



I MUTUI AD ELEVATO LOAN-TO-VALUE NEL 2024

Qualis Credit Risk

Sommario

Il mercato dei mutui ad elevato loan-to-value, nato nel 2005 con l'obiettivo di agevolare l'acquisto della prima casa senza l'anticipo tradizionalmente richiesto del 20%, è cresciuto di importanza raggiungendo nel 2024 circa il 20%* delle erogazioni del mercato dei mutui acquisto.

- Il segmento, ideato per aiutare le fasce più giovani e deboli nell'accesso alla casa di proprietà, oggi si dimostra uno strumento dinamico ed utilizzato per molteplici finalità.
- In primis è cresciuto l'utilizzo tra gli over 36 (52,9% del totale mutuatari nel 2024). Questo fenomeno è stato spinto da fattori sociali, come l'incremento dell'età media in cui si acquista la prima casa (38 anni nel 2024), ed economici, come la crescita dei prezzi degli immobili (+10% nel 2024).
- Allo stesso tempo queste soluzioni sono diventate anche strumentali all'acquisto di seconde case o alternative al disinvestimento finanziario, a dimostrazione di scelte finanziarie ponderate sulla convenienza tassi.
- Gli obiettivi ESG europei disegnano per tali soluzioni nuove funzionalità. Se i mutui rappresentano lo strumento chiave per abilitare le persone all'acquisto della propria abitazione, la loro rilevanza accresce ulteriormente quando oggetto di acquisto sono immobili ad alta efficienza energetica o da ristrutturare.
- I dati sui mutui green evidenziano che il prezzo medio di acquisto di un immobile ad alta efficienza è più alto di circa il 40% rispetto agli immobili "non green", con un importo di finanziamento maggiore del 35%.
- L'assenza di soluzioni creditizie adeguate renderebbe più difficoltoso l'acquisto e l'efficientamento degli immobili residenziali, soprattutto per i più giovani, maggiormente sensibili alle tematiche ambientali.

L'adozione di strumenti finanziari in linea con le esigenze di mercato è fondamentale affinché le persone siano supportate nel raggiungimento di obiettivi importanti come l'accesso alla casa di proprietà. Gli operatori finanziari sono chiamati a rispondere ai cambiamenti del mercato con soluzioni adeguate ai bisogni emergenti. Studiare le dinamiche di settore e coglierne le evoluzioni è il primo passo essenziale per affrontare le sfide del futuro.

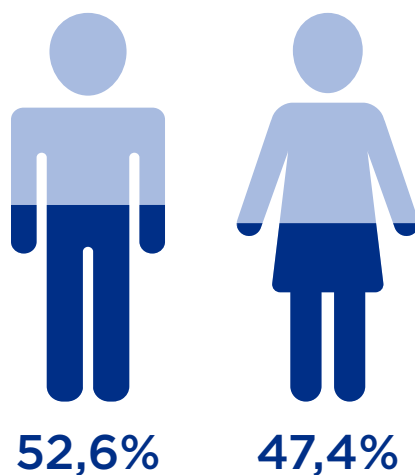
¹Elaborazioni su dati di mercato di Qualis Credit Risk



PROFILO DEL MUTUATARIO

GENERE 2024

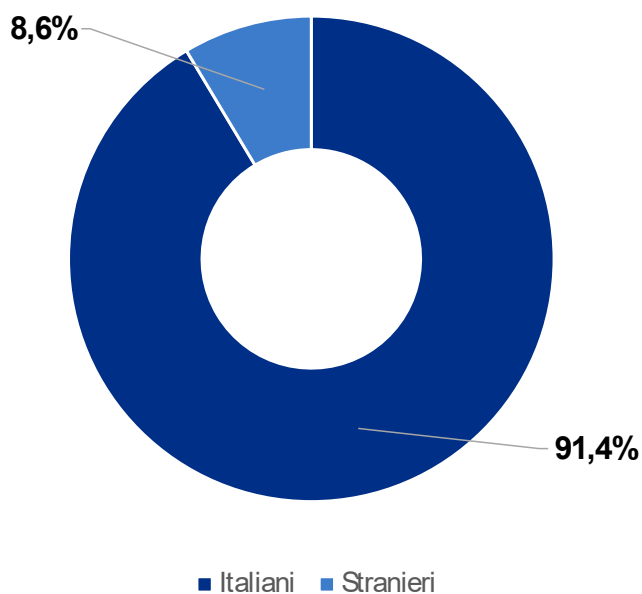
Il profilo del mutuatario rispetto al genere si suddivide in **52,6% uomini** e **47,4% donne**.



