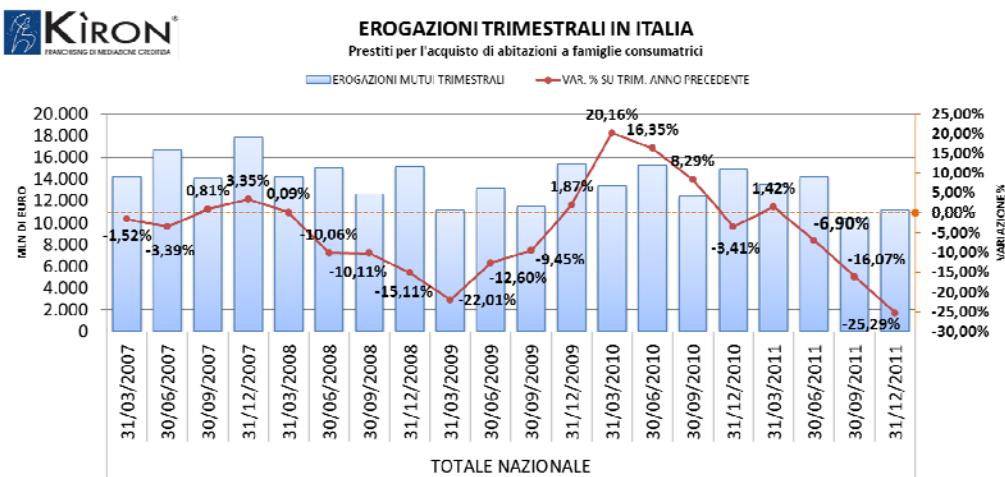


IL MERCATO DEI MUTUI IN ITALIA NEL IV TRIMESTRE 2011

ITALIA

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per **11.114,16** milioni di euro nel **quarto trimestre del 2011**. Rispetto allo stesso trimestre del 2010 si registra una contrazione delle erogazioni del **-25,29%** per un controvalore di **-3.761,81** mln di euro. E' quanto emerge dai dati riportati nel Bollettino Statistico pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Aprile 2012. L'andamento delle erogazioni trimestrali, in raffronto ai periodi precedenti, conferma la tendenza alla contrazione già rilevata nel corso del secondo e del terzo trimestre dell'anno in osservazione, incrementando e rafforzando un trend ribassista iniziato già nel 2010 con le rilevazioni del secondo trimestre. I volumi restano influenzati principalmente dalla congiuntura socio economica che ha interessato l'Area Euro già a partire dal Luglio 2011. Da non sottovalutare anche il forte rallentamento delle operazioni di sostituzione e surroga che secondo l'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa hanno rappresentato nel quarto trimestre 2011 circa il 1,5% dei volumi, mentre un anno prima erano stimati in circa il 10%.

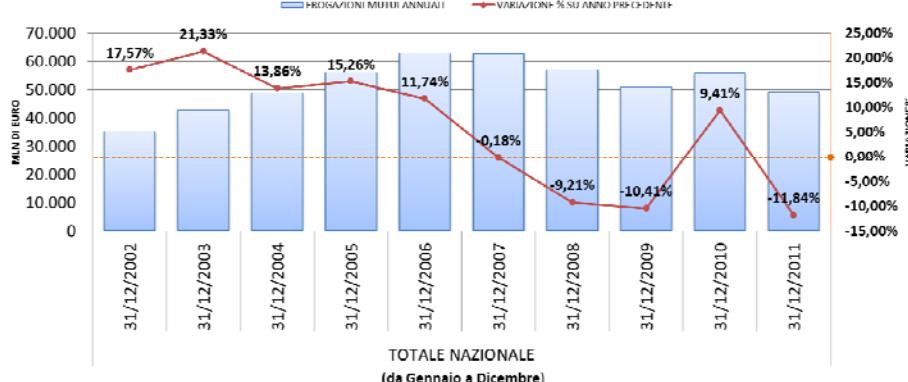


Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

Analizzando **l'intero 2011**, sono stati erogati alle famiglie italiane finanziamenti per l'acquisto della casa per un controvalore di **49.239,30** mln di euro. Il saldo annuo, se confrontato con il 2010, segna dunque una calo dei volumi erogati pari al **-11,84%** con **6.612** mln di euro in meno rispetto a quanto erogato nel precedente anno. Rispetto all'osservazione sui 12 mesi dello scorso trimestre il calo è stato pari a **-7,10%**. Dopo un inizio d'anno all'insegna della sostanziale tenuta, il mercato si è andato via via deteriorando con il trascorrere dei mesi. In chiusura d'anno il mercato ha varcato al ribasso quota 50 miliardi di euro annui, attestandosi sui livelli di erogato del 2004: allora i finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione erogati furono poco meno di 49 miliardi di euro. Dopo il rimbalzo avvenuto nel 2010 si consolida con la rilevazione di fine 2011 il movimento al ribasso dei volumi erogati che dura ormai dal 2007.

EROGAZIONI ANNUALI ITALIA

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d’Italia

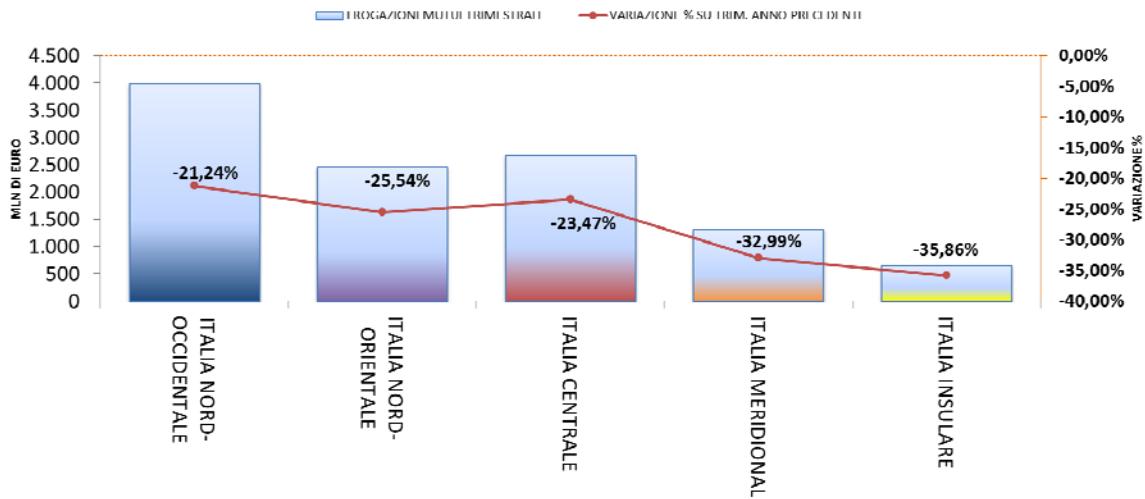
In calo anche la richiesta di credito da parte delle famiglie. Nel 2011 ha fatto registrare una brusca contrazione: secondo CRIF e il suo sistema informativo EURISC, le richieste di finanziamento mutui da parte delle famiglie hanno registrato un calo del -19%. Permangono in questi primi mesi del 2012 le criticità sul mercato dei mutui alla famiglia e per le prossime rilevazioni ci si attendono volumi erogati ulteriormente in calo.

MACROAREE

Il calo delle erogazioni nelle Macroaree assume differenti sfumature in relazione alla singola area geografica ma resta comunque caratterizzato da un’importanza superiore ai 20 punti percentuali. Particolarmente rilevante nell’Italia Insulare che ha accusato il calo più significativo: -35,86% rispetto al medesimo trimestre 2010 con volumi per 656,95 mld di Euro. L’area nonostante il calo continua a rappresentare il 6% dei volumi erogati a livello nazionale. Segue l’Italia Meridionale con un calo di quasi il -33%, con volumi erogati per 1.324,52 mln di euro rappresenta il 12% delle erogazioni in Italia. L’Italia Nord Orientale cala del -25,54% e i suoi volumi, pari a 2.459,97 incidono per il 22% del totale. L’Italia Centrale perde il -23,47% e fa registrare volumi nel trimestre per 2.683,10 mln di euro, incidono sulle erogazioni per il 24%. Migliore seppur in calo del -23,47% è l’Italia Nord Occidentale che si conferma essere l’area nella quale vengono erogati i maggiori flussi di finanziamenti per la casa: con 3.989,62 mln di euro rappresenta il 36% del mercato. Sono due punti percentuali in più rispetto allo scorso trimestre, avendo recuperato un punto percentuale sia dal Nord Est che dall’Italia Centrale.

EROGAZIONI IV TRIMESTRE 2011 NELLE MACROAREE

Prestiti per l’acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



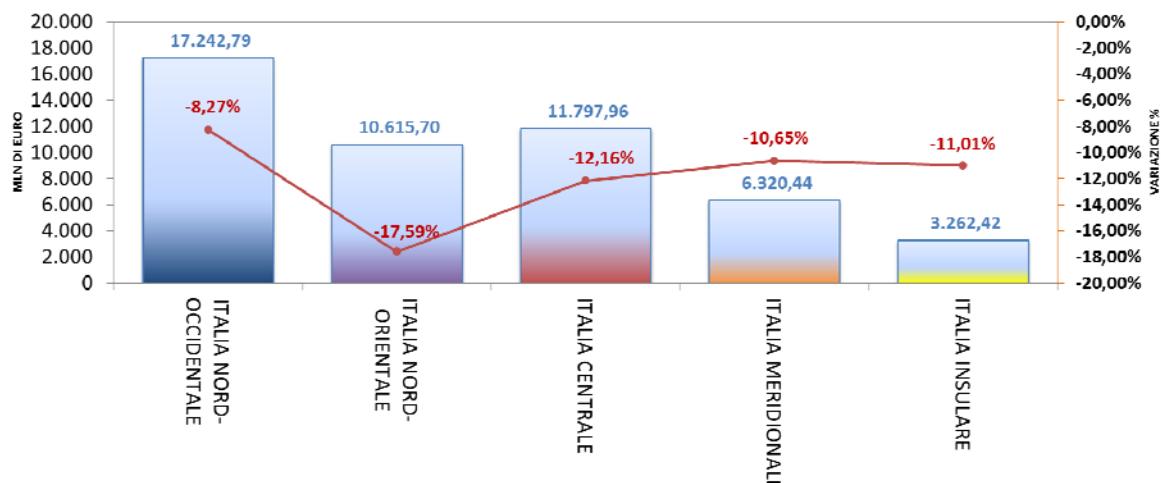
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d’Italia

Abbiamo visto che nel consuntivo di fine 2011 si è registrata una contrazione complessiva nazionale di quasi il -12% rispetto a quanto rilevato nell'anno 2010. Su base annua la Macroarea che ha più risentito della contrazione è stata l'Italia Nord Orientale il cui mercato dei finanziamenti casa si è ridotto del -17,59%. Le altre Macroaree restano comprese in un range che va dal -8% dell'Italia Nord Occidentale al -12% dell'Italia Centrale.

EROGAZIONI ULTIMI 12 MESI NELLE MACROAREE

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici

■ EROGAZIONI MUTUI 12 MESI ■ VARIAZIONE % SU ANNO PRECEDENTE



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia (da gennaio a dicembre 2011)

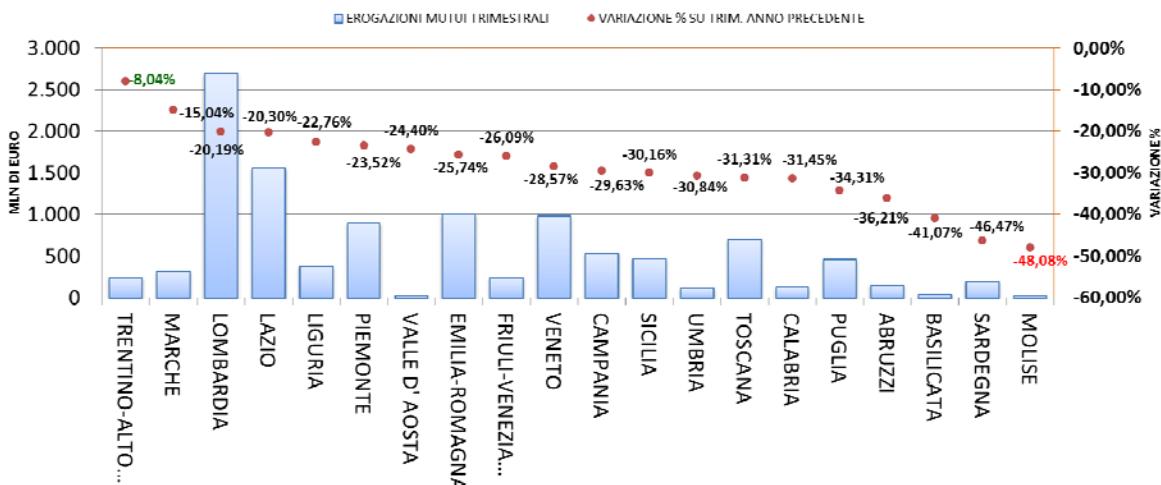
Per quel che riguarda il peso delle singole Macroaree sul totale delle erogazioni, si conferma anche su base annua la preponderanza delle erogazioni nella Macroarea Nord Occidentale: 35% delle erogazioni totali con volumi per 18.318,56 mln di euro. Segue la Macroarea Centrale con il 24% dei volumi, pari a 12.620,84 mln erogati. Terza la Macroarea Nord Orientale: 21% del totale e 11.468,13 mln erogati. Chiudono l'Italia Meridionale con il 13%, 6.972,54 mln di euro erogati e l'Italia Insulare che con i suoi 3.629,76 mln di euro rappresenta il 7% dei volumi nazionali.

REGIONI

L'andamento delle erogazioni nel quarto trimestre 2011 ha visto tutte le regioni italiane registrare una contrazione rispetto al medesimo periodo del 2010. La migliore performance è stata quella del Trentino Alto Adige che è riuscita ad arginare la contrazione al -8%. Le altre rilevazioni sono tutte superiori al -15% registrato dalle Marche, seguita dalla Lombardia con un calo di oltre il -20%. Tra le variazioni più sostenute registriamo il calo della regione Molise, oltre il -48%, seguito dalla Sardegna (-46%). Importante calo anche in Basilicata dove la rilevazione si è attestata oltre il 41%.

EROGAZIONI IV TRIMESTRE 2011 NELLE REGIONI

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici

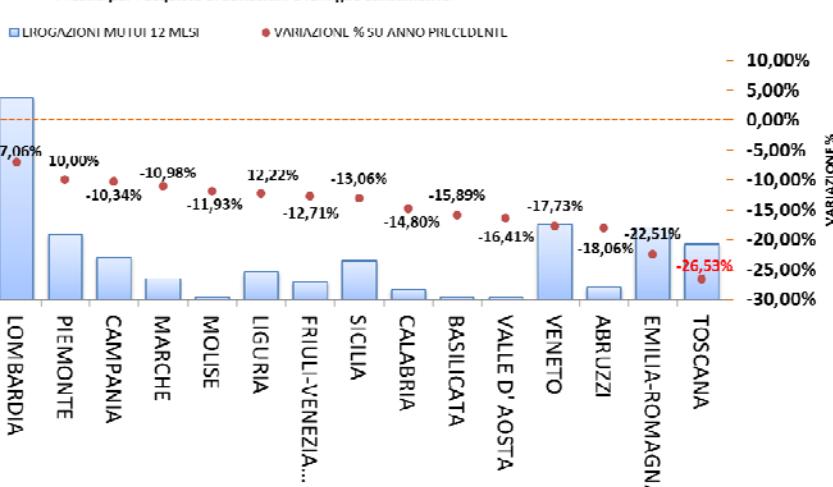


Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

Leggermente migliore, ma sempre negativa, la situazione registrata in chiusura del 2011. Il Trentino Alto Adige è l'unica regione in Italia che non solo limita i danni ma fa segnare un incremento rispetto alla rilevazione del 2010 di quasi il +7%. Tutte le altre regioni sono in contrazione a cominciare dal Lazio con quasi il -4% per chiudere con la brusca frenata della regione Toscana, oltre il 26%.

EROGAZIONI SUI 12 MESI NELLE REGIONI

(da Gennaio a Dicembre 2011)



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

Dal punto di vista dell'incidenza rispetto al totale erogato, la Lombardia è la regione che maggiormente contribuisce ai volumi nazionali con il 23,93%, seguita dal Lazio 13,77%, il Veneto con il 8,99% e l'Emilia Romagna con un'incidenza del 8,55%.

Da rilevare che l'aggregato di queste quattro regioni influisce per oltre il 55% dei volumi erogati a livello nazionale. Valle d'Aosta, Molise e Basilicata sono quelle che per ovvie ragioni di dimensioni meno contribuiscono, rispettivamente per il 0,20%, 0,28% e 0,34%.

PROVINCE

A livello provinciale su tutte le 110 province analizzate se ne riscontrano solo 6 che hanno evidenziato un aumento delle erogazioni rispetto a quanto rilevato nel IV trimestre del 2010, e sono: Fermo +23,14%, Ogliastra +16,26%, Macerata +12,98%, Monza-Brianza +10,66%, Ancona

+9,86%, La Spezia +0,56%. Le altre province fanno registrare tutte variazioni di segno negativo. In coda all'elenco troviamo i cali delle province di Nuoro -57,70%, Vibo Valentia -54,50%, Campobasso -49,77%, Sassari -48,28%, Pesaro Urbino -46,49% e la provincia di Ascoli Piceno con -46,37%. Di seguito, l'andamento delle prime dieci province per volumi erogati nel IV trimestre 2011 che in comune hanno un calo in doppia cifra:

PROVINCIA	EROG. IV° Trim. 2011*	VAR. % SU IV° Trim. 2010
ROMA	1.366,16	-19,51%
MILANO	1.246,57	-19,24%
TORINO	537,79	-22,52%
NAPOLI	325,53	-31,40%
BERGAMO	277,18	-22,33%
BOLOGNA	259,68	-27,83%
BRESCIA	254,43	-24,67%
FIRENZE	233,73	-25,06%
VARESE	230,06	-26,19%
BARI	216,08	-34,27%

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – sez. mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

*Mln €

Passando invece all'aggregato su base annua rileviamo che cresce di due unità il numero di province che hanno chiuso il 2011 con un incremento dei volumi rispetto al 2010. Delle trenta province che lo scorso trimestre segnavano variazioni positive hanno mantenuto il segno positivo quelle di: Olbia-Tempio +44,35%, Ogliastra +41,70%, Bolzano +14,65%, Macerata +6,72%, Carbonia-Iglesias +6,33%, Verbano-Cusio-Ossola +3,28%, Sondrio +2,80% e Trento +1,94%. Le peggiori chiusure d'anno invece per le province di: Ferrara -52,40%, Lucca -42,45%, Vibo Valentia -36,38%, Agrigento -35,22%, Arezzo -32,13% e Pisa -31,45%.

Di seguito, l'andamento delle prime dieci province per volumi erogati su base annua 2011.

PROVINCIA	EROG. SUI 12 MESI	VAR. % SUI 12 MESI AL IV° Trim. 2010*
	AL IV° Trim. 2011*	
ROMA	5.963,02	-3,64%
MILANO	5.439,05	-7,58%
TORINO	2.237,48	-9,52%
NAPOLI	1.532,69	-10,27%
BOLOGNA	1.152,96	-19,60%
BRESCIA	1.136,03	-12,95%
BERGAMO	1.117,98	-14,32%
FIRENZE	1.047,40	-21,08%
BARI	999,00	-14,99%
VARESE	944,09	-10,40%

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – sez. mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

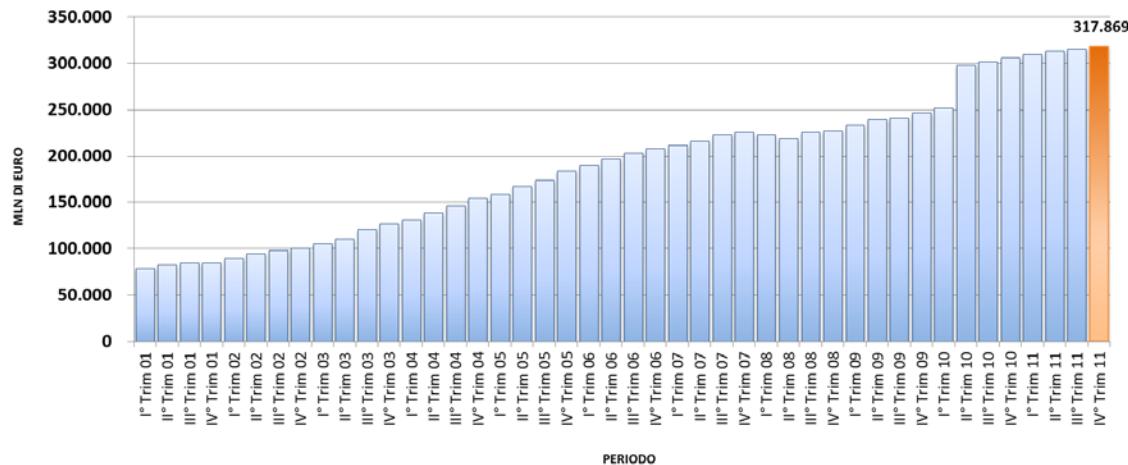
*Mln €

ASPETTI CONGIUNTURALI

ANDAMENTO DELLE CONSISTENZE

Per quanto riguarda il valore delle consistenze dei mutui in essere, in Italia la tendenza rimane sempre improntata alla crescita. Dopo un'iniziale periodo di flessione, avvenuto tra il primo e il secondo trimestre del 2008, l'andamento ha poi ripreso ad aumentare fino a raggiungere il volume

record di 315.405 milioni di euro in quest'ultimo IV° trimestre 2011, facendo registrare dunque un aumento pari +0,79% rispetto al secondo trimestre 2011.



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d’Italia

IMPORTO MEDIO DI MUTUO

Attraverso la base dati interna all’Ufficio Studi Tecnocasa è stata analizzata la tendenza rispetto alla quantificazione media dell’importo di mutuo. Tale indicatore è da intendersi riferito alle media delle operazioni erogate nei dodici mesi antecedenti la data di rilevazione. Nel quarto trimestre del 2011, a livello nazionale, è stata rilevato un lieve incremento del ticket medio di mutuo rispetto allo scorso trimestre. Il ticket medio nazionale si è attestato a circa 126.300€. Rispetto a quanto rilevato nel terzo trimestre 2011 (125.600€) si è dunque riscontrata una maggiore quota media erogata per singolo finanziamento. La differenza è pari a circa +700€ (+0,56%). Tale incremento trova giustificazione dalla sempre minor presenza dei prodotti di surroga nel campione analizzato e quindi la conseguente preponderanza del prodotto per acquisto che ha importi medi decisamente più elevati. La crescita dell’erogato medio di un mutuo risulta uniforme per tutte le Macroaree: nell’Italia Insulare si riscontra la maggiore crescita +3,82%, seguono l’Italia Nord Occidentale +0,96%, l’Italia Centrale del +0,52%, l’Italia Meridionale +0,18% e l’Italia Nord Orientale il cui ticket medio è cresciuto del +0,15%. Di seguito il dettaglio per tutte le Macroaree.

TICKET MEDIO DI MUTUO

media ponderata a 12 mesi

MACROAREA	IV° trim. 2011	III° trim. 2011	var %
TOTALE ITALIA	126.300,00	125.600,00	0,56%
ITALIA NORD-OCCIDENTALE	126.100,00	124.900,00	0,96%
ITALIA NORD-ORIENTALE	134.200,00	134.000,00	0,15%
ITALIA CENTRALE	135.000,00	134.300,00	0,52%
ITALIA MERIDIONALE	112.100,00	111.900,00	0,18%
ITALIA INSULARE	118.400,00	117.000,00	1,20%

Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati interni

A livello regionale il ticket medio continua ad essere per ragioni socio economiche difforme sul territorio nazionale. La regione con il valore più alto si è confermata essere anche in questo trimestre l’Emilia Romagna con 137.500 euro. Il Lazio e la Toscana si confermano rispettivamente al secondo e al terzo posto rispettivamente con un ticket medio di 136.600 e 135.400. La regione

