



**CREDIT  
REPORT**  
1° QUARTER 2021

# CREDIT REPORT

MUTUI IMMOBILIARI  
INFORMAZIONI, TENDENZE E PREVISIONI

# IL REPORT

A CURA DELL'UFFICIO STUDI 24MAX

**24MAX**, società di mediazione creditizia del Gruppo RE/MAX, ha rilasciato i dati del primo **Credit Report** trimestrale 2021.

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



## ANDAMENTO MERCATO CREDITIZIO: FINE 2020, INIZIO 2021 E PREVISIONI

**Il mondo del credito nel 2020 ha mantenuto gli stessi volumi del 2019.** Un risultato che gli esperti attribuiscono prevalentemente alla **crescita delle operazioni di surroga e sostituzione**.

**Nei primi mesi del 2021 il settore creditizio continua a vivere un momento di liquidità.** Lo scenario restituisce un andamento dei flussi dei mutui erogati lievemente negativo (-1,5%), sostenuto prevalentemente dai nuovi mutui (+5%), a fronte di un significativo calo di surroghe e sostituzioni (-31%). Fare previsioni risulta complesso, soprattutto in un momento di incertezza come quello attuale; tuttavia, per quanto riguarda il credito, si prevede un perdurare del momento di liquidità e quindi la disponibilità degli istituti bancari a finanziare il settore immobiliare.



## SCENARIO ECONOMICO GENERALE

Piano vaccinale, Recovery Plan, Superbonus e Ecobonus fanno prevedere una ripresa economica già dall'anno in corso, con una **ripartenza dei consumi e degli investimenti**. Si stima dunque che, nel corso del 2021, il mercato immobiliare italiano continuerà ad attrarre investitori, anche internazionali, alla ricerca di immobili caratterizzati da qualità del costruito, elevati livelli di comfort ed efficienza energetica (*fonte: Real Estate DATA HUB di RE/MAX Italia*). Anche la nascita del nuovo Governo e il conseguente calo dello spread hanno contribuito ad alimentare un **clima di generale fiducia a livello finanziario** in grado di tradursi in una **maggiore propensione delle banche all'erogazione di mutui**.



## ANDAMENTO MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: FINE 2020, INIZIO 2021 E PREVISIONI

**Il settore immobiliare e quello creditizio sono storicamente andati a braccetto e l'aspetto finanziario ha da sempre condizionato il real estate.** Nel 2020 il mercato immobiliare residenziale ha dimostrato di essere molto resiliente, registrando complessivamente su base annua un calo delle compravendite (-7,6% - *fonte: Bollettino Economico di Banca d'Italia*), ma mettendo a segno un **andamento crescente già nell'ultimo trimestre** (+9% rispetto al 2019). Un'anticipazione della **ripresa prevista per il 2021**, in cui si prospetta una **risalita graduale che andrà a rafforzarsi nel 2022**, anno in cui si stima un ritorno ai livelli pre-pandemia.

## PREVISIONI SULLE TIPOLOGIE DI MUTUO IN AMBITO RESIDENZIALE PER IL 2021

**Il mutuo ipotecario si conferma il prodotto preferito per i nuovi acquisti.**

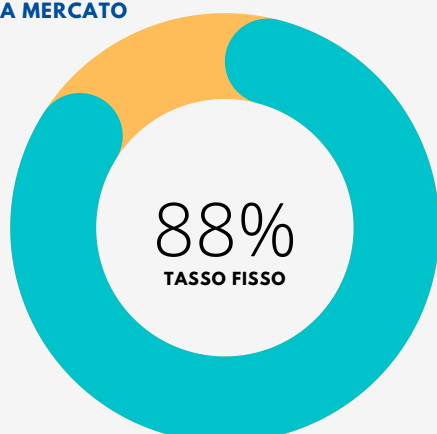
Questa situazione, unita ai tassi ai minimi storici, rappresenta un periodo ideale per chi vuole comprare casa accendendo un mutuo. Nello specifico, i **prodotti più richiesti continuano a essere mutui a tasso fisso**, che quotano l'88,8% delle nuove erogazioni. Un dato confermato dall'Ufficio Studi di 24MAX, che registra però una lieve flessione rispetto ai dati di mercato. Sulla base del transato di 24MAX, il tasso fisso rappresenta l'84% dei mutui erogati nel primo trimestre 2021. In questo scostamento rispetto ai dati di mercato si potrebbe leggere un **primo segnale di inversione di tendenza tra fisso e variabile**. Per alcune tipologie di acquirenti, infatti, la scelta del tasso variabile potrebbe essere più conveniente.

