



## IL MERCATO DEI MUTUI

Il volume di erogazioni per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie italiane registra, nel secondo trimestre del 2009, una flessione rispetto allo stesso periodo 2008.

La differenza è negativa pari a circa -1,9 miliardi di euro, che tradotto in termini percentuali rappresenta un calo del -13%. Il dato conferma il momento di rallentamento del mercato (i volumi erogati includono anche i mutui di sostituzione/surroga).

L'ultima variazione (-13%) è minore rispetto alle due precedenti (-18% nel quarto trimestre 2008, -22% nel primo trimestre 2009) ed è un primo segnale che indica un cambiamento positivo da parte del mercato. Considerando il dato semestrale si osserva una variazione negli erogati pari a circa 5 miliardi di euro (-17% rispetto al primo semestre 2008), sul valore influiscono i volumi erogati nel primo trimestre 2009.

Per quanto riguarda il valore delle consistenze dei mutui in Italia la tendenza rimane in crescita. Dopo un'iniziale decrescita nel mese di marzo e aprile 2008, l'andamento ha ripreso ad aumentare fino al mese di luglio 2009, anche se si è registrata una diminuzione nel mese di febbraio 2009. Esaminando un arco temporale di un anno, considerando il mese di agosto 2009 con lo stesso mese del 2008, otteniamo una crescita media del 5% delle consistenze.

E' in crescita l'importo medio dei mutui nel II° trimestre 2009. L'importo medio nazionale è pari a circa 117.000 € contro i 114.000 € del trimestre precedente (+3%). Secondo le analisi dell'Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa, tale valore aumenterà a circa 118.000 euro nel terzo trimestre. 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 secondo trimestre 2009, si registrano valori molto eterogenei che vanno dal mutuo medio più alto dalla Toscana (138.000 €) quello più basso della Calabria (84.000 €).

Sul fronte tassi, grazie ai provvedimenti avvenuti sia a livello nazionale che internazionale i tassi di interesse hanno registrato dall'ultimo trimestre 2008 una serie di cali significativi.

Negli ultimi mesi il tasso Euribor ha registrato una serie di importanti riduzioni, attestandosi allo 0,77% (valore medio di settembre), si pensi che il 9 ottobre 2008 il tasso registrava il suo valore massimo (5,39%).

Si è calcolato che la rata mensile di un mutuo a tasso variabile di 120.000 euro in 20 anni con uno spread dell'1,20% acceso nell'ottobre dello scorso anno, costava ad una famiglia 297 euro in più di quanto costerebbe stipularlo utilizzando il tasso medio di Settembre.

L'Irs, invece, registra un tasso del 4,04% (valore medio di settembre).