% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 12,9% ricade nella durata 16-20 anni, il 5,3% si colloca nella fascia 10-15 anni.

DURATA MUTUO Emilia Romagna - 2020



■ 10 - 15 anni ■ 16 - 20 anni ■ 21 - 25 anni ■ 26 - 30 anni

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa  
**Durata Media Mutuo (Emilia Romagna)**  
**26,2 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 Emilia Romagna il ticket medio è risultato pari a circa 116.800 euro**, mentre nell'anno precedente ammontava a 114.200.

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

Il 2,4% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

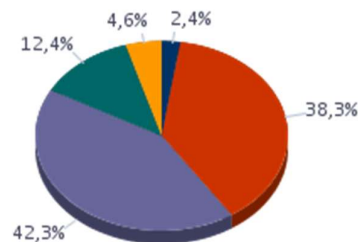
Il 38,3% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia  $\geq 50.000$  e  $< 100.000$  €.

Il 42,3% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 12,4%, invece, si colloca nella fascia successiva,  $\geq 150.000$  e  $< 200.000$  €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 4,6%.

IMPORTO MUTUO Emilia Romagna - 2020



■ < 50.000 € ■  $\geq 50.000$  e  $< 100.000$  €  
■  $\geq 100.000$  e  $< 150.000$  € ■  $\geq 150.000$  e  $< 200.000$  €  
■  $\geq 200.000$  €

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

**Importo Medio Mutuo (Emilia Romagna) - 116.800 euro**

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa