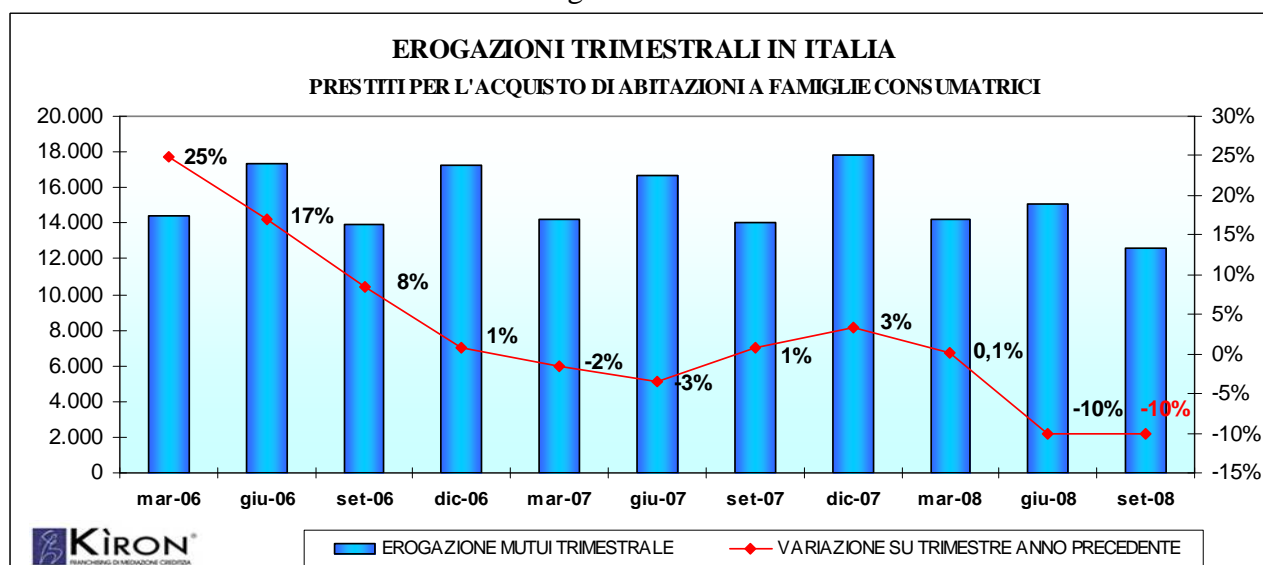


IL MERCATO DEI MUTUI IN ITALIA

Il quadro economico del nostro Paese, caratterizzato da un calo della produzione e dei consumi, ha condizionato il mercato dei mutui ipotecari destinati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni.

La crisi che ha colpito il sistema finanziario internazionale ha portato ad interventi senza precedenti che hanno cambiato il modo di fare business di molte banche, indirizzandole ad una maggiore attenzione nella valutazione del rischio.

I dati relativi al terzo trimestre del 2008 sono in flessione rispetto allo stesso periodo del 2007: l'erogato è pari a 12,6 miliardi di euro con una differenza negativa di 1,4 miliardi di euro, che in termini percentuali (-10,11%) conferma il momento non positivo del mercato. Il dato dei volumi include anche i mutui di sostituzione e surroga.



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

Se consideriamo, infatti, il volume delle erogazioni dei primi 9 mesi del 2008 registriamo una variazione percentuale, rispetto allo stesso periodo del 2007, che ammonta a -6,9%.

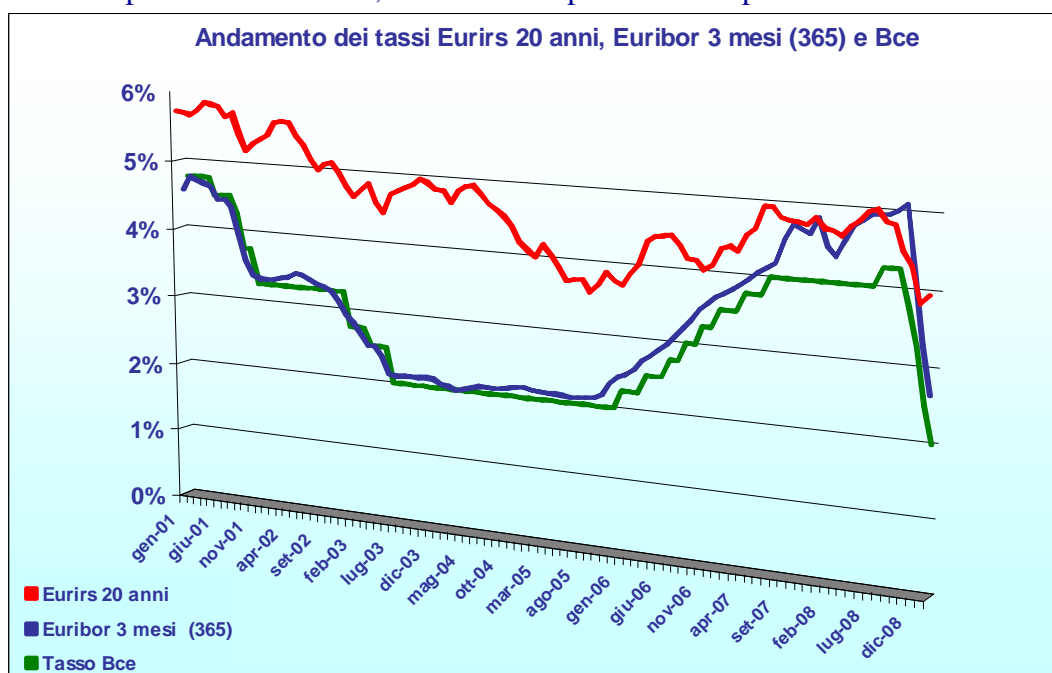
L'unica macroarea che presenta una variazione positiva è l'Italia meridionale (+1%), tutte le altre hanno un andamento negativo; le variazioni maggiori si sono riscontrate nell'area centrale (-16%) e insulare (-18%).

Il mercato dei prestiti per l'acquisto delle abitazioni destinato a famiglie consumatrici nel Lazio presenta nel terzo trimestre 2008 un calo (-22%) rispetto allo stesso periodo del 2007, il dato è influenzato dal mercato dei mutui di sostituzione. La diminuzione è in linea con l'andamento dell'area centrale (-16%), di fatto la regione Lazio influenza notevolmente la variazione negativa registrata in questo trimestre, infatti nella regione sono stati erogati **1.298 milioni di Euro**, che ammontano al 10,3% del totale delle erogazioni.

La diminuzione delle erogazioni di quasi tutte le province laziali, ad eccezione di Rieti +2%, ha influenzato il dato regionale. Di segno negativo le province di Frosinone (-13%), Latina (-19%), Viterbo (-6%). Anche la provincia di Roma ha subito una diminuzione delle erogazioni (-23%), che ha notevolmente influenzato il valore negativo, infatti, la provincia si conferma al 2° posto per volumi erogati in Italia con **1.102 milioni di Euro** (8,7% delle erogazioni nazionali).

Il valore delle consistenze dei mutui registra un incremento: dopo un'iniziale diminuzione nei mesi di marzo ed aprile, l'andamento ha ripreso ad aumentare fino al mese di novembre. L'importo medio dei mutui erogati nei primi 9 mesi del 2008, pari a 123.000 euro, è in ripresa rispetto ai primi 3 mesi dello stesso anno; tale dato, in apparenza anomalo a fronte di una diminuzione dei volumi erogati e di un mercato immobiliare riflessivo, è spiegato dalla tendenza degli istituti bancari a concedere finanziamenti ipotecari solo alle famiglie considerate più solvibili.

A livello regionale si registrano valori molto eterogenei: appartiene alla Toscana l'importo medio erogato più alto (141.000 euro); alla Calabria, quello più basso (94.000 euro). L'importo del mutuo medio nel Lazio è pari a 137.000 euro, nettamente superiore all'importo medio nazionale.



Fonte: Ufficio Studi Kiron (Medie mensili, valori %)

Dopo i recenti interventi dalla **Banca centrale** il livello dei tassi è diminuito. Confrontando l'andamento dell'*Euribor* e dell'*Irs* emerge che per quasi tutto il 2008, i due tassi si sono avvicinati fino a sovrapporsi. Oggi, grazie ai diversi provvedimenti presi sia a livello nazionale che internazionale, i due parametri sono tornati alla situazione abituale.

Negli ultimi mesi l'*Euribor* ha subito una serie di cali: mentre il 9 ottobre 2008 il parametro registrava il suo valore massimo (5,39%), oggi il tasso a 3 mesi è al 2,06%. In particolare, la rata mensile di un mutuo a tasso variabile del valore di 130.000 euro e della durata di 20 anni, acceso ad ottobre 2008, costava al momento della stipula circa 175 euro in più di quanto costerebbe siglandolo oggi.

Considerazioni finali

Il 2009 rappresenta un periodo di transizione, a causa delle varie tensioni sui mercati finanziari, e una ripresa graduale del settore è prevista nel biennio 2010-2011.

Il rallentamento del ciclo immobiliare ed il graduale aumento del costo del credito comporteranno un rallentamento dei ritmi di crescita dei mutui, a fronte di una maggiore vivacità del credito al consumo (+1,4% nel 2008 sul periodo 2007), favorito dal miglioramento dell'offerta (attraverso l'innovazione del prodotto), e dall'allargamento del bacino della clientela.

L'adeguamento dell'offerta renderà la linea di demarcazione tra mutuo e credito al consumo sempre meno evidente, accompagnandosi ad una ricomposizione verso importi e scadenze sempre più lunghi. In tale contesto gli istituti dovranno diventare maggiormente efficienti nella gestione dei crediti relativi al segmento mutui e del credito al consumo.

In particolare nel settore dei mutui, le politiche di offerta saranno influenzate dalla maggiore efficienza delle tecniche di credit scoring e di controllo prudenziale, che dovrebbero costituire un fattore di contenimento delle rischiosità. Gli intermediari saranno nei prossimi anni sempre più attenti alla qualità della clientela nella fase di erogazione del prodotto.

La famiglia avrà quindi a disposizione maggiori informazioni e maggiori possibilità di scelta.

Solo la corretta informazione e la trasparenza dell'offerta potranno far aumentare la fiducia delle famiglie.

Fonte: Ufficio Studi Kiron, Gruppo Tecnocasa