

## BUSSOLA MUTUI CRIF – MUTUISUPERMARKET IV TRIMESTRE 2014

### IL PERDURANTE CALO DEI PREZZI AL MQ DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI

**(-4,65% SUL 2014 E -14,0% SUL PERIODO 2010 – 2014)**

**ANCORA NON INNESTA L'ATTESA RIPARTENZA DEL MERCATO IMMOBILIARE**

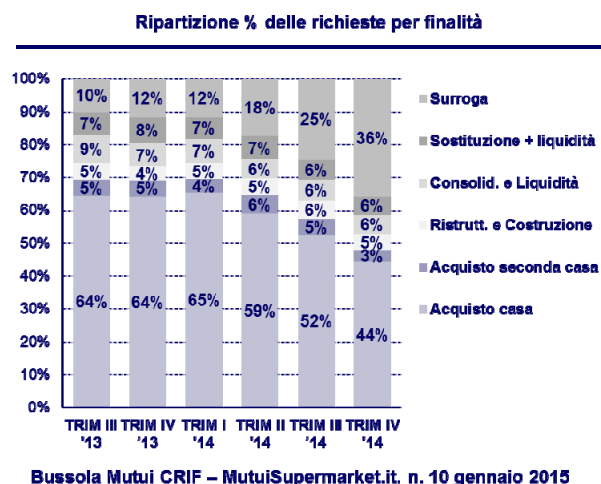
**Progressivo consolidamento della ripresa del mercato dei mutui (domanda +31% a dicembre, +15% sull'intero 2014) con spread attesi in continuo calo sul 2015 grazie anche al nuovo Quantitative Easing annunciato dalla BCE**

**Nel frattempo gli spread di offerta sotto il 2% nel quarto trimestre 2014 imprimono ulteriore accelerazione alla domanda di mutui di surroga che arriva al 36% del totale richieste nel trimestre**

**Milano, 5 febbraio 2015** – In un anno caratterizzato da una domanda di nuovi mutui in progressiva accelerazione – con un tasso di crescita che tocca la punta del +31% a dicembre 2014 – e da prezzi degli immobili residenziali in continua riduzione – quotazioni di nuovo in ribasso del -4,65% rispetto al 2013 – tarda a prendere forma la tanto attesa ripresa del mercato immobiliare residenziale. I dati dell'Agenzia delle Entrate mostrano infatti, in termini di nuove compravendite, un debole +2,2% sui primi 9 mesi del 2014 rispetto ai primi nove mesi del 2013.

Nel frattempo, il mercato immobiliare non sembra trarre giovamento nemmeno dall'appetibile offerta di mutui, con i migliori spread per un mutuo a tasso variabile di 140.000 euro a 20 anni che si posizionano per tutto il quarto trimestre 2014 all'1,95%, evidenziando una riduzione dello 0,65% da inizio anno (-25%). La riduzione degli spread osservata è attesa in ulteriore rafforzamento sui prossimi mesi anche per effetto del nuovo Quantitative Easing da parte della BCE che fornirà al sistema bancario italiano nuova liquidità e nuovo stimolo all'aumento degli impieghi in ambito mutui casa. In effetti il calo degli spread per ora non stimola più di tanto la domanda di nuovi mutui per acquisto casa, quanto piuttosto la domanda di surroghe, che arrivano a spiegare nel quarto trimestre 2014 il 36% delle richieste totali. La domanda di mutui di surroga è nel 36% dei casi rivolta a mutui a tasso fisso, contro un 14% di un anno fa, complice il livello attuale dei tassi IRS, ai minimi storici di tutti i tempi.

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



### Nuova impennata delle surroghe

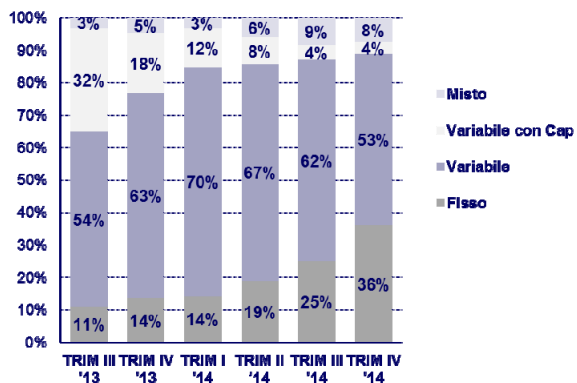
Le richieste di mutuo di surroga inoltrate dai mutuatari esistenti durante il quarto trimestre 2014 raggiungono il 36% del totale contro il 12% del quarto trimestre 2013.

Tale incremento di peso è da correlarsi in particolare al continuo calo degli spread offerti sui mutui - che raggiungono livelli inferiori al 2% sul quarto trimestre 2014 - e da un forte push mediatico in atto sul tema della surroga e sui risparmi ottenibili con il trasferimento del proprio mutuo in essere.