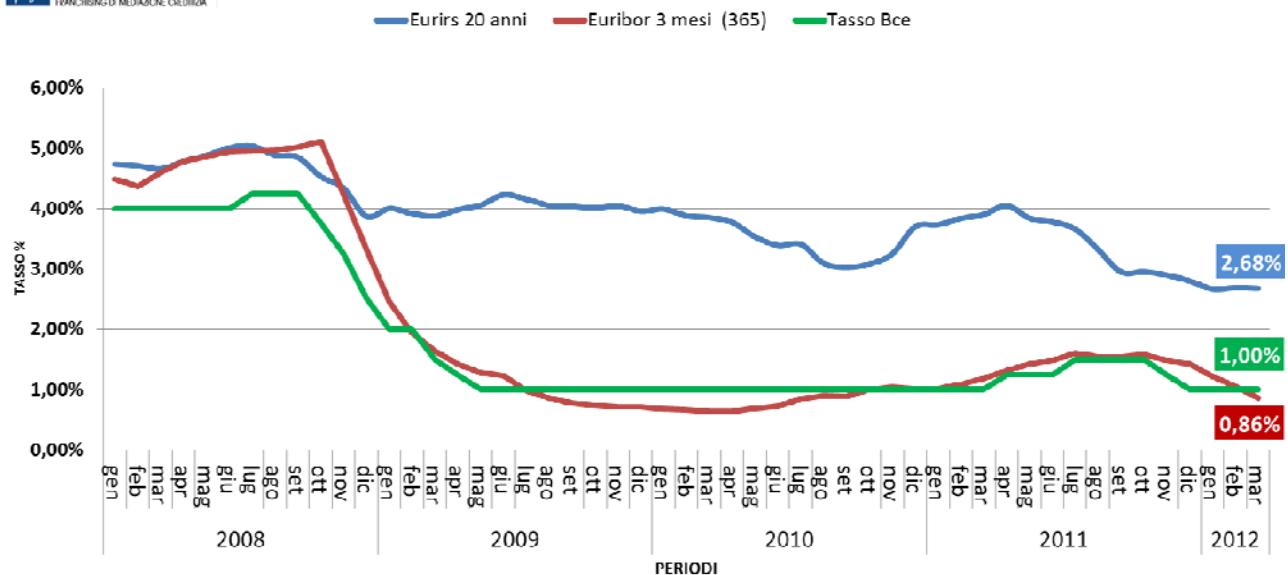
con il valore più basso è la Basilicata, 94.900 euro, anche se in crescita del +2,70% rispetto al terzo trimestre 2011. Tendenzialmente i valori medi più elevati si registrano nelle regioni del centro e del nord e quelli più bassi nelle regioni Meridionali e Insulari.

TASSI D'INTERESSE

Le tensioni in Medioriente e la conseguente spinta inflazionistica durante i primi mesi del 2011 hanno indotto inizialmente la Banca Centrale Europea a ritoccare al rialzo di +50 punti base (+25bps nel mese di Aprile 2011 e +25bps nel mese di Luglio 2011) il Tasso di Riferimento BCE. Il tasso Euribor aveva però anticipato la tendenza già con i primi mesi dell'anno e ha continuato a crescere nelle rilevazioni fino a luglio quando ha quotato come media mensile a 1,59%. Le tensioni economiche sui debiti sovrani dell'area Euro che si sono innestate nell'agosto del 2011 hanno avuto come effetto immediato un'inversione di tendenza e un ridimensionamento dell'Euribor, la cui media di settembre 2011 è scesa a 1,54%. La tendenza ha anticipato il duplice intervento al ribasso operato della Banca Centrale Europea che ha riportato il tasso di riferimento BCE all'1% con due tagli da -25bps a Novembre e a Dicembre. L'intervento inaspettato ha avuto come conseguenza un'accelerazione della discesa dell'Euribor che ha continuato il suo ridimensionamento fino ad arrivare all'ultima rilevazione di marzo 2012 a quota 0,86%. L'Eurirs (20 anni) ha iniziato a una nuova fase ribassista nel mese di aprile 2011, allora quotava 4,05%, arrivando a scendere sotto la soglia del 3% a Settembre. Ultima quotazione di marzo 2012 ad una media mensile di 2,68%.



ANDAMENTO INDICI DI RIFERIMENTO



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – sez. mediazione creditizia (Medie mensili, valori %)

Stando alle dinamiche dei tassi di metà aprile 2012, ipotizzando di dover sottoscrivere un nuovo mutuo ipotecario dell'importo di 120.000 euro per una durata di 20 anni, ad uno spread indicativo di 3,50 bps, se scegliessimo un mutuo a tasso fisso, sosterremmo una rata mensile di 868 euro. Se optassimo invece per un mutuo a tasso variabile, avremmo un risparmio pari a 125 euro mensili, in quanto la rata ammonterebbe a 743 euro. Nella seconda metà del 2011 la convenienza della rata a favore del tasso variabile si stava assottigliando fino ad arrivare agli 88 euro dell'ottobre 2011. Con i primi mesi del 2012 è iniziata una nuova fase di crescita per la quale sta tornando a risalire la differenza tra tasso variabile e tasso fisso.

Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa