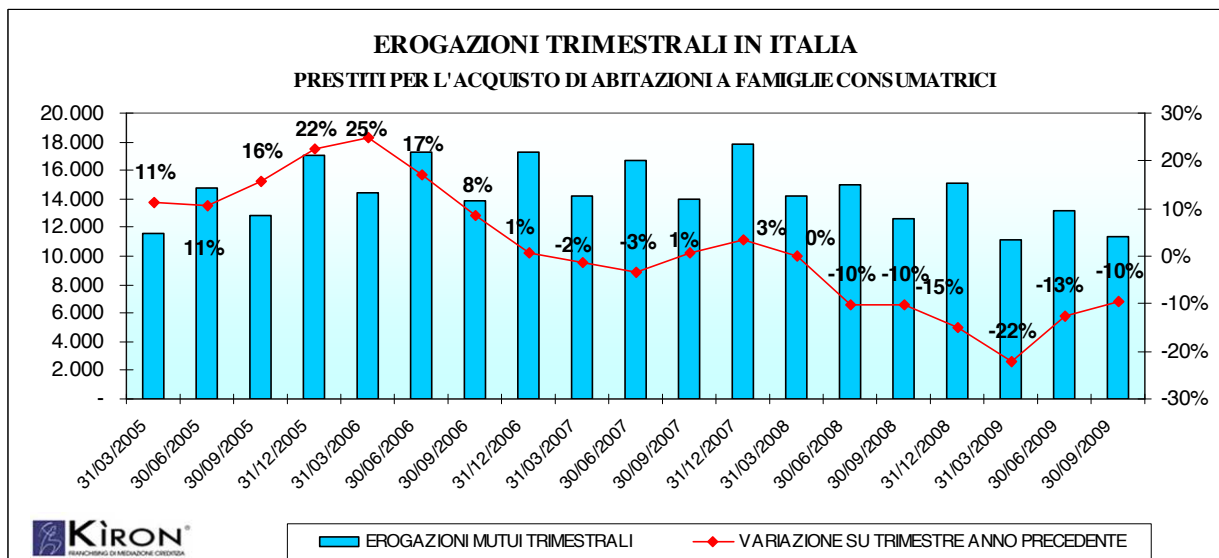


IL MERCATO DEI MUTUI IN ITALIA - III trimestre 2009

Il volume di erogazioni per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie italiane registra, nel terzo trimestre del 2009, una flessione rispetto allo stesso periodo 2008 (dati del 20/01/2010 fonte Banca d'Italia).

La differenza negativa è pari a circa -1,2 miliardi di euro, che tradotto in termini percentuali rappresenta un calo del **-10%***. Il dato conferma il momento di rallentamento del mercato (i volumi erogati includono anche i mutui di sostituzione/surroga).

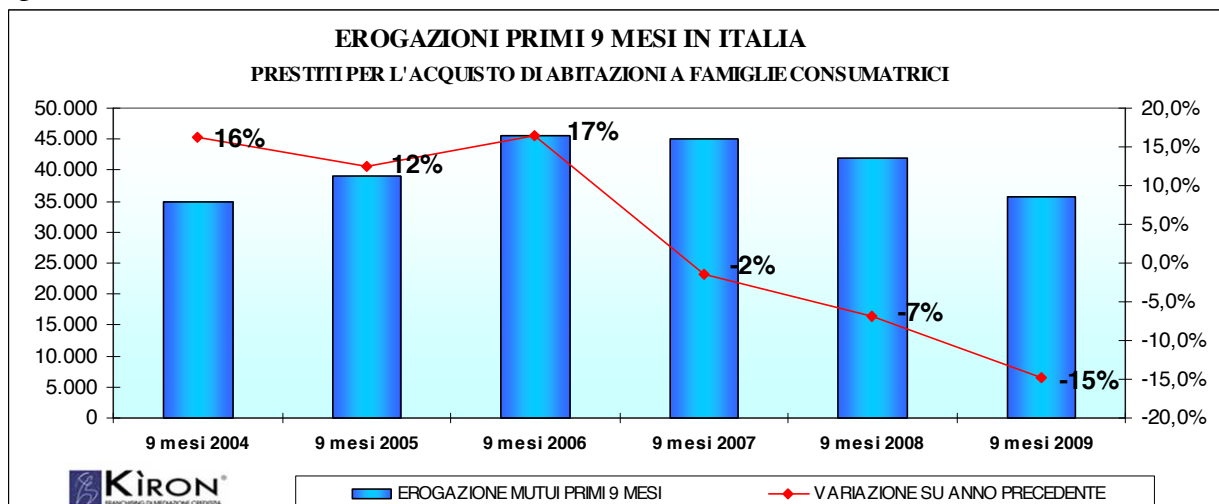
**Nota metodologica: si porta in evidenza che dal quarto trimestre 2008, la Banca d'Italia ha modificato il criterio di aggregazione della base dati. Nell'aggregato "Acquisto Immobili - Abitazioni Famiglie consumatrici" vengono inseriti i finanziamenti "oltre l'anno" e non più i finanziamenti "oltre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



