

MUTUI MOLISE: ANALISI DEL PRODOTTO (2020)

Le scelte delle famiglie in regione

- ✓ **Molise: il 75,0% dei mutuo è per la prima casa (calo del -10,1% rispetto a 2019)**
- ✓ **Molise il 100% dei mutuatari ha optato per un prodotto a tasso fisso**
- ✓ **In Molise la durata media è pari a 21,8 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.

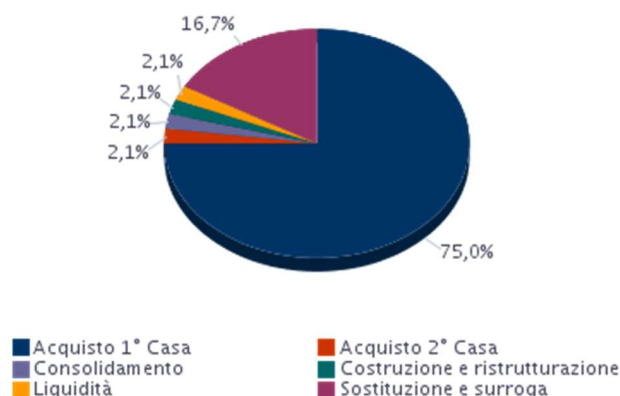
Per una fotografia il più completa e chiara possibile del settore ipotecario, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha preso in considerazione ulteriori indici quali scopo finanziamento, tipologia tasso, durata e importo medio dei mutui ipotecari sottoscritti attraverso le 195 agenzie a marchio Kiron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

SCOPO FINANZIAMENTO

In Molise l'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il **75,0% del totale delle richieste**. Chi opta per la **sostituzione o la surroga** rappresenta il **16,7%**. 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 il **2,1%**. 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 il **2,1% del totale**. E' pari al 2,1% 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 2,1%**.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per acquisto della seconda casa del +2,1%, liquidità del +0,7%, costruzione e ristrutturazione del +2,1%, consolidamento del +2,1%, sostituzione e surroga del +3,2% e un calo per l'acquisto della prima casa del -10,1%. Pressoché invariate le altre finalità.

SCOPO FINANZIAMENTO Molise - 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 **Molise il 100,0% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**.

Rispetto al periodo precedente non rileviamo variazioni percentuali significative.

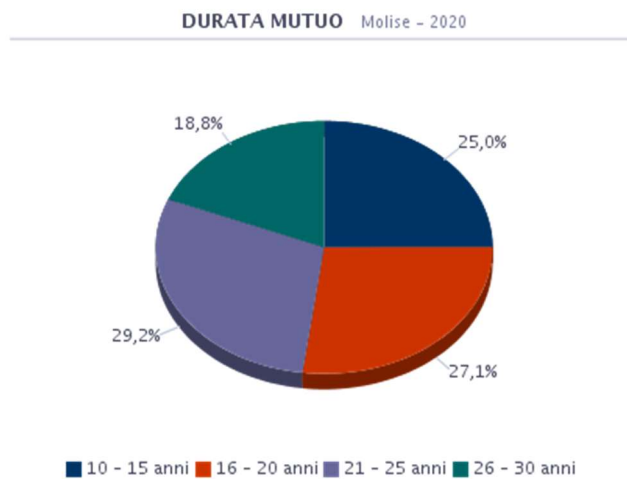
- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata 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 Molise la durata media è pari a 21,8 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 22,1 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 18,8% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 29,2% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 27,1% ricade nella durata 16-20 anni, il 25,0% si colloca nella fascia 10-15 anni.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Molise)
21,8 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 Molise il ticket medio è risultato pari a circa 94.700 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 90.400.

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

Il 10,4% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

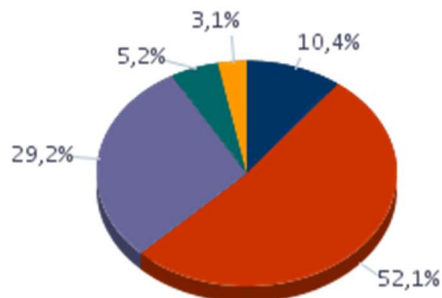
Il 52,1% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 29,2% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 5,2%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 3,1%.

IMPORTO MUTUO Molise - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Molise) - 94.700 euro