

Il mercato immobiliare italiano e i mutui alle famiglie

Area Pianificazione Strategica, Research & IR



❑ <i>Executive Summary</i>	3
❑ <i>Il mercato immobiliare italiano: andamento nel 2010 e confronto internazionale</i>	4
❑ <i>Sondaggio MPS sul mercato immobiliare</i>	12
❑ <i>Focus sul mercato residenziale Toscano a cura di Ance Toscana</i>	15
❑ <i>Il mercato dei mutui bancari alle famiglie</i>	18



- ❑ **Nel 2010 si arresta il trend negativo**, consolidatosi nei precedenti 3 anni, **delle compravendite nel settore residenziale, con un aumento delle transazioni del +0,4%** rispetto al 2009. Anche **in Toscana** il 2010 si caratterizza per un **timido segnale di ripresa** delle compravendite residenziali **(+2,2%)**.
- ❑ **La dinamica delle quotazioni del settore residenziale risulta al II semestre stabile in Italia**, mentre a livello internazionale, **il mercato americano non arresta il trend di flessione iniziato nel 2007**. Tenuta del dato dell'Europa-16 ed Europa-27.
- ❑ Da un sondaggio MPS con operatori qualificati di mercato, emerge che dopo un 2010 contrassegnato da timidi segnali positivi, **ad inizio 2011 l'indice di View di sintesi, così determinato, torna a riflettere un sentiment di prudenza**, riportandosi sotto lo zero e su valori analoghi per ai livelli del 2009.
- ❑ Lo stock dei mutui casa in Italia continua a mostrare un trend migliore rispetto all'Europa, **con una variazione a/a del +22,9% ed una quota di mercato dell'Italia sul totale dei mutui dell'Area Euro salita a dicembre 2010 al 9,5%**. Anche l'andamento delle nuove erogazioni di mutui torna ad essere positivo **(+11,8%, circa 56,9 miliardi di € di erogazioni)**.
- ❑ **Il tasso variabile** sulle nuove erogazioni di mutui alle famiglie **sale al 2,5%** a dicembre del 2010, in linea con l'aumento del tasso euribor3M, mentre **il tasso fisso risulta in diminuzione**, collocandosi a fine anno intorno **al 4,3%**.
- ❑ Nel corso del 2010, le nuove erogazioni che si sono indirizzate verso il **tasso variabile sono state il 66% del totale erogato, in forte aumento rispetto al 2009 (+18 p.p. a/a)**. **Cresce il canale diretto**, mentre a livello territoriale si osserva **un maggior ricorso al credito immobiliare da parte delle famiglie del Nord (54% del totale)**.
- ❑ **Il recente rialzo dell'inflazione** ha spinto la Bce ad **aumentare il costo del denaro**. La stima dell'**Osservatorio su tassi BMPS** indica un **proseguimento della fase monetaria restrittiva** con tasso di riferimento al 2% a giugno 2012, tasso che rimarrà stabile fino alla fine del prossimo anno.
- ❑ **Il tasso di decadimento relativo alle famiglie consumatrici** (i cui impieghi sono in buona parte rappresentati da mutui per acquisto abitazioni) ha registrato un **incremento dello 0,2%** nel corso del 2010.

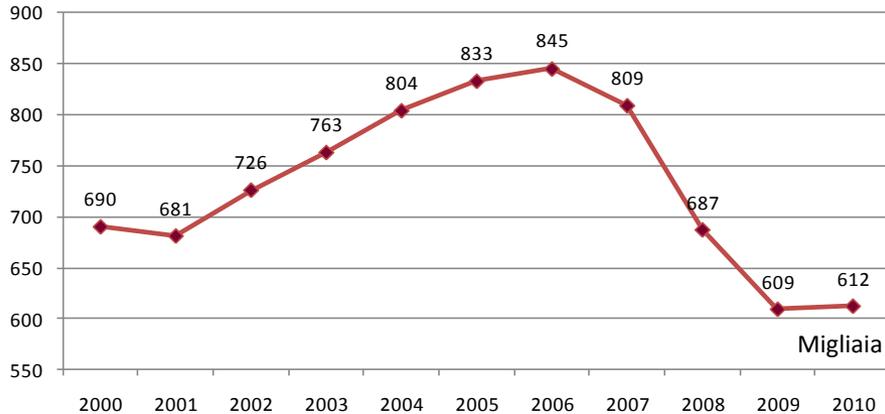


Il mercato immobiliare italiano: andamento nel 2010 e confronto internazionale

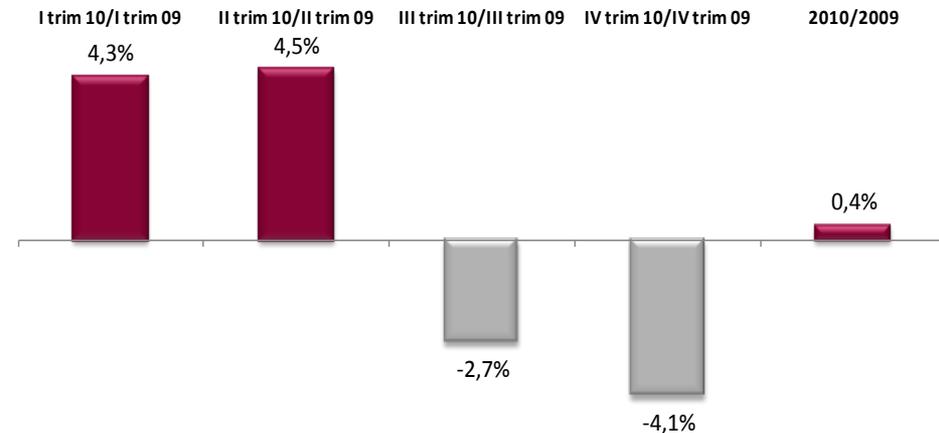
Nel 2010 si arresta il trend negativo delle compravendite per il settore residenziale ...



Numero compravendite immobili residenziali 2000-2010



Variazione a/a n compravendite immobili residenziali



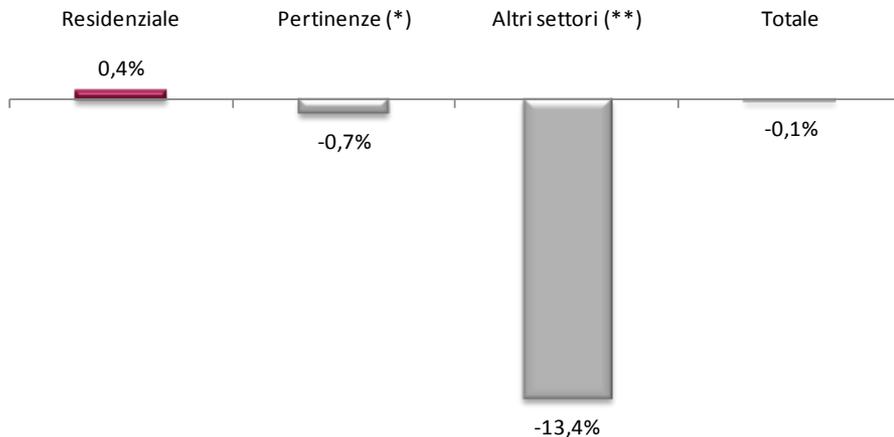
- Il 2010 segna un timido aumento nel numero delle compravendite di immobili residenziali rispetto al 2009 (+0,4%, circa 3000 transazioni in più) e rappresenta una prima inversione di tendenza rispetto al trend negativo consolidatosi nei precedenti 3 anni. **I dati positivi** sul n° di compravendite che emergono **nei primi 2 trimestri 2010**, tuttavia, risultano fortemente condizionati dal tracollo delle transazioni avvenuto nel I trim 2009 (-18,5% rispetto al I trim 2008) e proseguito nel II trim 2009 (-12,9% rispetto al II trim 2008) e **vengono in gran parte vanificati dai dati relativi alla seconda metà del 2010**, in cui entrambi i trimestri segnano variazioni a/a negative (**-2,7% III trim 2010/III trim 2009; -4,1% IV trim 2010/IV trim 2009**).
- Sulle prospettive future, è difficile stimare quanto la situazione di grande incertezza inciderà sulle scelte di acquisto di beni durevoli delle famiglie italiane. Il rendimento nel mattone in Italia ha dimostrato una sostanziale tenuta nel corso degli anni; il perdurare della crisi macroeconomica, la ripresa dei mercati finanziari e l'andamento dei tassi d'interesse saranno ancora le variabili chiave che impatteranno sul mercato immobiliare.

... mentre continua il trend negativo per il commerciale e il terziario

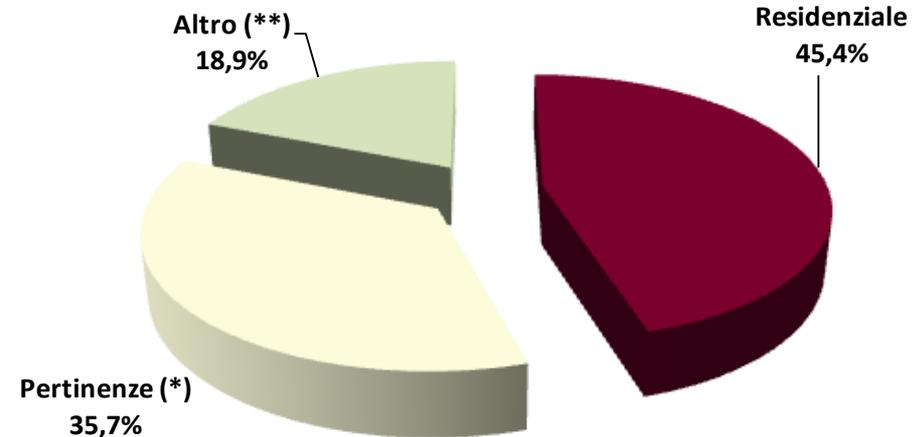


- Le compravendite dei diversi settori del comparto immobiliare mostrano dinamiche sostanzialmente omogenee e stabili. In controtendenza, all'interno della voce "Altri settori", i settori terziario, commerciale e produttivo registrano un andamento nettamente negativo (-13,4% 2010/2009).
- Il mercato immobiliare italiano, che complessivamente si mostra stabile nel numero di transazioni registrate nel 2010 (-0,1% rispetto al 2009), risulta composto per il 45,4% dal settore residenziale, per il 35,7% dalle pertinenze e per il 18,9% da settore terziario, commerciale, produttivo e altro.

Numero compravendite immobili nel 2010
Var. % annua per settore



Composizione % per settore
nel 2010



(*) Box-Posti auto e Magazzini, stalle, scuderie, rimesse e autorimesse.

(**) Comprende terziario, commerciale, produttivo e altro.

A livello di area geografica, il Centro evidenzia la crescita più sostenuta

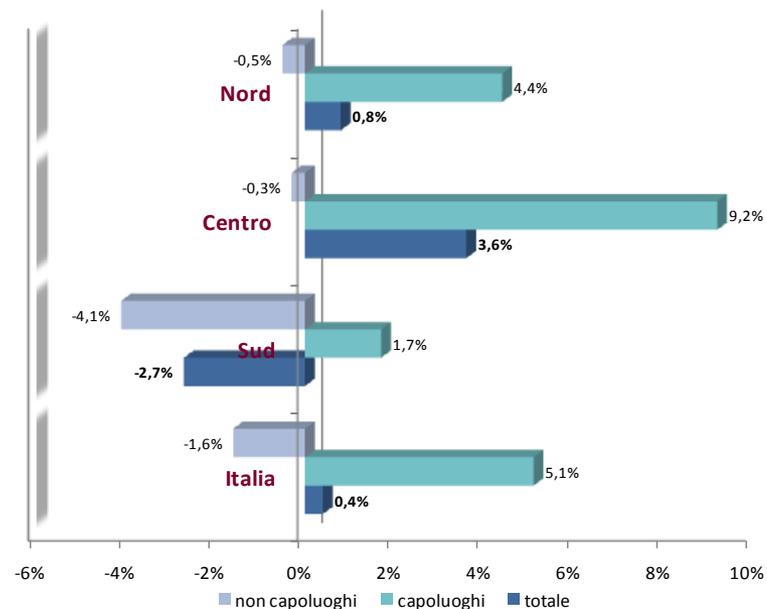


- ❑ Nel IV trim 2010 si è verificato un decremento a/a delle compravendite in tutte le macroaree geografiche: Sud -7,9%, Centro -5,1% e Nord -1,7%; Italia -4,1%.
- ❑ Le variazioni 2010/2009 mostrano per il **centro** la crescita più sostenuta (**+3,6%**), un moderato aumento di transazioni al **nord** (**+0,8%**) mentre risulta negativo il trend al **sud** (**-2,7%**).
- ❑ L'andamento del n° di compravendite nel residenziale è dissimile nel confronto capoluoghi/non capoluoghi e mostra **variazioni percentuali positive e superiori al valore medio per i capoluoghi in ogni area geografica: Sud +1,7%, Centro +9,2%, Nord +4,4%, Italia +5,2%.**

Andamento delle compravendite settore residenziale

AREA	% COMPRAVENDITE per macroarea	Var. 2010/2009
Nord	52,4	+0,8%
Centro	20,7	+3,6%
Sud	26,9	-2,7%
ITALIA	100,0	+0,4%

Variazione 2010/2009 compravendite per area geografica



La dinamica delle quotazioni del settore residenziale in Italia



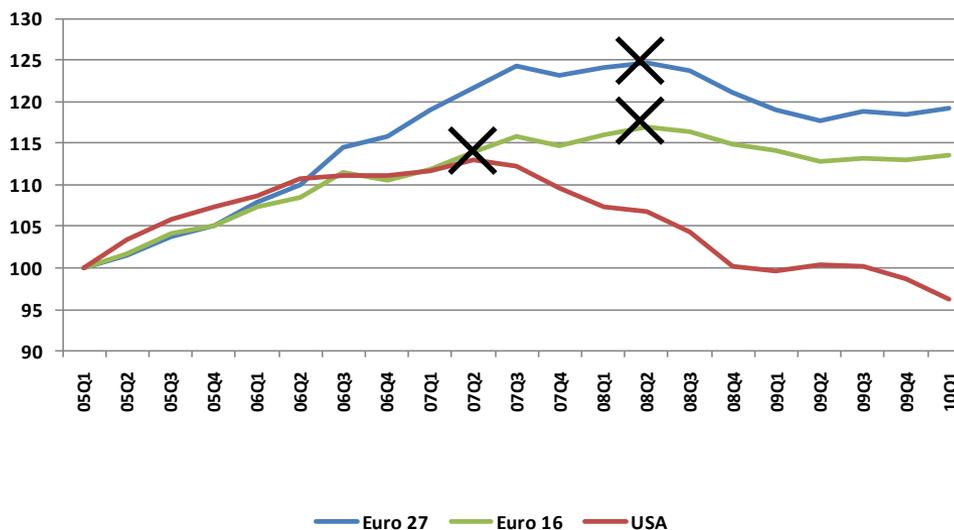
- Nel II semestre 2010 il **valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali, per unità di superficie commerciale, torna a mostrare lievi variazioni in aumento** (+0,4% rispetto al I sem 2010) e sfiora i livelli massimi raggiunti nel II sem 2008.
- Dal grafico si evince che, nonostante il calo del numero delle compravendite nel settore residenziale, **non si assiste a sostanziali cambiamenti nella quotazione media**, che al **II sem 2010 risulta pari a 1579 €/mq**.
- La quotazione media delle abitazioni risulta decisamente più alta **nei capoluoghi italiani**, pari a **2286 €/mq**, rispetto ai **comuni non capoluoghi**, il cui valore è di **1315 €/mq**.



