

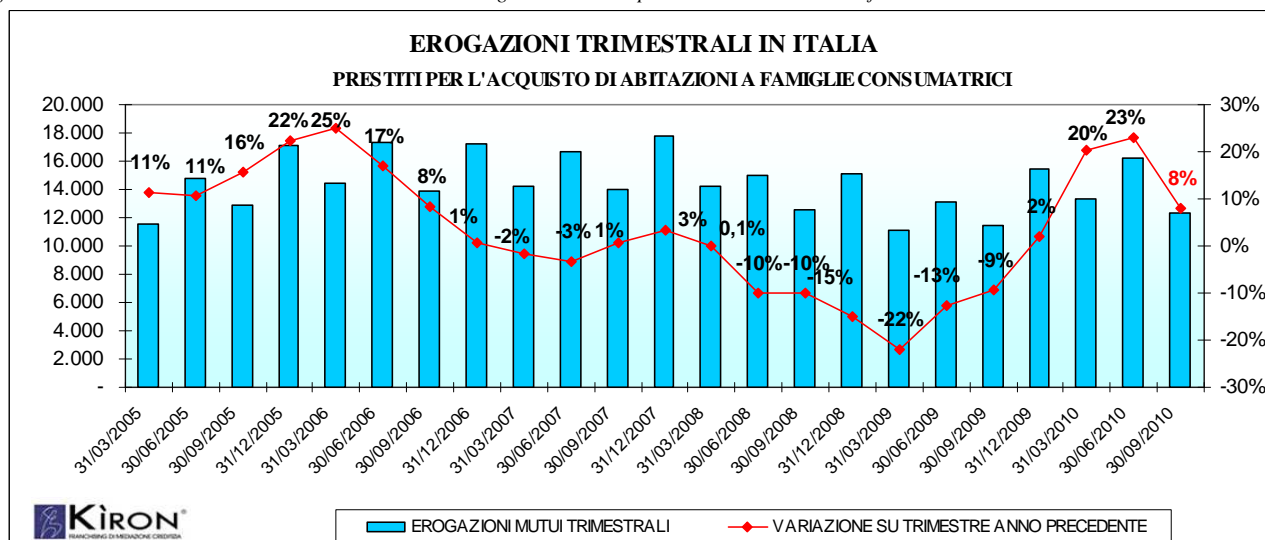
## IL MERCATO DEI MUTUI IN ITALIA NEL III° TRIMESTRE 2010

Il **volume di erogazioni** per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie italiane (pari a 12.343 milioni di euro) registra, nel terzo trimestre del 2010, una crescita rispetto allo stesso periodo del 2009 (dati del 21/01/2011 fonte Banca d'Italia).

La differenza positiva è pari a circa 929 milioni di euro, che tradotto in termini percentuali rappresenta un aumento dell'**8%\***. Il dato conferma il trend di crescita del mercato dopo una decrescita iniziata a fine 2008.

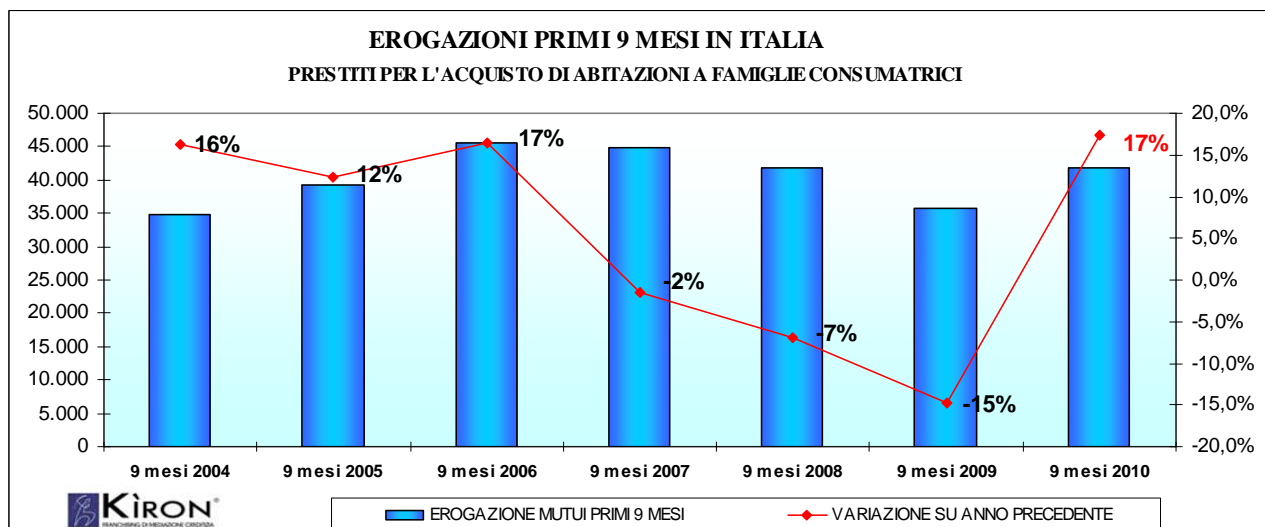
I volumi erogati includono anche i mutui di sostituzione/surroga, benché in calo rispetto al 2009, rappresentano nel primo semestre 2010 circa il 12-14% dei volumi.

*\*Nota metodologica: si porta in evidenza che dal quarto trimestre 2008, la Banca d'Italia ha modificato il criterio di aggregazione della base dati. Nell'aggregato "Acquisto Immobili - Abitazioni Famiglie consumatrici" vengono inseriti i finanziamenti "oltre l'anno" e non più i finanziamenti "oltre i 18 mesi". Tale variazione metodologica non è stata presa in considerazione ai fini dell'analisi.*



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Banca d'Italia (valori in milioni di Euro)

Analizzando i primi nove mesi del 2010 emerge un aumento del 17% rispetto allo stesso periodo del 2009, con una differenza positiva pari a circa 6.208 milioni di euro. Le erogazioni tornano sui livelli dei primi nove mesi del 2008.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Banca d'Italia (valori in milioni di Euro)

Entrambe le variazioni analizzate evidenziano un sostanziale cambiamento di tendenza del mercato rispetto al 2009.

L'osservazione dell'andamento della **domanda** per tutto l'anno 2010 ha fatto registrare un lieve aumento rispetto all'anno 2009 (+1% fonte CRIF).

Nel III° trimestre 2010 tutte le **macroaree** hanno registrato un andamento positivo. La maggior variazione si registra nell'area Centrale (+11%). Seguono l'area Meridionale e l'area Nord Occidentale, rispettivamente con +9% e +8%.

Analizzando i dati aggregati dei primi nove mesi dell'anno, si nota come l'area centrale sia quella che ha goduto del maggiore aumento (+24%), seguita dall'area Insulare e Meridionale, che hanno fatto registrare rispettivamente +22% e +21%. Più contenuta la crescita al nord (+14% per l'Area Nord Occidentale e per quella Nord Orientale).

#### ANDAMENTO EROGAZIONI NELLE MACROAREE

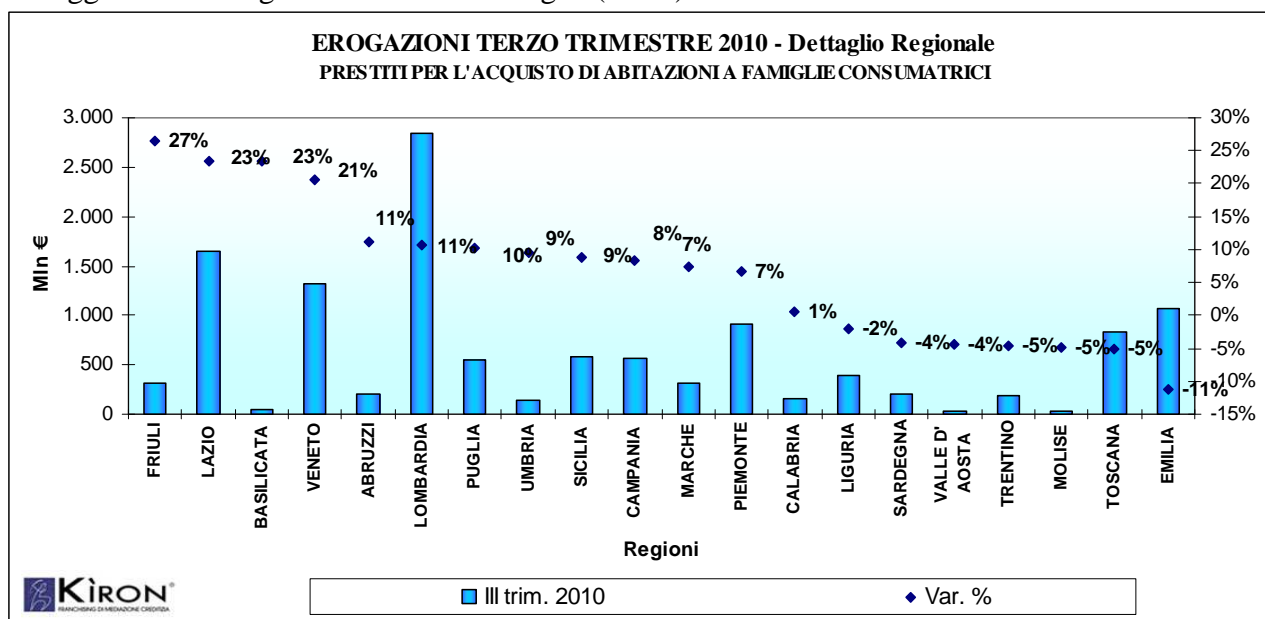
| AREA                    | var. III trim.<br>2010 vs<br>2009 | var. da inizio<br>anno<br>2010 vs 2009 |
|-------------------------|-----------------------------------|--|
| ITALIA NORD-OCCIDENTALE | 8%                                | 14%                                    |
| ITALIA NORD-ORIENTALE   | 5%                                | 14%                                    |
| ITALIA CENTRALE         | 11%                               | 24%                                    |
| ITALIA MERIDIONALE      | 9%                                | 21%                                    |
| ITALIA INSULARE         | 5%                                | 22%                                    |

PRESTITI PER L'ACQUISTO ABITAZIONI A FAMIGLIE CONSUMATRICI

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Banca d'Italia (valori in milioni di Euro)

**A livello regionale**, nel terzo trimestre 2010, tredici regioni su venti hanno fatto registrare un incremento di volumi rispetto all'analogo periodo del 2009. Le maggiori crescite sono state riscontrate in Friuli (+27%), Lazio (+23%) e Basilicata (+23%).

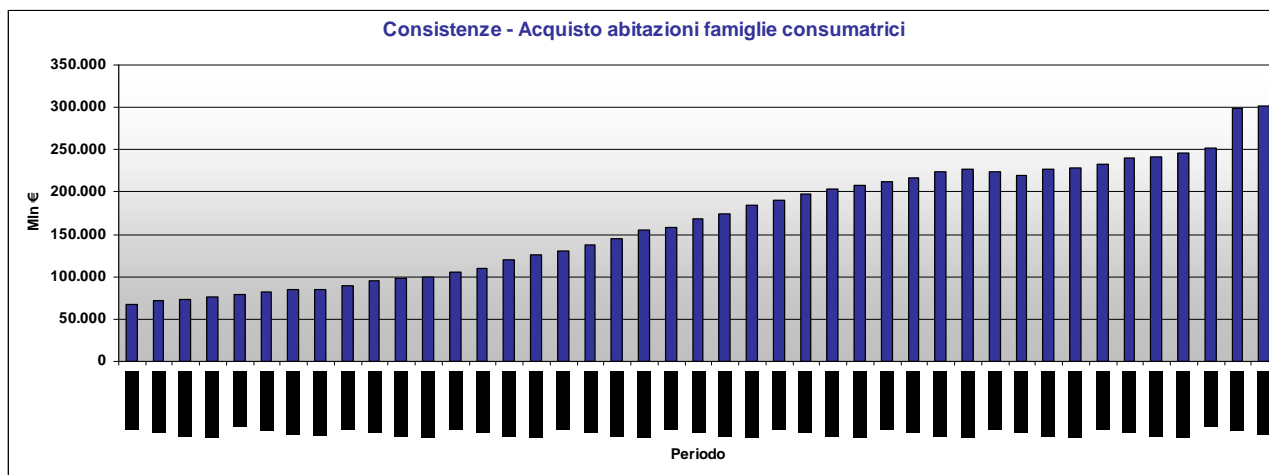
Il maggior calo si registra in Emilia Romagna (-11%).



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Banca d'Italia (valori in milioni di Euro)

A livello provinciale sulle 110 province analizzate, 72 registrano un aumento delle erogazioni, in particolare Pordenone (+55%) e Agrigento (+54%).

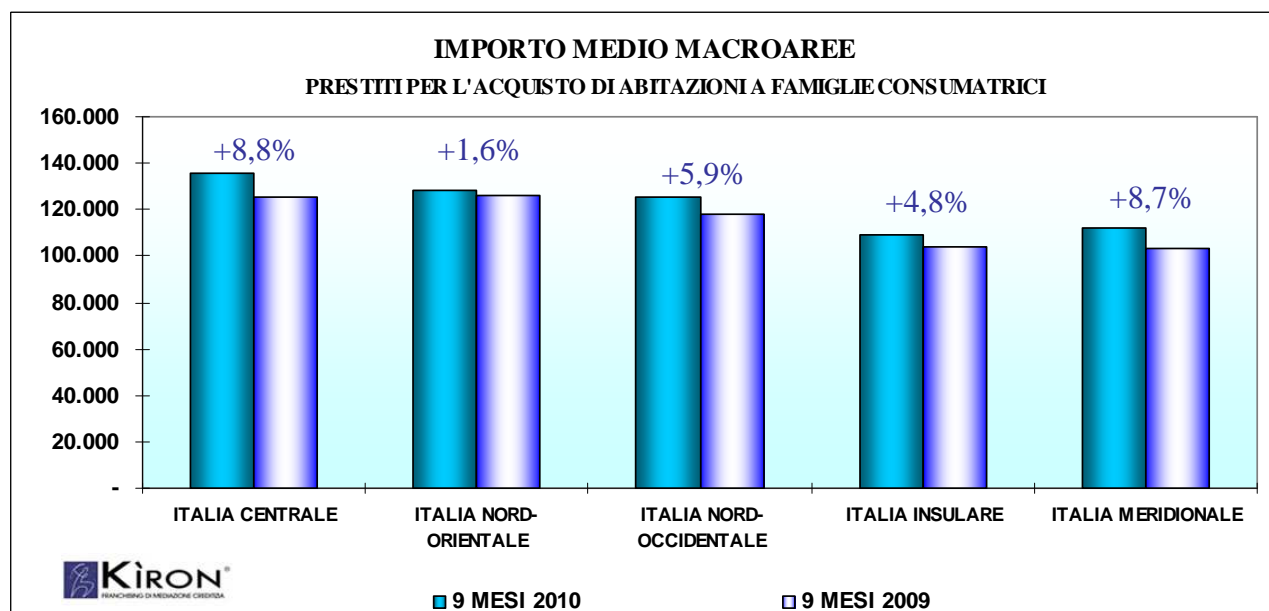
Il valore delle **consistenze** dei mutui in Italia è in crescita. Dopo un'iniziale decrescita nel primo e secondo trimestre del 2008, si è registrata un'inversione di tendenza che ha portato ad un volume record di 301.371 milioni di euro nel terzo trimestre 2010, in aumento dell' 1% rispetto al secondo trimestre dell'anno.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Banca d'Italia (valori in milioni di Euro)

In crescita **l'importo medio** dei mutui nei primi nove mesi dell'anno: il ticket medio nazionale è pari a circa 124.500 € rispetto a 116.000 € rilevato nello stesso periodo del 2009 (+7,3%).

