

Il mercato residenziale italiano e i mutui alle famiglie

Area Pianificazione Strategica, Research & IR



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



- ❑ *Executive Summary*
- ❑ *Il mercato residenziale italiano: andamento al 2011 e confronto internazionale*
- ❑ *Sondaggio MPS sul mercato immobiliare e residenziale*
- ❑ *Focus sul mercato residenziale Toscano e raffronto con Emilia, Veneto e Lombardia – a cura di Ance Toscana*
- ❑ *Il mercato dei mutui bancari alle famiglie*

Executive Summary



- ❑ **Il 2011 non ha confermato i segnali di debole ripresa avvertiti nel 2010.** Nelle compravendite di immobili residenziali, si è registrata infatti una contrazione del -2,2% su a.p., **il calo più consistente su a.p. è stato registrato al Nord Est.**
- ❑ **La dinamica delle quotazioni del settore residenziale risulta sostanzialmente statica in Italia** sostenuti dalla crescita numerica della popolazione, da bassi tassi di interesse e dalla razionalizzazione dei premissi di costruzione.
- ❑ **In calo gli investimenti in nuove abitazioni, sia in Italia, dove il rapporto investimenti/Pil torna ai livelli del 2006, che in Europa. Tra i Paesi europei monitorati la Spagna ha il rapporto Investimenti/Pil con il calo più evidente: 6,9% nel 2011 da 13% nel 2006.**
- ❑ **A livello internazionale sempre negativi nel 2011 i risultati del mercato americano,** previsto in parziale ripresa dalla seconda metà del 2012, **stabile la Germania. Tra i mercati emergenti spiccano la Turchia, Russia e Polonia.**
- ❑ Da un sondaggio con operatori qualificati di mercato emerge che, **nel corso degli ultimi tre anni, eccetto i giudizi di neutralità espressi nel 2010, il trend espresso sul mercato domestico ha sempre segnalato livelli di arretramento** nella regione del -10 punti indice (p.i.) per poi **crollare repentinamente nell'ultima rilevazione di aprile 2012 a livello -47.**
- ❑ Anche **dall'analisi del mercato immobiliare nel 2011 a cura di Ance Toscana,** che mette a confronto le performance di Lombardia, Veneto, Emilia Romagna e Toscana, **emerge un evidente e generalizzato calo nel 2011 rispetto al 2010. La Toscana mostra i risultati peggiori,** con un calo delle compravendite del 5,1%, con i comuni non capoluogo che subiscono una contrazione del 5,7%.
- ❑ Lo stock dei mutui in Italia ha mostrato un trend migliore rispetto all'Europa, **con una variazione a/a del +4,4% ed una quota di mercato dell'Italia sul totale dei mutui residenti nell'Area Euro che rimane sostanzialmente invariata** ammontando a 9,7% a dicembre 2011 (vs 9,5% a dicembre 2010). **A marzo 2012 lo stock dei mutui residenti risulta in crescita del 3,0% su a.p. in Italia e dello 0,8% su a.p. nell'Area Euro.**
- ❑ **Da inizio anno la nuova produzione invece registra un forte crollo** con flussi in contrazione del **-52,0%** a marzo del 2012 su a.p., peggiorando significativamente la **contrazione avvenuta già nel 2011 vs 2010 (-8,8%). La forte contrazione del 2011 è confermata anche dal campione Assofin.**
- ❑ **Il tasso variabile sulle nuove erogazioni di mutui alle famiglie,** dopo il lieve rialzo registrato nel 2010, **riprende ad aumentare raggiungendo in linea con l'aumento del tasso euribor3M. Il tasso fisso,** dopo aver registrato una diminuzione nel 2010, **risulta in aumento nel 2011 collocandosi a dicembre intorno al 5,0%.** Si registra pertanto **una riduzione dello spread fisso-variabile.**
- ❑ La stima dell'**osservatorio su tassi MPS** prevede **una politica monetaria estremamente espansiva anche nei prossimi 2 anni.** Ciò è confermato dall'**ulteriore riduzione dell'ultimo mese dei tassi impliciti sull'Euribor 3M.**
- ❑ **Il tasso di decadimento relativo alle famiglie consumatrici** (i cui impieghi sono in buona parte rappresentati da mutui per acquisto abitazioni) **registra una dinamica stabile** nel corso del 2011.

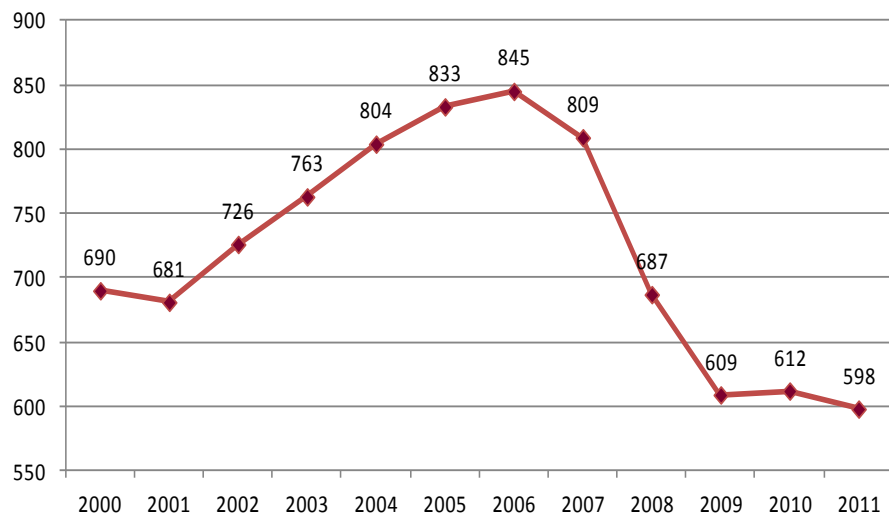


Il mercato residenziale italiano: andamento al 2011 e confronto internazionale

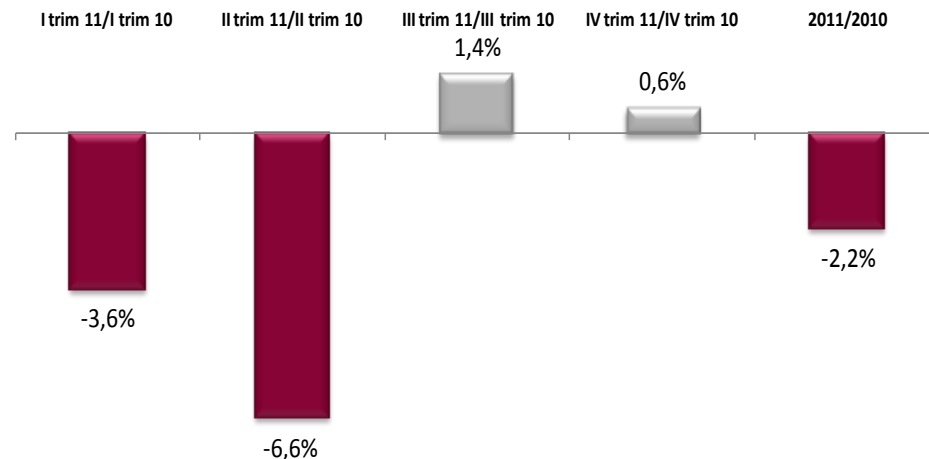
Nel 2011 torna in contrazione il mercato delle compravendite nel residenziale. L'investimento in abitazioni ancora il preferito dagli italiani



Numero compravendite immobili residenziali 2000-2011



Variazione a/a n compravendite immobili residenziali



- ❑ **Il 2011 non ha confermato i segnali di debole ripresa avvertiti nel 2010 (+0,4% su 2009).** Si è registrata infatti **una contrazione del numero di transazioni del -2,2% su a.p.** (equivalenti a circa 14.000 transazioni in meno). I dati negativi registrati nei primi due trimestri del 2011 sono stati solo in parte compensati da una timida ripresa nel III trim. (+1,4% rispetto III trim 2010) e del IV trim. (+0,6% rispetto IV trim 2010).
- ❑ **L'arretramento complessivo rispetto all'anno 2000 si attesta a -13,3%, mentre dal punto di massimo registrato nel 2006 l'arretramento è del -29,2%.**
- ❑ **Nonostante in contrazione, il numero di compravendite rimane elevato e sui livelli di metà anni '90.**
- ❑ **L'investimento in abitazioni rimane per circa 1 italiano su 3 la forma migliore d'investimento, in deciso calo l'investimento in strumenti finanziari.**

Il settore residenziale cala soprattutto nel Nord Est

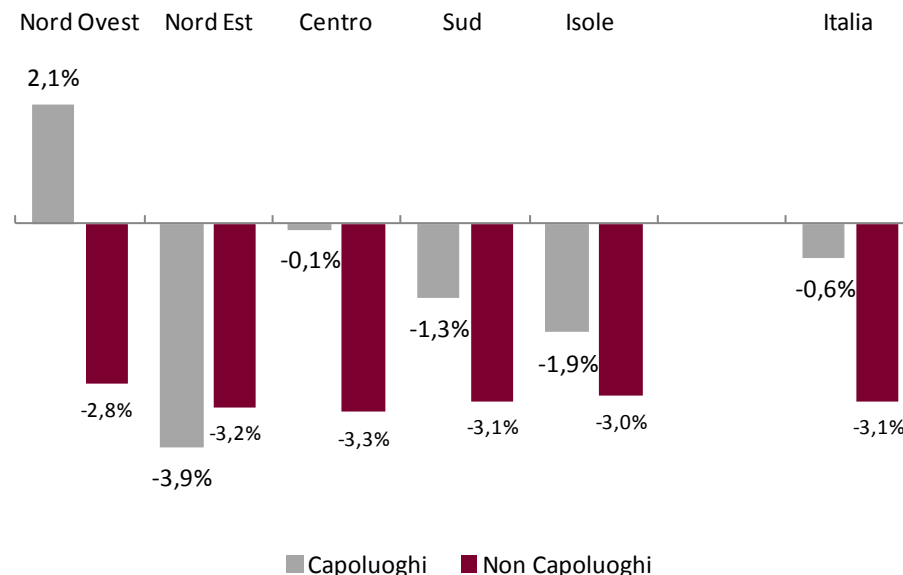


- Le variazioni 2011/2010 mostrano per ciascuna area territoriale un decremento del numero di transazioni: il calo più consistente su a.p. è stato registrato al Nord Est (-3,4%), dove si concretizza il 19% del market share (m.s.), seguito dal Sud e dalle Isole (-2,7%), rispettivamente con il 17,7% e il 9,6% del m.s., dal Centro (-2,0%) con il 21,3% del m.s. e dal Nord Ovest(-1,5%) con il 32,4% di m.s.
- L'andamento del n° di compravendite nel residenziale è dissimile nel confronto capoluoghi/non capoluoghi. Ad eccezione del Nord Est (che presenta una variazione dei capoluoghi di -3,9% a fronte di una variazione dei non capoluoghi di -3,2%) si registra un peggioramento meno accentuato per i capoluoghi (Sud -1,3%, Isole -1,9%, Centro -0,1%, Nord Ovest +2,1%, Italia -0,6%) rispetto a quanto accade per i non capoluoghi (Sud -3,1%, Isole -3,0%, Centro -3,3%, Nord Ovest -2,8%, Italia -3,1%).

