

**CREDIT
REPORT**
2/2022

CREDIT REPORT

MUTUI IMMOBILIARI
INFORMAZIONI, TENDENZE E PREVISIONI

IL REPORT

A CURA DELL'UFFICIO STUDI 24MAX

24MAX, società di mediazione creditizia del Gruppo RE/MAX, ha rilasciato il **secondo Credit Report 2022** che contiene un'**overview del mercato creditizio fino al 31 agosto e le previsioni per l'ultimo trimestre 2022**.

Nel Report vengono analizzati gli andamenti del mercato messi a confronto con i dati registrati dall'**Ufficio Studi di 24MAX** sulla base del **transato reale**. All'analisi quantitativa viene associata un'analisi qualitativa con **l'identikit sociodemografico** di chi richiede un mutuo.



ANDAMENTO MERCATO CREDITIZIO 1/2

Il contesto economico generale si è notevolmente inasprito a partire da marzo con l'inizio del conflitto e **il costante aumento dell'inflazione che ha raggiunto livelli record (9,1%) nella storia dell'Eurozona, inducendo la BCE a intervenire sui tassi di interesse**. Dopo un primo incremento di 50 punti a luglio, a settembre la Banca centrale europea ha alzato nuovamente i tassi di interesse di altri 75 punti base (0,75%), portando così il costo del denaro a +1,25%. Si tratta del rialzo più alto della storia dell'Euro che ha conseguenze immediate sulle famiglie titolari di un mutuo a tasso variabile e sulle nuove accensioni, riducendo la platea di persone che riescono ad accedere ai finanziamenti.

ANDAMENTO MERCATO CREDITIZIO 2/2

Uno scenario i cui effetti, secondo le analisi realizzate dall'Ufficio Studi di 24MAX, si sono iniziati a percepire già da febbraio, rivelando un **cambio di rotta nelle scelte dei consumatori**. Se nel 2021 quasi il 90% dei mutui erogati è stato a tasso fisso, dall'analisi del transato di 24MAX emerge che da gennaio a settembre 2022 la percentuale del tasso fisso è scesa al 78,10%, a fronte di una crescita del variabile che raggiunge quota 21,90%.

L'Ufficio Studio di 24MAX specifica che queste percentuali su base semestrale non riflettono esattamente la contrazione del fisso rispetto al variabile che si sta registrando di mese in mese perché 'viziate' dai primi mesi dell'anno dove il fisso era ancora la scelta predominante. **Oggi per chi richiede un mutuo la scelta tra fisso e variabile non è più così scontata** come lo è stata negli ultimi anni quando la forbice dei tassi era quasi pari a zero.

SCENARIO ECONOMICO

L'Europa si trova in uno dei periodi più turbolenti della storia recente. Il conflitto in Ucraina, il caro energia, la scarsità di materie prime, i cambiamenti climatici, l'emergenza sanitaria e l'instabilità politica stanno avendo un impatto significativo sulla società, sulle famiglie e sui consumi. **Un quadro macro economico che si ripercuote sui singoli erodendo il potere d'acquisto delle famiglie.**

Le più recenti previsioni delle istituzioni internazionali anticipano **per il 2022 un mercato rallentamento del ciclo economico globale** e il persistere delle pressioni inflazionistiche. Anche l'Ocse, secondo le più recenti dichiarazioni, ha rivisto al rialzo le previsioni sull'aumento dell'inflazione su scala globale, avvertendo che proprio per intervenire sul caro vita **saranno necessari ulteriori aumenti dei tassi di interesse da parte delle banche centrali** nella maggior parte delle economie. Per l'Italia, nel suo aggiornamento di interim dell'Economic Outlook, l'organizzazione parigina indica un +3,4% del Pil nel 2022 sostenuto da comparti come turismo e trasporti che hanno beneficiato maggiormente della rimozione delle misure di contenimento della pandemia.

ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE E PREVISIONI

Il rallentamento della crescita economica e le numerose incognite che influenzeranno il prossimo futuro non stanno condizionando la ripresa del mattone, soprattutto nelle grandi città italiane. Ciò, nonostante uno scenario in cui l'accesso al credito sta diventando più complesso. Il **buon andamento dell'immobiliare residenziale** è confermato anche dai tempi di vendita, in contrazione rispetto al 2021. **Un dinamismo che avvalora la propensione delle famiglie italiane a investire nel mattone, da sempre percepito come asset rifugio nei periodi di incertezza.**

In uno scenario generale fortemente condizionato dall'aumento dell'inflazione e dal conseguente rialzo dei mutui, si ipotizza una riduzione della platea di persone che potranno accedere ai finanziamenti e quindi un rallentamento della crescita nel real estate. Da qui la previsione di un consuntivo 2022 che vedrà le compravendite attestarsi sotto quota 700 mila unità rispetto alle 748 mila transate nel 2021.

Seppur l'anno in corso, dunque, dovrebbe chiudersi con una contrazione delle compravendite inferiore al 10%, con prezzi in leggera crescita a livello nazionale, **le previsioni nel medio termine del Centro Studi di RE/MAX Italia sono di uno scenario roseo alla luce dei cambiamenti strutturali che stanno interessando l'economia e la società dopo l'emergenza pandemica.**

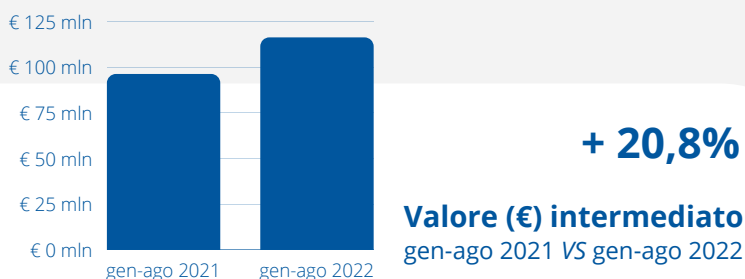
Tra le tendenze che condizioneranno il mercato del real estate nei prossimi mesi, l'adozione dello **smart working** sempre più diffusa tra le aziende, da cui la necessità di soluzioni abitative con spazi per il lavoro da casa. E ancora, gli **incentivi per le ristrutturazioni** e il caro energia che spinge verso la ricerca di **immobili di nuova costruzione contraddistinti da maggiore efficienza energetica**. Complessivamente, in un contesto di incertezza economico-finanziaria, il mattone è destinato a confermarsi un evergreen.

I NUMERI DI 24MAX GENNAIO-AGOSTO 2022

Nel periodo gennaio - agosto 2022 l'intermediato di 24MAX ha registrato una crescita del **20,8% sul 2021** raggiungendo quota € 116.200.000. Le pratiche accese dai Credit Specialist di 24MAX fino al 31 agosto sono state 1.591 (+9% rispetto al 2021), per un valore complessivo di € 219.800.000 e un importo medio di circa € 138.200.

Al 31 agosto 2022 la rete di 24MAX conta **117 corner finanziari operativi** in altrettante agenzie RE/MAX sul territorio nazionale, con una crescita del 17% anno su anno. Già in programma in queste settimane l'apertura di 12 nuovi corner, con l'**obiettivo di raggiungere quota 125-130 entro fine 2022**.

HIGHLIGHTS DI 24MAX



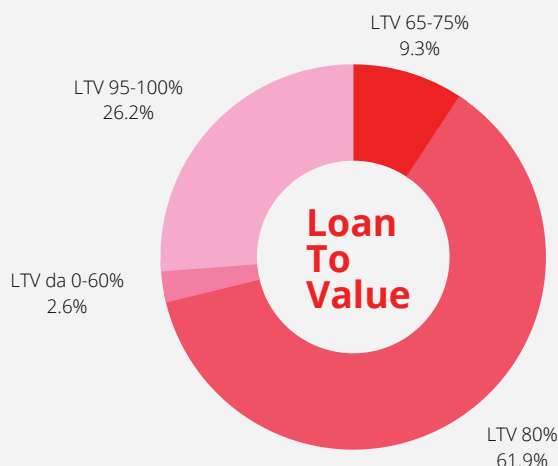
Valore totale pratiche accese
al 31 agosto 2022: € 219.800.000

Media produzione singolo consulente
al 31 agosto 2022: € 1.878.630

Corner finanziari (117)
al 31 agosto 2022



RE/MAX
Italia



PREVISIONI MERCATO CREDITIZIO 1/2

Il management di 24MAX dichiara un cauto ottimismo basato su diverse considerazioni.

Da un lato, il fatto che **le nuove esigenze abitative** emerse durante la crisi sanitaria siano **ormai consolidate** e quindi rappresentino un *desiderata* degli italiani, soprattutto tenendo conto che nei primi otto mesi del 2022 oltre il 97% dei mutui transati da 24MAX riguardano l'acquisto della prima casa ed esulano dunque dalle logiche di investimento che rappresentano l'1,9%.

Dall'altro, il fatto che **i tassi, seppur aumentati, rimangano comunque vantaggiosi** rispetto agli anni di boom del mattone, durante i quali i richiedenti erano abituati a percentuali del 6/7%. Va quindi tenuto conto che negli ultimi anni il costo del denaro ha toccato minimi storici senza precedenti; chi in questo periodo ha sottoscritto un mutuo a tasso fisso ha colto una grande occasione, che ragionevolmente non poteva durare per sempre.

Oggi il mercato offre ancora condizioni interessanti, considerando inoltre che si è ampliato il ventaglio di proposte con un rinnovato interesse verso soluzioni come i **tassi variabili a rata fissa** che incontrano la necessità di chi deve sapere quanto dovrà corrispondere mensilmente.



PREVISIONI MERCATO 2022 (2/2)

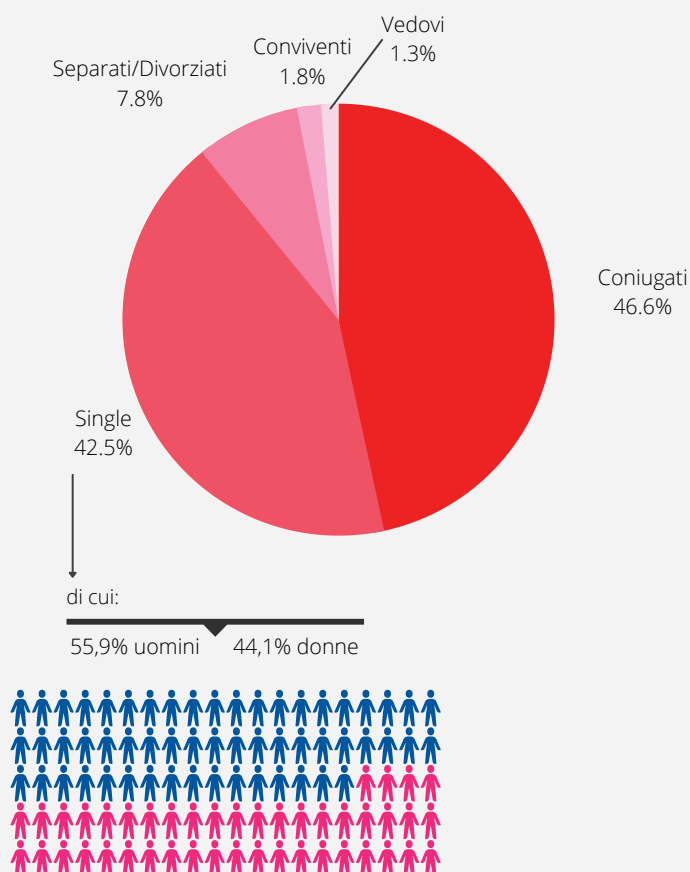


E ancora, i **mutui variabili con CAP** che offrono la possibilità di cristallizzare un tetto massimo ancora molto interessante, sfruttando comunque i vantaggi di un tasso variabile basso con la certezza che anche in futuro non possa aumentare oltre un certo importo.

