

MUTUI FRIULI VENEZIA GIULIA: ANALISI DEL PRODOTTO (2020)

Le scelte delle famiglie in regione

- ✓ **In Friuli Venezia Giulia il 56,9% preferisce il tasso fisso (+17,6 rispetto al 2019)**
- ✓ **In Friuli Venezia Giulia calo per l'acquisto della prima casa del -3,9%.**
- ✓ **Importo medio pari a 89.200 euro**

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.

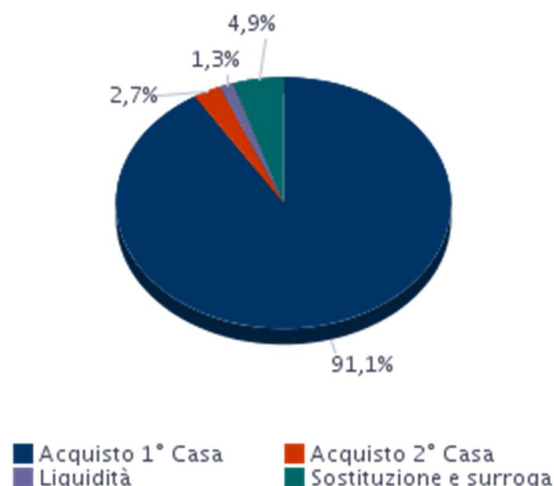
Per una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha preso in considerazione ulteriori indici quali scopo finanziamento, tipologia tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le 195 agenzie a marchio Kiron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

SCOPO FINANZIAMENTO

In Friuli Venezia Giulia l'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il **91,1% del totale delle richieste**. Chi opta per la **sostituzione o la surroga** rappresenta il **4,9%**. 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'**1,3%** del totale. Interessante analizzare anche quanti scelgono un **finanziamento per l'acquisto della seconda casa e che costituiscono il 2,7%**.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per acquisto della **seconda casa del +1,2%**, **liquidità del +1,3%**, **sostituzione e surroga del +1,4%** e un calo per l'acquisto della prima casa del -3,9%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Friuli Venezia Giulia - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

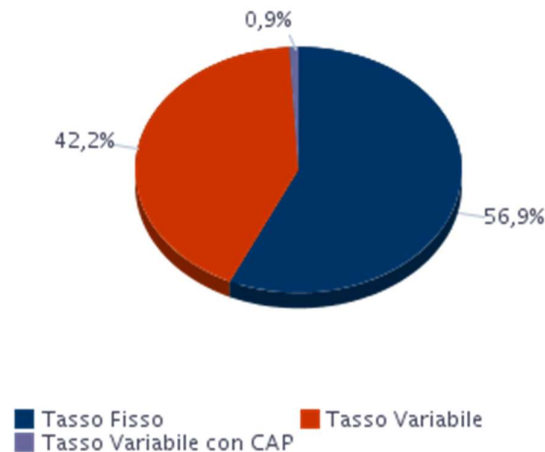
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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 Friuli Venezia Giulia il 56,9% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 42,2% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a tasso fisso del +17,6% e un calo per i prodotti a tasso variabile del -14,0%. a tasso variabile con CAP del -3,6%, Pressoché invariati gli altri prodotti.

TIPOLOGIA TASSO Friuli Venezia Giulia - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

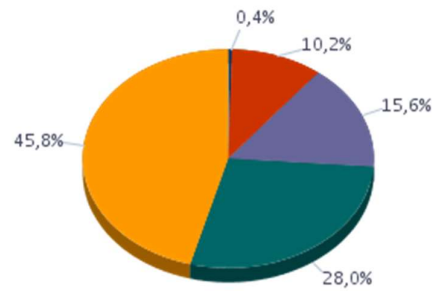
- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata 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 Friuli Venezia Giulia la durata media è pari a 25,1 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 25,9 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 45,8% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 28,0% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 15,6% ricade nella durata 16-20 anni, il 10,2% si colloca nella fascia 10-15 anni. I prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,4% del totale, a causa dei costi elevati della rata mensile.

DURATA MUTUO Friuli Venezia Giulia - 2020


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

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Friuli Venezia Giulia)
25,1 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 Friuli Venezia Giulia il ticket medio è risultato pari a circa 89.200 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 92.300.

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

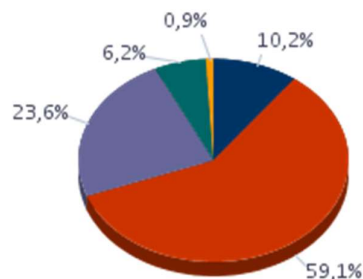
Il 10,2% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

Il 59,1% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 23,6% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 6,2%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 0,9%.

IMPORTO MUTUO Friuli Venezia Giulia - 2020


■ < 50.000 € ■ ≥ 50.000 e < 100.000 €
■ ≥ 100.000 e < 150.000 € ■ ≥ 150.000 e < 200.000 €
■ ≥ 200.000 €

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Friuli Venezia Giulia) - 89.200 euro