

BUSSOLA MUTUI CRIF - MUTUISUPERMARKET PRIMO TRIMESTRE 2013

NEL PRIMO TRIMESTRE 2013 CONTINUANO A CONTRARSI LA DOMANDA (-11%) E LE EROGAZIONI DI MUTUI ALLE FAMIGLIE, ANCHE SE A RITMI MENO SOSTENUTI RISPETTO AL PASSATO. SOLO 1 COMPRAVENDITA SU 3 ASSISTITA DA UN FINANZIAMENTO.

IN CALO ANCHE GLI IMPORTI MEDI MENTRE SI ALLUNGANO LE DURATE, COMPLICE ANCHE LA NECESSITÀ PER LE FAMIGLIE DI RENDERE LE RATE MENO PESANTI SUL BILANCIO FAMILIARE. IN FLESSIONE ANCHE LE RICHIESTE DI MUTUI DA PARTE DI CITTADINI NON ITALIANI E I PREZZI/MQ DEGLI IMMOBILI.

Milano, 22 aprile 2013 – Viene presentata oggi l'ultima edizione della **Bussola Mutui**, il bollettino trimestrale firmato **CRIF** e **MutuiSupermarket.it** che offre una fotografia aggiornata e completa delle tendenze in atto nel mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliare. Il report sintetizza informazioni di andamento con riferimento al primo trimestre 2013 passando in rassegna i classici 4 quadranti della Bussola Mutui, rappresentati dalla **Domanda**, i **Richiedenti**, l'**Offerta** e gli **Immobili**.



Di seguito, una sintesi dei principali punti che emergono dal bollettino di analisi (si rimanda al report completo per i dettagli).

Domanda: continua l'attenuazione della contrazione del numero di **domande di mutui** residenziali da parte delle famiglie italiane, con un complessivo **-11% nel primo trimestre 2013** rispetto al corrispondente periodo del 2012, quando il crollo era già evidente (-42% nei dodici mesi del 2012 rispetto al 2011). Sul fronte della tipologia di tasso, si conferma il trend di **crescita** per le richieste di **mutui a tasso fisso**, che passano da una quota di mercato del 10% nel primo trimestre 2012 al 16% del primo trimestre 2013, trainati da IRS che si mantengono a livelli prossimi ai minimi storici.

Diminuisce in maniera significativa anche l'**importo medio richiesto**, che si attesta nel primo trimestre 2013 attorno ai **127.000 Euro** (da confrontarsi con un importo medio nel primo trimestre 2011 pari a 137.000 Euro). Per quanto riguarda le durate, la classe di **durata 30 anni e oltre** passa a spiegare il **40%** del totale delle preferenze nel primo trimestre 2013 **rispetto al 47%** del quarto trimestre 2012, a fronte di una **progressiva riduzione dell'offerta** per durate estese. Inserita per la prima volta nella Bussola Mutui, l'analisi della **domanda di mutui immobiliari da parte di cittadini non italiani** che spiega nel 2012 il **7% del totale, in flessione rispetto agli anni precedenti**. Il maggior numero di richieste è riferito a **cittadini Rumeni (18% del totale)**, seguiti da quelli **Albanesi** (quota del **12%**) e a distanza da altre nazionalità a partire dagli **Svizzeri** (quota del **6%**). La distribuzione della domanda trova rispondeva solo parziale nella numerosità delle diverse comunità residenti in Italia: per esempio i cittadini Tedeschi e Svizzeri (rispettivamente al 24° e 44° nel ranking per presenze) mostrano una propensione a richiedere mutui decisamente sopra la media, collocandosi al 3° e 4° posto della classifica.

Richiedenti: la perdurante incertezza a livello economico personale produce visibili effetti sul profilo dei nuovi richiedenti mutuo: continua l'**incremento** del peso della domanda da parte degli **over 55**, che passano a spiegare dal 12% della domanda nel IV trimestre 2011 al **19%** nel trimestre appena trascorso, mentre parallelamente si riduce il peso della domanda da parte dei richiedenti con **età compresa tra 36 e 45 anni**, dal 38% del quarto trimestre 2011 al **33%** del primo trimestre 2013. Si registra anche un **allargamento** del cluster di richiedenti che presenta **redditi superiori ai 1.500 Euro netti mensili** (e

inferiori ai 2.000 Euro), che passa dal 24% del primo trimestre 2012 al **30%** del primo trimestre 2013; sullo stesso periodo si riduce il peso dei richiedenti con redditi fra i 1.000 e 1.500 euro netti al mese, dal 42% al 32% del totale richieste.