Andamento delle compravendite
settore residenziale

AREA	Var. 2011/2010	Ripartizione quota di mercato per Aree
Nord	-2,1%	51,4%
Nord Ovest	-1,5%	32,4%
Nord Est	-3,4%	19,0%
Centro	-2,0%	21,3%
Sud	-2,7%	17,7%
Isole	-2,7%	9,6%
ITALIA	-2,3%	100,0%

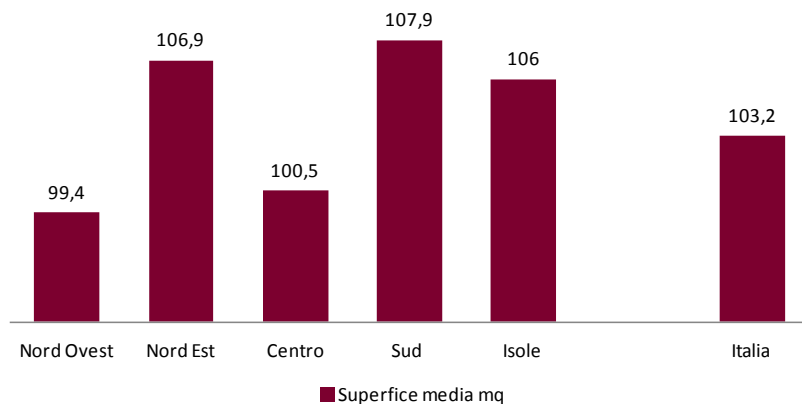
Variazione 2011/2010
compravendite per area geografica



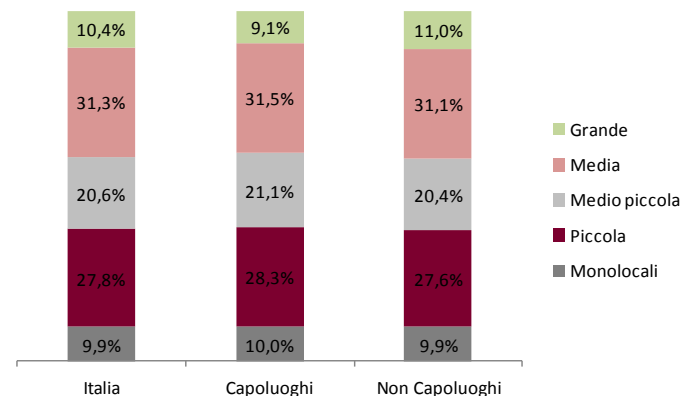
Il mercato delle compravendite per classi dimensionali: cosa comprano gli italiani



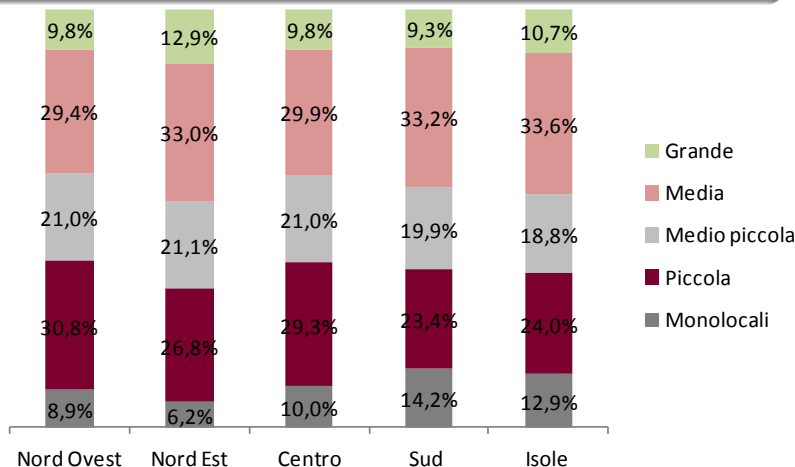
Superficie media (mq)



Dimensione abitativa per Italia, capoluoghi e non capoluoghi



Dimensione abitativa per aree geografiche



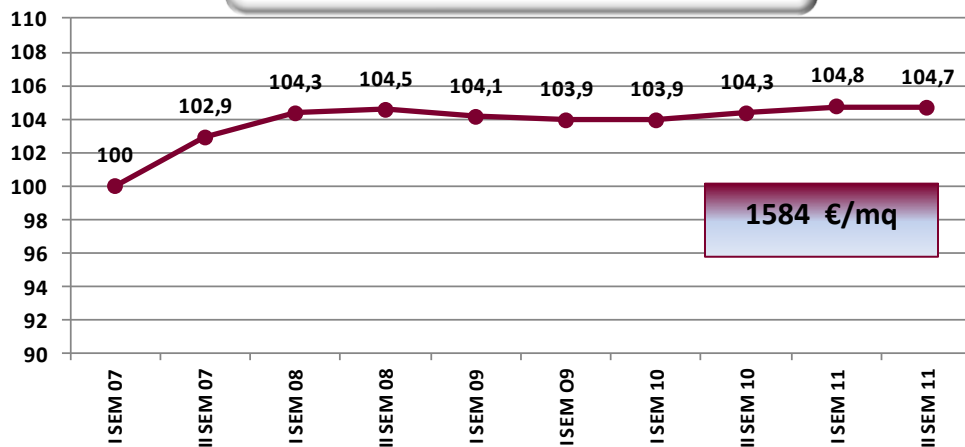
- ❑ Nel 2011 la superficie media acquistata dalle famiglie italiane è pari a 103 mq circa. La riduzione volumetrica in atto negli ultimi anni risente: 1) della pressione demografica in atto, 2) da un numero crescente di famiglie sempre più piccole e/o con minor capacità di spesa (ad esempio immigrati).
- ❑ Le abitazioni compravendute risultano più piccole nei capoluoghi (96,8 mq) rispetto a quanto accade nei non capoluoghi (106,2 mq).
- ❑ Per tutte le aree geografiche la maggior parte delle compravendite avviene con riferimento alle tre fasce dimensionali più piccole (Monolocali, Piccola, Medio Piccola). Ciò è vero in particolare per il Nord Ovest, dove queste tre tipologie rappresentano complessivamente il 60,7% del totale compravenduto, seguito dal Centro con il 60,3%, dal Sud con il 57,5%, dalle Isole con il 55,% e infine dal Nord Est con il 54,1%.

La dinamica delle quotazioni del settore residenziale in Italia

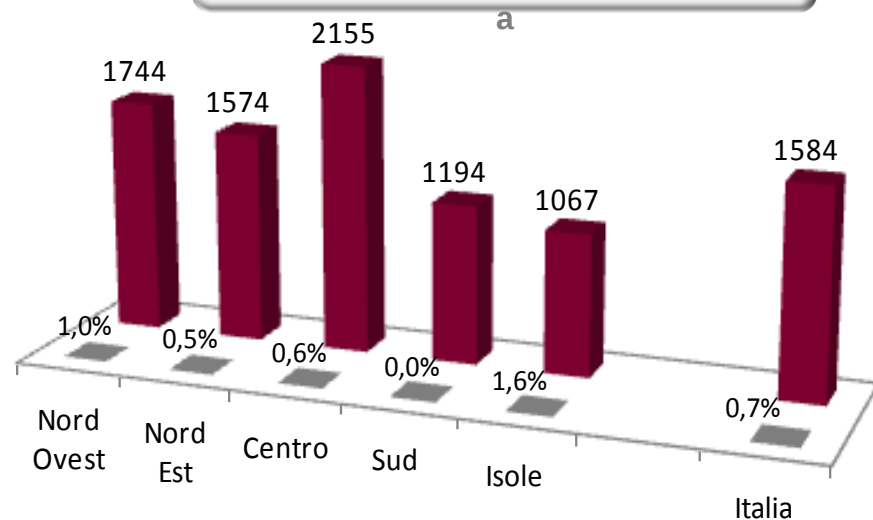


- ❑ Nel II semestre 2011 rimane sostanzialmente invariato **il valore medio nazionale delle unità immobiliari residenziali rispetto a.p.** Nonostante il calo del numero delle compravendite, **non si assiste a sostanziali cambiamenti nella quotazione media**: nel **II sem 2011 risulta pari a 1584 €/mq**. La crescita numerica della popolazione, la fase di **tassi di interesse ancora bassi** e la **razionalizzazione dei permessi di costruzione** hanno ancora sostenuto il mercato delle quotazioni.
- ❑ Il **prezzo medio** dell'abitazione si attesta a **circa 160.000 €,** **grosso divario tra il Centro** (circa 220.000€) **e il Sud e Isole** (120.000€).
- ❑ La quotazione media per mq delle abitazioni risulta decisamente più alta **nei capoluoghi italiani**, pari a **2299 €/mq**, rispetto ai **comuni non capoluoghi**, il cui valore è di **1319 €/mq**.
- ❑ **Le quotazioni medie nazionali sono in lieve aumento nel 2011 (+0,7% su a.p.),** la **variazione più rilevante nelle Isole (+1,6% su a.p.)** seguite dal **Nord Ovest (+1,0% su a.p.),** dal **Centro (+0,6% su a.p.)** e dal **Nord Est (+0,5% su a.p.)**. **Nessuna variazione per il Sud.**