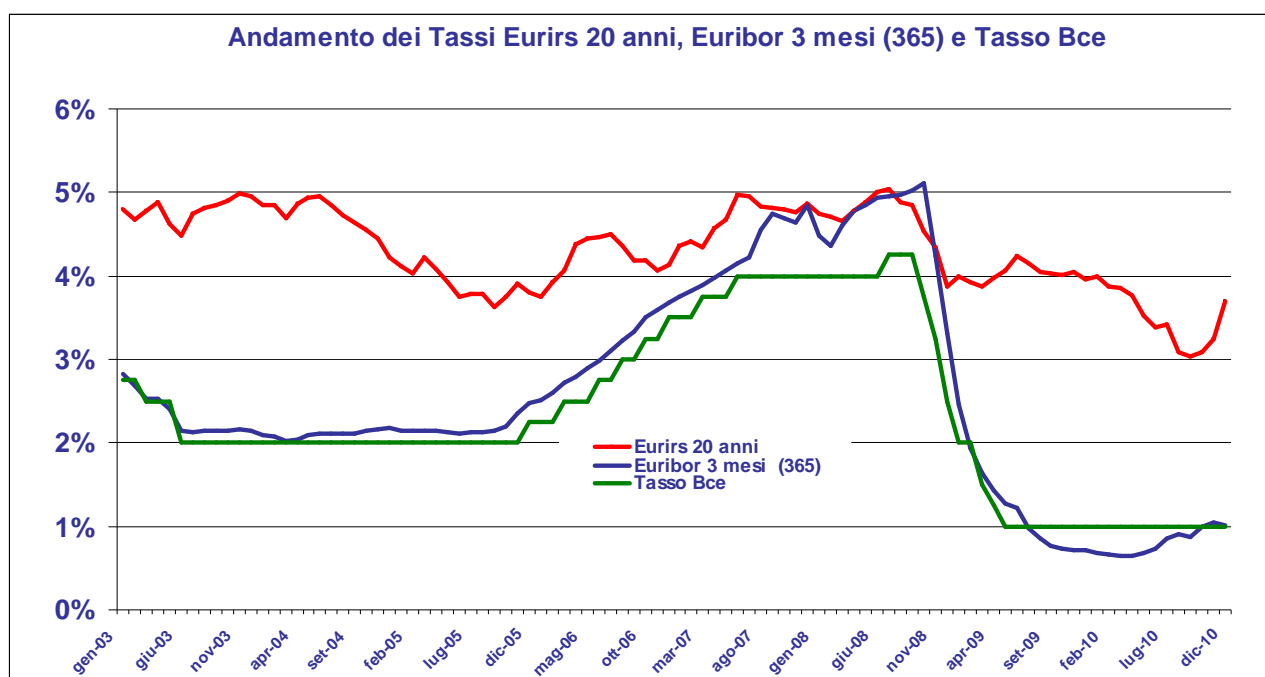
A livello regionale, nei primi nove mesi del 2010, si registrano valori disomogenei sul territorio nazionale che passano dal mutuo medio più alto della Toscana (139.000 €) a quello più basso della Calabria e della Basilicata (93.000 € entrambe). Tendenzialmente i valori medi più elevati si confermano nelle regioni del nord, eccezion fatta per il Friuli Venezia Giulia con un ticket medio di 107.000 €. Nel grafico si può notare che tutte le macroaree hanno registrato un aumento del ticket medio.



| Macroarea               | 9 mesi 2010    | 9 mesi 2009    | %         |
|-------------------------|----------------|----------------|-----------|
| ITALIA CENTRALE         | 136.000        | 125.000        | 9%        |
| ITALIA NORD-ORIENTALE   | 128.000        | 126.000        | 2%        |
| ITALIA NORD-OCCIDENTALE | 125.000        | 118.000        | 6%        |
| ITALIA INSULARE         | 109.000        | 104.000        | 5%        |
| ITALIA MERIDIONALE      | 112.000        | 103.000        | 9%        |
| <b>Totale Italia</b>    | <b>124.500</b> | <b>116.000</b> | <b>7%</b> |

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Sul fronte dei **tassi**, i rapidi interventi della BCE sul tasso di riferimento hanno inciso significativamente sulle quotazioni sia del tasso Euribor che del tasso Eurirs, rispettivamente tassi di riferimento di mutui a tasso variabile e a tasso fisso. Il movimento al ribasso iniziato nell'Ottobre 2008 ha continuato a caratterizzare i primi mesi del 2010 fino a toccare il valore minimo di 0,64 nel mese di Marzo 2010, ben al di sotto quindi del tasso di riferimento BCE (1%). Appoggiandosi su tali valori assistiamo nei mesi successivi ad una progressiva ripresa delle quotazioni che hanno riportato il tasso Euribor a 3 mesi a riposizionarsi a ridosso proprio del tasso di riferimento BCE. Ultima quotazione dell'anno 1,02% (Dicembre 2010). Analogo l'andamento nel tempo dell'Eurirs (y20) che ha continuato a diminuire fino a toccare il minimo nel Settembre del 2010 con una quotazione media mensile di 3,03%. Rapida la risalita delle quotazioni che nell'ultima media di Dicembre 2010 ha fatto registrare il 3,70% riportandosi dunque sui livelli di Aprile 2010 (3,77%).



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa (Medie mensili, valori %)

Stando alle dinamiche dei tassi a fine dicembre 2010, ipotizzando di dover sottoscrivere un nuovo mutuo ipotecario dell'importo di 120.000 euro per una durata di 20 anni, si pagherebbe una rata di 792 euro scegliendo il tasso fisso e di 625 euro optando per il tasso variabile, con un risparmio in quest'ultimo caso di 167 euro mensili.

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