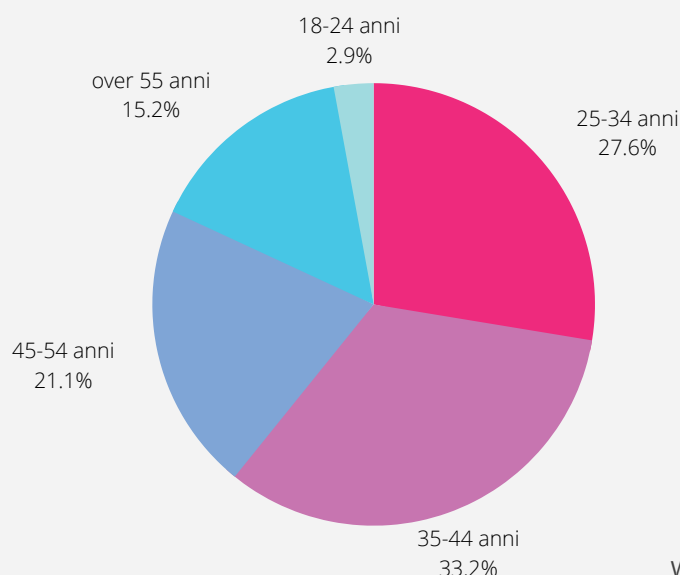
A questi si aggiungono i cosiddetti **mutui green**, proposti da un numero sempre maggiore di Istituti di credito, che offrono un tasso favorevole e condizioni contrattuali agevolate a chi sceglie di comprare un immobile nuovo o ristrutturato in classi energetiche A e B o superiori.

IDENTIKIT SOCIO DEMOGRAFICO (1/2)

TIPOLOGIA RICHIEDENTI



ETÀ RICHIEDENTI



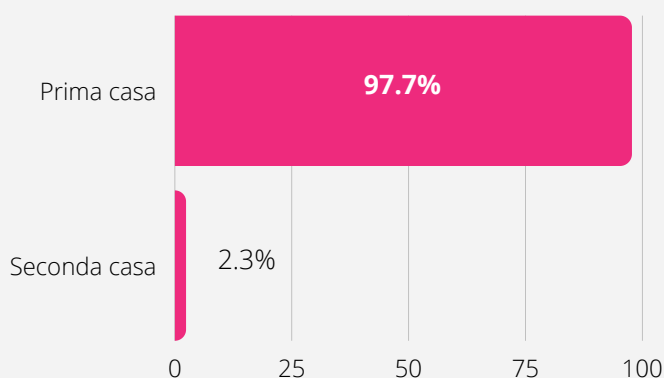
Dall'analisi del transato effettuata dall'Ufficio Studi di 24MAX emerge che il 46,6% di chi ha richiesto un mutuo nei primi otto mesi del 2022 è coniugato. **In forte crescita la percentuale dei single che raggiunge quota 42,5%**, superando di oltre sei punti percentuali il dato medio del 2021 (36%).

In questa categoria si registra, inoltre, una netta prevalenza di uomini (55,9%) rispetto alle donne (44,1%). In calo nei primi mesi del 2022 le richieste di separati e divorziati, che scendono al 7,8% rispetto al 9,8% del 2021. Si riduce anche la quota dei conviventi (1,8%) e dei vedovi, che si attesta all'1,3%, rispetto al 2,5% del secondo semestre 2021.

Analizzando il panel per fasce d'età, i dati elaborati da 24MAX relativi al periodo gennaio - agosto 2022 confermano nella **fascia 35-44 anni il maggior numero di richiedenti (33,2%), seguita da quella dei giovani tra i 25 e i 34 anni che rappresentano il 27,6%**. In crescita di oltre il 3% i richiedenti tra i 45 e i 54 anni (21,1%) e i giovanissimi (18-24 anni) che raggiungono il 2,9% (+2% rispetto alla media del 2021); stabili gli over 55 che quotano il 15,2%.