La dinamica delle quotazioni del settore residenziale in Italia



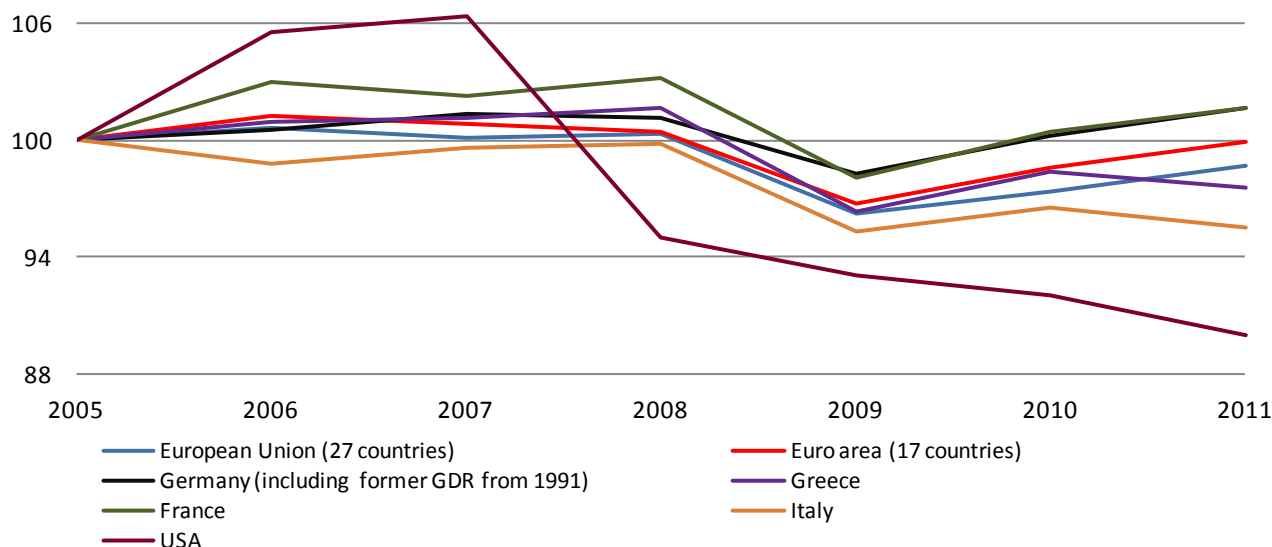
Quotazione media e variazione 2011/10 per area



La dinamica dei prezzi delle nuove abitazioni: Italia, Europa e Usa a confronto



La dinamica dei prezzi delle nuove abitazioni in Italia, Europa e Usa



- ❑ Nel confronto Europa vs USA* emerge vistosamente **la forte flessione registrata nel mercato americano a partire dal 2007**, che da allora non ha mostrato ancora margini di effettiva ripresa, e la contestuale tenuta del mercato europeo nello stesso periodo.
- ❑ Nel periodo 2005 – 2011 (ultima osservazione disponibile) i prezzi del residenziale sono lievemente diminuiti in Europa (-1,3% Euro 27; -0,1% Euro 17), il calo è stato molto più sostenuto negli Usa (-10,0%). Nel 2011 i prezzi delle case su a.p. in USA hanno continuato a ridursi, mentre in Europa sembrerebbe che il punto di minimo sia stato già toccato, almeno nella maggior parte dei paesi.
- ❑ Rispetto ai picchi raggiunti durante la bolla immobiliare **la contrazione dei prezzi risulta accentuata per gli Stati Uniti (-15,4% 2011/2007), più contenuta nell'Europa dei 27 (-1,4% 2011/2007).**

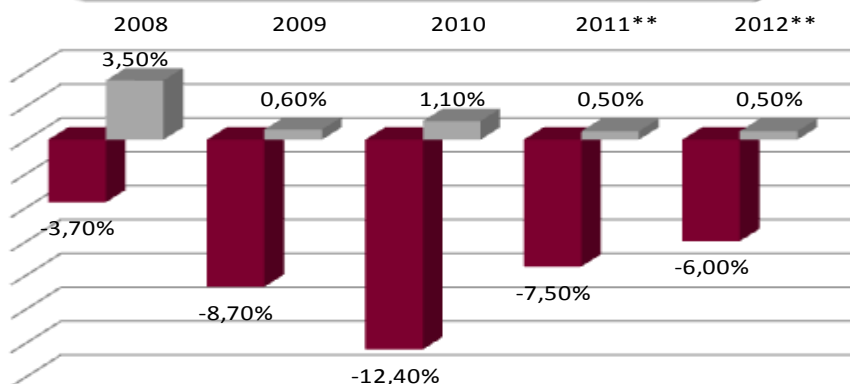
(*) Fonte: elaborazioni Area Research MPS su dati Eurostat, Standard & Poor's e BCE. Il grafico riportato fa riferimento a banche dati diverse, per cui si ritiene che la dinamica dei prezzi registrati possa essere significativa nei trend osservati ma non nei valori assoluti rilevati.

L'investimenti in nuove abitazioni e nella riqualificazione residenziale in Italia



- Anche secondo l'ultimo Osservatorio Ance, **gli investimenti in abitazioni registrano nel 2011 e una variazione del -2,9% su a.p.**, come sintesi del **decremento del -7,5% su a.p. degli investimenti in nuove abitazioni** solo parzialmente compensato dall'aumento del **+0,5% degli investimenti in manutenzione straordinaria**.
- La flessione nel 2011 **continua il trend decrescente** già sperimentato nel 2010 (-5,2% su a.p. in termini reali). Considerando i soli **investimenti in nuove abitazioni** la flessione è del **-12,4% su a.p.** in termini reali.
- Il trend decrescente degli investimenti in nuove unità abitative è condizionato anche dal **rallentamento dei permessi di costruzione complessivamente rilasciati** (nuovi più ampliamenti): **nel 2011 -25,4% su a.p. e -47,4% sul livello massimo del 2007**.
- **Dal 2005 il numero dei permessi di costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti di fabbricati residenziali è diminuito del 53%**, passando dalle 305.706 abitazioni del picco del 2005 a circa 143.000 del 2010. La contrazione dei **permessi** ha coinvolto maggiormente le **nuove abitazioni** che dal 2005 **subiscono un calo del -55% a fronte di una flessione degli ampliamenti del -37%**.
- Gli ultimi dati dell'Istat* relativi ai primi sei mesi del **2011**, mostrano una **sostanziale stazionarietà rispetto ai bassi livelli dello stesso periodo dell'anno precedente (+0,3%)**.

La dinamica degli investimenti in abitazioni in Italia

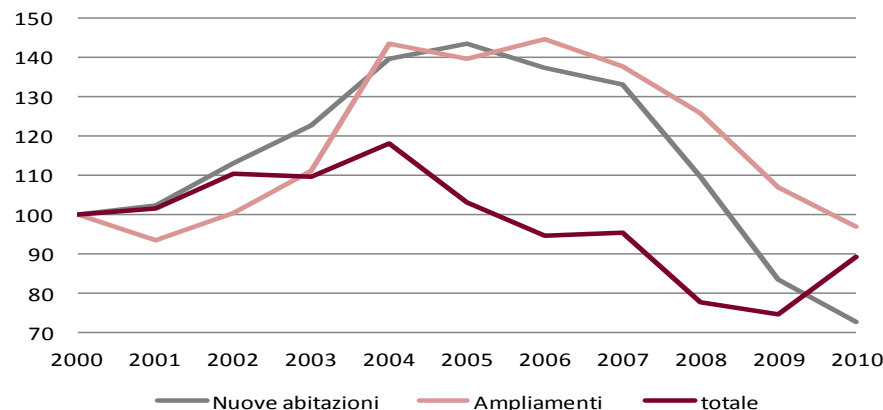


* Dati provvisori

** Stime Ance

■ Nuove ■ Manutenzione straordinaria

La dinamica dei permessi per costruire in Italia

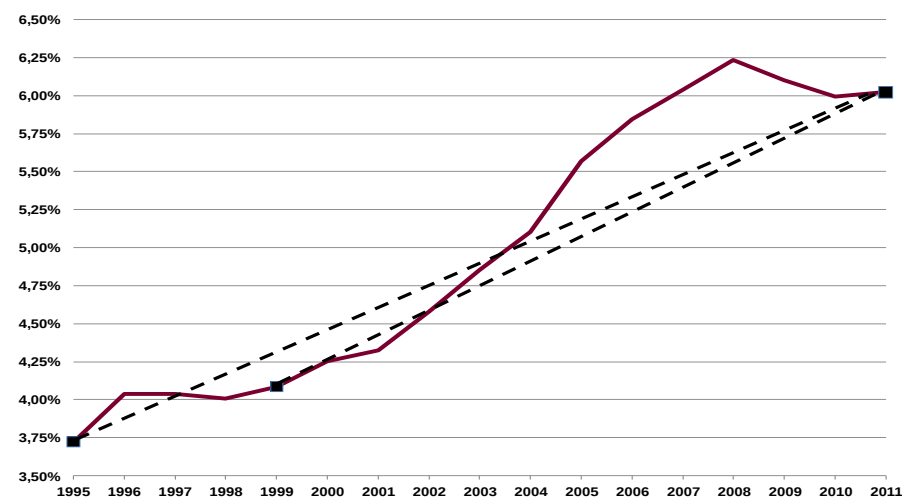


Nel 2011 il rapporto investimenti in nuove abitazioni / Pil nazionale si stabilizza in Europa

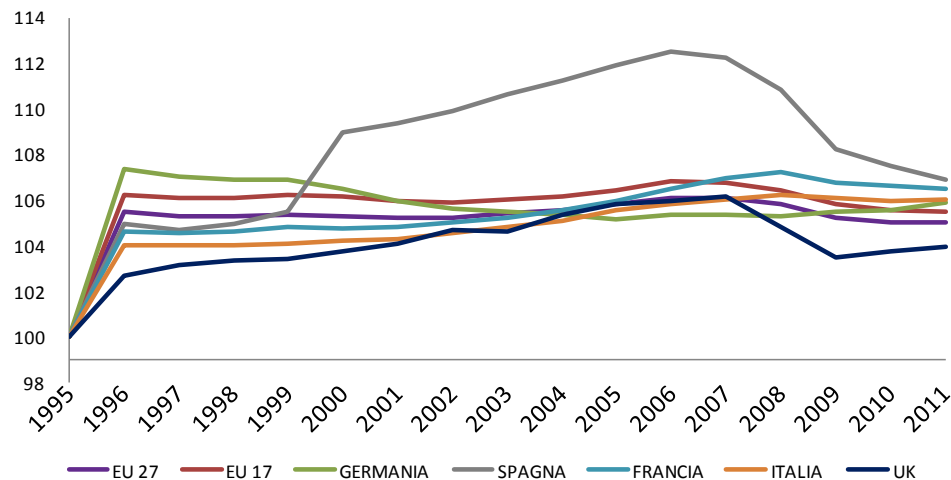


- Un'altro indicatore che può aiutare a comprendere le dinamiche in atto è rappresentato dal rapporto investimenti in abitazioni/PIL.
- Negli ultimi 30 anni il residenziale ha sperimentato tre cicli recessivi (primi anni '80, primi anni '90, e fine anni 2000) e in tutti i casi la performance del PIL si è mossa analogamente. Ciò dimostra la **ciclicità del settore immobiliare**.
- A partire dal 2008 la quota delle nuove abitazioni sul Pil in Italia **è tornata a calare dopo un trend crescente durato diversi anni**. La flessione avvenuta a partire dal 2008 è piuttosto consistente riportando il volume degli investimenti ai livelli del 2006 (circa 85,9 mld €).
- Tra i Paesi europei monitorati la Spagna ha il rapporto Investimenti/Pil con il calo più evidente:** 6,9% nel 2011 da 13% nel 2006. La Francia mostra un andamento molto simile all'Italia (ρ^* tra le due serie storiche è pari a 0,96)

Italia: Investimenti in abitazioni / Pil



Europa: Investimenti in abitazioni / Pil



(*) ρ è il coefficiente di correlazione lineare

Le Prospettive per il mercato immobiliare e residenziale dei vari paesi europei nel 2012: continua la fase riflessiva, ma alcuni segnali di ripresa dai mercati emergenti



- ❑ **In generale, il rischio maggiore per tutto il comparto risiede nella tenuta del debito dei Paesi Europei**, mentre il possibile turnaround dipenderà per quanto riguarda i Governi centrali dall'adozione di misure di sostegno e da politiche fiscali non troppo restrittive mentre per quanto riguarda le Banche dei vari Paesi dalla capacità di finanziare il credito immobiliare e un rilascio più graduale rispetto al passato del patrimonio immobiliare non strategico.
- ❑ Un sondaggio condotto da PWCe ULI rivela che **per il 52% degli operatori specializzati (imprese di costruzioni) la disponibilità di credito immobiliare sarà ancora più ristretta nel 2012** nell'Area Euro e sarà pertanto necessario un maggior ricorso all'equity.

