

BUSSOLA MUTUI CRIF – MUTUISUPERMARKET IV TRIMESTRE 2013

**NEL 2013 PERSO UN ULTERIORE 7% DELLE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI
E 8% DELLE EROGAZIONI DI NUOVI MUTUI A PRIVATI.**

IL MERCATO IMMOBILIARE E DEI MUTUI RITORNANO SUI LIVELLI DEI PRIMI ANNI '90

**CONTINUA IL CALO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI NEL IV TRIMESTRE 2013
(-4,4% DOPO IL -5,6% REGISTRATO SULL'INTERO 2012)**

**MENTRE GLI SPREAD SUI MUTUI RIMANGONO ELEVATI NELLA FORCHETTA 2,5%-3,5%
NONOSTANTE IL RITORNO DELLO SPREAD BTP-BUND AI LIVELLI PRE-CRISI DI META' 2011**

Milano, 28 gennaio 2014 – 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 quarto 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 2008	-4%
Totale 2009	+7%
Totale 2010	+1%
Totale 2011	-19%
Totale 2012	-42%

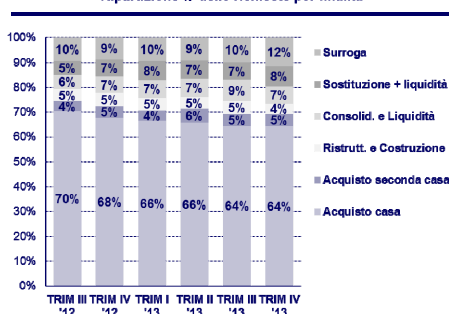
Gennaio 2013	-14%
Febbraio	-10%
Marzo	-9%
Aprile	-9%
Maggio	-12%
Giugno	-6%
Luglio	+2%
Agosto	+4%
Settembre	+7%
Ottobre	+1%
Novembre	+8%
Dicembre	+7%

Totale 2013	-4%

Domanda: la seconda metà del 2013 registra una inversione di tendenza per quanto riguarda il **numero di domande di mutui** da parte delle famiglie italiane, che **tornano a crescere del +4,6%** dopo due anni di profonda crisi che hanno visto la domanda contrarsi complessivamente del -42% nel 2012 e -19% nel 2011. Per altro, nell'arco dei 12 mesi del 2013 il consuntivo risulta ancora negativo, con un decremento del -3,6% rispetto all'anno precedente.

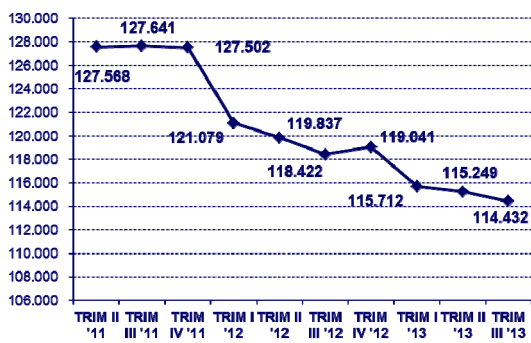
Sulla base delle rilevazioni raccolte da MutuiSupermarket.it relativamente alle finalità del mutuo, torna a **crescere l'interesse nei confronti dei mutui con finalità surroga e sostituzione** che passano a spiegare dal 16% del totale delle richieste nel quarto trimestre 2012 al 20% nel quarto trimestre 2013, coerentemente con la situazione attuale di crisi economica caratterizzata da un **forte rallentamento della domanda di acquisto di abitazioni** e dalla necessità delle famiglie di **ridurre le proprie spese mensili** fra cui il **costo della rata** del mutuo in essere.

Ripartizione % delle richieste per finalità



Sul fronte dei **tassi**, invece, si registra una **leggera contrazione delle richieste per mutui a tasso fisso** - dal 18% del totale nel terzo trimestre 2013 al 16% nel quarto trimestre 2013 - da collegarsi alla **continua crescita degli indici di riferimento IRS** (in aumento dall'aprile scorso) e **all'aspettativa di stabilità a livelli ridotti degli indici di riferimento Euribor e BCE** (quest'ultimo ridotto allo 0,25% lo scorso novembre 2013).

Importo medio erogato – Valori in Euro



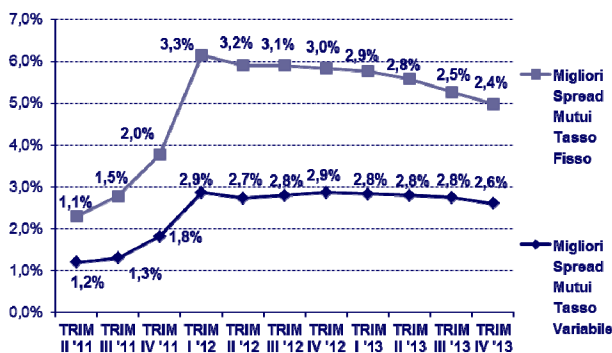
La prudenza continua a caratterizzare i comportamenti delle famiglie: con riferimento alle nuove domande di mutuo **l'importo medio richiesto nel quarto trimestre 2013 si contrae ulteriormente e raggiunge i 126.326 euro**, da compararsi con un importo medio nel quarto trimestre 2012 pari a 127.621 euro e di 136.806 euro del pari periodo 2011.

Come conseguenza diretta, **diminuisce l'importo medio erogato del mutuo**, che nel terzo trimestre 2013 si attesta a **114.432 Euro**, il **valore più basso mai registrato da inizio 2009**.

Richiedenti: per quanto riguarda il profilo sociodemografico dei nuovi richiedenti di mutuo, **la ripresa della domanda nel quarto trimestre 2013** sembra essere **trainata** dalla fascia di età **36-55 anni** che iniziano progressivamente a riavvicinarsi al tema casa dopo averlo accantonato nel corso degli ultimi 18-24 mesi. Tale cluster infatti passa a rappresentare **dal 54% del totale richiedenti nel terzo trimestre 2013 al 57% nel quarto trimestre 2013**; parallelamente si restringe il cluster dei richiedenti con età superiore ai 55 anni che passa dal 19% al 16% del totale dal terzo al quarto trimestre 2013. **Contribuisce alla ripresa della domanda il segmento dei lavoratori autonomi**, che nel quarto trimestre 2013 spiega il **12% del totale delle richieste contro un 10% del terzo trimestre 2013** (simmetricamente il segmento dipendenti a tempo indeterminato passa a spiegare dall'82% all'80% del totale richieste). Al contempo **i richiedenti con un reddito mensile netto inferiore ai 1.000 euro si riducono dal 17% al 13%** del totale richiedenti, mentre cresce il cluster dei richiedenti con redditi compresi fra i 1.500 e 2.500 euro, la cui incidenza passa sullo stesso periodo dal 39% al 42% del totale.

Offerta: dopo un 2012 caratterizzato da un vero crollo dei nuovi flussi di mutui erogati (-49,6% rispetto al 2011), il 2013 mostra una nuova **sensibile contrazione nel corso dei primi nove mesi del 2013, pari a -15,1%**. Le erogazioni di nuovi mutui nel quarto trimestre 2013 sono previste stabili rispetto al 2012 o in leggera crescita; ciò porterebbe le **erogazioni totali previste per il 2013 a 22 - 23 miliardi di euro**, in **contrazione di circa -8% rispetto all'anno 2012**.

Media trimestrale migliori spread - Mutui a Tasso Fisso e Variabile



Lo **spread BTP-Bund odierno** si assesta attorno al 2%, ai minimi degli ultimi 2 anni e allo **stesso livello di luglio 2011, periodo di inizio della crisi del sistema finanziario italiano**. Ciò comporta una chiara diminuzione del rischio di lending nei confronti delle banche italiane che possono quindi tornare a ridurre il costo di approvvigionamento della propria liquidità. Purtroppo questo **migliorato scenario finanziario non sta traducendosi in un'attesa diminuzione degli spread offerti dalle banche sui propri mutui**. Nel quarto trimestre 2013, infatti, i **migliori spread offerti sui mutui a tasso variabile e fissi**

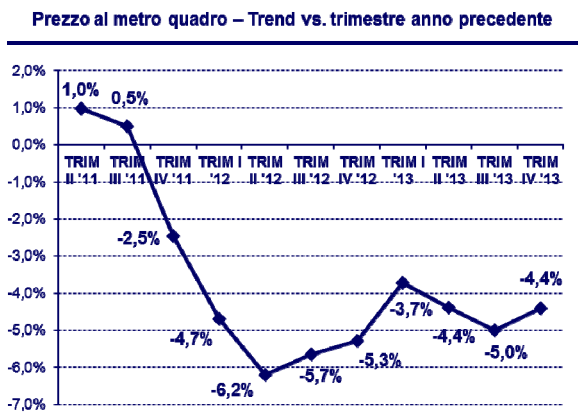
rimangono quasi del tutto inalterati rispetto al terzo trimestre 2013, registrando variazioni al ribasso dell'ordine massimo dei 10 - 20 punti base.

