

IL MERCATO DEI MUTUI IN ITALIA NEL III TRIMESTRE 2013

MERCATO DELLE EROGAZIONI

ITALIA

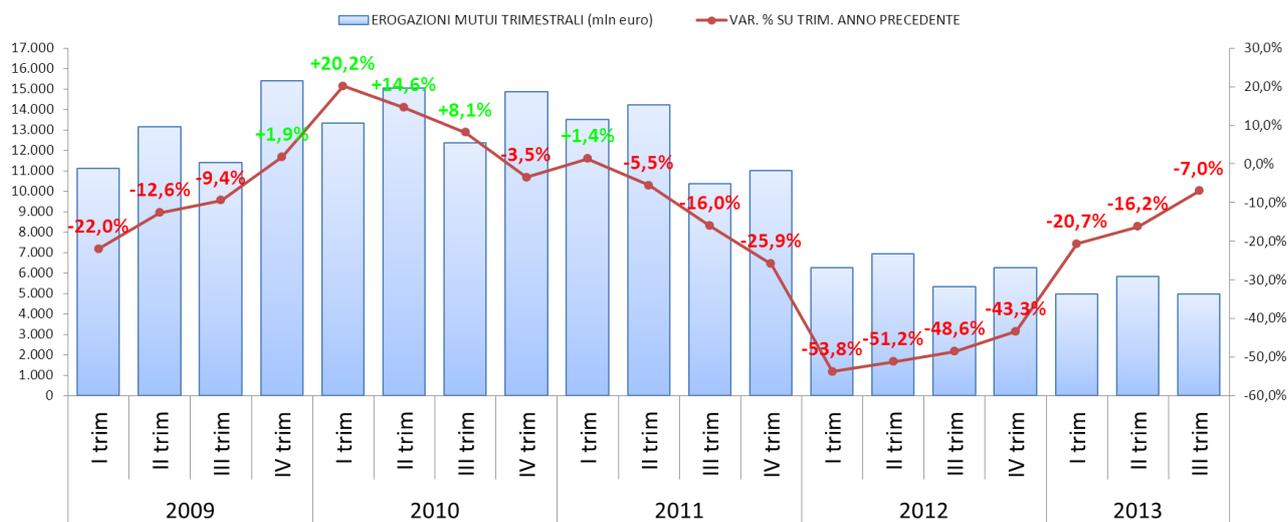
III trimestre 2013

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per **4.958,08** milioni di euro nel terzo trimestre del 2013. Rispetto allo stesso trimestre del 2012 si registra una variazione delle erogazioni pari a **-7%**, per un controvalore di **-373,45** mln di euro. È quanto emerge dai dati riportati nel Bollettino Statistico IV-2013 pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Gennaio 2014. L'andamento delle erogazioni trimestrali, in raffronto ai periodi precedenti, conferma la tendenza alla contrazione in corso dall'inizio del 2011. Dal secondo trimestre 2012 si nota un miglioramento del quadro complessivo del mercato del credito che, seppur sempre in contrazione, dà i primi segnali di una leggera ripresa verso una situazione di maggiore stabilità. I volumi restano influenzati principalmente da una domanda di credito debole, condizionata da una bassa fiducia dei consumatori e da un mercato del lavoro che stenta a decollare, oltre che da una sempre alta attenzione al rischio da parte degli operatori del settore. I costi di approvvigionamento sui mercati interbancari restano a valori elevati, seppur in miglioramento rispetto a qualche mese fa, e influenzano il costo dei prodotti finali.



EROGAZIONI TRIMESTRALI IN ITALIA

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



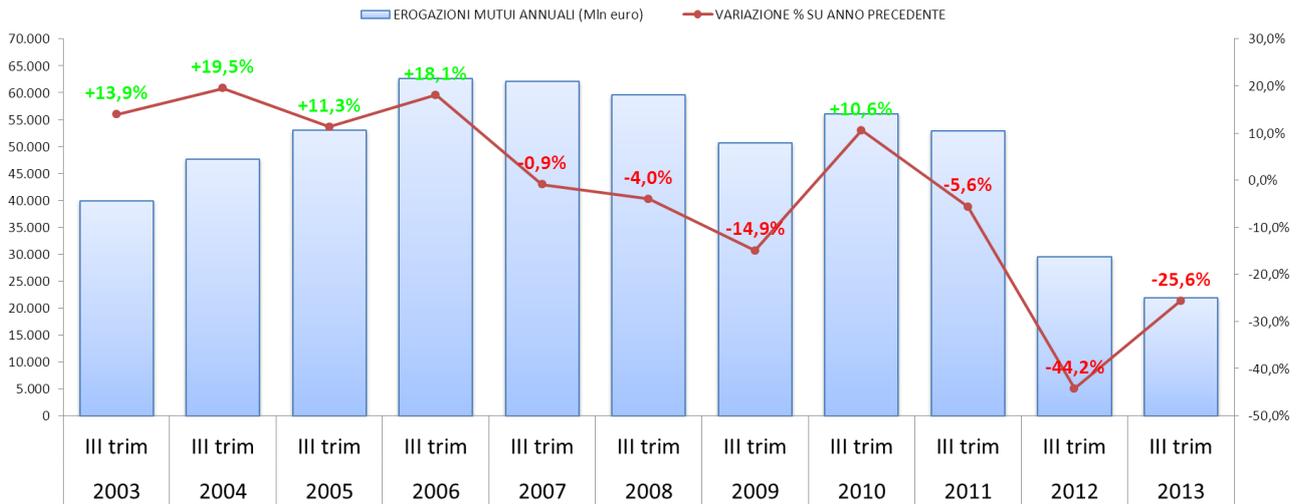
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Ultimi dodici mesi

Guardando ai numeri degli ultimi 12 mesi (Ottobre 2012-Settembre 2013) riscontriamo che sono stati erogati alle famiglie italiane finanziamenti per l'acquisto della casa per **21.962,35** mln di euro. Il saldo annuo, se confrontato con quanto rilevato nei 12 mesi precedenti (Ottobre 2011-Settembre 2012), segna un calo dei volumi pari al **-25,6%**, per un controvalore di **-7.568,92** mln di euro. Rispetto all'osservazione sui 12 mesi dello scorso trimestre il calo è stato pari a **-1,7%**.

EROGAZIONI ANNUALI IN ITALIA

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Ottobre - Settembre

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

Andamento della domanda

Dopo il forte calo della domanda di mutui che si è perpetrato per tutto il 2012, dall'inizio del 2013 la contrazione sta rallentando. Secondo CRIF e il suo sistema informativo EURISC, nel mese di Novembre 2013 le richieste di finanziamento mutui da parte delle famiglie hanno registrato un aumento quantificabile nel +8% rispetto a Novembre 2012, confermando così il trend iniziato a Luglio.

Nei primi undici mesi del 2013 il calo si è attestato al 4,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

