

MUTUI LOMBARDIA: ANALISI DEL PRODOTTO (2020)

Le scelte delle famiglie in regione

- ✓ **In Lombardia il 91,9% dei mutui è finalizzato all'acquisto della prima casa**
- ✓ **86,5% dei mutuatari sceglie il tasso fisso (in crescita del +21,5% rispetto al 2019)**
- ✓ **In Lombardia la durata media si aggira attorno a 25,5 anni**
- ✓ **Il ticket medio è pari a 124.200 euro più alto della media nazionale**

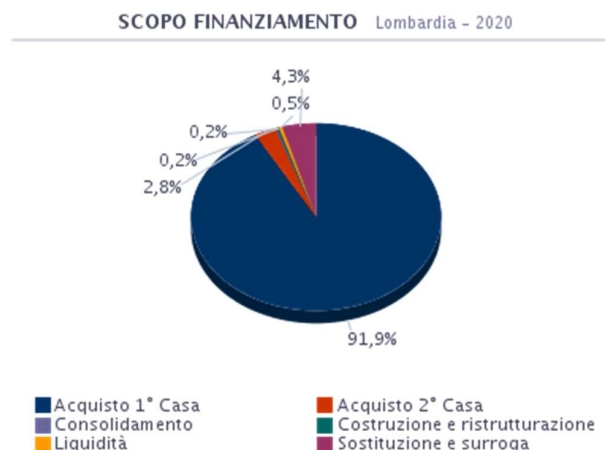
In Italia il mercato dei mutui alla famiglia, nonostante le difficoltà legate all'emergenza sanitaria, resta ben strutturato. Nel corso degli anni, per mezzo del «Quantitative Easing», la Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a 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 Lombardia l'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il **91,9% del totale delle richieste**. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 4,3%. 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 lo **0,2%**. 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 **0,5% 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 il 2,8%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per acquisto della seconda casa del +0,5%, sostituzione e surroga del +1,0% e un calo per l'acquisto della prima casa del -1,7%. Pressoché invariate le altre finalità.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

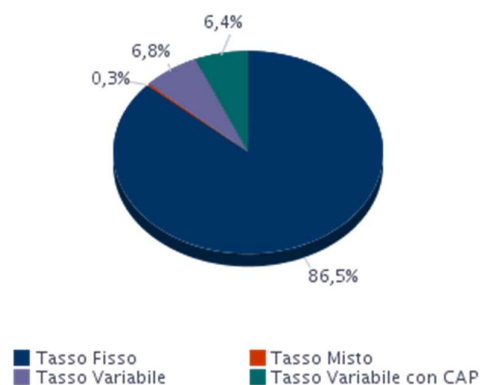
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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 **Lombardia l'86,5% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 6,8% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una **crescita per i prodotti a tasso fisso del +21,5%** e un calo per i prodotti a tasso variabile del -13,9%, a tasso variabile con CAP del -5,4%, a tasso misto del -2,2%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

TIPOLOGIA TASSO Lombardia - 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.

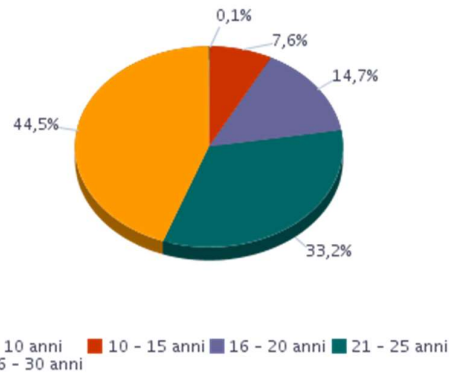
DURATA DEL MUTUO

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

In Lombardia la durata media è pari a 25,5 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 25,4 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 44,5% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 33,2% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 14,7% ricade nella durata 16-20 anni, il 7,6% 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 Lombardia - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Lombardia) - 25,5 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 Lombardia il ticket medio è risultato pari a circa 124.200 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 119.700.

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

Il 3,2% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

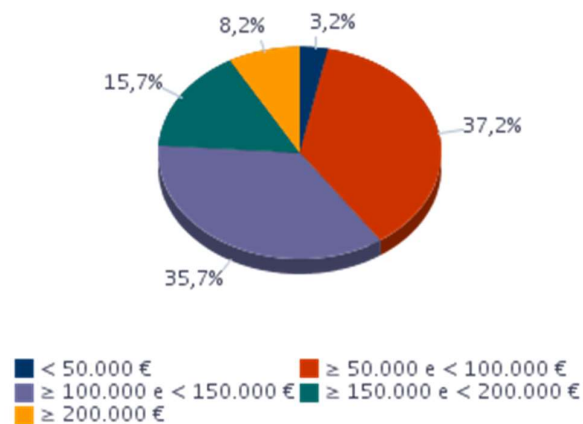
Il 37,2% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 35,7% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 15,7%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 8,2%.

IMPORTO MUTUO Lombardia - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Lombardia) - 124.200 euro

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa