

BUSSOLA MUTUI CRIF – MUTUISUPERMARKET III TRIMESTRE 2014

SPREAD SUI MUTUI IN CONTINUO CALO E IMPENNATA DELLE EROGAZIONI DI MUTUO PER SURROGA, MA UN MERCATO IMMOBILIARE ASFITTICO (+1,4% LE COMPRAVENDITE NEL I SEMESTRE 2014) NON FAVORISCE LA RIPRESA DEL MERCATO MUTUI (+3,4% LE EROGAZIONI NEL I SEMESTRE 2014)

Prezzi degli immobili residenziali ancora in contrazione nel III trimestre 2014 (-4,7%), ma la liquidità di mercato rimane ai minimi storici con un IMI - indice di liquidità del mercato immobiliare - pari all'1,2%

Milano, 3 novembre 2014 – Il sistema bancario spinge sull'acceleratore per far ripartire le erogazioni di mutui a privati e famiglie e i **migliori spread per un mutuo a tasso variabile** di 140.000 euro a 20 anni superano al ribasso il 2% arrivando a **fine terzo trimestre 2014 all'1,95%**, segnando una **riduzione dello 0,65% da inizio anno (-25%)**. Parallelamente il differenziale di spread di offerta fra mutui con finalità acquisto casa e mutui con finalità surroga si riduce a valori prossimi allo zero, **rilanciando l'appel del prodotto surroga che nel terzo trimestre 2014 arriva a spiegare il 25% delle richieste di nuovi mutui e il 21% delle nuove erogazioni.**

Ma il **mercato immobiliare è in stallo**: gli ultimi dati Agenzia delle Entrate mostrano di nuovo sul **secondo trimestre 2014 il segno negativo**, con il numero di compravendite residenziali in contrazione del **-1,0%** rispetto al secondo trimestre 2013. **Sul primo semestre 2014 il numero delle compravendite cresce solo dell'1,4%**, dalle 203.238 della prima metà del 2013 alle 205.998 della prima metà 2014. E' quindi il **mercato immobiliare a tenere a freno la ripartenza del mercato dei mutui che nel primo semestre 2014 cresce solo del +3,4%**, portando i nuovi flussi di mutui erogati a fine giugno a 11,12 miliardi di euro (il 38% dei flussi registrati nel primo semestre 2008, pari a 29,26 miliardi di euro).

Al contempo, la **liquidità del mercato immobiliare misurata dall'IMI** - il rapporto fra numero di compravendite e stock immobiliare – si assesta ai minimi storici **dell'1,2%** (1,88% nel 2010). Nonostante il **prezzo/mq degli immobili nel terzo trimestre 2014 registri una nuova contrazione pari al -4,7%** (contrazione che per altro va a sommarsi al -5,0% del terzo trimestre 2013 e al -5,7% del terzo trimestre 2012), **la scarsa fiducia dei privati e famiglie sulle proprie prospettive reddituali future spinge a rinviare il progetto casa** e con esso l'avvio di un ciclo di ripresa del mercato immobiliare.

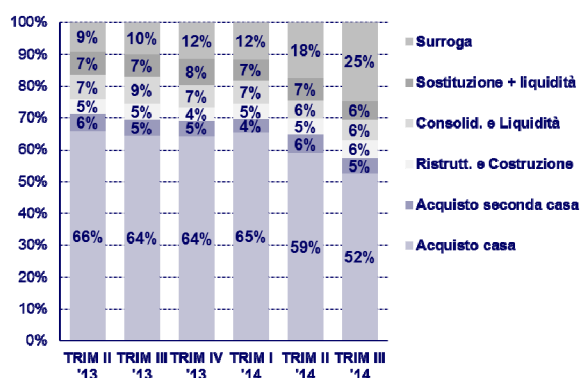
Queste le più significative evidenze che emergono dalla nuova edizione della **Bussola Mutui**, il bollettino trimestrale firmato **CRIF** e MutuiSupermarket.it che offre una panoramica aggiornata e completa delle tendenze in atto nel mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliare.

L'impennata delle surroghe

Le **richieste di mutuo di surroga** inoltrate dai mutuatari esistenti **durante il terzo trimestre 2014** hanno raggiunto il **25% del totale** contro il **10% del terzo trimestre 2013**, per effetto della continua e progressiva riduzione degli spread offerti dalle banche sui propri mutui di surroga.

