



## I MUTUI AD ELEVATO LOAN-TO-VALUE NEL 2024

---

Qualis Credit Risk



[www.qualiscreditrisk.com](http://www.qualiscreditrisk.com)

# 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.

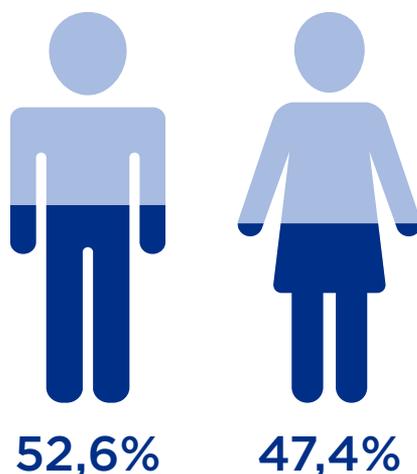
\*Elaborazioni su dati di mercato di Qualis Credit Risk



## PROFILO DEL MUTUATARIO

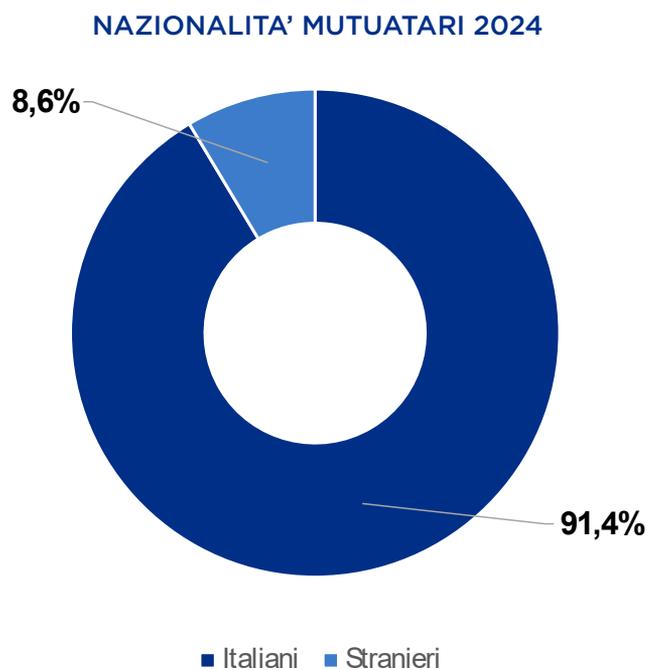
### GENERE 2024

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



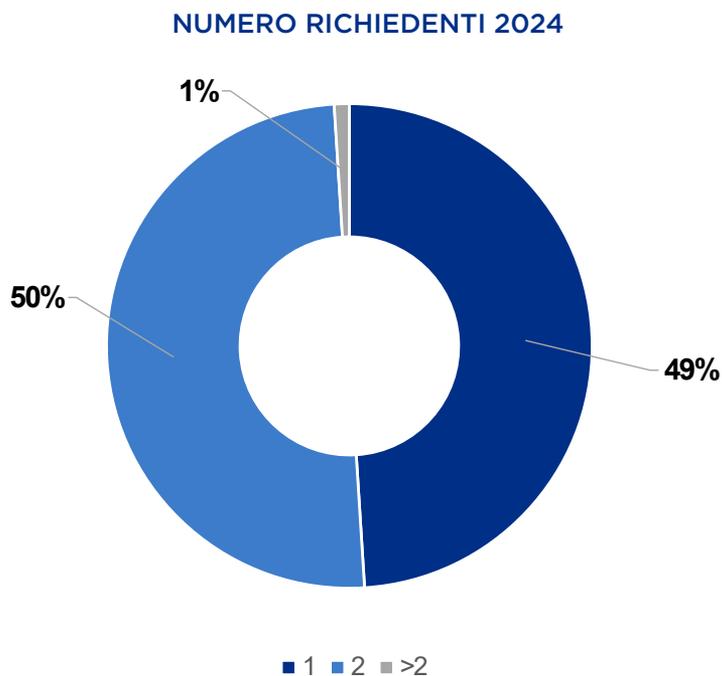
### NAZIONALITÀ 2024

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.



