

**BUSSOLA MUTUI CRIF – MUTUISUPERMARKET I TRIMESTRE 2015**

**PRIMO TRIMESTRE 2015:**

**SPREAD MUTUI IN PICCHIATA (-28%) E PREZZI DEGLI IMMOBILI IN ULTERIORE DISCESA (-2%)  
CONTRIBUISCONO ALLA PROGRESSIVA RIPRESA DELLE COMPRAVENDITE**

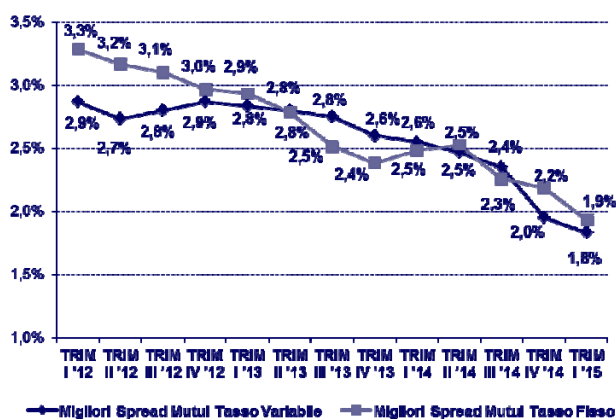
Atteggiamento di cautela da parte dei consumatori  
con richieste di mutuo di importo sempre ridotto (124.291 euro nel I trimestre 2015).

Impennata delle richieste di mutui di surroga e sostituzione a tasso fisso  
complici tassi IRS ai minimi storici e strategie bancarie aggressive sul fronte degli impieghi in mutui.

Milano, 29 aprile 2015 – Il tanto atteso “giro di boa” del mercato dei mutui, sembra finalmente aver trovato un consolidamento che lascia ben sperare. Lo dimostrano chiaramente gli andamenti dei prezzi per i nuovi mutui proposti dalle banche nel corso del primo trimestre 2015. Un esempio

immediato: i migliori spread per un mutuo a tasso variabile e fisso sottoscritti a gennaio 2014 – per un mutuo di acquisto di importo 140.000 euro e durata 20 anni – si attestavano rispettivamente ai livelli del 2,60% e 2,40%. A inizio aprile 2015, gli stessi spread risultano inferiori del 28% e del 22% (all’1,80% e 1,90%) e appaiono praticamente certi nuovi ulteriori tagli ai prezzi dei mutui nell’immediato futuro. L’iniezione di liquidità a valle del Quantitative Easing varato dalla BCE e rendimenti su investimenti a basso rischio molto prossimi allo zero spingono gli istituti di credito a rivalutare la forma di impiego mutui e con questo a proporre spread sempre minori e più attraenti per i nuovi potenziali clienti.

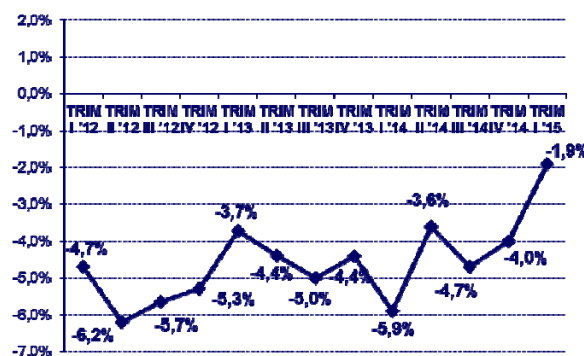
Media trimestrale migliori spread - Mutui a Tasso Fisso e Variabile



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 11 aprile 2015

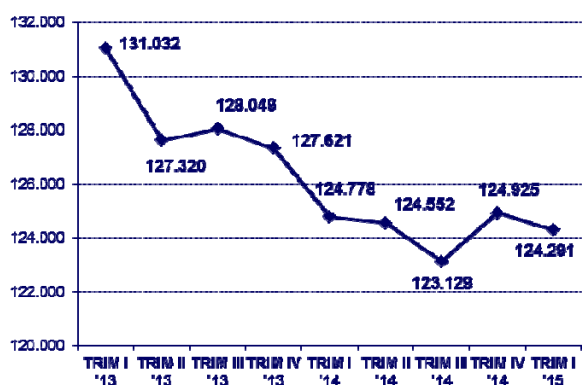
Se alla sforbiciata allo spread aggiungiamo tassi di riferimento Euribor e IRS ai minimi storici di tutti i tempi (con un Euribor 1 mese in terreno negativo e IRS costantemente sotto lo 0,80%) e prezzi degli immobili residenziali in continua e ulteriore riduzione - dopo un ribasso delle quotazioni del -4,65% sull’intero 2014 si registra un nuovo -1,9% sul primo trimestre 2015 - appare chiaro come si stiano progressivamente rafforzando le condizioni per una ripartenza del mercato immobiliare. Non a caso i dati dell’Agenzia delle Entrate segnano per il quarto trimestre 2014 un +7,1% nel numero delle compravendite, il più alto incremento da oltre 4 anni a questa parte, aumento atteso in ulteriore accelerazione sul 2015.

Prezzo al metro quadro – Trend vs. trimestre anno precedente



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 11 aprile 2015

Importo medio richiesto – Valori in Euro



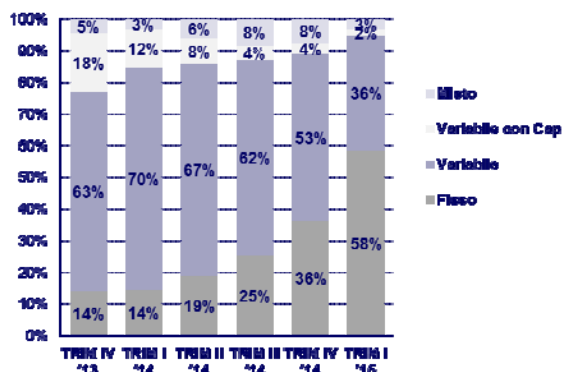
Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 11 aprile 2015

Ma la parola d'ordine risulta ancora **“cautela”**: se a **inizio 2010 l'importo medio** richiesto del mutuo era di poco superiore ai **140.000 euro**, nel primo trimestre 2015, **nonostante i tassi di offerta ridotti e la nuova apertura al credito casa da parte** del sistema bancario, è **infatti risultato pari a 124.291 euro**, in ulteriore contrazione dello 0,5% rispetto all'importo medio del quarto trimestre 2014. Come dire: **ritorna l'interesse sul mercato**, con la **domanda di nuovi mutui che segna un +38% nel primo trimestre 2015**, ma i consumatori rimangono ancora **prudenti**, affrontando l'investimento sulla casa con cautela, riduci da un triennio caratterizzato da tensioni economiche e preoccupazione sul proprio futuro, in particolare relativamente alla

stabilità lavorativa e delle entrate.

Per quanto riguarda il tema dei mutui con finalità diversa dall'acquisto, a partire dalla **seconda metà del 2014** si è intensificato l'interesse verso la possibilità di **surroga e sostituzione**, tanto da spiegare **circa il 30% delle richieste di mutuo raccolte sul canale online**. Nella realtà, però, a livello di intero 2014 solo il **10,9% delle istruttorie formalmente presentate agli Istituti si riferisce alla rottamazione di vecchi mutui**. La riduzione dell'incidenza è spiegato *in primis* dalle **caratteristiche proprie del canale distributivo online** che sovrappesa la dinamica rappresentando il **tipico contesto a cui il consumatore normalmente si rivolge per effettuare comparazioni** fra la convenienza del proprio mutuo rispetto ad altre offerte disponibili sul mercato.

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



Bussola Mutui CRIF – MutuiSupermarket.it, n. 11 aprile 2015

Per altro, all'interno del fenomeno surroga mutuo appare evidente, nel corso del **primo trimestre 2015, uno slittamento verso il tasso fisso**, che arriva a spiegare il **58% del totale delle richieste di surroga e sostituzione sul canale online**, contro un molto più ridotto 14% registrato nel primo trimestre 2014. Del resto, gli **IRS odierni ai minimi storici** – per ogni durata al di sotto della soglia dell'0,80% – e **strategie commerciali bancarie molto aggressive sulle nuove offerte a tasso fisso**, creano infatti condizioni uniche per quei mutuatari interessati a **surrogare il proprio mutuo a tasso fisso verso un nuovo mutuo a tasso fisso**. Un

esempio per tutti: in caso di acensione mutuo a tasso fisso nel 2012 per 120.000 euro e durata di 20 anni con un tasso fisso del 5,70%, oggi il consumatore può surrogare il mutuo iniziale con un nuovo mutuo che presenta un tasso fisso finito pari al 2,74% (tasso inferiore del 52% rispetto a quello iniziale), ottenendo una rata mensile inferiore di circa 150 euro rispetto alla precedente e risparmiando così sull'intera durata del mutuo oltre 30.000 euro in interessi.

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.

*“Stiamo chiaramente attraversando un momento di transizione, da un triennio di profonda crisi economica e finanziaria a un nuovo periodo di ripresa e, ci auguriamo, solida crescita del mercato immobiliare e dei mutui. Grazie alla eccezionale riduzione dei tassi di interesse, diretto risultato della politica monetaria espansiva della BCE, il sistema bancario ha profondamente rivalutato negli ultimi*

---

trimestri l'importanza del credito casa come mezzo per impiegare efficientemente la propria liquidità e ciò sta progressivamente portando a politiche commerciali e creditizie in ambito mutui molto favorevoli alla ripresa della domanda e delle nuove erogazioni - commenta **Stefano Rossini**, Amministratore e Fondatore di MutuiSupermarket.it - . I primi a cogliere le nuove opportunità offerte dal mercato sono stati i mutuatari esistenti interessati a surrogare o sostituire il proprio mutuo, mutuatari che nel primo trimestre 2015 hanno spiegato quasi il 50% delle nuove richieste raccolte dal canale online. Il contesto economico in costante miglioramento e un livello di fiducia dei consumatori in continua crescita porteranno sicuramente sui prossimi mesi a una nuova ripresa della domanda anche per i mutui di acquisto, che potrà approfittare di prezzi di acquisto degli immobili mediamente inferiori del 15% rispetto agli anni pre-crisi.”

“L'andamento della domanda di mutui ipotecari rappresenta uno straordinario indicatore in grado di anticipare il trend delle compravendite residenziali, pertanto ci si attende che la crescente fiducia alla base della propensione a richiedere un mutuo da parte delle famiglie, in forte crescita in questi mesi, sia propedeutica al consolidamento dei segnali di ripresa registrati sul mercato immobiliare - commenta **Stefano Magnolfi**, Direttore Real Estate Services di CRIF - . D'altro canto, in un contesto in cui le banche sono sottoposte a nuovi standard di vigilanza europea sempre più stringenti, si osserva un naturale ritorno ai fondamentali dell'erogazione del credito. In particolare, rileviamo un'attenzione sempre maggiore verso la trasparenza nella valutazione degli asset immobiliari, necessaria sia per documentare in maniera chiara e trasparente i numeri dei portafogli creditizi italiani, sia come utile informativa verso gli investitori internazionali caratterizzando, tramite un effetto volano, un mercato immobiliare di migliore qualità.”

**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

---