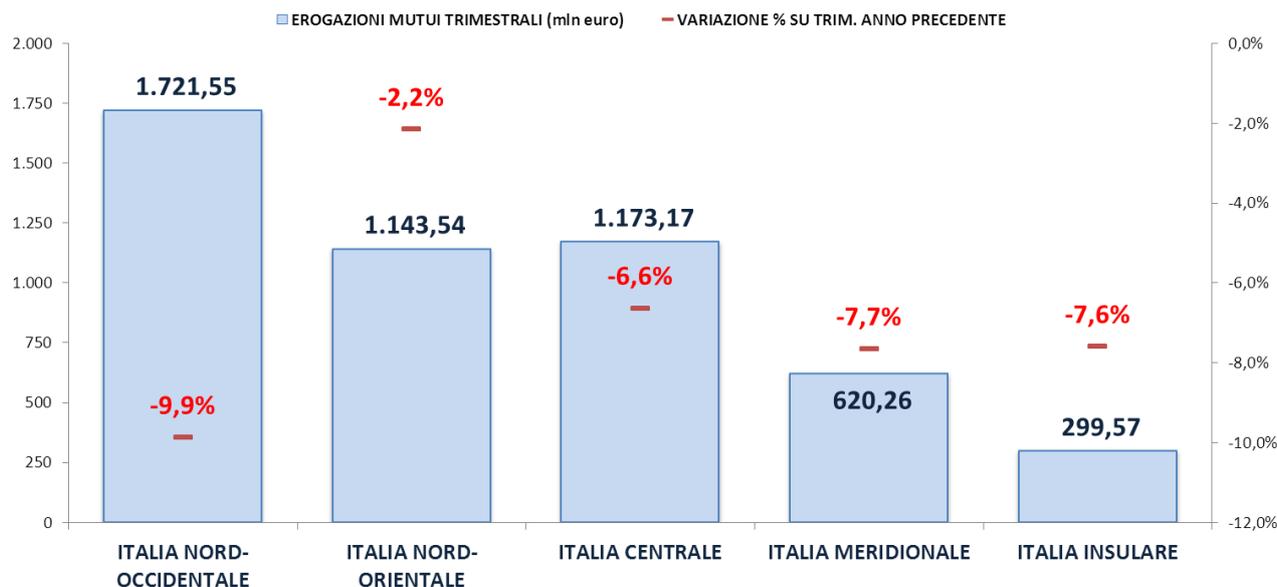
MACROAREE

III trimestre 2013

Anche nel terzo trimestre del 2013 tutte le macroaree italiane hanno registrato valori in ribasso, ma le variazioni sono risultate molto più contenute rispetto ai trimestri precedenti. L'Italia Nord-Occidentale si conferma al primo posto per volumi erogati (1.720 mln di euro, con un'incidenza del 34,7%), nonostante la peggiore performance trimestrale (-10%). Le macroaree Nord-Orientale e Centrale hanno erogato volumi abbastanza simili (1.140 e 1.170 mln di euro, rispettivamente), ma la prima ha perso solo il 2,2% rispetto al terzo trimestre 2012, la seconda il 6,6%. Il Mezzogiorno e le Isole hanno fatto segnare variazioni percentuali sostanzialmente identiche, ma volumi erogati molto differenti: l'Italia Meridionale chiude il trimestre con 620 mln di euro, quella Insulare con 300 mln di euro.

EROGAZIONI NELLE MACROAREE - III TRIMESTRE 2013

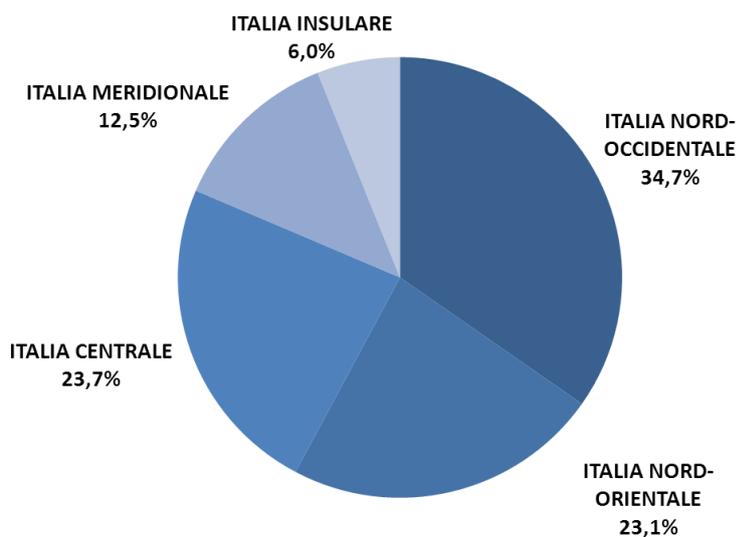
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



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

INCIDENZA DELLE MACROAREE - III TRIMESTRE 2013

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



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

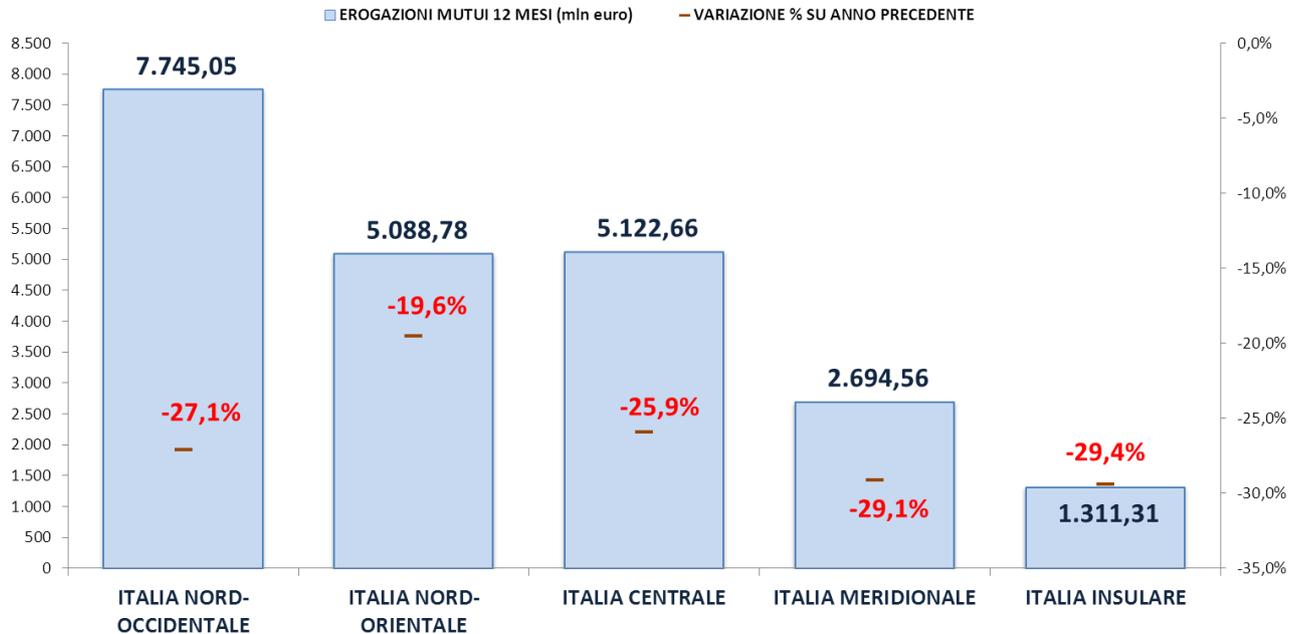
Ultimi dodici mesi

Guardando al periodo Ottobre 2012-Settembre 2013 il Nord-Est risulta ancora l'area che meno ha subito su base annua gli impatti dell'involuzione sul mercato dei mutui (-19,6%). Dal punto di vista del totale dei volumi erogati, la Macroarea Nord-Occidentale rimane quella che più incide, anche se registra un calo del 27,1% nelle erogazioni. Variazioni simili, e di poco inferiori a -30%, per il Sud e le Isole. L'incidenza delle singole macroaree conferma il trend evidenziato negli ultimi tre mesi.



EROGAZIONI NELLE MACROAREE - ULTIMI 12 MESI

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



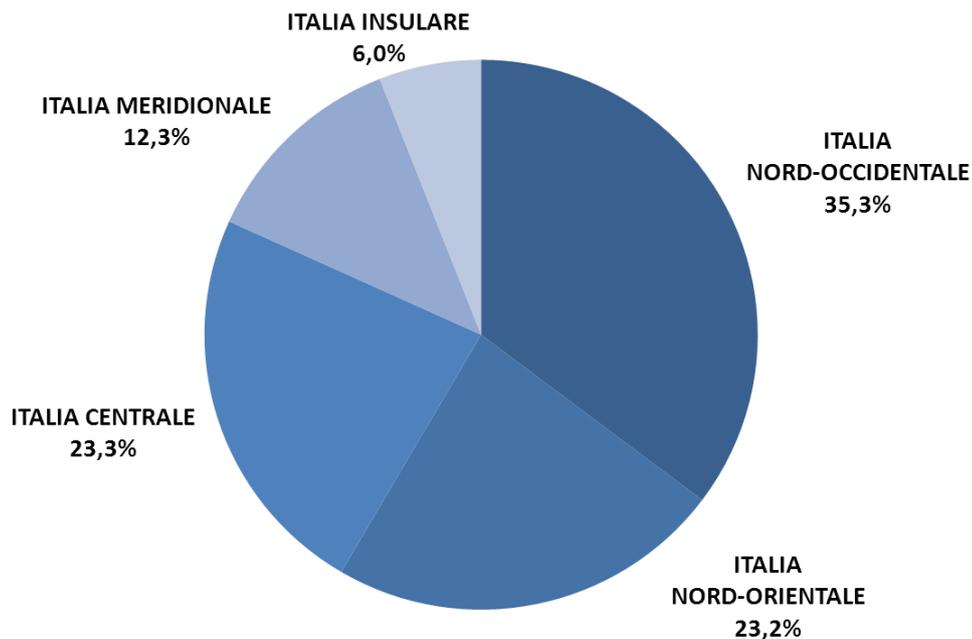
Ottobre 2012 - Settembre 2013

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



INCIDENZA DELLE MACROAREE - ULTIMI 12 MESI

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Ottobre 2012 - Settembre 2013

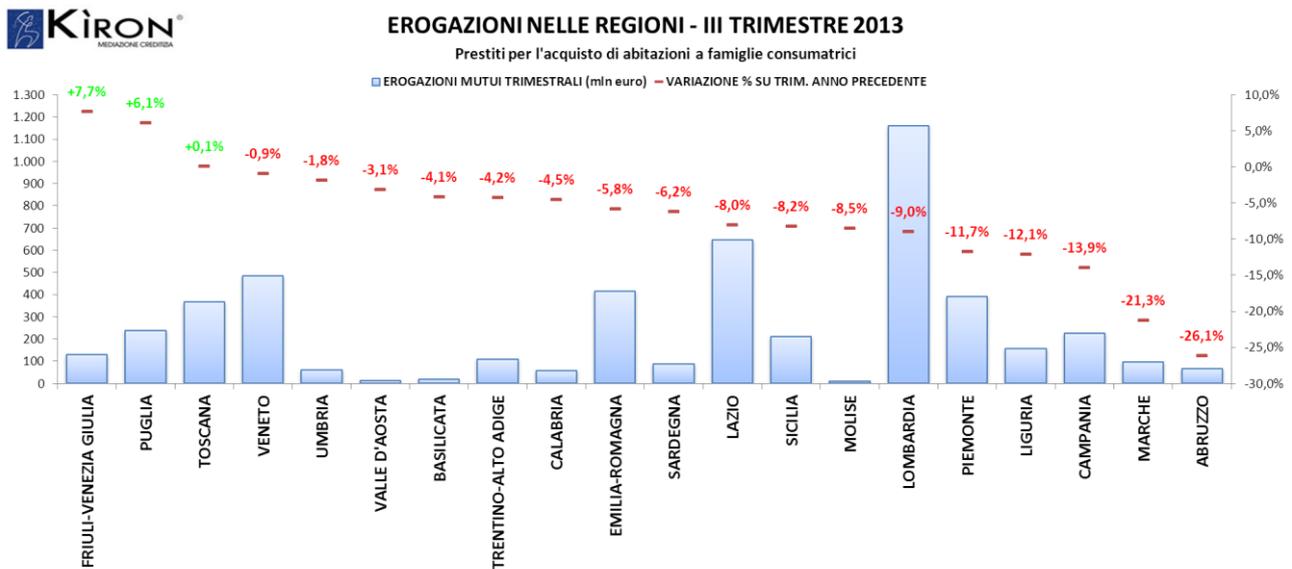
REGIONI

III trimestre 2013

Nel terzo trimestre 2013 si registrano ancora volumi generalmente in calo, ma le variazioni sono tendenzialmente più contenute e, nella maggioranza dei casi, non superano il -10%. Fanno eccezione Piemonte, Liguria e Campania che perdono tra -12 e -14%; le performance peggiori sono appannaggio di Marche e Abruzzo, che fanno segnare -21,3% e -26,1% rispettivamente.

In quest'ultima rilevazione si evidenzia il buon andamento della Puglia, che ha incrementato i volumi del 6,1% rispetto al terzo trimestre 2012; la regione che ha fatto segnare la variazione migliore è stato il Friuli-Venezia Giulia, che ha erogato il 7,7% in più. Da segnalare anche la Toscana, che chiude sostanzialmente in pareggio (+0,1%).

Lombardia e Lazio si confermano leader per erogazioni, con volumi pari a 1.160,26 e 646,29 mln di euro, in calo del 9% e dell'8% rispettivamente.

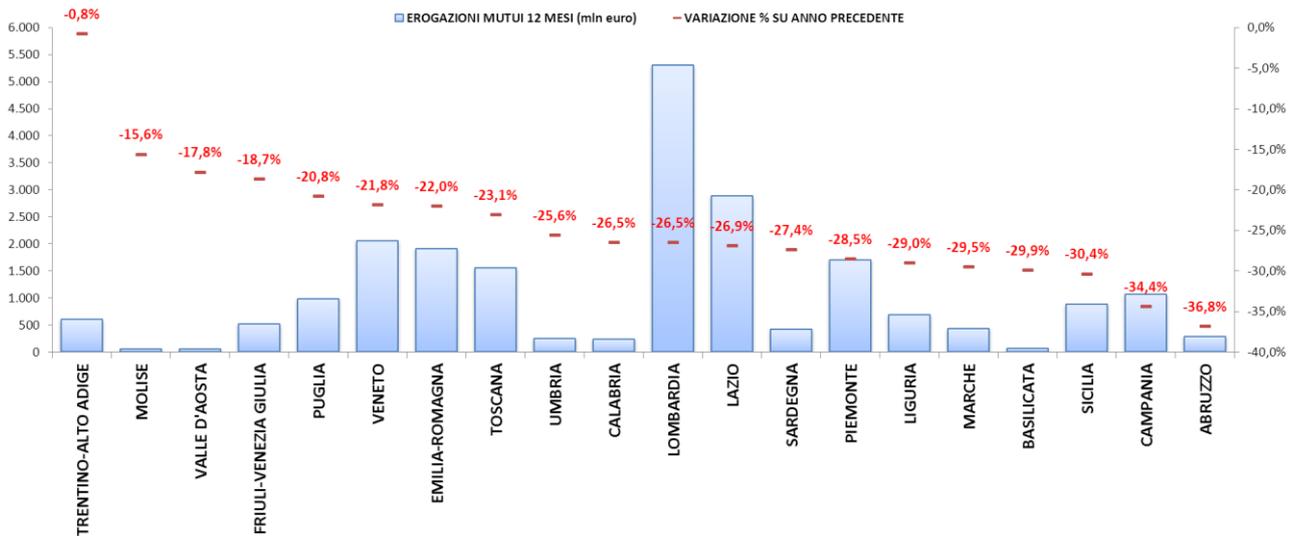


Ultimi dodici mesi

Da Ottobre 2012 a Settembre 2013 si registrano ulteriori variazioni al ribasso nei volumi di erogato in tutte le regioni italiane, con un calo compreso generalmente tra -15% e -30%, comunque in miglioramento rispetto all'ultima rilevazione. Fa eccezione il Trentino-Alto Adige, che evidenzia la diminuzione minore tra tutte le regioni italiane, facendo segnare -0,8%. Fanalini di coda Campania e Abruzzo, che perdono circa il 35% rispetto al terzo trimestre dell'anno scorso.

