

MUTUI PUGLIA: ANALISI DEL PRODOTTO (2020)

Le scelte delle famiglie in regione

- ✓ **In Puglia l'85,3% delle richieste di mutuo è per l'acquisto della prima casa**
- ✓ **In Puglia il 98,1% sceglie il tasso fisso che cresce del +10,1% rispetto al 2019**
- ✓ **In Puglia il ticket medio è risultato pari a 107.400 euro**

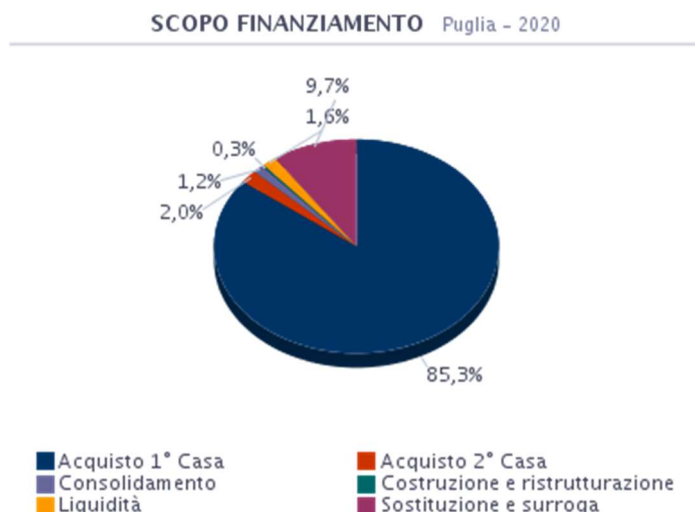
In Italia il mercato dei mutui alla famiglia, nonostante le difficoltà legate all'emergenza sanitaria, resta ben strutturato. Nel corso degli anni, per mezzo del «Quantitative Easing», la Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a 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 Puglia l'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta l'85,3% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta il 9,7%. 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 l'1,2%. 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 l'1,6% del totale. E' pari allo 0,3% 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 2,0%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per acquisto della seconda casa del +0,3%, sostituzione e surroga del +1,8% e un calo per l'acquisto della prima casa del -1,8%, Pressoché invariate le altre finalità.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

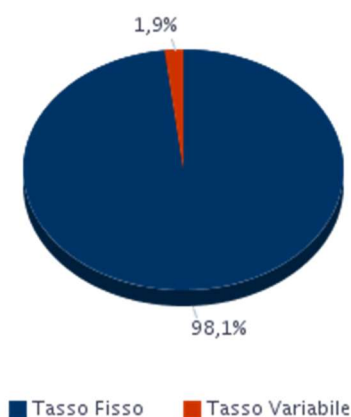
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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 Puglia il 98,1% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con l'1,9% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una **crecita per i prodotti a tasso fisso del +10,1%** e un calo per i prodotti a tasso variabile del -7,0%.a tasso misto del -2,3%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

TIPOLOGIA TASSO Puglia - 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.

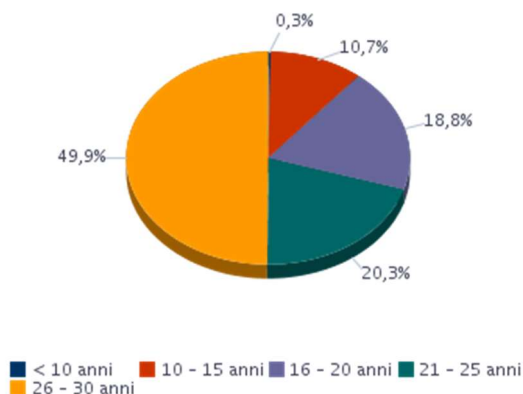
DURATA DEL MUTUO

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

In Puglia la durata media è pari a 25,1 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 25,4 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 49,9% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 20,3% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 18,8% ricade nella durata 16-20 anni, il 10,7% si colloca nella fascia 10-15 anni. I prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,3% del totale, a causa dei costi elevati della rata mensile.

DURATA MUTUO Puglia - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Puglia)
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 Puglia il ticket medio è risultato pari a circa 107.400 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 108.600.

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

Il 3,0% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

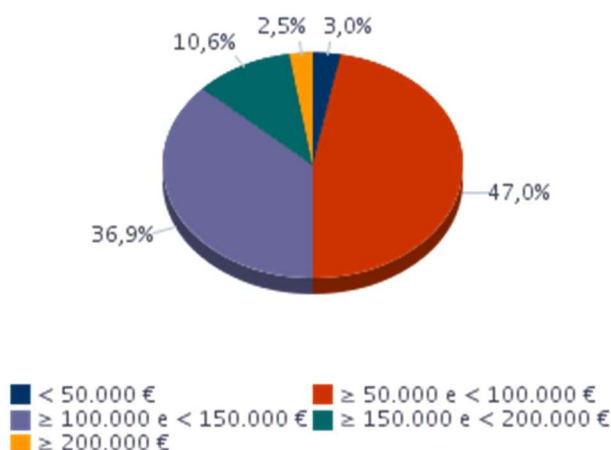
Il 47,0% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 36,9% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

Il 10,6%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 2,5%.

IMPORTO MUTUO Puglia - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Puglia) - 107.400 euro