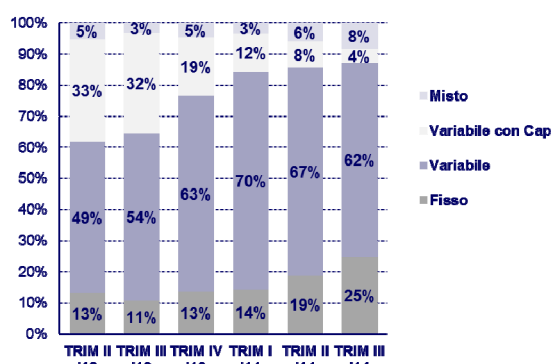
Tale incremento di peso è spiegato dalla **lenta e continua riduzione degli spread offerti sui mutui**, da un **forte push mediatico in atto sul tema della surroga** e, da ultimo, da un **mercato delle compravendite immobiliari statico** che stenta a ripartire. Il **differenziale di spread di offerta fra mutui con finalità acquisto e mutui con finalità surroga si è ridotto** da 0,7%-0,9% di metà 2013 a valori prossimi allo zero odierni, rilanciando l'appel del prodotto surroga.

Ripartizione % delle richieste per finalità



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 9 ottobre 2014

Ripartizione % delle richieste di Surroga e Sostituzione per tipo di tasso



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 9 ottobre 2014

Con riferimento alla tipologia di tasso preferita dai mutuatari interessati a surrogare o sostituire il proprio mutuo, si registra **un forte calo della componente a tasso variabile e tasso variabile con cap** che spiega nel terzo trimestre 2014 solo il 66% delle preferenze dei richiedenti contro il 75% del secondo trimestre. **Parallelamente, cresce in maniera significativa il peso della domanda di mutui per surroga e sostituzione a tasso fisso - dal 19% del secondo trimestre 2014 al 25% del terzo trimestre 2014.** Tale dinamica è spiegata in particolare da mutuatari esistenti – che storicamente avevano optato per un mutuo a tasso fisso – che decidono di bloccare nuovi IRS ai minimi storici di sempre e spread a livelli inferiori rispetto a quelli sottoscritti inizialmente

Come di consueto, la Bussola CRIF - MutuiSupermarket presenta una fotografia aggiornata ed esaustiva anche della **Domanda**, dei **Richiedenti**, dell'**Offerta** e degli **Immobili**. Di seguito, i principali temi emergenti (si rimanda al report completo per i dettagli).

L'andamento della domanda

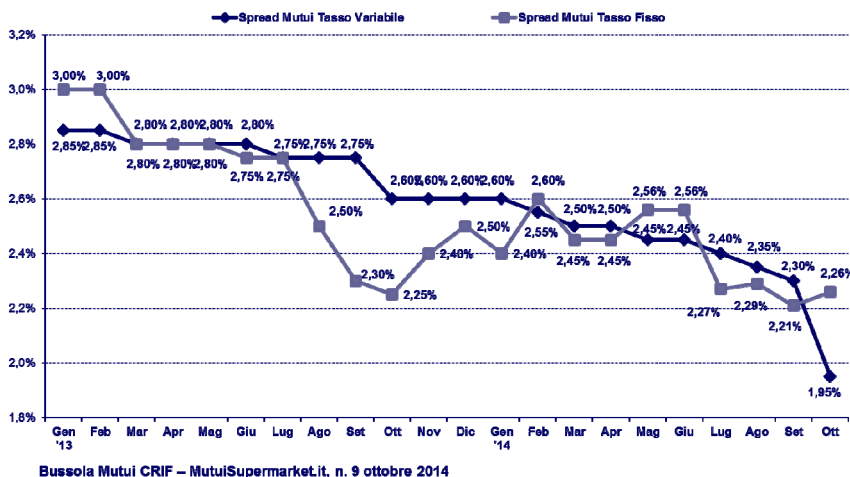
A livello aggregato, la **domanda di mutui** (in termini di numero di pratiche presentate agli istituti di credito) registrata **nei primi 9 mesi del 2014 segna un +11,8% rispetto al pari periodo 2013**, dato positivo ma ancora in forte ritardo rispetto agli anni 2009-2011. In particolare **il numero di domande raccolte nei primi nove mesi 2014 è pari a circa la metà del dato rilevato nei primi nove mesi degli anni 2009 e 2010.**

In questo scenario si conferma anche la **progressiva riduzione dell'importo medio richiesto del mutuo**, che nel terzo trimestre 2014 raggiunge il **nuovo minimo storico di 123.129 euro** (contro i 136.806 del primo trimestre 2012).

Tale **diminuzione è spiegata da diversi fattori** fra cui la **prudenza che ancora distingue i comportamenti sia delle famiglie che degli Istituti di credito**, la **continua contrazione del valore degli immobili oggetto di compravendita**, e da ultimo, il **crescente peso delle erogazioni di nuovi mutui con finalità surroga**, che notoriamente presentano un importo medio inferiore rispetto ai mutui con finalità acquisto casa, dato che per i primi è già avvenuta la restituzione alla banca di parte del capitale preso a prestito inizialmente.

L'andamento dell'offerta

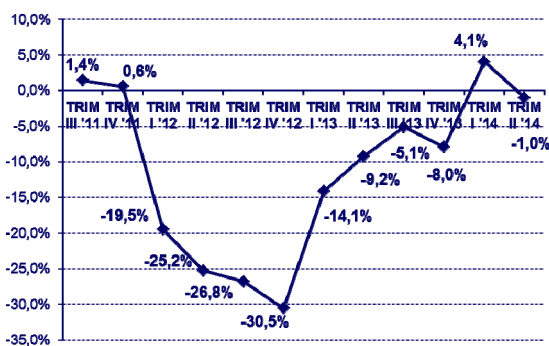
I recenti dati di Banca d'Italia mostrano **nel primo semestre 2014 un aumento dei nuovi flussi di mutui erogati pari al +3,4% rispetto al primo semestre 2013.** La dinamica positiva registrata è favorita dai miglioramenti sullo **scenario finanziario** - spread BTP-Bund ai livelli dell'1,40% in linea con i valori pre-crisi del secondo trimestre 2011 – che **sta traducendosi progressivamente in una diminuzione degli spread offerti dalle banche sui propri mutui.**



A ottobre 2014, infatti, i migliori spread offerti sui mutui a tasso variabile si posizionano attorno all'1,95% e i migliori spread per mutui a tasso fisso attorno al 2,25% (spread calcolati per un mutuo di 140.000 euro a 20 anni con immobile a garanzia di 220.000 euro).

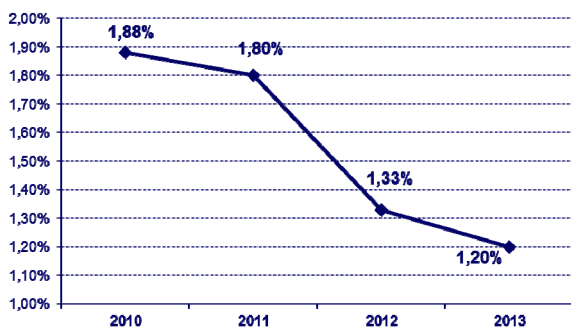
Questa dinamica fornisce una ulteriore spiegazione al progressivo aumento delle surroghe e sostituzioni.

Compravendite residenziali – Trend vs. trimestre anno precedente



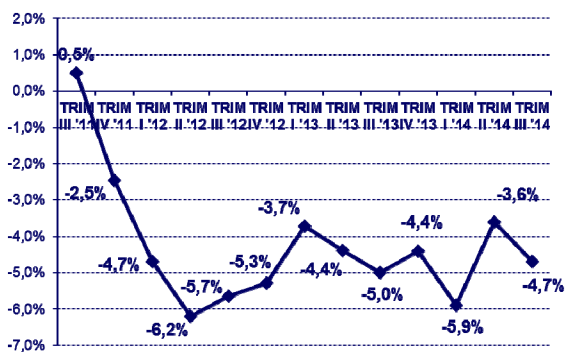
Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 9 ottobre 2014

Prezzo al metro quadro – Trend vs. trimestre anno precedente



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 9 ottobre 2014

Prezzo al metro quadro – Trend vs. trimestre anno precedente



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 9 ottobre 2014

Il mercato degli immobili

I recenti dati Agenzia delle Entrate mostrano di nuovo sul secondo trimestre 2014 il segno negativo con il numero di compravendite residenziali sul secondo trimestre 2014 in contrazione del -1,0% rispetto al secondo trimestre 2013.

Le forti difficoltà che il mercato immobiliare ha dovuto attraversare in questi ultimi anni possono essere sintetizzate guardando da un lato l'indicatore IMI – ovvero l'indice di intensità del mercato immobiliare calcolato come il rapporto tra numero di compravendite e stock immobiliare - e la sua evoluzione e dall'altro il prezzo al mq degli immobili residenziali oggetto di garanzia di mutuo ipotecario.

L'IMI evidenzia infatti un costante calo dal 2010 al 2013. In particolare, il valore minimo raggiunto nell'anno 2013, pari all'1,2%, indica una scarsissima liquidità del mercato immobiliare italiano, soprattutto quando lo si confronta con il valore IMI di mercati esteri quali, ad esempio, quello inglese (IMI 2013 pari al 5%)

Nel terzo trimestre 2014 il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario registra una nuova contrazione segnando un -4,7%. I prezzi medi al metro quadro degli immobili di nuova costruzione sembrano più resistenti alle dinamiche di crisi del settore, registrando nel terzo trimestre 2014 una riduzione delle quotazioni del -1,0% da confrontarsi con una flessione del -3,9% relativamente agli immobili usati.

