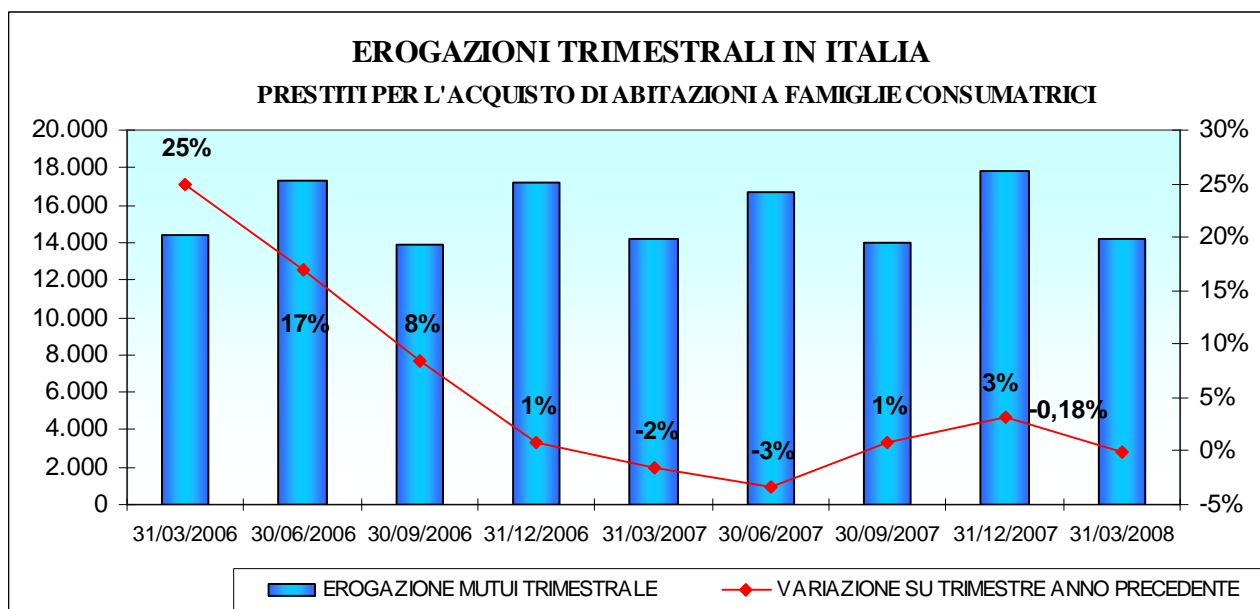


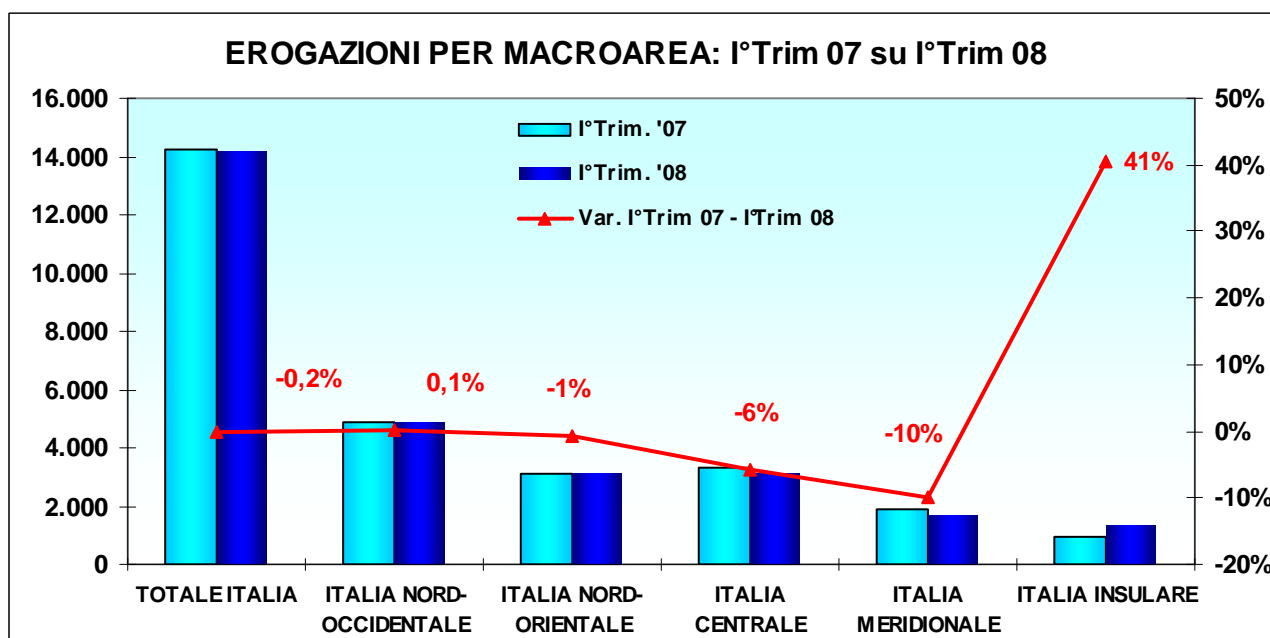
## IL MERCATO DEI MUTUI NEL I° TRIMESTRE 2008

Il credito ipotecario destinato alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, nel primo trimestre del 2008, presenta un **volume di erogazioni in linea con il primo trimestre del 2007**, in base al bollettino della Banca d'Italia del 22-07-2008.