La dinamica dei prezzi delle abitazioni in Europa e Usa



La dinamica dei prezzi in Europa e Usa



- ❑ Nel confronto Europa vs USA* emerge chiaramente **la forte flessione registrata nel mercato americano a partire dal 2007**, che da allora non ha più mostrato margini di effettiva ripresa e la contestuale tenuta del mercato europeo nello stesso periodo.
- ❑ Nel periodo Q1 2005 – Q1 2010 (ultima osservazione disponibile) i prezzi del residenziale sono cresciuti in Europa (+18,4% Euro 27; +12,9% Euro 16), mentre sono scesi sotto ai livelli della prima osservazione negli Usa (-3,7%).
- ❑ Rispetto ai picchi raggiunti durante la bolla immobiliare **la contrazione dei prezzi risulta accentuata per gli Stati Uniti (-14,8% 2010Q1/2007Q2), più contenuta nell'Europa dei 27 (-4,4% 2010Q1/2008Q2)**

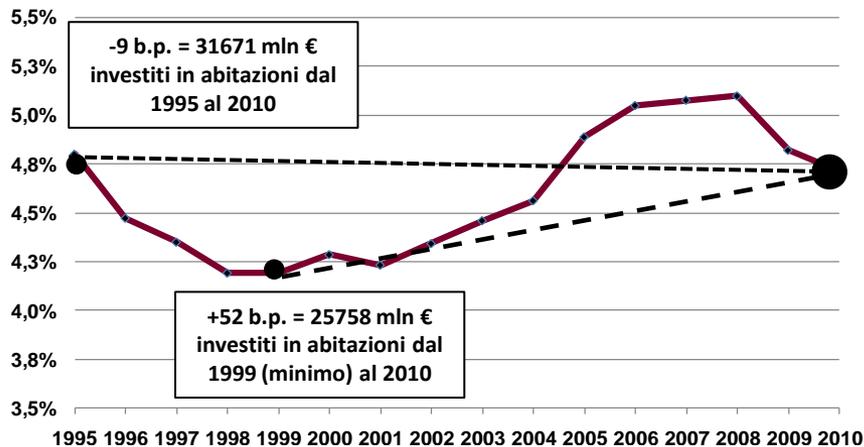
(*) Fonte: elaborazioni Area Research MPS, su dati Eurostat e Standard & Poor's. Il grafico riportato fa riferimento a due banche dati diverse, per cui si ritiene che la dinamica dei prezzi registrati possa essere significativa nei trend osservati ma non nei valori assoluti rilevati.

L'investimenti in nuove abitazioni rimane stabile in Italia: rapporto investimenti/Pil ai livelli del 2005

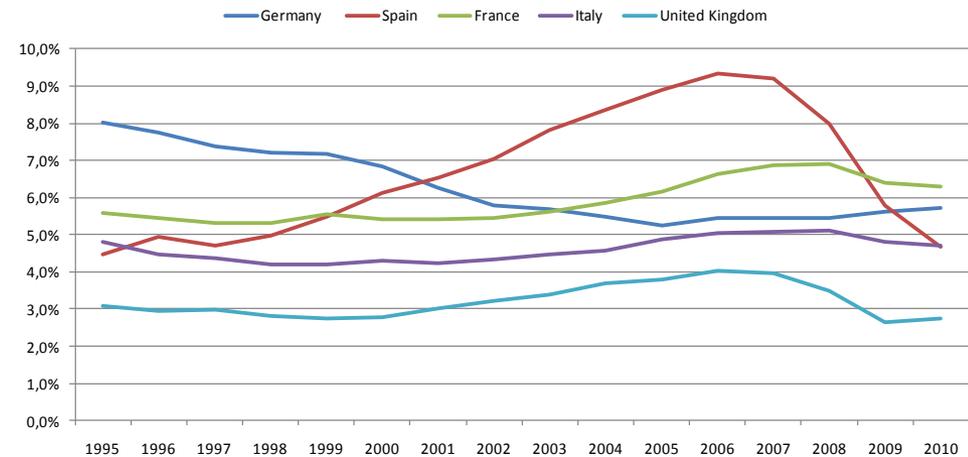


- ❑ A partire dal 2008 la quota delle **nuove abitazioni** sul Pil in Italia **è tornata a calare dopo un trend crescente durato sei anni**. La flessione proseguita fino al 2010 è piuttosto consistente riportando il volume degli investimenti ai livelli del 2005 (73,0 mld € vs 69,9 mld € nel 2005, +20 b.p.).
- ❑ **Tra i Paesi europei monitorati la Spagna ha il rapporto Investimenti in nuove abitazioni / Pil con il calo più evidente**: 4,7% nel 2010 da 9,3% nel 2006. La Francia mostra un andamento simile all'Italia ($\rho^{(*)}$ tra le due serie storiche pari a 0,88).
- ❑ Per il **2011 le aspettative prevedono un'ulteriore flessione degli investimenti in costruzioni**. La debolezza del comparto trova riscontro anche dall'indagine condotta dalla Banca d'Italia sulle imprese industriali e dei servizi. Secondo tale indagine "per il 2011 quasi l'80% degli operatori non prevede un'accelerazione dell'accumulazione rispetto all'anno scorso".**

Italia: Investimenti in abitazioni / Pil



Europa: Investimenti in abitazioni / Pil



(*) ρ = coefficiente di correlazione lineare.

(**) Fonte: Ance, Osservatorio Congiunturale sull'industria delle costruzioni.

Quali prospettive per il mercato immobiliare mondiale nel 2011: i primi segnali invitano alla cautela.



- ❑ Nel mese di febbraio, **l'indice S&P Case**, che misura **l'andamento dei prezzi delle abitazioni nelle principali 20 aeree metropolitane degli Stati Uniti**, è sceso del **3,3% su base annuale**, portandosi sui minimi dall'aprile 2009. *“Non c'è nessuna buona notizia sul mercato immobiliare residenziale. I prezzi continuano a scendere mentre l'andamento delle vendite e delle nuove costruzioni resta deludente”*, riporta la nota di S&P Case.
- ❑ A febbraio, inoltre, **negli USA** calano sia le vendite di case in corso (**-9,3% a/a**), sia le vendite di case nuove (**-16,9% m/m**), sia quelle di case esistenti (**-9,6% m/m**); nello stesso mese scende più delle attese la spesa edilizia (**-1,4% m/m**) e risultano inferiori al previsto i permessi edilizi concessi.
- ❑ Secondo l'ultimo rapporto stilato da *Rics* (Royal institution of chartered surveyors) sul **mercato immobiliare residenziale europeo**, benché la maggioranza dei Paesi stia uscendo dalla crisi, **il futuro del mercato immobiliare continentale rimane incerto** e una piena ripresa dipenderà da vari elementi. A differenza di precedenti riprese, questa volta **il rilancio è guidato da aumenti di prezzo**, mentre altri indicatori del mercato, come l'offerta e le vendite nel settore edile, rimangono molto bassi in tutta Europa (anche se con alcune eccezioni).
- ❑ **In Italia**, secondo il sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni condotto da Banca d'Italia su un campione di 1412 agenti immobiliari, **nel quarto trimestre 2010 si è indebolito il quadro del mercato immobiliare**. Alla prosecuzione della tendenza positiva dei nuovi incarichi a vendere si sono contrapposti il calo su base annua delle compravendite intermedie dalle agenzie e più diffuse indicazioni di flessione dei prezzi.
- ❑ **Anche le attese a breve degli agenti sulle condizioni del mercato di riferimento mostrano un peggioramento**, mentre prosegue, pur attenuandosi, l'ottimismo circa le prospettive di medio periodo del mercato nazionale.



