

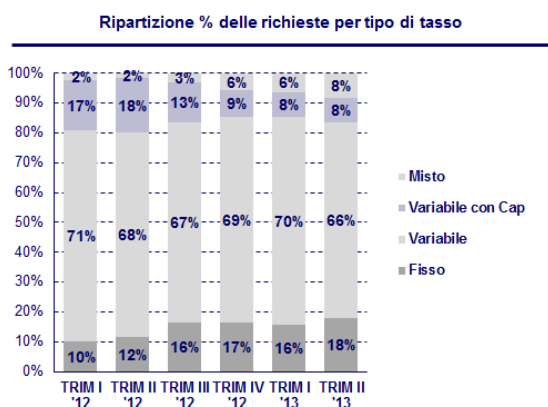
## BUSSOLA MUTUI CRIF - MUTUISUPERMARKET SECONDO TRIMESTRE 2013

**CONTINUA LA CRISI DEL MERCATO IMMOBILIARE: MALGRADO L'ARRETRAMENTO DEI PREZZI AL MQ DEGLI IMMOBILI (-4,4% NEL II TRIMESTRE 2013 DOPO IL -5,6% REGISTRATO SULL'INTERO 2012) LE COMPRAVENDITE NON SEMBRANO BENEFICIARNE PIÙ DI TANTO (-14,2%)**

**DEBOLI ANCHE LA DOMANDA E LE EROGAZIONI DI MUTUI NONOSTANTE I PRIMI TENTATIVI DI RIPOSIZIONAMENTO DELL'OFFERTA DELLE BANCHE, CON CAMPAGNE PRODOTTO MIRATE E A SCADENZA, IN UN CLIMA DI GENERALE STABILITÀ DEI MIGLIORI SPREAD PER MUTUI A TASSO VARIABILE E DI LEGGERA CONTRAZIONE DEGLI SPREAD PER MUTUI A TASSO FISSO**

**Milano, 22 luglio 2013** – Viene presentata oggi la nuova 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 secondo trimestre 2013 passando in rassegna i classici 4 quadranti della Bussola Mutui, rappresentati dalla **Domanda**, dai **Richiedenti**, dall'**Offerta** e dagli **Immobili**.

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



**Domanda: continua la contrazione del numero di domande di mutui** residenziali da parte delle famiglie italiane, con un complessivo **-10% nel I semestre 2013** rispetto al corrispondente periodo del 2012, quando la contrazione era stata del **-44%** rispetto ai primi 6 mesi del 2011.

Questa sorta di autocensura da parte delle famiglie si abbina anche con la maggiore propensione verso soluzioni in grado di preservare il mutuatario dal timore di una risalita dei tassi di interesse e dal rischio di non riuscire a ripagare regolarmente il finanziamento acceso.

Non è quindi un caso che, sul fronte della tipologia di tasso, si confermi il trend di **crescita** per le richieste di **mutui a tasso fisso**, che passano da una **quota di mercato del 12% nel II trimestre 2012** al **18% del II trimestre 2013**, trainati da IRS che si mantengono a livelli minimi e politiche di pricing maggiormente aggressive da parte di alcuni Istituti di credito.

Nel periodo di osservazione si segnala anche l'**aumento di interesse della domanda per mutui a tasso misto**, che arriva a spiegare l'**8% delle richieste nel II trimestre 2013** contro un 2% del II trimestre 2012, complici anche in questo caso politiche di offerta più aggressive da parte degli istituti bancari (offerta di spread sui mutui a tasso misto in linea con gli spread offerti sui mutui a tasso variabile).

A conferma della prudenza che continua a caratterizzare i comportamenti delle famiglie, in questa delicata fase **diminuisce** ulteriormente l'**importo medio erogato**, che si attesta nel I trimestre 2013 a **115.712 Euro**, da confrontarsi con un importo medio nel I trimestre 2012 pari a circa 120.000 Euro, che rappresenta il valore più basso mai registrato dalla prima metà del 2009.

Al contempo, la classe di **durata superiore ai 30 anni** passa a spiegare il **30%** del totale delle preferenze nel II trimestre 2013 **rispetto al 40%** del I trimestre 2013, in virtù di una **progressiva riduzione**

dell'offerta per durate estese e politiche di pricing volte a disincentivare richieste con lunghe durate, caratterizzate da livelli di rischio creditizio più elevati.

Nel complesso questa dinamica può essere letta alla luce di diversi fattori, tra i quali la minore disponibilità reddituale delle famiglie a causa della difficile situazione economica e la maggior selettività delle politiche di impiego da parte degli Istituti di credito.

