

MUTUI MARCHE: ANALISI DEL PRODOTTO (2020)

Le scelte delle famiglie in regione

- ✓ **Nelle Marche il 79,0% delle richieste di mutuo è per la prima casa**
- ✓ **Il 91,9% dei mutuatari sceglie il tasso fisso (crescita del +27,3% rispetto al 2019)**
- ✓ **Crescono i mutui di sostituzione e surroga del +14,5%**

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.

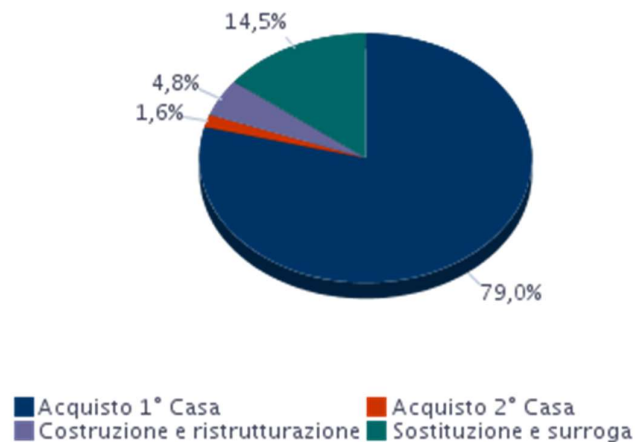
Per una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha preso in considerazione ulteriori indici quali scopo finanziamento, tipologia tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le 195 agenzie a marchio Kiron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

SCOPO FINANZIAMENTO

Nelle Marche l'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 79,0% del totale delle richieste. Chi opta per la **sostituzione o la surroga** rappresenta il **14,5%**. E' pari al **4,8%** 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 l'acquisto della prima casa del +0,5%, sostituzione e surroga del +13,0% e un calo per acquisto della seconda casa del -1,5%, liquidità del -3,1%, Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Marche - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

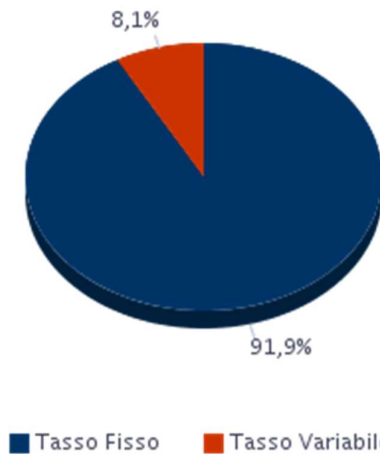
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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 **nelle Marche il 91,9% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con l'8,1% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i **prodotti a tasso fisso del +27,3%** e un calo per i prodotti a tasso variabile del -25,7%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

TIPOLOGIA TASSO Marche - 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.

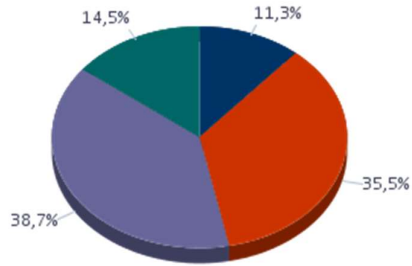
DURATA DEL MUTUO

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

In Marche la durata media è pari a 22,2 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 24,0 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 14,5% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 38,7% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 35,5% ricade nella durata 16-20 anni, il 11,3% si colloca nella fascia 10-15 anni.

DURATA MUTUO Marche - 2020



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

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Marche)
22,2 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.

Nelle Marche il ticket medio è risultato pari a circa 86.200 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 93.300.

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

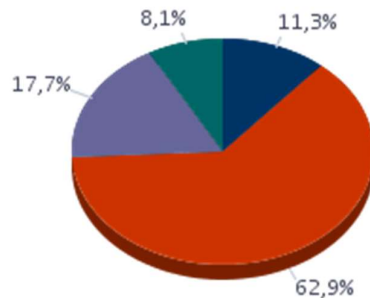
Il 11,3% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

Il 62,9% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 17,7% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

L'8,1%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

IMPORTO MUTUO Marche - 2020



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

Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Marche) - 86.200 euro

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa