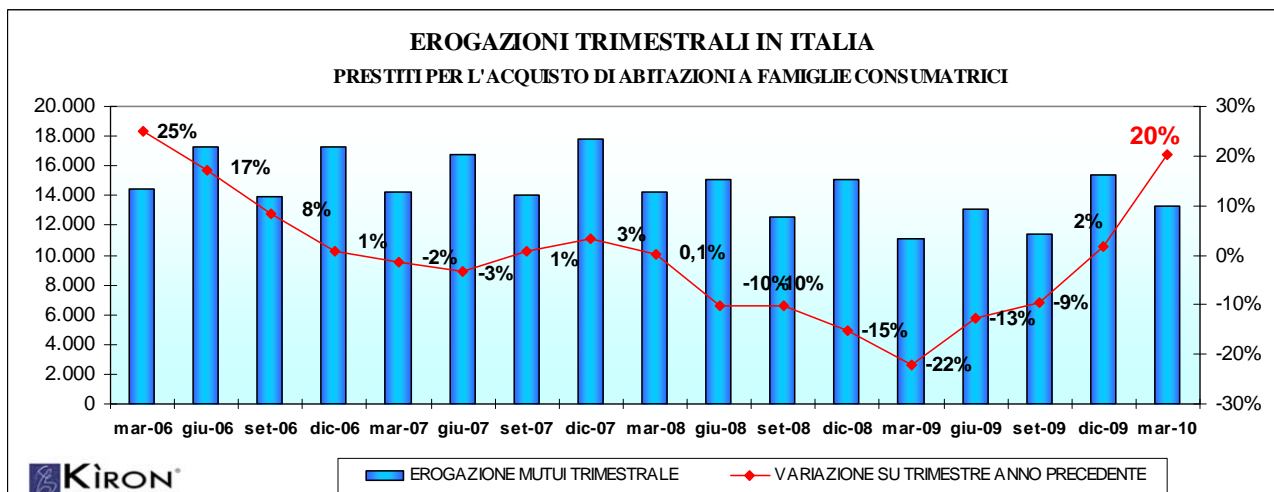


## IL MERCATO DEI MUTUI IN ITALIA - I° trimestre 2010

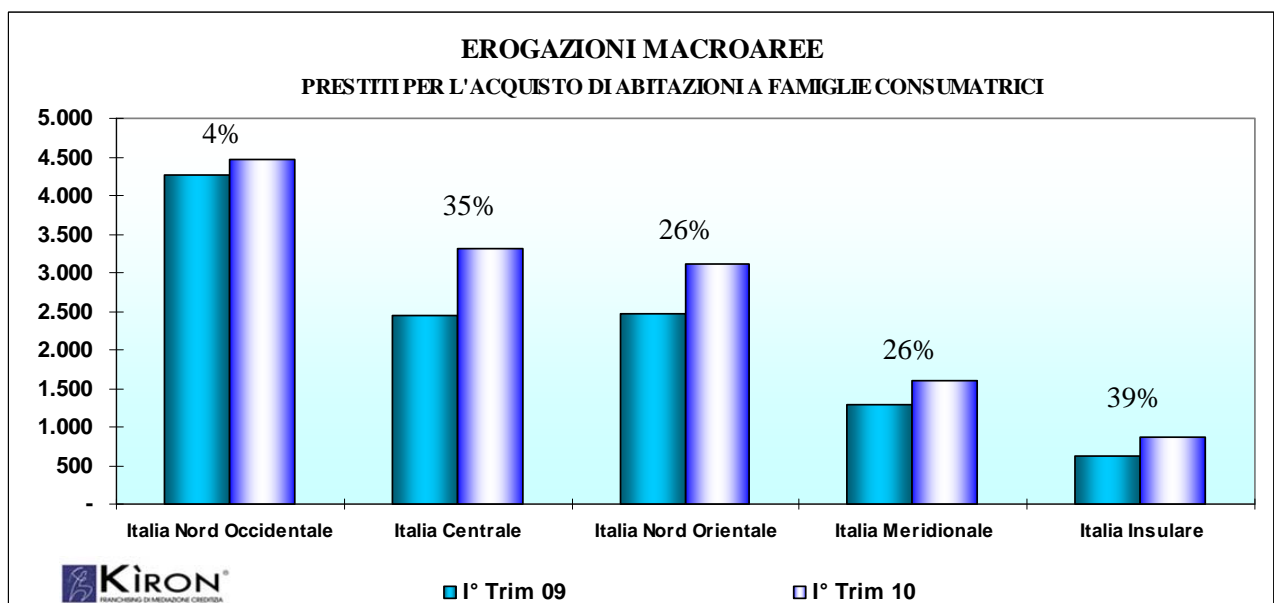
Il volume di erogazioni per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie italiane è pari a 13.334 milioni di euro e registra, nel primo trimestre del 2010, una crescita rispetto allo stesso periodo 2009 (dati del 20/07/2010 fonte Banca d'Italia).

La **differenza positiva è di a circa 2.239 milioni di euro**, che in termini percentuali rappresenta un aumento del **20%\***. Il dato conferma una ripresa del mercato, dopo una decrescita iniziata a fine 2008 (i volumi erogati includono anche i mutui di sostituzione/surroga).

*\*Nota metodologica: si porta in evidenza che dal quarto trimestre 2008, la Banca d'Italia ha modificato il criterio di aggregazione della base dati. Nell'aggregato "Acquisto Immobili - Abitazioni Famiglie consumatrici" vengono inseriti i finanziamenti "oltre l'anno" e non più i finanziamenti "oltre i 18 mesi". Tale variazione metodologica non è stata presa in considerazione ai fini dell'analisi.*



Quest'ultima variazione (+20%) indica un cambiamento di tendenza del mercato ed è la seconda variazione positiva consecutiva. La domanda di mutui, però, nel mese di maggio 2010 è in calo (-7%).

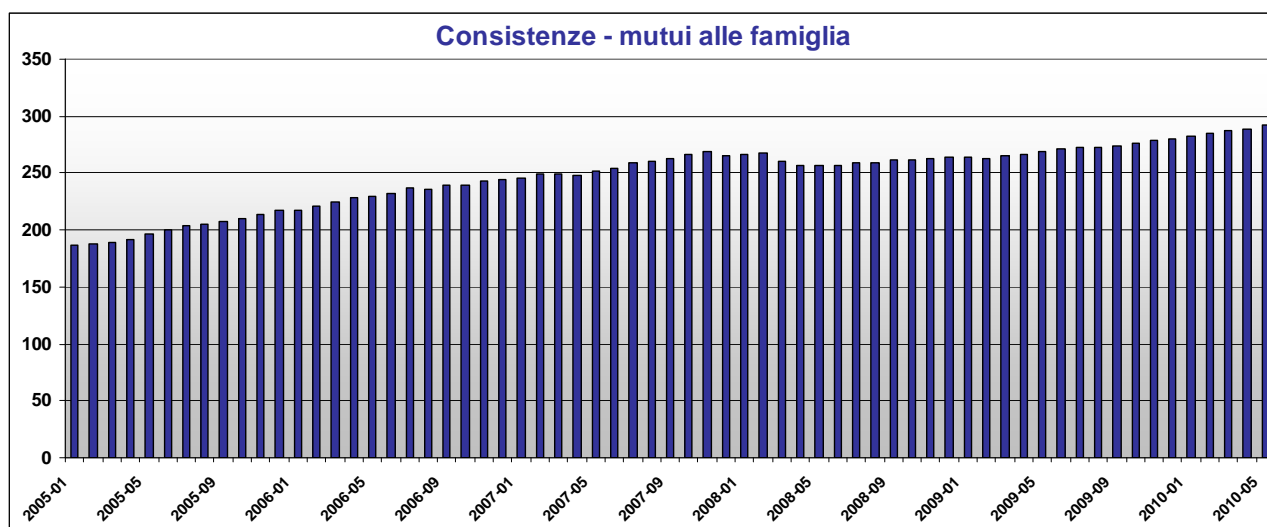


Nel I trimestre 2010 tutte le macroaree hanno registrato un andamento positivo. L'incremento più significativo si nota nell'area Insulare (+39%), dato giustificato dalla negativa performance dello stesso trimestre del 2009 (-54%). Da evidenziare il valore dell'area Centrale (+35%), secondo solo alla variazione dell'area Insulare, che porta la macroarea al secondo posto per volumi erogati (3.308 milioni di euro) superando l'area Nord Orientale (3.101 milioni di euro) dopo ben 8 trimestri.

Macroarea	I° Trim 09	I° Trim 10	Var. %
Italia Nord Occidentale	4.277,2	4.458,5	4%
Italia Centrale	2.448,7	3.308,0	35%
Italia Nord Orientale	2.470,4	3.101,4	26%
Italia Meridionale	1.281,5	1.610,8	26%
Italia Insulare	617,2	855,8	39%
<b>Totale</b>	<b>11.095</b>	<b>13.334</b>	<b>20%</b>

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

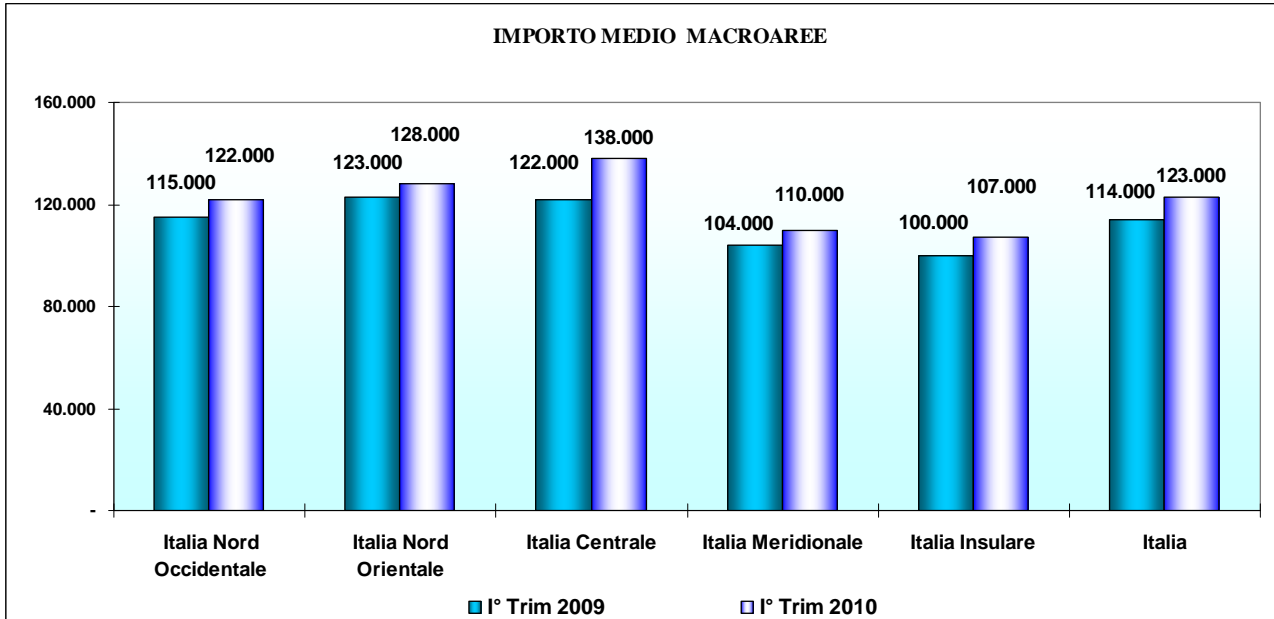
Per quanto riguarda il valore delle consistenze dei mutui in Italia, la tendenza rimane in crescita. Dopo un'iniziale decrescita nel periodo marzo-aprile 2008, l'andamento ha ripreso ad aumentare fino a raggiungere il volume record di 291,7 miliardi di euro nel mese di maggio 2010. Esaminando un arco temporale di un anno, confrontando maggio 2010 con maggio 2009, otteniamo una crescita media dell'8,56% delle consistenze.



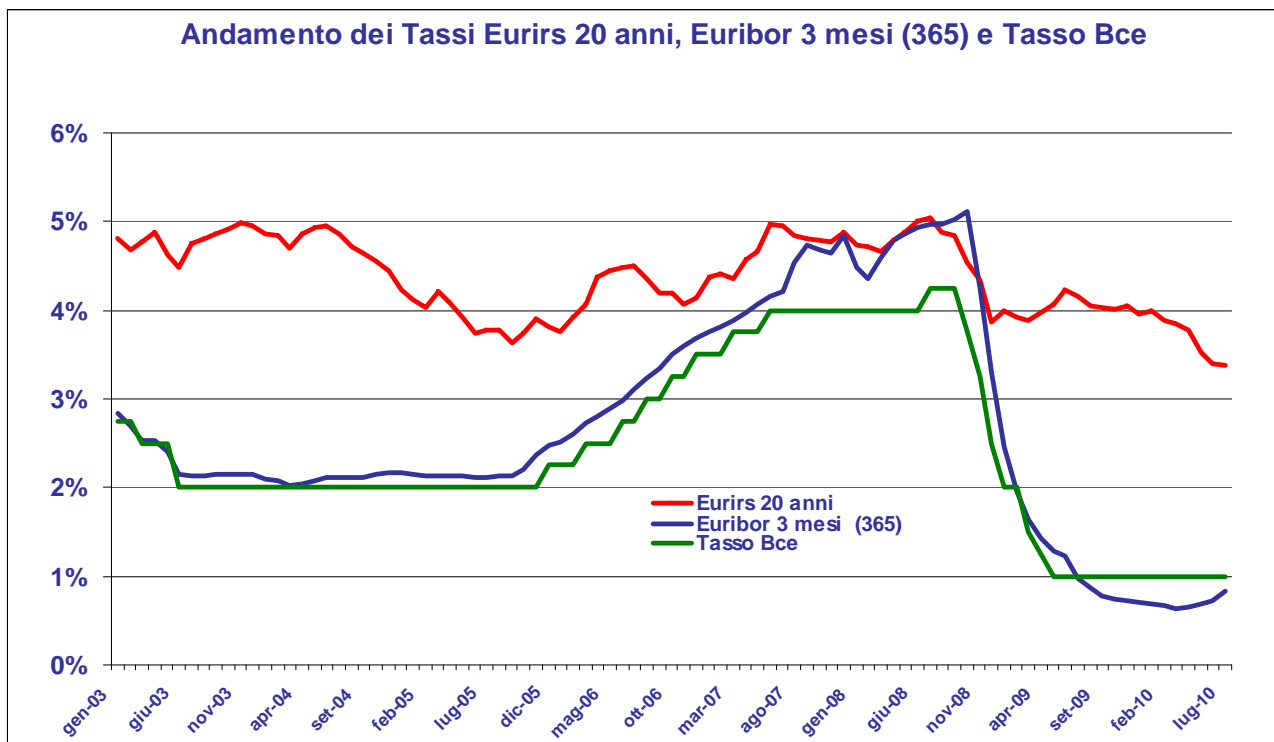
In aumento l'importo medio dei mutui nel I trimestre 2010. L'importo medio nazionale è pari a circa 123.000 € nel trimestre (114.000 € nello stesso periodo del 2009) mentre su base semestrale si stima un importo pari a 124.000 €