Una differenza negativa di soli 25 milioni di Euro che tradotto in termini percentuali **(-0,18%)** conferma la **stabilità del mercato**, in linea con i volumi erogati nel primo trimestre degli anni passati.



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



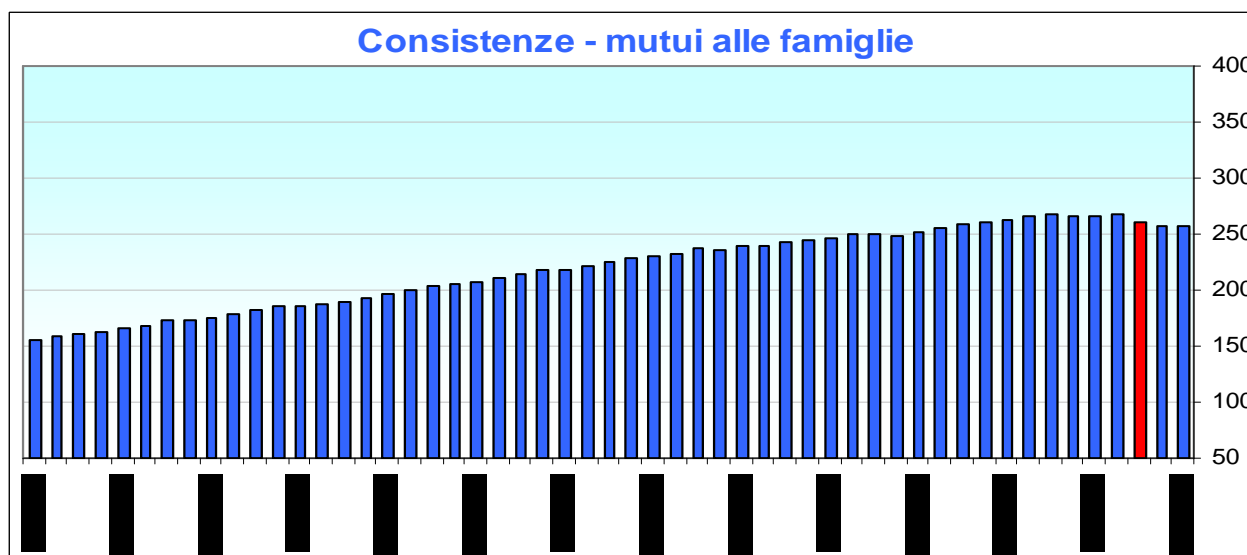
Fonte: Ufficio Studi Kiron su dati Banca d'Italia (valori in milioni di Euro)

A livello di macro aree **è in crescita l'area Insulare (+41%)**, che conferma l'andamento positivo registrato già negli ultimi mesi del 2007. I decrementi maggiori, invece, si registrano in 2 aree: Meridionale (-10%) e Centrale (-6%).

EROGATO MUTUI FAMIGLIE CONSUMATRICI			
Macroarea	1° Trim. '07	1° Trim. '08	Var. 1° Trim 07 - 1° Trim 08
TOTALE NAZIONALE	14.213,56	14.188,35	-0,2%
ITALIA NORD-OCCIDENTALE	4.875,95	4.878,41	0,1%
ITALIA NORD-ORIENTALE	3.140,87	3.115,01	-1%
ITALIA CENTRALE	3.340,86	3.146,83	-6%
ITALIA MERIDIONALE	1.907,66	1.715,73	-10%
ITALIA INSULARE	948,17	1.332,38	41%

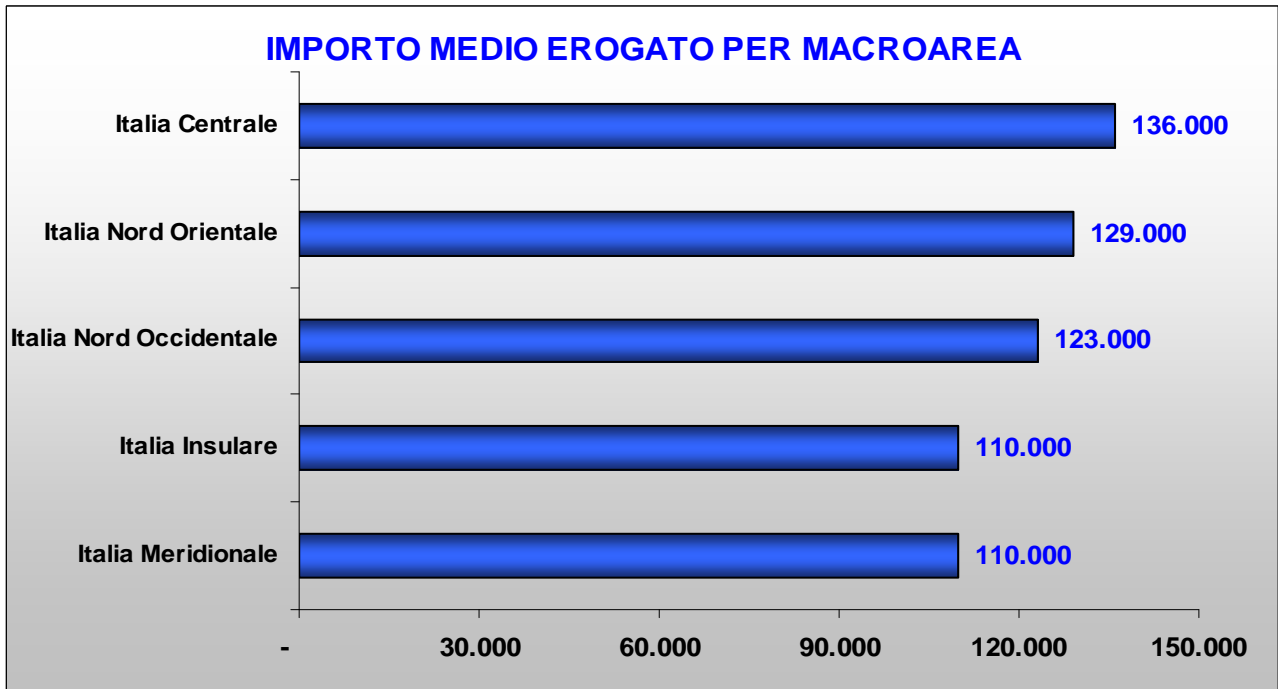
Fonte: Ufficio Studi Kiron su dati Banca d'Italia (valori in milioni di Euro)

Per quanto riguarda il valore delle **consistenze dei mutui** in Italia registriamo una lieve diminuzione (-25 milioni di Euro). Dopo un'iniziale crescita nei primi due mesi del 2008, l'importo mostra una diminuzione cominciata nel mese di marzo e ancora persistente a maggio (ultimo dato aggiornato). Considerando un arco temporale di un anno, ovvero rapportando il dato nel periodo di marzo/maggio 2008 con quello di marzo/maggio 2007, otteniamo una crescita media del 3% delle consistenze.



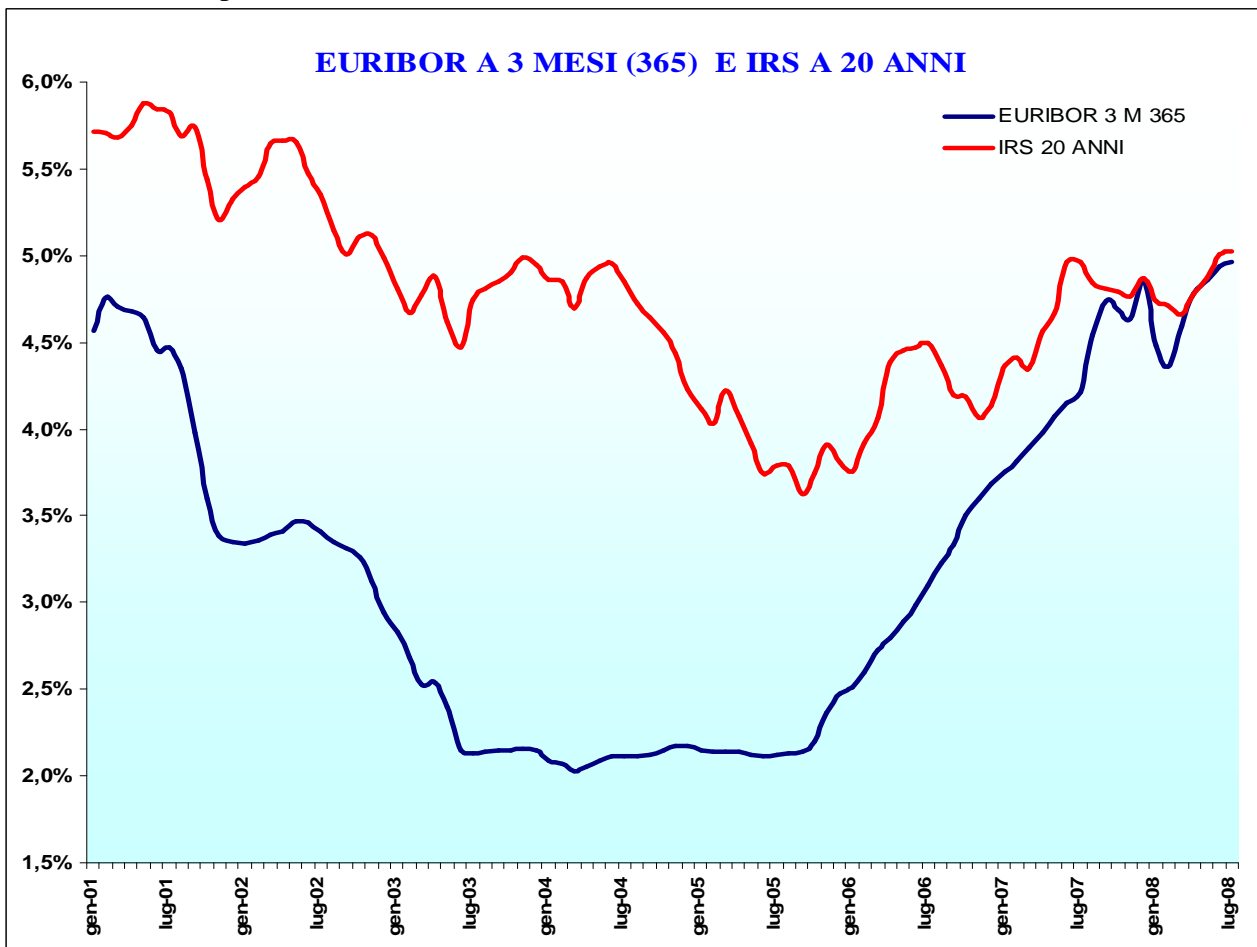
Fonte: Ufficio Studi Kiron su dati Banca d'Italia (aggregati area euro) - valori in mln di €

Continua la diminuzione del valore dell'**importo medio erogato**; il mutuo medio nel corso del 2007 era pari a 123.000 €, è **diminuito arrivando a quota 122.000 € nel primo semestre 2008** (in ripresa rispetto ai primi 3 mesi del 2008). Questo calo è frutto di una situazione di incertezza economica a livello globale causata principalmente dalla crisi degli istituti bancari e dall'aumento del costo delle materie prime, soprattutto il petrolio, questa situazione determina una diminuzione della capacità di spesa delle famiglie e di riflesso le erogazioni dei mutui. Tale dato rappresenta la media di valori molto eterogenei che vanno **dal mutuo medio più alto della Toscana (140.000 €) a quello più basso della Calabria (96.000 €)** Raggruppando i dati per macroarea si nota come sia ancora ben marcata la differenza tra i prezzi degli immobili nelle varie aree del Bel Paese.



*Fonte: Ufficio Studi Kiron*

Le recenti tensioni dei mercati finanziari hanno portato **circa il 70%** dei mutuatari a **preferire il tasso fisso**; tale scelta garantisce alle famiglie maggior sicurezza, infatti è di questi giorni la notizia dell'aumento da parte della Bce dei tassi variabili. Da evidenziare come gli istituti bancari offrano sempre nuovi prodotti più adattabili alle esigenze delle famiglie, si pensi ad esempio ai mutui a tasso misto o alle possibilità di sostituzione.



*Fonte: Ufficio Studi Kiron (dato di Luglio previsto)*

Mettendo a confronto Euribor (parametro di riferimento della maggior parte dei mutui a tasso variabile) e Irs (uno dei principali parametri utilizzati dai mutui a tasso fisso), si nota un assottigliamento della forbice tra i due tassi nel corso degli anni. I due andamenti nei primi mesi del 2008 si sono sovrapposti fino ad una nuova divisione, dovuta al rialzo dei tassi variabili da parte della Banca Centrale Europea.

Concludendo possiamo dire che le erogazioni nel primo trimestre del 2008 risultano in linea con lo stesso trimestre del 2007, anche se i volumi erogati includono i mutui di sostituzione.

Dopo il recente intervento della Bce sui tassi, si può ipotizzare, nel breve periodo, un trend crescente di erogazione di prodotti a tasso fissi, o in alternativa a nuove tipologie di prodotti più vicini alle esigenze e ai bisogni delle famiglie (es. mutuo a tasso fisso rinegoziabile).

***Renato Landoni, Resp. Ufficio Studi Kiron Gruppo Tecnocasa***