

## IL MERCATO DEI MUTUI IN ITALIA NEL III TRIMESTRE 2012

### MERCATO DELLE EROGAZIONI IN ITALIA

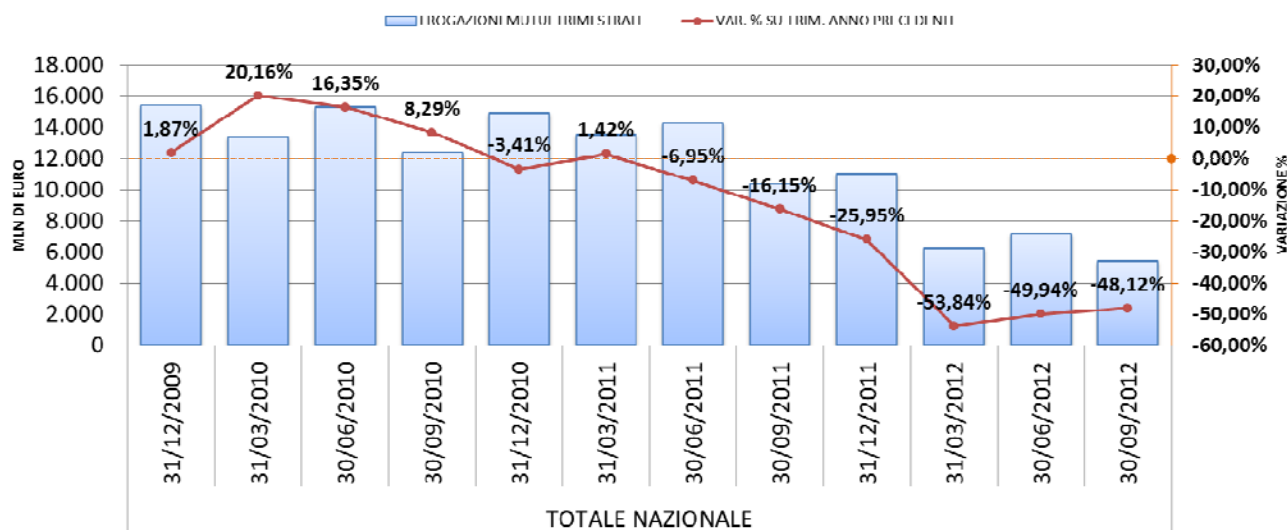
Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per **5.376,86** milioni di euro nel terzo trimestre del 2012. Rispetto allo stesso trimestre del 2011 si registra una contrazione delle erogazioni del **-48,12%** per un controvalore di **-4.987,34** mln di euro (in base ai dati riportati nel Bollettino Statistico IV-2012 di Banca d'Italia - gennaio 2013). L'andamento delle erogazioni trimestrali, in raffronto ai periodi precedenti, conferma la tendenza alla contrazione già rilevata nel corso dei cinque trimestri precedenti.

I volumi restano influenzati principalmente da una domanda di credito praticamente dimezzata, fortemente condizionata dal calo della fiducia dei consumatori e da una maggiore attenzione al rischio di credito da parte degli enti eroganti. I costi di approvvigionamento sui mercati interbancari hanno inoltre comportato un aumento del costo prodotto che ulteriormente influenza l'accesso al credito. Oltre che dalla sfavorevole congiuntura socio economica che sta caratterizzando comunque tutta l'Area Euro, è da tenere in considerazione che i volumi erogati sono anche in parte influenzati dal continuo rallentamento delle operazioni di sostituzione e surroga che, con gli attuali spread, non risultano sempre convenienti. *Secondo l'Ufficio Studi Tecnocasa, le operazioni di surroga hanno rappresentato nei primi nove mesi dell'anno 2012 poco meno del 1% dei volumi erogati, mentre esattamente un anno prima si attestavano a quasi il 6%.*



#### EROGAZIONI TRIMESTRALI IN ITALIA

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici

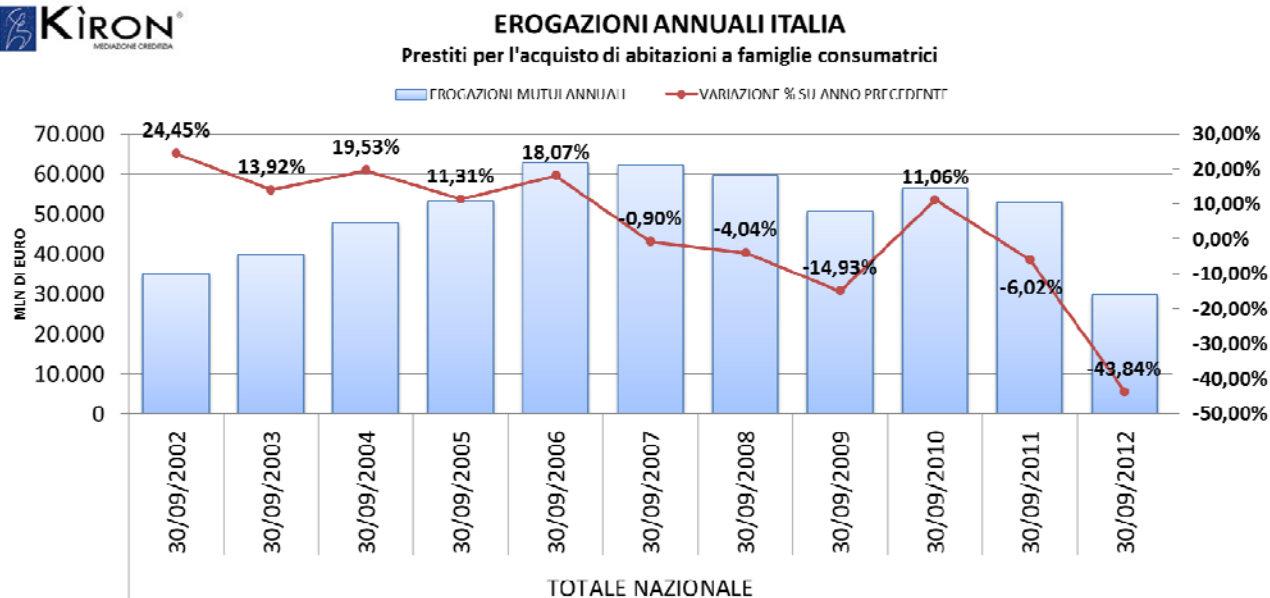


Elaborazione Ufficio studi Tecnocasa - sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

#### Ultimi dodici mesi

Analizzando i numeri degli ultimi dodici mesi (da Ottobre 2011 a Settembre 2012) riscontriamo che sono stati erogati alle famiglie italiane finanziamenti per l'acquisto della casa per un controvalore di **29.752,74** mln di euro. Il saldo annuo, se confrontato con il medesimo periodo rilevato un anno fa, segna dunque una calo dei volumi pari al **-43,84%** con **-23.229,79** mln di euro erogati in meno. Rispetto all'osservazione sui 12 mesi dello scorso trimestre il calo è stato pari a **-14,36%**.

Si registra un forte calo della domanda di mutui ipotecari. Secondo CRIF e il suo sistema informativo EURISC, nell'intero 2012, le richieste di finanziamento mutui da parte delle famiglie, hanno registrato un calo quantificabile nel **-42%**.

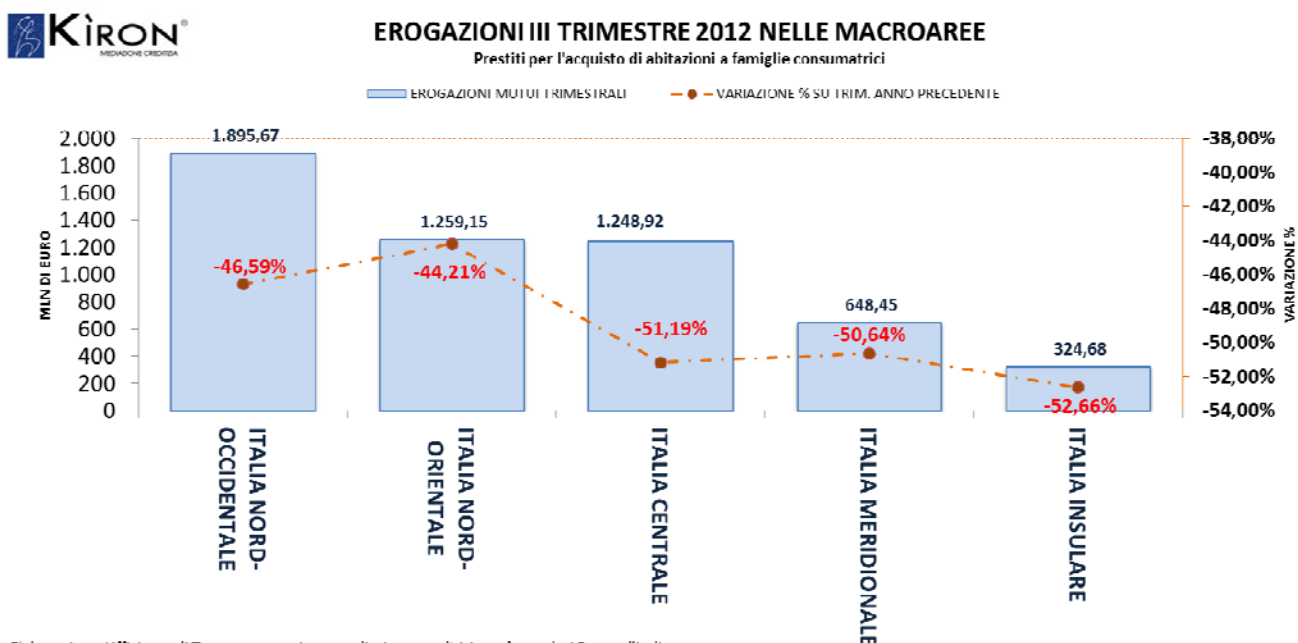


Elaborazione Ufficio studi Tecnocasa - sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