A livello regionale, nel primo trimestre 2010, si registrano valori molto eterogenei che vanno dal mutuo medio più alto della Toscana (146.000 €) a quello più basso della Calabria (89.000 €).

Nel grafico di seguito si può notare un aumento del ticket medio in tutte le macroaree.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

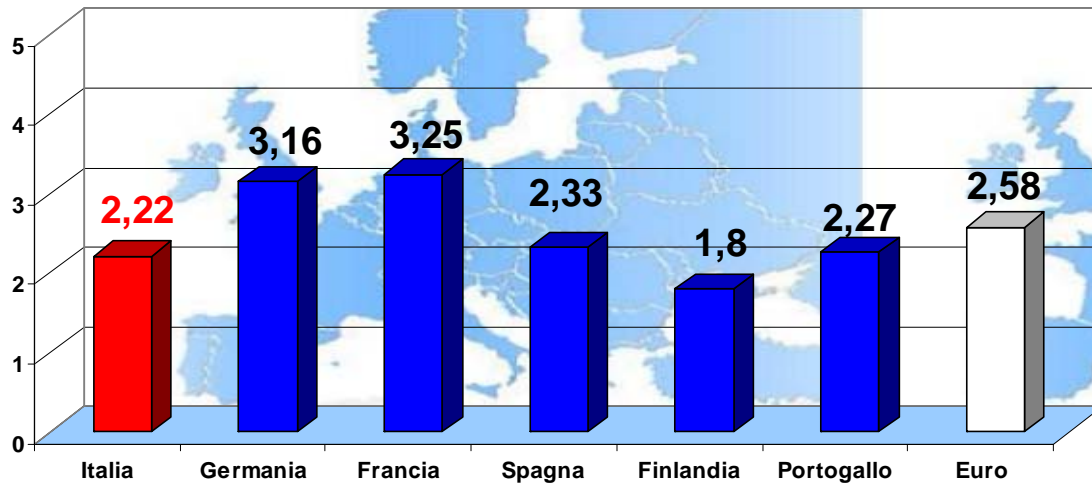


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa (Medie mensili, valori %)

Sul fronte tassi, grazie ai provvedimenti presi anche a livello internazionale, i tassi di interesse hanno registrato dall'ultimo trimestre 2008 una serie di cali significativi. Negli ultimi mesi il tasso Euribor (3m) ha subito una serie di importanti riduzioni e si attesta allo 0,83% (valore medio dei primi 20 giorni di luglio); si pensi che nell'ottobre 2008 il tasso registrava il suo valore massimo (5,11% - tasso medio). Si è calcolato che la rata mensile di un mutuo a tasso variabile di 120.000 euro in 20 anni con uno spread dell'1,30% acceso nell'ottobre 2008, costava ad una famiglia 274 euro in più di quanto costerebbe stipularlo utilizzando il tasso medio di luglio 2010. Da evidenziare, però, che il tasso Euribor (3m) è in lieve crescita negli ultimi 3 mesi.

L'Eurirs (y20) registra un tasso del 3,38% (valore medio dei primi 20 giorni di luglio 2010) in costante calo da maggio 2009.

**Prestito per acquisto di abitazione: tasso variabile e determinazione iniziale del tasso fino a 1 anno - maggio 2010 (\* dato provvisorio)**



Nel mese di aprile 2010 i tassi di interesse bancari in Italia restano inferiori di circa 36 bps rispetto alla media europea.

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