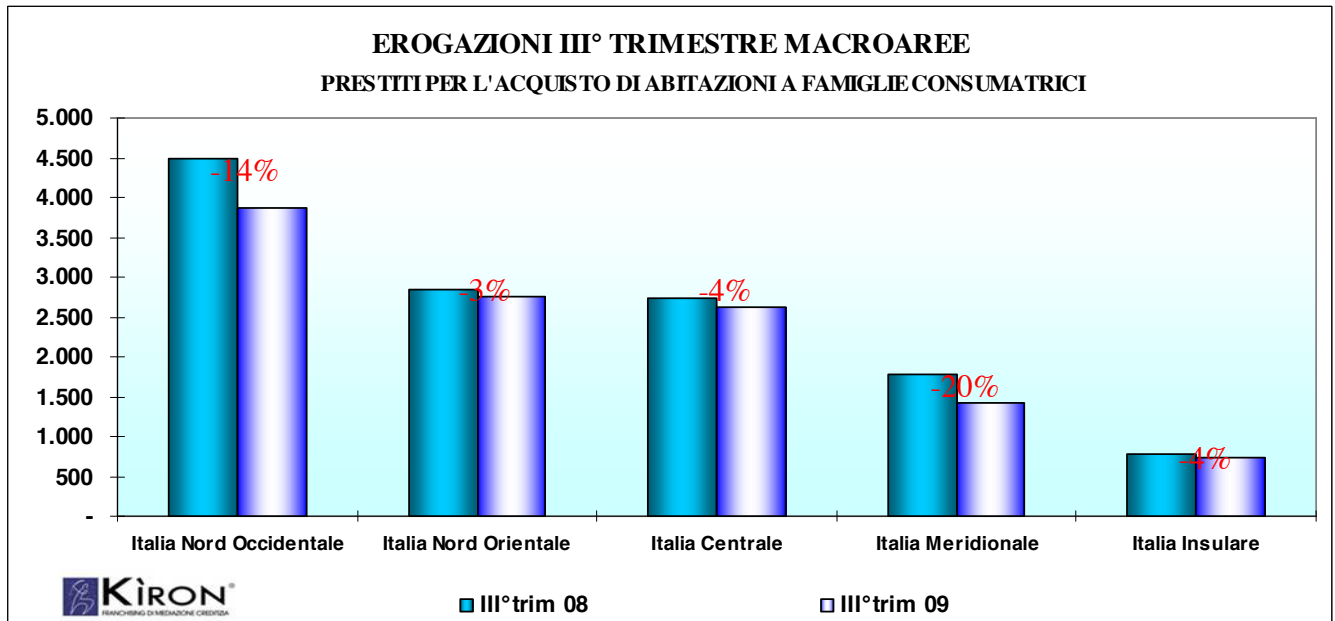
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su dati Banca d'Italia (valori in milioni di Euro)

L'ultima variazione (-10%) è minore rispetto alle precedenti del 2009 (-22% nel primo trimestre 2009, -13% nel secondo trimestre 2009) ed è un ulteriore segnale che indica un cambiamento positivo da parte del mercato.

Considerando il dato cumulativo del 2009 si osserva una variazione negli erogati pari a circa 6 miliardi di euro (-15% rispetto ai primi tre trimestri 2008), sul valore influiscono i volumi erogati nel primo trimestre 2009.



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

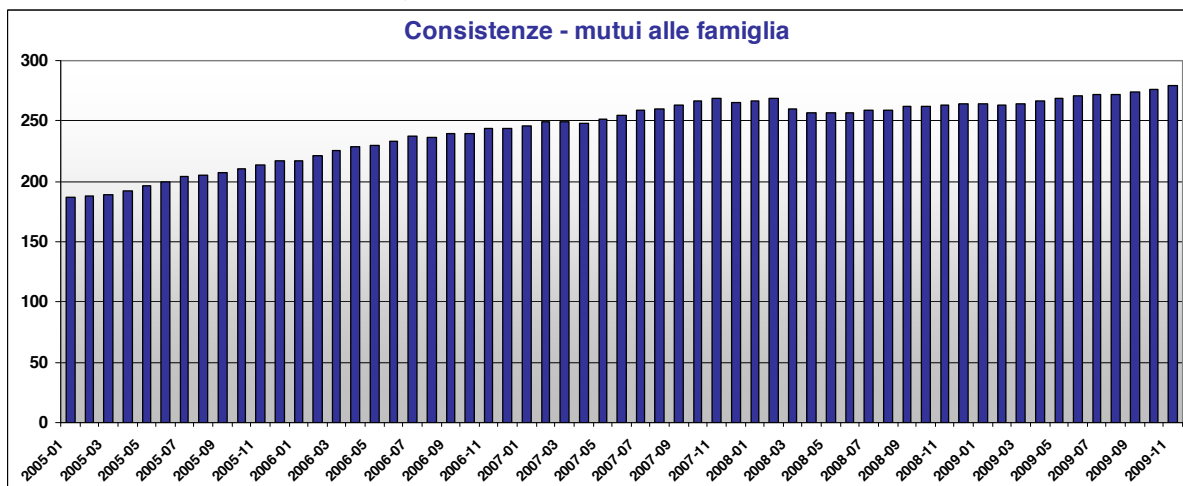


Nel III° trimestre 2009 tutte le macroaree hanno registrato un andamento negativo, anche se in crescita rispetto ai valori del secondo trimestre. Valutando i primi 9 mesi del 2009 le variazioni maggiori vengono registrate nell'area meridionale (-22%) e insulare (-29%).

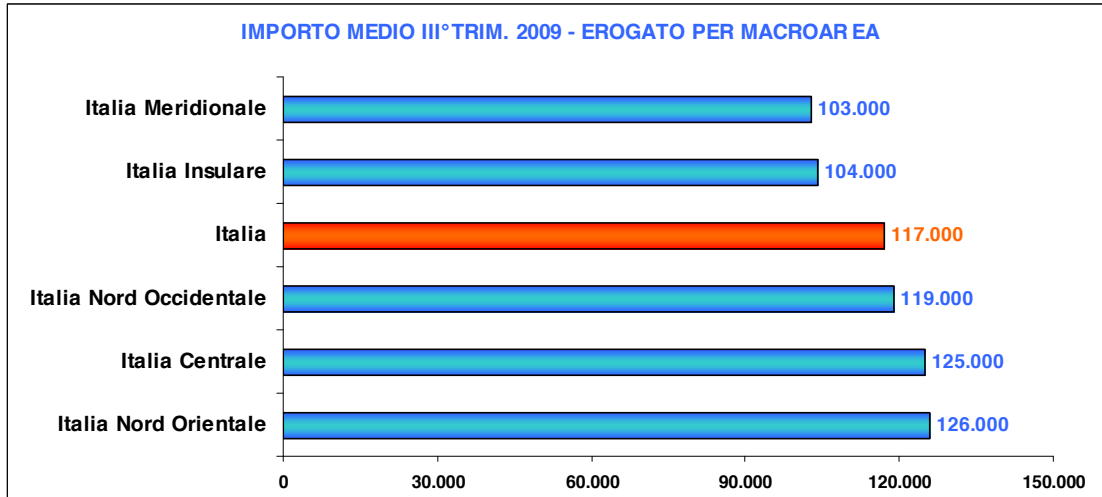
| Macroarea | III°trim 08 | III°trim 09 | Var. % | 9 Mesi 08 | 9 Mesi 09 | Var. % |
|-----------------------|---------------|---------------|-------------|---------------|---------------|-------------|
| Italia Nord Occident. | 4.478,05 | 3.859,55 | -14% | 14.690,6 | 12.701,3 | -14% |
| Italia Nord Orientale | 2.845,39 | 2.751,96 | -3% | 9.403,3 | 8.442,2 | -10% |
| Italia Centrale | 2.737,29 | 2.624,02 | -4% | 9.262,8 | 8.071,4 | -13% |
| Italia Meridionale | 1.774,29 | 1.422,22 | -20% | 5.445,0 | 4.243,9 | -22% |
| Italia Insulare | 770,61 | 738,83 | -4% | 3.059,7 | 2.168,7 | -29% |
| Totale | 12.606 | 11.397 | -10% | 41.861 | 35.628 | -15% |