EROGAZIONI NELLE REGIONI - ULTIMI 12 MESI

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Ottobre 2012 - Settembre 2013

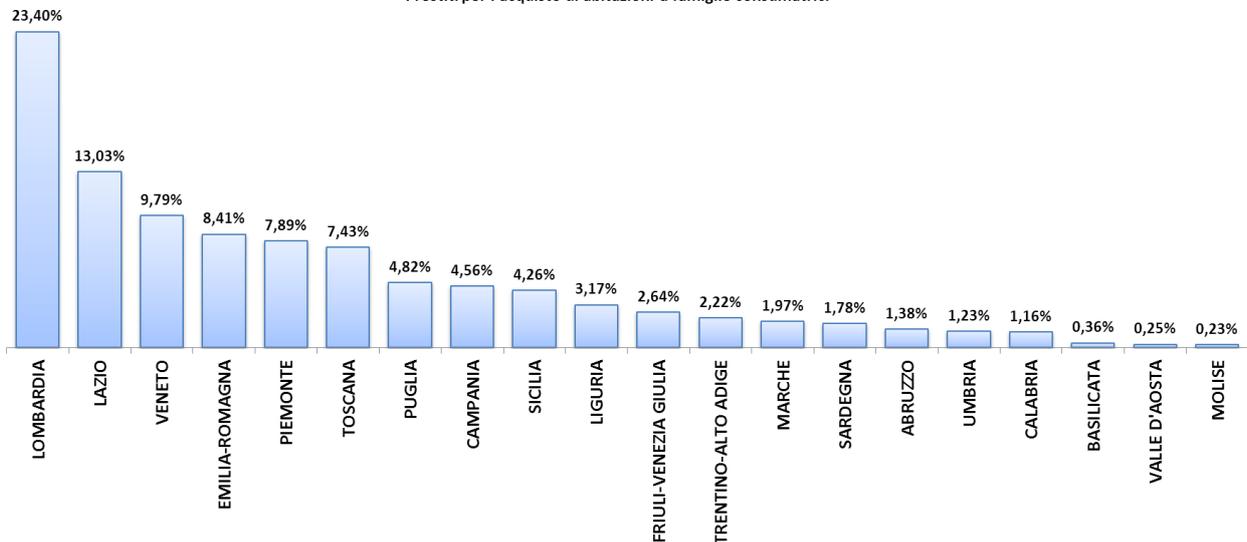
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Dal punto di vista dell'incidenza rispetto al totale erogato, la Lombardia è la regione che sempre maggiormente contribuisce ai volumi nazionali arrivando al 23,40%, seguita dal Lazio con 13,03% e dal Veneto con 9,79%. Da rilevare che le prime tre regioni contribuiscono per poco più del 46% dei volumi erogati a livello nazionale.

Per ovvie ragioni di dimensioni e di territorio, Basilicata, Valle d'Aosta e Molise sono le regioni che meno contribuiscono ai volumi totali.

INCIDENZA DELLE REGIONI - ULTIMI 12 MESI

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Ottobre 2012 - Settembre 2013

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

LE PROVINCE

III trimestre 2013

Su tutte le 110 province analizzate se ne riscontrano 33 che hanno evidenziato un aumento delle erogazioni rispetto a quanto rilevato nel terzo trimestre 2012. La prima di queste, Barletta-Andria-Trani, ha erogato ben il 200% in più, confermando l'andamento dei due trimestri precedenti; molto bene anche il Medio Campidano (+71,5%), Prato e Trapani (+40% circa). Incrementi positivi per l'Ogliastra e Sondrio (+33% circa), interessanti anche Massa-Carrara, Monza-Brianza, Matera e Trieste (+20-25%). Maglia nera per L'Aquila, che ha perso il 60% dell'erogato, preceduta da Rieti (-40%), Teramo, Ancora e Forlì-Cesena (-30%).

