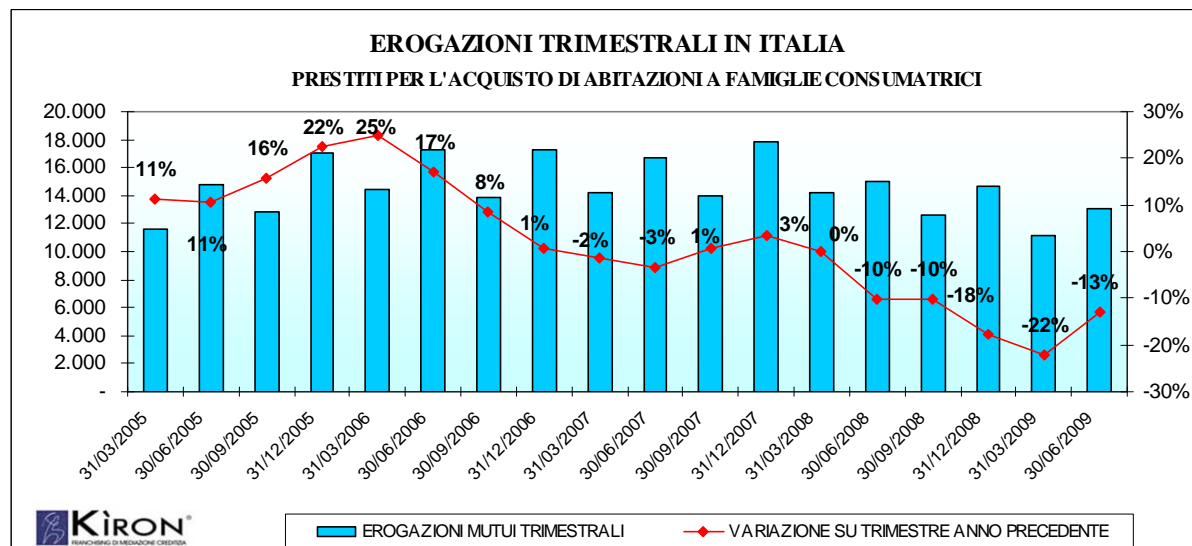


## IL MERCATO DEI MUTUI IN ITALIA nel II trimestre 2009

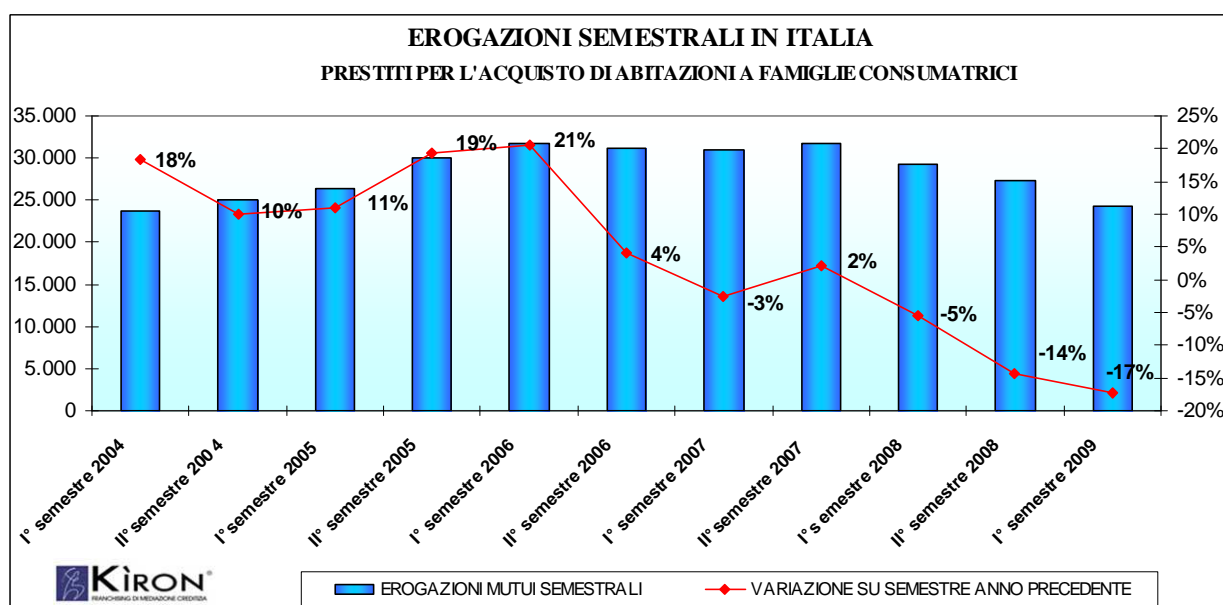
Il volume di erogazioni per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie italiane registra, nel secondo trimestre del 2009, una flessione rispetto allo stesso periodo 2008.

