



MERCATO MUTUI ITALIA: CONTINUA IL TREND POSITIVO +87,4% l'erogato nel III trimestre 2015

EROGAZIONI

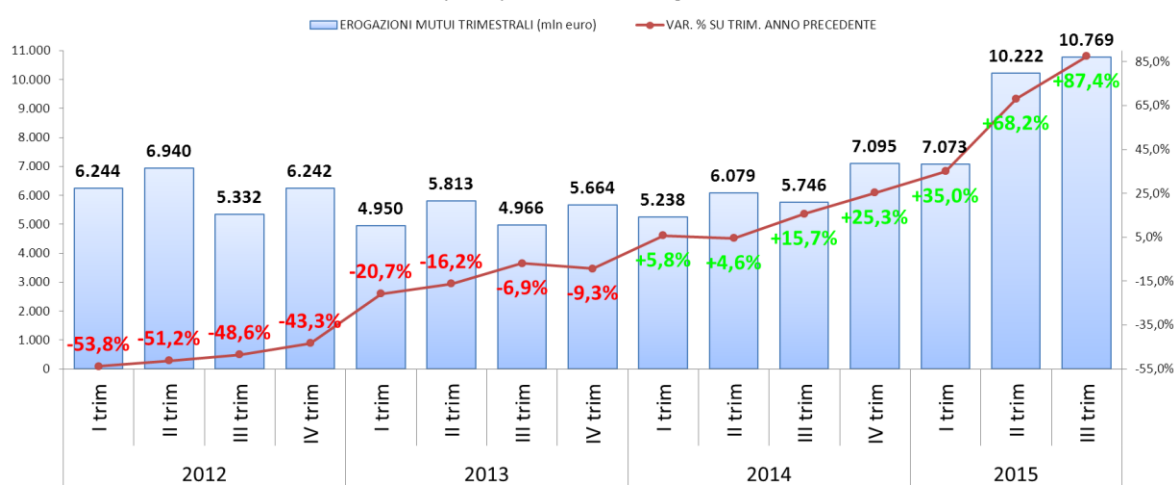
ITALIA

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per **10.768,5** milioni di euro nel terzo trimestre 2015. Rispetto allo stesso trimestre del 2014 si registra un aumento delle erogazioni pari a **+87,4%**, per un controvalore di **+5.022,3** mln di euro. È quanto emerge dai dati riportati nel Bollettino Statistico IV-2015 pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Gennaio 2016.



EROGAZIONI TRIMESTRALI IN ITALIA

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Il mercato del credito per le abitazioni continua a dare segnali positivi, le erogazioni sono in aumento da quasi due anni e superano i 10 miliardi di euro per il secondo trimestre consecutivo. Questo trend è suffragato anche dalle performance positive riscontrate mensilmente, che vedono incrementi importanti a partire dalla metà del 2014 e volumi raddoppiati dall'estate scorsa.



EROGAZIONI MENSILI IN ITALIA

Prestiti per l'acquisto di abitazioni alle famiglie



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

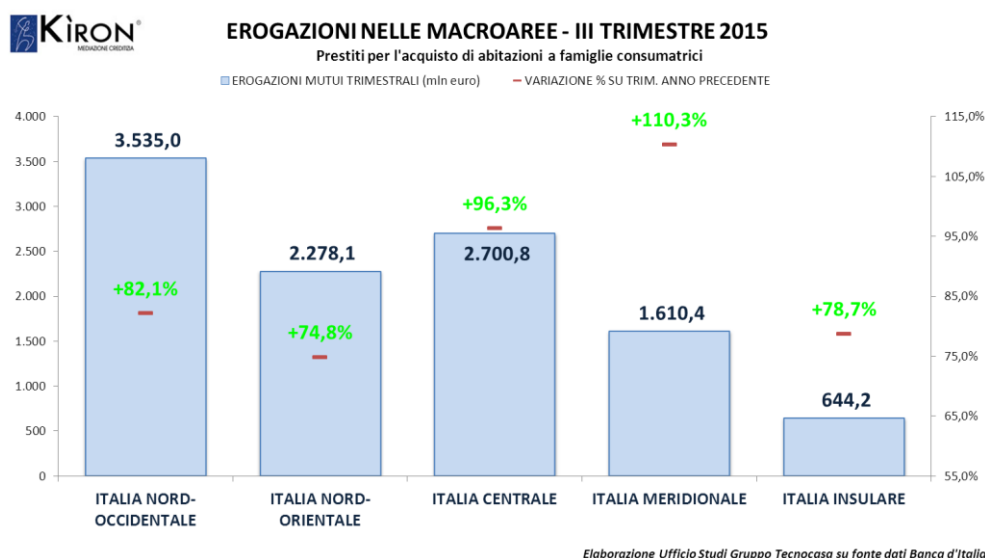


La **domanda di mutui da parte delle famiglie è in crescita da due anni e mezzo (nei primi undici mesi del 2015 l'aumento è stato del 55% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso)**, la Banca Centrale Europea continuerà a sostenere i finanziamenti a famiglie e imprese, l'offerta relativa ai mutui continuerà a migliorare.

Guardando ai numeri degli ultimi 12 mesi (Ottobre 2014-Settembre 2015) riscontriamo che sono stati erogati alle famiglie italiane finanziamenti per l'acquisto della casa per **35.158,2** mln di euro. Il saldo annuo, se confrontato con quanto rilevato nei 12 mesi precedenti (Ottobre 2013-Settembre 2014), segna un aumento dei volumi pari a **+54,7%**, per un controvalore di **+12.431,7** mln di euro.

MACROAREE

Il terzo trimestre 2015 vede un incremento delle erogazioni in tutte le macroaree, come avviene ormai da più di un anno.



La performance migliore spetta ancora una volta al Sud Italia, i cui volumi sono più che raddoppiati (**+110,3%**) rispetto al terzo trimestre 2014 e ora superano quota 1.600 mln di euro. Anche l'Italia Centrale fa segnare una performance notevole: i volumi sono aumentati del 96% e adesso sono a quota 2.700 mln di euro. La macroarea Nord-Occidentale si conferma al primo posto per volumi erogati con **3,5 mld di euro**, in aumento dell'82,1% rispetto al terzo trimestre 2014. Sardegna e Sicilia erogano complessivamente poco meno di 650 mln di euro, che rappresentano il 78,7% in più rispetto all'anno scorso. Si segnala, infine, il Nord-Est, che eroga quasi 2,3 mld di euro, pari al 75% in più.

Analizzando il periodo che va da Ottobre 2014 a Settembre 2015 si registrano volumi in aumento in tutte le macroaree italiane.

REGIONI

Per il quarto trimestre consecutivo **tutte le regioni italiane fanno segnare volumi in aumento**, tra l'altro con variazioni importanti.

Ben **7 regioni su 20 raddoppiano i propri volumi**: la prima di queste è l'Abruzzo, che fa segnare addirittura +142,4%, a seguire ci sono Basilicata, Umbria e Calabria (con variazioni comprese tra +130% e +137%) e poi Campania (+113%), Piemonte e Liguria. Permangono sempre differenze geografiche, in quanto sono generalmente le regioni del Nord Italia quelle dove si eroga mediamente di più: la Lombardia si conferma ancora leader, con 2.323,6 mln di euro (+73,6% rispetto al terzo trimestre 2014), seguita da Lazio (1.517,6 mln di euro), Emilia-Romagna (898 mln di euro) e Veneto (891,4 mln di euro).

PROVINCE



Ancora una volta **tutte le 110 province analizzate hanno evidenziato variazioni in aumento e ben 45 raddoppiano i propri volumi rispetto al terzo trimestre 2014.**

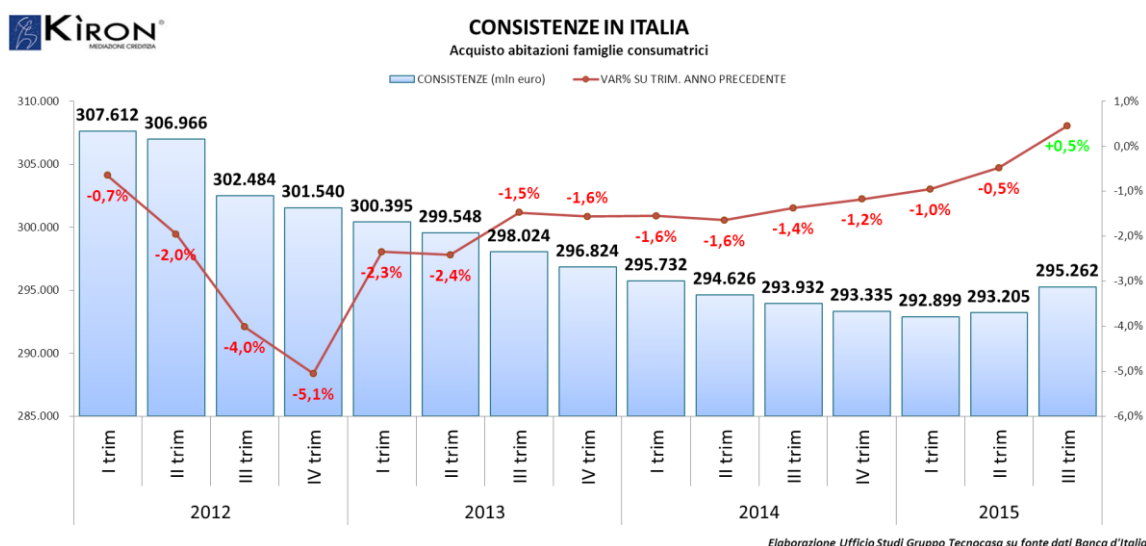
Su tutte spicca la provincia di Crotone, che vede un incremento del 234,5%; al secondo posto c'è la provincia di Imperia, i cui volumi sono aumentati del 194,3%, seguite da Chieti (+181,1%) e Matera (+164,9%)

Tra le principali province emergono sempre Roma e Milano, i cui volumi sono più del doppio rispetto alla terza provincia, Torino. Si segnala Napoli, dove si registra un aumento del 116% rispetto all'anno scorso.

ASPETTI CONGIUNTURALI

ANDAMENTO DELLE CONSISTENZE

Nel terzo trimestre 2015 si registra uno **stock di mutui in essere pari a 295.262 mln di euro**, in leggero aumento sia rispetto al trimestre precedente (+0,7%) sia in relazione allo stesso periodo dell'anno scorso (+0,5%). Da segnalare che era dalla fine del 2011 che le consistenze non facevano registrare variazioni positive, seppur molto contenute.



IMPORTO MEDIO DI MUTUO

Attraverso la base dati interna all'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa è stata analizzata la tendenza rispetto alla quantificazione media dell'importo di mutuo.

Il ticket medio nazionale si è attestato a circa 112.900 €, in aumento rispetto a quanto riscontrato nel terzo trimestre 2014. La ripartizione geografica è nettamente diversa: il Nord-Ovest e il Centro si mantengono sopra i livelli nazionali, mentre la tendenza è opposta nel Nord-Est e ancora più marcata al Sud e nelle Isole. Il ticket medio risulta più elevato nella macroarea Centrale (116.800 €); dalla parte opposta, invece, il Sud eroga una quota minore con 105.900 €.

Di seguito il dettaglio del ticket medio per tutte le macroaree:

TICKET MEDIO DI MUTUO			
Valori in Euro			
MACROAREA	III TRIM. 2015	III TRIM. 2014	Var. %
TOTALE ITALIA	112.900	110.300	+2,4%
ITALIA NORD-OCCIDENTALE	116.500	112.400	+3,6%
ITALIA NORD-ORIENTALE	108.700	113.700	-4,4%
ITALIA CENTRALE	116.800	113.300	+3,1%
ITALIA MERIDIONALE	105.900	102.100	+3,7%
ITALIA INSULARE	106.000	97.900	+8,3%

