

BUSSOLA MUTUI CRIF - MUTUISUPERMARKET IV TRIMESTRE 2012

**NEL 2012 PERSO UN QUARTO DELLE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE, CHE RIPORTA IL MERCATO SUI LIVELLI DEI PRIMI ANNI '90
IN CALO ANCHE IL VALORE DEGLI IMMOBILI**

**DEBOLI SEGNALI DI MIGLIORAMENTO ALL'ORIZZONTE: SPREAD BTP-BUND IN PROGRESSIVA RIDUZIONE
ANCHE SE I TASSI OFFERTI RESTANO ELEVATI**

**FONDAMENTALI I PROSSIMI MESI PER OSSERVARE L'EVOLUZIONE DEI FATTORI CHE DETERMINERANNO
L'ANDAMENTO DI MERCATO E LE STRATEGIE DEGLI ISTITUTI DI CREDITO**

Milano, 31 gennaio 2013 – E' stata presentata oggi l'ultima edizione della **Bussola Mutui**, il bollettino trimestrale firmato **CRIF** e **MutuiSupermarket.it** che offre una fotografia aggiornata e completa delle tendenze in atto nel mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliare. Il report sintetizza informazioni di andamento con riferimento al IV trimestre 2012 passando in rassegna i classici 4 quadranti della Bussola Mutui, rappresentati dalla **Domanda**, i **Richiedenti**, l'**Offerta** e gli **Immobili**.



Di seguito, una sintesi dei principali punti che emergono dal bollettino di analisi (si rimanda al report completo per i dettagli).

Offerta: i nuovi flussi di mutui erogati si **riducono del 51% nei primi 9 mesi del 2012** (ultimi dati disponibili) rispetto al corrispondente periodo del 2011, evidenziando una dinamica negativa sostanzialmente in linea con l'andamento della domanda. Si rileva una sostanziale **stabilità dell'ISC** (Indice sintetico di costo) **medio di erogazione** sia per mutui a tasso variabile che per quelli a tasso fisso **dal secondo al terzo trimestre 2012**; considerata la significativa riduzione degli indici di riferimento Euribor e IRS, l'andamento si spiega con il **progressivo aumento degli spread** applicati nel periodo

da parte degli istituti eroganti. Rispetto al terzo trimestre 2012, nel quarto trimestre 2012 gli spread offerti risultano stabili per i mutui a tasso variabile (+7 punti base), mentre mostrano un leggero recupero di competitività per i mutui a tasso fisso (-13 punti base). Inoltre, il **Loan To Value** (ovvero il rapporto tra l'importo medio del mutuo erogato e il valore dell'immobile a garanzia) si attesta mediamente **intorno al 60%**; in particolare nel terzo trimestre 2012 tale valore si mostra simile rispetto all'analogo trimestre dell'anno precedente. Infine, trovano riscontro le previsioni di lieve deterioramento della qualità del credito, con il **tasso di default** che sale **dall'1,60%** del primo trimestre 2012 **all'1,90%** del terzo trimestre 2012, delineando un trend previsto in ulteriore peggioramento nei prossimi trimestri.

Domanda: il 2012 nel suo complesso ha messo in evidenza la forte contrazione del numero di domande di mutui residenziali da parte delle famiglie italiane (**-42% rispetto al 2011**), con una **attenuazione della contrazione nel quarto trimestre 2012** (-34% rispetto al quarto trimestre 2011) e in particolare nel mese di **dicembre** (-27% rispetto al corrispettivo mese 2011). Confermato, invece, il **forte calo delle richieste di surroga** che nel IV trimestre 2012 rappresentano solo il 9% del totale, rispetto al 13% dello stesso periodo 2011. Sul fronte della tipologia di tasso, si conferma il trend di **crescita** per le richieste di **mutui a tasso fisso**, che passano da una quota di mercato del 10% nel primo trimestre 2012 al 17% del quarto, trainati da IRS (Interest Rate Swap) che si mantengono a livelli prossimi ai minimi storici. Diminuisce

ancora l'**importo medio richiesto**, che si attesta attorno ai **131.000 Euro**, mentre aumenta la **durata dei mutui richiesti**, con la classe tra 25 e **30 anni** che arriva a spiegare il **46% delle preferenze** nel quarto trimestre 2012; nel frattempo, le richieste con **durate superiori ai 30 anni tendono quasi a scomparire** (1% del totale nel quarto trimestre 2012), a fronte di una **progressiva sospensione dell'offerta** per tali durate iniziata lo scorso autunno.

Richiedenti: continua l'**incremento** del peso della domanda da parte degli **over 55**, che passano a spiegare il 18% della domanda nel trimestre appena trascorso rispetto al 12% del IV trimestre 2011, dinamica determinata dalla maggiore capacità di questo segmento di fornire adeguate garanzie reddituali agli istituti di credito. Si registra anche un **allargamento** del cluster di domanda che presenta **redditi superiori ai 1.500 Euro netti mensili** (e inferiori ai 2.000 Euro), che passa dal 24% del primo trimestre 2012 al 31% del quarto trimestre, conseguenza diretta della maggiore selezione della clientela e dell'attenzione alla sostenibilità operata da parte degli Istituti di credito. Nel complesso, la componente dei **cittadini non italiani** nell'intero anno 2012 ha rappresentato una quota pari all'**8% del totale** della domanda di mutui.

Immobili: il settore residenziale, con 95.951 transazioni registrate nel terzo trimestre 2012, mostra un **pesante calo degli scambi** pari al **-26,8%** rispetto al terzo trimestre 2011 in cui si registravano 131.125 compravendite. Il trend di riduzione interessa anche il **valore medio degli immobili** forniti in garanzia, che passa **dagli oltre 200.000 Euro del 2010 ai circa 190.000 Euro** del quarto trimestre 2012. Il valore medio si aggira mediamente tra i 210.000 e i 220.000 euro per gli appartamenti di nuova costruzione e tra i 178.000 e i 190.000 euro per gli appartamenti usati. Analogamente, il **prezzo medio al metro quadro** fa segnare un **-5,9% rispetto al quarto trimestre 2011**, in miglioramento rispetto al -8,4% del terzo trimestre 2012. Il **calo** delle quotazioni investe **tutte le aree italiane**, senza esclusioni: si registra una riduzione **maggiore nel Centro Italia con un -9,7%** nel quarto trimestre 2012, seguono il Sud e Isole con un -8,9%, il Nord Est con -7,2% e il Nord Ovest con -4,5%. Per quanto riguarda invece l'andamento delle **superfici degli immobili** oggetto di garanzia di mutuo ipotecario il trend appare crescente, con un **+3%** nel quarto trimestre 2012, rispetto all'analogo trimestre dell'anno precedente, passando da una superficie media di 97,4 mq ad una di **100,3 mq**. Per altro, gli immobili nuovi ed usati presi in considerazione nel campione analizzato risultano avere superficie simile e mostrano un analogo trend di lieve crescita.

*"Il 2012 si è concluso con un bilancio fortemente negativo per il comparto dei mutui: domanda -42%, erogazioni -50%, sofferenze bancarie in crescita all'1,9% e migliori spread stabili al 3% – commenta **Stefano Rossini**, Amministratore Delegato e Fondatore di MutuiSupermarket.it. In questo contesto di profonda crisi è tuttavia possibile osservare alcuni segnali che potrebbero anticipare una potenziale inversione di tendenza: spread BTP-Bund in forte contrazione (dal 5,4% di luglio al 2,6% di questi giorni), allentamento temporale dei requisiti di patrimonializzazione richiesti alle banche in base agli accordi di Basilea III, prospettive di maggiore stabilità politica grazie alle elezioni di fine febbraio e, da ultimo, un rallentamento del calo della domanda di mutui. Se nei prossimi mesi le aspettative saranno confermate, potremo assistere a una iniziale revisione in positivo delle strategie bancarie in ambito mutui, in primis una riduzione degli spread offerti che potrebbe contribuire ad avviare una progressiva e cauta ripresa della domanda".*

*"Il mercato immobiliare nel 2012 si è ridotto di un quarto rispetto all'anno precedente, ritornando al livello di compravendite residenziali del 1992, e le previsioni di ripresa degli scambi intorno alle 500.000 transazioni sono per il 2014 - commenta **Stefano Magnolfi**, Direttore Real Estate Services di CRIF. Al contempo i prezzi al metro quadro dell'ultimo quadriennio si sono ridotti di circa il 15% e non accenneranno a risalire nel breve termine. Il calo registrato vale più per gli immobili usati che per quelli nuovi o ristrutturati, confermando che una migliore qualità immobiliare aumenta la capacità dei cespiti di resistere alla debolezza del mercato. Con riferimento alle compravendite assistite da mutuo, inoltre, l'introduzione delle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie sta portando gli Istituti Bancari ad adottare standard di valutazione più rigorosi che vanno verso l'identificazione di valori immobiliari più consoni e spesso più contenuti".*

* * *

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.

Ufficio Stampa MutuiSupermarket

Sonia Nobilini - Theoria

Tel.: +39 02 2022151

sonia@theoria.it

Ufficio Stampa CRIF

Maurizio Liuti

Tel.: +39 051 4176111

ufficiostampa@crif.com
