

Nomisma

 **Mutui
Supermarket**



**Borsino Mutui Acquisto Casa
MutuiSupermarket.it - Nomisma
« I Semestre 2024 »**

Il «**Borsino Mutui Acquisto Casa MutuiSupermarket.it - Nomisma**» è un osservatorio semestrale, pubblicato e distribuito gratuitamente, dedicato ai principali stakeholder di mercato – consumatori, banche, media – che offre un'analisi **completa e a 360 gradi** del tema **Mutui per l'Acquisto Prima Casa**:

- ✓ Osserva l'**evoluzione**, attuale e **previsionale**, della **domanda** di Mutuo per Acquisto Casa e dei suoi driver sottostanti, **immobiliari e finanziari**
- ✓ Presenta i risultati di un **Survey semestrale sulle intenzioni di acquisto casa** da parte di privati e famiglie sui prossimi **12-18 mesi**
- ✓ Analizza le dinamiche della **domanda** sui **principali assi** di definizione: momento della richiesta, tipo tasso, età, durata, LTV, tipologia immobile
- ✓ Mappa in modo preciso e aggiornato - tramite l'introduzione dell'**IPMM**, **l'Indice dei Prezzi dei Mutui MutuiSupermarket** - i **tassi di offerta** delle principali **Banche** che rappresentano oltre il **90%** del mercato mutui in Italia
- ✓ Rileva l'**evoluzione del Canale Online** e del suo impatto sul mercato

^ Rileva l'evoluzione del Canale Online e del suo impatto sul mercato

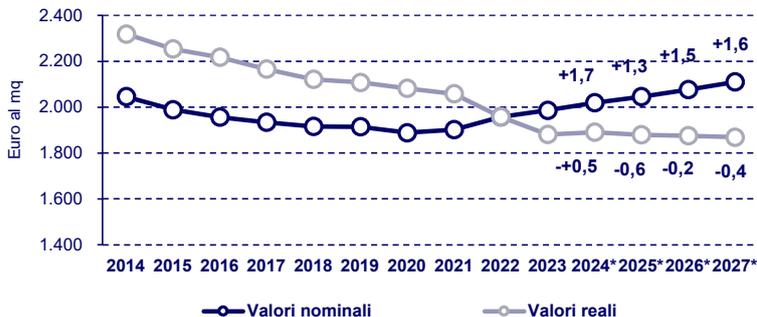
* Entro la fine del primo semestre successivo la chiusura del semestre precedente: entro fine aprile e entro fine ottobre.

- **Panoramica Mercato e Previsioni**
 - Compravendite Immobiliari
 - Erogazioni Mutui Casa
- Survey sulle Intenzioni di Acquisto Casa
- Evoluzione Domanda di Mutui Acquisto
- Borsino: Indice Prezzi Mutui MSM (IPMM)
- Il Canale Online e l'offerta Mutui
- Appendice

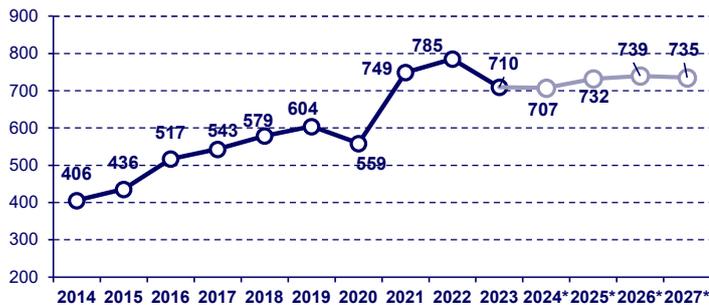


Dinamiche dei Prezzi/Mq e l'attesa ripresa delle Compravendite

Prezzi Medi delle abitazioni e Previsioni - % di variazione annuale



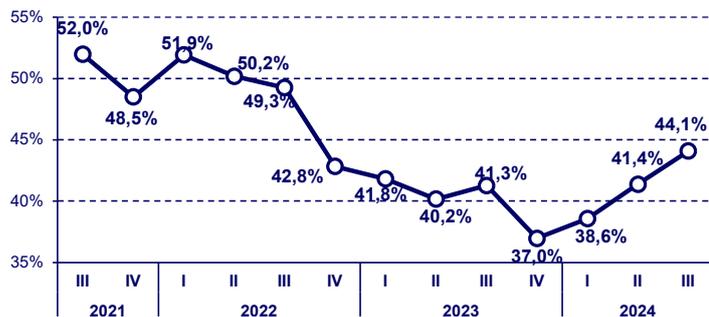
Compravendite di Abitazioni e Previsioni – migliaia di transazioni



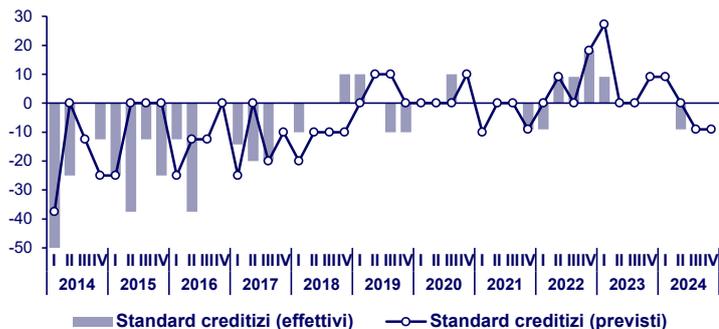
- La **richiesta di mutui per l'acquisto** di case è strettamente **legata alla situazione economica delle famiglie e ai loro redditi**, oltre che ai **prezzi del mercato immobiliare**.
- Secondo le previsioni, **tra il 2025 e il 2027 i prezzi delle abitazioni cresceranno di circa l'1,5% all'anno**. Tuttavia, si tratta di **aumenti "nominali"**: se si tiene conto dell'inflazione, il **valore reale delle abitazioni potrebbe addirittura scendere leggermente**.
- **Negli ultimi due anni**, il mercato **immobiliare** ha subito una **battuta d'arresto**: le difficili condizioni economiche e la fine della spinta positiva post-pandemia hanno pesato sulle compravendite. Nel **2023**, infatti, le transazioni sono **scese del 9,6%**, un calo che è proseguito nel **2024, -0,3%** rispetto all'anno precedente.
- Guardando al futuro, **il mercato delle case dovrebbe riprendere quota dal 2025**, ma senza grandi accelerazioni. Il motivo? Da un lato, la **prudenza delle banche nel concedere credito**, dall'altro, la **cautela degli operatori del settore**.

Compravendite assistite da Mutui e Appetito di Credito bancario

% Compravendite residenziali assistite da mutui su totale compravendite



Standard Creditizi Bancari per Mutui Acquisto Casa – Saldi % netti*



- I tassi calano, la fiducia cresce e sempre più famiglie decidono di comprare casa accendendo un mutuo.
- Nel terzo trimestre del 2024, la quota di compravendite residenziali finanziate con un mutuo è salita al 44,1%, raggiungendo il valore più alto degli ultimi due anni.
- Le banche, per ora, non hanno modificato i criteri per concedere finanziamenti per l'acquisto di case, mentre sono diventate un po' più rigide quando si tratta di prestiti al consumo, probabilmente a causa di una maggiore attenzione ai rischi.

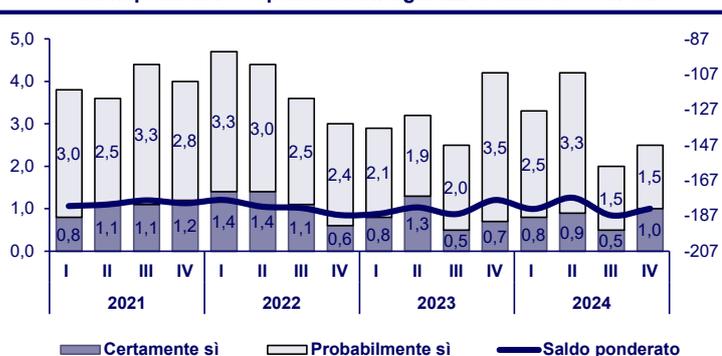
*La percentuale netta è data dalla differenza tra la percentuale delle risposte che indicano una variazione di un dato segno (ad esempio, un "irrigidimento dei criteri" o un "incremento della domanda") e la percentuale di quelle che indicano una variazione di segno opposto (un "allentamento dei criteri" o una "diminuzione della domanda"). Il campo di variazione dell'indice è compreso tra -100 e 100.

Dinamiche inflazionistiche e Intenzioni Acquisto casa a 12 mesi

Differenziale tra dinamica salariale e inflazionistica - valori %*



Intenzioni di acquisto di un'abitazione nei successivi 12 mesi – % dei rispondenti e % ponderata fra giudizi di aumento e di calo



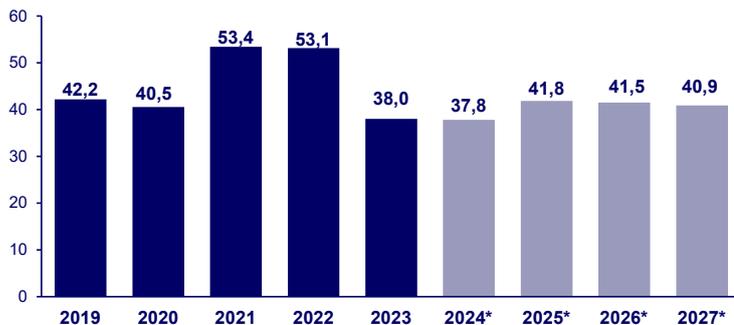
- Il calo delle compravendite di abitazioni riflette la situazione delle famiglie italiane: nel quarto trimestre 2024 solo il 2,5% delle famiglie pensa di comprare casa, un netto calo rispetto al 4,2% registrato a metà dello 2023. Il problema principale è la forte perdita del potere d'acquisto, che pesa su una larga fetta della popolazione.
- Gli stipendi, infatti, non sono riusciti a tenere il passo con l'impennata dell'inflazione degli ultimi due anni, creando un divario sempre più evidente. Solo di recente questo scostamento ha mostrato qualche leggero segnale di miglioramento, ma la situazione resta complicata.
- Guardando ai prossimi 12 mesi, le famiglie e i privati si mostrano prudenti: le intenzioni di acquisto casa restano basse. Di conseguenza, la domanda di mutui dovrebbe rimanere stabile, senza grandi slanci nei prossimi trimestri.

La riduzione tassi e l'attesa ripartenza dei Mutui Acquisto Casa

Andamento Euribor 3 mesi - IRS 20 anni e Previsioni 2024 - 2026



Erogazioni Mutui per Acquisto Casa e Previsioni 2024 - 2026 (Mld Euro)



- L'Euribor a 3 mesi è al 2,68%, mentre l'IRS a 20 anni si ferma al 2,47%. Nei prossimi, il mercato prevede un calo dell'Euribor 3 mesi fino al 2,10% nel primo trimestre 2026, seguito da una risalita graduale.
- La riduzione dei tassi e una leggera ripresa del potere d'acquisto delle famiglie lasciano prevedere che i nuovi mutui concessi nel 2024 saranno in linea con quelli del 2023. Nel 2025, invece, le erogazioni si stimano in crescita del 10,6%, stabilizzandosi poi tra il 2026 e il 2027.
- Nonostante questa ripresa, i mutui concessi resteranno lontani dai livelli eccezionali del 2022 e 2023 (prima dell'aumento dei tassi) ma si allineeranno ai valori pre-Covid.

Agenda

- Panoramica Mercato e Previsioni
- **Survey sulle Intenzioni di Acquisto Casa**
 - Desiderata nuova casa
 - Scelta del Mutuo e della Banca
 - Portali Online
- Evoluzione Domanda di Mutui Acquisto
- Borsino: Indice Prezzi Mutui MSM (IPMM)
- Il Canale Online e l'offerta Mutui
- Appendice



Survey sulle famiglie italiane – Obiettivi e Metodologia

a cura di Nomisma

CARATTERISTICHE DELL'INDAGINE

Target: Famiglie italiane con intenzione di acquisto di un'abitazione con mutuo nei prossimi 12-18 mesi

Numero interviste: 400

Modalità intervista: CAWI

Tempo compilazione: 15 min

Questionario: strutturato prevalentemente a risposta chiusa

Campione: statisticamente rappresentativo della popolazione di riferimento per genere, età e area geografica

TEMATICHE TRATTATE

- **Desiderata dell'abitazione** da acquistare (dimensione, localizzazione, spazi esterni,...)
- **Criteri di scelta del mutuo** e dell'istituto di credito (tasso, rata, LTV, durata,...)
- Propensione verso caratteristiche sostenibili e scelta di un **Mutuo Green**
- Focus sulle agevolazioni per i mutui destinati ai giovani (**Mutui Under 36**).
- Ricorso ai **portali online** per la scelta del mutuo e valutazione del servizio



Principali evidenze della survey /1

- Qual è il profilo del mutuatario? Secondo l'indagine condotta da Nomisma nel luglio 2024, tra le famiglie italiane che prevedono di acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi, **il 76% opterà per la sottoscrizione di un mutuo. Questa tendenza è particolarmente marcata tra i giovani di età compresa tra i 18 e i 34 anni (85%)**, un periodo della vita in cui l'acquisto di una casa è spesso prioritario, ma le risorse economiche personali risultano insufficienti senza il supporto di un finanziamento. Anche le famiglie con almeno un figlio a carico dimostrano una propensione altrettanto alta (85%) verso l'utilizzo del mutuo. A livello territoriale, spicca il Nord-Ovest, dove si registra la percentuale più elevata di famiglie inclini a questa soluzione (89%), rispetto alle altre aree del Paese.
- Approfondendo i risultati della survey sulle famiglie italiane con intenzione di acquistare un'abitazione con mutuo, emerge che **il 76% prevede di farlo per acquistare o sostituire la prima casa**, mentre il 24% lo farà per una proprietà non adibita ad abitazione principale. Relativamente alla tipologia di immobile, **il 55% delle famiglie preferisce un'abitazione usata ma in buone condizioni**, mentre solo il 29% opta per una casa di nuova costruzione. Una quota ancora inferiore, pari a meno di una famiglia su cinque, sceglie invece un immobile usato da ristrutturare.
- Tra le caratteristiche più ricercate, la **luminosità degli ambienti e un'abitazione silenziosa** si distinguono come prioritarie, ritenute fondamentali rispettivamente **dall'86% e dal 76%** delle famiglie. Al contrario, il servizio di portierato risulta l'aspetto meno rilevante.
- Per prepararsi all'acquisto, quasi 9 famiglie su 10 consultano annunci immobiliari online, mentre il **63% utilizza simulatori di rata sui siti di mutui** per individuare le migliori offerte, fenomeno ancora più accentuato tra le famiglie ad alto reddito.
- Per quanto riguarda il momento migliore per richiedere un mutuo, il **40%** delle famiglie preferisce attendere di aver individuato l'abitazione desiderata, mentre il **20%** ritiene più opportuno avviare la pratica prima di iniziare la ricerca. La tendenza a muoversi in anticipo risulta più marcata tra le famiglie con redditi più elevati.

Principali evidenze della survey /2

- Nella scelta del mutuo, i fattori più rilevanti per le famiglie risultano essere **la convenienza del tasso d'interesse e l'importo della rata mensile**. Al contrario, l'offerta di mutui con una durata superiore ai 30 anni viene considerata rilevante solo dal 18% delle famiglie. Tuttavia, questa percentuale aumenta significativamente tra i nuclei monocomponenti e quelli a basso reddito, categorie che per natura mostrano un maggiore bisogno di soluzioni che garantiscano un impegno finanziario a lungo termine e quindi meno oneroso nel breve periodo.
- **Il mutuo a tasso fisso risulta essere la soluzione preferita dalle famiglie (57%)**, mentre il tasso variabile ottiene un consenso inferiore (12%). Tuttavia, la propensione per il tasso variabile – seppur contenuta - è più marcata tra le famiglie più giovani, ovvero quelle con capofamiglia di età compresa tra i 18 e i 34 anni.
- I Mutui Green e le agevolazioni ad essi legate sembrano già essere al centro dell'interesse delle famiglie italiane, soprattutto di quelle più giovani. **Sei famiglie su dieci dichiarano di essere alla ricerca di un'abitazione con classe energetica A o B, o di un immobile su cui sia possibile intervenire con una ristrutturazione per migliorarne la classe energetica a livello A-B, con l'intenzione di richiedere successivamente un Mutuo Green**. Solo l'11% delle famiglie non considera determinante la classe energetica nella scelta dell'abitazione.
- Anche gli under 36 mostrano un forte interesse per le agevolazioni a loro dedicate: il **51%** dichiara che la propensione ad accendere un mutuo dipenderà proprio da tali benefici. Inoltre, il **41%** ritiene fondamentale che la banca finanzi tra **l'80% e il 100%** del valore dell'immobile.
- Un tema di grande interesse emerso dalla survey riguarda i canali preferiti dalle famiglie per ottenere informazioni sul mutuo. **La maggior parte delle famiglie (84%) si rivolgerebbe o si è già rivolta alla filiale bancaria presso cui detiene il conto corrente per ottenere maggiori dettagli**.

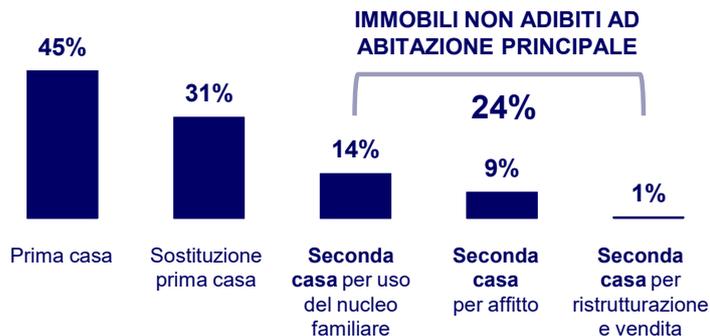
Principali evidenze della survey /3

- D'altro canto, **il canale digitale si conferma uno strumento fondamentale**: il 61% delle famiglie utilizza piattaforme online per raccogliere informazioni sul mutuo. Le principali caratteristiche apprezzate di questo canale sono **la possibilità di simulare la rata, la facilità nel confrontare i tassi di interesse delle diverse offerte disponibili sul mercato e la minore pressione rispetto a una consulenza in presenza**, soprattutto per le famiglie con reddito medio-basso. Al contrario, per chi è scettico riguardo ai canali online, le principali ragioni sono la **preferenza per il contatto diretto con un operatore e la preoccupazione sull'utilizzo dei dati personali**, temendo che possano essere usati per scopi diversi o finalità commerciali esterne. In un mondo altamente interconnesso come il nostro, invece, la scarsa familiarità con la tecnologia risulta essere un fattore meno rilevante nel non utilizzo degli strumenti online.
- Se la ricerca di informazioni sul mutuo online è ormai un'abitudine consolidata, quale è invece l'approccio – in termini di canale utilizzato - delle famiglie italiane quando si tratta di sottoscrivere effettivamente il mutuo? Tra le famiglie che utilizzano canali digitali per la ricerca di informazioni sul mutuo, **una famiglia su quattro sceglierebbe di completare l'intero processo direttamente in filiale, mentre il 52% preferirebbe una soluzione mista**: iniziare l'iter online e poi recarsi in filiale per la consegna dei documenti e per eventuali chiarimenti.
- **È interessante notare però come il 23% delle famiglie italiane utilizzatrici di canali online preferirebbe sottoscrivere un mutuo completamente online**, completando l'intero processo da remoto senza la necessità di recarsi in filiale. Questa tendenza risulta particolarmente pronunciata tra le famiglie giovani, monocomponenti e con un livello di istruzione e reddito più elevato.

Desiderata /1

a cura di Nomisma

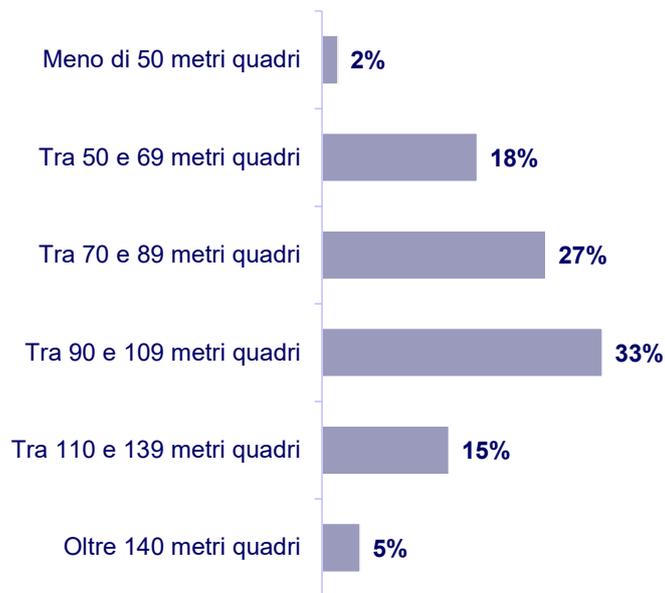
Quale sarebbe la destinazione d'uso dell'abitazione che ha intenzione di acquistare?



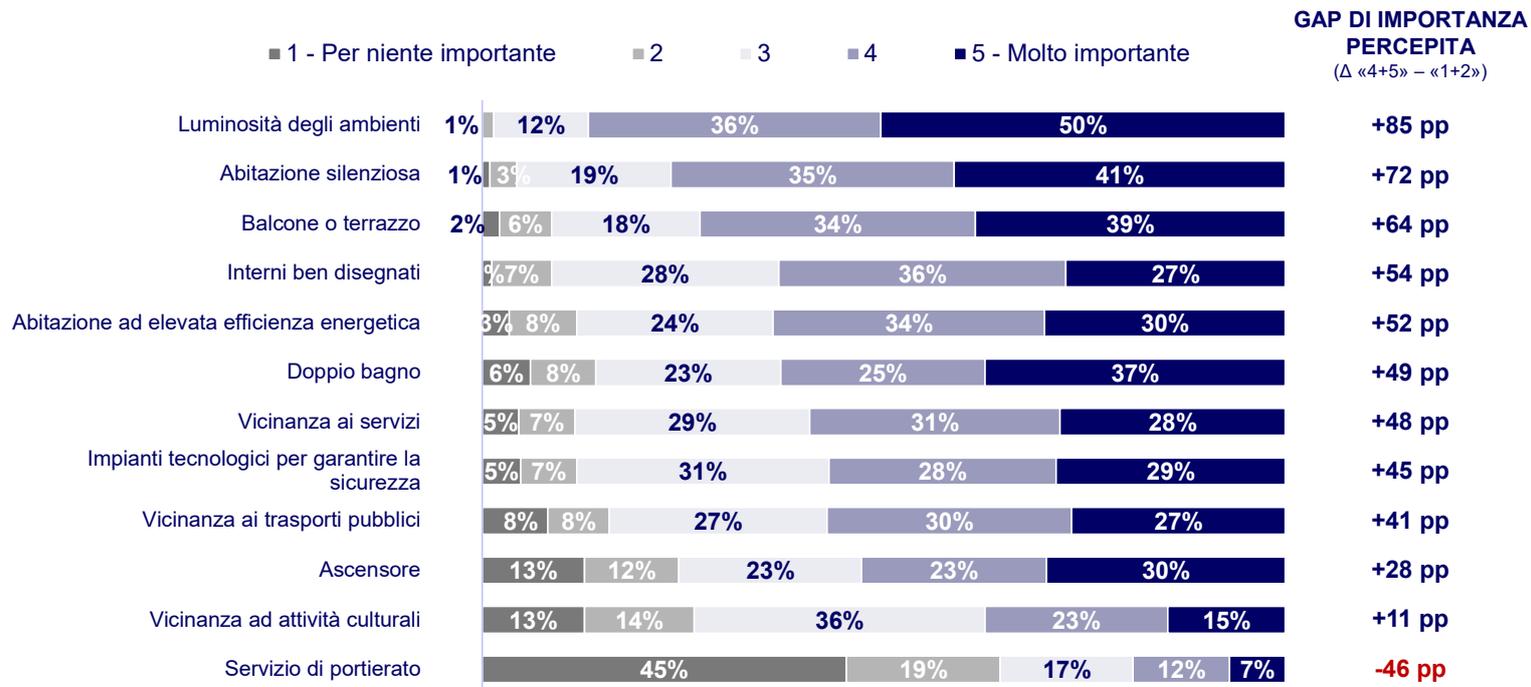
Che tipologia di abitazione ha intenzione di acquistare?



Quale sarebbe la dimensione dell'abitazione che ha intenzione di acquistare?



Nella scelta dell'abitazione da acquistare, quanto ritiene importanti le seguenti caratteristiche/servizi?

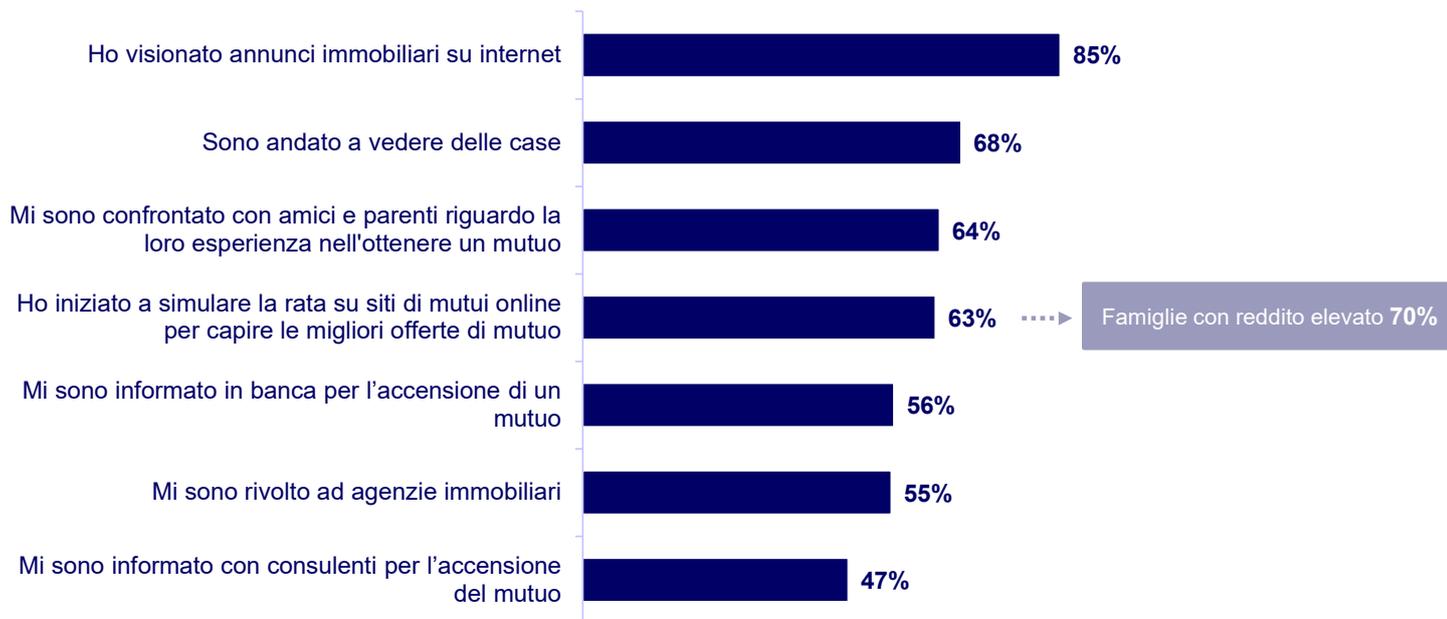


Azioni concrete per l'acquisto dell'abitazione

a cura di Nomisma

Cosa sta facendo / ha fatto di concreto in vista dell'acquisto dell'abitazione?

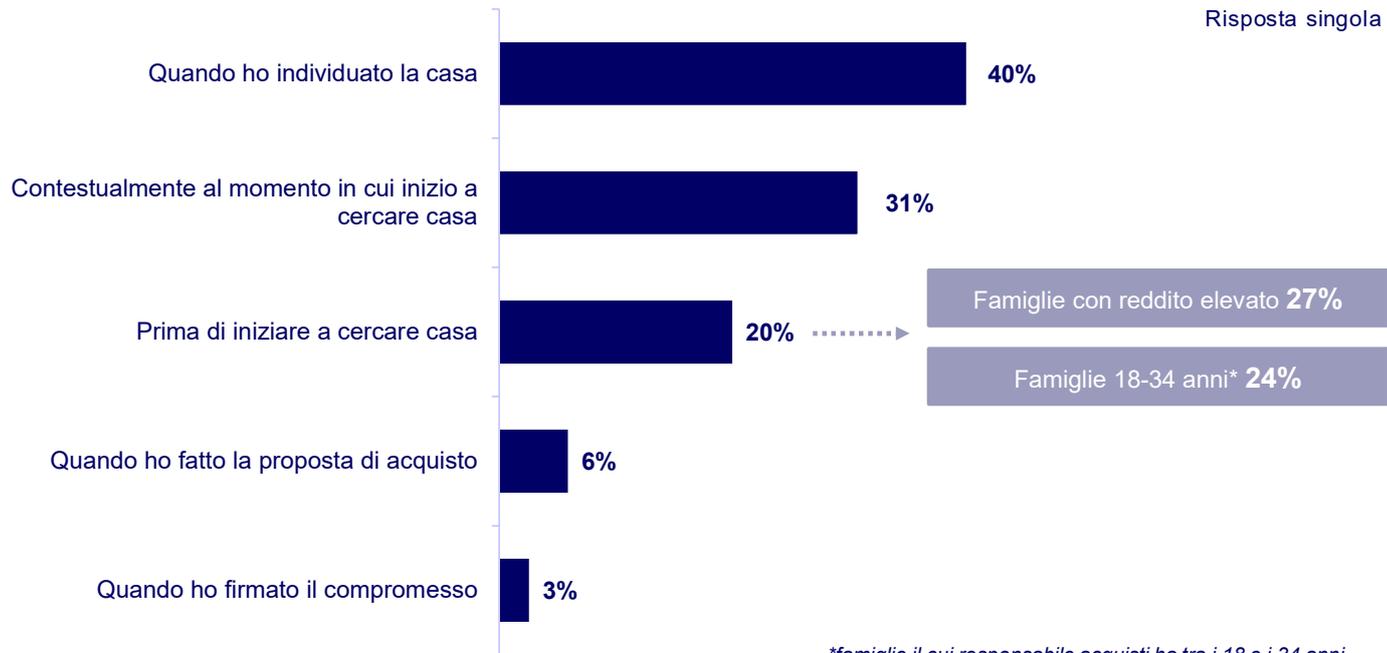
Risposta multipla



Momento migliore per la richiesta del mutuo

a cura di Nomisma

Quale ritiene sia il momento migliore per richiedere un mutuo per l'acquisto di una nuova casa al fine di verificarne la fattibilità?



*famiglie il cui responsabile acquisti ha tra i 18 e i 34 anni

Scelta del mutuo e dell'istituto di credito

a cura di Nomisma

Quali sono per lei i fattori più importanti per la scelta di un mutuo e/o istituto di credito?



* Famiglie il cui responsabile acquisti ha più di 65 anni

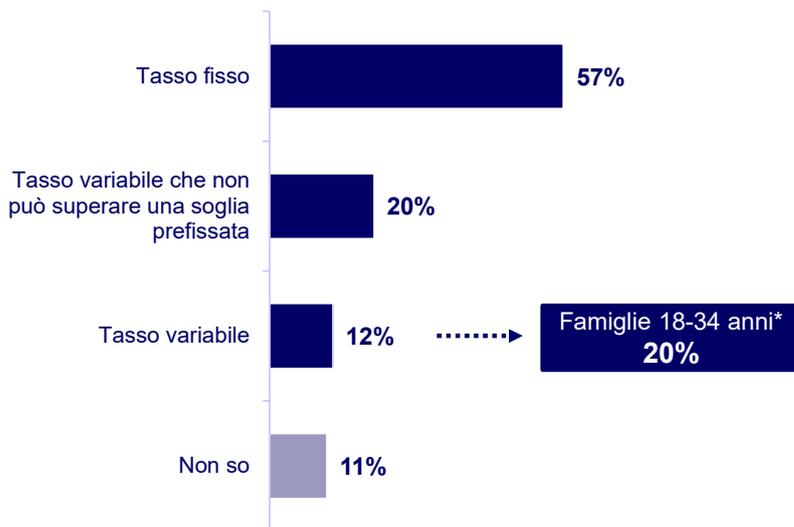
Fonte: Nomisma, survey alle famiglie novembre 2024; % calcolate su famiglie italiane con intenzione di acquisto di un'abitazione con mutuo nei prossimi 12-18 mesi

Tasso di interesse e Loan to Value del mutuo

a cura di Nomisma

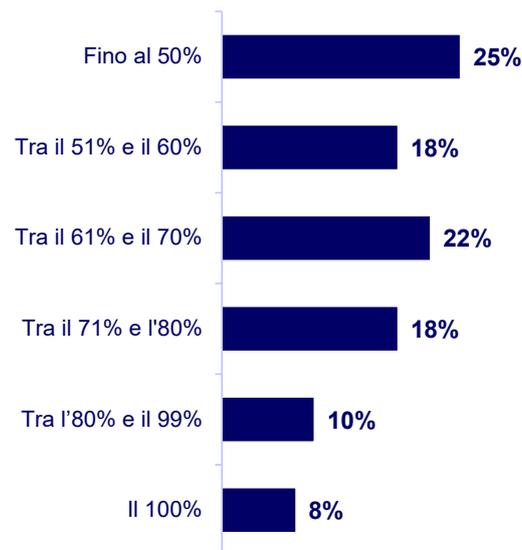
Che tipo di tasso di interesse prenderà in considerazione per il suo mutuo per acquistare la casa?

Risposta singola



In termini di quota sul totale valore dell'immobile, quale importo intende richiedere all'istituto di credito per l'apertura del mutuo?

Risposta singola



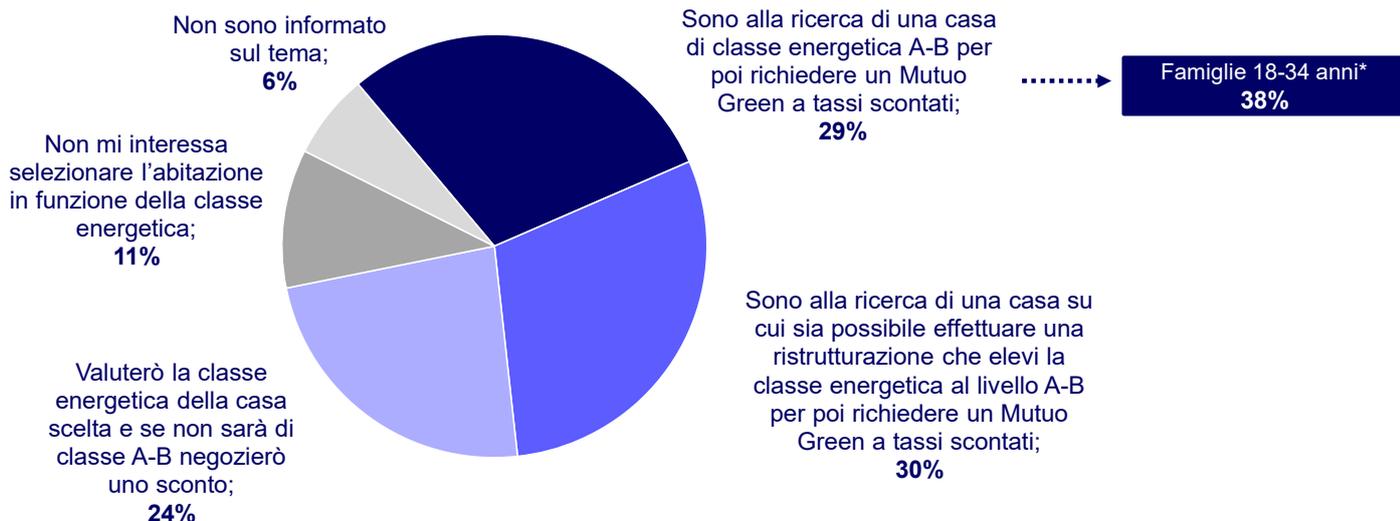
* Famiglie il cui responsabile acquisti ha tra i 18 e i 34 anni

Classe energetica dell'immobile e mutuo green

a cura di Nomisma

Qual è il suo approccio nei confronti della classe energetica dell'immobile per l'acquisto della casa e l'eventuale richiesta di un mutuo green?

Risposta singola

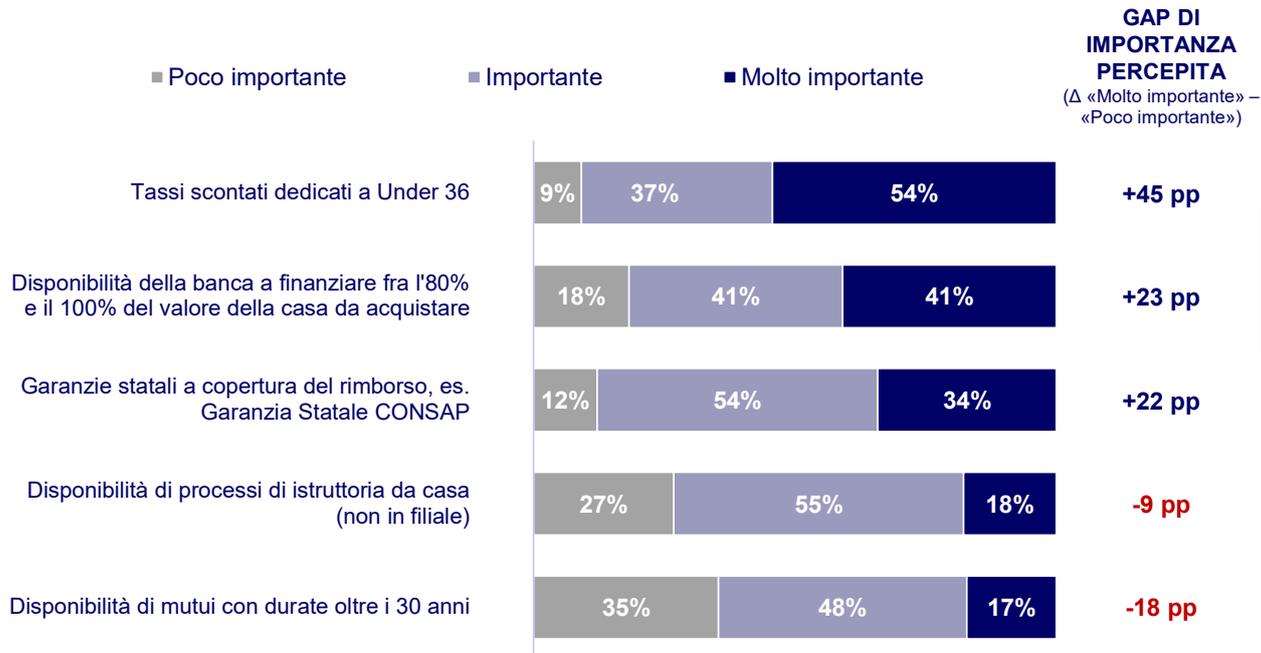


* Famiglie il cui responsabile acquisti ha tra i 18 e i 34 anni

I driver della scelta del mutuo per gli under 36

a cura di Nomisma

Quali sono gli elementi che più incideranno sulla scelta del suo mutuo?



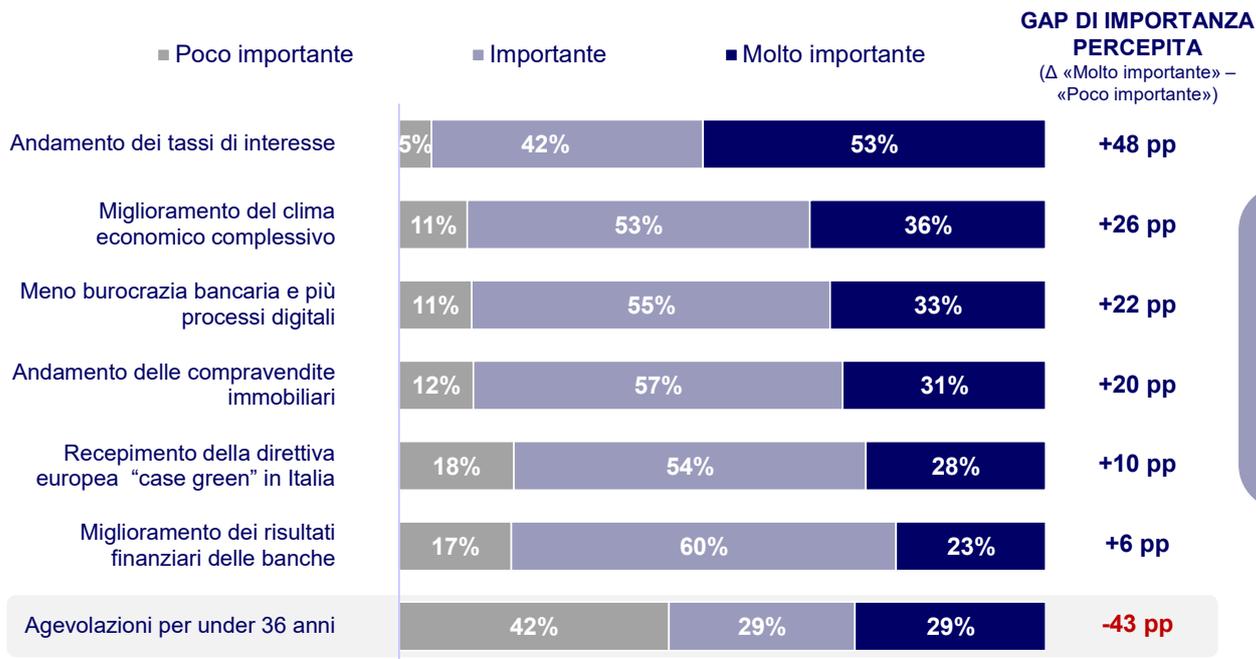
39%

Rispondenti che avranno meno di 36 anni al momento della sottoscrizione del mutuo

Determinanti della propensione ad accendere un mutuo /1

a cura di Nomisma

Quali tra i seguenti elementi influenzeranno maggiormente la sua propensione ad accendere un mutuo per l'acquisto della casa?



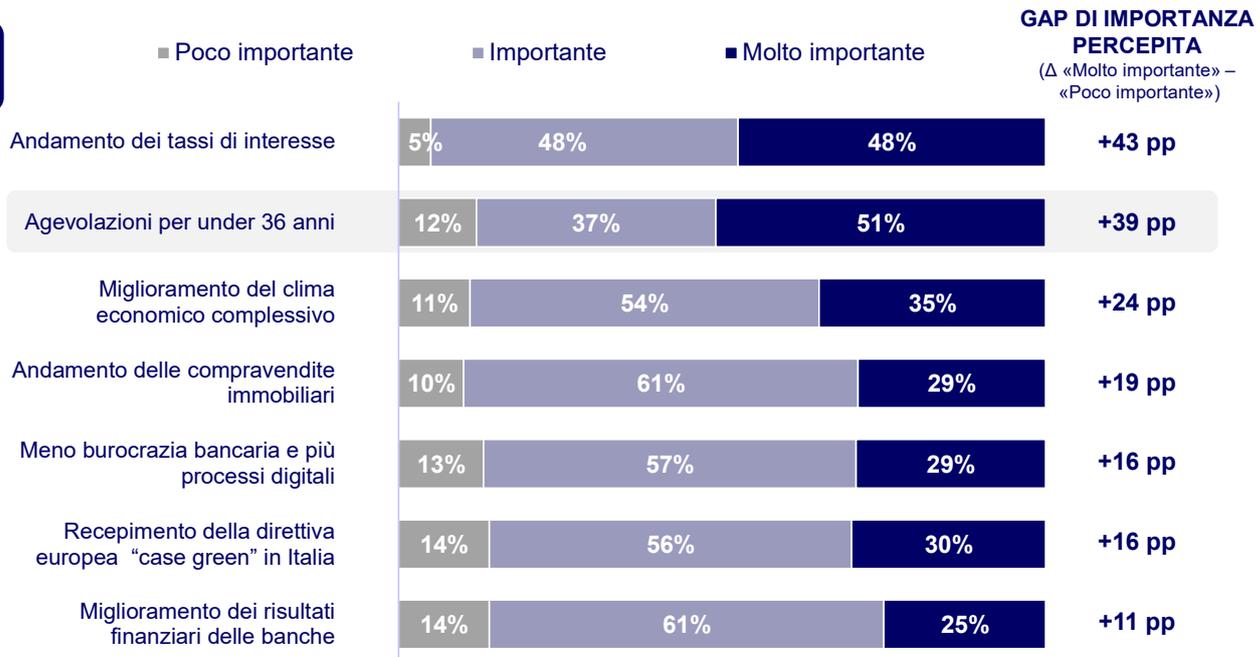
Secondo il 62% dei rispondenti, la disponibilità delle banche a concedere mutui per l'acquisto della casa aumenterà nei prossimi 12-18 mesi

Determinanti della propensione ad accendere un mutuo /2

a cura di Nomisma

Quali tra i seguenti elementi influenzeranno maggiormente la sua propensione ad accendere un mutuo per l'acquisto della casa?

**FOCUS
UNDER 36**



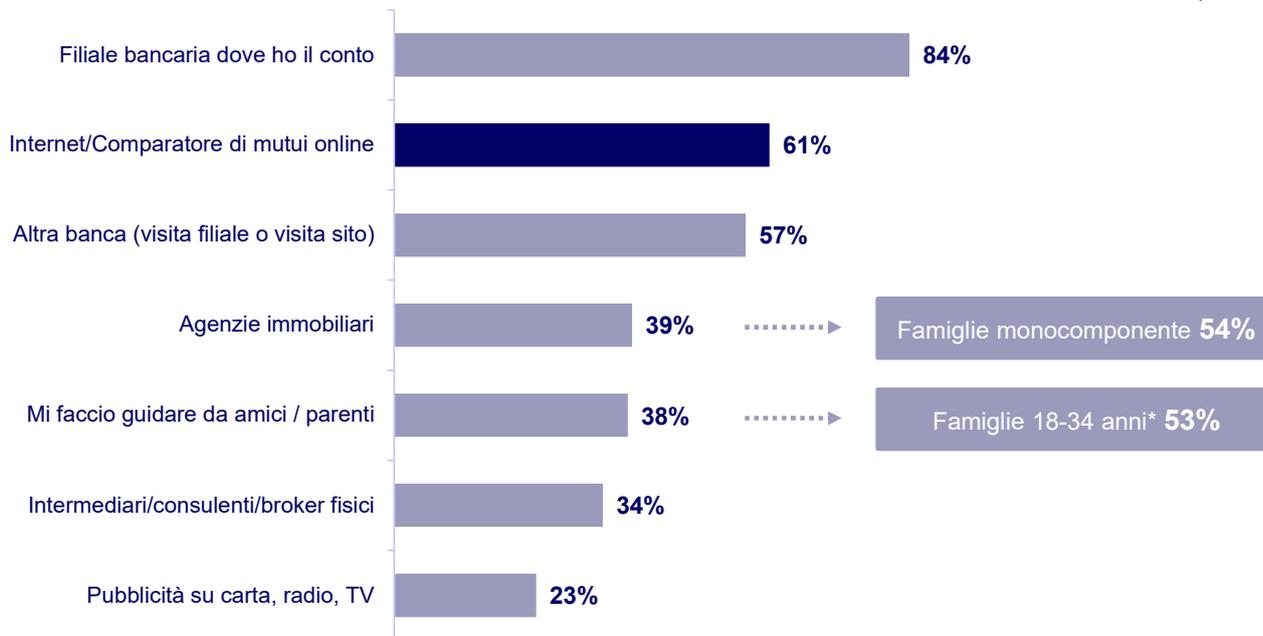
22

Canali di informazione sui mutui

a cura di Nomisma

Quali canali intende utilizzare/utilizza per cercare informazioni sul mutuo?

Risposta multipla

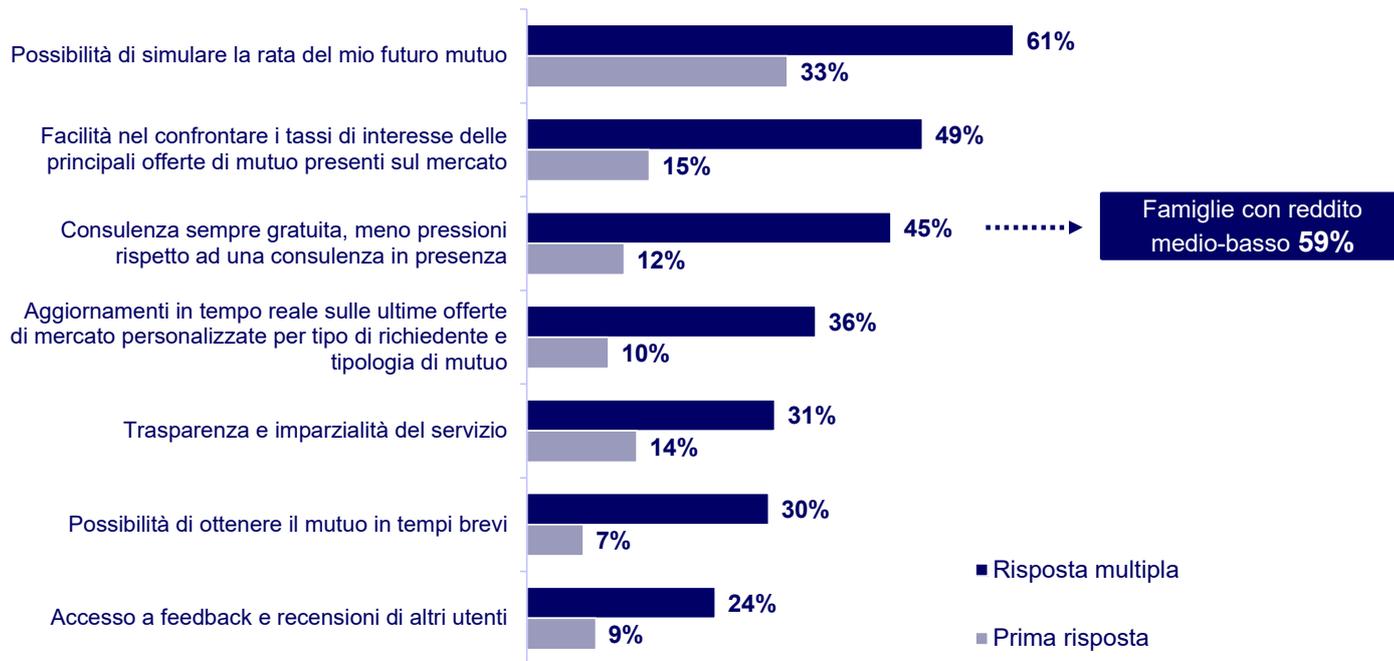


*famiglie il cui responsabile acquisti ha tra i 18 e i 34 anni

I driver dell'utilizzo dei canali online

a cura di Nomisma

Quali sono le motivazioni che la spingono ad utilizzare i canali online?

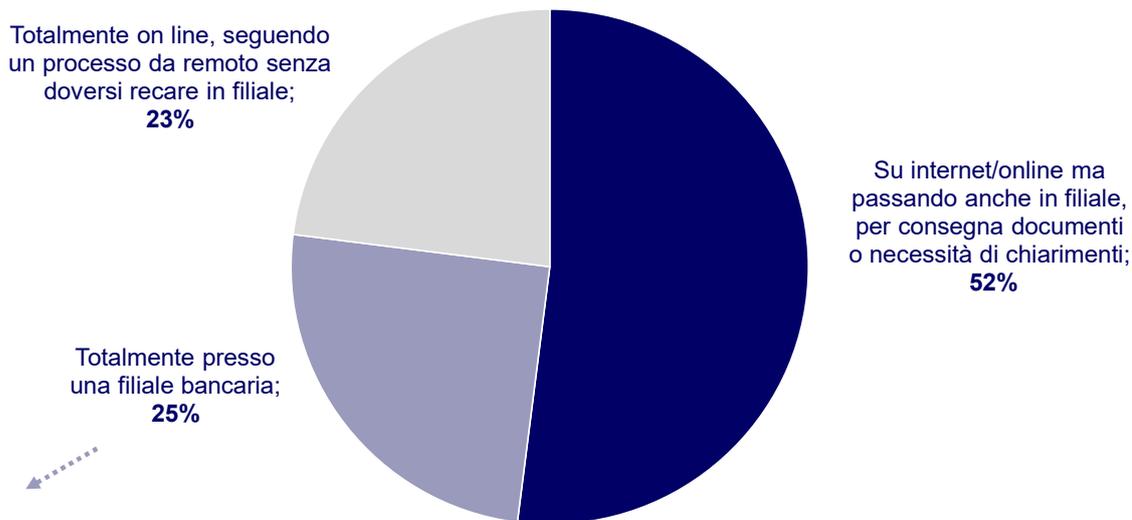


Preferenze sulla modalità di sottoscrizione del mutuo

a cura di Nomisma

Ipotizzando di dover sottoscrivere oggi un mutuo per acquisto casa, preferirebbe farlo:

Risposta singola



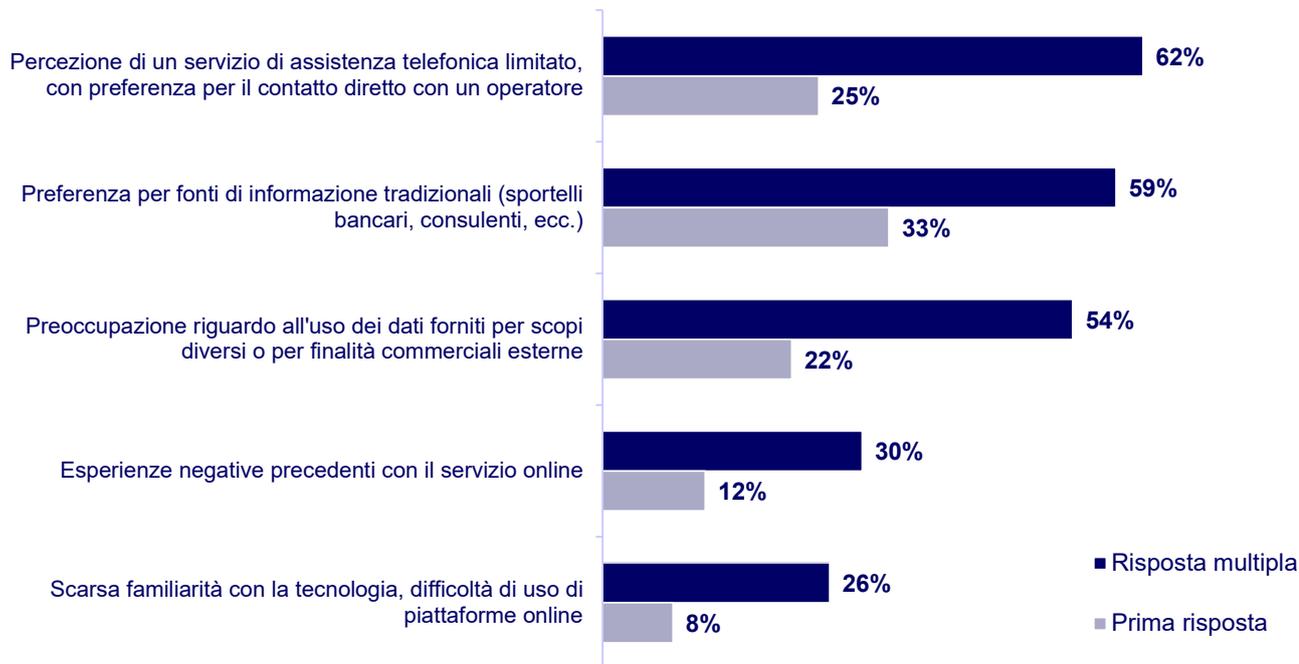
Famiglie con reddito basso **35%**

Famiglie con titolo di studio basso **35%**

Gli ostacoli alla diffusione dei canali online

a cura di Nomisma

Per quale motivo è restio ad utilizzare i canali online?



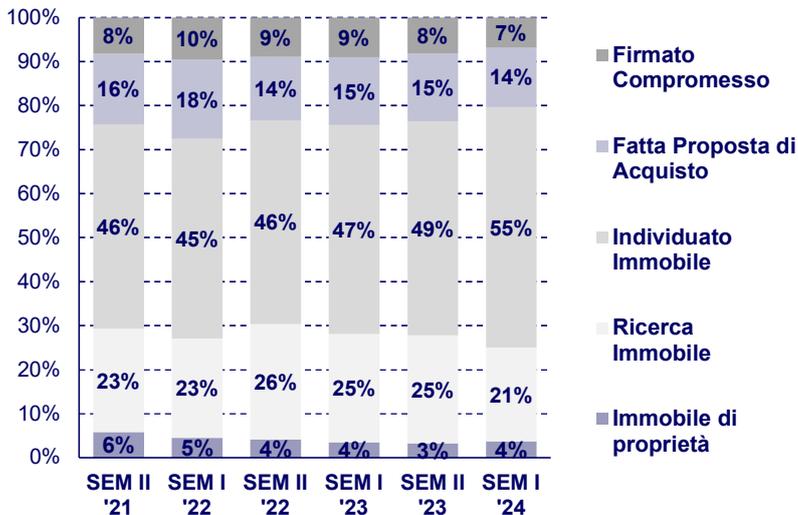
Agenda

- Panoramica Mercato e Previsioni
- Survey sulle Intenzioni di Acquisto Casa
- **Evoluzione Domanda di Mutui Acquisto**
 - **Analisi delle richieste: momento della richiesta, tipo tasso, età, durate, LTV, tipologia immobile**
- Borsino: Indice Prezzi Mutui MSM (IPMM)
- Offerta Mutui e Canale Online
- Appendice



Momento della Richiesta del Mutuo per l'Acquisto Casa

Ripartizione % delle richieste per momento del processo di ricerca casa

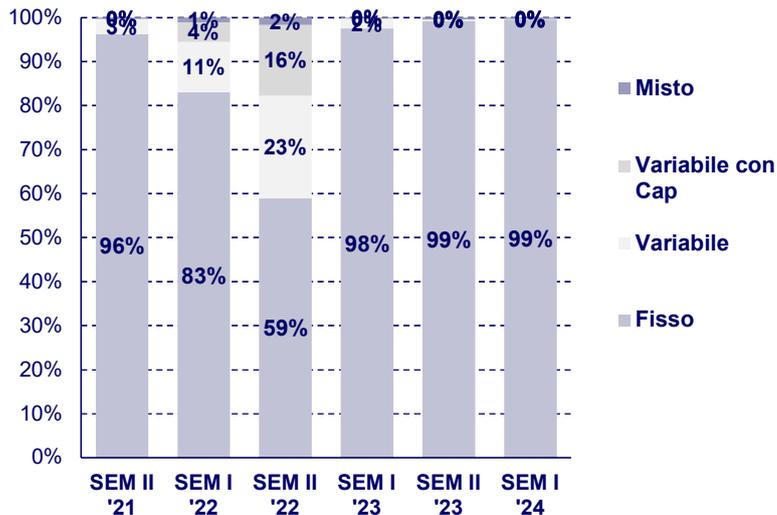


- Con riferimento al primo semestre 2024, circa il **55% di privati e famiglie** interessati ad **acquistare casa tramite l'accensione di un mutuo**, sceglie di richiedere il mutuo per l'acquisto casa **nel momento** in cui è stato **individuato l'immobile**
- Un **21%** del totale richiedenti di mutuo avanza la richiesta in una **fase di ricerca immobiliare** - pre-identificazione dello stesso - con l'**obiettivo** di quantificare l'**importo della rata sostenibile** e ottenere una **fattibilità iniziale del mutuo** da parte della banca erogante
- Un **21%** del totale richiedenti, prima di procedere con la richiesta di mutuo, **aspetta** di avere un interesse concreto, ossia di aver effettuato una **proposta di acquisto** o di aver **firmato il compromesso**