NAZIONALITÀ 2024

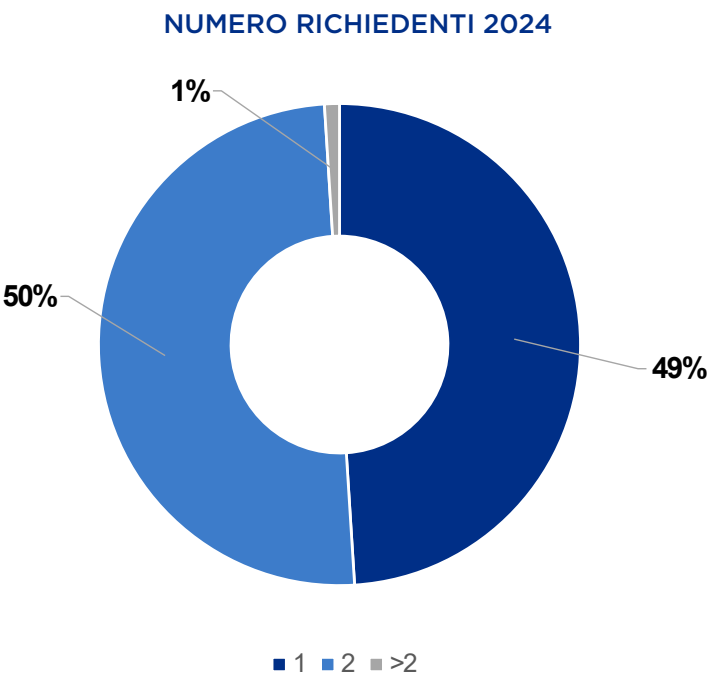
La cittadinanza è italiana nel 91,4% dei casi, ma cresce la quota di acquirenti non italiani (8,6%) che realizzano il sogno della casa di proprietà, confermando che l'acquisto della casa rappresenta un investimento per costruire basi più solide nel Paese di residenza.

NAZIONALITÀ MUTUATARI 2024



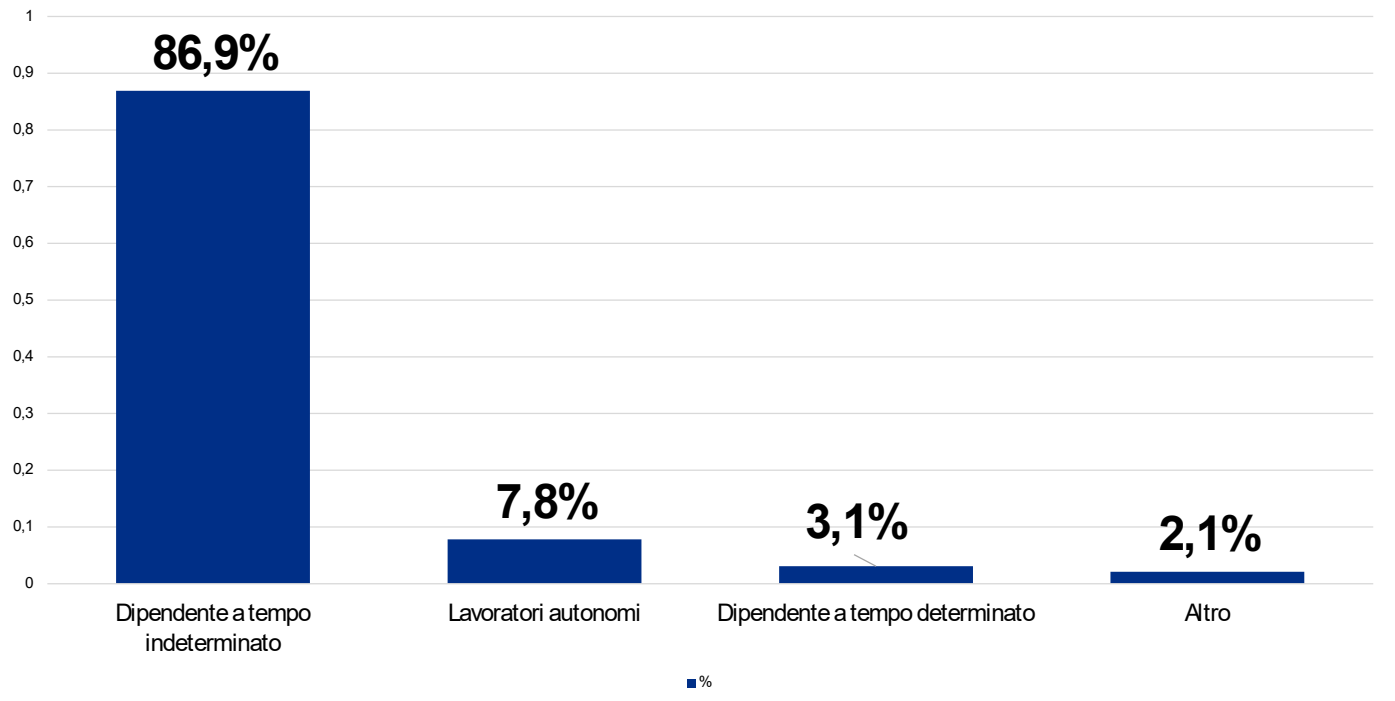
INTESTATARI MUTUO 2024

La quota di persone single è in crescita negli anni, raggiungendo il **49% nel 2024.**



TIPOLOGIA DI IMPIEGO 2024

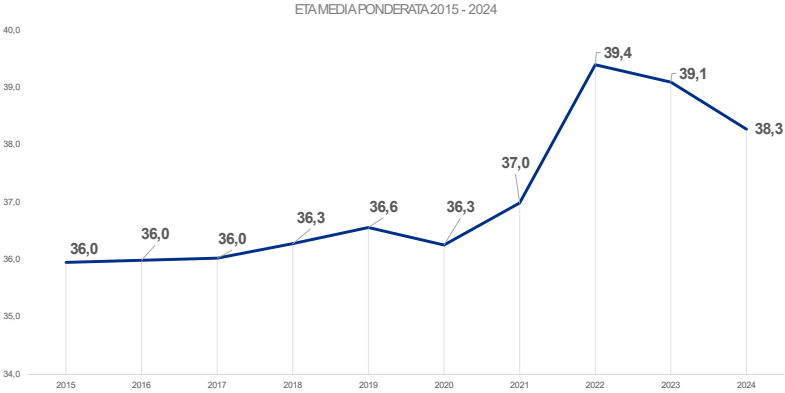
Il lavoro a tempo indeterminato totalizza l'86,9% delle tipologie di impiego tra i mutuatari, a dimostrazione dell'importanza di una maggiore sicurezza finanziaria nell'acquisto.



ETÀ MUTUATARI 2024

- Età media 38,3 anni
- Il segmento over 36 è in crescita, arrivando a rappresentare il 52,9% del totale mutuatari, in linea con l'aumento dell'età media nell'accesso alla casa di proprietà.
- I dati sull'età media degli ultimi anni mostrano come questa sia passata da 36 a 38,3 anni, raggiungendo picchi di 39 tra il 2022 ed il 2023.

Età mutuatari	2024
18-25	6,3
25-36	40,8
36-50	41,0
>50	11,9
Totale	100,00



CLASSI DI REDDITO A SOSTEGNO DEL MUTUO 2024

Il reddito per singolo mutuatario, in media pari a 23.000 €, è in aumento (+6,4%) rispetto al 2023, con una crescita tuttavia inferiore rispetto all'incremento del prezzo medio di acquisto (+10%) nel 2024 . La fascia fino ai 24.000 totalizza circa il 68% delle erogazioni.

Fasce di reddito 2024	%
<=18.000	26,4%
18.001-24.000	41,5%
24.001-30.000	19,9%
30.001-36.000	5,8%
>36.000	6,4%
Totale	100%

PREZZO MEDIO DI ACQUISTO 2024

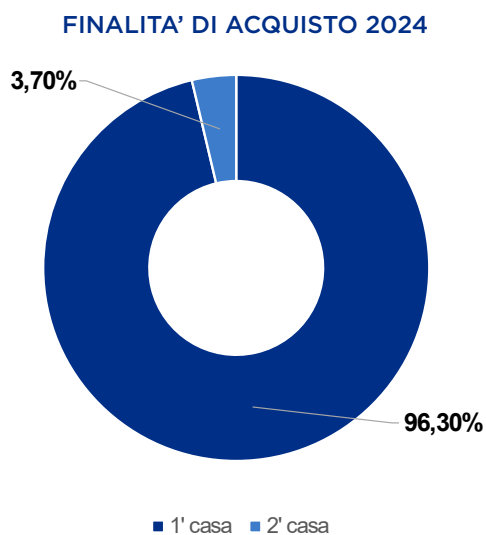
L'importo medio di acquisto ha raggiunto i 142.000 € nel 2024. La crescita dei prezzi medi è un fenomeno trasversale e diffuso, che ha riguardato 18 regioni su 21.



CARATTERISTICHE DEI MUTUI A ELEVATO LOAN-TO-VALUE

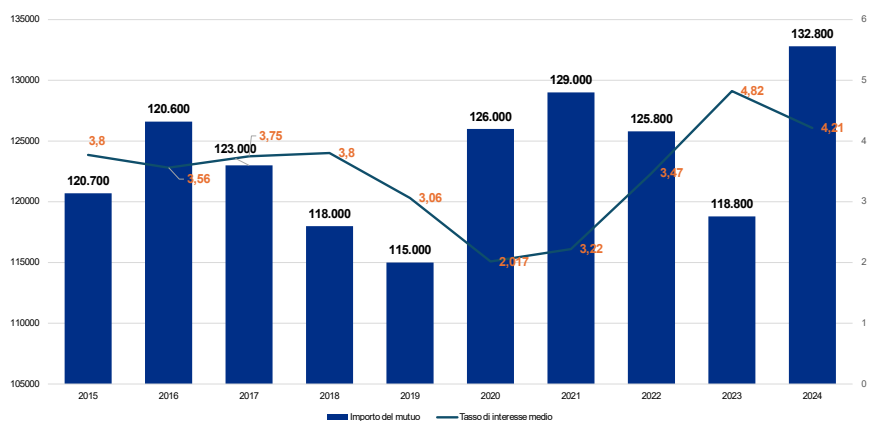
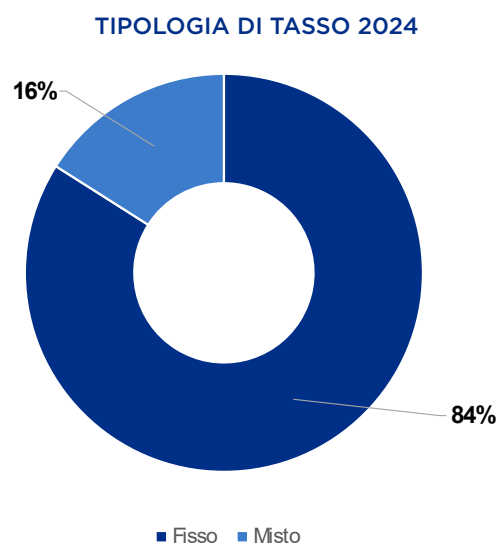
FINALITÀ DI ACQUISTO MUTUO 2024

Prevale l'acquisto della prima casa tra le finalità del mutuo (96,3%).



TIPOLOGIA DI TASSO MUTUO 2024

- Il tasso medio, in diminuzione nella seconda parte dell'anno, è stato del 4,2%.
- Prevalgono le erogazioni a tasso fisso: la sicurezza data dalla stabilità del parametro nel tempo lo rende la scelta preferita da 84% dei mutuatari.
- La diminuzione dei tassi incoraggia la domanda di credito e l'aumento dell'importo sostenibile. Rispetto al 2023, cresce del 12% l'importo medio.



TICKET MEDIO DEL MUTUO 2024

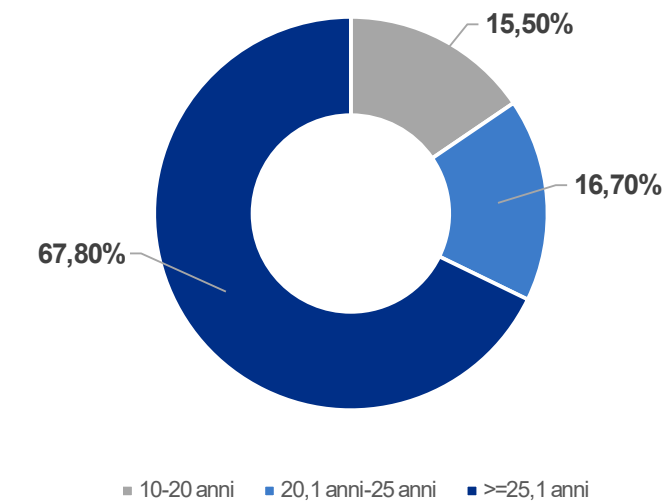
- Il ticket medio nel 2024 si attesta a 132.800 €.
- Più della metà (52%) delle erogazioni sono comprese nella fascia tra 100.000 € ed i 200.000 €.

CLASSI DI IMPORTO 2024 (% SU CONTRATTI)	%
fino a 50.000	5%
50.000 -100.000	30%
100.001-200.000	52%
200.000,01 - 300.000	11%
>300.000,1	2%
Totale	100%

DURATA MEDIA 2024

28 anni

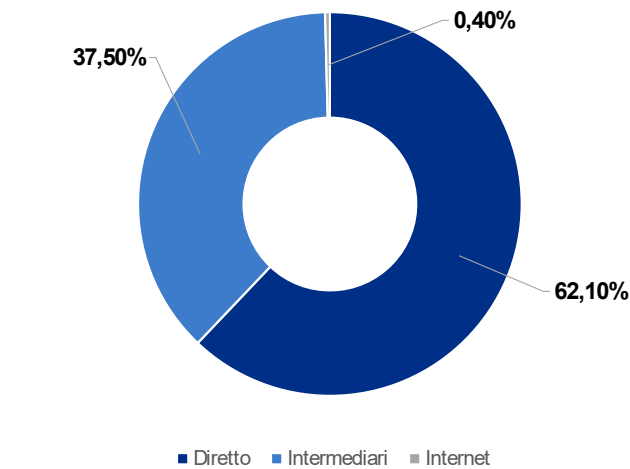
RIPARTIZIONE PER DURATA 2024



CANALE DOMANDA DI MUTUO NEL 2024

Il canale più utilizzato è il canale diretto (62,10%)

CANALE DOMANDA MUTUO 2024



GEOGRAFIA DEI MUTUI A ELEVATO LOAN-TO-VALUE

IL 2024 HA REGISTRATO UNA CRESCITA DELLE EROGAZIONI IN 19 REGIONI

La distribuzione geografica delle erogazioni premia le regioni più popolate:

- Lombardia (25,1%)
- Piemonte (11,6%)
- Lazio (10,2%)

CRESCITA PREZZI 2024

I prezzi continuano a crescere in quasi tutte le regioni ad eccezione di:

- Basilicata (-11%)
- Molise (-15%)
- Valle d'Aosta (-3%)

Il maggior incremento di prezzi si registra in:

- Sicilia (+20%)
- Campania (+19%)
- Trentino-Alto Adige (17%)

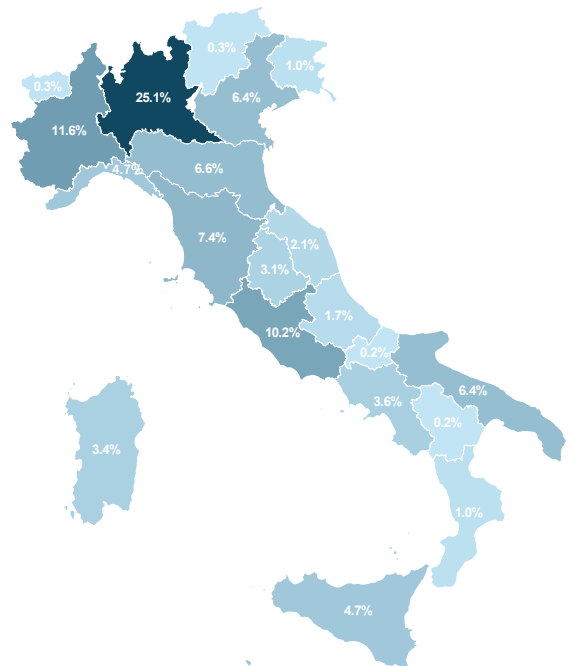
Le regioni con i prezzi medi più elevati sono:

- Trentino-Alto Adige (215.000 €)
- Lazio (179.500 €)
- Veneto (156.000 €)

Le regioni con i prezzi medi più bassi sono:

- Calabria (94.400 €)
- Basilicata (95.500 €)
- Umbria (104.000 €)

PENETRAZIONE REGIONALE MUTUI AD ELEVATO LTV 2024



VARIAZIONI PREZZO DI ACQUISTO 2023-2024



LE GRANDI CITTÀ PRESENTANO DINAMICHE INTERESSANTI:

- Le grandi città presentano dinamiche interessanti:
- Sia le compravendite che i prezzi sono in aumento.
- I capoluoghi registrano un prezzo superiore a quello regionale, con l'unica eccezione di Genova, dove il valore è inferiore del 12% rispetto alla media della regione Liguria.
- Genova e Roma totalizzano nel capoluogo almeno il 50% delle compravendite delle rispettive regioni.
- A Milano una casa costa mediamente il 41% in più rispetto alla regione, con un prezzo medio di circa 260.000.

	ROMA	MILANO	TORINO	NAPOLI	GENOVA	PALERMO	BOLOGNA	FIRENZE
Penetrazione capoluogo su transazioni regionali	50%	8%	21%	18%	56%	16%	17%	10%
Prezzo medio di acquisto capoluogo 2024	212.500	259.600	125.000	159.000	100.000	134.000	200.500	222.000
Variazione prezzi vs 2023	9,6%	1,4%	8,8%	11,6%	9,2%	9,0%	8,8%	14,2%
Delta rispetto al prezzo medio regionale	16%	41%	8%	5%	-12%	7%	24%	34%



Il vantaggio dell'esperienza

Qualis Credit Risk Specialists è una MGA che si occupa trasversalmente di tutto il processo del credito: dalla sottoscrizione, amministrazione, gestione dei sinistri, fino al più complesso processo di portfolio management.

Con un approccio specializzato e flessibile alla valutazione del rischio nel settore dei finanziamenti, della finanza strutturata e della gestione del capitale, Qualis unisce banche e compagnie assicurative in una collaborazione vantaggiosa di tutte le controparti coinvolte.

Si impegna attivamente a promuovere soluzioni assicurative dedicate all'accesso alla proprietà immobiliare lavorando con banche, società edilizie, istituzioni finanziarie e broker contribuendo alla costruzione di un mondo migliore e sostenibile.

Crediamo che ci sia sempre un modo perché le cose si avverino. Ci impegniamo a dare forma a soluzioni dedicate che consentano agli operatori finanziari di risolvere questioni complesse.

CONTATTI

Roberta Brunelli

Managing Director & CEO

roberta.brunelli@qualiscreditrisk.com

M: +39 349 886 5095

Vittorio Bruno

Commercial and Underwriting Head, Italy

vittorio.bruno@qualiscreditrisk.com

M: +39 340 736 1329

MEDIA RELATIONS

Barabino & Partners Media Relations

+39 02/72.02.35.35

Francesca Manco

f.manco@barabino.it

Marta Reguzzoni

m.reguzzoni@barabino.it