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

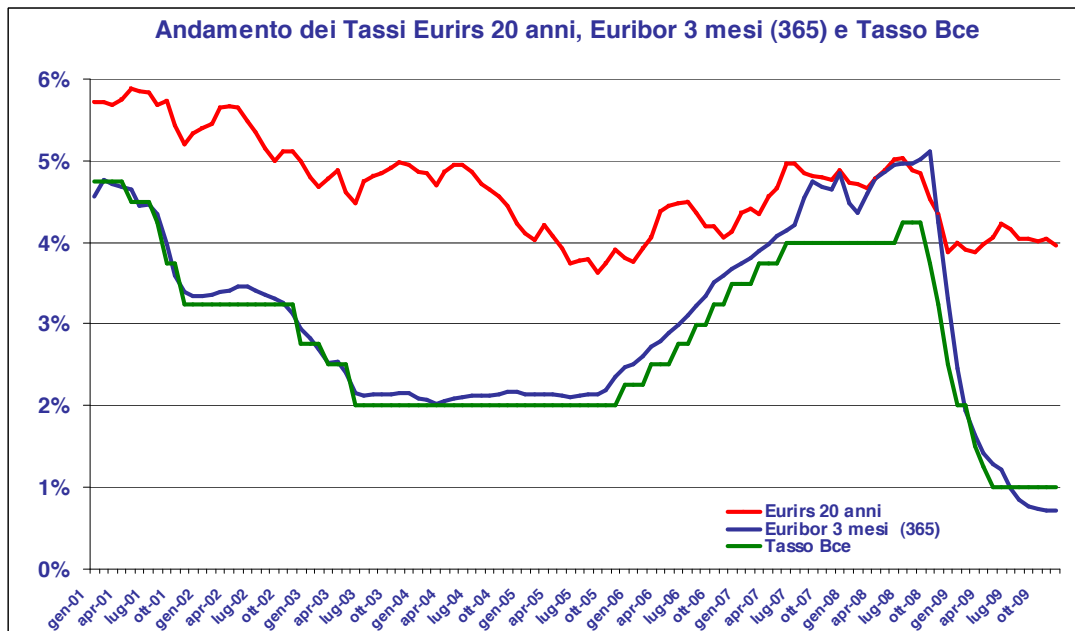
Per quanto riguarda il valore delle consistenze dei mutui in Italia la tendenza rimane in crescita. Dopo un'iniziale decrescita nei mesi di marzo e aprile 2008, l'andamento ha ripreso ad aumentare fino a raggiungere il volume record di 279 miliardi di euro nel mese di settembre 2009. Esaminando un arco temporale di un anno, considerando il mese di settembre 2009 con lo stesso mese del 2008, otteniamo una crescita media del 6,08% delle consistenze.



E' stabile l'importo medio dei mutui nel III° trimestre 2009. L'importo medio nazionale è pari a circa 117.000 €, stesso valore del trimestre precedente. Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa (sezione Kiron mediazione creditizia), tale valore aumenterà a circa 118.000 euro nel quarto trimestre (+0,9%). 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 terzo trimestre 2009, si registrano valori molto eterogenei che vanno dal mutuo medio più alto dalla Toscana (132.000 €) quello più basso della Calabria (88.000 €).



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

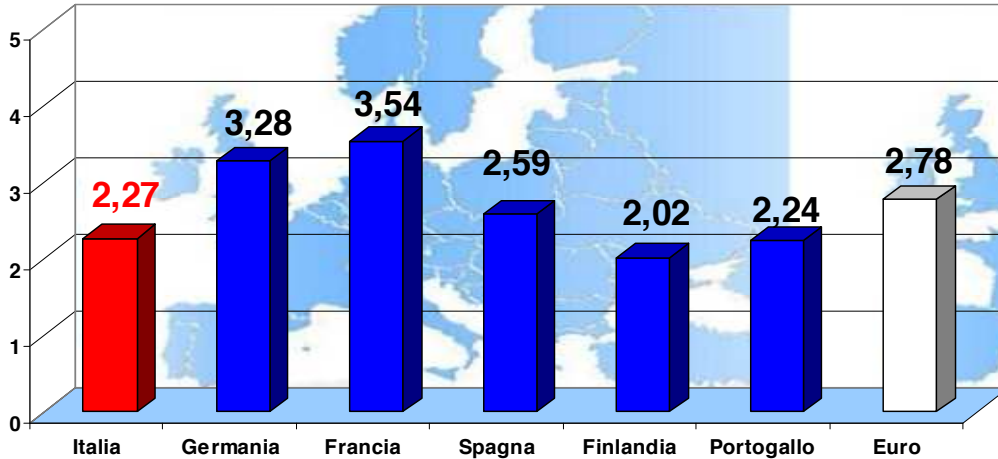


Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa (Medie mensili, valori %)

Sul fronte tassi, grazie ai provvedimenti avvenuti sia a livello nazionale che internazionale, dall'ultimo trimestre 2008 si sono registrati una serie di cali significativi. Negli ultimi mesi il tasso Euribor ha subito una serie di importanti riduzioni, e si attesta a 0,71% (valore medio di dicembre); 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 2009, costava ad una famiglia 281 euro in più di quanto

costerebbe stipularlo utilizzando il tasso medio di dicembre. L'Irs, invece, registra un tasso del 3,96% (valore medio di dicembre).

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



Nel mese di ottobre 2009 i tassi di interesse bancari in Italia sono risultati inferiori rispetto alla media europea di circa 51 bps.

Sentiment quarto trimestre 2009

Il Gruppo Tecnocasa ha iniziato nel 2009 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 quarto trimestre 2009 (i dati riportati provengono da studi e da indicazioni dei nostri operatori).

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, in calo l'area Meridionale.

Da un'analisi a campione, nel mese di dicembre, si può evidenziare una maggior consapevolezza del mercato, trend confermato sia dall'aumento dell'importo medio del mutuo (118.000 euro) e dal tempo medio per l'erogazione di una pratica (circa 78 giorni).

Per quanto riguarda la diminuzione annua dell'importo medio (-3 del 2009 sullo stesso periodo del 2008), tale dato è dovuto alla tendenza di non erogare più la totalità del mutuo, infatti, nel 2009 circa il 76% 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 49% dei mutui erogati. La tendenza all'indebitamento è confermata anche dal Rapporto Rata Reddito (RRR); circa il 22% dei mutuatari infatti ha un RRR del 35%.

Concludendo si può affermare che il 2009 è stato influenzato da un periodo di transizione caratterizzante tutto il mercato finanziario italiano e internazionale. 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 +6% (nei primi 11 mesi 2009 sullo stesso semestre del 2008), +18% nel solo mese di novembre (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, sia 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