

BUSSOLA MUTUI CRIF – MUTUISUPERMARKET I TRIMESTRE 2014

**RIPARTONO LA DOMANDA E LE EROGAZIONI DI MUTUI DI SURROGA
(12% DELLE RICHIESTE E 17% DELLE EROGAZIONI NEL I TRIMESTRE 2014)
CON LA SURROGA VERSO IL TASSO VARIABILE CHE LA FA DA PADRONE (82% RICHIESTE)
COMPLICE UN PROGRESSIVO E GRADUALE RIENTRO DEL CARO MUTUI 2012-2013**

Nuova doccia fredda per l'immobiliare: transazioni -8% nel IV trimestre 2013 (-5,1% nel III trimestre 2013) e prezzi/mq -5,9% nel I trimestre 2014 (-4,4% nel IV trimestre 2013); è il decimo trimestre consecutivo di contrazione per il valore degli immobili.

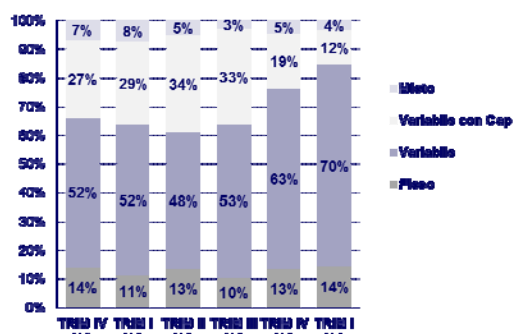
Milano, [28 aprile 2014] – Nel I trimestre 2014 cresce l'interesse per la surroga, grazie anche ad un clima di progressiva riduzione degli spread offerti dalle banche. In particolare, la domanda di mutui con finalità surroga passa a spiegare il 12% del totale nel primo trimestre 2014 (contro il 10% del corrispondente periodo 2013). Ancor più evidente è la crescita degli erogati con finalità surroga che passano dall'8% del totale nel primo trimestre 2013 al 17% del primo trimestre 2014.

Questa una delle 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.

Nello specifico, le richieste di mutuo di surroga inoltrate dai mutuatari esistenti durante la prima metà del 2013 si convertono progressivamente in nuove erogazioni nel corso dei trimestri seguenti, man mano che prende piede la riduzione degli spread offerti sui mutui di surroga.

Sui prossimi mesi dell'anno si attende un'ulteriore **espansione delle erogazioni con finalità surroga**, coerentemente con l'**attesa ulteriore riduzione degli spread di offerta da parte delle banche**, che oggi possono beneficiare di costi di approvvigionamento liquidità sempre migliori e che possono contare su una prospettiva di progressivo miglioramento delle scenario economico a livello nazionale.

Ripartizione % delle richieste di Surroga e Sostituzione per tipo di tasso



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 7 aprile 2014

Con riferimento alla tipologia di tasso preferita dai mutuatari interessati a surrogare o sostituire il proprio mutuo, emerge una **chiara polarizzazione verso il Tasso Variabile e il Tasso Variabile con Cap**, che assieme spiegano l'**82% delle preferenze dei richiedenti**.

Tale fenomeno è da collegarsi alla **elevata convenienza dei mutui di surroga e sostituzione a tasso variabile rispetto ai mutui a tasso fisso**, che offrono spread in linea con quelli dei mutui a tasso variabile, ma scontano l'effetto di indici di riferimento IRS molto più elevati rispetto agli indici Euribor.

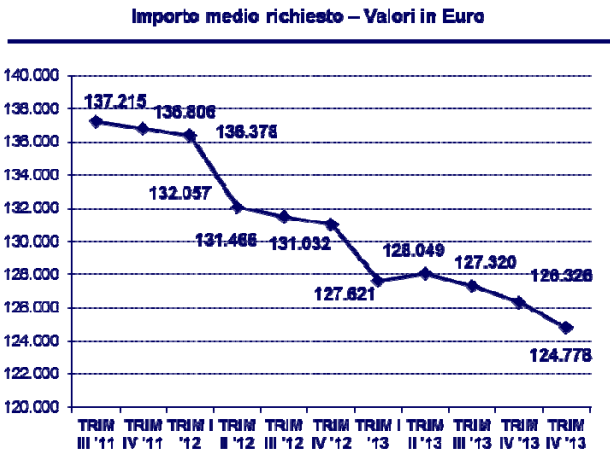
Il peso della **domanda di mutui per surroga e sostituzione a tasso variabile con Cap si riduce** in maniera molto netta nel tempo, passando **dal 34% al 12% nel periodo primo trimestre 2013-primo trimestre 2014**, per effetto di un aumento degli spread sui mutui con Cap (a fronte di una riduzione invece degli spread sui mutui a tasso variabile) e per effetto di aspettative sempre più chiare di tassi Euribor a livelli contenuti sul medio periodo.

A conferma di questa dinamica, il mercato dei futures 3 mesi Liffe di Londra segnala aspettative di Euribor a 3 mesi oltre la soglia dell'1% non prima del giugno 2007.

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

In un mercato dei mutui che sta lentamente risalendo la china – con le domande in crescita del +9,6% nel primo trimestre 2014 rispetto il primo trimestre 2013 – si conferma la **progressiva riduzione dell'importo medio del mutuo richiesto**, che nel primo trimestre 2014 raggiunge il **minimo storico di 124.778 euro** (contro i 136.378 del primo trimestre 2012), segno della perdurante prudenza che ancora caratterizza i comportamenti delle famiglie in questo inizio di anno.



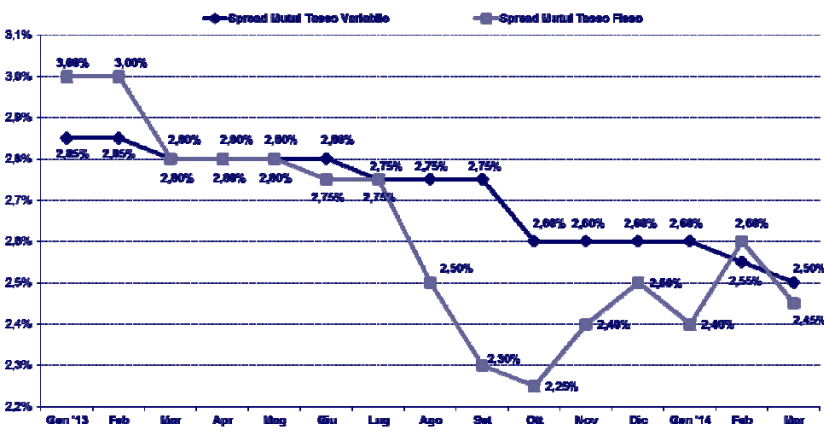
Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 7 aprile 2014

Tale trend è confermato anche dall'incidenza delle erogazioni di **mutui con importo inferiore ai 100.000 euro** che arrivano a spiegare nel trimestre il **53% del totale**. Nel corso degli ultimi mesi risale leggermente l'incidenza delle **domande di mutuo da parte di cittadini non italiani**, passate dal **7,0% del totale nel 2012 al 7,4% del 2013**.

Offerta

Dopo un 2012 caratterizzato da un crollo dei **nuovi flussi di mutui erogati** (-49,6% rispetto al 2011), i recenti dati di Banca d'Italia mostrano un 2013 ancora in **contrazione rispetto al 2012, con un -13,1% complessivo** (dai 24,7 miliardi di euro erogati del 2012 ai 21,5 miliardi del 2013). Da evidenziare come le **erogazioni di nuovi mutui nel quarto trimestre 2013 segnino un -7,5% di contrazione anno su anno, in aumento rispetto al -6,8% del terzo trimestre 2013**, segno di un mercato dei mutui altalenante che a fine 2013 stenta ad imboccare un chiaro percorso di ripresa.

Lo **spread BTP-Bund** si assesta oggi attorno attorno all'**1,65%**, ai **minimi degli ultimi 3 anni** e allo **stesso livello di maggio 2011**, periodo in cui la crisi del sistema finanziario italiano non aveva ancora iniziato a palesarsi. Il **migliorato scenario finanziario sta progressivamente traducendosi in una diminuzione degli spread offerti dalle banche sui propri mutui**. A marzo 2013 infatti i migliori **spread offerti sui mutui a tasso variabile e fissi** si posizionano attorno al **2,45% - 2,50%**, ben lontani dal **3,30% - 3,60%** del marzo 2012.



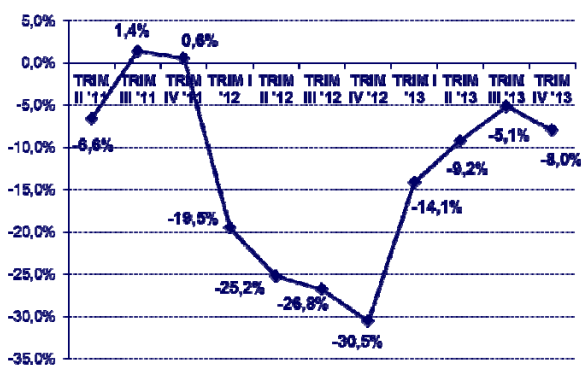
Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 7 aprile 2014

Tali spread medi sono calcolati con riferimento ad un mutuo di importo 140.000 euro a 20 anni con immobile a garanzia di valore 220.000 euro (percentuale di intervento pari al 64%, in linea con le medie di mercato 2011-2013). Non tengono conto, quindi, di numerose **offerte speciali** apparse sul mercato a partire da inizio 2014 **dedicate a mutuatari che finanziano l'acquisto della propria casa con percentuali di intervento del mutuo inferiori al 50%**, del valore della casa, offerte che permettono di ottenere **spread su mutui a tasso variabile particolarmente scontati e oscillanti fra il 2,10% e il 2,40%**.

Immobili

Tra le evidenze presentate nella Bussola CRIF MutuiSupermarket emerge anche che, mentre si

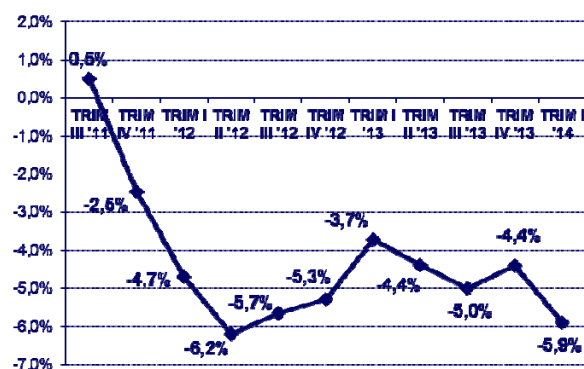
Compravendite residenziali – Trend vs. trimestre anno precedente



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 7 aprile 2014

Il numero di transazioni residenziali **per l'intero anno 2013 mostra infatti una contrazione pari al -9,2% rispetto al 2012** (da 444.017 transazioni del 2012 alle 403.125 del 2013).

Prezzo al metro quadro – Trend vs. trimestre anno precedente



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 7 aprile 2014

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 2014 un **calo delle quotazioni del -0,8%** da confrontarsi con una **flessione del -5,5% relativo agli immobili usati**.

Da sottolineare come la dinamica negativa delle quotazioni investe **tutte le aree italiane** anche se con intensità differente: i dati sul primo trimestre 2014 mostrano infatti una riduzione maggiore **nel Nord Est e Sud/Isole, rispettivamente con un -5,3% e un -4,4%**; **nel Nord Ovest e Centro si registrano un più contenuto -3,2% e -3,0%**, con i prezzi sembrano meglio resistere agli effetti della crisi economica.

“Dopo un primo periodo di disallineamento fra le dinamiche spread BTP-Bund e spread offerti dal sistema bancario sulle proprie offerte di finanziamento, a partire da febbraio 2014 le banche hanno iniziato a fattorizzare in maniera progressiva il minore costo di approvvigionamento della liquidità nel loro pricing mutui - commenta Stefano Rossini, Amministratore Delegato e Fondatore di MutuiSupermarket.it. - I primi oggi a beneficiare di questi tagli agli spread sono i richiedenti a minor rischio di credito, ossia da un lato, i richiedenti che investono in maniera importante nella casa e chiedono mutui per finanziare il 50% o 60% massimo del prezzo dell'immobile - a cui le banche dedicano offerte ad hoc - dall'altro i mutuatari esistenti, ovvero quelli che decidono di surrogare il proprio mutuo per ottenere risparmi significativi sulla rata mensile. Ciò è confermato dalle nostre rilevazioni che evidenziano un 17% delle erogazioni mutui nel I trimestre 2014 con finalità surroga. Per i prossimi mesi, se gli indicatori economici principali di ripresa – in primis domanda interna e occupazione - si muoveranno come atteso in direzione positiva, è ragionevole ipotizzare un'ulteriore riduzione degli spread sui mutui che potrebbero quindi arrivare ad attestarsi su valori attorno al 2%, non distanti dai livelli di inizio crisi del dicembre 2011”.

*“L’altalenarsi della dinamica recessiva dell’andamento delle compravendite residenziali nel quarto trimestre 2013 conferma l’importanza per il settore bancario di conoscere il valore puntuale dei singoli immobili posti a garanzia dei propri mutui anche dopo aver concesso il prestito, ai fini di mantenere la giusta ponderazione del rischio e accantonamento capitale - commenta **Stefano Magnolfi**, Direttore Real Estate Services di CRIF -. Anche Carmelo Barbagallo, responsabile della Vigilanza di Banca d’Italia ha affermato che la valutazione degli immobili dati in garanzia alle banche ‘è una delle maggiori criticità’ degli esami BCE in corso in vista dell’avvio della Vigilanza unica, pilastro dell’Unione bancaria. Strumenti quali l’AVM (Automated Valuation Model) saranno il nuovo modo per le banche italiane di tenere sotto osservazione semestrale i valori delle loro garanzie immobiliari, rivalutando i cespiti sulla base delle loro individuali caratteristiche quantitative e qualitative e non più applicando indici grossolani senza un’indicazione di attendibilità della rivalutazione”.*

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
