

IL COMPARTO DEI MUTUI CASA IN ITALIA

Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA

Erogazioni

Le famiglie italiane hanno ricevuto **finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 11.250 milioni di euro nel secondo trimestre 2024. Rispetto allo stesso trimestre del 2023 si registra un aumento delle erogazioni pari al +6,9%**, per un controvalore di oltre 729 milioni di euro. Il saldo complessivo del semestre è di -4,9% rispetto al -17,1% che era stato registrato nel primo trimestre 2024. Considerando l'intero primo semestre i volumi erogati si sono attestati a 19.792 mld di euro in calo rispetto al primo semestre del 2023 del -5%.

Analizzando nel dettaglio i dati relativi alle erogazioni, gli analisti di Kiron Partner SpA (società di mediazione creditizia del Gruppo Tecnocasa) evidenziano **un aumento nel semestre del 3,3% delle operazioni a supporto di un acquisto immobiliare e aumentano del 49,5% le operazioni di surroga e sostituzione**. Con i tassi applicati ai mutui ipotecari che stanno seguendo un lento percorso di contrazione, le operazioni di sostituzione e surroga hanno ripreso interesse e hanno avuto una forte accelerazione rispetto alle precedenti rilevazioni. Nel secondo trimestre del 2024 incidono per quasi 11% andando a raccogliere le rinegoziazioni di quelle operazioni di mutuatari incerti che nella prima fase di rialzo dei tassi avevano optato per un mutuo di tipo variabile ma che successivamente hanno preferito tutelarsi passando ad un tasso fisso.

Consistenze

Gli esperti Kiron hanno analizzato i dati di Banca d'Italia relativi allo stock di mutui in essere concessi alle famiglie italiane per l'acquisto dell'abitazione. **Nel secondo trimestre 2024 si è registrata una leggera diminuzione delle consistenze (-0,39%)** che si attestano a 375.898 milioni di euro.

In leggera diminuzione, anche su base annua, lo stock attivo circolante dei mutui alla famiglia per l'acquisto dell'abitazione (-0,3% Il trim 2024 su Il trim 2023) e anche a confronto con il primo trimestre 2024 che si attesta a -0,16%.

Tassi di interesse: tipologie e andamento

Secondo i dati forniti da Banca d'Italia, i tassi medi applicati ai mutui erogati arrivano da un trend ribassista che durava dal 2013 e che ha portato il tasso medio a toccare il suo minimo nel luglio del 2020 con l'1,17%. Da lì è iniziata la nuova fase rialzista che ha spinto l'indicatore a Novembre '23 al 4,91%.

L'ultima rilevazione di luglio 2024 ha segnato un tasso medio in contrazione al 3,93%. L'aspettativa per i prossimi mesi è una lenta discesa dell'indicatore.

Secondo i dati interni Kiron **la scelta del tasso fisso resta ancora la strada più praticata dai mutuatari**. Coloro che continuano a optare per un prodotto fisso, più sicuro ma più caro, **rappresentano una quota di 94 mutuatari su 100. Calata notevolmente l'opzione variabile**



che conta quasi 2 su 100 e cala anche il tasso variabile con CAP che rappresenta quasi 1 mutuatario su 100. In aumento invece chi sceglie il prodotto a tasso misto che arrivano a quota 3 su 100.

Caratteristiche dei mutui e dei mutuatari

A livello nazionale **la durata media del mutuo**, sempre in base alle rilevazioni interne di Kiron, **passa da 26,7 del 2023 a 26,6 anni del I semestre 2024**. Segmentando per fasce di durata, emerge che **l'81,4% dei mutui ha una durata compresa tra 21 e 30 anni (82,8% nel 2023)** e il 18,6% si colloca nella fascia 10-20 anni (17,2% nel 2023), mentre i prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 restano residuali. **L'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale si attesta a 114.793 Euro**, in aumento rispetto al 2023.

L'età media di chi ha sottoscritto un mutuo nella prima parte del 2024 è di 39 anni (come nel 2023) **con una concentrazione nella fascia 18-34 del 38,0%** quasi pari al 38,2% del 2023, e nella fascia da 35-44 anni del 34,1% rispetto al 33,7% dello scorso anno. Si può notare anche quest'anno come le *misure a vantaggio degli under 36 in Italia* abbiano impattato sull'età media del mutuatario che è scesa anche in virtù dell'incremento della fascia d'età più giovane, 18-34 anni oggetto delle agevolazioni.

L'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 93,1% del totale delle richieste (nel 2023 era del 94,5%), **la seconda casa aumenta leggermente** a 2,1% rispetto al 1,9% del 2023, anche sostituzione e surroga salgono al 3,1% rispetto al 2% dell'anno precedente. Coloro che scelgono un finanziamento per costruzione e ristrutturazione rappresentano lo 0,7% e le restanti finalità di consolidamento e liquidità rappresentano l'1,1% del totale.

Conclusioni

Dopo un inizio d'anno all'insegna della contrazione, il mercato ha mostrato segnali di ripresa nel secondo trimestre del 2024. Anche le prospettive dell'andamento economico migliorano: in base alle ultime proiezioni si prevede che quest'anno l'inflazione scenderà al 2,5%, per poi arrivare al 2,2% nel 2025 e all'1,9% nel 2026. Anche il PIL è atteso al +1% nel 2024 e +1,1% nel 2025. Prosegue l'espansione dell'occupazione e la dinamica salariale rimane robusta. Permangono tuttavia dei fattori rischio che non possono essere sottovalutati: il costo del credito continua a frenare, la domanda di finanziamenti così come la percezione del rischio; la situazione sociopolitica internazionale resta tesa e limita la stabilità e la programmazione dello sviluppo economico.

Alla luce del contesto macroeconomico appena illustrato i tassi dovrebbero proseguire nel percorso di contrazione. Le politiche di credito degli istituti restano attente ma concedono interessanti opportunità, soprattutto ai giovani che sono intenzionati ad acquistare la loro abitazione principale.

In generale ci aspettiamo, per la chiusura del 2024, un sostanziale mantenimento dei volumi erogati nel 2023 con un riallineamento dei mutui nel secondo semestre dell'anno per arrivare in area 42-45 mld di Euro.