### MACROAREE - III trimestre 2012

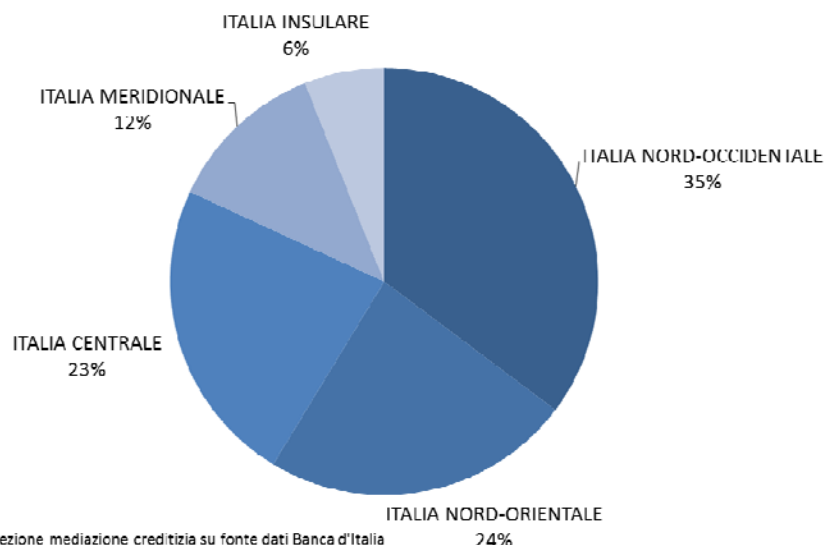
*Il calo delle erogazioni nelle Macroaree è comune su tutto il territorio nazionale, assume connotazioni differenti in relazione alla singola area geografica ma resta sempre e comunque compreso in un range che va dal -44 al -52%.* Segno che anche in questo trimestre in analisi la contrazione è da considerarsi sistemica e trasversale su tutto il territorio nazionale. L'area che si è meglio comportata è quella dell'Italia Nord Orientale che ha perso "solo" il -44,21% dei volumi rispetto al medesimo trimestre dello scorso anno. E' doveroso ricordare che proprio il Nord Est è l'area che nel primo semestre del 2012 è stata caratterizzata dalla contrazione più pesante. Mentre in questo terzo trimestre ha più ridimensionato le erogazioni è risultata essere l'Italia Insulare con un calo percentuale di quasi 53 punti.

La mappa delle erogazioni sul territorio nazionale vede la Macroarea Nord Occidentale (35% delle erogazioni) in testa e conferma per il terzo trimestre consecutivo il Nord Est quale seconda Macroarea per erogazioni.



Elaborazione Ufficio studi Tecnocasa - sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

### INCIDENZA DELLE MACROAREE NEL III TRIMESTRE 2012 Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



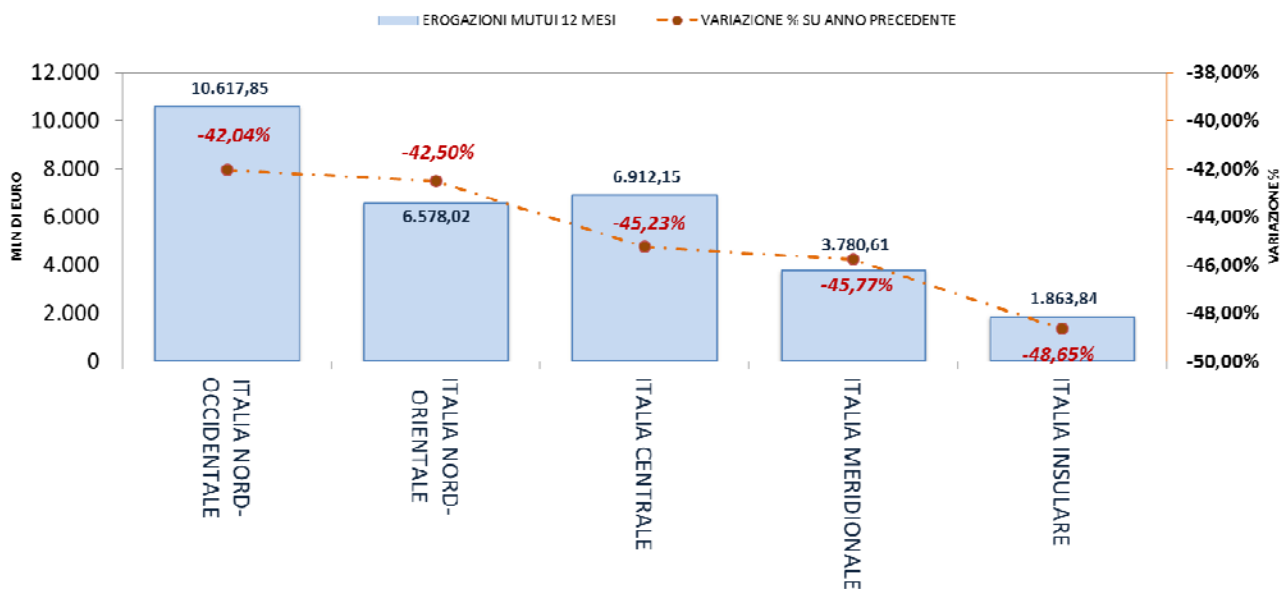
Elaborazione Ufficio studi Tecnocasa - sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

