

MUTUI SPAGNA II SEMESTRE 2022

Tecnocasa: importante riduzione dei mutuatari che scelgono il tasso fisso

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.

In uno scenario di tasso di interesse del 5,5%, il 17,25% dei potenziali acquirenti non avrebbe accesso all'acquisto di una casa con un mutuo a prezzi correnti. Potrebbe acquistare solo circa il 36% della domanda.

Nella seconda metà del 2022, **l'importo medio di mutuo in Spagna si attesta a 120.206 euro, +1,6% rispetto al pari periodo dello scorso anno.** Barcellona (con un mutuo medio di 151.857 euro e una variazione dell'1,2%) è la città con il mutuo più alto. A Madrid è di 130.895 euro (1,1%). L'importo più basso è a Valladolid (€ 64.109).

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 71% nella seconda metà del 2022, mentre il rapporto tra la rata mensile del mutuo e il reddito del mutuatario si attesta al 33%.

Analizzando i nuovi mutuatari, ovvero coloro che hanno acceso per la prima volta un finanziamento per l'acquisto della casa, l'88% di questi ha un contratto di lavoro a tempo indeterminato, e, in generale, **la durata di un mutuo ipotecario mutuo non supera i 28 anni** (27,8 anni nel IIsem2022).

Boarini ha evidenziato **l'importante riduzione che i mutui a tasso fisso hanno subito negli ultimi mesi: a gennaio 2022 l'88,4% dei nuovi mutui era a tasso fisso, mentre a dicembre questa tipologia di prodotto rappresentava il 51% del totale;** hanno guadagnato terreno i mutui a tasso misto (22,5%) e variabile (26,5%). Nella seconda metà del 2022 il tasso di interesse medio applicato ai mutui variabili è stato del 3,29% e del 2,51% per i mutui fissi.

Infine, nel semestre analizzato, la rata mensile del mutuo è stata di 536 euro/mese per un mutuo variabile e di 509 euro/mese per un mutuo a tasso fisso. Con un simile scenario potrebbero aumentare i potenziali acquirenti opterebbe per l'affitto, avendo maggior difficoltà di accesso al credito.

Vista la diminuita offerta di immobili in affitto nelle grandi città spagnole, si potrebbe registrare un aumento dei canoni d'affitto.