Offerta: nell'anno **2012** i nuovi flussi di mutui erogati si sono **ridotti del 42%** rispetto al 2011, evidenziando una dinamica negativa sostanzialmente in linea con l'andamento della domanda; questo trend trova conferma anche nelle prime elaborazioni riferite all'inizio del 2013. Nel quarto trimestre 2012 si rileva anche una sostanziale **stabilità dell'ISC** (Indice sintetico di costo) **medio di erogazione**, sia per mutui a tasso variabile che per quelli a tasso fisso, grazie a Euribor e IRS che continuano a posizionarsi a livelli prossimi ai minimi storici e spread per le migliori offerte stabili attorno al 3%. Al contempo, si segnala sul primo trimestre 2013 una **leggera ripresa di competitività dell'offerta a tasso fisso** (-20 punti base), i cui migliori spread si allineano ai migliori spread disponibili per prodotti a tasso variabile (2,80%). Infine, anche nel quarto trimestre 2012 il **Loan To Value** (ovvero il rapporto tra l'importo medio del mutuo erogato e il valore dell'immobile a garanzia) si conferma al **63%**, in lieve riduzione rispetto al 65% del quarto trimestre 2011.

Immobili: il calo delle compravendite nel 2012 si è assestato al **-25,8%** rispetto al 2011, portando il totale delle compravendite residenziali ad un totale di 444.017. Le **compravendite assistite da mutui risultano in drastico calo**, passando dal 44,8% del totale nel 2011 al **37% nel 2012**, a conferma che gli italiani in questa delicata fase tendono a finanziare l'acquisto della casa attingendo prevalentemente ai risparmi propri o del nucleo familiare. Il trend di riduzione interessa anche il **valore medio degli immobili** forniti in garanzia, che passa **dagli oltre 200.000 Euro del secondo trimestre 2011 ai circa 185.000 Euro** del primo trimestre 2013. Analogamente, il **prezzo medio al metro quadro** fa segnare un **-3,7% rispetto al primo trimestre 2012**, in miglioramento rispetto al -5,3% del quarto trimestre 2012. Per altro, il **calo** delle quotazioni investe **tutte le aree italiane**: si registra una riduzione **maggiore nel Centro Italia con un -6,9%**, seguono Nord Est e il Sud e Isole con un -4,5% e il Nord Ovest con -3,3%. Nel complesso, i prezzi medi al metro quadro degli **immobili di nuova costruzione** sembrano più resistenti alle dinamiche di crisi del settore, registrando nel primo trimestre 2013 un **calo delle quotazioni del -1,8%** da confrontarsi con un calo del -3,4% relativo agli immobili usati.

*“Dopo un 2012 di profonda crisi, il 2013 si presenta per il settore dei mutui come un anno di assestamento e di transizione - commenta **Stefano Rossini**, Amministratore Delegato e Fondatore di MutuiSupermarket.it. Le forti dinamiche recessive riguardanti la domanda sembrano progressivamente attenuarsi, con le nuove richieste di mutuo in riduzione del -9% nel mese di marzo rispetto all'anno precedente, che complessivamente aveva fatto registrare una contrazione del -42%. Allo stesso tempo l'offerta deve confrontarsi con un tasso di default in lento ma continuo aumento, nonostante gli interventi varati a supporto delle famiglie e le numerose rinegoziazioni dei piani di rimborso in essere. Questo fattore, assieme alle deboli dinamiche dei redditi e alla pesante crisi occupazionale fanno prevedere almeno per i prossimi 3-6 mesi una situazione di sostanziale stabilità in termini di strategie commerciali di offerta e cautela nella selezione dei potenziali mutuatari”.*

*“Nel 2012 il mercato immobiliare si è ridotto di un quarto rispetto all'anno precedente, ritornando al livello di compravendite residenziali della metà degli anni '80, e la ripresa degli scambi intorno alle 500.000 transazioni è prevista non prima del 2014 - commenta **Stefano Magnolfi**, Direttore Real Estate Services di CRIF. Al contempo i prezzi al metro quadro continuano a calare, in quanto il -3,7% del primo trimestre 2013 si somma al -4,7% dell'analogo trimestre dell'anno precedente. In questo difficile scenario, da sottolineare come le compravendite assistite da mutuo risultino in sostanziale contrazione, conseguenza diretta sia di una forma di autocensura preventiva da parte delle famiglie, che temono di non riuscire a ripagare regolarmente i finanziamenti accesi, sia di politiche di offerta maggiormente selettive, con gli Istituti di credito alle prese con l'aumento dei livelli di rischiosità registrato negli ultimi trimestri. Per altro, la crescita che stiamo osservando, purtroppo, è nell'ammontare dei crediti problematici garantiti da immobili che stanno perdendo valore, segnale dell'oggettiva difficoltà dei mutuatari nel far fronte alle rate del mutuo e della necessità sempre più pressante per le 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 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.

Ufficio Stampa MutuiSupermarket

Sonia Nobilini - Theoria

Tel.: +39 02 2022151

sonia@theoria.it

Ufficio Stampa CRIF

Maurizio Liuti

Tel.: +39 051 4176111

ufficiostampa@crif.com
