

MUTUI SICILIA: ANALISI DEL PRODOTTO (2020)

Le scelte delle famiglie in regione

- ✓ **In Sicilia l'85,6% dei mutui è per per la prima casa. Sostituzione o surroga rappresentano l'8,1%**
- ✓ **Sicilia: il 76,3% sceglie il tasso fisso che cresce del +13,8% rispetto al 2019**
- ✓ **In Sicilia il ticket medio è risultato pari a circa 104.500 euro**

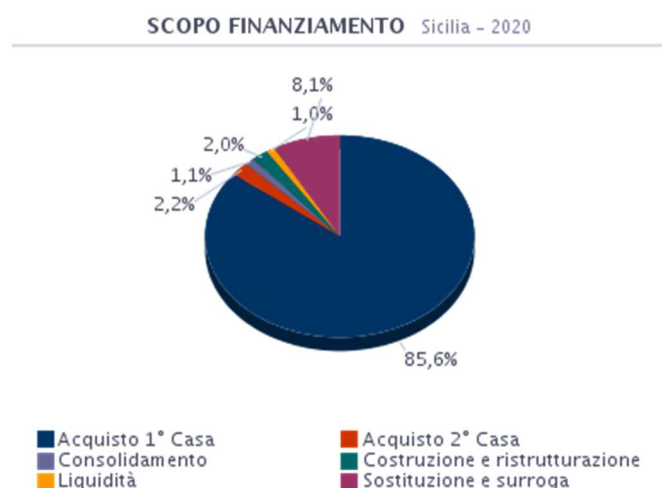
In Italia il mercato dei mutui alla famiglia, nonostante le difficoltà legate all'emergenza sanitaria, resta ben strutturato. Nel corso degli anni, per mezzo del «Quantitative Easing», la Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a 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 Sicilia l'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta l'85,6% del totale delle richieste. Chi opta per la sostituzione o la surroga rappresenta l'8,1%. 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'1,1%. 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 l'1,0% del totale. E' pari al 2,0% 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 2,2%.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per l'acquisto della prima casa del +1,6%, costruzione e ristrutturazione del +0,6%, sostituzione e surroga del +2,3% e un calo per acquisto della seconda casa del -0,5%, liquidità del -2,7%, consolidamento del -1,3%. Pressoché invariate le altre finalità.



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

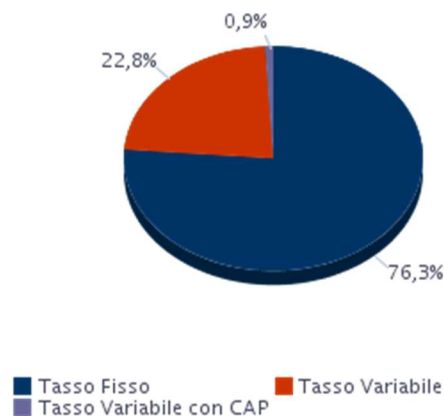
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

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 **Sicilia il 76,3% dei mutuatari ha optato per un prodotto a Tasso Fisso**. La seconda scelta è stata quella per il prodotto a Tasso Variabile con il 22,8% delle preferenze.

Rispetto al periodo precedente rileviamo una crescita per i prodotti a **tasso fisso del +13,8%** e un calo per i prodotti a tasso variabile del -5,6%, a tasso variabile con CAP del -2,4%, a tasso misto del -5,8%. Pressoché invariati gli altri prodotti.

TIPOLOGIA TASSO Sicilia - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

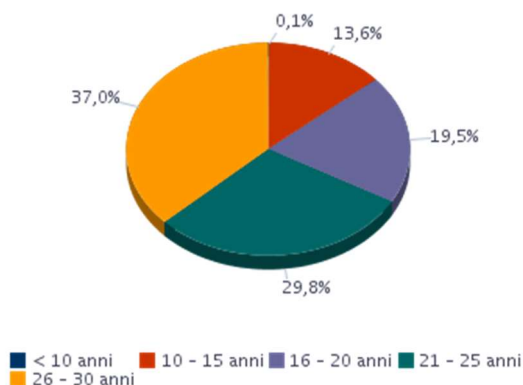
- **Tasso variabile:** rata collegata nel tempo ad un tasso di riferimento (Euribor o BCE) che ad ogni variazione positiva o negativa ne aumenta o diminuisce la rata.
- **Tasso variabile con CAP:** tasso variabile puro con l'opzione di avere un tetto massimo da non superare.
- **Tasso fisso:** rata invariata 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 Sicilia la durata media è pari a 24,1 anni, mentre nell'anno precedente era pari a 24,0 anni.

Segmentando per fasce di durata, emerge che il 37,0% dei mutui ha una durata compresa tra 26 e 30 anni, il 29,8% si colloca nella fascia 21-25 anni, il 19,5% ricade nella durata 16-20 anni, il 13,6% 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 Sicilia - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Durata Media Mutuo (Sicilia)
24,1 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 Sicilia il ticket medio è risultato pari a circa 104.500 euro, mentre nell'anno precedente ammontava a 102.900.

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

Il 4,8% dei mutui erogati, infatti, ha un importo inferiore a 50.000 €.

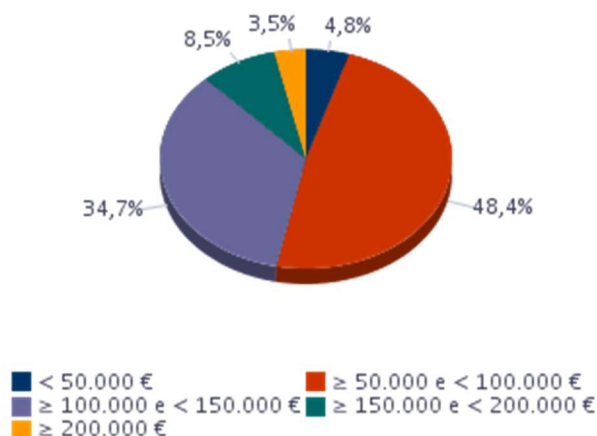
Il 48,4% dei mutui ha un importo appartenente alla fascia ≥ 50.000 e < 100.000 €.

Il 34,7% dei mutuatari ha ottenuto un finanziamento da 100.000 € a 150.000 €.

L'8,5%, invece, si colloca nella fascia successiva, ≥ 150.000 e < 200.000 €.

La percentuale dei mutui che superano i 200.000 € è pari a 3,5%.

IMPORTO MUTUO Sicilia - 2020



Fonte: Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa

Importo Medio Mutuo (Sicilia) - 104.500 euro

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa