



---

Banca d'Italia: il terzo trimestre 2013 si chiude con un -7% sull'anno precedente. Il controvalore è di -373,45 mln di euro

[http://www.casaclima.com/ar\\_16864\\_\\_ITALIA-Mercato-mutui-case-mercato-banca-ditalia-Mutui-Case-un-mercato-ancora-in-forte-contrazione.html](http://www.casaclima.com/ar_16864__ITALIA-Mercato-mutui-case-mercato-banca-ditalia-Mutui-Case-un-mercato-ancora-in-forte-contrazione.html)

Roma, 21/01/2014

Mutui Case: un mercato ancora in forte contrazione

Sebbene l'ultima indagine sul **credito bancario nell'area dell'euro (BIs)** diffusa da Banca d'Italia facesse presagire una ripresa, nel terzo e quarto trimestre 2013, del mercato dei mutui, la realtà è molto meno rosea delle previsioni. E ci parla di un settore ancora in grande sofferenza, in cui il segno meno continua a farla da padrone.

Le brutte notizie arrivano dal **Bollettino Statistico III-2013** pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Gennaio 2014, e illustrati da Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa. Secondo cui 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.

**ANCORA CONTRAZIONE.** 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.

#### **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%.

### **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.

### **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.

## **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.

## **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:

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 ribassistica 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.

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.