In dettaglio, i maggiori focus regionali:

- ❑ **ITALIA: permane un sentiment di sfiducia** sulla ripresa del mercato nel 2012. Il sondaggio ANCE rivela che **il totale degli investimenti in abitazioni** risulteranno nel 2012 pari a 70.284 milioni di euro, equivalenti a una **variazione rispetto al 2011 del -2,1% in termini reali**. In particolare **gli investimenti in nuove abitazioni si ridurranno anche nel 2012 del 6,0% rispetto al 2011**.
- ❑ **GERMANIA: attese di moderata fiducia nell'anno, sulla scia della ripresa sul residenziale avvertita a fine 2011. Opportunità: la forte domanda di immobili di pregio.** Inoltre, Monaco e Berlino risultano tra le 5 migliori città europee per aspettative sul ritorno dell'investimento.* **Rischi: la crisi del debito per i paesi europei e il rallentamento delle grandi economie** (soprattutto Cina) potrebbe portare a una double dip recessione con effetti immediati sugli investimenti immobiliari.
- ❑ **CENTRO EUROPA** (esclusa Germania): **Il settore sembra aver arrestato la caduta con riprese più solide in mercati periferici come Romania, Ungheria e Polonia** (con l'effetto Varsavia che catalizza molti investimenti esteri). **La Francia sconta ancora fattori di criticità**. L'investimento residenziale nei **paesi Scandinavi è ancora considerato sicuro**. La solidità delle economie leader continentali sarà fondamentale per la tenuta di tutto il settore.
- ❑ **MERCATI EMERGENTI: continua la crescita della Turchia, trainata dal boom di Istanbul.** Le potenzialità di questo Paese si basano sulla liquidità del mercato, i prezzi ancora bassi, la popolazione in crescita e giovane e la presenza sempre maggiore di imprese internazionali che vi investono. **Anche la Russia in crescita**, grazie al ruolo sempre più internazionale di Mosca che richiama anche capitali stranieri.
- ❑ **MERCATO USA: i modesti progressi dell'economia U.S. migliorano anche le attese sul residenziale**, previsto in crescita nei molti studi analizzati, nella regione del 1%-2%, ma solo a partire dalla seconda metà dell'anno. **Attese più significative sono previste dal 2014**, dove il mercato è atteso in crescita con livelli più importanti 4%-5% annuali. La crescita è attesa soprattutto dagli attuali affittuari che compreranno casa, più che da ampliamenti delle unità abitative degli attuali proprietari.



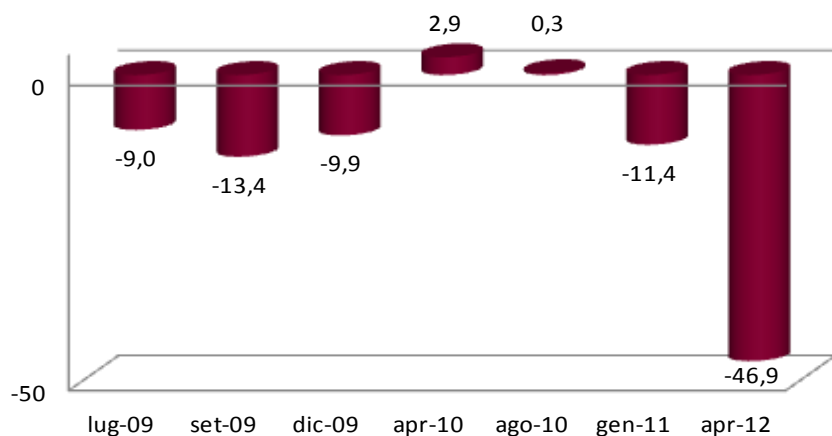
Sondaggio MPS sul mercato immobiliare e residenziale

Un sondaggio MPS con operatori di mercato conferma lo stato di contrazione del mercato domestico

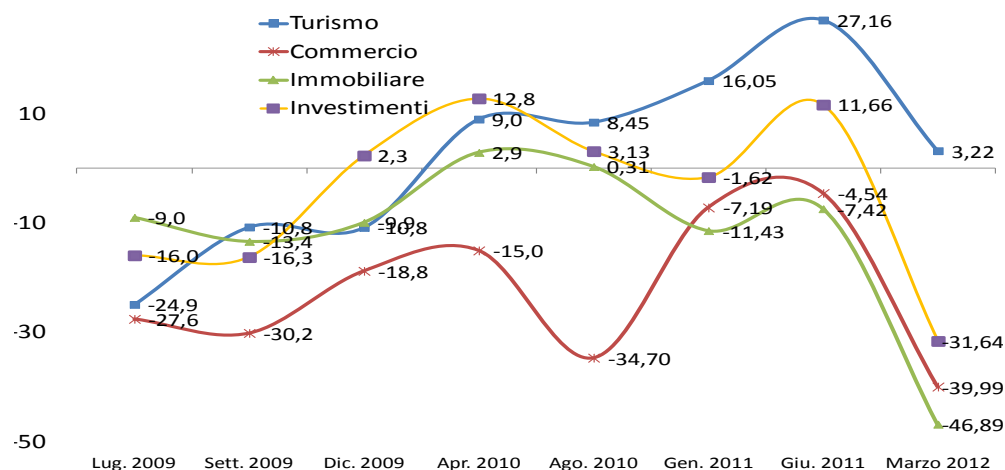


- ❑ Un sondaggio con operatori qualificati di mercato è realizzato periodicamente attraverso l'invio di questionari e tramite interviste telefoniche a partire dall'anno 2009
- ❑ **L'indice View MPS di sintesi** così determinato ha un range potenziale di -100/0/+100 (da molto negativo/ stabile/ molto positivo) e **segnala un trend positivo del mercato immobiliare, in termini di compravendite e di nuove iniziative imprenditoriali, se superiore allo zero.**
- ❑ **Nel corso degli ultimi tre anni, eccetto i giudizi di neutralità espressi nel 2010, il trend ha sempre segnalato livelli di arretramento** nella regione del -10 punti indice (p.i.) per poi **crollare repentinamente a livello -47 nell'ultima rilevazione.**
- ❑ Significativo anche il confronto con gli altri settori considerati (turismo, commercio e investimenti): solo il **turismo si mantiene il terreno positivo, immobiliare peggior performer seguito da commercio e investimenti.**

Sondaggio MPS sul mercato immobiliare



Sondaggio MPS sui diversi settori



View MPS: l'acquisto della casa si rimanda in attesa di condizioni macroeconomiche più stabili



- ❑ Il **quadro macroeconomico delineato** dalla View di **aprile 2012** è complessivamente **in peggioramento rispetto a gennaio 2012**.
- ❑ In termini assoluti, **il peggioramento più marcato è nell'area degli investimenti** (-43,3 punti indice), **anche se è l'immobiliare a toccare il livello più basso** (-46,9).
- ❑ Tra i settori **più in difficoltà vi sono le costruzioni/edilizia, seguiti da abbigliamento di fascia media, mobile e nautica; bene invece l'agroalimentare e l'abbigliamento di fascia alta, meccanica e calzature**, tutte più votate all'export.
- ❑ Le nuove iniziative imprenditoriali sono limitate in presenza di un **elevato invenduto** (anche in operazioni di dismissioni immobiliari pubbliche al Sud) e anche le **opere pubbliche sono in stasi**.
- ❑ **Nel residenziale, vi sono segnali negativi anche per i beni di pregio** (pure in città come Firenze) che finora avevano retto meglio al ciclo negativo. **Positiva la domanda da parte degli immigrati, sebbene per prodotti di fascia bassa**; segnalate anche iniziative nel housing sociale (v. Napoli).
- ❑ In un contesto negativo, mostrano una migliore tenuta alcune grandi città (Torino, Milano e Bari). **In generale, però, le decisioni di acquisto sono rinviate, in attesa di un andamento migliore dei redditi familiari e di un calo dei prezzi**. Su quest'ultimo fronte, vi sono segnali di flessione, anche se in alcune aree (es: Lucchesia, Napoli città) permane una certa resistenza da parte dell'offerta.



