

## BUSSOLA MUTUI CRIF – MUTUISUPERMARKET TERZO TRIMESTRE 2013

**MERCATO IMMOBILIARE ANCORA IN STALLO: CONTINUA LA CONTRAZIONE DEI PREZZI AL MQ (-5,0% NEL III TRIMESTRE 2013 DOPO IL -5,6% REGISTRATO SULL'INTERO 2012).**

**RALLENTA LA DINAMICA RECESSIVA DELLE COMPRAVENDITE (-9,3%),  
PROVE TECNICHE DI RIPRESA PER I MUTUI**

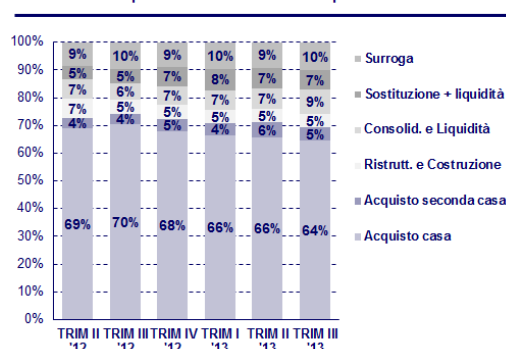
**Milano, 24 ottobre 2013** – Viene presentata oggi la nuova edizione della **Bussola Mutui**, il bollettino trimestrale firmato **CRIF** e **MutuiSupermarket.it** che offre una panoramica aggiornata e completa delle tendenze in atto nel mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliare. Nello specifico, il report sintetizza informazioni di andamento con riferimento al terzo 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).

Numero di domande – Variazione % su anno precedente

Totale 2010	+1%
Totale 2011	-19%
Totale 2012	-42%
-----	
Gennaio 2013	-14%
Febbraio	-10%
Marzo	-9%
Aprile	-9%
Maggio	-12%
Giugno	-8%
Luglio	+2%
Agosto	+4%
Settembre	+7%

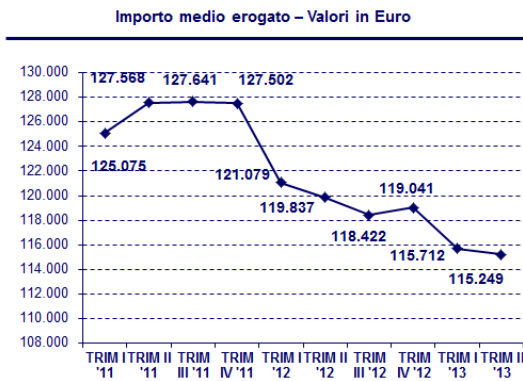
**Domanda:** nel III trimestre 2013 si registra una inversione di tendenza per quanto riguarda il **numero di domande di mutui** da parte delle famiglie italiane, che torna a crescere (+2% a luglio, +4% a agosto e +7% a settembre) dopo 10 trimestri consecutivi di contrazione. Nonostante il rimbalzo registrato, i **primi 9 mesi del 2013 segnano comunque ancora una flessione del -6,2% rispetto ai primi 9 mesi del 2012** e i livelli pre-crisi appaiono ancora lontani.

Ripartizione % delle richieste per finalità



Relativamente alle finalità del mutuo, si registra una **leggera crescita del numero di domande di mutuo con finalità surroga** (dal 9% al 10% del totale dal secondo al terzo trimestre 2013) e **con finalità liquidità** (dal 7% al 9% del totale sullo stesso periodo), coerentemente con l'attuale situazione di crisi vissuta da numerose famiglie italiane, che desiderano **ottenere un risparmio sulla rata del mutuo in essere o della liquidità aggiuntiva** (tramite l'accensione di un nuovo mutuo) per poter meglio fronteggiare gli impegni economici di tutti i giorni.