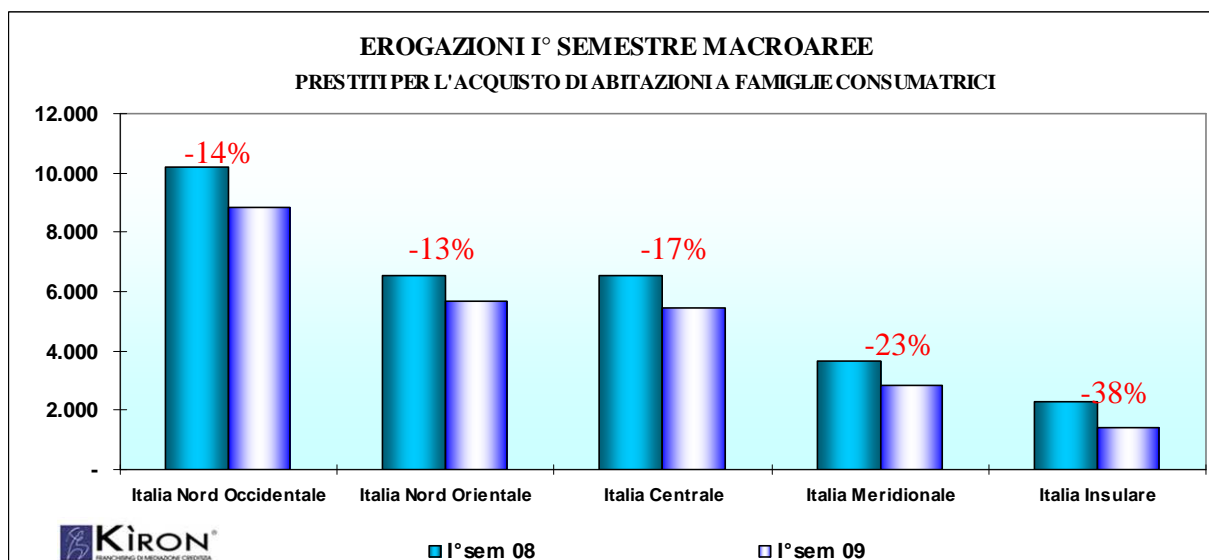
La differenza è negativa pari a circa -1,9 miliardi di euro, che tradotto in termini percentuali rappresenta un calo del **-13%**. Il dato conferma il momento di rallentamento del mercato (i volumi erogati includono anche i mutui di sostituzione/surroga).



L'ultima variazione (-13%) è minore rispetto alle due precedenti (-18% nel quarto trimestre 2008, -22% nel primo trimestre 2009) ed è un primo segnale che indica un cambiamento positivo da parte del mercato.

Considerando il dato semestrale si osserva una variazione negli erogati pari a circa 5 miliardi di euro (-17% rispetto al primo semestre 2008), sul valore influiscono i volumi erogati nel primo trimestre 2009.