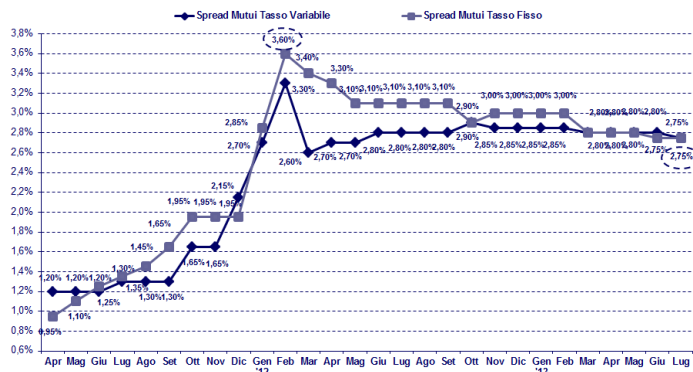
**Richiedenti:** la persistente incertezza a livello economico personale produce visibili effetti anche sul profilo dei nuovi richiedenti di mutuo: cresce il peso della domanda da parte degli **over 55, caratterizzati da una maggiore stabilità reddituale** - 19% della domanda nel II trimestre 2013, contro un 14% del II trimestre 2012 - mentre si assesta quello dei richiedenti con **età compresa tra 36 e 45 anni** - 33% della domanda nel II trimestre 2013, contro un 36% del II trimestre 2012.

Confermato anche l'aumento di peso del segmento di richiedenti con **redditi superiori ai 1.500 Euro netti mensili** (e inferiori ai 2.000 Euro), sempre al **30%** del totale nel II trimestre 2012, contro un 24% del I trimestre 2012; 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 31%** del totale.

La **crecente incertezza reddituale**, risultato della difficile situazione economica, suggerisce il **rinvio di investimenti di lungo periodo**, fenomeno particolarmente visibile con riferimento alle **fasce di popolazione più giovani** e con **minori flussi di reddito**.

**Offerta:** dopo un 2012 caratterizzato da una marcata contrazione dei nuovi flussi di mutui erogati (-48,9% rispetto al 2011), il trend di decisa contrazione trova conferma anche nelle prime elaborazioni riferite al I trimestre 2013 (-23,2% rispetto al corrispondente periodo dell'anno precedente, dato in corso di consolidamento da parte di Banca d'Italia).

Per altro, nel I trimestre 2013 si rileva anche una **riduzione dell'ISC** (Indice sintetico di costo) medio di erogazione pari allo **0,30%**, sia per mutui a tasso variabile che a tasso fisso, grazie a revisioni al ribasso degli spread maggiormente elevati offerti dagli istituti eroganti. Questo **non risulta però uno stimolo sufficiente per permettere ancora una ripresa della domanda** di mutui da parte di privati e famiglie, elemento indispensabile e preliminare al rimbalzo dei nuovi flussi di erogazione.



Al contempo, si segnala sul II trimestre 2013 una **leggera ripresa di competitività dell'offerta a tasso fisso** (-25 punti base da gennaio a luglio 2013), i cui migliori spread si allineano ai migliori spread disponibili per prodotti a tasso variabile (2,75%).

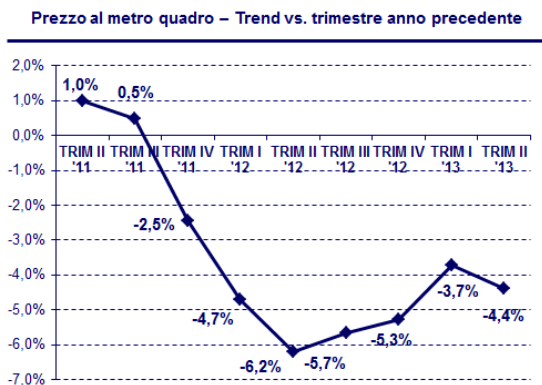
Da ultimo, anche nel I trimestre 2013 il **Loan To Value** - ovvero il rapporto tra l'importo medio del mutuo erogato e il valore dell'immobile a garanzia - si conferma al **63%** (vs un 65% del IV

trimestre 2011) a conferma di un atteggiamento dell'offerta ancora improntato alla cautela.