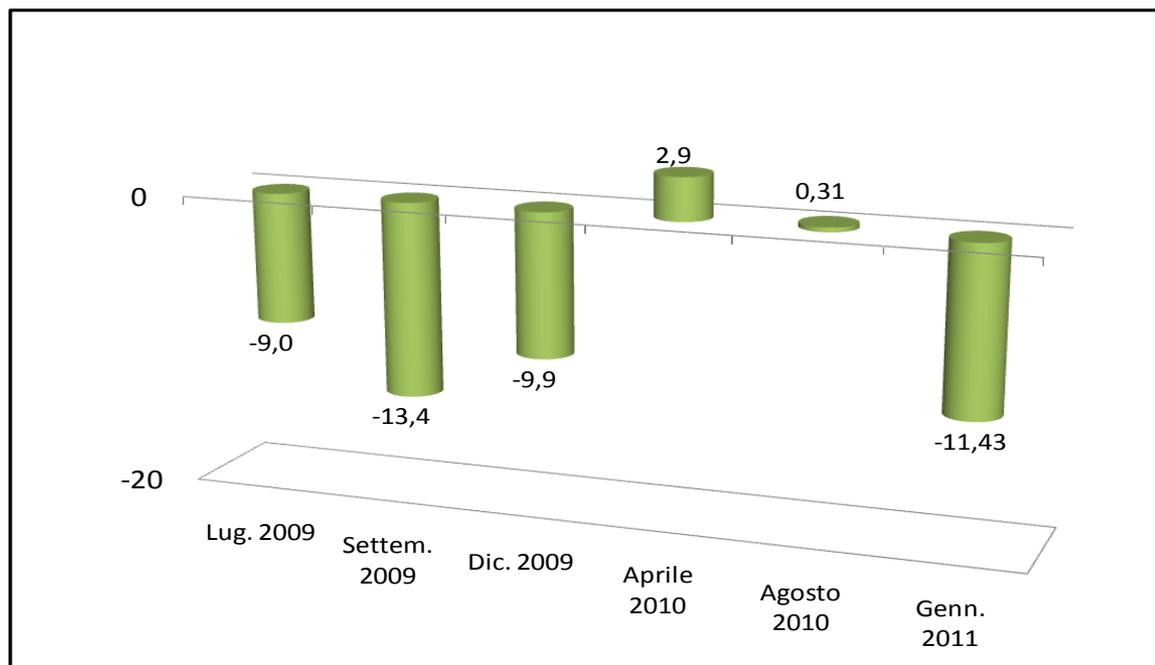
Sondaggio MPS sul mercato immobiliare

Un sondaggio MPS con operatori di mercato conferma il quadro di stasi sul mercato domestico



- ❑ Un sondaggio con operatori qualificati di mercato è stato realizzato attraverso l'invio di questionari e tramite interviste telefoniche.
- ❑ L'indice View di sintesi così determinato ha un range potenziale di -100/+100 e segnala **un trend positivo del mercato immobiliare, in termini di compravendite e di nuove iniziative imprenditoriali, se superiore allo zero.**
- ❑ Dopo un 2010 contrassegnato da timidi segnali positivi, **ad inizio 2011 l'indice di View torna a riflettere un sentiment di criticità**, riportandosi sotto lo zero, su valori analoghi per intensità ai livelli del 2009.

SONDAGGIO MPS SUL MERCATO IMMOBILIARE



Preoccupa l'invenduto e la poca vivacità commerciale, fiducia su immobiliare di pregio e residenziale di piccola taglia



- ❑ **Le indicazioni dell'indice di View recepiscono alcune attese di ripresa venute meno** e confermano i dati dell'Agenzia del territorio che, dopo un primo semestre 2010 contrassegnato da crescita delle compravendite, segnala una contenuta flessione dell'andamento nel 2° semestre 2010; d'altra parte, storicamente il ciclo del mercato immobiliare ha onde lunghe.
- ❑ La criticità che risulta più condivisa è l'**elevato livello di invenduto**, anche se sono segnalate alcune iniziative significative a Milano, a Roma e in Veneto (Verona e Garda). **Si confermano positive alcune aree e zone (ad esempio, nel Nord Ovest il fatturato delle imprese edili è indicato in ripresa) e i beni di elevato pregio e qualità o il residenziale di piccola taglia** (sotto i 200 mila euro); minore la dinamica nelle zone non cittadine e/o periferiche.
- ❑ Con riguardo al non residenziale, qualche segnale positivo viene dagli **investimenti della grande distribuzione**, alla ricerca di nuovi spazi per ampliamenti delle superficie di vendite soprattutto nel Nord-Est.



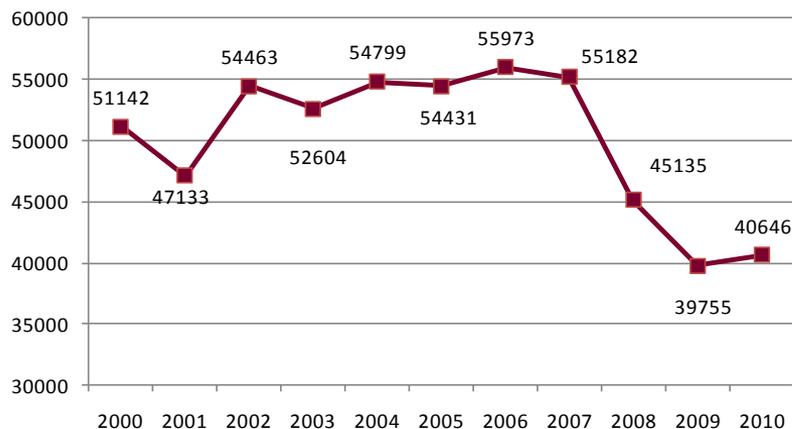
Focus sul mercato residenziale Toscano

a cura di Ance Toscana

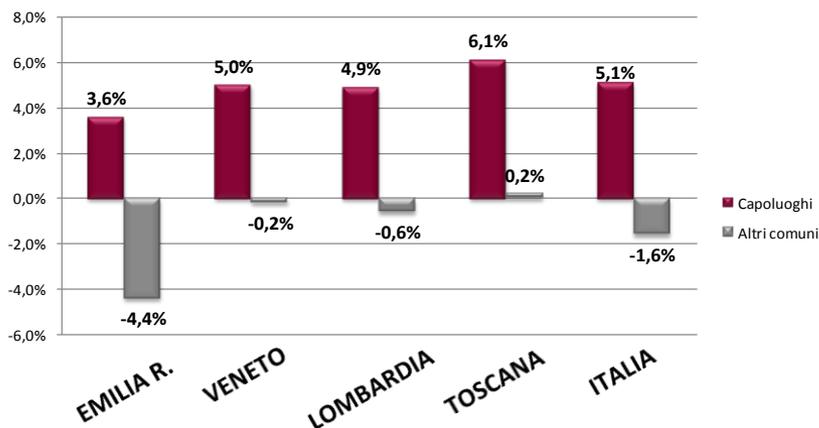
Il 2010 si caratterizza per timidi segnali di ripresa delle compravendite residenziali in Toscana



Numero compravendite immobili residenziali in Toscana (2000-2010)



Variazioni % 2010/2009 delle compravendite residenziali – capoluoghi ed altri comuni



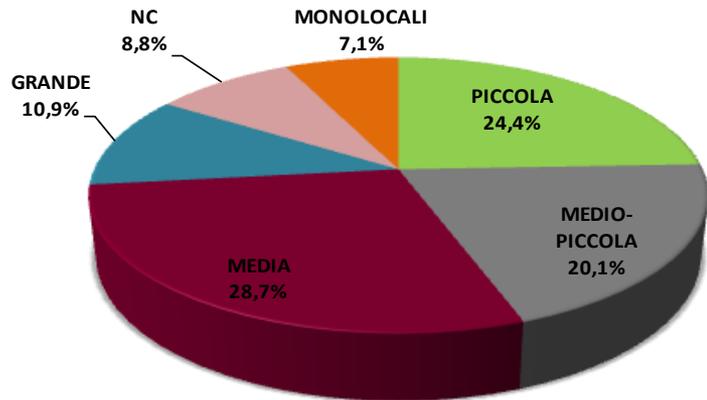
- ❑ Un'analisi dell'andamento delle compravendite in Toscana tra il 2000 e il 2010 permette di affermare che **nell'intervallo 2002-2007 il numero delle compravendite si è mantenuto pressoché costante, mentre nel biennio 2008/2009 le transazioni si sono ridotte di circa un terzo, al di sotto delle 40 mila unità.**
- ❑ **Il 2010 si caratterizza per un primo e debole segnale di ripresa delle compravendite residenziali in Toscana (+2,2%),** variazione superiore a quella media nazionale (+0,4%), ma anche alle altre regioni peers: Veneto (+1,0%) ed Emilia Romagna (-1,5%).
- ❑ **A trainare l'inversione di tendenza del mercato residenziale toscano sono i capoluoghi (+6,1%),** tendenza che viene del resto osservata anche in Emilia Romagna, Veneto, Lombardia e a livello nazionale.
- ❑ Una minore dinamicità del mercato immobiliare toscano nel 2010 rispetto alle regioni citate emerge, tuttavia, dal **più basso valore dell'IMI*: l'1,99% della Toscana è superiore all'1,87% medio nazionale ma inferiore ai valori delle altre regioni considerate: Emilia Romagna 2,15%, Veneto 2,06%, Lombardia 2,28%.**

(*) IMI: indice di intensità del mercato immobiliare che mette in rapporto le transazioni con il patrimonio abitativo.

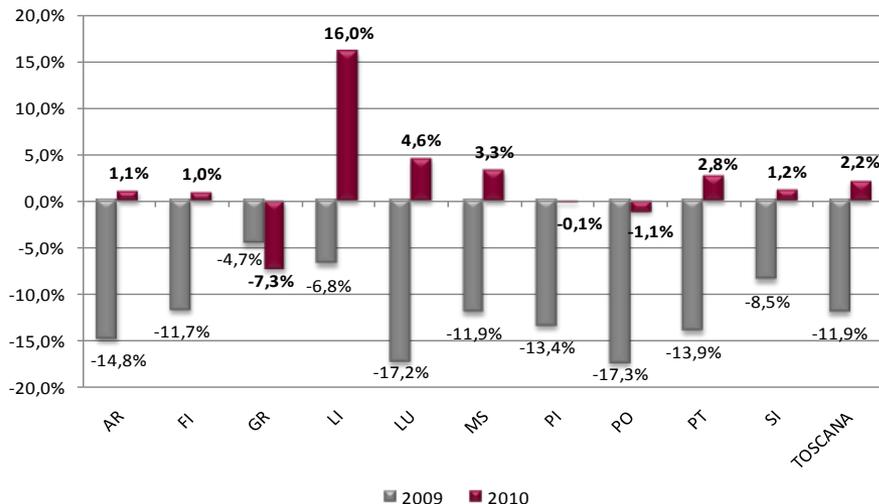
Tipologie abitative preferite a livello regionale e provinciale



Transazioni residenziali in Toscana nel 2010 per tipologia abitativa*



Variazioni % transazioni nelle provincie toscane: 2009 e 2010



- In Toscana il **28,7%** delle transazioni sono riferite ad **abitazioni medie** mentre le abitazioni piccole rappresentano il 24,4%: i monocalci si fermano al 7,1%, quota inferiore al 10,9% delle abitazioni grandi.
- I mercati più dinamici a livello provinciale nel 2010 (IMI più alto) sono **Pisa e Livorno** mentre i più rallentati appaiono Pistoia e Lucca.
- Nelle province della costa (Massa Carrara, Livorno e Grosseto) sono maggiormente trattati i monocalci e le abitazioni piccole, le grandi prevalgono invece nelle province interne di Lucca, Pistoia, Prato ed Arezzo. Preferite le abitazioni medio - piccole a Siena e a Firenze.
- Se il 2009 è stato un anno di generalizzata riduzione delle compravendite (con le riduzioni più marcate a Lucca e Prato), **nel 2010, accanto alla crescita del 16% di Livorno, si ha il permanere di segni negativi, più forti a Grosseto, più contenuti a Prato e Pisa.**
- La crescita è generale nei comuni di provincia (+25% di Livorno, +20,3% di Lucca e +16,2% di Siena), unica eccezione Grosseto (-12,2%). **Più differenziato l'andamento dei comuni non capoluogo** dove le compravendite si riducono in cinque province, con punte elevate a Prato (-6,7%) ed a Grosseto (-4,4%), mentre nelle altre cinque crescono (fino al +9,7% di Livorno).

(*) Le classi dimensionali delle abitazioni sono: monocalci - fino a 45mq (2,5 vani catastali); piccola - tra 45 e 60mq (2,5-4 vani catastali); medio-piccola - tra 60 e 90 mq (4 - 5,5 vani catastali); media - 90-120 mq (5,5 - 7vani catastali); grande - maggiore di 120 mq (più di 7 vani catastali).



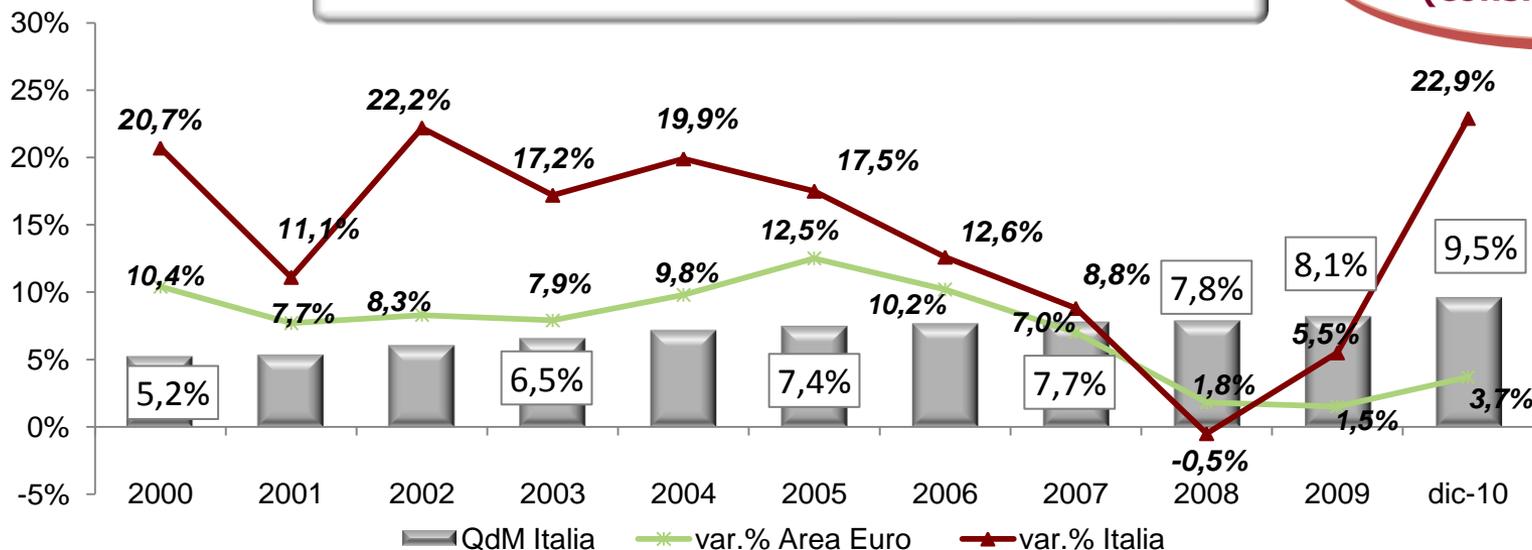
Il mercato dei mutui bancari alle famiglie

Lo stock dei mutui per acquisto abitazioni continua a crescere molto più in Italia che nel resto dell'Area Euro...



- Il trend dello **stock dei mutui bancari**, dopo aver registrato nell'intera **Area Euro*** un rallentamento tra il 2006 ed il 2009, **ha ripreso una tendenza crescente a partire dal 2010, mostrando nel 2010 una crescita a/a del 3,7%**.
- Lo stock dei mutui in Italia ha mostrato un trend migliore rispetto a quanto visto in Europa, **con una variazione a/a del +22,9% ed una quota di mercato dell'Italia sul totale dei mutui dell'Area Euro salita a dicembre 2010 al 9,5%** (rispetto all'8,1% dell'anno prima e al 5,2% del 2000).
- Il gap che l'Italia**, tuttavia, mostra nei confronti degli altri maggiori Paesi europei è ancora elevato: è solo il sesto mercato per consistenze, con un valore **tre volte inferiore alla Germania e 5 volte inferiore al Regno Unito**.
- Tale gap è storicamente dovuto all'elevato n di **famiglie italiane proprietarie di casa**, alla minor **mobilità sociale** e ad una **maggiore propensione al risparmio**.

Mercato Mutui: Quote di mercato Italia/Area Euro e var. % annue



MUTUI PER ACQUISTO ABITAZIONI (consistenze) ()**

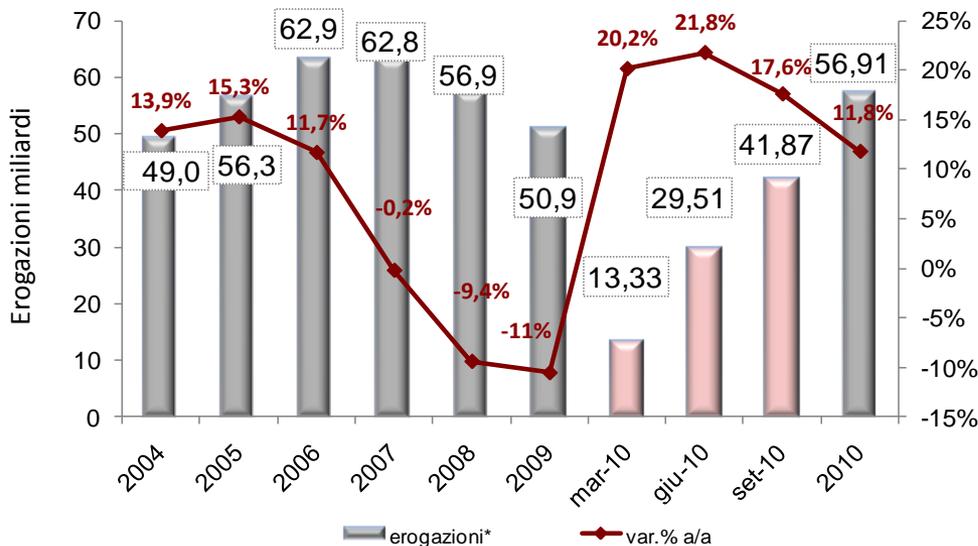
(*) La serie statistica tiene conto dei cambiamenti nella composizione dell'Area Euro avvenuti nei vari anni in analisi.

(**) Famiglie consumatrici e produttrici.

Le erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni in ripresa nel corso del 2010

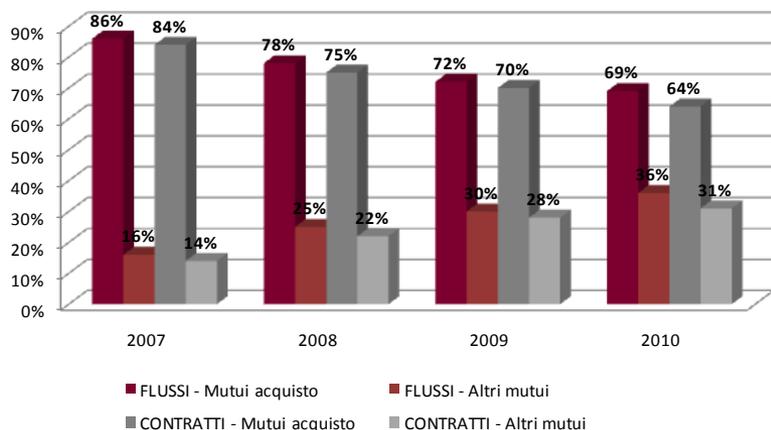


Erogazioni mutui per acquisto abitazioni: flussi e var. % annue



- Nel 2010 il trend delle nuove erogazioni di mutui torna ad essere **positivo (+11,8%)**, dopo 3 anni successivi di flessione, **raggiungendo circa 56,9 miliardi di erogazioni** dai 50,9 del 2009 e riportandosi ai livelli del 2008.
- Secondo il campione Assofin, **circa il 31% dei mutui erogati nel 2010 derivano da operazioni di sostituzione e surroghe** (36% in termini di nuovi contratti).

Mutui immobiliari alle famiglie per tipologia - campione Assofin**



- La portabilità dei mutui introdotta con il "decreto Bersani" testimonia **la vivacità del mercato delle surroghe e delle rinegoziazioni** a causa anche delle mutate condizioni macroeconomiche che hanno reso più difficoltoso il pagamento del debito contratto.

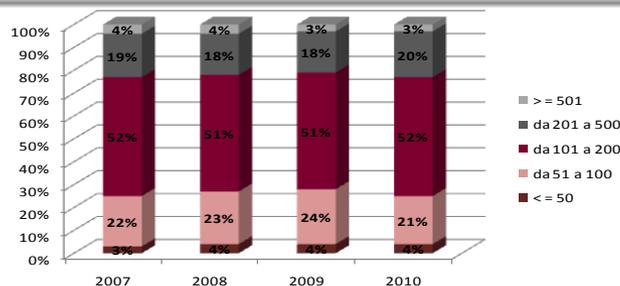
(*) Erogazioni destinate all'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie

(**) La categoria "altri mutui" comprende i mutui per ristrutturazione dell'abitazione, i mutui da liquidità, i mutui di sostituzione, le surroghe e quelli per il consolidamento di altri debiti.

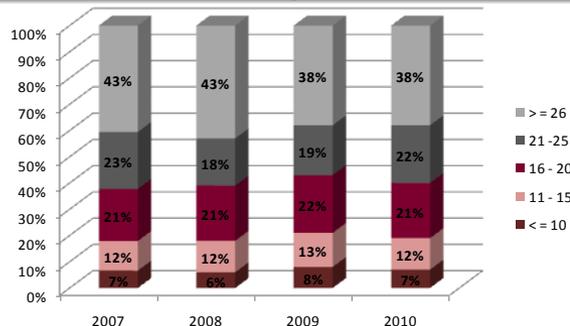
Le erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni: classi di importo, durata contrattuale e loan to value



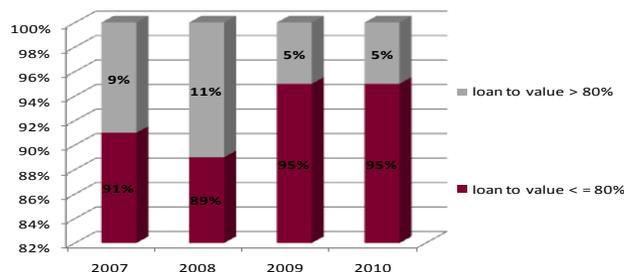
Importo finanziato - ripartizione % dei flussi erogati – classi di importo in migliaia di euro



Durata contrattuale in anni – ripartizione % dei flussi erogati



Loan to value – ripartizione % dei flussi erogati



- Secondo l'osservatorio Assofin, “la nuova produzione del 2010 si riporta, anche se lentamente, su un percorso di ricomposizione delle erogazioni verso **importi e durate contrattuali maggiori**, a seguito della ripresa del comparto mutui d'acquisto.”
- Nel 2010 l'importo medio assoluto dei mutui casa è risultato pari a circa 132.000€ (vs 123.000€ circa del 2009), mentre **in termini di durata contrattuale, la scelta preferita si conferma quella ultra decennale (t >= 26 anni con il 38% delle scelte)** seguita da t 21-25 (22% preferenze) e t 16-20 (21%). Solo il 7% del campione ha scelto mutui con t < 10 anni.
- La prudenza nelle politiche creditizie si conferma nella **quota di mutui ad elevato LTV** (oltre l'80% del valore dell'immobile finanziario) che **si attesta, nel 2010, ad appena il 5% dell'erogato** (con il 4% dei contratti stipulati), dimezzata rispetto ai valori toccati prima della crisi.

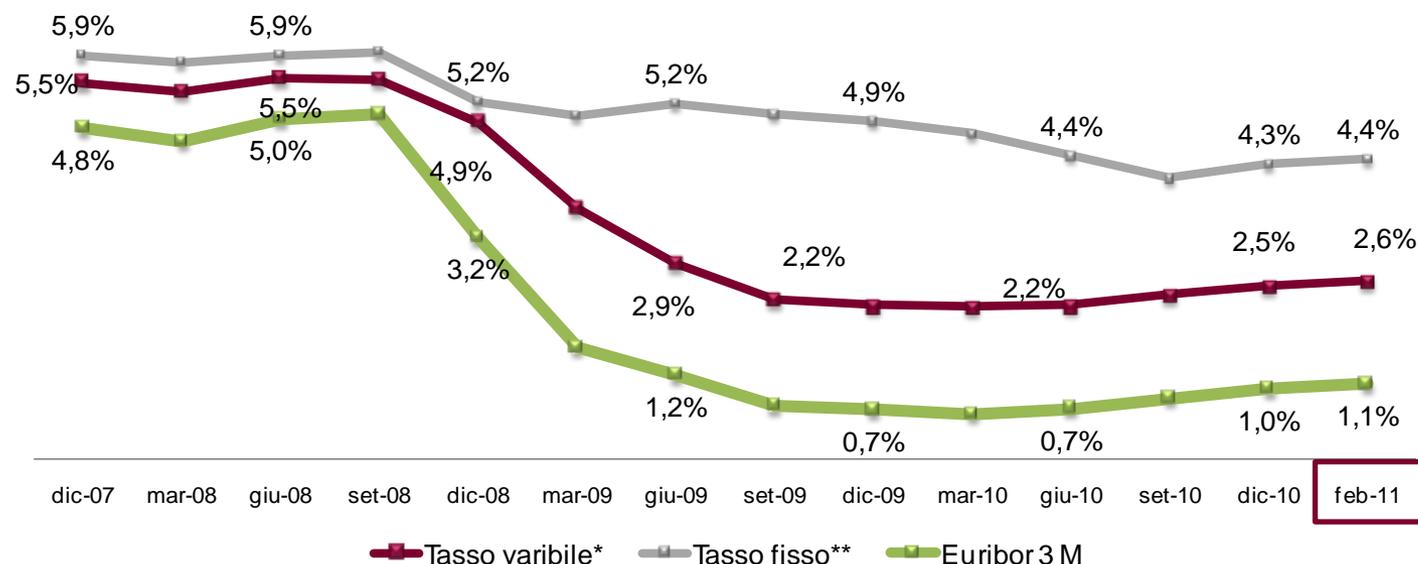
(*) Erogazioni destinate all'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie
Fonte: elaborazioni Area Research MPS su dati Osservatorio Assofin

Nel corso del 2010 si riduce lo spread tra tassi fissi e tassi variabili



- ❑ **Il tasso variabile sulle nuove erogazioni di mutui alle famiglie**, dopo il forte calo registrato nel 2009 (dal 4,9% di dic. 2008 al 2,2% di dic. 2009), **sale al 2,5% a dicembre del 2010**, in linea con l'aumento del tasso euribor3M.
- ❑ **Il tasso fisso**, dopo aver registrato un calo più contenuto rispetto al variabile nel 2009, passando dal 5,2% a 4,9%, **risulta in diminuzione nel 2010 collocandosi a dicembre intorno al 4,3%**.
- ❑ Di conseguenza lo **spread fisso-variabile si è ridotto a dicembre 2010 all'1,8% circa**, rispetto al **2,7% di dicembre 2009**.
- ❑ **Nei primi due mesi del 2011 si assiste ad un aumento che interessa in egual misura i tre tassi esaminati**, con l'euribor3M portatosi all'**1,09%**, il tasso variabile al **2,59%** e il tasso fisso al **4,37%**.

Tasso mutui per acquisto abitazione vs. Euribor 3 mesi



■ Tasso variabile* ■ Tasso fisso** ■ Euribor 3 M

(*) Nuove erogazioni di prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni. Tasso variabile o rinegoziabile entro l'anno.

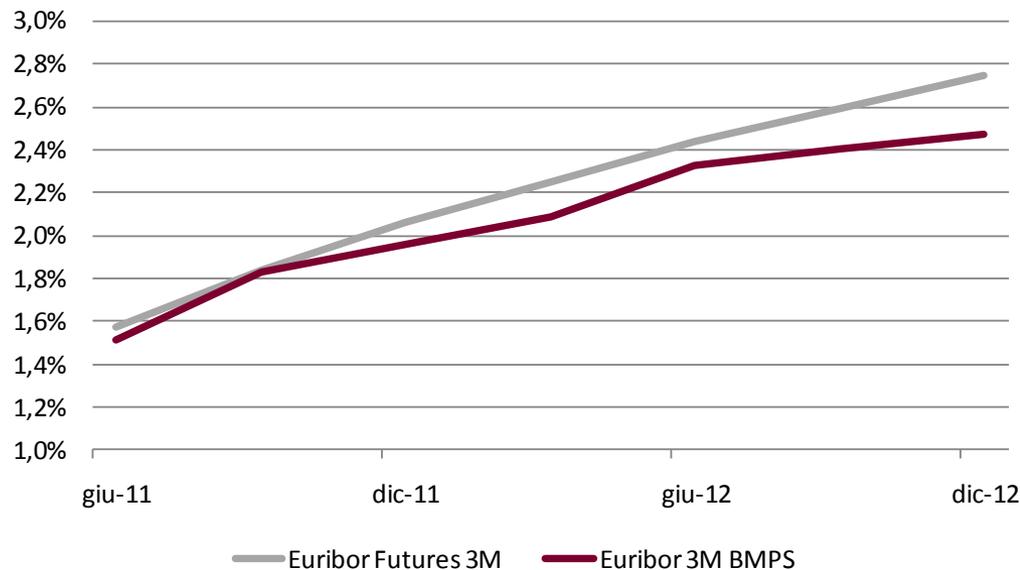
(**) Nuove erogazioni di prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni. Tasso variabile dopo 10 anni.

Osservatorio tassi BMPS: le prospettive di medio periodo



- ❑ **Il recente rialzo dell'inflazione** (2,8% a/a e 3% ad aprile in area Euro e Italia rispettivamente) ha spinto la Bce ad **aumentare il costo del denaro**, attualmente **all'1,25%**, per garantire la stabilità dei prezzi di medio periodo.
- ❑ La stima dell'**osservatorio su tassi BMPS** è quella di un **proseguimento della fase monetaria restrittiva** con tasso di riferimento al **2% a giugno 2012**, tasso che rimarrà stabile fino alla fine del prossimo anno. Sotto tale ipotesi anche il tasso Euribor a 3M dovrebbe continuare a salire fino al 2,47% a dicembre 2012. Si tratta di una previsione più conservativa rispetto a quello che scontano attualmente i mercati (2,75% a fine 2012). Si ritiene, infatti, che le pressioni sui prezzi siano solo un fenomeno temporaneo, dato che la crescita sta già mostrando segnali di rallentamento.
- ❑ Il graduale rialzo dei tassi a breve dovrebbe continuare a privilegiare i tassi a tasso flessibile rispetto a quelli a tasso fisso.

Tasso mutui per acquisto abitazione vs. Euribor 3 mesi

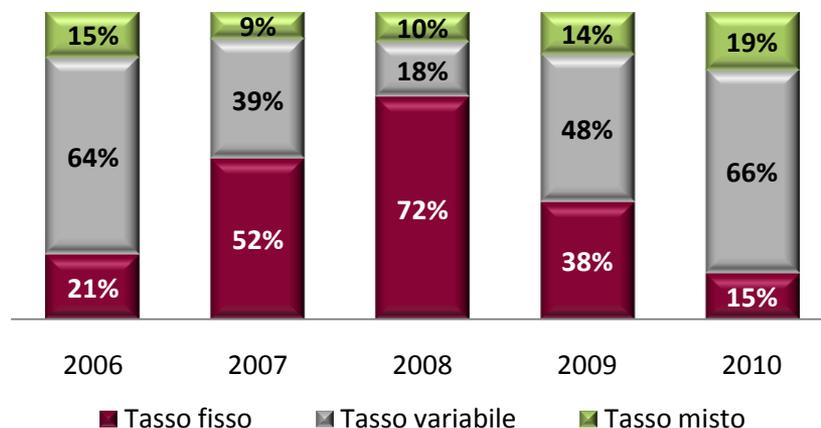


Confermata nel 2010 la preferenza per i mutui a tasso variabile



- A partire dal 2005 **la restrizione monetaria effettuata dalla BCE** e il conseguente aumento dei tassi sui mutui a tasso variabile hanno **alimentato la crescita dei contratti a tasso fisso**. Con la fase di riduzione dei tassi di interesse avviata alla fine del 2008, la quota dei prestiti a tasso fisso è tornata a scendere.
- Nel corso del 2010, le **nuove erogazioni che** si sono indirizzate verso il **tasso variabile sono state il 66% del totale erogato, in forte aumento rispetto al 2009 (+18 p.p. a/a)**. Va segnalato che in tale categoria confluiscono anche i mutui "con formula Cap." che hanno riscontrato generalmente i favori della clientela.
- **Nel 2010 cresce anche l'incidenza del tasso misto (19%), a discapito del tasso fisso che scende al 15%**, minimo livello toccato nella serie osservata.

