

BUSSOLA MUTUI CRIF – MUTUISUPERMARKET II TRIMESTRE 2014

**IN UN MERCATO DEI MUTUI IN LENTA RIPRESA
RADDOPPIANO DI PESO LE EROGAZIONI DI MUTUI DI SURROGA
(DAL 10% DEL PRIMO SEMESTRE 2013 AL 20% DEL PRIMO SEMESTRE 2014)
CON LIMITATO IMPATTO SULL'ECONOMIA REALE
CHE NON BENEFICIA DI NUOVE INIZIEZIONI DI LIQUIDITÀ**

**RIPRENDONO LE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI (+4,1% NEL PRIMO TRIMESTRE 2014)
GRAZIE A PROGRESSIVA RIDUZIONE DEL PREZZO DEGLI IMMOBILI E STOCK DI INVENDUTI DISPONIBILI
MA SOLO IL 37,6% È ASSISTITO DA UN MUTUO**

Milano, 17 luglio 2014 – Nei primi sei mesi del 2014, grazie alla progressiva riduzione degli spread offerti dalle banche, **torna alla ribalta la “rottamazione dei mutui”**. In particolare, il numero di mutui erogati con finalità surroga **passa dal 10% del totale del primo semestre 2013 al 20% nel semestre appena concluso**. Ciò produce un impatto anche sull'importo medio del mutuo erogato, che raggiunge il **minimo dei 113.700 euro**.

In un clima di lento recupero **della domanda (+10,3% nel primo semestre 2014 il numero di richieste di mutui ipotecari presentate agli istituti di credito)** le **surroghe stanno quindi fornendo un importante contributo alla ripresa**. Purtroppo le nuove erogazioni di mutui con finalità surroga **non generano indotti significativi sull'economia reale** in quanto permettono un limitato inserimento di nuova liquidità nel sistema economico (spiegato solo dalla maggiore capacità di spesa del mutuatario a valle della surroga del proprio mutuo).

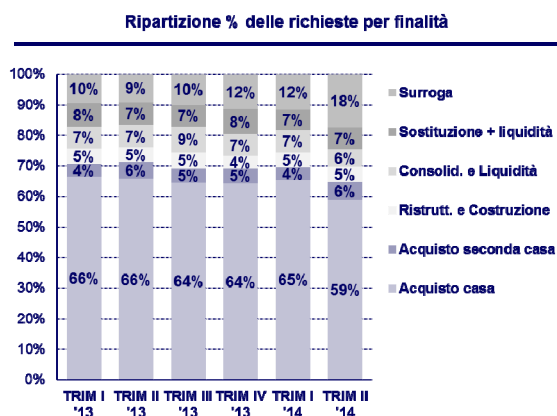
D'altro canto, il positivo andamento delle richieste di mutui viaggia in parallelo anche con la **prima ripresa del mercato immobiliare**, che mostra in termini di numero compravendite un **+4,1% nel primo trimestre 2014** rispetto al primo trimestre 2013, **dopo ben 24 mesi di continua contrazione**. Questa dinamica risulta agevolata anche dalla **progressiva riduzione del prezzo degli immobili residenziali e dagli stock di invenduti disponibili sul mercato**, che stanno rendendo l'acquisto più conveniente e alla portata di un crescente numero di famiglie. In virtù di un contesto che ancora stenta a mostrare chiari segnali di miglioramento sul fronte dei redditi disponibili e dell'occupazione, però, ancora una volta **meno di 4 abitazioni su 10 è stato acquistato con il sostegno di un mutuo** - il 37,6% del totale, per la precisione - a conferma del fatto che gli italiani per l'acquisto della casa tendono in prevalenza ad attingere ai risparmi o a rivolgersi alla cerchia familiare per timore di non riuscire a ripagare regolarmente le rate.

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.

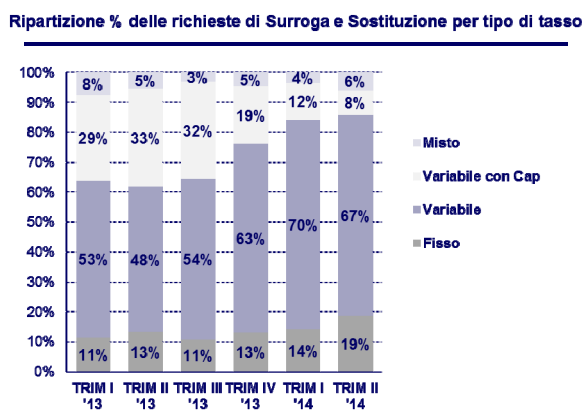
La ripresa delle surroghe

Le **richieste di mutuo di surroga** inoltrate dai mutuatari esistenti **durante il secondo trimestre 2014** hanno raggiunto il **18% del totale** contro il **12% del primo trimestre 2014**, per effetto della continua e progressiva riduzione degli spread offerti dalle banche sui propri mutui di surroga.

