

MUTUI SPAGNA I SEMESTRE 2022

Tecnocasa: l'83% dei mutui sono a tasso fisso, dato in forte aumento

L'Ufficio Studi Tecnocasa Spagna, sulla base dei dati raccolti tramite le agenzie di mediazione creditizia Kiron, ha analizzato l'andamento del mercato dei mutui della penisola iberica.

L'importo medio di mutuo nel I semestre 2022 si attesta a 121.715 Euro, con una variazione del +3% rispetto allo stesso periodo del 2021.

La città con l'importo di mutuo più alto è Barcellona con 154.311 Euro (+0,3% I sem 22 rispetto a I sem 21), mentre Madrid registra un importo medio pari a 130.732 Euro (+1,8% la variazione). Valladolid, con un valore pari a 63.818 Euro, è la città con l'importo medio di mutuo più basso, sebbene presenti la variazione più elevata con +7,7% nella prima parte del 2022 rispetto al pari periodo 2021.

Paolo Boarini, Consigliere Delegato Gruppo Tecnocasa Spagna, ha passato in rassegna i principali indicatori di rischio legati al mutuo specificando che la loro evoluzione permette di capire se c'è stato un irrigidimento o, al contrario, un allentamento da parte degli istituti bancari nella fase di concessione.

Secondo Boarini, tutti gli indicatori analizzati mostrano stabilità e sono in linea con gli standard creditizi. Così, ad esempio, il rapporto prestito/valore si attesta al 72% nel primo semestre 2022, mentre il rapporto tra rata mensile del mutuo e reddito ipotecario è del 32%.

Analizzando i nuovi mutuatari, ovvero coloro che hanno acceso per la prima volta un finanziamento per l'acquisto della casa, l'86% di questi ha un contratto di lavoro a tempo indeterminato, dato in linea con i semestri precedenti. Infine, **la durata di un mutuo ipotecario è di 27,5 anni, ben lontana dai 35 anni registrati nel 2007.**

Boarini evidenzia anche un **significativo aumento dei mutui a tasso fisso negli ultimi semestri**. Nel 2015 questa tipologia di mutui rappresentava solo il 5% del totale, mentre **nella prima metà del 2022 hanno raggiunto l'83%**. Nel semestre analizzato il tasso di interesse applicato ai mutui variabili (1,71%) ha superato per la prima volta quello dei mutui a tasso fisso (1,62%). Questa circostanza si spiega con il fatto che ad aprile e maggio del 2022 l'Euribor ha registrato per la prima volta dopo tanto tempo valori positivi.

Per quanto riguarda la **rata mensile, i mutui a tasso fisso vedono una quota di 436 Euro e quelli a tasso variabile di 423 Euro**. Questo perché le ipoteche variabili sono un po' più lunghe (8 mesi).