Sul fronte dei **tassi**, invece, si **conferma l'aumentato peso della componente di domanda a tasso fisso e a tasso misto** (rispettivamente pari al 18% e 8% del totale) a testimonianza di un'aspettativa di lento e continuo aumento dei tassi variabili sui prossimi trimestri. Nel complesso, in questa delicata fase la prudenza continua a caratterizzare i comportamenti delle famiglie: con riferimento alle nuove richieste di mutuo **aumenta il peso della componente dei mutui con importo inferiore ai 100.000 euro**, che nel terzo trimestre 2013 arriva a spiegare il **44% del totale delle richieste** contro un 39% rilevato nel quarto trimestre 2012.



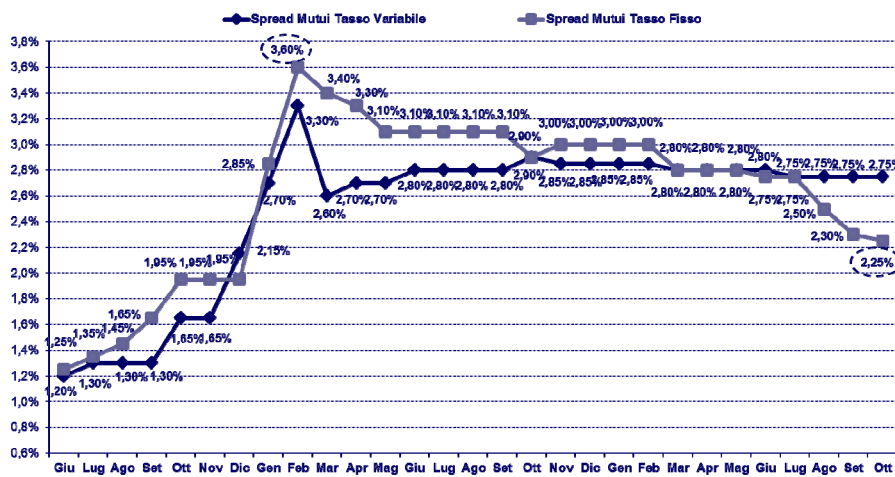
In linea con questo trend, **diminuisce** anche l'importo medio erogato, che si attesta nel secondo trimestre 2013 a **115.249 Euro** (da confrontarsi con un importo medio del corrispondente trimestre 2012 pari a 127.568 Euro) che rappresenta il **valore più basso** mai registrato da inizio 2009.

**Richiedenti:** la persistente incertezza a livello economico personale produce visibili effetti anche sul profilo dei nuovi richiedenti di mutuo: si conferma il crescente peso

della domanda da parte degli **over 55**, caratterizzati da una maggiore stabilità reddituale (19% della domanda totale nel III trimestre 2013 contro un 14% registrato nel II trimestre 2012). Al contempo aumenta progressivamente il peso del segmento di richiedenti con redditi superiori ai 1.500 Euro netti mensili che spiega il 54% del totale delle richieste nel III trimestre 2013 contro un 50% nel II trimestre 2012. L'elevata incertezza reddituale, risultato della difficile situazione economica, suggerisce quindi il rinvio di investimenti di lungo periodo con particolare riferimento alla 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 riduzione sembra attenuarsi con le nuove erogazioni in diminuzione del -16,3% nel secondo trimestre 2013 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (dato ancora in corso di consolidamento da parte di Banca d'Italia).

Al contempo, si segnala una sensibile ripresa di competitività dell'offerta a tasso fisso, con una riduzione di spread di ben 75 punti base da gennaio a ottobre 2013. Questo riposizionamento del



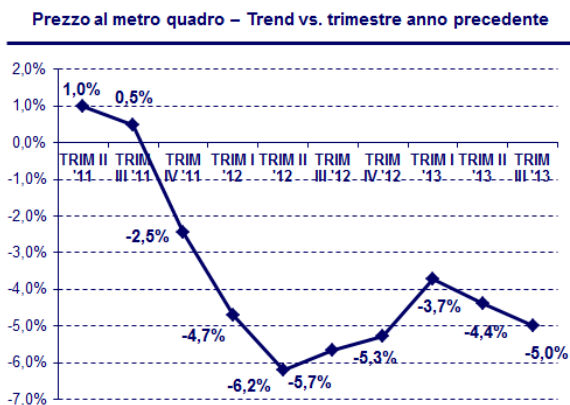
pricing sui mutui a tasso fisso è da collegarsi in parte alla volontà degli istituti di credito di ribilanciare le proprie erogazioni verso il tasso fisso, dato che i propri portafogli mutui sono composti al 70% da mutui a tasso variabile e sugli ultimi trimestri le erogazioni a tasso fisso non hanno tipicamente superato il 20% del totale.