Qui si fa riferimento a quella categoria di compratori interessati all'acquisto di una casa, ma consapevoli che non si tratti dell'immobile della vita. Una soluzione abitativa, quindi, che potrebbe durare solo 8/10 anni, come nel caso di giovani single che in questo lasso di tempo potrebbero fare famiglia. A questa tipologia di acquirenti i credit specialist di 24MAX consigliano un mutuo di lunga durata (indicativamente 20 anni) a tasso variabile, che ha costi inferiori a quello fisso e che garantisce una rata bassa avendo però una prospettiva di vendita entro 6/7 anni.

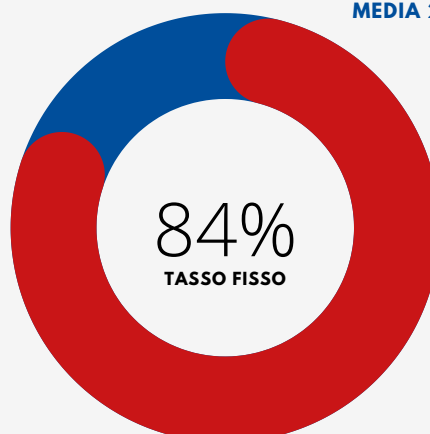
### TASSO FISSO VS TASSO VARIABILE

Dati di mercato e rilevamento 24MAX

MEDIA MERCATO



MEDIA 24MAX



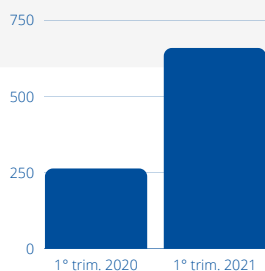
## IL TRANSATO DI 24MAX: RISULTATI ANNO 2020 E PRIMO TRIMESTRE 2021

Nel corso del 2020, la società di mediazione creditizia 24MAX ha raccolto 1.650 pratiche di cui il 90% derivante da nuovi acquisti. Il valore complessivo di mutui raccolti ed erogati ha raggiunto i 220 milioni di euro.

L'importo medio dei mutui erogati nel 2020 è stato di € 133.300.

Grazie al **modello di business innovativo**, che beneficia delle sinergie con il **network RE/MAX**, 24MAX ha registrato nel 1° trimestre 2021 dati di crescita significativa rispetto allo stesso periodo del 2020. **Da gennaio a marzo 2021** sono state raccolte e rogitate 658 pratiche (+154% sul 2020) per un valore complessivo di **€ 86.200.000**.

A queste si aggiungono 233 pratiche erogate per un valore di € 29.400.000 e un importo medio di € 131.470. Complessivamente le pratiche accese dai credit specialist di 24MAX sono 891 per un valore di € 115.600.000. **Nel primo trimestre 2021 la rete conta 90 consulenti attivi con una produzione media di € 1.284.450.**