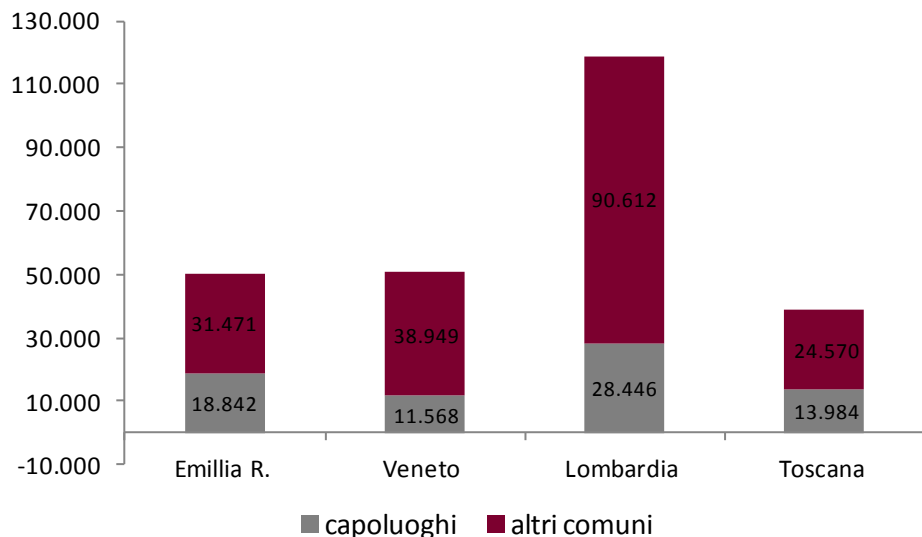
Focus sul mercato residenziale Toscano e raffronto con Emilia, Veneto e Lombardia

a cura di Ance Toscana

Il mercato delle abitazioni in quattro regioni del centro nord



NTN capoluoghi, altri comuni e totale



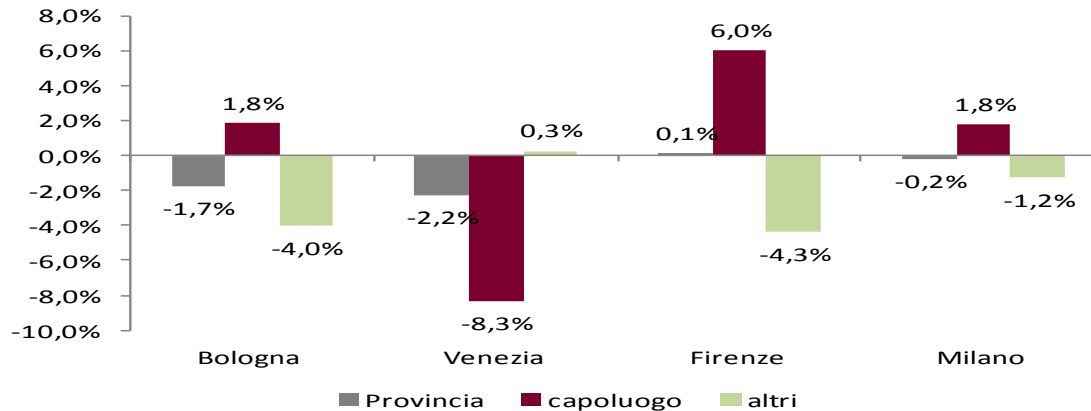
VARIAZIONI			
	Capoluoghi	Altri Comuni	Totale
Emilia R.	-4,5%	-2,9%	-3,5%
Veneto	-2,3%	-2,9%	-2,7%
Lombardia	0,9%	-3,8%	-2,7%
Toscana	-4,1%	-5,7%	-5,1%
ITALIA	-0,4%	-3,1%	-2,2%

- ❑ **In Italia le compravendite sono state poco meno di 600.000 (-2,2%):** la caduta non sembra essersi arrestata dopo il crollo del triennio precedente. **Ancora non si intravede la ripresa ed i migliori istituti di ricerca stimano un 2012 sostanzialmente fermo sugli stessi livelli del 2011,** con un periodo di contrazione esteso fino a tutto il 2014. **I prezzi tendenzialmente resistono, calano meno delle compravendite:** si preferisce aspettare piuttosto che abbassare il prezzo, con un conseguente allungamento dei tempi di attesa.
- ❑ **I quattro mercati regionali messi a confronto rappresentano oltre il 40% delle compravendite del paese: il loro andamento è in linea con quello nazionale, con l'eccezione della Toscana che segna un calo più marcato (-5,1%).** I comuni capoluoghi segnano un calo più contenuto mentre gli altri centri avvertono con più forza la crisi.

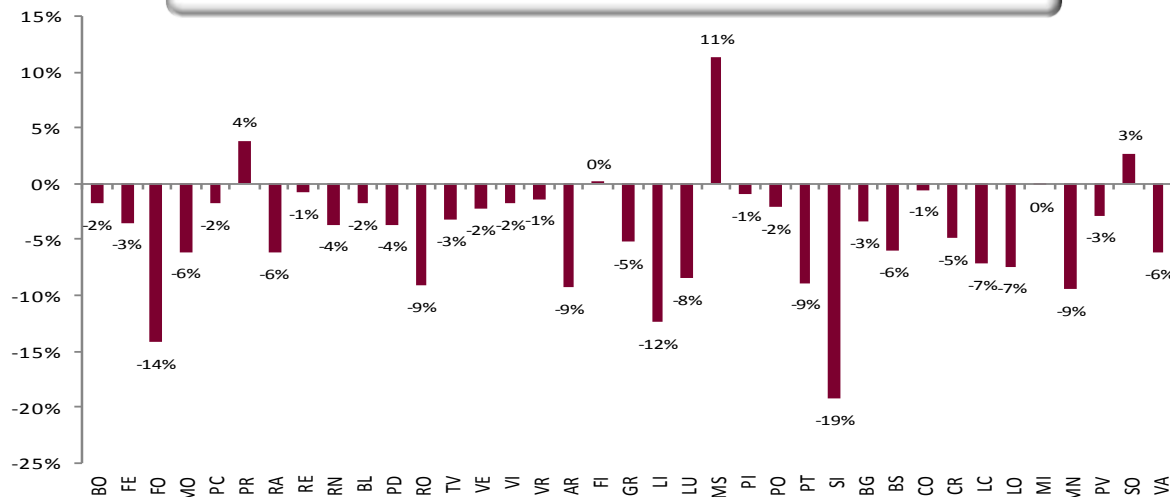
L'andamento del mercato delle abitazioni nelle città metropolitane capoluogo di regione e nelle province delle quattro regioni



Variazioni NTN: i capoluoghi di regione



Variazioni NTN: le province delle quattro regioni 2011 vs 2010



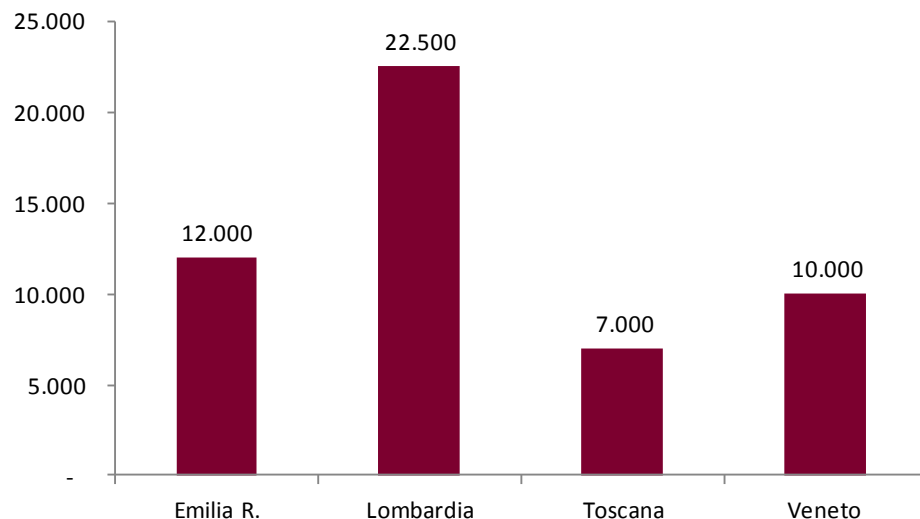
Le città metropolitane sono in controtendenza rispetto al dato regionale: si hanno incrementi contenuti a Milano e Bologna (+1,8%) mentre a Firenze si arriva al +6%: Venezia fa storia a sé con un sensibile calo che supera l'8%. Gli altri comuni delle quattro province sono contrassegnati da stagnazione o da un leggero calo.

Uno sguardo a volo d'uccello consente di percepire immediatamente che l'andamento negativo del mercato è generalizzato. Solo quattro province non mostrano cali delle compravendite: assieme a Firenze, dove il mercato appare sostanzialmente fermo, in area positiva si ritrovano Parma, Massa Carrara e Sondrio. In tre province (Forlì, Livorno e Siena) la riduzione supera il 10% ed in un caso Siena) arriva quasi a sfiorare il 20%.

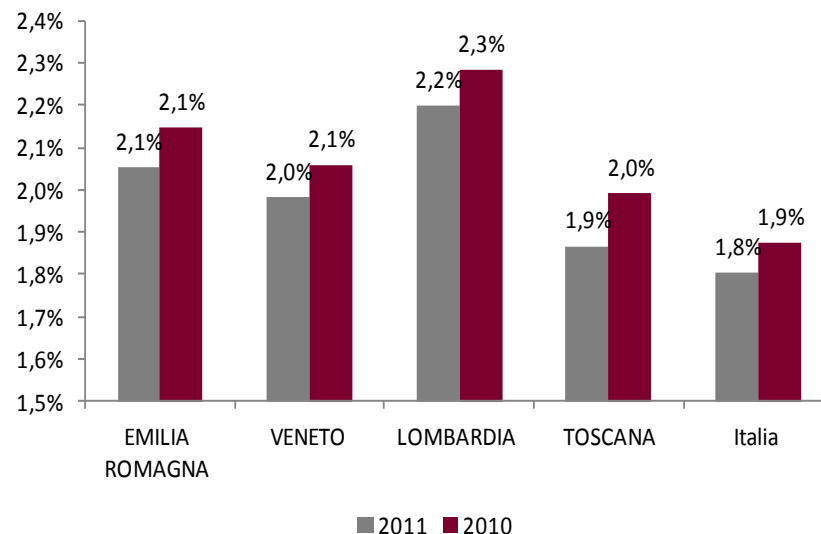
La vivacità del mercato immobiliare nelle quattro regioni



Stock abitazioni invendute*



IMI 2011 e 2010 a confronto



- ❑ **Grava sul mercato immobiliare e sul suo andamento lo stock di abitazioni invendute** la cui consistenza (130.000 a livello nazionale) è stata misurata di recente da un istituto di ricerca, che mette in rilievo come questo si concentri soprattutto nelle periferie urbane.
- ❑ A conferma del rallentamento delle compravendite è sufficiente uno sguardo allo scivolamento ulteriore dell'IMI**. **Lombardia, tra i quattro mercati regionali, è quello con il mercato più vivace.**

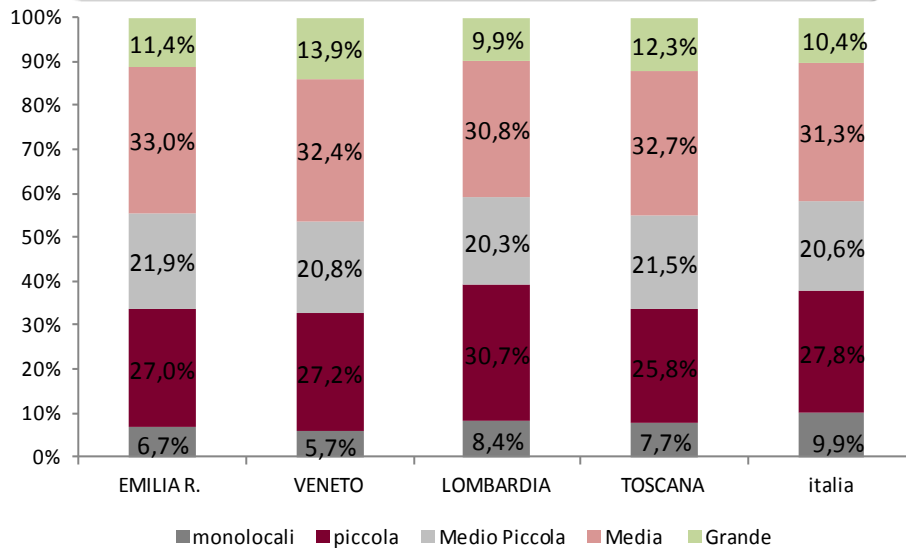
(*) FONTE: Il Sole 24 ore da Scenari immobiliari

(**) Indicatore che misura l'intensità del mercato immobiliare dato dal rapporto tra transazioni e patrimonio abitativo

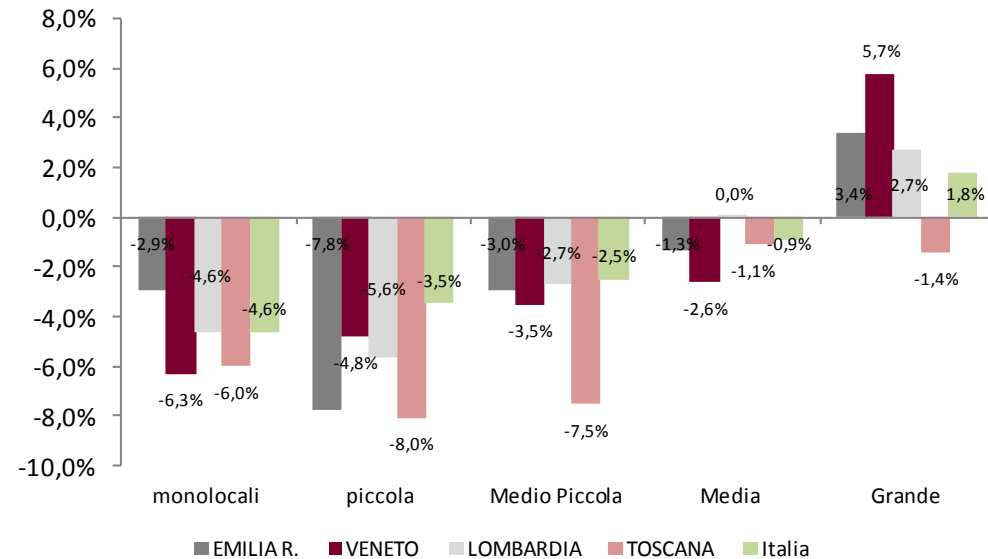
L'andamento delle compravendite secondo la dimensione dell'abitazione



Composizione NTN per superficie abitazione



Variazioni NTN capoluoghi, altri comuni e totale

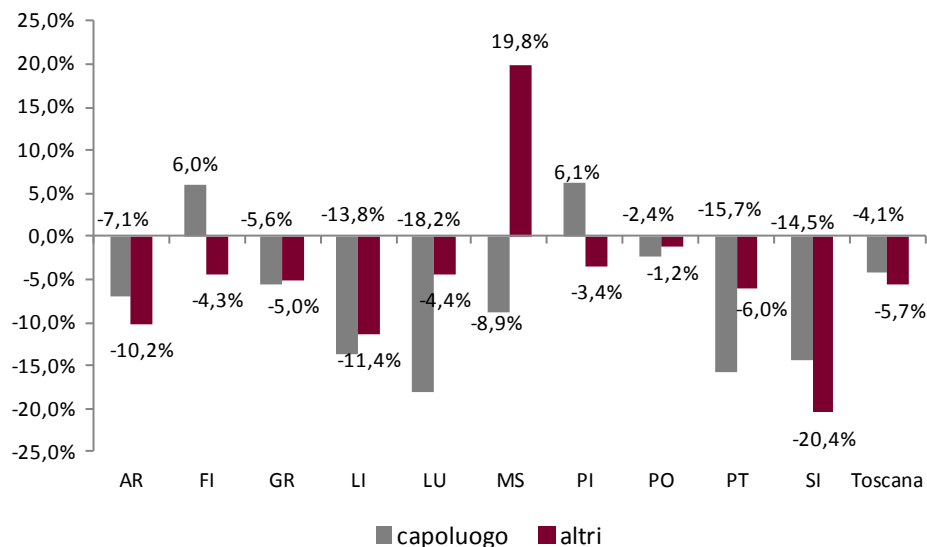


- ❑ **Il mercato immobiliare lombardo appare caratterizzato dal maggior peso che hanno le abitazioni più piccole:** mono e bilocali nel 2011 hanno rappresentato circa il 40% del mercato, superiore rispetto al 33/34% delle altre regioni. **In Toscana e Veneto invece si ha una quota più elevata di abitazioni grandi, attorno al 13% del totale delle transazioni.** Si tende soprattutto ad acquistare come abitazione principale e meno a scopo di investimento.
- ❑ **Esiste una relazione inversa tra dimensione della abitazione e calo delle compravendite: più le case sono piccole, maggiore è il calo.** Assieme alla crisi economica **pesa sicuramente la forte restrizione nell'erogazione di nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni,** restrizione che penalizza sicuramente le fasce più deboli del mercato cui è praticamente inibito l'accesso al credito. Di **fatto l'età media degli acquirenti si innalza per la maggiore disponibilità di risorse economiche.**

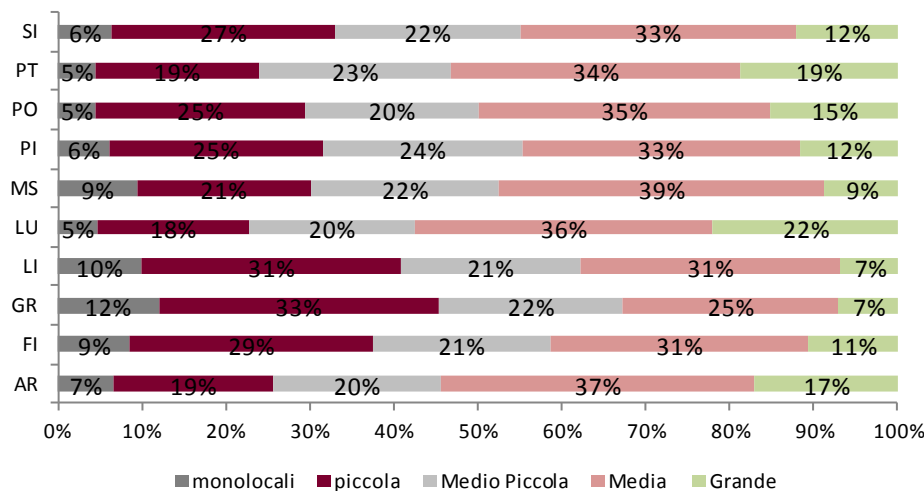
ZOOM sulla Toscana: l'andamento delle compravendite



Variazioni NTN: capoluoghi ed altri comuni nelle province della Toscana



Transazioni per superficie abitazione Toscana



- ❑ Tra i capoluoghi toscani oltre a Firenze solo Pisa cresce, tutti gli altri sono in forte calo fino al -15,7% di Pistoia ed 18,2% di Lucca. Ad eccezione di Massa Carrara (+19,8%) in tutte le altre province si hanno sensibili perdite che arrivano al -20,4% di Siena ed al -11,4% di Livorno.
- ❑ A Grosseto e Livorno monolocali e piccole abitazioni rappresentano oltre il 40% del mercato, dove pesano le residenze per vacanze. Nelle province interne di Lucca, Pistoia ed Arezzo le abitazioni grandi e medio grandi sono ben oltre il 50% del mercato.
- ❑ Generalizzato, con qualche eccezione, è il calo di monolocali e bilocali. La Toscana appare invece divisa a metà per le abitazioni di superficie maggiore, con cinque province in calo, anche consistente, e cinque in aumento.



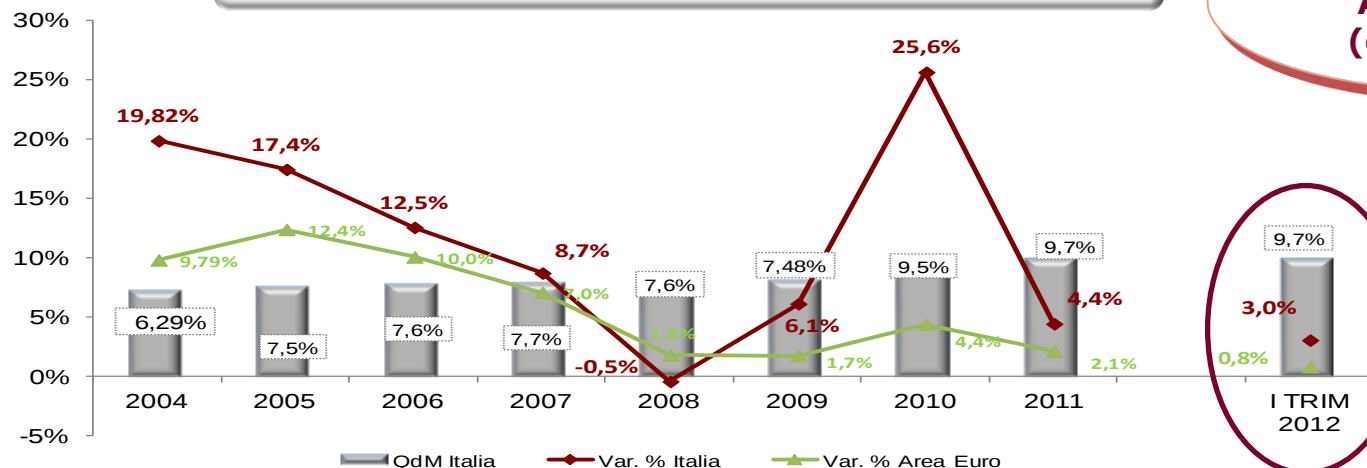
Il mercato dei mutui bancari alle famiglie

Lo stock dei mutui per acquisto abitazioni continua a crescere in Italia ma è crollo delle nuove sottoscrizioni



- ❑ Nel 2011 le consistenze degli stock dei mutui bancari in Italia risultano in crescita (+4,4% su a.p.), nonostante il forte rallentamento avvertito nell'ultima parte dell'anno nella nuova produzione.
- ❑ La serie storica riportata registra una **forte discontinuità statistica (di circa 50 miliardi di euro) dovuta all'inclusione dell'impatto cartolarizzazioni** nella voce "Prestiti per acquisto abitazioni"* avvenuta nel 2010.
- ❑ A marzo 2012 lo stock dei mutui residenti risulta in crescita del 3,0% su a.p. in Italia e dello 0,8% su a.p. nell'Area Euro.
- ❑ La quota di mercato dell'Italia sul totale dei mutui residenti nell'Area Euro* rimane sostanzialmente invariata ammontando a 9,7% a dicembre 2011 (vs 9,5% a dicembre 2010) rispetto al 25,9% della Germania, al 21,8% della Francia e al 17,4% della Spagna. Tale gap è storicamente dovuto all'elevato n. di famiglie italiane proprietaria di casa, alla minor mobilità sociale e ad una maggiore propensione al risparmio.
- ❑ Da inizio anno la nuova produzione secondo il campione Banca d'Italia** registra un forte crollo con flussi in calo del -52,0% a marzo del 2012 su a.p., peggiorando significativamente la contrazione avvenuta già nel 2011 vs 2010 (-8,8%).

