



COMUNICATO STAMPA

Ufficio Studi UBH per Tree Finance: pubblicato il primo Report UBH sul mercato del credito alla casa italiano.

I dati alla fine del primo trimestre 2011 danno delle chiare indicazioni che rispetto alla ventilata ipotesi di un rialzo adottato nel brevissimo dalla BCE sul costo del denaro, il mercato finanziario si è già mosso in anticipo in questi primi tre mesi dell'anno (a partire dall'Euribor a 3 mesi che a gennaio era all'1,03% e oggi è all'1,26%)

I punti salienti del trimestre sono:

- **Il primo trimestre 2011 evidenzia una ripresa dell'erogazione da parte delle Banche, soprattutto verso clienti Prime, anche con massicce iniziative promozionali.** In questo modo aumenta sempre di più il differenziale tra la rata pagata dai migliori clienti e le condizioni riservate alla clientela standard.
Quanto sopra conferma il trend in atto da almeno un anno di una situazione di ripresa, seppur ancora non consolidata, verso l'erogazione di mutui a clienti altamente solvibili.
Dal punto di vista degli Istituti di Credito viene posta particolare attenzione alla congruità e alla completezza della documentazione presentata.
- **Balzo in avanti dei mutui a tasso a fisso già durante i primi tre mesi del 2011,** grazie alle prime avvisaglie di un ritocco del costo del denaro da parte della BCE che andrebbe inevitabilmente a far crescere i tassi Euribor (già decollati a gennaio). Se i mutui a tasso fisso a fine 2010 erano solo il 10,2% del totale, a fine trimestre risultavano il 22,7% sul totale con una crescita di oltre 10 punti.
- **Il crollo, probabilmente momentaneo, dei variabili col CAP**
Il mutuo a tasso variabile con CAP nel primo trimestre registrava un crollo rispetto al dato consuntivo di fine 2010: si è passati infatti dal 31,7% dei finanziamenti col "tetto" al 13,6% di fine marzo 2011.
E' facile prevedere che nel prossimo trimestre l'erogazione di mutui CAP tornerà a crescere sull'onda del rialzo dei tassi variabili.
- **Cala l'importo richiesto per il finanziamento e aumenta la LTV media**
Si riduce di quasi 7 punti percentuali l'importo medio finanziato: dai 135.000 euro del 2010 ai 126.000 euro del primo trimestre 2011. Il dato starebbe a confermare da un lato la riduzione dei prezzi di vendita delle abitazioni in atto sul mercato immobiliare già da tempo e dall'altro la tendenza degli istituti di credito a favorire una clientela maggiormente solvibile che non necessita di forti somme da finanziare. La percentuale di finanziamento concessa dalle banche, in media, è leggermente cresciuta passando dal 63,2% del 2010 al 67,0% del primo trimestre. L'aumento della LTV può confermare che rispetto al recente passato è un po' meno semplice



ottenere migliori condizioni di mutuo ovvero che si vadano a prospettare dei tassi più alti per la clientela meno solvibile.

ITALIA		I trimestre 2011
Tipo di tasso:	Fisso	22,7%
	Variabile	55,9%
	Var. rata Costante	7,7%
	CAP	13,6%
	<i>Totale mutui con Var.</i>	77,2%
Finalità	Acquisto	88,7%
	Sostituzione e/o liquidità	5,8%
	Surroga	3,7%
	Ristrutturazione	1,9%
Durata del Finanziamento:	10 anni	4,0%
	15 anni	6,3%
	20 anni	11,6%
	25 anni	23,4%
	30 anni	53,1%
	oltre 30 anni	1,5%
Importo medio finanziato:	126.630 €	
LTV Medio (in %)	67,0	

Fonte: elaborazioni Ufficio Studi UBH su dati Tree Finance Agency

L'IMPATTO SULLA RATA DEL MUTUO A TASSO VARIABILE DI UN EVENTUALE AUMENTO DEL TASSO BCE

La decisione odierna della BCE, da tutti più o meno data per scontata di un rialzo del tasso di riferimento di almeno lo 0,25%, quale impatto avrebbe su un mutuo fatto esattamente un anno fa a tasso variabile? La tabella che segue indica quali potrebbero essere gli aumenti della rata mensile a seconda dell'importo che si era richiesto, per un mutuo di 25 anni di durata. La simulazione è stata fatta su di un mutuo variabile puro con le migliori condizioni offerte dagli istituti di credito nell'aprile dell'anno scorso.

Ipotesi di variazione delle rate in funzione degli aumenti dei tassi per un mutuo a tasso variabile sottoscritto un anno fa, durata 25 anni

	Prima Rata	Come cambierebbe la rata oggi se l'Euribor salisse del...				
Importo erogato	1,65% tasso di partenza	0,25%	0,50%	0,75%	1%	1,50%
€ 100.000,00	€ 407,02	€ 418,56	€ 430,29	€ 442,21	€ 454,33	€ 479,15
€ 150.000,00	€ 610,53	€ 627,83	€ 645,43	€ 663,32	€ 681,50	€ 718,72
€ 200.000,00	€ 814,04	€ 837,11	€ 860,57	€ 884,42	€ 908,66	€ 958,30
€ 250.000,00	€ 1.071,56	€ 1.046,39	€ 1.075,71	€ 1.105,53	€ 1.135,83	€ 1.197,87
€ 300.000,00	€ 1.221,07	€ 1.255,67	€ 1.290,86	€ 1.326,63	€ 1.362,99	€ 1.437,44

Fonte: Ufficio Studi UBH su dati Tree Finance

Nel caso invece in cui si sia acceso un mutuo a tasso fisso le rate naturalmente non cambieranno sino alla fine del periodo (nell'esempio 25 anni). Oggi, fra i migliori mutui a tasso fisso, se avvenisse un aumento dello 0,25%, la rata sarebbe almeno di 10 euro superiore a quella dell'anno passato.