#### Ultimi dodici mesi

Anche su base annua (Ottobre 2011-Settembre 2012), la Macroarea che più ha ridotto i volumi erogati è stata l'Italia Insulare il cui mercato dei finanziamenti casa si è ridotto di quasi il -50%. Le altre Macroaree restano comprese in quattro punti percentuali, in un range che va dal il -42% al -46%.

### EROGAZIONI ULTIMI 12 MESI NELLE MACROAREE

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



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

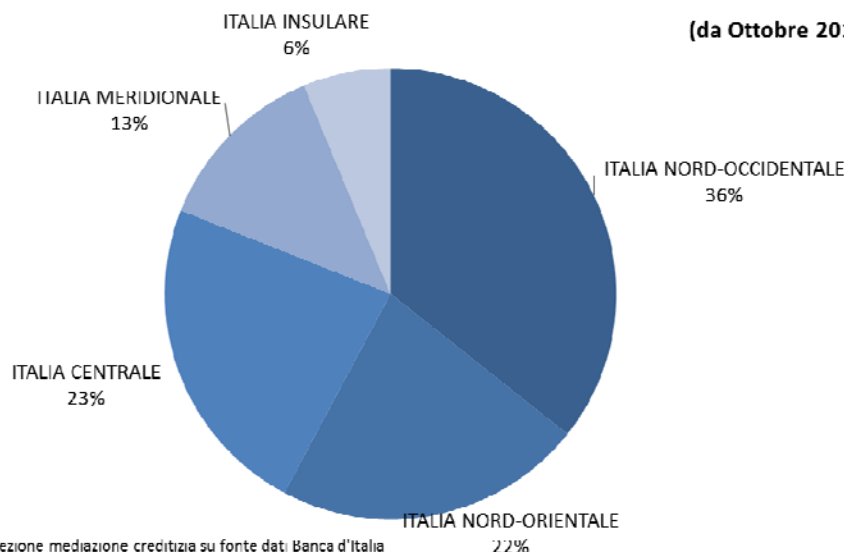
(da Ottobre 2011 a Settembre 2012)

Per quanto riguarda il peso delle singole Macroaree sul totale delle erogazioni nell'aggregazione sui 12 mesi, si conferma la preponderanza delle erogazioni nella Macroarea Nord Occidentale: il 36% delle erogazioni totali con volumi per 10.617,85 mln di euro. Segue la Macroarea Centrale con il 23% dei volumi, pari a 6.912,15 mln erogati. Terza la Macroarea Nord Orientale: 22% del totale e 6.578,02 mln erogati. Chiudono l'Italia Meridionale con il 13%, 3.780,61 mln di euro erogati, e l'Italia Insulare che con i suoi 1.863,84 mln di euro rappresenta il 6% dei volumi nazionali.

## INCIDENZA DELLE MACROAREE SUI 12 MESI

### Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici

(da Ottobre 2011 a Settembre 2012)



Elaborazione Ufficio studi Tecnocasa - sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

## REGIONI - III trimestre 2012

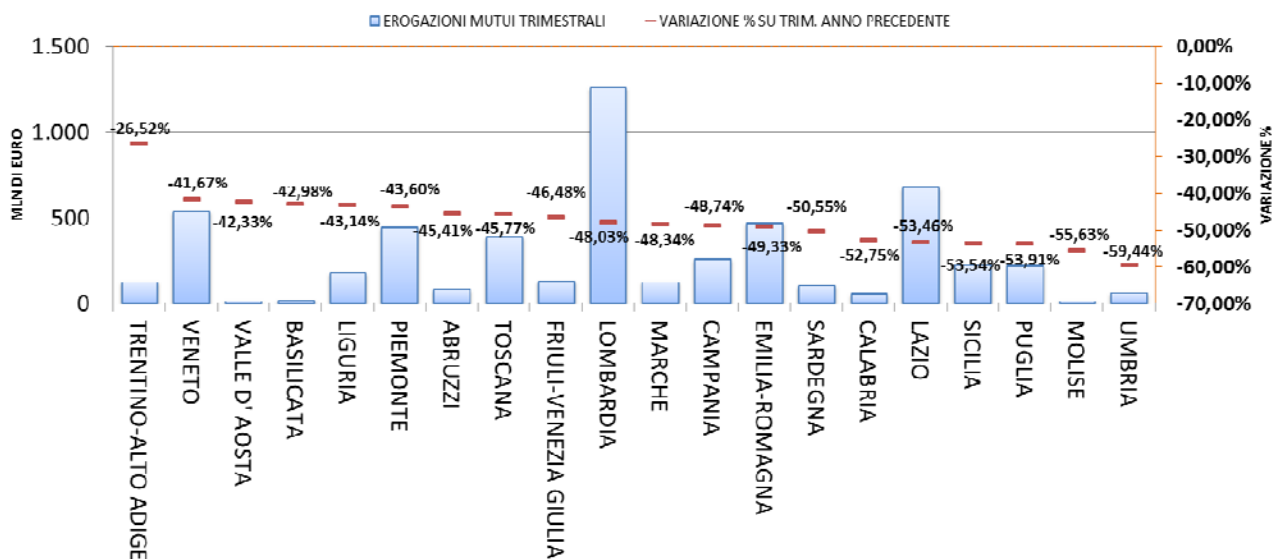
L'andamento delle erogazioni nel terzo trimestre 2012 ha visto tutte le regioni italiane registrare una contrazione delle erogazioni rispetto al medesimo trimestre del 2011. Si tratta della quarta rilevazione consecutiva, in cui si configura questo fenomeno e come ipotizzabile dai dati finora analizzati la tendenza è quella di un rafforzamento del trend ribassista rispetto alle precedenti rilevazioni.

**La regione che meno delle altre ha subito il calo di mercato è risultata essere il Trentino Alto Adige con un calo di poco superiore al -26%.**

Tra le variazioni negative più sostenute registriamo in assoluto il calo della regione Umbria con una contrazione di oltre il -59% dei volumi rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

## EROGAZIONI III TRIMESTRE 2012 NELLE REGIONI

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio studi Tecnocasa - sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

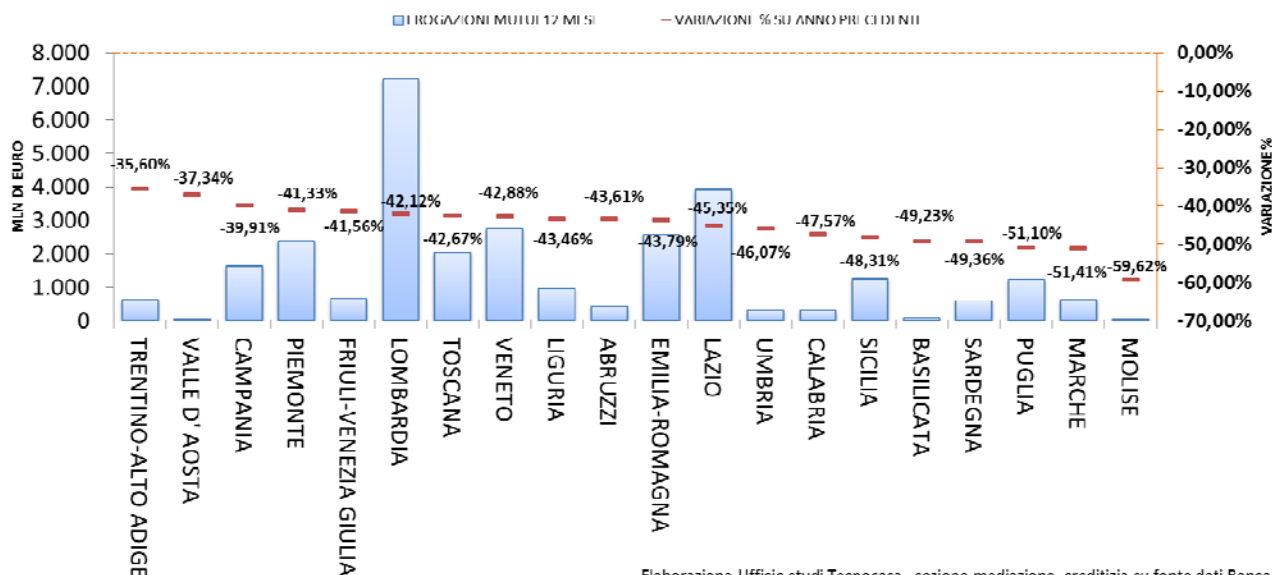
## Ultimi dodici mesi

In funzione dell'ultima rilevazione trimestrale la situazione degli ultimi 12 mesi è risultata essere la seguente: il Trentino Alto Adige risulta la regione in Italia che più di tutte limita la contrazione anche sui 12 mesi fermandosi a poco più del -35%. Anche Valle d'Aosta e Campania contengono il calo entro il -40% e sono rispettivamente la seconda e la terza miglior regione. Tutte le altre regioni d'Italia hanno cali superiori ai quaranta punti percentuali, il Molise fa registrare una diminuzione vicina al -60%.

### EROGAZIONI SUI 12 MESI NELLE REGIONI

(da Ottobre 2011 a Settembre 2012)

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



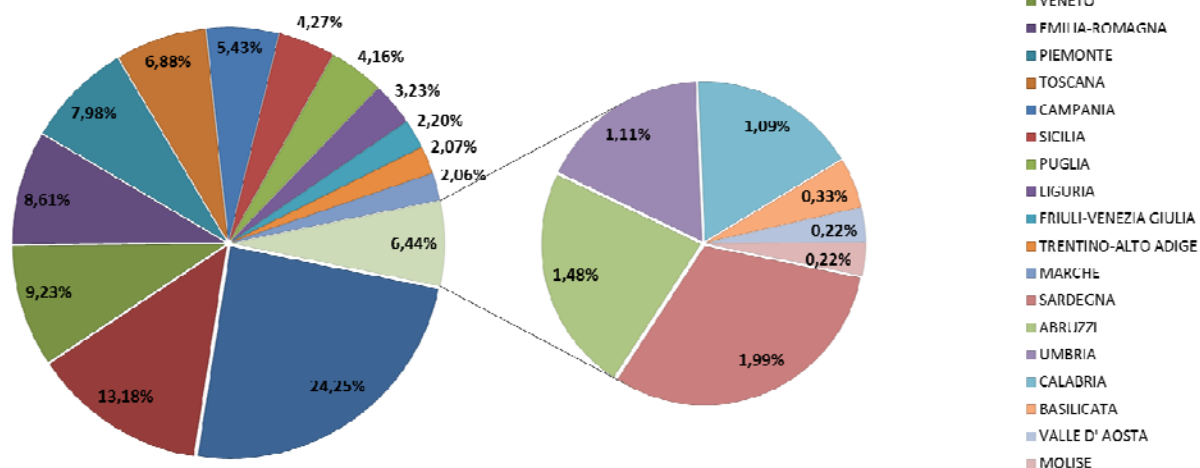
Elaborazione Ufficio studi Tecnocasa - sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

*Dal punto di vista dell'incidenza rispetto al totale erogato la Lombardia è la regione che sempre maggiormente contribuisce ai volumi nazionali arrivando al 24,25%, seguita dal Lazio 13,18% e dal Veneto, in crescita con il 9,23%. Da rilevare che l'aggregato di queste tre regioni incide per quasi il 47% dei volumi erogati a livello nazionale.*

Molise, Valle d'Aosta e Basilicata sono quelle che per ragioni di dimensioni meno contribuiscono: rispettivamente per il 0,22%, 0,22% e 0,33%.

### INCIDENZA REGIONI NELLE EROGAZIONI SUI 12 MESI

(da Ottobre 2011 a Settembre 2012)



Elaborazione Ufficio studi Tecnocasa - sezione mediazione creditizia su fonte dati Banca d'Italia

## LE PROVINCE - III trimestre 2012

A livello provinciale su tutte le 110 province analizzate se ne riscontrano solo 2 che hanno evidenziato un aumento delle erogazioni rispetto a quanto rilevato nel IV trimestre del 2010, e sono: Pistoia, migliore fra tutte con un incremento di quasi +15% e la provincia di Bolzano che, con un incremento del +2,74% è risultata essere la seconda miglior provincia. Terza la provincia di Rovigo, che però fa registrare una contrazione di -18,80%. In coda all'elenco troviamo i cali delle province di Massa Carrara -76,47%, Ogliastro -70,05% e Barletta-Andria-Trani con -63,57%. Di seguito, l'andamento delle prime dieci province per volumi erogati nel III trimestre 2012:

PROVINCIA	EROG. III° Trim. 2012*	VAR. % SU III° Trim. 2011
<b>MILANO</b>	600,15	-44,38%
<b>ROMA</b>	590,60	-53,60%
<b>TORINO</b>	266,30	-41,68%
<b>NAPOLI</b>	158,38	-49,44%
<b>BOLOGNA</b>	151,82	-37,62%
<b>BRESCIA</b>	126,29	-51,13%
<b>FIRENZE</b>	116,03	-46,79%
<b>VARESE</b>	109,02	-45,12%
<b>BERGAMO</b>	108,06	-53,84%
<b>PADOVA</b>	105,49	-47,02%

Elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa - sezione mediazione creditizia su dati Banca d'Italia \*Mln €

### Ultimi dodici mesi

Passando invece all'aggregato degli ultimi dodici mesi rileviamo quanto segue: tutte le province fanno registrare una contrazione dei volumi, in particolare registriamo i cali più rilevanti nelle province di Medio Campidano con una contrazione del -78,14%, nella provincia di Olbia-Tempio dove i volumi erogati si sono ridotti del -74,82% e nella provincia di Carbonia Iglesias dove gli erogati hanno registrato un calo del -73,24%. Le tre contrazioni più rilevanti sono dunque state registrate in province della regione Sardegna. Le migliori chiusure di periodo sono invece state fatte rilevare dalle province di: Pistoia -19,79%, Oristano -24,61% e L'Aquila -26,32%.

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

PROVINCIA	EROG. SUI 12 MESI AL III° Trim. 2012*	VAR. % SUI 12 MESI AL I II° Trim. 2011
<b>ROMA</b>	3.437,56	-45,38%
<b>MILANO</b>	3.383,80	-41,01%
<b>TORINO</b>	1.447,83	-39,52%
<b>NAPOLI</b>	1.000,56	-40,50%
<b>BOLOGNA</b>	733,24	-41,49%
<b>BRESCIA</b>	718,14	-41,11%
<b>BERGAMO</b>	693,70	-42,08%
<b>FIRENZE</b>	654,61	-41,84%
<b>VARESE</b>	618,49	-39,70%
<b>BARI</b>	578,86	-47,92%

Elaborazione Ufficio Studi Tecnocasa - sezione mediazione creditizia su dati Banca d'Italia \*Mln €



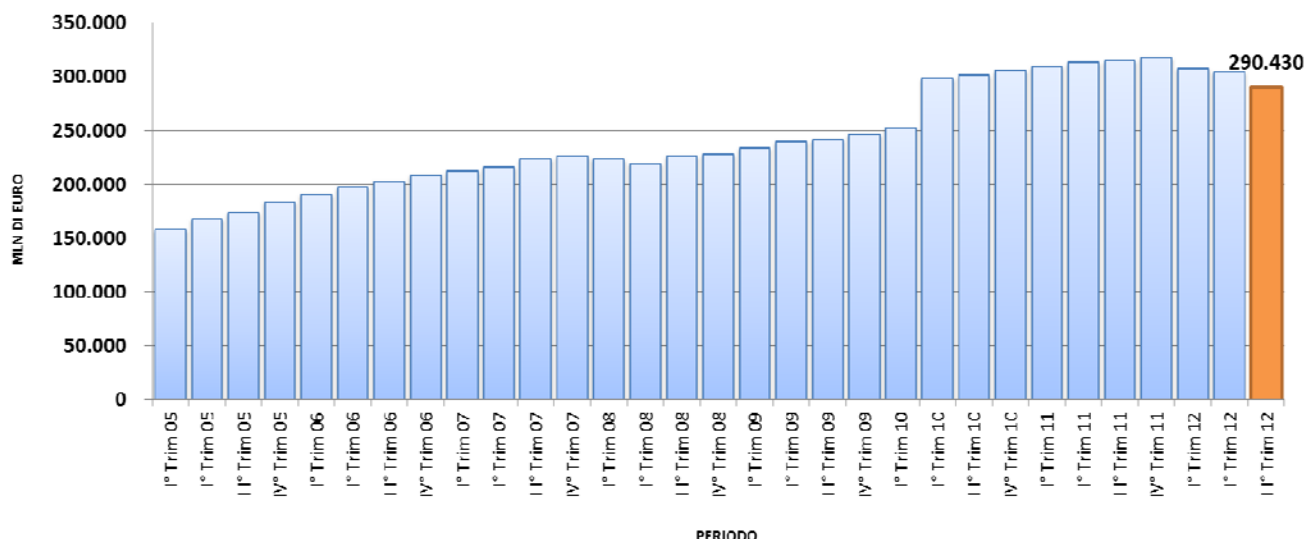
## ASPETTI CONGIUNTURALI

### ANDAMENTO DELLE CONSISTENZE

Per quanto riguarda il valore delle consistenze, in Italia registriamo nel 2012 il terzo calo consecutivo dello stock mutui in essere che passa a 290.430 miliardi rilevati nel terzo trimestre 2012 rispetto ai precedenti 304.320 mln di euro del secondo trimestre 2012. Un calo deciso questo trimestre, il più alto mai registrato, che arriva a toccare -4,56% e riassume la contrazione del credito registrata negli ultimi trimestri.

#### CONSISTENZE IN ITALIA

Acquisto abitazioni famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio studi 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 terzo trimestre del 2012, a livello nazionale, è stato rilevato un calo del ticket medio di mutuo rispetto a quanto era stato rilevato durante il precedente trimestre. Il ticket medio nazionale si è attestato a circa 121.300€ Rispetto a quanto rilevato nel secondo trimestre 2012 (124.000€) si è dunque riscontrata una minore quota media erogata per singolo finanziamento. La differenza è pari a circa -2.700€ (-2,18%). Di seguito il dettaglio del ticket medio per tutte le macroaree:

#### TICKET MEDIO DI MUTUO

media ponderata a 12 mesi

MACROAREA	III° trim. 2012	II° trim. 2012	var %
<b>TOTALE ITALIA</b>	<b>121.300,00</b>	<b>124.000,00</b>	<b>-2,18%</b>
ITALIA NORD-OCCIDENTALE	121.500,00	124.100,00	-2,10%
ITALIA NORD-ORIENTALE	124.300,00	128.500,00	-3,27%
ITALIA CENTRALE	128.200,00	132.100,00	-2,95%
ITALIA MERIDIONALE	111.700,00	110.900,00	0,72%
ITALIA INSULARE	111.300,00	117.700,00	-5,44%

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 la Valle D'Aosta

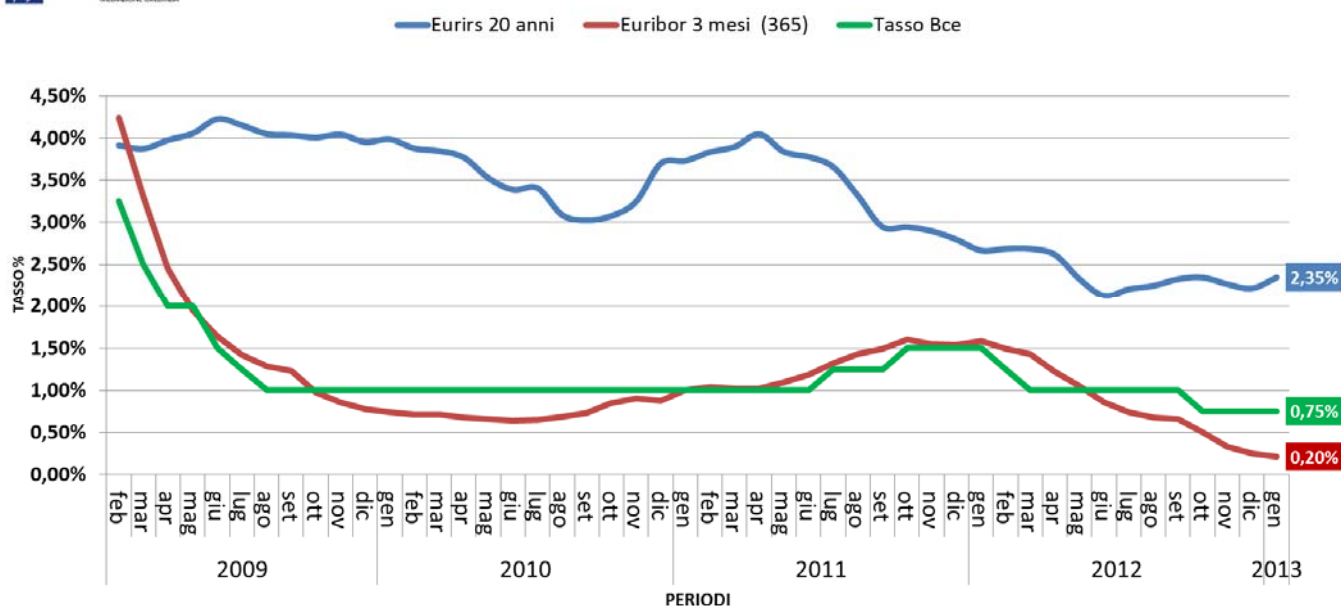
con un ticket medio pari a 137.300 euro, tuttavia calato del -3,17% rispetto al trimestre precedente. Il Ticket medio più basso è stato registrato in Basilicata dove il mutuo medio è risultato essere di 85.000 euro appena, in linea con il II trimestre 2012. Tenzionalmente i valori medi più elevati si confermano nelle regioni del centro e del nord e quelli più bassi nelle regioni Meridionali e Insulari.

## I TASSI D'INTERESSE

Le dinamiche economico finanziarie che hanno influenzato l'Area Euro a partire dall'agosto 2011 hanno spinto la Banca Centrale Europea a ritoccare più volte al ribasso il Tasso di Riferimento BCE. Gli interventi da parte di quest'ultima hanno avuto inizio a partire dal novembre 2011 con un taglio di -25bps, per ripetersi nel successivo mese di dicembre 2011 con altri -25bps, e si sono, per ora, conclusi lo scorso mese di luglio 2012 con ancora -25bps. In meno di nove mesi, l'indice è stato così dimezzato allo scopo di ridare slancio all'economia del vecchio continente. Come di consueto il tasso Euribor (3 mesi) ha seguito la tendenza degli interventi della BCE: dai massimi degli ultimi due anni, 1,60% nel luglio 2011, ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato rapidamente alla sua quotazione media mensile minima di sempre nello scorso mese di Dicembre 2012 quando ha fatto registrare una quotazione di 0,18%. L'Eurirs (20 anni) ha iniziato una nuova fase ribassista nel mese di aprile 2011, allora l'indice quotava 4,05%, arrivando 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 negli ultimi sei mesi rilevati ha fatto registrare un piccolo rimbalzo al rialzo passando a quotare 2,35% di media nel mese di gennaio 2013.



### ANDAMENTO INDICI DI RIFERIMENTO



Elaborazione Ufficio studi Tecnocasa - sezione mediazione creditizia su fonte dati BCE

Stando alle dinamiche dei tassi di fine gennaio 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 3,20 bps, se scegliessimo un mutuo a tasso fisso, sosterremmo una rata mensile di 829 euro. Se optassimo invece per un mutuo a tasso variabile, avremmo un risparmio pari a 139 euro mensili, in quanto la rata ammonterebbe a 689 euro.

Nella seconda metà del 2011 la convenienza della rata a favore del tasso variabile si stava assottigliando fino ad arrivare agli 88 euro nell'ottobre 2011. Con i primi mesi del 2012 è invece iniziata una nuova fase di crescita della forbice con una risalita della differenza di rata a favore del tasso variabile.

*Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa*