

IL MERCATO DEI MUTUI: ANALISI DEL PRODOTTO IIsem2015

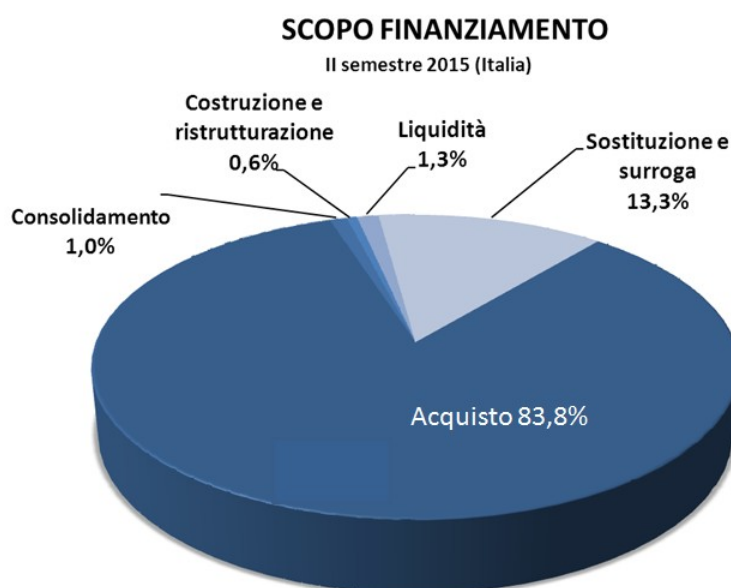
6 SU 10 SONO A TASSO FISSO

L'Abi nel rapporto di gennaio comunica che il tasso di interesse medio dei prestiti per l'acquisto di abitazioni è risultato pari al **2,48%**, toccando un nuovo minimo storico dopo il 2,49% di dicembre 2015 (si consideri che tale valore era pari a 5,72% a fine 2007). Molti mutuatari stanno beneficiando delle attuali condizioni di mercato come testimonia l'incidenza dei **mutui di surroga/sostituzione** sul totale dei nuovi mutui accesi negli ultimi 12 mesi.

In questo contesto risulta significativa l'analisi del prodotto elaborata dal Gruppo Tecnocasa, che prenderà in esame parametri quali finalità dell'operazione, tipologia, durata e importo medio di mutuo di tutti coloro i quali hanno sottoscritto un finanziamento ipotecario attraverso le agenzie a marchio Kiron ed Epicas.

FINALITÀ DELL'OPERAZIONE

- **Acquisto:** finanziamento acceso allo scopo di comprare un immobile.
- **Consolidamento:** finanziamento 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.
- **Sostituzione e surroga:** l'oggetto del contratto non è una compravendita, in quanto si richiede un altro mutuo per migliorare le condizioni economiche del primo o per ottenere altro denaro.
- **Costruzione e ristrutturazione:** finanziamenti richiesti per provvedere in autonomia alla realizzazione della propria abitazione oppure all'acquisto della casa e alla sua successiva ristrutturazione.
- **Liquidità:** finanziamento concesso per motivazioni diverse da quelle dell'acquisto dell'abitazione, a fronte di garanzie patrimoniali.
- **Altro:** categoria residuale che include tutte le finalità non rientranti nelle tipologie precedenti.

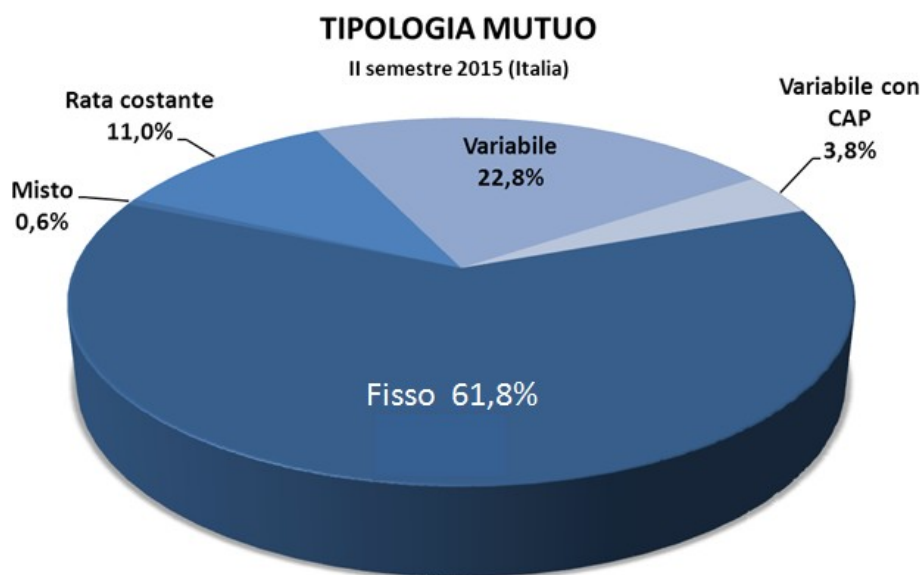


Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

L'acquisto, come logico, è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta l'83,8% del totale delle richieste, mentre chi opta per la sostituzione o la surroga incide per il 13,3%. Le operazioni di consolidamento dei debiti costituiscono l'1%, chi invece fa ricorso al finanziamento per ottenere maggiore liquidità rappresenta l'1,3% del totale.

TIPOLOGIA DI TASSO

- **Tasso variabile:** prevede una rata collegata ad un tasso di riferimento (solitamente l'Euribor, oppure il tasso BCE) e ogni variazione positiva o negativa di tale tasso si traduce automaticamente in un aumento o in una diminuzione della rata.
- **Tasso variabile con CAP:** ha le stesse caratteristiche del tasso variabile puro, ma con l'opzione di avere un tetto massimo (definito in fase di stipula del contratto) che il tasso non può superare.
- **Tasso fisso:** la rata non varia durante l'operazione, in quanto il tasso applicato è definito nel momento in cui viene sottoscritto il contratto, in funzione del parametro di riferimento (generalmente il tasso EurIRS).
- **Tasso misto:** prevede un mutuo flessibile perché offre la possibilità al mutuatario di passare da una rata a tasso fisso ad una a tasso variabile, o viceversa, a scadenze predefinite al momento della stipula del contratto.
- **Rata costante:** mutuo a tasso variabile con rata costante, in cui le variazioni del tasso di riferimento determinano la durata del rimborso del mutuo.

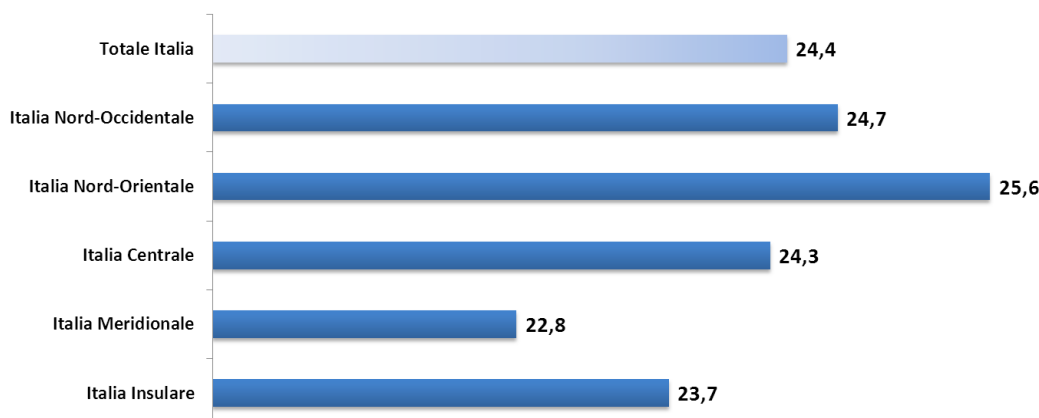


Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

Le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi molto bassi e un costo del prodotto (spread) medio più contenuto rispetto agli anni passati. **In questo contesto 6 mutui su 10 sono a tasso fisso**, a fronte del 39,1% registrato un anno fa. Continua a scendere la percentuale di chi sceglie un finanziamento a tasso variabile: nel secondo semestre 2014 era il 41,2%, adesso è il 22,8%. Diminuisce anche la concentrazione dei mutui a rata costante, che passano dal 17,8% all'11%, mentre si registrano lievi aumenti per quelli a tasso variabile con CAP (da 1,5% a 3,8%) e misto (da 0,3% a 0,6%).

DURATA MEDIA MUTUO

Il semestre 2015



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

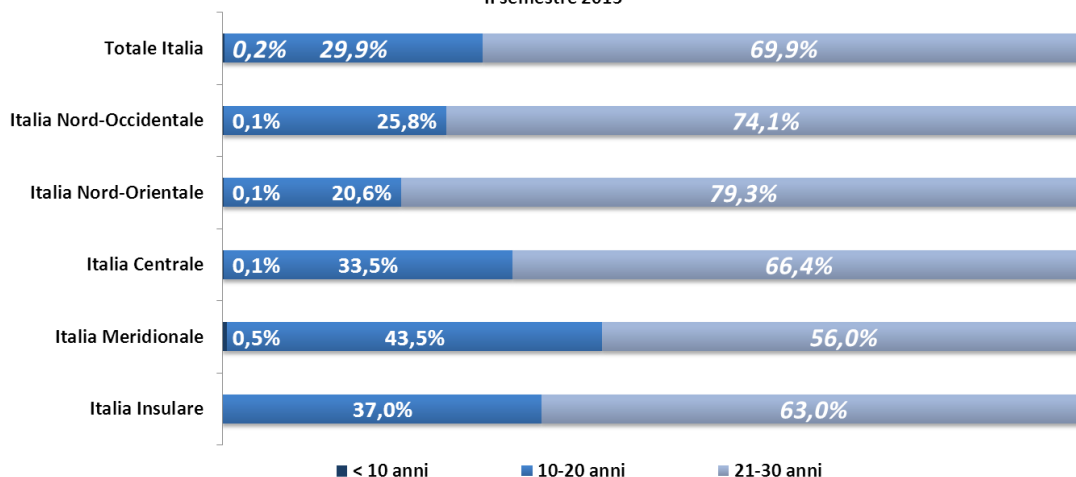
A livello nazionale la durata media del mutuo è stata di 24 anni e mezzo, sostanzialmente stabile rispetto a un anno fa. Analizzando le macroaree italiane risulta che le regioni del Nord sono quelle dove i mutui hanno una durata generalmente più elevata, mentre al Sud e nelle Isole i finanziamenti durano meno. Nella parte Nord-Est dello stivale i mutui hanno la durata più alta rispetto al dato nazionale, mentre le regioni del Centro (al pari di quelle del Nord-Ovest) si mantengono sui livelli generali. Dalla parte opposta spicca il dato del Mezzogiorno, dove la durata media è inferiore a 23 anni.