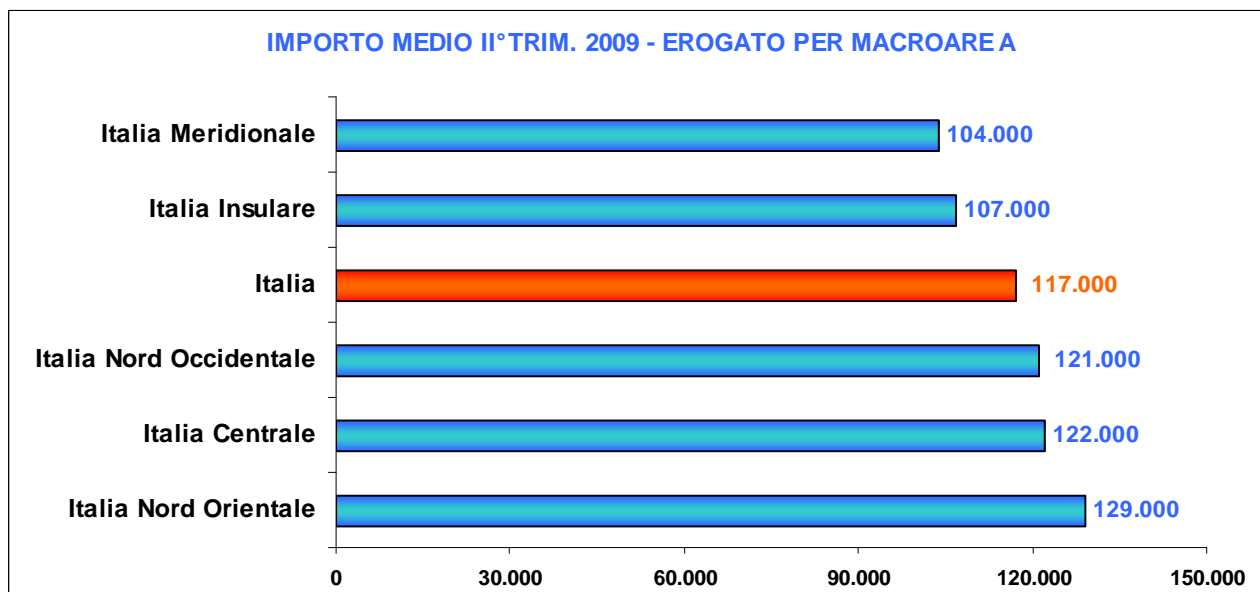
Nel II° trimestre 2009 tutte le macroaree hanno registrato un andamento negativo. Valutando il primo semestre del 2009 le variazioni maggiori vengono registrate nell'area meridionale (-23%) e insulare (-38%).

Macroarea	II° trim 08	II° trim 09	Var. %	I° sem 08	I° sem 09	Var. %
Italia Nord Occidentale	3.396,0	2.989,7	-12%	10.212,5	8.827,5	-14%
Italia Nord Orientale	956,7	810,2	-15%	6.557,9	5.688,2	-13%
Italia Centrale	1.900,9	1.538,5	-19%	6.525,5	5.438,4	-17%
Italia Meridionale	5.333,4	4.550,3	-15%	3.670,7	2.820,0	-23%
Italia Insulare	3.442,9	3.217,8	-7%	2.289,1	1.427,4	-38%
<b>Totale</b>	<b>15.030</b>	<b>13.107</b>	<b>-13%</b>	<b>29.256</b>	<b>24.202</b>	<b>-17%</b>