Fonte: MutuiSupermarket, Data Warehouse MSM - sistema di informazioni commerciali che raccoglie i dati relativi ad oltre due milioni di preventivi calcolati nei 12 mesi

Andamento Richieste Mutui Acquisto Casa per Tipo di Tasso

Ripartizione % delle richieste per tipo di tasso sul canale online

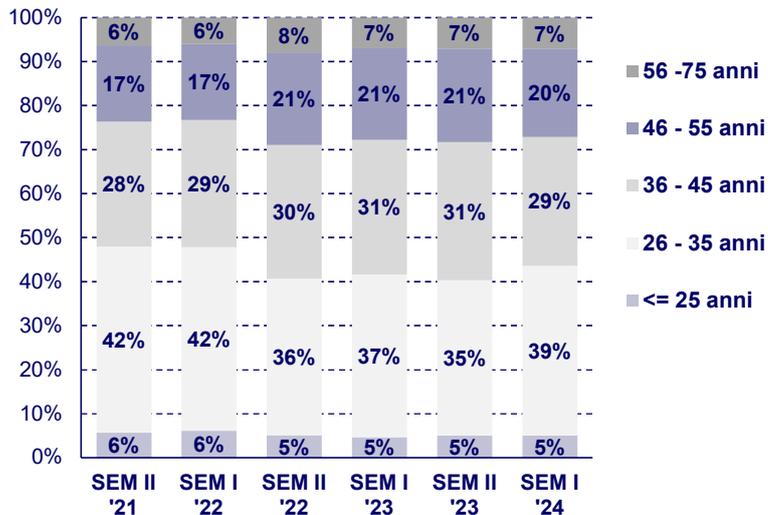


- Con riferimento al primo semestre 2024 e alle richieste di Mutuo per Acquisto Casa, **il tasso fisso spiega la quasi totalità** delle preferenze sul canale online, in coerenza con i due semestri precedenti
- Tale dinamica è dovuta **all'elevata differenza fra indici IRS e indici Euribor**, con gli indici IRS che ad oggi rimangono a livelli inferiori rispetto agli indici Euribor, nonostante i recenti e numerosi tagli al tasso BCE (vedasi slide 63)

Fonte: MutuiSupermarket, Data Warehouse MSM - sistema di informazioni commerciali che raccoglie i dati relativi ad oltre due milioni di preventivi calcolati nei 12 mesi

Andamento Richieste Mutui Acquisto Casa per Fasce di Età

Ripartizione % delle richieste per Fasce di Età



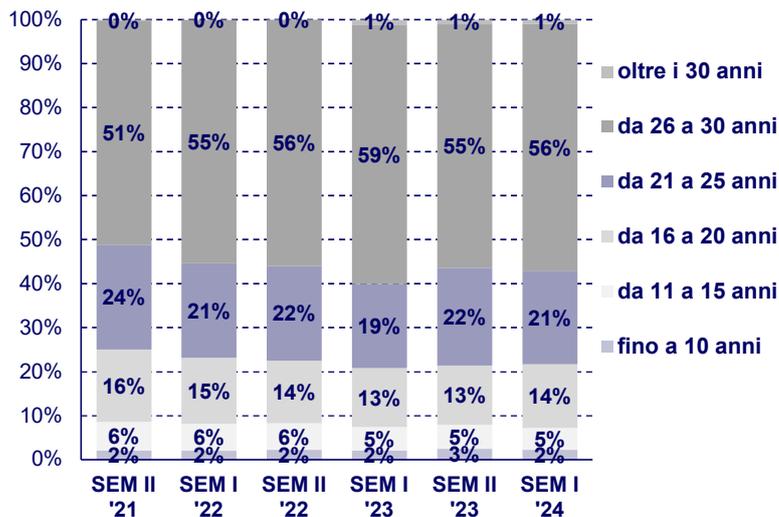
- Con riferimento al primo semestre 2024 **circa il 44% del totale richieste** di mutuo per acquisto casa raccolte sul canale online provengono dall'**importante segmento** di mercato **Giovani – Under 36**, ossia dei **richiedenti che non hanno ancora compiuto i 36 anni** al momento della stipula del mutuo
- I **richiedenti** con una età compresa **fra i 36 e i 55 anni** spiegano invece **circa il 49% del totale richieste**

Fonte: MutuiSupermarket, Data Warehouse MSM - sistema di informazioni commerciali che raccoglie i dati relativi ad oltre due milioni di preventivi calcolati nei 12 mesi

30

Andamento Richieste Mutui Acquisto Casa per Fasce di Durata

Ripartizione % delle richieste per Fasce di Durata

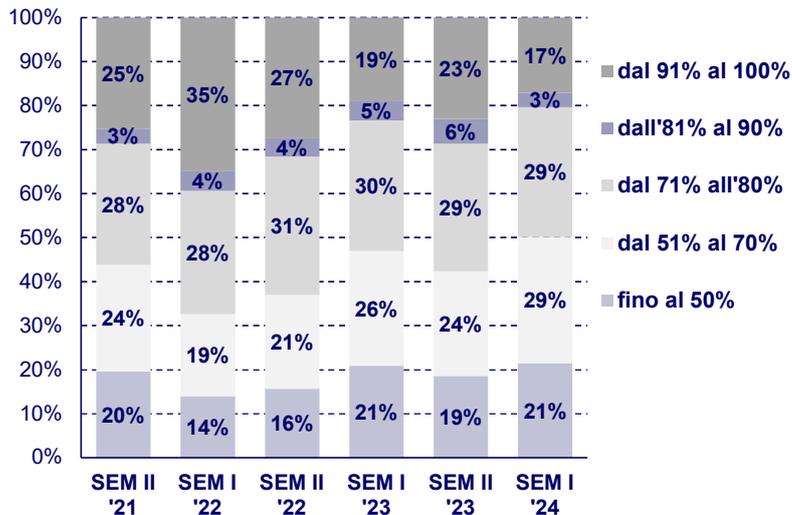


- Con riferimento al primo semestre 2024 le durate **oltre i 25 anni** spiegano circa il **57% del totale delle richieste di Mutuo per Acquisto Casa** raccolte sul canale online
- Tale valore risulta in **sensibile aumento** rispetto al **51%** registrato nel **secondo semestre 2021**; tale crescita è legata all'introduzione di nuovi **Mutui agevolati** per il segmento di mercato dei **Giovani – Under 36** notoriamente interessato a mutui con durate più estese
- In particolare, sempre sul primo semestre 2024 e considerando solo il **segmento** di mercato dei **Giovani – Under 36** le **durate oltre i 25 anni** spiegano circa il **75%** del totale richieste di Mutuo per Acquisto Casa

Fonte: MutuiSupermarket, Data Warehouse MSM - sistema di informazioni commerciali che raccoglie i dati relativi ad oltre due milioni di preventivi calcolati nei 12 mesi

Andamento Richieste Mutui ad Alto Loan to Value

Ripartizione % delle richieste ad Alto Loan to Value*



LTV medio	SEM II '21	SEM I '22	SEM II '22	SEM I '23	SEM II '23	SEM I '24
	72%	77%	74%	70%	72%	68%

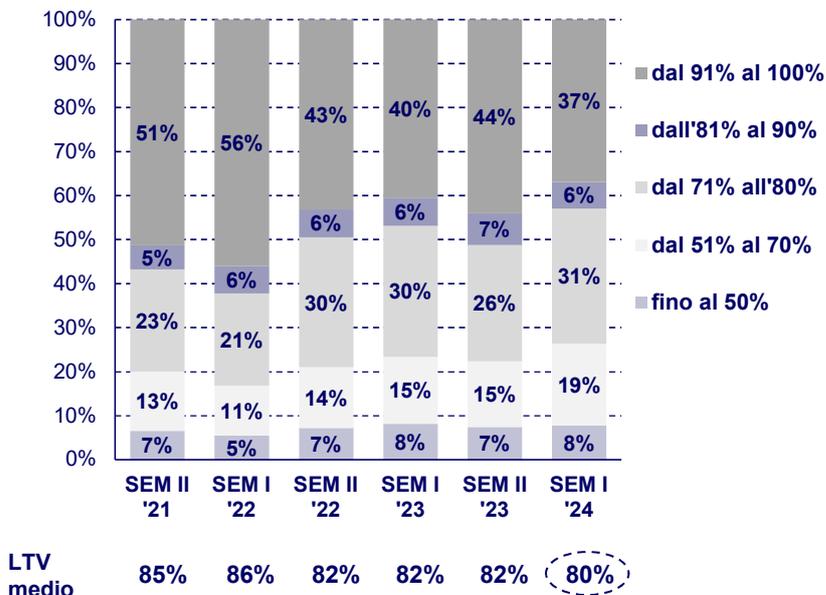
- Con riferimento al primo semestre 2024, **circa il 20% del totale richieste di mutuo** raccolte sul canale online **sono ad alto LTV**, ossia presentano un **importo richiesto superiore all'80% del valore dell'immobile** fornito a garanzia dell'operazione
- La dinamica delle **richieste di mutuo ad alto LTV** risulta **in contrazione** rispetto ai trimestri precedenti; tale trend si lega a diversi fattori, fra cui in primis la **riduzione dei tassi** di offerta mutuo e la **dinamicità dell'offerta bancaria** dedicata ai diversi segmenti di mercato dei nuovi richiedenti mutuo
- Il **LTV medio** nel I semestre 2024 risulta essere pari al **68%** a livello mercato; per il segmento dei **Giovani - Under 36** il LTV medio risulta invece essere dell'**80%** (vedasi slide seguente)

Fonte: MutuiSupermarket, Data Warehouse MSM - sistema di informazioni commerciali che raccoglie i dati relativi ad oltre due milioni di preventivi calcolati nei 12 mesi

* Il rapporto LTV - Loan to Value, detta anche percentuale di intervento, indica la percentuale del valore di acquisto dell'immobile finanziata tramite l'erogazione del mutuo

Andamento Richieste Mutui ad Alto Loan to Value per Under 36

Ripartizione % delle richieste ad Alto Loan to Value* da parte di giovani



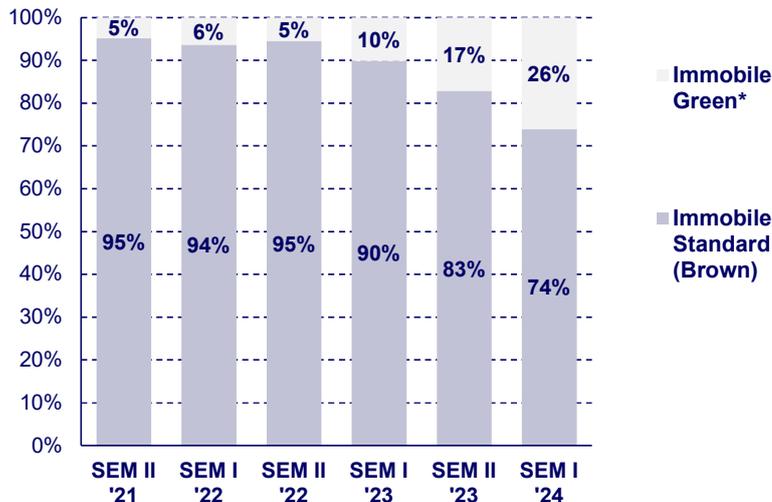
- Con riferimento al primo semestre 2024 e osservando il segmento di mercato dei **Giovani – Under 36**, ossia dei richiedenti che non hanno ancora compiuto i 36 anni al momento della stipula del mutuo, **circa il 43% del totale richieste per acquisto casa** raccolte sul canale online **sono ad alto LTV**, ossia presentano un **importo richiesto superiore all'80% del valore dell'immobile** fornito a garanzia dell'operazione
- Anche per il segmento giovani U36 emerge un **LTV medio in contrazione**, che si riduce da un **86% medio nel primo semestre 2022** al un **80% medio nel primo semestre 2024**

Fonte: MutuiSupermarket, Data Warehouse MSM - sistema di informazioni commerciali che raccoglie i dati relativi ad oltre due milioni di preventivi calcolati nei 12 mesi

* Il rapporto LTV – Loan to Value, detta anche percentuale di intervento, indica la percentuale del valore di acquisto dell'immobile finanziata tramite l'erogazione del mutuo

Andamento Richieste Mutui Acquisto per Tipologia di Immobile

Ripartizione % delle richieste per Tipologia di Immobile



- Con riferimento al primo semestre 2024 emerge come **circa il 26% delle richieste** di mutuo sul canale online sono effettuate da privati e famiglie che **intendono acquistare un Immobile Green**, ossia di **Classe Energetica A o B**
- Tale percentuale si confronta con appena un **5%** del totale richieste del **secondo semestre 2021**
- La **crescente popolarità** degli Immobili Green a basso fabbisogno energetico è da correlarsi al lancio di **nuovi Mutui Green** - introdotti da principali Istituti di Credito - che presentano **tassi di interesse scontati da uno 0,30% ad uno 1,00%** rispetto ai Mutui tradizionali (vedasi slide 45)

Fonte: MutuiSupermarket, Data Warehouse MSM - sistema di informazioni commerciali che raccoglie i dati relativi ad oltre due milioni di preventivi calcolati nei 12 mesi

* Edifici con un basso fabbisogno energetico in grado di garantire un adeguato comfort interno a fronte di un consumo minimo di energia; l'efficienza di un immobile è misurata in base a una suddivisione in classi energetiche, l'Immobile Green è solitamente identificato dall'appartenenza alla Classe Energetica A e B

Agenda

- Panoramica Mercato e Previsioni
- Survey sulle Intenzioni di Acquisto Casa
- Evoluzione Domanda di Mutui Acquisto
- **Borsino: Indice Prezzi Mutui MSM (IPMM)**
 - L'IPMM e Tipologie Mutuo monitorate
 - Classifiche Banche per Tipologia Mutuo
- Il Canale Online e l'offerta Mutui
- Appendice



L'Indice dei Prezzi dei Mutui MutuiSupermarket - IPMM

- L' **Indice dei Prezzi dei Mutui MutuiSupermarket (IPMM)** è un **Indice sintetico di costo del Mutuo** che traccia l'**andamento dei prezzi – ossia dei tassi di interesse*** – per le **principali Tipologie di Offerte Mutuo** con finalità **Acquisto della Prima Casa**
- L'**IPMM monitora** in particolare l'evoluzione della **media dei 5 migliori tassi di interesse di mercato, ponderata** per le durate di mutuo a **25 e 30 anni** e il loro peso sul totale delle erogazioni**
- E' un indice ad **elevata significatività** in quanto prende in considerazione tutte le offerte degli istituti di credito presenti sulla piattaforma MutuiSupermarket.it che rappresentano ad oggi **oltre il 90% del mercato dei mutui** nel nostro Paese
- **Le Tipologie Standard di offerte Mutuo Casa** monitorate dall'IPMM sono definite da 4 **dimensioni**:
 - I. **Tasso di Interesse**: Fisso vs Variabile
 - II. **Percentuale di Finanziamento dell'immobile**: sotto l'80% vs sopra l'80%
 - III. **Età del richiedente**: sotto i 36 anni vs 36 anni e oltre
 - IV. **Tipo Immobile fornito a garanzia del mutuo**: Standard vs Green (classe energetica A-B)

* In termini di TAEG e di TAN; TAEG - Tasso Effettivo Globale Medio, costo percentuale complessivo del mutuo che include oltre al tasso di interesse finito del mutuo anche i costi obbligatori del mutuo; TAN - Tasso Annuo Nominale, tasso di interesse finito del mutuo somma di indice di riferimento (Euribor o IRS) e spread di ricarico dalla Banca;

** Le durate mutuo 21-25 anni e 26-30 anni spiegano rispettivamente il 42% e il 23% delle erogazioni di mutuo; Fonte dati EURISC, il Sistema di Informazioni Creditizie di CRIF

IPMM e Tipologie comuni di Offerte Mutui Casa monitorate

TIPOLOGIE DI MUTUI ACQUISTO CASA A TASSO FISSO

Immobile Standard (Brown)	IPMM	Immobile Green (Classe energetica A-B)	IPMM
LTV 80%*	TF-IMSTD-LTV80%	LTV 80%	TF-IMGREEN-LTV80%
LTV 90%	TF-IMSTD-LTV90%	LTV 90%	TF-IMGREEN-LTV90%
LTV 80% - Cliente Under 36	TF-IMSTD-LTV80%-U36	LTV 80% - Cliente Under 36	TF-IMGREEN-LTV80%-U36
LTV 100% - Cliente Under 36	TF-IMSTD-LTV100%-U36	LTV 100% - Cliente Under 36	TF-IMGREEN-LTV100%-U36

TIPOLOGIE DI MUTUI ACQUISTO CASA A TASSO VARIABILE

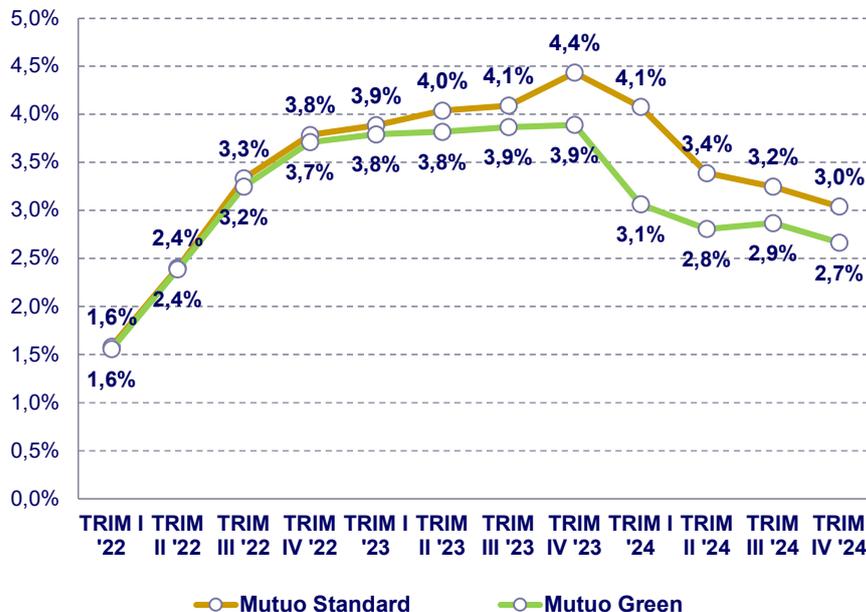
Immobile Standard (Brown)	IPMM	Immobile Green (Classe energetica A-B)	IPMM
LTV 80%*	TV-IMSTD-LTV80%	LTV 80%	TV-IMGREEN-LTV80%
LTV 90%	TV-IMSTD-LTV90%	LTV 90%	TV-IMGREEN-LTV90%
LTV 80% - Cliente Under 36	TV-IMSTD-LTV80%-U36	LTV 80% - Cliente Under 36	TV-IMGREEN-LTV80%-U36
LTV 100% - Cliente Under 36	TV-IMSTD-LTV100%-U36	LTV 100% - Cliente Under 36	TV-IMGREEN-LTV100%-U36

* LTV - Loan To Value: percentuale del prezzo di acquisto della casa pagato tramite mutuo, la percentuale di intervento della banca nell'operazione di acquisto casa

Mutuo Acquisto Casa a Tasso Fisso, LTV 80%, Cliente Over 36 IPMM (TAEG): Mutuo Standard vs Mutuo Green

TASSO FISSO
TF-IMSTD-LTV80
TF-IMGREEN-LTV80

IPMM (TAEG)* Mutuo Acquisto a Tasso Fisso, LTV 80%, Cliente Over 36



- Per una richiesta di **Mutuo Acquisto Casa «Classica»** - richiedente **oltre i 36 anni** interessato ad un mutuo a **tasso fisso** che finanzi l'**80% del valore** immobile - il **tasso di interesse/TAEG** risulta in **forte contrazione** passando da un **4,4% di fine 2023** ad un **3,0% di fine 2024**
- Il **2023** vede la **nascita dell'offerta Mutui Green** per operazioni in cui gli immobili forniti a garanzia del mutuo risultano a basso fabbisogno energetico, i cosiddetti **Immobili Green** di classe energetica A-B
- I **Mutui Green** sono **più convenienti** rispetto ai mutui standard, presentando **tassi/TAEG inferiori** da uno **0,3%** ad uno **1,0%**

* L'IPMM (TAEG), l'indice dei Prezzi dei Mutui MutuiSupermarket per TAEG, monitora l'evoluzione della media dei 5 migliori tassi di interesse di mercato in termini di TAEG, ponderando tale media per le durate di mutuo a 25 e 30 anni, che rappresentano oltre il 50% delle erogazioni mutui di mercato; l'IPMM TAEG riportato è calcolato per una richiesta di mutuo acquisto casa a tasso fisso di importo € 160.000, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 40 anni residente a Milano

Mutuo Acquisto Casa a Tasso Fisso, LTV 80%, Cliente Over 36

Classifica Banche: le migliori offerte di mercato di oggi

TASSO FISSO
TF-IMSTD-LTV80
TF-IMGREEN-LTV80

TF-IMSTD-LTV80%

MUTUO ACQUISTO - TASSO FISSO - LTV 80% - CLIENTE OVER 36						
MUTUO STANDARD - IMMOBILE BROWN						
Rank	Banca	TAEG	TAN	Spread	Spese	Rata
1	Banco di Sardegna	★ 2,65%	2,45%	0,04%	€ 2.655	€ 714
2	BPER Banca	★ 2,66%	2,45%	0,04%	€ 3.205	€ 714
3	Credit Agricole	★ 2,70%	2,50%	0,24%	€ 2.425	€ 718
4	Webank	★ 2,74%	2,66%	0,40%	€ 500	€ 731
5	Banco BPM	★ 2,76%	2,56%	0,30%	€ 2.760	€ 723
6	CheBanca!	★ 3,16%	2,89%	0,70%	€ 2.643	€ 750
7	BNL	★ 3,22%	3,00%	0,59%	€ 3.089	€ 759
8	Intesa Sanpaolo	★ 3,24%	3,00%	0,59%	€ 3.295	€ 759
9	ING	★ 3,60%	3,45%	1,25%	€ 1.250	€ 787
10	UniCredit	☆ 4,08%	3,82%	1,52%	€ 3.050	€ 829
11	Banca Popolare Pugliese	☆ 4,27%	4,09%	1,68%	€ 1.170	€ 853

TF-IMGREEN-LTV80%

MUTUO ACQUISTO - TASSO FISSO - LTV 80% - CLIENTE OVER 36						
MUTUO GREEN - IMMOBILE GREEN						
Rank	Banca	TAEG	TAN	Spread	Spese	Rata
1	Banco di Sardegna	★ 2,42%	2,30%	-0,11%	€ 1.375	€ 702
2	BPER Banca	★ 2,43%	2,30%	-0,11%	€ 1.925	€ 702
3	Credit Agricole	★ 2,47%	2,33%	0,07%	€ 1.425	€ 704
4	Webank	★ 2,54%	2,46%	0,20%	€ 500	€ 715
5	Banco BPM	★ 2,56%	2,36%	0,10%	€ 2.760	€ 707
6	Intesa Sanpaolo	★ 2,66%	2,50%	0,09%	€ 2.245	€ 718
7	UniCredit	★ 2,77%	2,55%	0,25%	€ 3.050	€ 722
8	BNL	★ 2,87%	2,70%	0,29%	€ 2.369	€ 734
9	Credem	★ 2,92%	2,71%	0,30%	€ 2.118	€ 735
10	Banca Sella	★ 2,98%	2,85%	0,44%	€ 2.426	€ 746
11	CheBanca!	★ 3,08%	2,89%	0,70%	€ 1.363	€ 750
12	ING	★ 3,38%	3,25%	1,05%	€ 950	€ 770
13	Banca Popolare Pugliese	☆ 4,01%	3,84%	1,43%	€ 1.170	€ 830

Fonte: MutuiSupermarket.it, le simulazioni riportate sono state calcolate per una richiesta di mutuo acquisto prima casa a tasso fisso di importo € 160.000, durata 25 anni, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 40 anni residente a Milano, data di simulazione 22/01/2025

Mutuo Acquisto Casa a Tasso Fisso, LTV 90%, Cliente Over 36 IPMM (TAEG): Mutuo Standard vs Mutuo Green

TASSO FISSO
TF-IMSTD-LTV90%
TF-IMGREEN-LTV90%

IPMM (TAEG)* Mutuo Acquisto a Tasso Fisso, LTV 90%, Cliente Over 36



- Per una richiesta di **Mutuo Acquisto Casa** ad Alto Loan To Value - che va a finanziare il **90%** del valore dell'immobile - a **tasso fisso**, con richiedente **oltre i 36 anni**, il **tasso di interesse/TAEG** risulta sensibilmente **superiore**, **circa di un 1%**, rispetto a quello offerto per **mutui omologhi con LTV inferiore o uguale all'80%**
- Il **TAEG** risulta in **forte contrazione** sugli ultimi trimestri passando da un **5,4%** di fine 2023 ad un **4,0%** di fine 2024
- Dal loro lancio nel 2023, i **Mutui Green alto LTV** sono **più convenienti** rispetto ai mutui standard alto LTV, con **tassi/TAEG inferiori** da un **0,5%** ad uno **0,1%**

* L'IPMM (TAEG), l'indice dei Prezzi dei Mutui MutuiSupermarket per TAEG, monitora l'evoluzione della media dei 5 migliori tassi di interesse di mercato in termini di TAEG, ponderando tale media per le durate di mutuo a 25 e 30 anni, che rappresentano oltre il 50% delle erogazioni mutui di mercato; l'IPMM TAEG riportato è calcolato per una richiesta di mutuo acquisto casa a tasso fisso di importo € 180.000, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 40 anni residente a Milano

Mutuo Acquisto Casa a Tasso Fisso, LTV 90%, Cliente Over 36

Classifica Banche: le migliori offerte di mercato di oggi

TASSO FISSO
TF-IMSTD-LTV90%
TF-IMGREEN-LTV90%

TF-IMSTD-LTV90%

MUTUO ACQUISTO - TASSO FISSO - LTV 90% - CLIENTE OVER 36						
MUTUO STANDARD - IMMOBILE BROWN						
Rank	Banca	TAEG	TAN	Spread	Spese	Rata
1	BNL	★ 3,37%	3,15%	0,74%	€ 3.269	€ 868
2	Intesa Sanpaolo	★ 3,70%	3,45%	1,04%	€ 3.595	€ 896
3	AVVERA	★ 3,83%	3,49%	1,22%	€ 4.189	€ 900
4	Banca Popolare Pugliese	☆ 4,26%	4,09%	1,68%	€ 1.280	€ 959
5	ING	☆ 4,27%	4,10%	1,90%	€ 1.250	€ 950

TF-IMGREEN-LTV90%

MUTUO ACQUISTO - TASSO FISSO - LTV 90% - CLIENTE OVER 36						
MUTUO GREEN - IMMOBILE GREEN						
Rank	Banca	TAEG	TAN	Spread	Spese	Rata
1	BNL	★ 2,87%	2,70%	0,29%	€ 2.459	€ 826
2	Intesa Sanpaolo	★ 3,11%	2,95%	0,54%	€ 2.245	€ 849
3	AVVERA	☆ 3,83%	3,49%	1,22%	€ 4.189	€ 900
4	Banca Popolare Pugliese	☆ 4,00%	3,84%	1,43%	€ 1.280	€ 934
5	ING	☆ 4,05%	3,90%	1,70%	€ 950	€ 930

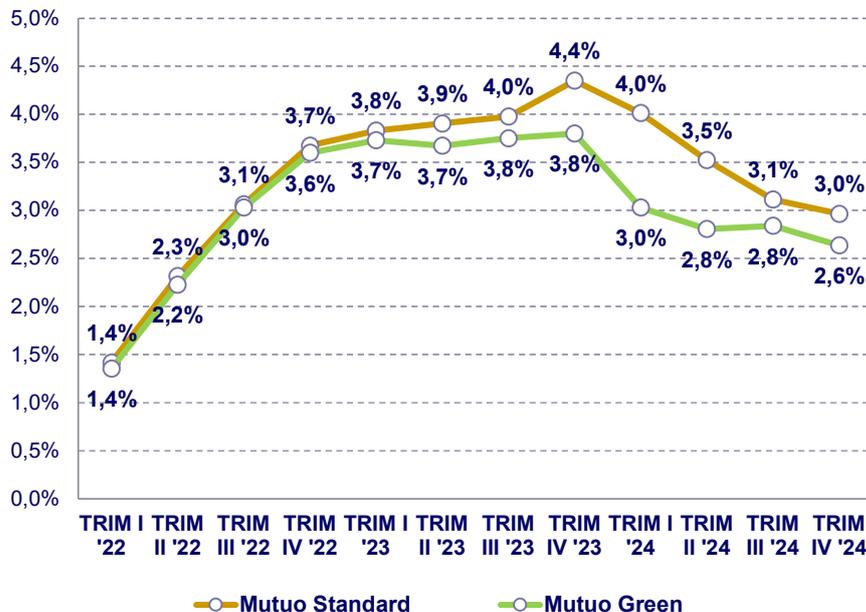
* Mutuo assistito dal Fondo di Garanzia Prima Casa CONSAP

Fonte: MutuiSupermarket.it, le simulazioni riportate sono state calcolate per una richiesta di mutuo acquisto prima casa a tasso fisso di importo € 180.000, durata 25 anni, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 40 anni residente a Milano, data di simulazione 22/01/2025

Mutuo Acquisto Casa a Tasso Fisso, LTV 80%, Cliente Under 36 IPMM (TAEG): Mutuo Standard vs Mutuo Green

TASSO FISSO
TF-IMSTD-LTV80%-U36
TF-IMGREEN-LTV80%-U36

IPMM (TAEG)* Mutuo Acquisto a Tasso Fisso, LTV 80%, Cliente Under 36



- Per una richiesta di **Mutuo Acquisto Casa** «Classica» - richiedente **minore di 36 anni** interessato ad un mutuo a **tasso fisso** che finanzia l'**80% del valore immobile** - il **tasso di interesse/TAEG** risulta in **forte contrazione** passando da un **4,4%** di fine 2023 ad un **3,0%** di fine 2024
- I **Mutui Green** sono **più convenienti** rispetto ai mutui standard, presentando **tassi/TAEG inferiori** da un **1%** ad uno **0,3%**
- **Non emergono** quindi **significativi differenziali** di tasso di interesse/TAEG rispetto gli omologhi **mutui dedicati al segmento di mercato richiedenti Over 36**

* L'IPMM (TAEG), l'indice dei Prezzi dei Mutui MutuiSupermarket per TAEG, monitora l'evoluzione della media dei 5 migliori tassi di interesse di mercato in termini di TAEG, ponderando tale media per le durate di mutuo a 25 e 30 anni, che rappresentano oltre il 50% delle erogazioni mutui di mercato; l'IPMM TAEG riportato è calcolato per una richiesta di mutuo acquisto casa a tasso fisso di importo € 160.000, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 35 anni residente a Milano

Mutuo Acquisto Casa a Tasso Fisso, LTV 80%, Cliente Under 36

Classifica Banche: le migliori offerte di mercato di oggi

TASSO FISSO
TF-IMSTD-LTV80%-U36
TF-IMGREEN-LTV80%-U36

TF-IMSTD-LTV80%-U36

MUTUO ACQUISTO - TASSO FISSO - LTV 80% - CLIENTE UNDER 36						
MUTUO STANDARD - IMMOBILE BROWN						
Rank	Banca	TAEF	TAN	Spread	Spese	Rata
1	Banco di Sardegna	★ 2,65%	2,45%	0,04%	€ 2.655	€ 714
2	BPER Banca	★ 2,66%	2,45%	0,04%	€ 3.205	€ 714
3	Credit Agricole	★ 2,70%	2,50%	0,24%	€ 2.425	€ 718
4	Banco BPM*	★ 2,73%	2,61%	0,35%	€ 1.160	€ 727
5	Webank	★ 2,74%	2,66%	0,40%	€ 500	€ 731
6	Intesa Sanpaolo*	★ 3,08%	2,95%	0,54%	€ 1.045	€ 755
7	BNL	★ 3,16%	2,95%	0,54%	€ 2.801	€ 755
8	CheBanca!	★ 3,16%	2,89%	0,70%	€ 2.643	€ 750
9	ING	★ 3,60%	3,45%	1,25%	€ 1.250	€ 787
10	UniCredit	☆ 4,08%	3,82%	1,52%	€ 3.050	€ 829
11	Banca Popolare Pugliese	☆ 4,27%	4,09%	1,68%	€ 1.170	€ 853

TF-IMGREEN-LTV80%-U36

MUTUO ACQUISTO - TASSO FISSO - LTV 80% - CLIENTE UNDER 36						
MUTUO GREEN - IMMOBILE GREEN						
Rank	Banca	TAEF	TAN	Spread	Spese	Rata
1	Banco di Sardegna	★ 2,42%	2,30%	-0,11%	€ 1.375	€ 702
2	BPER Banca	★ 2,43%	2,30%	-0,11%	€ 1.925	€ 702
3	Credit Agricole	★ 2,47%	2,33%	0,07%	€ 1.425	€ 704
4	Banco BPM*	★ 2,53%	2,41%	0,15%	€ 1.160	€ 711
5	Webank	★ 2,54%	2,46%	0,20%	€ 500	€ 715
6	Intesa Sanpaolo*	★ 2,56%	2,45%	0,04%	€ 1.045	€ 714
7	UniCredit	★ 2,77%	2,55%	0,25%	€ 3.050	€ 722
8	BNL	★ 2,87%	2,70%	0,29%	€ 2.369	€ 734
9	Credem	★ 2,92%	2,71%	0,30%	€ 2.118	€ 735
10	Banca Sella	★ 2,98%	2,85%	0,44%	€ 2.426	€ 746
11	CheBanca!	★ 3,08%	2,89%	0,70%	€ 1.363	€ 750
12	ING	★ 3,38%	3,25%	1,05%	€ 950	€ 770
13	Banca Popolare Pugliese	☆ 4,01%	3,84%	1,43%	€ 1.170	€ 830

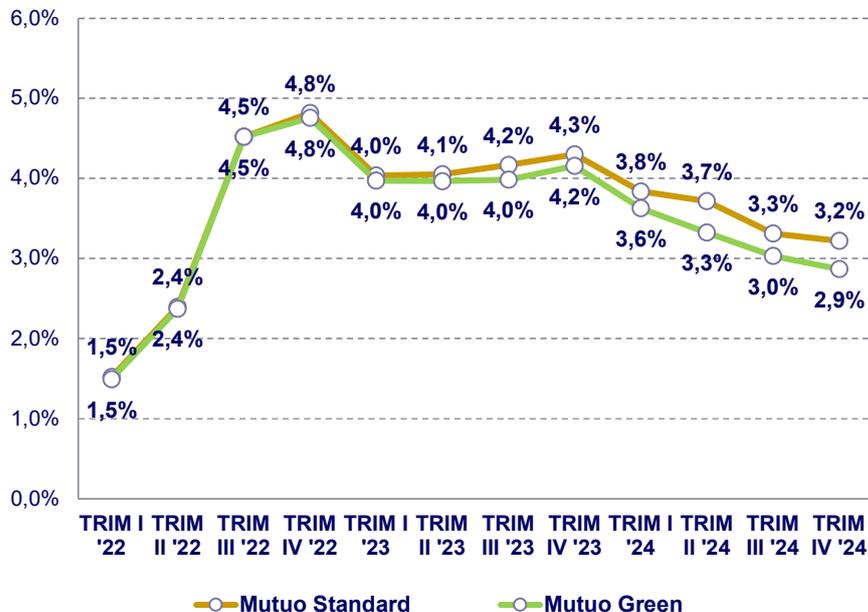
* Mutuo assistito dal Fondo di Garanzia Prima Casa CONSAP

Fonte: MutuiSupermarket.it, le simulazioni riportate sono state calcolate per una richiesta di mutuo acquisto prima casa a tasso fisso di importo € 160.000, durata 25 anni, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 35 anni residente a Milano, data di simulazione 22/01/2025

Mutuo Acquisto Casa a Tasso Fisso, LTV 100%, Cliente Under 36 IPMM (TAEG): Mutuo Standard vs Mutuo Green

TASSO FISSO
TF-IMSTD-LTV100%-U36
TF-IMGREEN-LTV100%-U36

IPMM (TAEG)* Mutuo Acquisto a Tasso Fisso, LTV 100%, Cliente Under 36



- Per una richiesta di **Mutuo Acquisto Casa** ad **Alto Loan To Value** - che va a finanziare il **100% del valore dell'immobile** - a **tasso fisso**, con richiedente **minore di 36 anni**, il **tasso di interesse/TAEG** risulta **sostanzialmente in linea** con a quello offerto per mutui con **LTV inferiore o uguale all'80%**
- Ciò grazie all'offerta bancaria di **mutui al 100%** assistiti dal **Fondo di Garanzia Prima Casa CONSAP**, un'iniziativa del governo che **facilita** l'accesso ai **mutui di acquisto prima casa** per i **giovani sotto i 36 anni**
- I **Mutui Green** alto LTV presentano **tassi/TAEG leggermente inferiori** agli omologhi mutui standard, da un **0,1%** ad un massimo del **0,3%**

* L'IPMM (TAEG), l'indice dei Prezzi dei Mutui MutuiSupermarket per TAEG, monitora l'evoluzione della media dei 5 migliori tassi di interesse di mercato in termini di TAEG, ponderando tale media per le durate di mutuo a 25 e 30 anni, che rappresentano oltre il 50% delle erogazioni mutui di mercato; l'IPMM TAEG riportato è calcolato per una richiesta di mutuo acquisto casa a tasso fisso di importo € 200.000, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 35 anni residente a Milano

Mutuo Acquisto Casa a Tasso Fisso, LTV 100%, Cliente Under 36

Classifica Banche: le migliori offerte di mercato di oggi

TASSO FISSO
TF-IMSTD-LTV100%-U36
TF-IMGREEN-LTV100%-U36

TF-IMSTD-LTV100%-U36

MUTUO ACQUISTO - TASSO FISSO - LTV 100% - CLIENTE UNDER 36						
MUTUO STANDARD - IMMOBILE BROWN						
Rank	Banca	TAEG	TAN	Spread	Spese	Rata
1	Webank*	★ 2,77%	2,71%	0,45%	- €	€ 919
2	Intesa Sanpaolo*	★ 3,06%	2,95%	0,54%	€ 1.045	€ 943
3	BPER Banca*	★ 3,09%	2,95%	0,54%	€ 2.090	€ 943
4	Credit Agricole*	★ 3,10%	2,89%	0,63%	€ 3.625	€ 937
5	Banca Popolare Pugliese	☆ 4,26%	4,09%	1,68%	€ 1.390	€ 1.066

TF-IMGREEN-LTV100%-U36

MUTUO ACQUISTO - TASSO FISSO - LTV 100% - CLIENTE UNDER 36						
MUTUO GREEN - IMMOBILE GREEN						
Rank	Banca	TAEG	TAN	Spread	Spese	Rata
1	Intesa Sanpaolo*	★ 2,55%	2,45%	0,04%	€ 1.045	€ 892
2	Webank*	★ 2,56%	2,51%	0,25%	- €	€ 898
3	BPER Banca*	★ 2,99%	2,85%	0,44%	€ 2.090	€ 933
4	Credit Agricole*	★ 3,10%	2,89%	0,63%	€ 3.625	€ 937
5	Banca Popolare Pugliese	☆ 4,00%	3,84%	1,43%	€ 1.390	€ 1.038

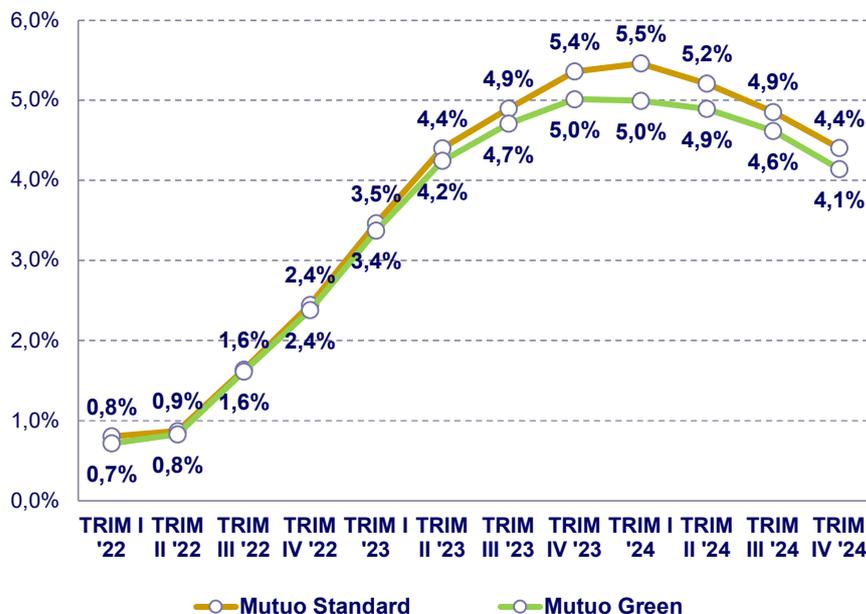
* Mutuo assistito dal Fondo di Garanzia Prima Casa CONSAP

Fonte: MutuiSupermarket.it, le simulazioni riportate sono state calcolate per una richiesta di mutuo acquisto prima casa a tasso fisso di importo € 180.000, durata 25 anni, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 40 anni residente a Milano, data di simulazione 22/01/2025

Mutuo Acquisito a Tasso Variabile, LTV 80%, Cliente Over 36 IPMM (TAEG): Mutuo Standard vs Mutuo Green

TASSO VARIABILE
TV-IMSTD-LTV80%
TV-IMGREEN-LTV80%

IPMM (TAEG)* Mutuo Acquisito a Tasso Variabile, LTV 80%, Cliente Over 36



- Per una richiesta di **Mutuo Acquisito Casa «Classica»** - richiedente **oltre i 36 anni** interessato ad un mutuo a **tasso variabile** che finanzia l'**80% del valore** immobiliare - il **tasso di interesse/ TAEG** risulta in **forte contrazione** passando da un **5,5%** di inizio 2024 ad un **4,4%** a fine 24
- Tale **andamento** è correlato al ritorno delle **politiche monetarie espansionistiche BCE** e quindi il correlato andamento dell'**Euribor** ridotti **dal 3,93% di gennaio 2024 al 2,88% di dicembre 2024**
- I **Mutui Green** sono **più convenienti** rispetto ai mutui standard, presentando **tassi/TAEG inferiori** da un **0,5%** ad uno **0,3%**

* L'IPMM (TAEG), l'indice dei Prezzi dei Mutui MutuiSupermarket per TAEG, monitora l'evoluzione della media dei 5 migliori tassi di interesse di mercato in termini di TAEG, ponderando tale media per le durate di mutuo a 25 e 30 anni, che rappresentano oltre il 50% delle erogazioni mutui di mercato; l'IPMM TAEG riportato è calcolato per una richiesta di mutuo acquisto casa a tasso variabile di importo € 160.000, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 40 anni residente a Milano

Mutuo Acquisto a Tasso Variabile, LTV 80%, Cliente Over 36

Classifica Banche: le migliori offerte di mercato di oggi

TASSO VARIABILE
TV-IMSTD-LTV80%
TV-IMGREEN-LTV80%

TV-IMSTD-LTV80%

TV-IMGREEN-LTV80%

MUTUO ACQUISTO - TASSO VARIABILE - LTV 80% - CLIENTE OVER 36

MUTUO STANDARD - IMMOBILE BROWN

Rank	Banca	TAEG	TAN	Spread	Spese	Rata
1	ING	★ 3,66%	3,50%	0,75%	€ 1.250	€ 792
2	UniCredit	★ 3,90%	3,65%	0,95%	€ 3.050	€ 814
3	Banco di Sardegna	★ 4,15%	3,90%	1,05%	€ 2.655	€ 835
4	Webank	★ 4,19%	4,06%	1,15%	€ 500	€ 849
5	Credem	★ 4,20%	3,85%	0,90%	€ 3.718	€ 831
6	Banco BPM	★ 4,21%	3,96%	1,05%	€ 2.760	€ 841
7	BPER Banca	★ 4,32%	4,05%	1,05%	€ 3.205	€ 849
8	Credit Agricole	★ 4,43%	4,19%	1,34%	€ 2.225	€ 861
9	Intesa Sanpaolo	★ 4,64%	4,35%	1,45%	€ 3.295	€ 876
10	CheBanca!	☆ 4,68%	4,35%	1,58%	€ 2.643	€ 876
11	BNL	☆ 5,05%	4,75%	1,75%	€ 3.089	€ 913
12	Banca Popolare Pugliese	☆ 5,14%	4,92%	1,90%	€ 1.170	€ 928

MUTUO ACQUISTO - TASSO VARIABILE - LTV 80% - CLIENTE OVER 36

MUTUO GREEN - IMMOBILE GREEN

Rank	Banca	TAEG	TAN	Spread	Spese	Rata
1	ING	★ 3,45%	3,30%	0,55%	€ 1.250	€ 774
2	UniCredit	★ 3,60%	3,36%	0,66%	€ 3.050	€ 789
3	Webank	★ 3,98%	3,86%	0,95%	€ 500	€ 832
4	Credem	★ 4,09%	3,85%	0,90%	€ 2.118	€ 831
5	Banco BPM	★ 4,11%	3,86%	0,95%	€ 2.760	€ 832
6	Banco di Sardegna	★ 4,15%	3,90%	1,05%	€ 2.655	€ 835
7	BPER Banca	★ 4,18%	3,95%	0,95%	€ 2.725	€ 840
8	Intesa Sanpaolo	★ 4,28%	4,00%	1,10%	€ 3.295	€ 845
9	Credit Agricole	★ 4,43%	4,19%	1,34%	€ 2.225	€ 861
10	CheBanca!	☆ 4,60%	4,35%	1,58%	€ 1.363	€ 876
11	Banca Popolare Pugliese	☆ 4,87%	4,67%	1,65%	€ 1.170	€ 905
12	BNL	☆ 5,05%	4,75%	1,75%	€ 3.089	€ 913

* Mutuo assistito dal Fondo di Garanzia Prima Casa CONSAP

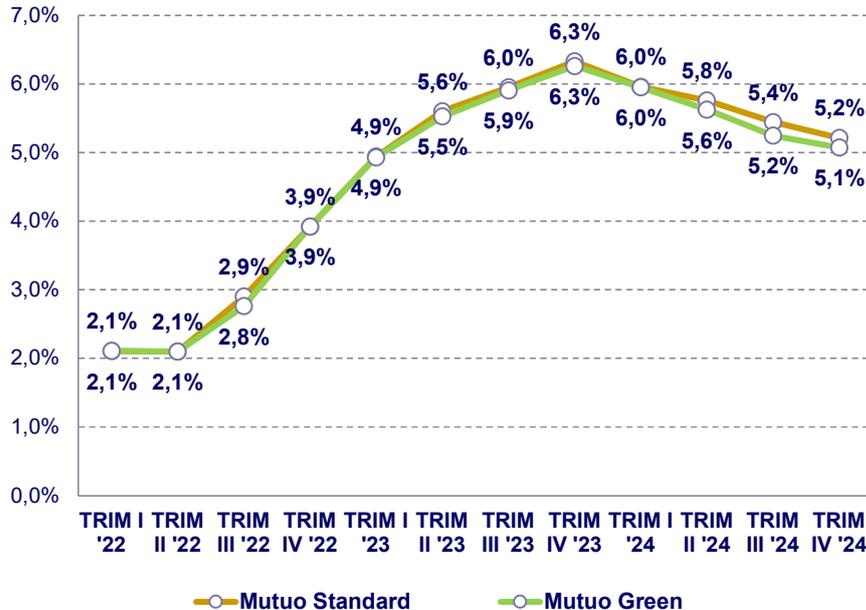
Fonte: MutuiSupermarket.it, le simulazioni riportate sono state calcolate per una richiesta di mutuo acquisto prima casa a tasso variabile di importo € 160.000, durata 25 anni, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 40 anni residente a Milano, data di simulazione 22/01/2025

47

Mutuo Acquisto a Tasso Variabile, LTV 90%, Cliente Over 36 IPMM (TAEG): Mutuo Standard vs Mutuo Green

TASSO VARIABILE
TV-IMSTD-LTV90%
TV-IMGREEN-LTV90%

IPMM (TAEG)* Mutuo Acquisto a Tasso Variabile, LTV 90%, Cliente Over 36



- Per una richiesta di **Mutuo Acquisto Casa ad Alto Loan To Value** - che va a finanziare il **90% del valore dell'immobile** - a **tasso variabile**, con richiedente **oltre i 36 anni**, il **tasso di interesse/TAEG** risulta sensibilmente **superiore**, **circa di uno 0,8%**, rispetto a quello offerto per **mutui omologhi con LTV inferiore o uguale all'80%**
- Il **TAEG** risulta in **forte contrazione** sugli ultimi trimestri passando da un **6,3%** di **fine 2023** ad un **5,2%** di **fine 2024**
- I **Mutui Green alto LTV** sono **minimamente più convenienti** rispetto ai mutui standard alto LTV, con **tassi/TAEG inferiori** da un **0,2%** ad uno **0,1%**

* L'IPMM (TAEG), l'indice dei Prezzi dei Mutui MutuiSupermarket per TAEG, monitora l'evoluzione della media dei 5 migliori tassi di interesse di mercato in termini di TAEG, ponderando tale media per le durate di mutuo a 25 e 30 anni, che rappresentano oltre il 50% delle erogazioni mutui di mercato; l'IPMM TAEG riportato è calcolato per una richiesta di mutuo acquisto casa a tasso variabile di importo € 180.000, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 40 anni residente a Milano

Mutuo Acquisto a Tasso Variabile, LTV 90%, Cliente Over 36

Classifica Banche: le migliori offerte di mercato di oggi

TASSO VARIABILE
TV-IMSTD-LTV90%
TV-IMGREEN-LTV90%

TV-IMSTD-LTV90%

MUTUO ACQUISTO - TASSO VARIABILE - LTV 90% - CLIENTE OVER 36						
MUTUO STANDARD - IMMOBILE BROWN						
Rank	Banca	TAEG	TAN	Spread	Spese	Rata
1	ING	★ 4,38%	4,20%	1,45%	€ 1.250	€ 960
2	Intesa Sanpaolo	☆ 5,59%	5,25%	2,35%	€ 3.595	€ 1.079
3	Banca Popolare Pugliese	☆ 5,61%	5,37%	2,35%	€ 1.280	€ 1.091
4	AVVERA	☆ 6,04%	5,59%	2,70%	€ 4.189	€ 1.115

TV-IMGREEN-LTV90%

MUTUO ACQUISTO - TASSO VARIABILE - LTV 90% - CLIENTE OVER 36						
MUTUO GREEN - IMMOBILE GREEN						
Rank	Banca	TAEG	TAN	Spread	Spese	Rata
1	ING	★ 4,38%	4,20%	1,45%	€ 1.250	€ 960
2	Banca Popolare Pugliese	★ 5,34%	5,12%	2,10%	€ 1.280	€ 1.065
3	Intesa Sanpaolo	☆ 5,59%	5,25%	2,35%	€ 3.595	€ 1.079
4	AVVERA	☆ 6,04%	5,59%	2,70%	€ 4.189	€ 1.115

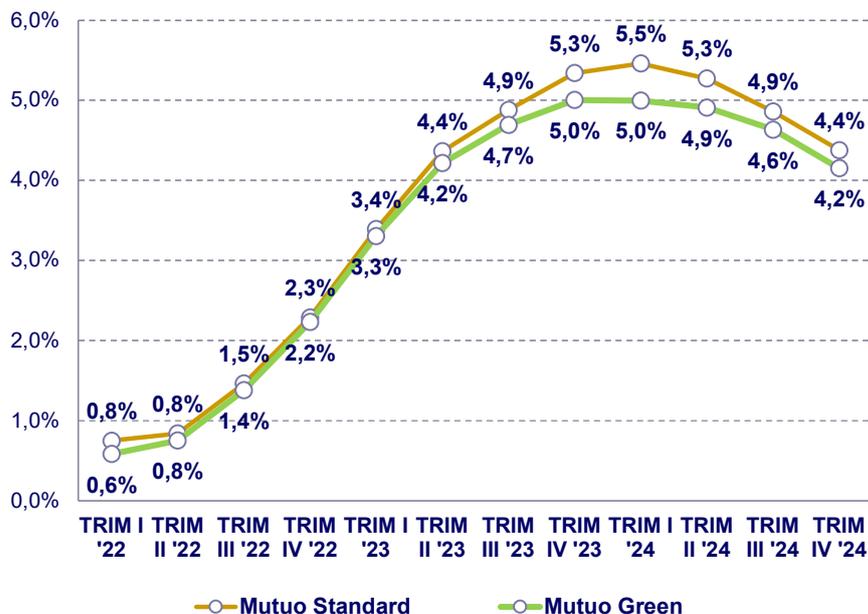
* Mutuo assistito dal Fondo di Garanzia Prima Casa CONSAP

Fonte: MutuiSupermarket.it, le simulazioni riportate sono state calcolate per una richiesta di mutuo acquisto prima casa a tasso variabile di importo € 180.000, durata 25 anni, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 40 anni residente a Milano, data di simulazione 22/01/2025

Mutuo Acquisto a Tasso Variabile, LTV 80%, Cliente Under 36 IPMM (TAEG): Mutuo Standard vs Mutuo Green

TASSO VARIABILE
TV-IMSTD-LTV80%-U36
TV-IMGREEN-LTV80%-U36

IPMM (TAEG)* Mutuo Acquisto a Tasso Variabile, LTV 80%, Cliente Under 36



- Per una richiesta di **Mutuo Acquisto Casa «Classica»** - richiedente **minore di 36 anni** interessato ad un mutuo a **tasso variabile** che finanzia l'**80% del valore immobiliare** - il **tasso di interesse/ TAEG** risulta in **forte contrazione** passando da un **5,5%** di inizio 2024 ad un **4,4%** di fine 24
- I **Mutui Green** sono più **convenienti** rispetto ai mutui standard, presentando **tassi/TAEG inferiori** da uno **0,5%** ad uno **0,2%**
- **Non emergono** quindi **significativi differenziali** di tasso di interesse/TAEG rispetto agli omologhi **mutui** dedicati al **segmento di mercato** richiedenti **Over 36**

* L'IPMM (TAEG), l'indice dei Prezzi dei Mutui MutuiSupermarket per TAEG, monitora l'evoluzione della media dei 5 migliori tassi di interesse di mercato in termini di TAEG, ponderando tale media per le durate di mutuo a 25 e 30 anni, che rappresentano oltre il 50% delle erogazioni mutui di mercato; l'IPMM TAEG riportato è calcolato per una richiesta di mutuo acquisto casa a tasso variabile di importo € 160.000, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 35 anni residente a Milano

Mutuo Acquisto a Tasso Variabile, LTV 80%, Cliente Under 36

Classifica Banche: le migliori offerte di mercato di oggi

TASSO VARIABILE
TV-IMSTD-LTV80%-U36
TV-IMGREEN-LTV80%-U36

TV-IMSTD-LTV80%-U36

MUTUO ACQUISTO - TASSO VARIABILE - LTV 80% - CLIENTE UNDER 36						
MUTUO STANDARD - IMMOBILE BROWN						
Rank	Banca	TAEG	TAN	Spread	Spese	Rata
1	ING	★ 3,66%	3,50%	0,75%	€ 1.250	€ 792
2	UniCredit	★ 3,90%	3,65%	0,95%	€ 3.050	€ 814
3	Credit Agricole	★ 4,07%	3,84%	0,99%	€ 2.225	€ 830
4	Banco BPM*	★ 4,07%	3,91%	1,00%	€ 1.160	€ 836
5	Banco di Sardegna*	★ 4,09%	3,90%	1,05%	€ 1.765	€ 835
6	Webank	★ 4,19%	4,06%	1,15%	€ 500	€ 849
7	Credem	★ 4,20%	3,85%	0,90%	€ 3.718	€ 831
8	Banca Popolare Pugliese*	★ 4,30%	4,12%	1,10%	€ 1.170	€ 855
9	Intesa Sanpaolo	☆ 4,60%	4,35%	1,45%	€ 2.095	€ 876
10	CheBanca!	☆ 4,68%	4,35%	1,58%	€ 2.643	€ 876
11	BNL	☆ 4,88%	4,60%	1,60%	€ 2.801	€ 899

TV-IMGREEN-LTV80%-U36

MUTUO ACQUISTO - TASSO VARIABILE - LTV 80% - CLIENTE UNDER 36						
MUTUO GREEN - IMMOBILE GREEN						
Rank	Banca	TAEG	TAN	Spread	Spese	Rata
1	ING	★ 3,45%	3,30%	0,55%	€ 1.250	€ 774
2	UniCredit	★ 3,60%	3,36%	0,66%	€ 3.050	€ 789
3	Banco BPM*	★ 3,97%	3,81%	0,90%	€ 1.160	€ 827
4	Webank	★ 3,98%	3,86%	0,95%	€ 500	€ 832
5	Credit Agricole	★ 4,07%	3,84%	0,99%	€ 2.225	€ 830
6	Banco di Sardegna*	★ 4,09%	3,90%	1,05%	€ 1.765	€ 835
7	Credem	★ 4,09%	3,85%	0,90%	€ 2.118	€ 831
8	BPER Banca*	★ 4,15%	3,95%	0,95%	€ 2.090	€ 840
9	Intesa Sanpaolo	★ 4,28%	4,00%	1,10%	€ 3.295	€ 845
10	Banca Popolare Pugliese*	★ 4,30%	4,12%	1,10%	€ 1.170	€ 855
11	CheBanca!	☆ 4,60%	4,35%	1,58%	€ 1.363	€ 876
12	BNL	☆ 4,88%	4,60%	1,60%	€ 2.801	€ 899

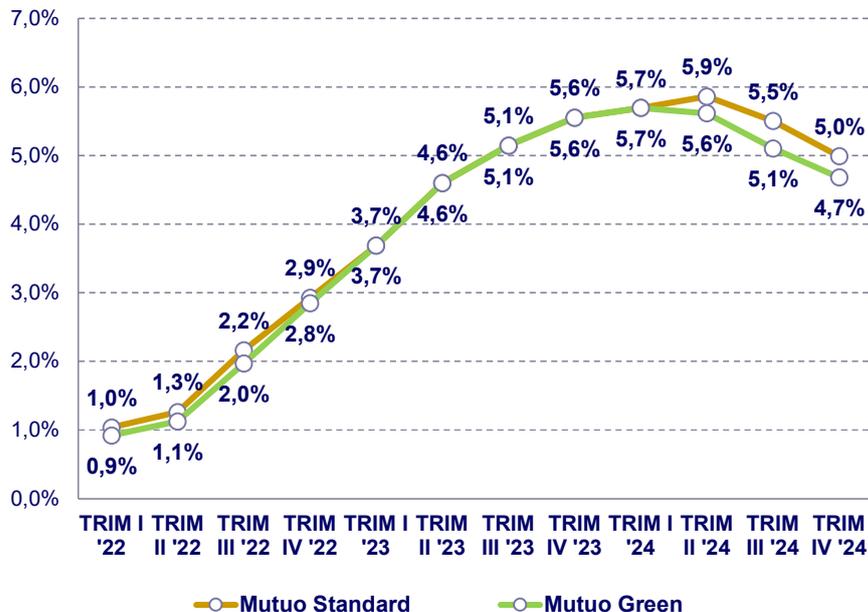
* Mutuo assistito dal Fondo di Garanzia Prima Casa CONSAP

Fonte: MutuiSupermarket.it, le simulazioni riportate sono state calcolate per una richiesta di mutuo acquisto prima casa a tasso variabile di importo € 160.000, durata 25 anni, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 35 anni residente a Milano, data di simulazione 22/01/2025

Mutuo Acquisito a Tasso Variabile, LTV 100%, Cliente Under 36 IPMM (TAEG): Mutuo Standard vs Mutuo Green

TASSO VARIABILE
TV-IMSTD-LTV100%-U36
TV-IMGREEN-LTV100%-U36

IPMM (TAEG)* Mutuo Acquisito a Tasso Variabile, LTV 100%, Cliente Under 36



- Per una richiesta di **Mutuo Acquisito Casa ad Alto Loan To Value** - che va a finanziare il **100% del valore dell'immobile** - a **tasso variabile**, con richiedente **minore di 36 anni**, il **tasso di interesse/TAEG** risulta **superiore** - di circa uno **0,5%** - rispetto a quello offerto per mutui con LTV inferiore o uguale all'**80%**

- Contrariamente a quanto rilevato per i mutui a tasso fisso, l'**offerta bancaria** applica ricarichi di **spread superiori per mutui con LTV 100%** anche in presenza di mutui al **100%** assistiti dal **Fondo CONSAP**

- I **Mutui Green alto LTV** presentano **tassi/TAEG leggermente inferiori** agli omologhi mutui standard, da un **0,3%** ad un massimo del **0,4%**

* L'IPMM (TAEG), l'indice dei Prezzi dei Mutui MutuiSupermarket per TAEG, monitora l'evoluzione della media dei 5 migliori tassi di interesse di mercato in termini di TAEG, ponderando tale media per le durate di mutuo a 25 e 30 anni, che rappresentano oltre il 50% delle erogazioni mutui di mercato; l'IPMM TAEG riportato è calcolato per una richiesta di mutuo acquisto casa a tasso variabile di importo € 200.000, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 35 anni residente a Milano

Mutuo Acquisto a Tasso Variabile, LTV 100%, Cliente Under 36

Classifica Banche: le migliori offerte di mercato di oggi

TASSO VARIABILE
TV-IMSTD-LTV100%-U36
TV-IMGREEN-LTV100%-U36

TV-IMSTD-LTV100%-U36

MUTUO ACQUISTO - TASSO VARIABILE - LTV 100% - CLIENTE UNDER 36						
MUTUO STANDARD - IMMOBILE BROWN						
Rank	Banca	TAE	TAN	Spread	Spese	Rata
1	Banco di Sardegna*	★ 4,07%	3,90%	1,05%	€ 1.765	€ 1.044
2	Webank*	★ 4,16%	4,06%	1,15%	- €	€ 1.062
3	Banca Popolare Pugliese*	★ 4,29%	4,12%	1,10%	€ 1.390	€ 1.069
4	Intesa Sanpaolo	☆ 5,53%	5,25%	2,35%	€ 2.395	€ 1.199

TV-IMGREEN-LTV100%-U36

MUTUO ACQUISTO - TASSO VARIABILE - LTV 100% - CLIENTE UNDER 36						
MUTUO GREEN - IMMOBILE GREEN						
Rank	Banca	TAE	TAN	Spread	Spese	Rata
1	Webank*	★ 3,95%	3,86%	0,95%	- €	€ 1.040
2	Banco di Sardegna*	★ 4,07%	3,90%	1,05%	€ 1.765	€ 1.044
3	BPER Banca*	★ 4,13%	3,95%	0,95%	€ 2.090	€ 1.050
4	Banca Popolare Pugliese*	★ 4,29%	4,12%	1,10%	€ 1.390	€ 1.069
5	Intesa Sanpaolo	☆ 5,53%	5,25%	2,35%	€ 2.395	€ 1.199

* Mutuo assistito dal Fondo di Garanzia Prima Casa CONSAP

Fonte: MutuiSupermarket.it, le simulazioni riportate sono state calcolate per una richiesta di mutuo acquisto prima casa a tasso variabile di importo € 180.000, durata 25 anni, valore immobile € 200.000, per un richiedente impiegato di 40 anni residente a Milano, data di simulazione 22/01/2025

53

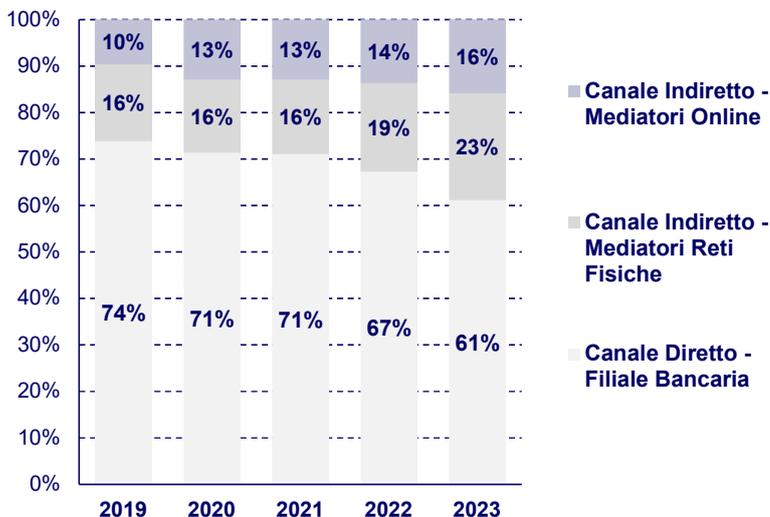
Agenda

- Panoramica Mercato e Previsioni
- Survey sulle Intenzioni di Acquisto Casa
- Evoluzione Domanda di Mutui Acquisto
- Borsino: Indice Prezzi Mutui MSM (IPMM)
- **Il Canale Online e l'offerta Mutui**
 - La crescita del Canale online
 - Risparmio Medio sul canale online
- Appendice



Andamento Erogazioni Mutui per Canale di Richiesta del Mutuo

Ripartizione % delle erogazioni per canale di richiesta Mutuo



- Sul periodo **2019-2023** cresce in maniera importante l'**utilizzo** da parte di privati e famiglie del **canale indiretto** (non bancario) per la **richiesta del mutuo casa**
- In particolare, la percentuale **del totale erogazioni di mutuo** veicolate dal canale indiretto cresce **dal 26% del 2019 al 39% del 2023**
- Nel **2023**, fra i privati e le famiglie che scelgono di **ricorrere al supporto del canale indiretto** per la richiesta del mutuo, circa il **60% sceglie** di affidarsi a **mediatori reti fisiche** e il **40% a mediatori online** (c.d. comparatori di mutui online)

Fonte: elaborazioni MutuiSupermarket su dati Cerved-Databank, bilanci societari, dati Banca d'Italia, interviste a fonti qualificate;
la ripartizione delle erogazioni per canale di distribuzione include tutte le finalità del mutuo casa (acquisto, surroga e sostituzione, altro)

L'offerta al consumatore di benefici cruciali e distintivi traina la continua crescita del canale distributivo online

Il confronto			
■ Disponibilità continuativa delle migliori offerte mutuo			
■ Mutui scontati/esclusivi per il canale online			
■ Completezza offerta mutui e consulenza imparziale			
■ Totale gratuit� del servizio per il richiedente mutuo			
■ Facilit� e rapidit� di accesso al servizio			
■ Continua disponibilit� e supporto del consulente			
■ Nessuna vendita prodotti/ servizi accessori/aggiuntivi			

Mappe di calore - Miglior Tasso di Interesse (TAEG) per Tipologie di Offerte Mutui Acquisto sul canale online

Richiesta Mutuo Acquisto Prima Casa, importo € 140.000, durata 25 anni, richiedente impiegato residente a Milano

Mutuo a Tasso Fisso

		LTV <= 80%	LTV <= 90%	LTV <= 100%
Mutuo Standard	Under 36	2,71%	2,77%	2,77%
	Over 36	2,71%	3,38%	4,32%
Mutuo Green	Under 36	2,47%	2,56%	2,55%
	Over 36	2,47%	2,87%	3,85%

Mutuo a Tasso Variabile

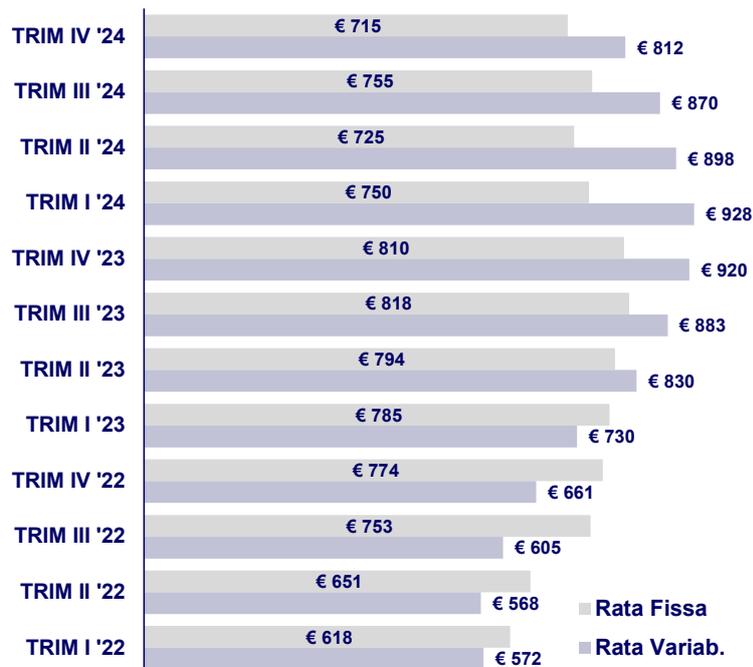
		LTV <= 80%	LTV <= 90%	LTV <= 100%
Mutuo Standard	Under 36	3,67%	3,91%	3,91%
	Over 36	3,67%	4,40%	5,62%
Mutuo Green	Under 36	3,46%	3,91%	3,91%
	Over 36	3,46%	4,40%	5,62%

Fonte: MutuiSupermarket, tassi di offerta in termini di TAEG - costo percentuale complessivo del mutuo – dei principali Istituti di Credito, che rappresentano oltre il 90% del mercato dei mutui nel nostro Paese, simulazione del 22/01/2025

Andamento Migliori Tassi di Interesse (TAEG) Mutui Acquisto Casa a Tasso Fisso e Variabile sul canale online

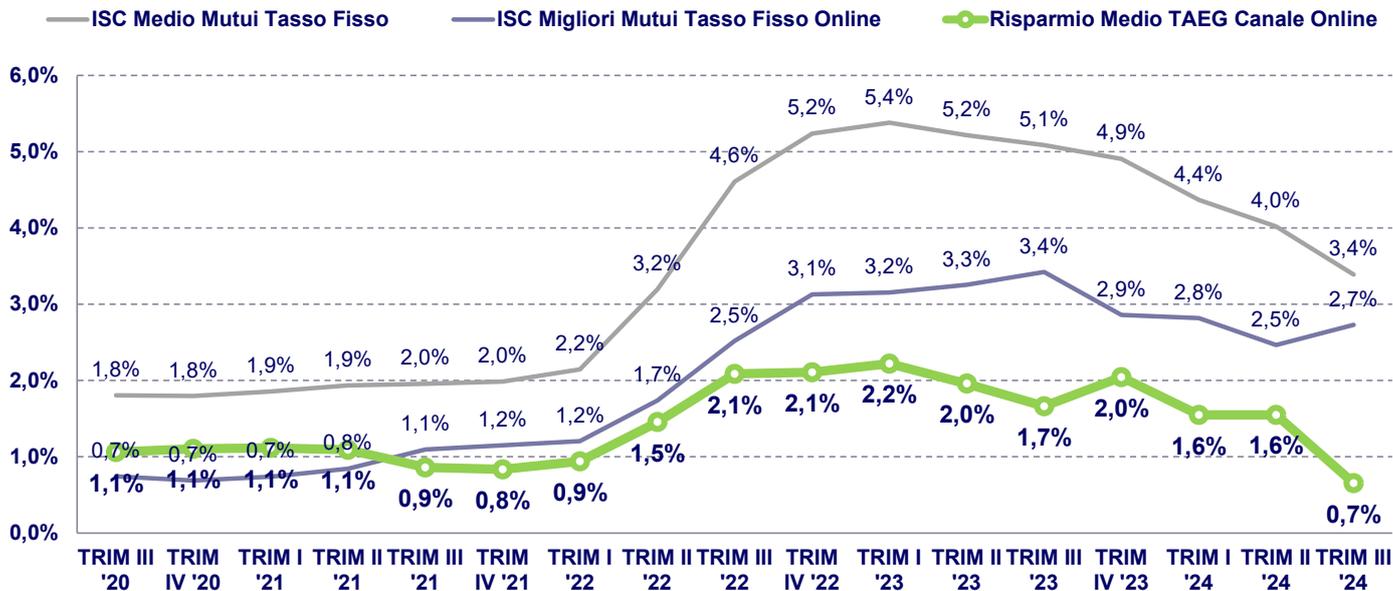
Richiesta Mutuo Acquisto Prima Casa, importo € 160.000, durata 25 anni, Valore immobile € 200.000, immobile Standard/ Brown, Richiedente 38 anni, professione impiegato, residente a Milano

	MUTUO ACQUISTO TASSO FISSO			MUTUO ACQUISTO TASSO VARIABILE		
	TAEG	Rata Fissa	+/-	TAEG	Rata Variab.	+/-
TRIM IV '24	● 2,66%	€ 715	-€ 41	● 3,90%	€ 812	-€ 59
TRIM III '24	● 3,05%	€ 755	€ 30	● 4,48%	€ 870	-€ 27
TRIM II '24	● 2,79%	€ 725	-€ 25	● 4,79%	€ 898	-€ 30
TRIM I '24	● 3,08%	€ 750	-€ 59	● 5,19%	€ 928	€ 8
TRIM IV '23	● 3,91%	€ 810	-€ 9	● 5,10%	€ 920	€ 37
TRIM III '23	● 3,86%	€ 818	€ 24	● 4,59%	€ 883	€ 53
TRIM II '23	● 3,63%	€ 794	€ 9	● 4,06%	€ 830	€ 101
TRIM I '23	● 3,61%	€ 785	€ 11	● 2,83%	€ 730	€ 69
TRIM IV '22	● 3,44%	€ 774	€ 21	● 1,93%	€ 661	€ 56
TRIM III '22	● 3,15%	€ 753	€ 102	● 1,19%	€ 605	€ 37
TRIM II '22	● 1,82%	€ 651	€ 34	● 0,66%	€ 568	-€ 4
TRIM I '22	● 1,36%	€ 618		● 0,72%	€ 572	



Risparmio medio ottenibile Online per Mutui a Tasso Fisso

Tassi Medi di mercato vs. Migliori Tassi Online 2020-2024



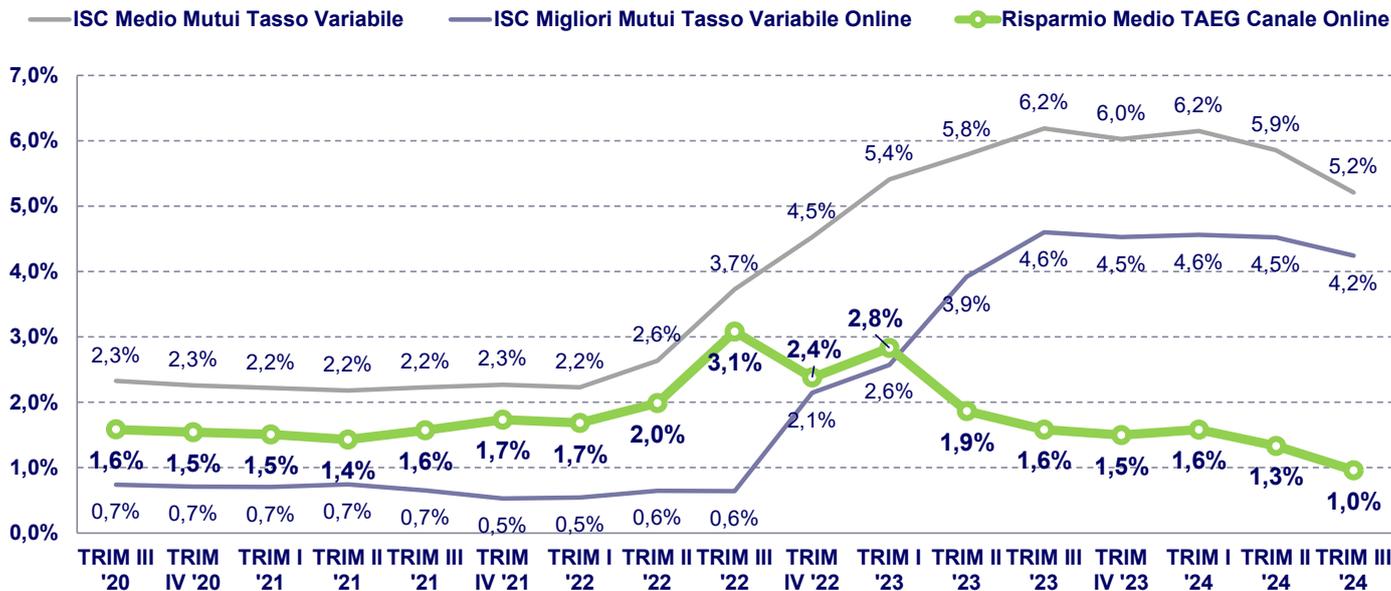
Sul periodo 2020 - 2024, il **canale online** ha permesso di ottenere un **risparmio sul mutuo a tasso fisso** - in termini di **minore TAEG rispetto al TAEG medio** di mercato - pari all'**1,5%** con punta del **2,2%** nel **primo trimestre 2023**.

Un risparmio di un 1,5% di tasso su un mutuo di € 140.000 a 20 anni equivale a un risparmio di ca. € 25.000 in interessi

* TAEG Medio Mutui Tasso Fisso fonte Ministero Economia e Finanze, rilevazioni trimestrali del tasso effettivo globale (TAEG) ai sensi della legge 108/1996 per la categoria "Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso"; TAEG Migliori Mutui Tasso Fisso Online fonte MutuiSupermarket.it, media aritmetica dei migliori TAEG rilevati sul trimestre di osservazione per le durate 10, 15, 20, 25 e 30 anni in caso di richiedente impiegato 35 anni residente a Milano, importo mutuo € 140.000, valore immobile € 220.000

Risparmio medio ottenibile Online per Mutui a Tasso Variabile

Tassi Medi di mercato vs. Migliori Tassi Online 2020-2024



Sul periodo 2020 - 2024, il **canale online** ha permesso di ottenere **un risparmio sul mutuo a tasso variabile** - in termini di **minore TAEG rispetto al TAEG medio** di mercato - pari all'**1,8%** con punta del **3,1%** nel **terzo trimestre 2022**.

Un risparmio di un 1,8% di tasso su un mutuo di € 140.000 a 20 anni equivale a un risparmio di ca. € 30.000 in interessi

* TAEG Medio Mutui Tasso Fisso fonte Ministero Economia e Finanze, rilevazioni trimestrali del tasso effettivo globale (TAEG) ai sensi della legge 108/1996 per la categoria "Mutui con garanzia ipotecaria a tasso fisso"; TAEG Migliori Mutui Tasso Fisso Online fonte MutuiSupermarket.it, media aritmetica dei migliori TAEG rilevati sul trimestre di osservazione per le durate 10, 15, 20, 25 e 30 anni in caso di richiedente impiegato 35 anni residente a Milano, importo mutuo € 140.000, valore immobile € 220.000

Le Banche presenti sul Canale Online rappresentano oltre il 90% del mercato mutui in Italia

<i>Dati in Miliardi di Euro</i>	Anno 2022	Quota di Mercato	Anno 2023	Quota di Mercato	Variazione 2023/2022
Intesa Sanpaolo*	15,1	27%	8,7	21%	-42%
BPER*	4,3	8%	4,0	10%	-7%
Crédit Agricole*	3,6	7%	4,0	10%	10%
Monte dei Paschi di Siena*	3,1	6%	2,7	7%	-12%
Gruppo BNL*	3,7	7%	2,4	6%	-33%
Gruppo Banco BPM*	3,6	7%	2,4	6%	-34%
ING*	1,4	3%	2,2	5%	59%
Credem*	1,5	3%	1,8	4%	20%
Unicredit*	4,0	7%	1,6	4%	-60%
Banca Mediolanum	2,1	4%	1,4	3%	-34%
CheBanca*	2,7	5%	1,3	3%	-52%
Altre Banche*	10,3	19%	8,8	21%	-15%
Totale Erogazioni di Mercato	55,3		41,2		-25%

* Banche partner MutuiSupermarket.it

Fonte: stima MutuiSupermarket.it basata su dati rilasciati dagli Istituti di Credito, interviste qualificate e analisi interne; i nuovi flussi di Mutui erogati comprendono tutte le finalità di mutuo per privati e famiglie: acquisto, surroga, sostituzione, ristrutturazione, altre finalità.

Appendice

- Panoramica Mercato e Previsioni
 - Survey sulle Intenzioni di Acquisto Casa
 - Evoluzione Domanda di Mutui Acquisto
 - Borsino: Indice Prezzi Mutui MSM (IPMM)
 - Il Canale Online e l'offerta Mutui
-
- **Appendice**
 - Approfondimenti
 - MutuiSupermarket.it e Nomisma
 - Contatti
 - Nota metodologica



Evoluzione delle logiche di definizione del pricing mutui da parte del sistema bancario italiano sugli ultimi 15 anni

Sino al 2014



- Il tasso/TAEG del mutuo dipendeva solo da due variabili: il tipo di tasso (variabile o fisso) e la durata del mutuo (dai 10 ai 40 anni)

Dal 2014



- Il Tasso/TAEG del mutuo ha iniziato a essere differenziato anche per classi di LTV - Loan To Value, il rapporto fra importo mutuo e valore immobile (Classi LTV<=50% e per scaglioni di 10% sino al 100%)

Dal 2022



- Il Tasso/TAEG del mutuo ha iniziato a essere differenziato anche per classi di Età del richiedente, ossia per richiedenti Under 36 (sotto i 36 anni alla data di stipula del mutuo) e Over 36

Da metà 2023



- Il Tasso/TAEG del mutuo ha iniziato a essere differenziato anche per Classe Energetica dell'immobile (Immobili Green di classe A-B, e Immobili Brown/standard di classe energetica C e inferiore)

Canali di richiesta del Mutuo: Canale Diretto Bancario - Canale Indiretto Reti Fisiche - Canale Indiretto Reti Web (Portali Online)

<i>Dati in € Mld</i>	2019	2020	2021	2022	2023	IMA '19-'23
Erogazioni di Mutui	48,0	50,5	60,9	55,3	41,2	
Erogazioni Dirette del Sistema Bancario	35,5	36,1	43,3	37,2	25,2	
Erogazioni Indirette tramite Mediatori Creditizi*	12,6	14,5	17,6	18,1	16,0	6%
<i>Peso Erogazioni intermedie su Totale</i>	26%	29%	29%	33%	39%	
Erogazioni tramite Mediatori Reti Fisiche	7,9	7,9	9,7	10,5	9,5	5%
<i>Peso intermediato Reti Fisiche su Totale</i>	17%	16%	16%	19%	23%	
Erogazioni tramite Mediatori Reti Web	4,6	6,5	7,9	7,6	6,5	9%
<i>Peso intermediato Reti Web su Totale</i>	10%	13%	13%	14%	16%	
<i>Peso Reti Fisiche su Totale Erogazioni Indirette</i>	63%	55%	55%	58%	59%	
<i>Peso Reti Web su Totale Erogazioni Indirette</i>	37%	45%	45%	42%	41%	

Sul periodo **2019-2023** cresce l'utilizzo del canale indiretto/non bancario per la richiesta del mutuo casa, canale che passa a spiegare **dal 26% del totale erogazioni nel 2019 al 39% nel 2023**

Fra i privati e le famiglie che decidono di non appoggiarsi direttamente alla filiale bancaria, circa il **60% sceglie di affidarsi a mediatori creditizi reti fisiche e il 40% a mediatori creditizi online**

* Mediatori Creditizi Tradizionali/Reti Fisiche e Mediatori Creditizi Portali Online/Reti Web

Fonte: elaborazioni su dati Cerved-Databank, bilanci societari, dati Banca d'Italia, interviste a fonti qualificate

Il Canale Online cresce rapidamente grazie all'offerta al consumatore di benefici cruciali e distintivi



Descrizione

- Il **canale di distribuzione online** è «**low-cost**» per la banca **rispetto al canale territoriale** e **permette** quindi alla banca di offrire **mutui scontati ed esclusivi per il canale online**
- Le **banche presenti** sul canale **online** rappresentano **oltre il 90% del mercato dei mutui** in Italia (slide 66)
- Servizio **completamente gratuito per il richiedente, senza alcun aggravio di costo sul tasso** finale di stipula del mutuo (TAEG)
- **Un'offerta mutui completa** - e non limitata solo ad alcune banche - **garantisce massima trasparenza e imparzialità** nella consulenza
- **Portale online** disponibile **24/7** e **consulenza telefonica** dalle **9** alle **20** di mediatori specializzati su numero verde
- **Consulenza** a 360 gradi sulla **migliore scelta** e sulla **fattibilità del mutuo** in base ai **criteri di credito** bancari
- Ogni utente è seguito da **un solo consulente** mutui **attraverso tutto il processo** di mutuo sino alla stipula
- **Nessun "cross-selling"** - vendita **prodotti accessori** al mutuo - come **coperture assicurative** o altro

Caratteristiche del campione /1

a cura di Nomisma

Genere



Età



Nucleo familiare



Titolo di studio



Reddito familiare mensile



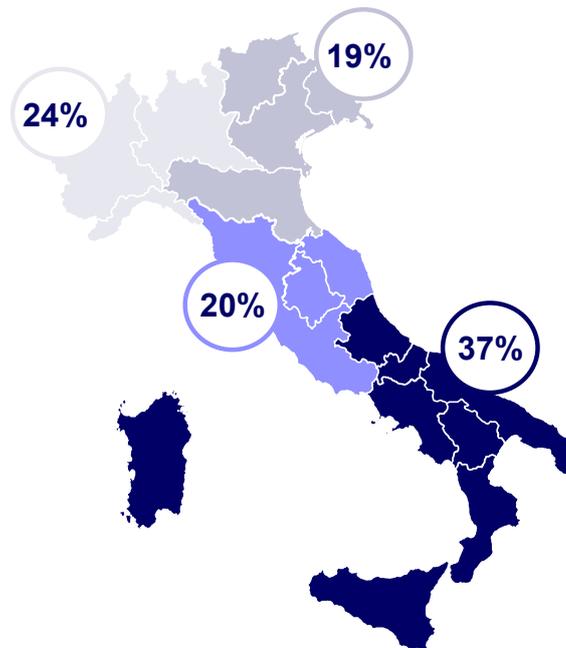
Caratteristiche del campione /2

a cura di Nomisma

Condizione professionale



Area di residenza



Profilo dei potenziali mutuatari

a cura di Nomisma

GENERE

ETÀ

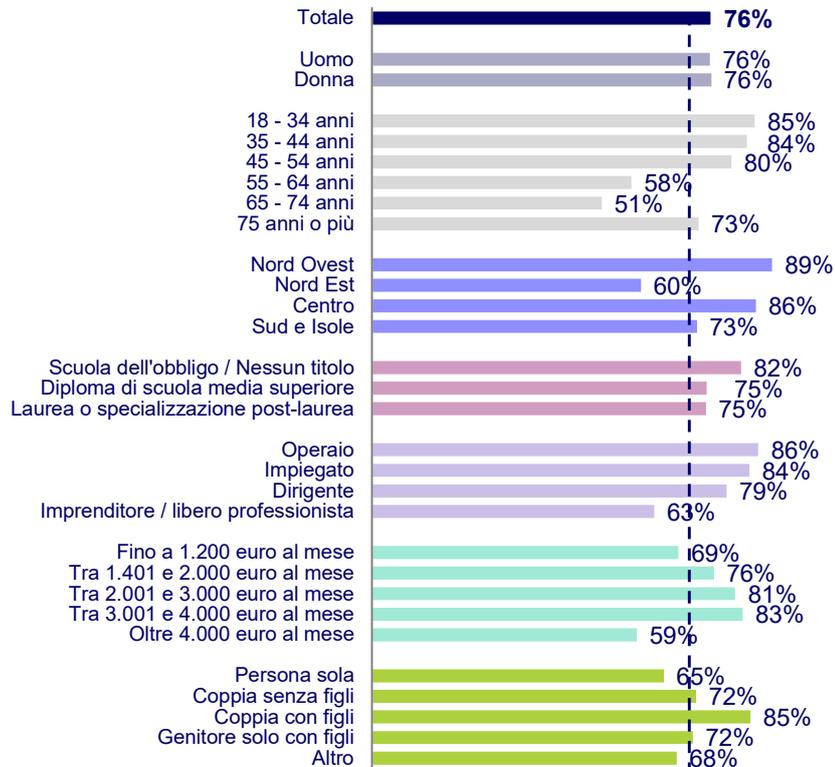
AREA

TITOLO DI STUDIO

OCCUPAZIONE

REDDITO

TIPO DI FAMIGLIA



Profilo di coloro che hanno richiesto un finanziamento almeno una volta nella vita

a cura di Nomisma

GENERE

ETÀ

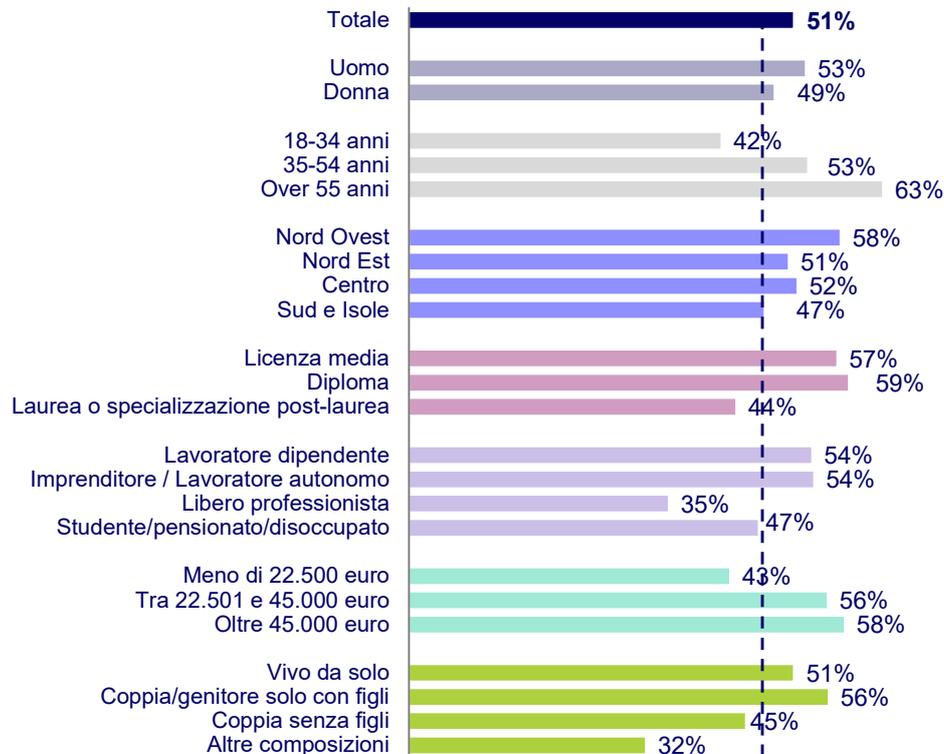
AREA

TITOLO DI STUDIO

OCCUPAZIONE

REDDITO

TIPO DI FAMIGLIA



Profilo dei potenziali mutuatari «WEB-ONLY MORTGAGE USERS»

a cura di Nomisma

GENERE

ETÀ

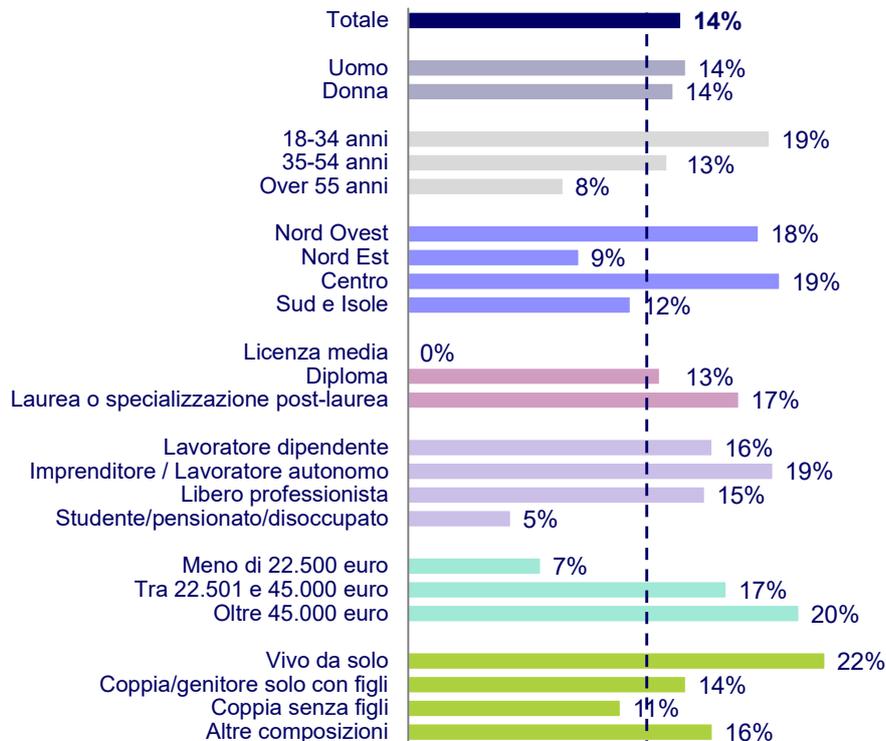
AREA

TITOLO DI STUDIO

OCCUPAZIONE

REDDITO

TIPO DI FAMIGLIA



MutuiSupermarket e Nomisma

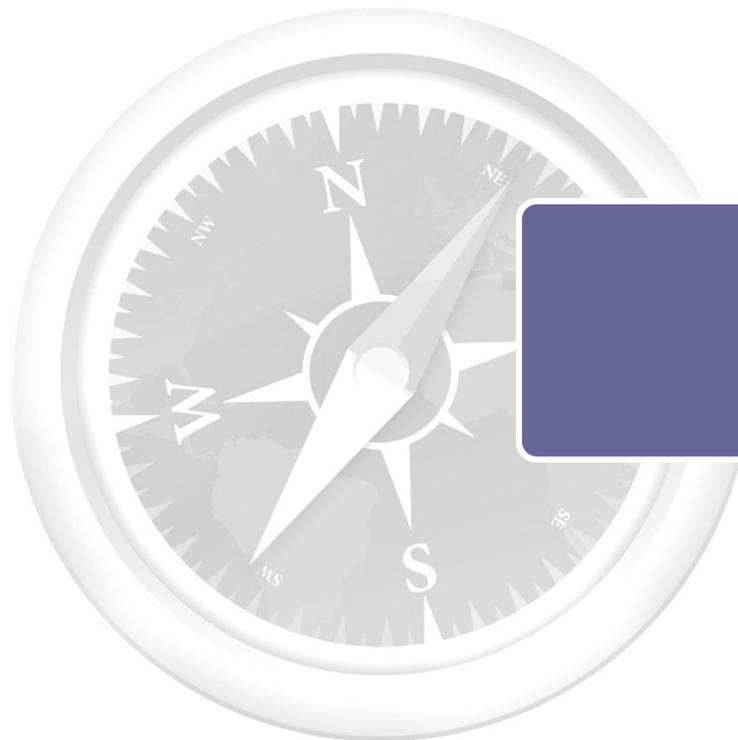


- MutuiSupermarket.it è un servizio di FairOne S.p.A., società di servizi finanziari indipendente operante nel mercato della distribuzione di prodotti di credito a privati e famiglie tramite canale remoti (internet e telefono). Fondata a Milano nel 2010, il management porta con sé oltre 25 anni di esperienza in realtà pioniera nel settore italiano della mediazione creditizia on line per privati e famiglie.
- Per maggiori informazioni: www.mutuisupermarket.it

Nomisma

- Nomisma è una società indipendente con sede a Bologna che offre studi settoriali e territoriali, ricerche economiche e intelligence di mercato, valutazioni, strumenti di supporto decisionale, advisory strategico e servizi di consulenza. Solide competenze multidisciplinari e consolidata esperienza nell'interpretazione dei fenomeni economici, terzietà e autorevolezza sono i valori che da sempre guidano l'attività di Nomisma.
- Per maggiori informazioni: www.nomisma.it

Contatti per approfondimenti e ulteriori dati



Agenzia Bovindo

Edoardo Caprino

e.caprino@bovindo.it

Tel. 339 5933457

Nota metodologica

- Per le analisi riportate nel presente documento per cui è segnalata la fonte MutuiSupermarket.it, sono stati utilizzati i dati del database proprietario «Data Warehouse MSM», un sistema di informazioni commerciali che raccoglie i dati relativi ad oltre due milioni di preventivi calcolati ogni dodici mesi, preventivi richiesti da utenti privati e famiglie sul canale internet attraverso il sito www.mutuisupermarket.it e altri siti partner collegati nonché richiesti attraverso il call center mutuisupermarket.it al numero verde 800.901.900; gli indicatori e gli indici calcolati da MutuiSupermarket.it devono essere considerati come mere tendenze atte a illustrare i caratteri generici di un dato fenomeno e non possono essere utilizzati per valutazioni di carattere univoco e deterministico;
- Le analisi contenute in questo documento, attribuite alla fonte Nomisma, sono frutto delle elaborazioni del Gruppo Real Estate Nomisma, basate sui dati dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma e sulla survey condotta a novembre 2024 tra i potenziali mutuatari. Tutte le elaborazioni si concentrano esclusivamente sul segmento di mercato delle persone fisiche, comprendendo consumatori, privati e famiglie interessati all'acquisto di un immobile o alla richiesta di un mutuo.
- Il «Borsino Mutui Acquisto MutuiSupermarket.it - Nomisma» è un bollettino semestrale gratuito pubblicato con licenza di distribuzione Creative Commons BY (attribuzione di paternità in caso di riproduzione) e NC (non per fini commerciali o rivendita) secondo le linee guida riportate all'indirizzo <http://creativecommons.org/licenses/by-nc/3.0/it/deed.it>

Borsino Mutui Acquisto MutuiSupermarket.it – Nomisma n. 0 – Gennaio 2025