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

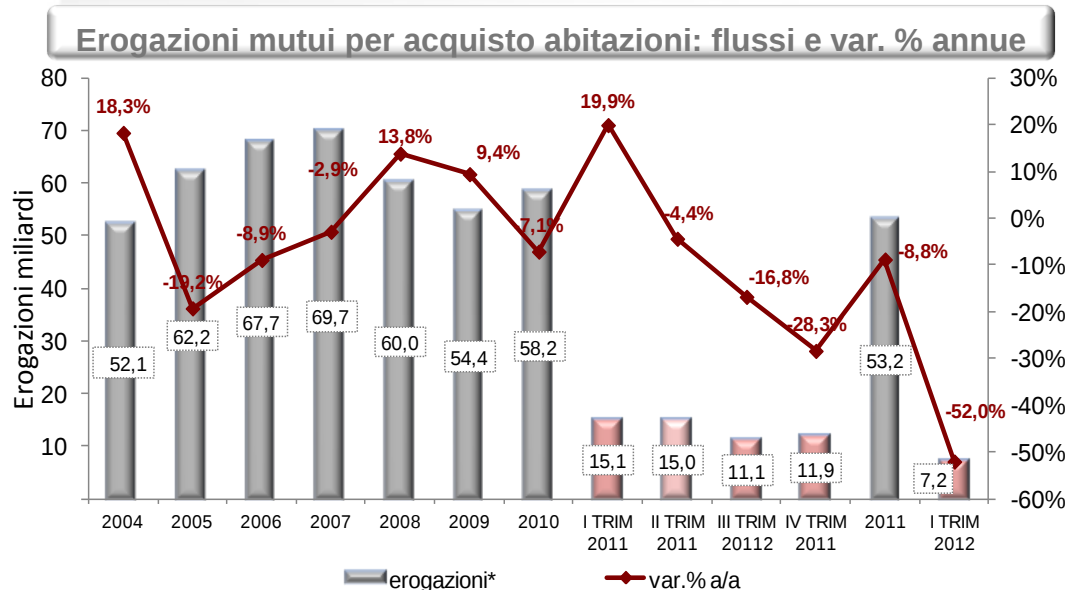


MUTUI PER ACQUISTO ABITAZIONI (consistenze)

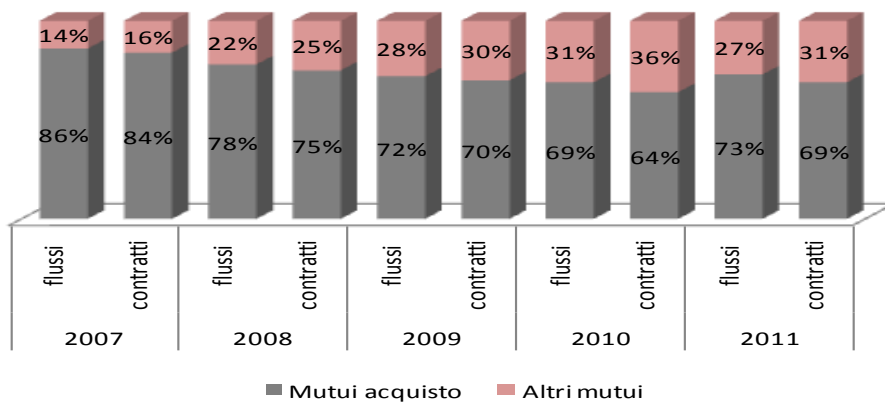
(*) Fonte: Banca d'Italia. Si considera la classe "Prestiti per acquisto abitazioni" di famiglie consumatrici e produttrici. La serie statistica tiene conto dei cambiamenti nella composizione dell'Area Euro avvenuti nei vari anni in analisi.

(**) I dati si riferiscono al campione di banche partecipanti (109 istituti) alle rilevazioni tassi armonizzati BCE (nuove operazioni e sostituzioni) che rappresenta circa l'81% del totale prestiti banche.

Le erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni in calo nel corso del 2011 e crollano nel 2012



Mutui immobiliari alle famiglie per tipologia - campione Assofin**



- ❑ Nel 2011 il trend delle nuove erogazioni di mutui per acquisto abitazioni torna ad essere negativo (-8,8%), raggiungendo circa 53,2 miliardi di nuove erogazioni dai 58,2 miliardi del 2010 e riportandosi sui livelli del 2009.
- ❑ Preoccupa il dato del 2012: nuove sottoscrizioni in calo del -52,0% su a.p. corrispondenti a 7,2 miliardi di euro (da 15,1 miliardi del I Trim 2011).
- ❑ La forte contrazione del 2011 è confermata anche dal campione Assofin, dove sono gli "Altri Mutui" (sostituzioni e surroghe) a subire un vero e proprio crollo (-24,9% in termini di flussi e -27,9% in termini di numero di contratti) a causa della contrazione delle surroghe penalizzate dagli elevati spread applicati (nel 2010 rappresentavano il 14,7%, ora il 6,8% dei nuovi flussi).
- ❑ I mutui di sostituzione ribilanciano l'aggregato "Altri mutui"***, passando dal 5,5% del 2010 al 10,2% nel 2011 per flussi.
- ❑ Si segnala conseguentemente un aumento di "Mutui acquisto casa" che al pari degli "Altri Mutui" crollano nel IV trimestre, come già detto, a causa delle difficoltà macroeconomiche internazionali che limitano l'offerta creditizia.

(*) Erogazioni destinate all'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie, campione Banca d'Italia.

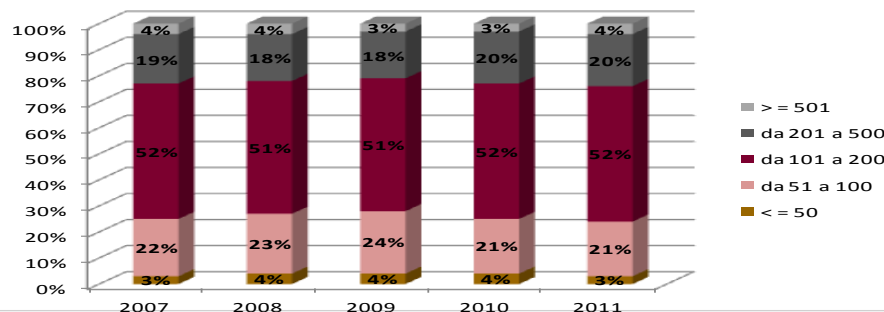
(**) Osservatorio Assofin

(***) 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.

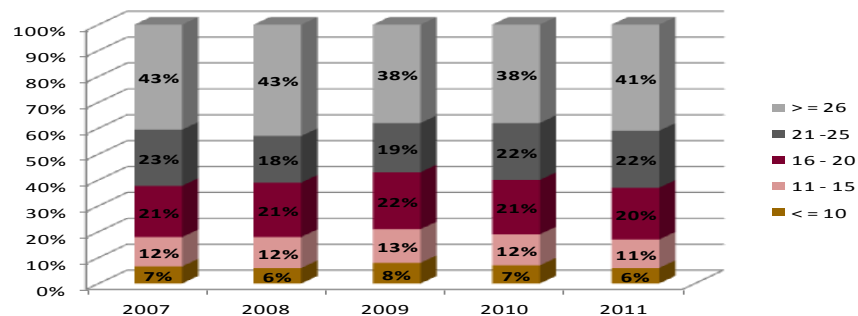
Le erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni: classi di importo, durata contrattuale e loan to value (Osservatorio Assofin)



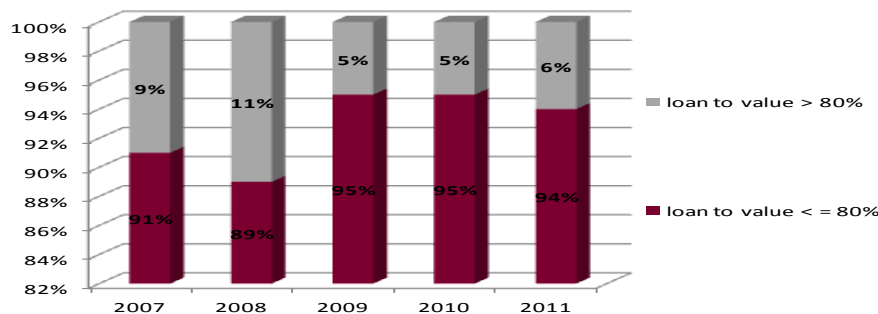
Importo finanziato - ripartizione % dei flussi erogati – classi di importo in migliaia di euro



Durata contrattuale in anni – ripartizione % dei flussi erogati



Loan to value – ripartizione % dei flussi erogati



□ La ripartizione per classi finanziate conferma che 1 mutuo su 2 ha un importo tra i 101-200 mila euro, mentre l'importo medio assoluto per mutuo casa è di 133 mila euro e di 113 mila euro per gli altri mutui immobiliari. La maggior frequenza è registrata dalle erogazioni di fascia media (tra 101 e 200 mila euro).

□ Nel 2011 si conferma un aumento della durata contrattuale e la maggiore frequenza di mutui di durata superiore ai 26 anni a discapito delle scadenze inferiori (≤ 10 , e tra 11-15 anni).