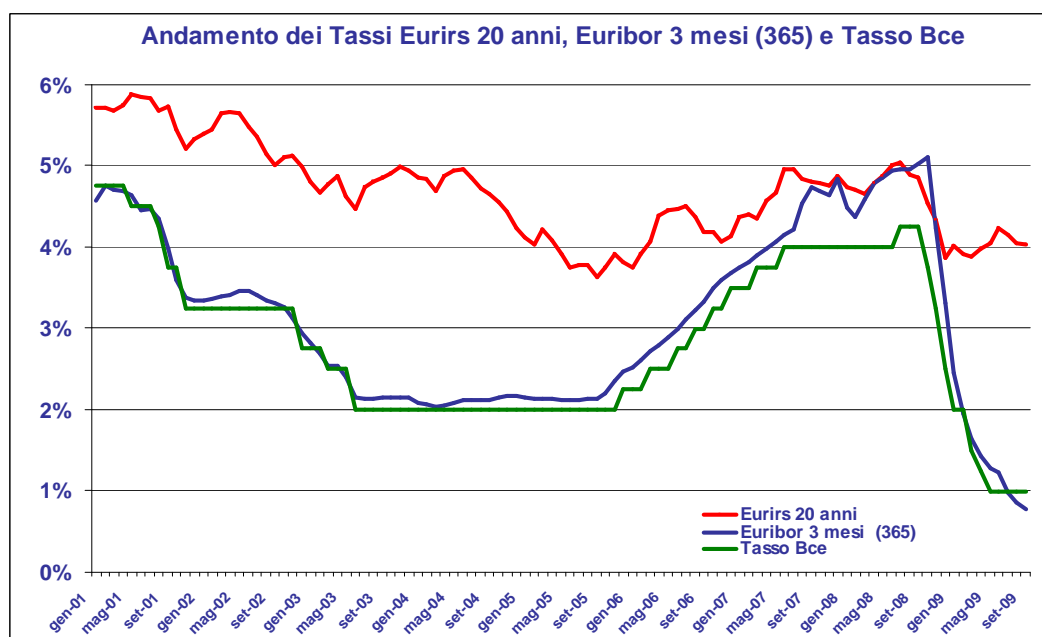
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa - sezione mediazione creditizia - su dati Banca d'Italia (valori in milioni di Euro)

Per quanto riguarda il valore delle consistenze dei mutui in Italia la tendenza rimane in crescita. Dopo un'iniziale decrescita nel mese di marzo e aprile 2008, l'andamento ha ripreso ad aumentare fino al mese di luglio 2009, anche se si è registrata una diminuzione nel mese di febbraio 2009. Esaminando un arco temporale di un anno, considerando il mese di agosto 2009 con lo stesso mese del 2008, otteniamo una crescita media del 5% delle consistenze.

E' in crescita l'importo medio dei mutui nel II° trimestre 2009. L'importo medio nazionale è pari a circa 117.000 € contro i 114.000 € del trimestre precedente (+3%). Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, tale valore aumenterà a circa 118.000 euro nel terzo trimestre. L'aumento è da attribuire alla agevolazioni legislative in supporto al credito e all'aumento della domanda dei mutui nel trimestre (+6%). Il dato è comunque influenzato dalla comune tendenza del sistema bancario a non erogare più mutui al 100%. A livello regionale, nel secondo trimestre 2009, si registrano valori molto eterogenei che vanno dal mutuo medio più alto dalla Toscana (138.000 €) quello più basso della Calabria (84.000 €).



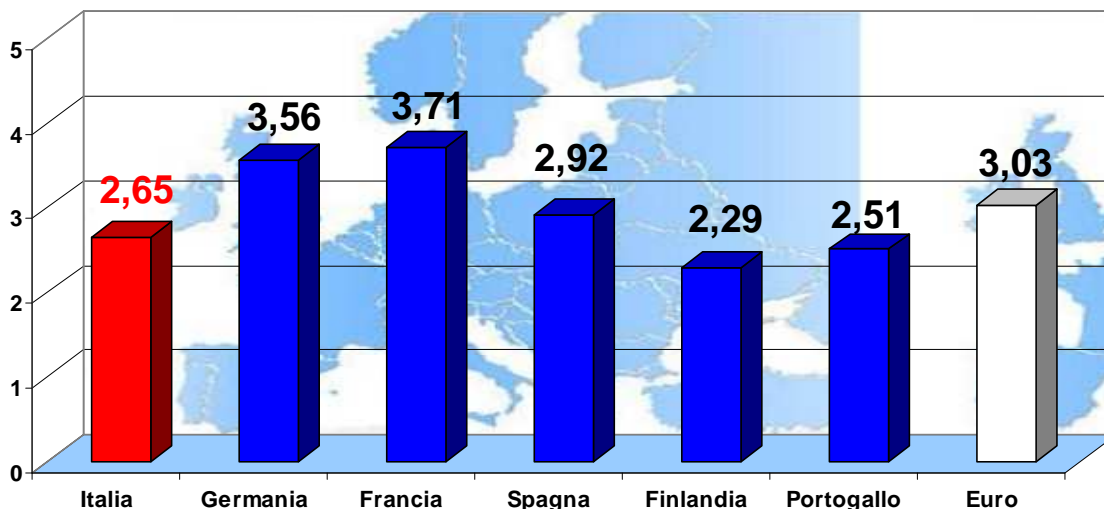
*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – sezione mediazione creditizia*



*Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa – sezione mediazione creditizia (Medie mensili, valori %)*

Sul fronte tassi, grazie ai provvedimenti avvenuti sia a livello nazionale che internazionale i tassi di interesse hanno registrato dall'ultimo trimestre 2008 una serie di cali significativi. Negli ultimi mesi il tasso Euribor ha registrato una serie di importanti riduzioni, si attesta allo 0,77% (valore medio di settembre), si pensi che il 9 ottobre 2008 il tasso registrava il suo valore massimo (5,39%). Si è calcolato che la rata mensile di un mutuo a tasso variabile di 120.000 euro in 20 anni con uno spread dell'1,20% acceso nell'ottobre dello scorso anno, costava ad una famiglia 297 euro in più di quanto costerebbe stipularlo utilizzando il tasso medio di Settembre. L'Irs, invece, registra un tasso del 4,04% (valore medio di settembre).

**Prestito per acquisto di abitazione: tasso variabile e determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno - luglio 2009**



Nel mese di luglio 2009 i tassi di interesse bancari in Italia sono inferiori rispetto alla media europea di circa 38 bps.

### **Sentiment terzo trimestre 2009**

Il Gruppo Tecnocasa ha iniziato uno studio sulle tendenze e sentiment del mercato creditizio.

Gli studi di settore e le indagini campionarie hanno permesso di determinare una serie di indici e sentiment relativi al mercato dei mutui nel secondo trimestre 2009 (i dati riportati provengono da studi campione e da sentiment dei nostri operatori della sezione di mediazione creditizia Kiron).

A livello di volumi erogati la macroarea l'area Nord Occidentale si conferma prima per erogazioni, in lieve recupero negli ultimi mesi l'area Centrale.

Da un'analisi a campione, nel mese di settembre, si può evidenziare una maggior consapevolezza del mercato, trend confermato sia dall'aumento dell'importo medio del mutuo (117.000 euro) e dal tempo medio per l'erogazione di una pratica (circa 71 giorni contro i 45 del mese di marzo).

Per quanto riguarda la diminuzione annua dell'importo medio (-5% dei primi 9 mesi del 2009 sullo stesso periodo del 2008) questo dato è dovuto alla tendenza di non erogare più la totalità del mutuo, infatti nei primi 9 mesi 2009 circa il 75% dei mutui erogati rientra nella fascia LTV 61% - 80%.

Si può osservare come le famiglie consumatrici cercano di richiedere un importo più possibile vicino alla soglia LTV dell'80%, circa il 45% dei mutui erogati. La tendenza all'indebitamento è confermata anche dal Rapporto Rata Reddito (RRR); circa il 51% dei mutuatari infatti ha un RRR tra il 31% e il 40%.

Concludendo si può affermare i primi mesi del 2009 siano stati influenzati da un periodo di transizione che tutto mercato finanziario italiano e internazionale stavano attraversando.

Superato questo periodo le erogazioni hanno iniziato a crescere lievemente grazie alla maggior apertura delle banche, tutelate dai provvedimenti governativi in sostegno all'accesso al credito e dall'aumento della domanda.

Continua, infatti, l'andamento positivo della domanda di mutui +5% (nei primi 9 mesi 2009 sullo stesso semestre del 2008), +8% nel solo mese di settembre (fonte Crif). Il dato è, però influenzato dalla domanda di rinegoziazione dei mutui.

Negli ultimi mesi è stata premiata la qualità di pratiche, infatti sono diminuite sia la percentuale di mutui erogati ai cittadini stranieri, che la percentuale delle pratiche approvate.

La tendenza delle banche è quella di erogare mutui con minor grado di rischio a consumatori più solvibili.

*Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA, Gruppo Tecnocasa*