Inoltre, nel terzo trimestre 2013 il **Loan To Value** – ovvero il rapporto tra l'importo medio del mutuo erogato e il valore dell'immobile a garanzia – **scende al 62%** (contro un 63% del secondo trimestre 2013), a conferma di un atteggiamento dell'offerta ancora improntato alla cautela.

Immobili: mentre si registrano i primi segnali di ripresa sul fronte dei mutui, le compravendite sembrano non aver ancora invertito la propria traiettoria di decrescita. Il **calo delle compravendite registrato nel terzo trimestre 2013** risulta pari a **-5,1%** rispetto al terzo trimestre 2012, mostrando una **dinamica**

recessiva seppur in rallentamento rispetto al -14,2% e al -9,3% registrati nel primo e nel secondo trimestre 2013. Il numero di transazioni residenziali nel quarto trimestre 2013 è previsto stabile rispetto al 2012 o in leggera crescita; ciò porterebbe le **compravendite totali previste per il 2013** a 410/420.000 unità, **in contrazione di circa il -7% rispetto l'anno 2012**.

In questo scenario, il **valore medio degli immobili** forniti in garanzia si attesta attorno ai 184.000 euro (contro i circa 200.000 Euro del secondo trimestre 2011), mentre il **prezzo medio al metro quadro** fa segnare nel quarto trimestre 2013 un **-4,4% rispetto al quarto trimestre 2012**, contrazione che va a sommarsi al -5,3% del quarto trimestre 2012 e al -2,5% del quarto trimestre 2011.



Nel complesso, i prezzi medi al metro quadro degli **immobili di nuova costruzione** sembrano più resistenti alle dinamiche di crisi del settore, registrando nel quarto trimestre 2013 un **calo delle quotazioni del -4,2%** da confrontarsi con un **calo del -5,0% relativo agli immobili usati**. Per altro, la dinamica negativa delle quotazioni investe **tutte le aree italiane** anche se con intensità differente: i dati sull'intero 2013 mostrano una riduzione maggiore nel **Sud/Isole e nel Centro Italia**, rispettivamente con un **-6,0%** e un **-5,8%**; nel **Nord Est** si registra un **più contenuto -5,2%** mentre nel **Nord Ovest** i prezzi

sembrano meglio resistere agli effetti della crisi economica evidenziando **una flessione più ridotta, pari a -2,1%**.

*“Stiamo assistendo a una progressiva normalizzazione delle dinamiche recessive registrate sugli ultimi 24 mesi e ci aspettiamo un 2014 di assestamento e ripartenza, dove ancora una volta la cautela guiderà i principali comportamenti lato domanda e offerta - commenta **Stefano Rossini**, Amministratore Delegato e Fondatore di MutuiSupermarket.it. Un mercato dei mutui e delle compravendite ai minimi e in linea con i valori dei primi anni '90, una domanda di mutui che riprende a crescere e uno spread BTP-Bund ai livelli pre-crisi finanziaria, sono elementi che fanno pensare ad una ripresa delle erogazioni alle porte. Il sistema bancario deve però fare i conti oggi con tassi di default elevati e in crescita, effetto della lunga crisi economica. Ci attendiamo quindi miglioramenti delle condizioni di offerta - lato spread e lato valutazione creditizia - non immediati e sicuramente gradualmente, coerenti con il passo di miglioramento dei principali indicatori economici, disoccupazione e domanda interna in primis.”*

*“Anche se i valori registrati sono ancora prudenziali, siamo ormai vicini alla ripartenza del mercato: non si assiste ancora ad un ritorno della liquidità, ma il punto di minimo sembra oltrepassato – commenta **Stefano Magnolfi**, Direttore Real Estate Services di CRIF. Rimane alta l'attenzione sulla qualità della clientela in ingresso e sulle stime relative al valore degli immobili a garanzia dei mutui ipotecari, anche stimolata dall'iniziativa della BCE con riferimento alla valutazione dello stato di salute delle banche europee ed italiane, in termini di valutazione del rischio, verifica della qualità degli asset e stress test (Asset Quality Review). Come ricordato dalla BCE, questi tre elementi sono strettamente interdipendenti: la valutazione del rischio è strettamente collegata a quella dell'asset immobiliare e rappresenta un task centrale per le autorità di vigilanza.”*

* * *

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 – Mirka Ritelli – mirka.ritelli@theoria.it
Theoria – Cristina Arborio – cristina.arborio@theoria.it
Tel.: +39 02 2022151

Ufficio Stampa CRIF

Maurizio Liuti
ufficiostampa@crif.com
Tel.: +39 051 4176111