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



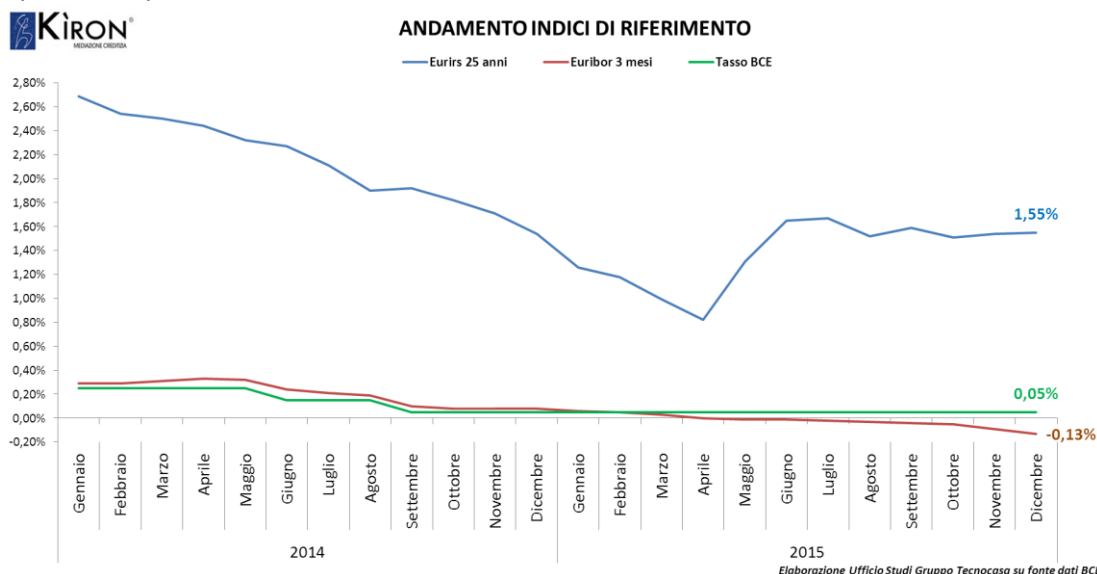
L'importo medio di mutuo visto a livello regionale continua ad essere per ragioni socio-economiche difforme sul territorio nazionale. La regione con il valore più alto è la Lombardia, con un ticket medio pari a 124.300 €, in aumento del 4,4% rispetto al terzo trimestre 2014; il valore più basso è stato registrato in Calabria, dove l'importo medio è 87.100 €. La migliore performance appartiene a Campania e Umbria, che fanno segnare +11% ciascuno: nella prima regione il mutuo medio si attesta a circa 117.000 €, nella seconda è di poco inferiore a 100.000 €.

I TASSI D'INTERESSE

Le dinamiche economico-finanziarie che stanno influenzando l'Area Euro hanno spinto la Banca Centrale Europea a ritoccare più volte al ribasso il *tasso di riferimento BCE*. Dopo i tagli operati a metà 2012, gli interventi sono continuati a Maggio e a Novembre 2013, in entrambi i casi con -25bps. L'ultimo intervento, avvenuto a Settembre 2014, ha portato il tasso alla sua quotazione minima di sempre con 0,05%, dopo che a Giugno 2014 era già stato abbassato a 0,15%.

Come di consueto, il *tasso Euribor (3 mesi)* ha seguito la tendenza degli interventi della BCE. Dai massimi di Luglio 2011 (1,60%), ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato rapidamente a quota 0,19% a Dicembre 2012 per attestarsi poco sopra 0,20% per tutto il 2013 e il 2014, salvo andare addirittura sottozero da Maggio 2015, per attestarsi a quota -0,13% a Dicembre 2015.

Dopo aver mantenuto una media intorno al 3,4% nel 2011, l'*Eurirs (25 anni)* è sceso a Giugno 2012 a quota 2,13% ma, contrariamente all'Euribor, è tornato a crescere fino a 2,75% a Settembre 2013. Da quel momento ha iniziato la fase discendente che lo ha portato al suo nuovo minimo ad Aprile 2015 con 0,82%, per poi riprendere quota e arrivare a 1,55% a Dicembre 2015.



Stando alle dinamiche dei tassi di fine 2015, abbiamo calcolato l'importo della rata mensile di un mutuo ipotecario del valore di 110.000 euro per una durata di 25 anni, ipotizzando che l'immobile valga 160.000 € e che lo spread medio di mercato si attesti a 1,70% per il tasso fisso e a 1,80% per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso sosterremmo una rata di 536 euro, circa 87 euro in più rispetto a quanto dovremmo sostenere se scegliessimo un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata ammonta a 449 euro.

Renato Landoni, Presidente Kiron Partner S.p.A.

Kiron Partner S.p.A.

Società di Mediazione Creditizia

Sede Legale: via Monte Bianco 60/A – 20089 Rozzano (MI)

Società soggetta a Direzione e Coordinamento da parte di Tecnocasa Holding S.p.A.