

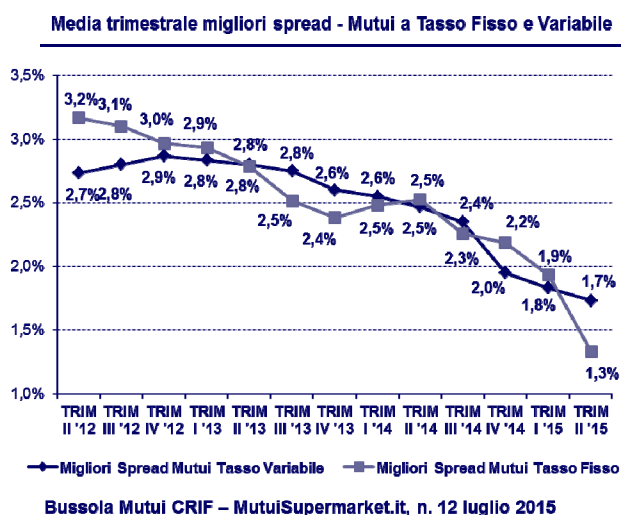
## BUSSOLA MUTUI CRIF – MUTUISUPERMARKET II TRIMESTRE 2015

### SECONDO TRIMESTRE 2015:

**SPREAD MUTUI SEMPRE PIÙ RIDOTTI (-30% PER TASSI VARIABILI E -47% PER TASSI FISSI)  
PERMETTONO UNA RIPARTENZA DELLE EROGAZIONI DI MUTUO (+35% SUL PRIMO TRIMESTRE)  
CON LA DOMANDA DI MUTUI DI SURROGA IN RUOLO TRAINANTE**

**PREZZI DEGLI IMMOBILI IN ULTERIORE DISCESA NEL SECONDO TRIMESTRE (-2,5%)  
A FRONTE DI UN MERCATO DI COMPRAVENDITE IMMOBILIARI NUOVAMENTE IN CONTRAZIONE  
(-3,0% SUL PRIMO TRIMESTRE)**

Milano, 28 luglio 2015 – La volontà del sistema bancario di rilanciare gli impieghi in ambito mutui per privati e famiglie viene confermata ancora una volta nel secondo trimestre 2015. I dati circa gli andamenti dei prezzi per i nuovi mutui proposti dalle banche nel corso del secondo trimestre 2015



mostrano infatti che la media dei migliori spread per un mutuo a tasso variabile e fisso passano rispettivamente da un 1,8% e 1,9% nel primo trimestre 2015 a un 1,7% e un 1,3% nel secondo trimestre 2015.

Se paragoniamo i migliori spread del secondo trimestre 2015 con i migliori del secondo trimestre 2014, il taglio che emerge è addirittura pari a -30% per quanto riguarda i tassi variabili e -47% per i tassi fissi.

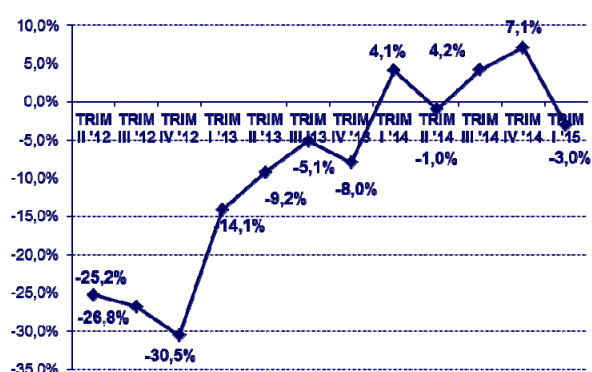
D'altro canto va considerato come l'iniezione della BCE nel sistema bancario europeo di ingenti masse liquide assieme a ridotti rendimenti su investimenti alternativi agli impieghi in finanziamenti per la casa continuano a spingere

gli istituti di credito verso il rilancio commerciale del prodotto mutuo, proponendo spread e condizioni economiche sempre più ridotte e attraenti per i nuovi potenziali clienti.

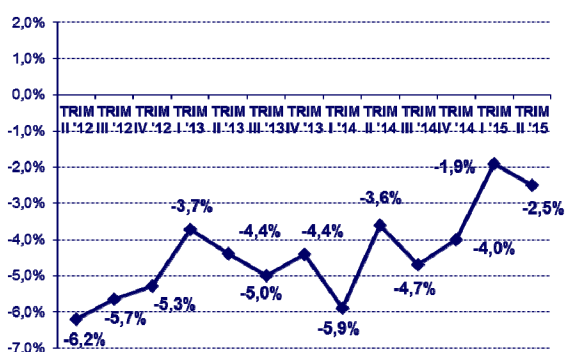
Ma le nuove compravendite immobiliari non sembrano ancora beneficiare in maniera così diretta del "taglio prezzi" registrato in ambito mutui.

I dati dell'Agenzia delle Entrate relativi al primo trimestre 2015 registrano infatti una ulteriore flessione del numero delle compravendite residenziali pari al -3,0%, dopo due trimestri, il terzo e il quarto del 2014, che avevano segnato una ripresa delle nuove transazioni, pari rispettivamente al +4,2% e +7,1%.

Compravendite residenziali – Trend vs. trimestre anno precedente



Prezzo al metro quadro – Trend vs. trimestre anno precedente



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 12 luglio 2015

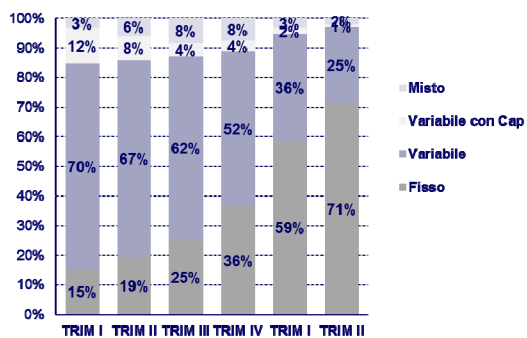
In diretta correlazione, l'andamento dei **prezzi degli immobili residenziali nel secondo trimestre 2015** che segna una **nuova sensibile riduzione, pari al -2,5%** dopo aver registrato un -1,9% nel primo trimestre 2015.

In particolare, il prezzo/mq degli immobili usati registra una contrazione del -0,8%, mentre il prezzo/mq dei nuovi immobili subisce una riduzione del -5,7%.

Il trend di riduzione del prezzo/mq è evidenziato anche dall'andamento del valore medio degli immobili forniti in garanzia, che passa dagli oltre 200.000 Euro del 2010 ai circa 175.000 Euro attuali.

Permane il **forte atteggiamento di cautela** da parte dei nuovi mutuatari e a dimostrarlo sono gli importi medi richiesti dei nuovi mutui: se a **inizio 2010 l'importo medio** era di poco **superiore ai 140.000 euro**, nel secondo trimestre 2015 - **nonostante i tassi di offerta ridotti e la nuova apertura al credito casa da parte** del sistema bancario – l'importo medio raggiunge il nuovo minimo dei **122.298 euro**. **Ritorna quindi l'interesse sul mercato**, con la **domanda di nuovi mutui che segna un +59% sul primo semestre 2015**, ma i **consumatori continuano a muoversi con estrema cautela**, dopo anni di preoccupazioni circa le proprie prospettive economiche e reddituali.

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



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 12 luglio 2015

**Sul canale online, il fenomeno surroga** - trainato da **spread in continuo calo e indici di riferimento ai minimi storici** durante il secondo trimestre 2015 - raggiunge la sua piena espressione **rappresentando nel secondo trimestre 2015 circa il 50% delle richieste raccolte**. Seppur con una incidenza minore, prossima al 20% del totale, l'interesse alla 'rottamazione' dei vecchi mutui trova conferma anche a livello di istruttorie formali e di erogazioni, nel tentativo di abbassare il peso della rata sul reddito disponibile.

L'atteggiamento consapevole degli italiani trova riscontro anche nella scelta di **piani di rimborso più**

**lungi** e nella **preferenza verso il tasso fisso** che nel secondo trimestre 2015 **arriva a spiegare il 71% delle preferenze** con riferimento alle nuove richieste di mutuo di surroga e sostituzione, grazie a indici **IRS ai minimi storici di sempre** nel mese di aprile e **strategie commerciali aggressive** da parte dei principali istituti di credito sulle nuove offerte a tasso fisso.

Queste le 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.

*"Il mercato dei mutui sembra essersi avviato su un sentiero di solido recupero dei volumi pre-crisi. A conferma il +59% delle domande di nuovi mutui registrato sui primi 6 mesi del 2015 e il +35% dei nuovi flussi di mutui residenziali registrato da Banca d'Italia sui primi 3 mesi del 2015. Il clima finanziario rimane positivo, con Istituti di credito che hanno ridotto in maniera significativa i propri spread di offerta sui nuovi mutui nel corso della prima metà dell'anno e che iniziano già a ipotizzare nuovi round di taglio spread sul prossimo autunno 2015 - commenta **Stefano Rossini, Amministratore e Fondatore di MutuiSupermarket.it** -. In questo contesto, la debolezza del mercato immobiliare, che segna un -3,0% del*

---

numero di compravendite sul primo trimestre 2015, rappresenta una incognita importante, che potrebbe rallentare o smorzare la solida e continuativa ripresa del mercato dei mutui che in molti si attendono sulla seconda metà del 2015. Questo anche considerando l'attesa riduzione delle nuove erogazioni di mutuo con finalità surroga da qui a fine anno. Sarà dunque fondamentale osservare sui prossimi trimestri l'andamento del mercato immobiliare, da sempre vero motore di crescita sostenibile del mercato dei finanziamenti per la casa”.

“La ripresa del mercato immobiliare è ormai prossima, anche se osservando la perdurante caduta dei prezzi e la nuova lieve decrescita delle compravendite residenziali, emergono segnali di faticoso riavvio. Questa dinamica è in parte dovuta alle modifiche della normativa fiscale in vigore dal 1 gennaio 2014, che hanno portato a concentrare all’inizio del 2014 transazioni che altrimenti si sarebbero concluse sul finire del 2013 e che risultano quindi più numerose di quelle registrate nel primo trimestre 2015 - **commenta Stefano Magnolfi, Direttore Real Estate Services di CRIF** -. Per il prossimo futuro ci si attende comunque una seppur lieve espansione delle compravendite e una conseguente ripresa del mercato immobiliare. Rilevante anche il fenomeno per cui la caduta dei prezzi riguarda in maniera minoritaria gli immobili usati, confermando invece l'inversione di tendenza che si era già manifestata nello scorso trimestre, per cui è ora l'immobile nuovo a risentire maggiormente delle dinamiche negative del mercato, a causa della difficoltà in cui versa il comparto dell'edilizia e della presenza di una certa porzione di nuovi immobili invenduti.”

**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 <http://www.mutuisupermarket.it/bussola-mutui> 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 – Simona Brozzi  
[simona@theoria.it](mailto:simona@theoria.it)  
Tel.: +39 02 2022151

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