Di seguito l'andamento delle prime dieci province per volumi erogati nel terzo trimestre 2013:

PROVINCIA	EROG. III trim 2013*	VAR. % su III trim 2012
ROMA	568,88	-7,8%
MILANO	513,71	-15,6%
TORINO	234,93	-12,4%
NAPOLI	135,91	-16,0%
BRESCIA	123,90	-2,7%
FIRENZE	121,31	+3,5%
BOLOGNA	118,86	+2,5%
BERGAMO	109,71	+1,7%
BARI	102,82	+3,3%
VERONA	100,40	+5,6%

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

Ultimi dodici mesi

Da Ottobre 2012 a Settembre 2013 quasi tutte le province italiane hanno mostrato un calo dei volumi erogati. Sulla scia dell'ottimo andamento trimestrale, si segnalano le variazioni positive delle province di Barletta-Andria-Trani (+50,3%), Medio Campidano (+19,1%) e Monza-Brianza (+2,5%); in evidenza anche Belluno, che aumenta i volumi del 43,4%. La contrazione più elevata, con -55,4%, si registra a L'Aquila; da segnalare valori negativi anche per alcune province dell'Italia Insulare: Siracusa, Sassari, Oristano, Ragusa, Ogliastra (insieme a Caserta) fanno registrare cali compresi tra -40% e -45%.

Anche per questo lasso temporale indichiamo l'andamento delle prime dieci province per volumi erogati:

PROVINCIA	EROG. SUI 12 MESI al III trim 2013*	VAR. % SUI 12 MESI al III trim 2012
ROMA	2.567,13	-25,9%
MILANO	2.374,88	-30,0%
TORINO	1.027,90	-29,2%
NAPOLI	656,46	-34,6%
BOLOGNA	638,24	-2,3%
BRESCIA	540,71	-24,3%
BERGAMO	531,01	-23,4%
FIRENZE	523,45	-20,2%
BARI	447,20	-23,3%
VARESE	446,71	-27,8%

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

ASPETTI CONGIUNTURALI

ANDAMENTO DELLE CONSISTENZE

Nel terzo trimestre del 2013 si registra uno stock di mutui in essere pari a 298.049 mln di euro, in linea rispetto al trimestre precedente (-0,5%) e in calo dell'1,5% in relazione allo stesso periodo dell'anno precedente.



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

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. Tale indicatore è da intendersi riferito alla media delle operazioni erogate nei dodici mesi antecedenti la data di rilevazione. Nel terzo trimestre del 2013, a livello nazionale, è stato rilevato un aumento del ticket medio di mutuo rispetto a quanto era stato rilevato durante il precedente trimestre.

Il ticket medio nazionale si è attestato a circa 110.300 €, in aumento rispetto a quanto rilevato nel secondo trimestre 2013 (107.500 €). Si è dunque riscontrata una maggiore quota media erogata per singolo finanziamento (+2,6%), pari a circa 2.800 €.

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

TICKET MEDIO DI MUTUO media ponderata a 12 mesi			
MACROAREA	III TRIM. 2013	II TRIM. 2013	Var. %
TOTALE ITALIA	110.300	107.500	+2,6%
ITALIA NORD-OCCIDENTALE	110.700	109.900	+0,7%
ITALIA NORD-ORIENTALE	113.000	108.800	+3,9%
ITALIA CENTRALE	111.800	108.900	+2,7%
ITALIA MERIDIONALE	108.400	98.900	+9,6%
ITALIA INSULARE	101.100	93.200	+8,5%

Il ticket 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 risultata essere il Lazio, con un ticket medio pari a 121.300 €, in aumento del 6,3% su base trimestrale. Il valore più basso è stato registrato in Umbria, dove il ticket medio è 76.900 €, in calo del 12,1%. Tra le performance migliori si registrano Sardegna, che ha fatto

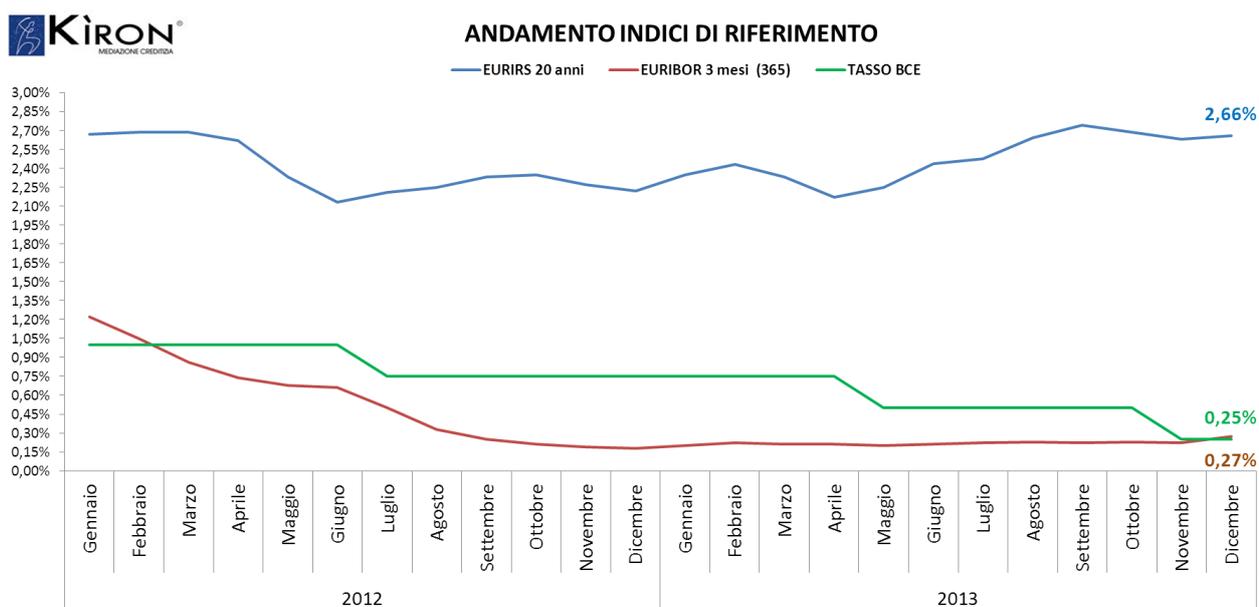
segnare +14,3% (ticket medio pari a 104.700 €) e Veneto (+9,4%, ticket medio 119.100 €). Bene anche Sicilia (+6,4%), Puglia (+6,3%) e Campania (+6,2%): gli importi medi di mutuo sono, rispettivamente, 99.800 €, 105.800 € e 109.300 €.

I TASSI D'INTERESSE

Le dinamiche economico-finanziarie che hanno influenzato l'Area Euro a partire da Agosto 2011 hanno spinto la Banca Centrale Europea a ritoccare più volte al ribasso il Tasso di Riferimento BCE per ridare fiato all'economia del Vecchio Continente. Gli interventi da parte di quest'ultima hanno avuto inizio a partire da Novembre 2011 con un taglio di -25bps, per ripetersi nel successivo mese di Dicembre 2011 con altri -25bps, sono continuati a Luglio 2012 e Maggio 2013 con ancora -25bps e si sono conclusi, per ora, con il fresco intervento di altri -25bps del mese di Novembre 2013 che ha portato il **tasso BCE a 0,25%**.

Come di consueto, il **tasso Euribor** (3 mesi) ha seguito la tendenza degli interventi della BCE: dai massimi degli ultimi due anni (1,60% a Luglio 2011), ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato rapidamente alla sua quotazione media mensile minima di sempre a Dicembre 2012 quando ha fatto registrare una quotazione di 0,18%. Si è quindi attestato intorno ad area 0,20% per tutto il 2013 ed è salito a **0,27%** nel mese di Dicembre 2013.

L'**Eurirs** (20 anni) ha iniziato una nuova fase ribassista nel mese di Aprile 2011, quando l'indice quotava 4,05%, ed è arrivato a scendere al suo minimo nel Giugno 2012 quando ha fatto registrare una quotazione di 2,13%. Da segnalare che, contrariamente all'Euribor, l'Eurirs nel secondo semestre 2012 e nei primi due mesi del 2013 è tornato a crescere fino al 2,43% del Febbraio 2013, poi è sceso a quota 2,17% lo scorso mese di Aprile 2013 per risalire al 2,74% a Settembre 2013 e attestarsi a **2,66%** a fine anno.



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati BCE

Stando alle dinamiche dei tassi di fine 2013, ipotizzando di dover sottoscrivere un nuovo mutuo ipotecario dell'importo di 120.000 euro per una durata di 20 anni, ad uno spread medio indicativo di mercato pari a 3,00 bps, se scegliessimo un **mutuo a tasso fisso** sosterremmo una rata mensile di 836 euro. Se optassimo invece per un **mutuo a tasso variabile**, avremmo un risparmio pari a 154 euro mensili, in quanto la rata ammonterebbe a 682 euro. Tra la fine del 2012 e l'inizio del 2013 la forbice a favore del tasso variabile è in crescita (aveva raggiunto il picco minimo alla fine del 2011) e attualmente si attesta intorno ai medesimi valori riscontrabili a Dicembre 2010.

Renato Landoni, Presidente Kiron Partner Spa - Gruppo Tecnocasa