Da sottolineare come la dinamica negativa delle quotazioni investa quasi tutte le aree italiane, seppur con intensità differente: -10,0% al centro Italia, -3,5% nell'area Nord Est, -1,9% nell'area Nord Ovest e infine +1,2% nel Sud e Isole.

*“Anche nel terzo trimestre 2014, il fenomeno surroga continua a trainare il lento recupero del mercato dei mutui, spiegando il 25% del totale nuove richieste e il 21% delle nuove erogazioni. L’attesa ripartenza di mercato tarda però ad arrivare: il forte repricing al ribasso portato avanti nel corso del 2014 da tutti i principali istituti bancari, non sembra aver innescato un circolo di crescita, con le erogazioni di mutuo registrate da Banca d’Italia nei primi 6 mesi del 2014 che segna un ridotto +3,4% rispetto al 2013 - commenta **Stefano Rossini**, Amministratore e Fondatore di MutuiSupermarket.it. Stiamo assistendo a una situazione in cui, da un lato, l’offerta bancaria intende aumentare le nuove erogazioni di mutuo e, dall’altro, le famiglie consumatrici continuano a rinviare il progetto casa. Solo un cambio di prospettiva sulle capacità di spesa future dei potenziali mutuatari potrà innescare una ripartenza del mercato immobiliare e dei mutui casa. In questo senso, molto dipenderà dalla reazione e percezione di privati e famiglie di fronte alle nuove azioni di rilancio economico oggi in corso di definizione a livello politico.”*

*“La ripresa del mercato immobiliare è ancora contenuta e nel primo semestre 2014 il numero delle compravendite cresce solo dell’1,4% mentre i prezzi degli immobili residenziali restano ancora in contrazione, complice la scarsa fiducia dei privati e delle famiglie sulle proprie prospettive reddituali future - commenta **Stefano Magnolfi**, Direttore Real Estate Services di CRIF. Al contempo, crescono le misure di controllo delle Autorità di Vigilanza sugli istituti bancari: dopo un rigoroso e impegnativo esame della qualità degli attivi delle banche europee da parte della BCE (Asset Quality Review), dove la valutazione degli immobili in garanzia ha rappresentato una delle maggiori criticità, il nuovo sistema di vigilanza che entrerà in vigore il prossimo 4 novembre porterà la BCE a controllare direttamente gli istituti di credito più significativi, rendendo necessaria l’adozione di standard sempre più rigorosi per la valutazione e il monitoraggio del valore degli immobili”.*

MutuiSupermarket è un servizio di FairOne S.p.A., società di servizi finanziari indipendente operante nel mercato della distribuzione di prodotti di credito alle famiglie tramite canali remoti (*internet* e telefono). Più in particolare, FairOne svolge attività di mediazione multimarca di prodotti di credito *retail* – mutui e prestiti personali – attraverso *internet* tramite i due siti dedicati www.MutuiSupermarket.it e www.PrestitiSupermarket.it.

CRIF è una realtà leader specializzata nello sviluppo e nella gestione di sistemi di informazioni creditizie, di business information e di supporto decisionale. Fondata a Bologna nel 1988, ha una rilevante presenza internazionale e opera in quattro continenti (Europa, America, Africa e Asia). **Valutazione Immobili** è la linea di servizi CRIF RES specializzata nella redazione di perizie per determinare il valore di mercato degli immobili - sia residenziali che non residenziali - attraverso una capillare rete di valutatori indipendenti ed esperti del territorio, nel pieno rispetto dei più rigorosi criteri estimativi riconosciuti a livello internazionale. Per maggiori informazioni: www.crif.com - www.crifvalutazioneimmobili.it

Per gli interessati a ricevere una **copia della Bussola Mutui**, è possibile richiederne l’invio per e-mail (in PDF) all’indirizzo www.mutuisupermarket.it/bussola-mutui-crif-mutuisupermarket o www.crif.it/News/Pubblicazioni/Pages/Bussola-Mutui.aspx. Sul sito www.mutuisupermarket.it è inoltre disponibile - per consultazione diretta online - una selezione delle principali tavole di analisi.

Ufficio Stampa MutuiSupermarket

Theoria – Simona Brozzi

simona@theoria.it

Tel.: +39 02 2022151

Ufficio Stampa CRIF

Maurizio Liuti

ufficiostampa@crif.com

Tel.: +39 051 4176111