Con riferimento alla tipologia di tasso preferita dai mutuatari interessati a surrogare o sostituire il proprio mutuo, **ritorna anche l'interesse per il mutuo di surroga a tasso fisso** che passa a spiegare **dal 25% del totale delle preferenze nel terzo trimestre 2014 al 36% nel quarto trimestre 2014**.

Tale dinamica è spiegata in particolare da **mutuatari esistenti** - sottoscrittori di mutui a tasso fisso - che decidono di **approfittare di nuovi IRS ai minimi storici di sempre**, oltre che di nuovi spread di offerta in molti casi inferiori a quelli del proprio mutuo in corso di rimborso.

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



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 10 gennaio 2015

Come di consueto, la Bussola CRIF - MutuiSupermarket presenta una fotografia aggiornata ed esaustiva anche della **Domanda**, dei **Richiedenti**, dell'**Offerta** e degli **Immobili oggetto di finanziamento**. 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 istruttorie formali presentate agli istituti di credito) registrata **durante il 2014 segna un +15% rispetto all'anno 2013**. In particolare, il mese di dicembre 2014 fa segnare un nuovo incremento nel numero delle richieste di mutui pari +30,6% rispetto allo stesso mese 2013. Si intensifica pertanto la dinamica positiva in atto da fine della prima metà 2013.

Al contempo, in questo scenario migliorato si registra però un **forte calo dell'importo medio richiesto del mutuo** che sull'anno **2014** scende a **124.346 euro** contro i **127.328 euro** del **2013**. Complessivamente **l'importo medio dei mutui richiesti nel 2014 è calato del -9,7%** rispetto ai valori del **2008**.

### L'andamento dell'offerta

I dati di Banca d'Italia mostrano **nei primi 9 mesi 2014 un aumento dei nuovi flussi di mutui erogati pari al +9,8% rispetto ai primi 9 mesi 2013**. La dinamica positiva registrata è favorita dai miglioramenti sullo **scenario finanziario** che **sta traducendosi progressivamente in una diminuzione degli spread offerti dalle banche sui propri mutui**.

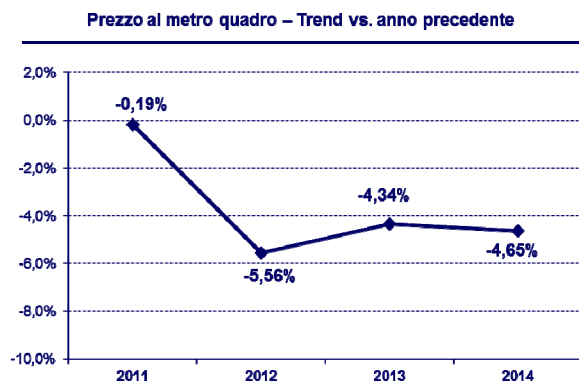
**A gennaio 2015**, infatti, i migliori **spread offerti sui mutui a tasso variabile** si posizionano attorno all'**1,95%** e i migliori **spread per mutui a tasso fisso** attorno al **2,23%** (spread calcolati per un mutuo di 140.000 euro a 20 anni con immobile a garanzia di 220.000 euro). Tali spread sono da paragonare con i relativi **migliori spread del gennaio 2013**, pari al **2,60% per i mutui a tasso variabile** e **2,50% per i mutui a tasso fisso**. Questa dinamica di riduzione spread è alla base del progressivo e forte **aumento delle surroghe e sostituzioni** registrato nel corso dell'anno appena concluso.

### La rischiosità creditizia del comparto mutui

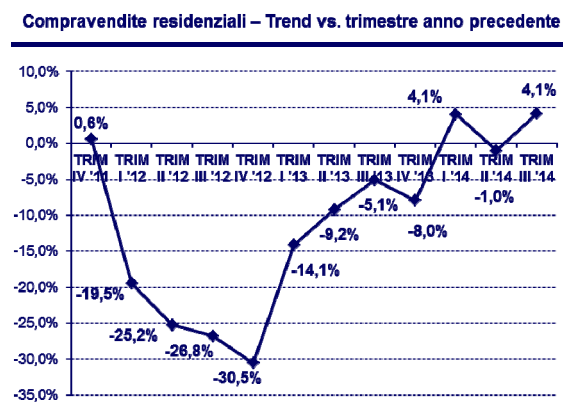
A causa delle perduranti difficoltà dell'economia nazionale, con i livelli di disoccupazione che hanno raggiunto livelli record specie tra le fasce di popolazione più giovani, **la rischiosità del comparto del credito retail si è mantenuta sostanzialmente stabile, con un lieve rientro dei tassi di default a settembre 2014**, riflettendo sia la **selettività dell'offerta di credito** sia la **prudenza della domanda**, con il perdurante timore da parte dei consumatori di non riuscire a ripagare regolarmente gli impegni assunti soprattutto a causa delle perduranti criticità sul mercato del lavoro.

Nello specifico, **il tasso di default** (ovvero l'indice di rischio di credito di tipo dinamico che misura le nuove sofferenze e i ritardi di 6 o più rate nell'ultimo anno di rilevazione) dei **mutui immobiliari** si è **stabilizzato per gran parte del 2014 all'1,9%** e solo a **settembre** ha mostrato un ulteriore cenno di **miglioramento**, posizionandosi all'**1,8%**.

## Il mercato degli immobili



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 10 gennaio 2015



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 10 gennaio 2015

Pur a fronte di condizioni che avrebbero potuto produrre uno stimolo al mercato, **nel 2014 il prezzo/mq degli immobili** oggetto di garanzia di mutuo ipotecario continua a diminuire segnando un **-4,65% complessivo rispetto all'anno 2013**.

Analizzando il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia **sull'arco temporale 2010/2014 emerge una contrazione media dei prezzi degli immobili pari a -14,0%**.

Tale riduzione dei prezzi medi non risulta però sufficiente ai fini di una solida ripresa del mercato immobiliare.

I dati Agenzia delle Entrate mostrano infatti un **numero di compravendite residenziali** sul terzo trimestre 2014 **in aumento del +4,1%** rispetto al terzo trimestre 2013.

Complessivamente **sui primi 9 mesi 2014 il numero delle compravendite cresce del 2,2%**, passando dalle 294.321 dei primi 9 mesi 2013 alle 300.859 dei primi 9 mesi 2014, a conferma del fatto che le famiglie italiane stanno tornando lentamente a guardare con interesse e fiducia al mercato immobiliare .

*“L'anno appena concluso ha registrato chiaramente i primi segnali positivi di ripresa mercato: domanda in crescita del 15%, spread di offerta in discesa media del 25% e nuove erogazioni in aumento del 10% sui primi 9 mesi del 2014. Se accostiamo a queste rilevazioni l'impatto atteso del nuovo Quantitative Easing BCE sul sistema bancario italiano – nuova iniezione di liquidità e nuovo stimolo agli impieghi in ambito credito casa con spread in ulteriore calo – appare ragionevole attendersi un anno 2015 di continuo sviluppo per il mercato, probabilmente non inferiore al 15-20% rispetto al 2014 - commenta **Stefano Rossini**, Amministratore e Fondatore di MutuiSupermarket.it. La velocità con cui tale crescita si realizzerà dipenderà ad ogni modo dalla rapidità con cui le famiglie consumatrici decideranno di riavvicinare il progetto acquisto casa, rinviato nel corso degli ultimi anni. La spinta delle erogazioni di surroga dovrà quindi essere accompagnata da una ripresa del mercato immobiliare, imprescindibile affinché il settore possa riavviarsi su un sentiero di crescita solida e sostenibile sui prossimi anni.”*

*“Nonostante la lieve ripresa delle compravendite residenziali (+2,2% nei primi 9 mesi del 2014), il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia di mutuo ipotecario continua a diminuire, caratterizzando un 2014 che si chiude con -4,65% rispetto all'anno 2013. La scarsa fiducia dei privati e delle famiglie sulle proprie prospettive reddituali future spinge dunque a procrastinare di nuovo il progetto casa e con esso l'avvio di un ciclo di solida ripresa del mercato immobiliare residenziale - commenta **Stefano Magnolfi**, Direttore Real Estate Services di CRIF. La decrescita dei valori immobiliari che stiamo osservando, che sarà destinata a perdurare anche nel 2015, si riflette inoltre nelle procedure di esecuzione forzata degli immobili a garanzia dei crediti problematici, il cui valore stimato in sede d'asta è già fortemente scontato rispetto al valore originario del cespite, con evidenti riflessi sulle politiche di accantonamento e la necessità sempre più pressante da parte delle banche di monitorare con la massima attenzione il valore delle garanzie immobiliari”.*

---

**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](http://www.MutuiSupermarket.it) e [www.PrestitiSupermarket.it](http://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](http://www.crif.com) - [www.crifvalutazioneimmobili.it](http://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 <http://www.mutuisupermarket.it/bussola-mutui> o [www.crif.it/News/Pubblicazioni/Pages/Bussola-Mutui.aspx](http://www.crif.it/News/Pubblicazioni/Pages/Bussola-Mutui.aspx). Sul sito [www.mutuisupermarket.it](http://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](mailto:simona@theoria.it)

Tel.: +39 02 2022151

**Ufficio Stampa CRIF**

Maurizio Liuti

[ufficiostampa@crif.com](mailto:ufficiostampa@crif.com)

Tel.: +39 051 4176111

---