Del resto, il **tasso di default** relativo ai portafogli mutui a privati e famiglie **si conferma in costante aumento e a fine marzo arriva ad assestarsi al 2,0%** (in aumento rispetto all'1,6% del IV trimestre 2011), confermando in modo inequivocabile le **difficoltà** da parte di una **crecente fascia di popolazione a ripagare regolarmente gli impegni assunti**, malgrado i numerosi interventi a sostegno delle famiglie varati in questi ultimi anni.

**Immobili:** il **calo delle compravendite nel I trimestre 2013** risulta pari al **-14,2%** rispetto al primo trimestre 2012, mostrando una **dinamica recessiva in rallentamento rispetto al -30,5%** registrato nel IV trimestre 2012.

L'andamento **non sembra quindi beneficiare** in modo evidente **della flessione dei prezzi di mercato** rilevata nel corso negli ultimi mesi. A questo riguardo, il **valore medio degli immobili** forniti in garanzia si attesta attorno ai 185.000 euro (contro i circa 200.000 Euro del II trimestre 2011), mentre il **prezzo medio al metro quadro** fa segnare un **-4,4%** rispetto al II trimestre 2012, in peggioramento rispetto al -3,7% del I trimestre dell'anno.



Il calo delle quotazioni investe **tutte le aree italiane** anche se si registra una riduzione maggiore **nel Nord Est, con un -7,5%**, e inferiore nel **Nord Ovest, con un più contenuto -0,8%**. Centro e Sud/Isole, invece, fanno segnare rispettivamente un -5,6% e un -5,3%.

Nel complesso, i prezzi medi al metro quadro degli **immobili di nuova costruzione** sembrano più resistenti alle dinamiche di crisi del settore, registrando nel II trimestre 2013 un **calo delle quotazioni del -3,0%** da confrontarsi con un **calo del -4,2%** relativo agli **immobili usati**.

*“Dopo 12 mesi di ‘calma piatta’ sul fronte delle strategie di offerta da parte degli istituti di credito, da maggio 2013 rileviamo una rinnovata dinamicità che mira a stimolare la progressiva ripresa della domanda. La recente spinta commerciale sembra però far leva più sul marketing che sul prodotto - commenta **Stefano Rossini**, Amministratore Delegato e Fondatore di MutuiSupermarket.it -. I migliori spread per mutui a tasso variabile risultano infatti stabili attorno al 2,75%, agli stessi livelli di 12 mesi fa, mentre per i mutui a tasso fisso la contrazione rilevata è dello 0,20% da inizio anno. E’ difficile ipotizzare a breve ulteriori sensibili riduzioni degli spread: i costi della raccolta rimangono infatti a livelli pur sempre elevati, il merito di credito delle famiglie si prevede in ulteriore peggioramento visto lo scenario di permanente debolezza dell’economia nazionale e, da ultimo, le banche devono tutelare la propria redditività dati i crescenti tassi di default e i numerosi mutui in portafoglio erogati con spread inferiori all’1%. Solo tangibili miglioramenti dell’outlook economico sui prossimi trimestri permetteranno quindi al sistema bancario di imprimere un significativo cambio di marcia alla propria strategia di offerta mutui.”*

*“Se è vero che le difficoltà del mercato non possono essere totalmente addossate alla contrazione del credito alle famiglie, dal momento che gli acquisti di immobili residenziali assistiti da un mutuo rappresentano meno del 40% del totale, rimane evidente quanto la leva finanziaria influisca nella costante contrazione delle compravendite, tornate sui volumi registrati alla metà degli anni ‘80 e con prospettive di ripresa non prima del 2014 - commenta **Stefano Magnolfi**, Direttore Real Estate Services di CRIF. In questa fase di incertezza il mercato non sembra beneficiare ancora dalla riduzione dei prezzi degli immobili, che continuano a calare dal III trimestre 2011.”*

\* \* \*

**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 [www.mutuisupermarket.it/bussola-mutui-crif-mutuisupermarket](http://www.mutuisupermarket.it/bussola-mutui-crif-mutuisupermarket) o [www.crif.it/News/Pubblicazioni/Pages/Bussola-Mutui.aspx](http://www.crif.it/News/Pubblicazioni/Pages/Bussola-Mutui.aspx).

**Ufficio Stampa MutuiSupermarket**  
Sonia Nobilini - Theoria  
Tel.: +39 02 2022151  
[sonia@theoria.it](mailto:sonia@theoria.it)

**Ufficio Stampa CRIF**  
Maurizio Liuti  
Tel.: +39 051 4176111  
[ufficiostampa@crif.com](mailto:ufficiostampa@crif.com)