Anche nel II 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%** a conferma di un atteggiamento dell'offerta ancora improntato alla cautela.

**Immobili:** a fronte dei primi segnali di ripresa sul fronte dei mutui, che per altro dovranno trovare conferma nei prossimi mesi per sancire la definitiva inversione di tendenza, il **calo delle compravendite registrato nel secondo trimestre 2013** risulta pari al **-9,3%** rispetto al secondo trimestre 2012, mostrando ancora una **dinamica recessiva seppur in rallentamento** rispetto al -30,5% e al -14,2% registrati rispettivamente nel IV trimestre 2012 e I trimestre 2013.

In questo scenario, 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

nel III trimestre 2013 un **-5,0% rispetto al III trimestre 2012**, in ulteriore peggioramento rispetto al -3,7% e -4,4% registrati rispettivamente nel I e II trimestre 2013.



Nel complesso, i prezzi medi al metro quadro degli **immobili di nuova costruzione** sembrano più resistenti alle dinamiche di crisi del settore, registrando nel III trimestre 2013 un **calo delle quotazioni del -3,3%** da confrontarsi con un **calo del -5,8% relativo agli immobili usati**. Per altro, la dinamica negativa delle quotazioni investe **tutte le aree italiane** anche se si registra una riduzione maggiore nel **Sud e Isole, con un -6,3% complessivo**, e inferiore nel **Nord Ovest, con un più contenuto -1,5%**. Centro e Nord Est, invece, fanno segnare rispettivamente un -3,9% e un -5,9%.

*“Si stanno delineando, a piccoli passi, quelle che possiamo definire delle pre-condizioni di ripresa per il mercato dei mutui: da luglio la domanda sembra essere ritornata su una traiettoria di crescita e a ottobre lo spread BTP - Bund è sceso sotto la soglia dei 230 punti base per la prima volta dal luglio 2011, all’inizio della crisi finanziaria - commenta **Stefano Rossini**, Amministratore Delegato e Fondatore di MutuiSupermarket.it. La ripresa del ciclo economico europeo dovrebbe rafforzare nel corso dei prossimi mesi i primi segnali favorevoli, permettendo un miglioramento delle condizioni di offerta mutui da parte del sistema bancario, sia lato spread proposti che lato valutazione del merito creditizio. In questo contesto, non si registrano ancora netti cambi di strategia da parte degli istituti di credito e l’aspettativa è che l’offerta di mutui sia destinata a migliorare solo gradualmente.”*

*“Il mercato delle compravendite residenziali continua a risentire della congiuntura economica negativa, ma il trend recessivo è in rallentamento rispetto ai valori registrati nei trimestri precedenti, anche per effetto della continua diminuzione dei prezzi degli immobili ed è coerente con la minor riduzione delle domande di mutuo di fine 2012 e inizio 2013 – commenta **Stefano Magnolfi**, Direttore Real Estate Services di CRIF. E’ auspicabile che tali dinamiche favoriscano la ripartenza del mercato immobiliare e che al contempo l’ormai imminente approvazione della proposta di Direttiva Comunitaria sui Mutui Residenziali rappresenti il necessario strumento di miglioramento della qualità e della trasparenza del mercato dei crediti ipotecari.”*

\* \* \*

**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). 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 – Mirka Ritelli – [mirka.ritelli@theoria.it](mailto:mirka.ritelli@theoria.it)  
Theoria – Cristina Arborio – [cristina.arborio@theoria.it](mailto:cristina.arborio@theoria.it)  
Tel.: +39 02 2022151

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