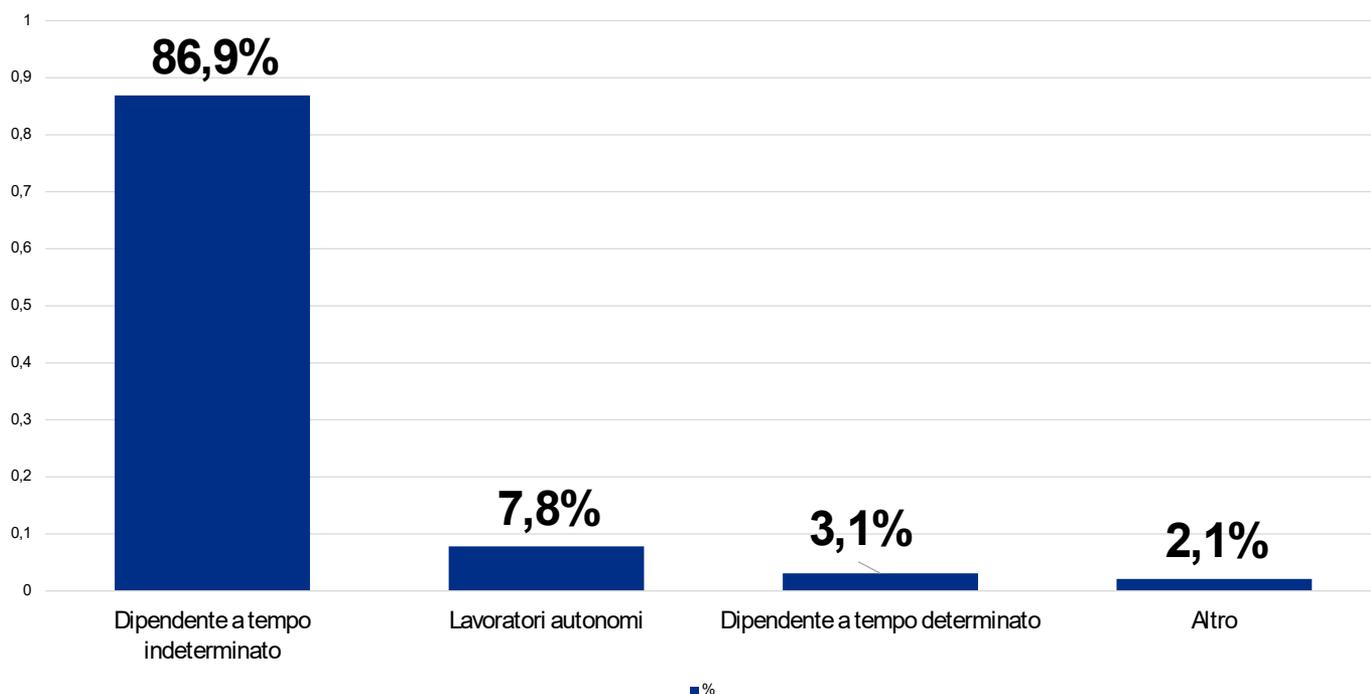
## INTESTATARI MUTUO 2024

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
<b>Totale</b>	<b>100,00</b>



## 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%
<b>Totale</b>	<b>100%</b>

## PREZZO MEDIO DI ACQUISTO 2024

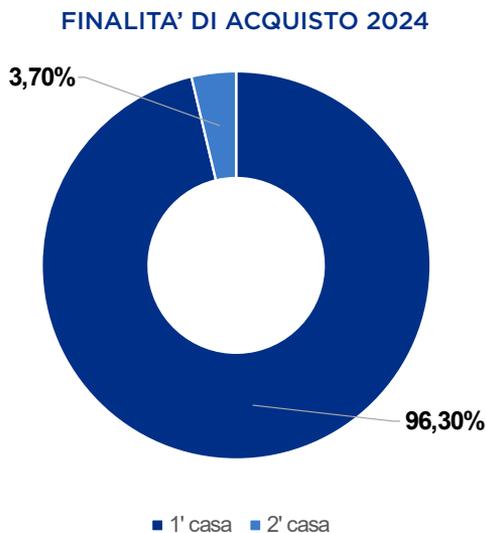
L'importo medio di acquisto ha raggiunto i 142.000 € nel 2024. La crescita dei prezzi medi è un fenomeno trasversale e diffuso, che ha riguardato 18 regioni su 21.



## CARATTERISTICHE DEI MUTUI A ELEVATO LOAN-TO-VALUE

### FINALITÀ DI ACQUISTO MUTUO 2024

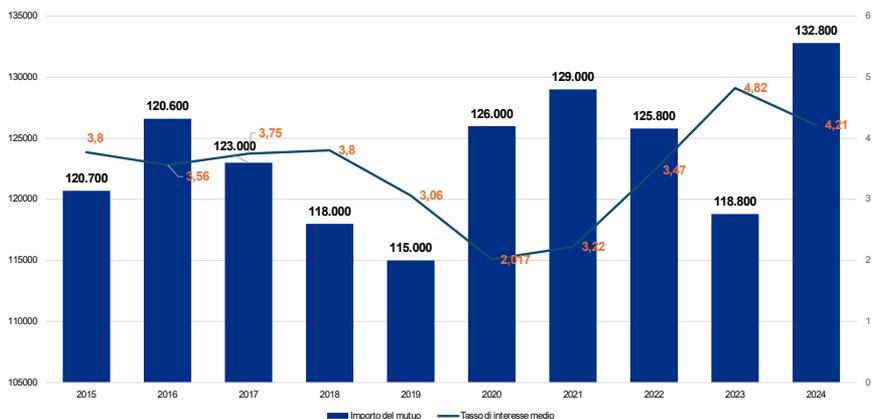
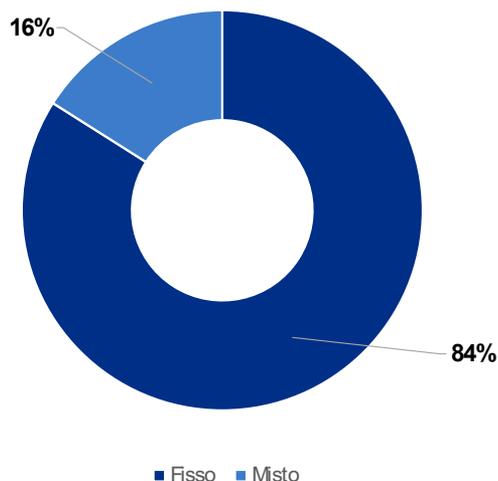
Prevale l'acquisto della prima casa tra le finalità del mutuo (96,3%).



### 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.

### TIPOLOGIA DI TASSO 2024



## TICKET MEDIO DEL MUTUO 2024

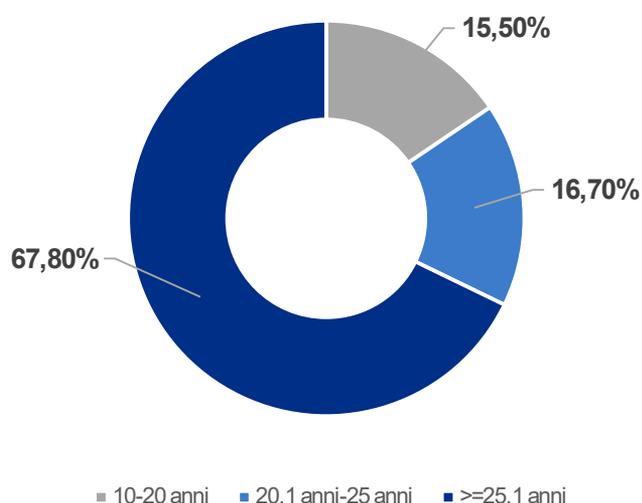
- Il ticket medio nel 2024 si attesta a 132.800 €.
- Più della metà (52%) delle erogazioni sono comprese nella fascia tra 100.000 € ed i 200.000 €.

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%
<b>Totale</b>	<b>100%</b>

## DURATA MEDIA 2024

28 anni

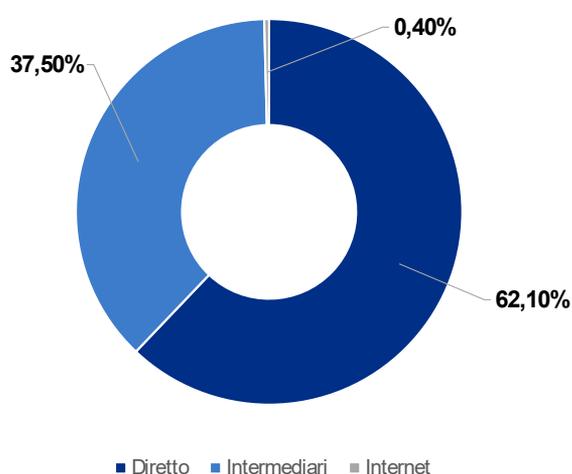
RIPARTIZIONE PER DURATA 2024



## CANALE DOMANDA DI MUTUO NEL 2024

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

CANALE DOMANDA MUTUO 2024





## 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