Ragionando per fasce di durata emerge che a livello nazionale quasi il 70% dei mutui è compreso tra 21 e 30 anni e il 29,9% si colloca nella fascia 10-20 anni; mentre i prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,2% del totale a causa dei costi elevati della rata mensile.

I mutui di durata più elevata sono concentrati maggiormente nel Nord, infatti i finanziamenti tra 21 e 30 anni sono il 79,2% nel Nord-Est e il 74,1% nel Nord-Ovest, mentre nel Mezzogiorno tale fascia incide per il 56%. L'Italia Centrale, invece, segue sostanzialmente la media generale.

DURATA MUTUO

Il semestre 2015

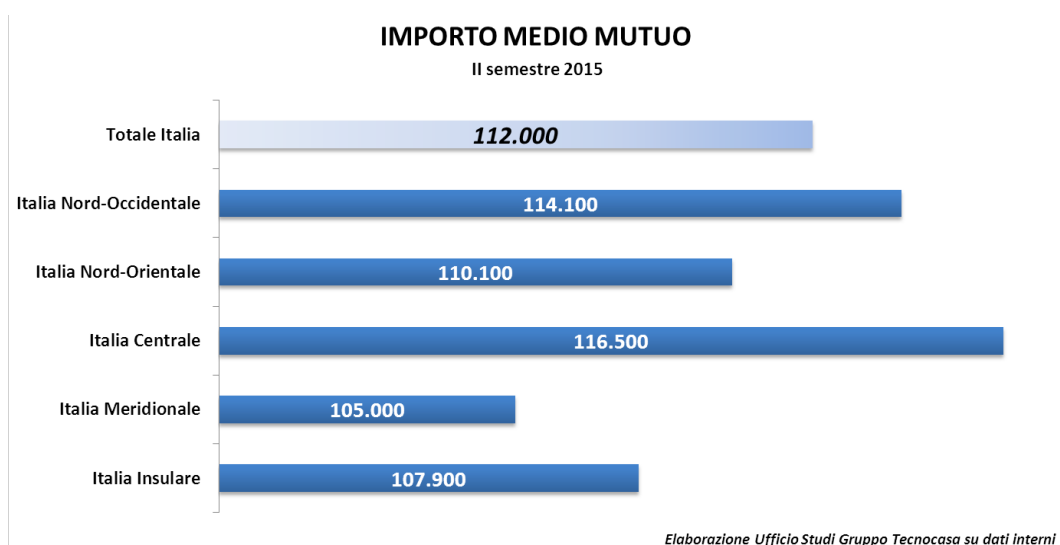


Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

Meritano un discorso a parte le operazioni con durata superiore a 30 anni. Queste, infatti, hanno rate più basse ma vengono giudicate eccessivamente rischiose da parte delle banche e, di conseguenza, sono poco praticate (infatti non registriamo operazioni di tale durata).

IMPORTO DEL MUTUO

Nel secondo semestre 2015 l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale è stato pari a circa **112.000 €**. Nel Nord-Ovest e nel Centro Italia il ticket medio è più alto che a livello nazionale e si attesta rispettivamente a 114.100 € e 116.500 €. Il Nord-Est si mantiene di poco inferiore al dato complessivo (110.100 €), mentre nel Sud e nelle Isole il ticket medio risulta nettamente inferiore: 105.000 € nel Mezzogiorno e 107.900 € tra Sicilia e Sardegna.



Segmentando il campione per fasce di erogato, si nota come la ripartizione sia più sbilanciata verso importi di media entità. Il 41,5% dei mutui erogati ha un importo compreso tra 100 e 150.000 €, mentre il 38% si colloca nella fascia inferiore (50-100.000 €). Quasi il 17% dei mutuatari, invece, ha ottenuto un finanziamento superiore a 150.000 €.