IDENTIKIT SOCIO DEMOGRAFICO (2/2)

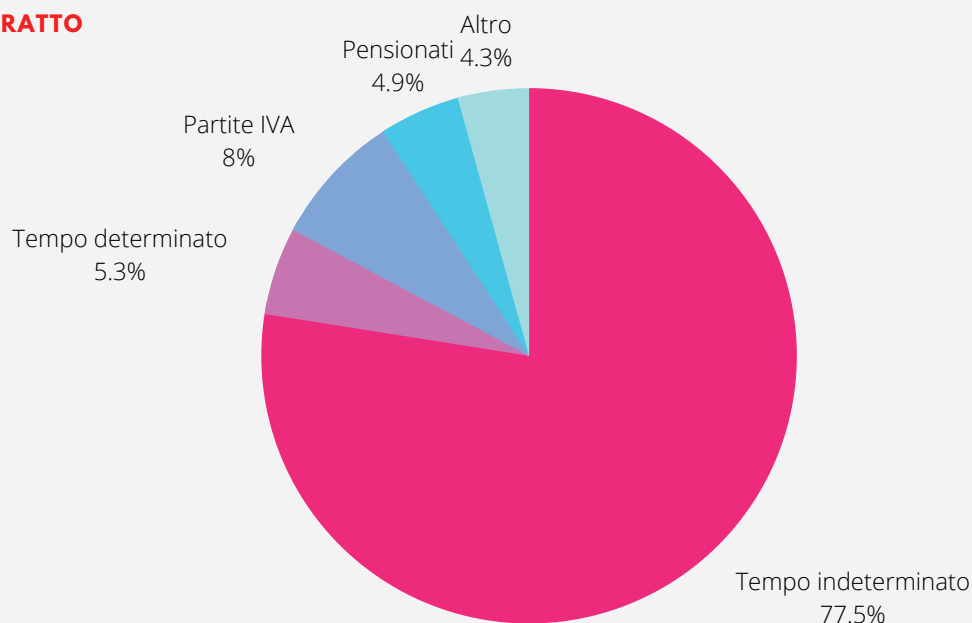
TIPOLOGIA ACQUISTO



L'Ufficio Studi di 24MAX fornisce anche dati inerenti alla tipologia di contratto lavorativo di chi ha richiesto un mutuo nel corso dei primi otto mesi del 2022. La netta maggioranza (77,5%) sono lavoratori a tempo indeterminato, seguiti dalle partite IVA (8%), dai lavoratori a tempo determinato (5,3%) e dai pensionati (4,9%).

Analizzando complessivamente le pratiche raccolte fino al 31 agosto 2022, oltre il 97,7% si confermano destinate all'acquisto della prima casa, mentre i mutui richiesti per una seconda casa rappresentano il 2,3%.

TIPOLOGIA CONTRATTO



NETWORK BANCHE AFFILIATE A 24MAX

Sono 20 gli accordi bancari in vigore tra 24MAX e i seguenti istituti di credito: Agos Ducato S.p.A., Banca di Credito Cooperativo di Roma, Banca Credito Valtellinese S.p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banca Progetto S.p.A., BiverBanca S.p.A., Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., CheBanca! S.p.A., Compass S.p.A., Crédit Agricole Cariparma S.p.A., Crédit Agricole Carispezia S.p.A., Crédit Agricole FriulAdria S.p.A., Fincontinuo S.p.A., IBL Banca S.p.A., Ing Bank N.V. – Milan Branch, Centroveneto Bassano, Extrabanca, Prestiamoci S.p.A., Banca Centro Lazio e Younited.



24MAX PROFILO AZIENDALE

24MAX S.p.A. è la Società di Mediazione Creditizia ideata e realizzata per dare una risposta concreta all'esigenza di consulenza finanziaria della clientela che compra casa affidandosi ad una Agenzia Immobiliare RE/MAX, in tempo reale. 24MAX è partecipata da RE/MAX Italia (Proximm S.p.A.) e 24Finance S.p.A.

La mission è completare la Customer Experience della clientela, dalla scelta dell'abitazione all'ottenimento delle risorse finanziarie necessarie per l'acquisto.

Nelle oltre 450 agenzie RE/MAX in Italia, in cui operano più di 4.600 consulenti immobiliari affiliati, sono stati allestiti corner finanziari in cui operano i Credit Specialist di 24MAX, professionisti selezionati tra i migliori presenti sul mercato del credito per la loro competenza ed esperienza.



CREDIT REPORT

2/2022

24MAX S.p.A. presso RE/MAX Italia Building

 Via Vittorio Locchi 3 - 20156 Milano

 0287176419  info@24max.it  www.24max.it