Il **fenomeno è atteso in rafforzamento** sui prossimi trimestri, date le **prospettive di ulteriore riduzione degli spread di offerta da parte delle banche**, grazie a costi di approvvigionamento liquidità sempre migliori e scenari di progressivo miglioramento della situazione economica a livello nazionale.



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 8 luglio 2014



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 8 luglio 2014

Con riferimento alla tipologia di tasso preferita dai mutuatari interessati a surrogare o sostituire il proprio mutuo, le **preferenze rimangono concentrate verso il tasso variabile e il tasso variabile con Cap** che assieme spiegano nel secondo trimestre 2014 il **75% delle richieste**, in **calo rispetto all'82% del primo trimestre 2014**. Tale riduzione di peso è collegata ad una **ripresa di interesse** per il mutuo di surroga e sostituzione **a tasso fisso** (19% delle richieste nel secondo trimestre 2014 rispetto al 14% del primo trimestre 2014), che **permette** – in special modo **a chi aveva inizialmente sottoscritto un mutuo a tasso fisso** - di beneficiare da un lato di **nuovi indici di riferimento IRS molto prossimi ai minimi storici di sempre** e dall'altro di **spread di offerta inferiori rispetto a quelli sottoscritti inizialmente**.

Come di consueto, la Bussola CRIF - MutuiSupermarket raccoglie e sintetizza informazioni anche sulla **Domanda**, sui **Richiedenti**, sull'**Offerta** e sugli **Immobili**. Di seguito, i principali temi emergenti (si rimanda al report completo per i dettagli).

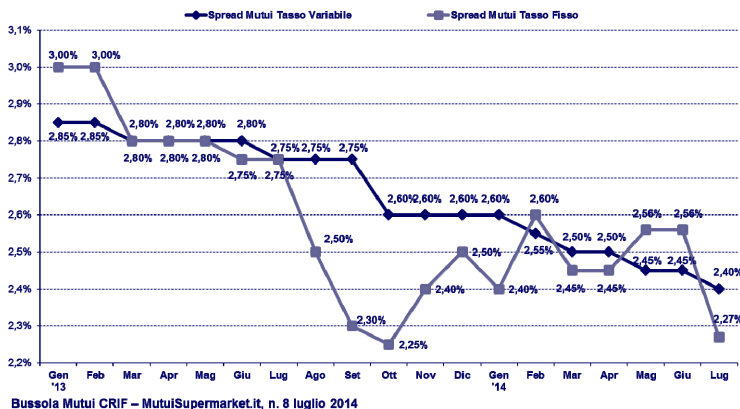
Domanda

A livello aggregato, la **domanda di mutui** (in termini di numero di pratiche presentate) registrata **nei primi 6 mesi del 2014 segna un +10,3% rispetto al pari periodo 2013**, dato positivo ma ancora in forte ritardo rispetto agli anni 2009-2011. In particolare **il numero di domande raccolte nel primo semestre 2014 è pari a circa il 50% del dato rilevato nel primo semestre degli anni 2009 e 2010**.

In questo scenario si conferma anche la **progressiva riduzione dell'importo medio richiesto del mutuo**, che nel secondo trimestre 2014 raggiunge il **minimo storico di 124.504 euro** (contro i 136.806 del primo trimestre 2012). Tale **diminuzione è spiegata da diversi fattori** fra cui la **prudenza che distingue i comportamenti sia delle famiglie sia 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 presto inizialmente.

Offerta

Dopo un **2012** caratterizzato da un **crollo dei flussi di mutui erogati** (-49,6% rispetto al 2011), un **2013** con una ulteriore sensibile **contrazione** delle nuove erogazioni (-13,1% rispetto al 2012), i recenti dati di Banca d'Italia mostrano un primo trimestre 2014 con il segno positivo, **+5,3% rispetto al primo trimestre 2013**. Come evidenziato, la **ripresa delle erogazioni** di nuovi flussi di mutui nel primo trimestre dell'anno è spiegata in parte dall'**aumento del numero delle compravendite** rispetto agli anni precedenti e in parte dal **progressivo aumento delle nuove erogazioni di mutuo con finalità surroga e sostituzione**.



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 8 luglio 2014

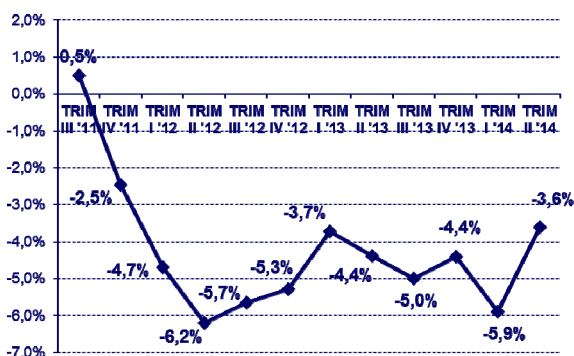
Peraltro, la dinamica positiva registrata in questi mesi è favorita dai miglioramenti sullo **scenario finanziario** - spread BTP-Bund ai livelli dell'1,50% in linea con i valori pre-crisi del secondo trimestre 2011 – che **sta traducendosi progressivamente in una diminuzione degli spread offerti dalle banche sui propri mutui**. A luglio 2014, infatti, i migliori **spread offerti sui mutui a tasso variabile** si posizionano attorno al **2,40%** e i migliori **spread per mutui a tasso fisso** attorno al **2,30%** (spread calcolati

per un mutuo di 140.000 euro a 20 anni con immobile a garanzia di 220.000 euro).

Il mercato degli immobili

Evidentemente le dinamiche registrate relativamente ai mutui trovano riscontro anche nell'andamento del mercato immobiliare: dopo ben 24 mesi continuativi di contrazione, **il primo trimestre 2014 mostra una ripresa delle compravendite, che passano dalle 94.555 transazioni del primo trimestre 2013 alle 98.403 del primo trimestre 2014 (+4,1%)**.

Prezzo al metro quadro – Trend vs. trimestre anno precedente



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 8 luglio 2014

In questo scenario di inizio ripresa, seppur con volumi ancora sensibilmente inferiori a quelli pre-crisi, il **prezzo medio al metro quadro** degli immobili a garanzia dell'operazione di mutuo continua però a mostrare dinamiche negative, **riportando nel secondo trimestre 2014 una contrazione del -3,6% rispetto al secondo trimestre 2013**.

Tale nuova riduzione va a sommarsi alla contrazione del -4,4% del secondo trimestre 2013 e del -6,2% del secondo trimestre 2012 rispetto ai corrispondenti periodi di osservazione, segnando **l'undicesimo trimestre consecutivo di riduzione dei prezzi al mq degli immobili forniti in garanzia al mutuo**.

Nel complesso, i prezzi medi al metro quadro degli **immobili di nuova costruzione** sembrano più resistenti alle dinamiche di crisi del settore, registrando nel secondo trimestre 2014 un aumento **delle quotazioni del +1,3%** da confrontarsi con una **flessione del -3,9% relativamente agli immobili usati**. Da sottolineare come la dinamica negativa delle quotazioni investe **tutte le aree italiane**, seppur con intensità differente: i dati sul secondo trimestre 2014 mostrano infatti una riduzione maggiore **nel Centro e nel Nord-Est Italia, rispettivamente con un -3,8% e un -3,7%**; **nel Nord Ovest e nel Sud e Isole, invece, si registrano un più contenuto -2,0% e -1,7%**.

*“Il mercato dei mutui mostra iniziali segni di ripresa con un +10,3% in termini di nuove domande sui primi 6 mesi dell'anno. Tale dinamica è da correlarsi a diversi fattori fra cui un miglioramento delle prospettive economiche dei potenziali nuovi mutuatari e un rinnovato push commerciale da parte degli istituti di credito. Ad una attenta analisi, la crescita sembra essere trainata non tanto da nuove operazioni di mutuo per acquisto casa ma piuttosto da nuove operazioni di surroga del proprio mutuo - commenta **Stefano Rossini**, Amministratore e Fondatore di MutuiSupermarket.it. Ciò è confermato dalle nostre rilevazioni che evidenziano come le richieste di nuovi mutui di surroga siano passate dal 9% del totale nel primo semestre 2013 al 15% del primo semestre 2014. In un mercato che cresce del 10% nel primo semestre 2014, ciò equivale a dire che oltre la metà della crescita è spiegata dalla nuova domanda di surroga. Purtroppo questa tipologia di domanda non genera un indotto significativo sull'economia reale, poichè genera un limitato inserimento di nuova liquidità nel sistema economico. La ripresa del mercato immobiliare sembra quindi essere condizione necessaria per un rilancio del mercato del credito che possa diventare volano per nuovi cicli di crescita economica.”*

*“Il primo trimestre 2014 mostra finalmente una ripresa delle compravendite residenziali, seppur con volumi ancora sensibilmente inferiori a quelli pre-crisi, ed è fondamentale che in questo scenario gli Istituti Bancari adottino standard sempre più rigorosi per la valutazione e il monitoraggio del valore di tali immobili nel tempo - commenta **Stefano Magnolfi**, Direttore Real Estate Services di CRIF -. Anche la 15° versione della Circolare 263/2006 di Banca d’Italia, vigente da 1 luglio 2014, ha sottolineato l’importanza della vigilanza del Risk Management, Audit e Compliance sulla qualità degli asset al fine di identificare tempestivamente gli indicatori di early warning che segnalino tempestivamente le anomalie del monitoraggio andamentale svolto dalla prima linea (ad esempio l’utilizzo di valutazioni immobiliari non adeguatamente aggiornate) in presenza dei quali procedere al controllo delle singole posizioni interessate”.*

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