**+ 154%**

**Numero pratiche raccolte e rogitate**  
1° trimestre 2020 VS 1° trimestre 2021



**Valore totale pratiche raccolte e rogitate**  
1° trimestre 2021: **€ 86.200.000**

**Media produzione singolo consulente**  
1° trimestre 2021: **€ 1.284.450**

### HIGHLIGHTS DI 24MAX

**€ 131.470**

L'importo medio dei mutui  
erogati nel 1° trimestre 2021

**Consulenti (40)**  
1° trimestre 2020



**Consulenti (90)**  
1° trimestre 2021



**+ 125%**

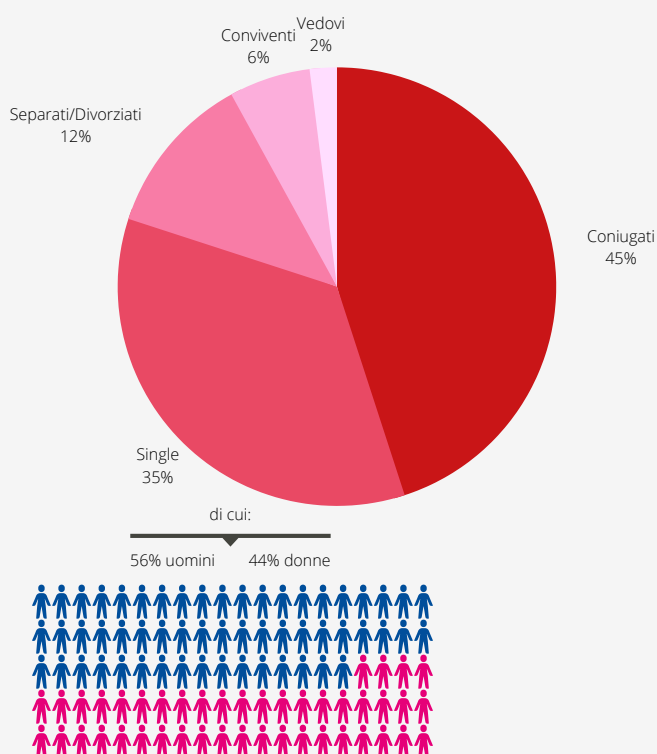
## IDENTIKIT SOCIO DEMOGRAFICO

Dall'analisi del transato di 24MAX, **la maggioranza di chi ha richiesto un mutuo nel primo trimestre 2021 è coniugato (45%)**, seguono i single con il 35%, di cui il 56% sono uomini e il 44% donne. Separati e divorziati rappresentano il 12%, mentre i conviventi che hanno acceso un mutuo sono il 6%. Solo il 2% dei casi è rappresentato da vedovi che scelgono di cambiare casa richiedendo un mutuo.

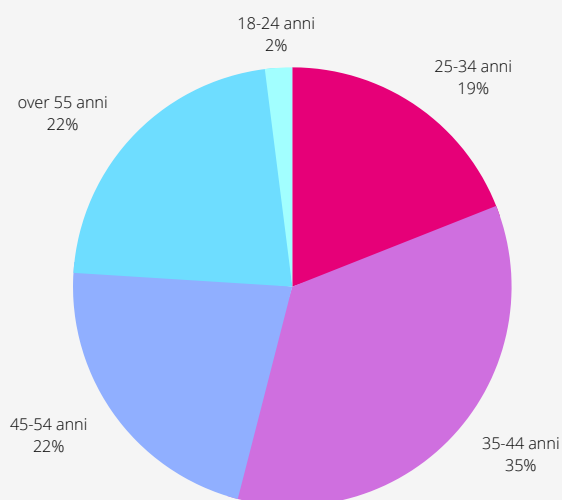
Analizzando il panel per fasce d'età, 24 MAX rileva **nella fascia 35-44 anni il maggior numero di richiedenti (35%)**. Le altre richieste si dividono equamente tra le fasce 25-34 per il 19%, 45-54 per il 22% e over 55 per il 22%. Una piccola quota, seppur significativa (2%), si registra nella fascia d'età dei più giovani (18-24).

Analizzando complessivamente le pratiche raccolte nel primo trimestre 2021, **il 97,5% è destinato all'acquisto della prima casa. Solo il 2,5% dei mutui, quindi, è stato richiesto per l'acquisto di una seconda casa.**

## TIPOLOGIA RICHIEDENTI



## ETÀ RICHIEDENTI



## TIPOLOGIA ACQUISTO

97,5% prima casa  
2,5% seconda casa



## NETWORK BANCHE AFFILIATE A 24MAX

Nel primo trimestre 2021, 24MAX ha siglato **3 nuove convenzioni bancarie** con Extrabanca, Banca Popolare Sant'Angelo e Prestiamoci S.p.A. Gli accordi bancari complessivamente in vigore salgono dunque a 19 e comprendono, oltre ai tre già citati, i seguenti istituti di credito: Agos Ducato S.p.A., Banca di Credito Cooperativo di Roma, Banca Credito Valtellinese S.p.A., Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., Banca Progetto S.p.A., BiverBanca S.p.A., Cassa di Risparmio di Asti S.p.A., CheBanca! S.p.A., Compass S.p.A., Crédit Agricole Cariparma S.p.A., Crédit Agricole Carispezia S.p.A., Crédit Agricole FriulAdria S.p.A., Fincontinuo S.p.A., IBL Banca S.p.A., Ing Bank N.V. – Milan Branch, Centro Veneto Bassano.

## 24MAX PROFILO AZIENDALE

24MAX Spa è la Società di Mediazione Creditizia ideata e realizzata per dare una risposta concreta all'esigenza di consulenza finanziaria della clientela che compra casa affidandosi ad una Agenzia Immobiliare RE/MAX, in tempo reale.

24MAX è partecipata da RE/MAX Italia Spa e 24Finance Spa. La mission è completare la Customer Experience della clientela, dalla scelta dell'abitazione all'ottenimento delle



risorse finanziarie necessarie per l'acquisto. Nelle 500 agenzie RE/MAX in Italia, in cui lavorano oltre 5.000 consulenti immobiliari affiliati, sono stati allestiti corner finanziari in cui operano i Credit Specialist di 24MAX, professionisti selezionati tra i migliori presenti sul mercato del credito per la loro competenza ed esperienza.





# CREDIT REPORT

1° QUARTER 2021

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

 Via Vittorio Locchi 3 - 20156 Milano

 0287176419  [info@24max.it](mailto:info@24max.it)  [www.24max.it](http://www.24max.it)