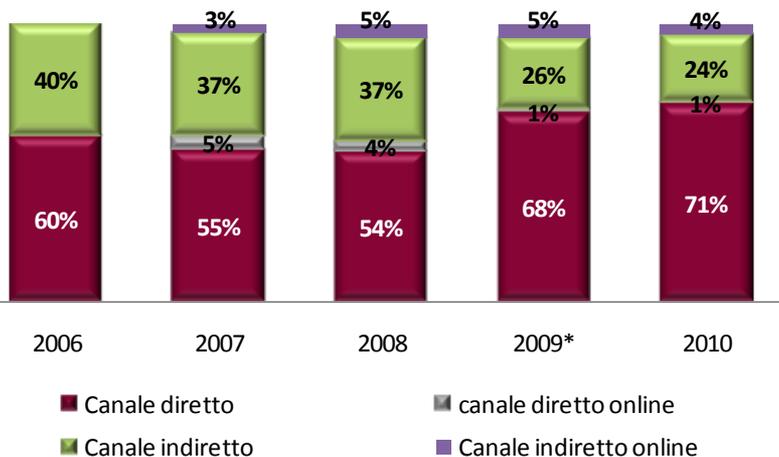
Mutui erogati: incidenza tasso fisso / tasso variabile (%)



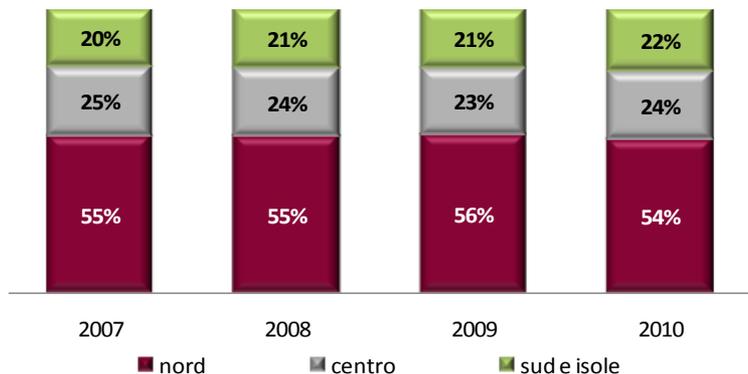
Canali distributivi: cresce il canale diretto e il nord si conferma l'area con maggior ricorso al mutuo



Canali distributivi: ripartizione dei flussi erogati (%)



Ripartizione dei flussi di mutui immobiliari per macroarea (%)

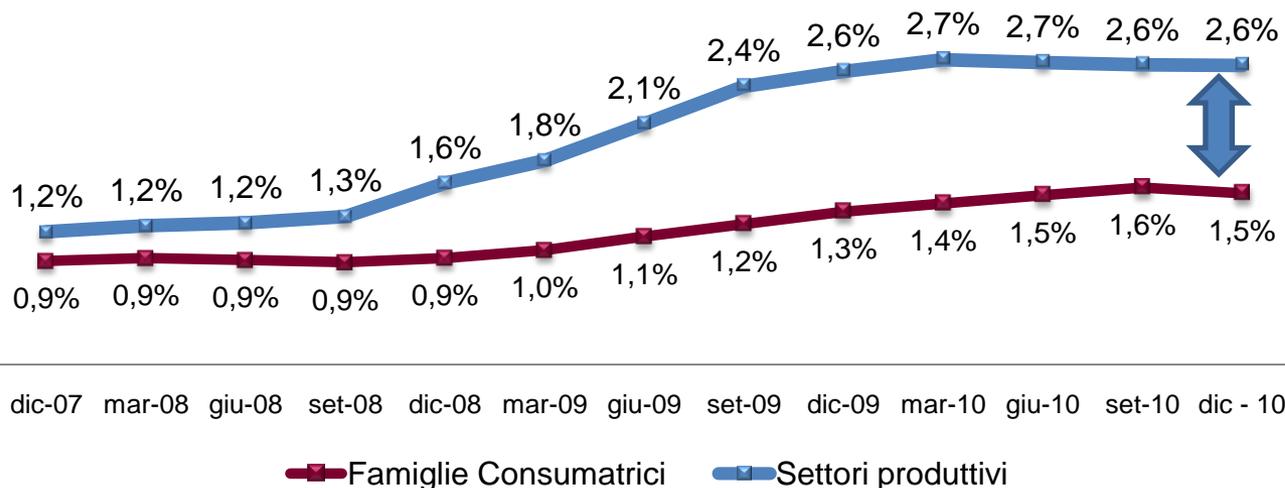


- ❑ **A partire dal 2009 si assiste ad un importante ritorno alle erogazioni dirette**, legato alla rischiosità più contenuta di questo canale. Si riduce la quota del canale indiretto e la quota di erogazioni via portali delle stesse banche eroganti.
- ❑ **Nel corso del 2010 circa il 71% dei mutui è stato distribuito attraverso gli sportelli bancari**, cui si aggiunge un ulteriore 1% distribuito online direttamente dai soggetti eroganti. Attraverso l'attività di agenti, brokers, promotori finanziari e attraverso portali internet di soggetti terzi è stato distribuito il restante 28% dei flussi erogati.
- ❑ A livello territoriale si conferma la sostanziale stabilità nel tempo, **con un maggior ricorso al credito immobiliare da parte delle famiglie del Nord (54% del totale)**.
- ❑ Nell'ultimo anno, tuttavia, si assiste ad un **lieve aumento della quota di mutui erogati nelle regioni centro meridionali** (1 p.p. in più rispetto al 2009 sia per il centro che per il sud e le isole).

La qualità del credito delle famiglie peggiora nel 2010, mentre resta stabile quella delle imprese...



Tasso di decadimento*: famiglie consumatrici vs. settori produttivi**



Stabile nel 2010 il gap tra famiglie e imprese

- ❑ **Il tasso di decadimento relativo alle famiglie consumatrici** (i cui impieghi sono in buona parte rappresentati da mutui per acquisto abitazioni) ha registrato un **incremento dello 0,2%** nel corso del 2010.
- ❑ **La qualità del credito delle famiglie, tuttavia, migliora nel quarto trimestre 2010 rispetto a settembre 2010**, come mostra la diminuzione di 10 b.p. del tasso di decadimento.
- ❑ **Resta stabile al 2,6% il tasso di decadimento relativo ai settori produttivi**, dopo esser cresciuto di 100 b.p. nel corso del 2009.

Fonte: elaborazioni Area Research MPS su dati Matrice dei conti Bankit

* Il tasso di decadimento è pari al rapporto tra flusso di sofferenze del periodo e impieghi medi del periodo

** Società non finanziarie e famiglie produttrici

Area Pianificazione Strategica, Research & IR

Alessandro Santoni

Research

Stefano Cianferotti

Investor Relations

Elisabetta Pozzi

Pianificazione Strategica e Business Development

Marco Torre

Macroeconomia e Congiuntura

Lucia Lorenzoni – Nicola Zambli

Rating e Debito

Simone Maggi – Paola Fabretti

Pianificazione Strategica

Antonio Cillis – Laura Governi – Catia Polli
Maria Francesca Mormando

Mercati Creditizi

Marcello Lucci – Antonella Rigacci
Raffaella Stirpe – Claudia Ticci

Distretti e Territori

Pietro Ripa – Giuseppe Alfano

Business Development

Giovanni Papiro – Guido Poli
Cesare Limone – Lorenzo Burelli

Autori Pubblicazione

Pietro Ripa

Email: pietro.ripa@banca.mps.it

Tel: +39 0577-298886

Si ringrazia Ance Toscana per il focus sul mercato residenziale regionale, Lucia Lorenzoni per il focus sui tassi, Marcello Lucci per il sondaggio MPS e Irene Tassi per la preziosa collaborazione alla realizzazione del report

Disclaimer

This analysis has been prepared solely for information purposes. This document does not constitute an offer or invitation for the sale or purchase of securities or any assets, business or undertaking described herein and shall not form the basis of any contract. The information set out above should not be relied upon for any purpose. Banca Monte dei Paschi has not independently verified any of the information and does not make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of the information contained herein and it (including any of its respective directors, partners, employees or advisers or any other person) shall not have, to the extent permitted by law, any liability for the information contained herein or any omissions therefrom or for any reliance that any party may seek to place upon such information. Banca Monte dei Paschi undertakes no obligation to provide the recipient with access to any additional information or to update or correct the information. This information may not be excerpted from, summarized, distributed, reproduced or used without the consent of Banca Monte dei Paschi. Neither the receipt of this information by any person, nor any information contained herein constitutes, or shall be relied upon as constituting, the giving of investment advice by Banca Monte dei Paschi to any such person. Under no circumstances should Banca Monte dei Paschi and their shareholders and subsidiaries or any of their employees be directly contacted in connection with this information



**MONTE
DEI PASCHI
DI SIENA**
BANCA DAL 1472

www.mps.it