

MUTUI LIGURIA: ANALISI DEL PRODOTTO (2020)

Le scelte delle famiglie in regione

- ✓ **Liguria: il 95,4% sceglie il tasso fisso che cresce del +18,8% rispetto al 2019**
- ✓ **In Liguria il ticket medio è pari a 92.800 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.

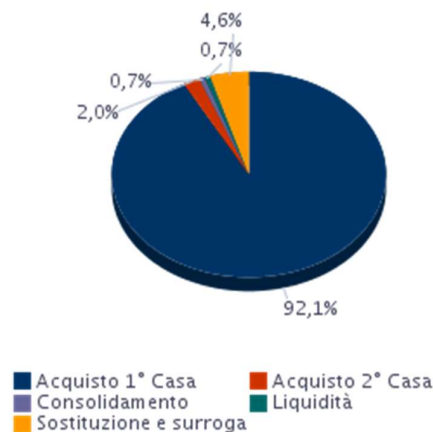
Per una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha preso in considerazione ulteriori indici quali scopo finanziamento, tipologia tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le 195 agenzie a marchio Kiron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

SCOPO FINANZIAMENTO

In Liguria l'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il **92,1% del totale delle richieste**. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 4,6%. 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 **0,7%**. 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 **0,7%** del totale. Interessante analizzare anche quanti scelgono un finanziamento per **l'acquisto della seconda casa e che costituiscono il 2,0%**.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per l'acquisto della prima casa del +0,6%, consolidamento del +0,4% e un calo per acquisto della seconda casa del -0,3%, liquidità del -0,5%, pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Liguria - 2020

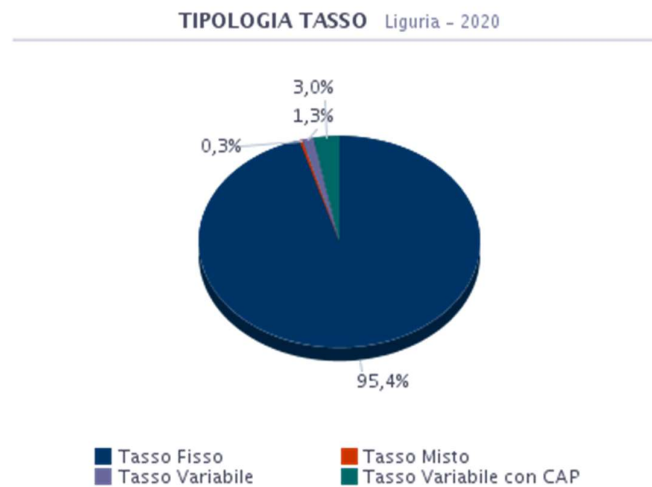


Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

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 **Liguria il 95,4% 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 3,0% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i **prodotti a tasso fisso del +18,8%** e un calo per i prodotti a tasso variabile del -4,3%, a tasso variabile con CAP del -12,2%, a tasso misto del -2,3%. Pressoché invariati gli altri prodotti.



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.

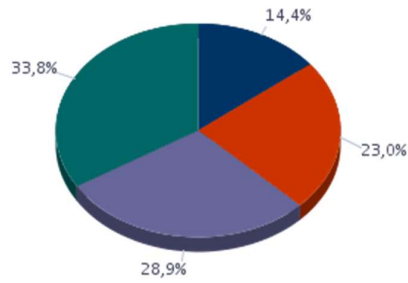
DURATA DEL MUTUO

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

In Liguria la durata media è pari a 23,8 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 23,5 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 33,8% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 28,9% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 23,0% ricade nella durata 16-20 anni, il 14,4% si colloca nella fascia 10-15 anni.

DURATA MUTUO Liguria - 2020



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

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Liguria)
23,8 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 Liguria il ticket medio è risultato pari a circa 92.800 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 94.300.

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

L'8,9% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

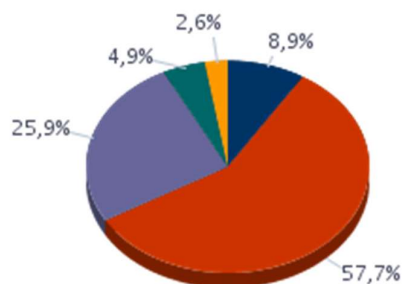
Il 57,7% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 25,9% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 4,9%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 2,6%.

IMPORTO MUTUO Liguria - 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 (Liguria)
92.800 euro