Resta significativo che in tutti i casi a partire da un importo richiesto di 100 mila euro, la rata mensile del mutuo a tasso fisso rimane sempre superiore rispetto a quella col tasso variabile.

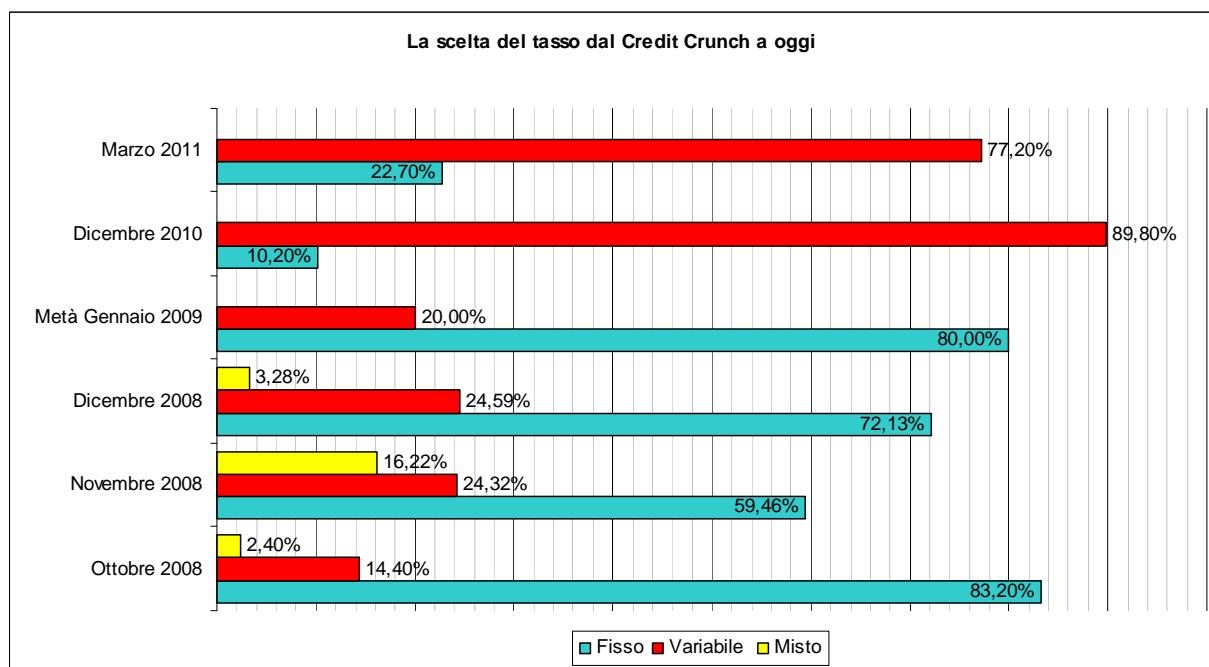
Mutuo a tasso fisso con durata 25 anni, sottoscritto un anno fa

Rata mutuo sottoscritto nel mese di aprile 2010

4,78% tasso fisso	
€ 100.000,00	€ 571,84
€ 150.000,00	€ 857,77
€ 200.000,00	€ 1.143,69
€ 250.000,00	€ 1.429,61
€ 300.000,00	€ 1.715,53

Fonte: Ufficio Studi UBH su dati Tree Finance

Con questo grafico vogliamo infine far vedere come dall'ottobre 2008 a oggi le famiglie abbiano scelto il tasso fisso o variabile a seconda degli andamenti del mercato, a volte senza soffermarsi troppo su quali sono le reali potenzialità del variabile sul lungo periodo a patto che la rata iniziale non sia già "borderline" rispetto alle capacità reddituali di chi accende il mutuo.





Nota metodologica

Da Gennaio 2011 l'Ufficio Studi UBH, già attivo nell'osservazione delle tendenze del mercato immobiliare residenziale italiano, accresce il suo know how integrando e riorganizzando la raccolta e l'analisi delle informazioni sui mutui accordati alle famiglie per l'acquisto della casa. I dati sono generati attraverso una rete "multicanale" composta dalle società attive nella mediazione creditizia appartenenti a Tree Finance Agency (società controllata da UBH Spa) e i Consulenti del Credito Tree Finance.

Altri importanti contributi quali e quantitativi derivano dall'attività di The Mortgage Factory, la prima fabbrica di prodotti e processi dedicata alle reti di distribuzione di prodotti finanziari sul modello del "Packager" inglese. La società opera come punto di incontro tra Reti e Banche: ogni settimana centinaia di pratiche provenienti dalle Reti di consulenti del credito passano dai back office, per essere seguite da TMF nel loro percorso bancario, fino all'erogazione.

Per richiedere una copia completa del Report,

Contact: Ufficio Studi UBH per Tree Finance
Tel.02.3032.86.52
Alessandro Ghisolfi
a.ghisolfi@ubh.it

Milano, 7 aprile 2011