□ Continua il clima di prudenza nelle politiche creditizie che si sostanzia nella limitata **quota di mutui ad elevato LTV** (oltre l'80% del valore dell'immobile finanziario) che **si attesta, nel 2011, ad appena il 6% dell'erogato**, in leggera crescita rispetto all'anno precedente ma ancora lontano dai livelli pre-crisi (circa 10%)

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

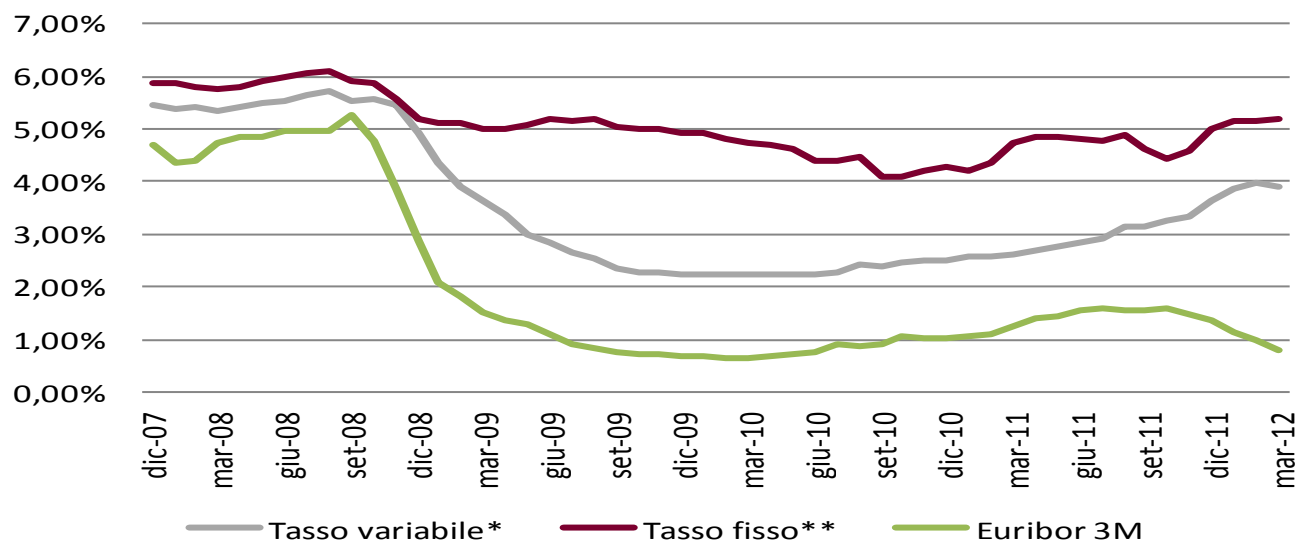
Fonte: Osservatorio Assofin

Nel corso del 2011 si riduce lo spread tra tassi fissi e tassi variabili



- ❑ **Il tasso variabile sulle nuove erogazioni di mutui alle famiglie**, dopo il lieve rialzo registrato nel 2010 (dal 2,2% di dic. 2009 al 2,5% di dic. 2010), **riprende ad aumentare raggiungendo il 3,6% a dicembre del 2011**, in linea con l'aumento del tasso euribor3M. **Il tasso fisso**, dopo aver registrato una diminuzione nel 2010 passando dal 4,9% del dicembre 2009 al 4,3% del dicembre 2010, **risulta in aumento nel 2011 collocandosi a dicembre intorno al 5,0%**. Di conseguenza lo **spread fisso-variabile si è ridotto a dicembre 2011 all'1,4% rispetto all'1,8% di dicembre 2010**.
- ❑ **Nei primi tre mesi del 2012 si assiste ad un aumento del tasso variabile (che raggiunge il 3,9%) e del tasso fisso (5,2%) mentre l'euribor3M si porta allo 0,8%.**

Tasso mutui per acquisto abitazione vs. Euribor 3 mesi



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

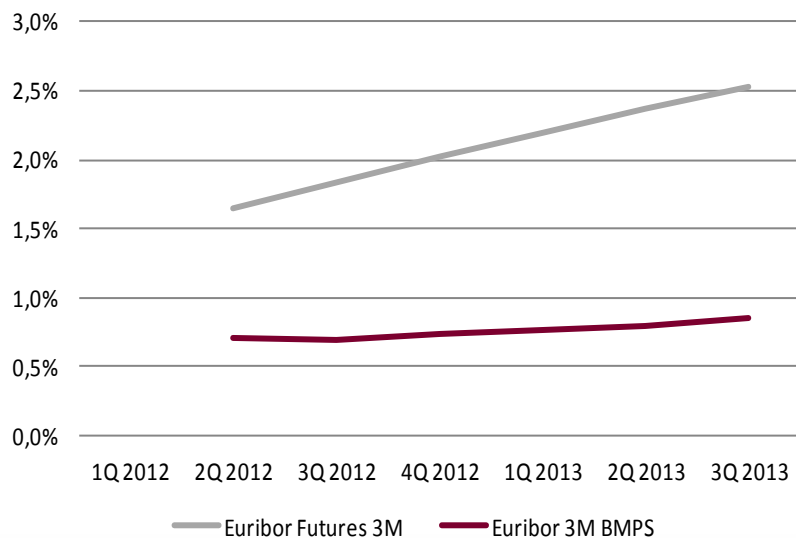
(**) Nuove erogazioni di prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni. Tasso variabile dopo 10 anni.

Osservatorio tassi MPS: continuerà la fase di politica monetaria espansiva per tutto il 2013

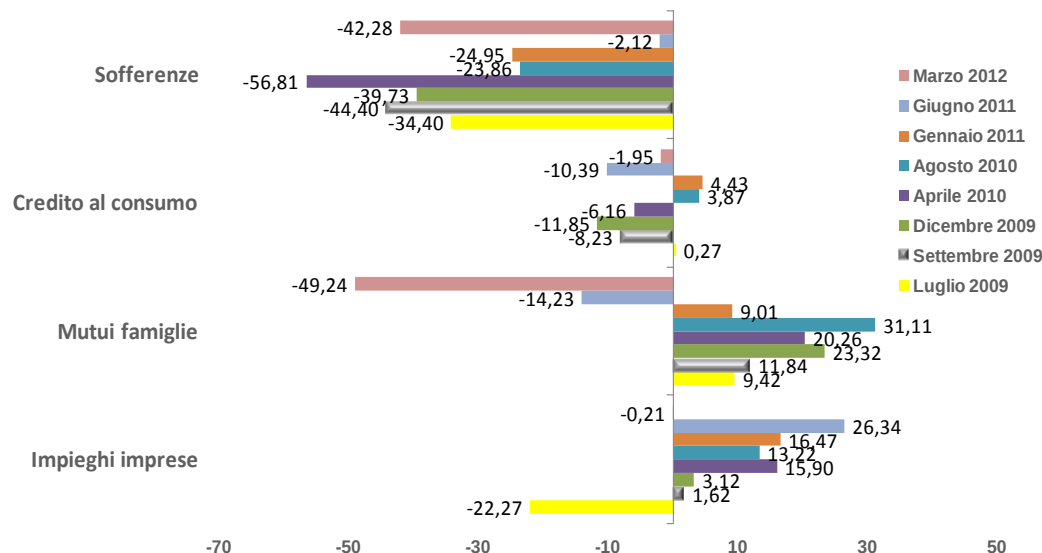


- La stima dell'osservatorio su tassi MPS prevede una politica monetaria estremamente espansiva anche nei prossimi 2 anni. Ciò è confermato dall'ulteriore riduzione dell'ultimo mese dei tassi impliciti sull'Euribor 3M che scontano tassi inferiori all'1% fino a fine 2014. Malgrado ciò l'inflazione continua a rimanere elevata in molti paesi a causa dell'adeguamento di tariffe e prezzi amministrati.
- L'Osservatorio sui tassi continua pertanto a ritenere molto probabile il mantenimento del tasso di riferimento all'1%, ma vista l'ingente liquidità immessa sul mercato i tassi monetari continueranno a rimanere abbondantemente al di sotto del tasso di intervento.
- Anche l'Osservatorio View rete MPS evidenzia una fase negativa per il credito, con un accentuato calo delle erogazioni di mutui per acquisto abitazioni (livello -49,2 ad aprile 2012 dal livello -14,2 di giugno 2011).
- In peggioramento anche la View sulla qualità del credito, con le "Sofferenze" a livello -42,3.

Tasso mutui per acquisto abitazione vs. Euribor 3 mesi



Evoluzione degli indici della View

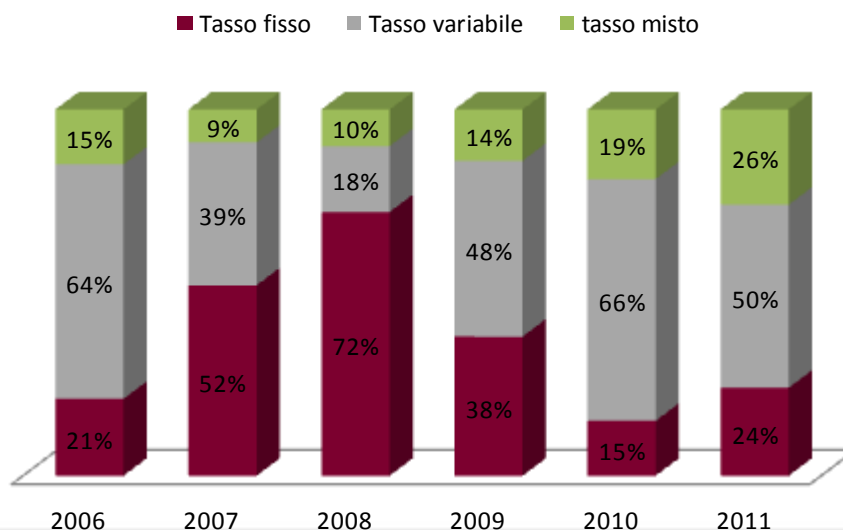


Confermata nel 2011 la preferenza per i mutui a tasso variabile (Osservatorio Assofin)



- ❑ A partire dal 2005 la **restrizione monetaria effettuata dalla BCE** e il conseguente aumento dei tassi sui mutui a tasso variabile avevano **alimentato la crescita dei contratti a tasso fisso**. Con la fase di riduzione dei tassi di interesse avviata invece dalla fine del 2008, la quota dei prestiti a tasso fisso è tornata a scendere.
- ❑ Tuttavia nel corso del 2011, le **nuove erogazioni a tasso fisso hanno ricominciato ad aumentare, portandosi al 26% dal 19% dell'anno precedente**. Circa il 50% delle erogazioni è ancora stipulata a tasso variabile che, seppur rimane la forma preferita dagli italiani, perde sia nei confronti del tasso fisso, sia nei confronti dei mutui a **tasso misto (26% vs 19% nel 2010), in crescita nonostante gli spread di trasformazione ad esso associati**.

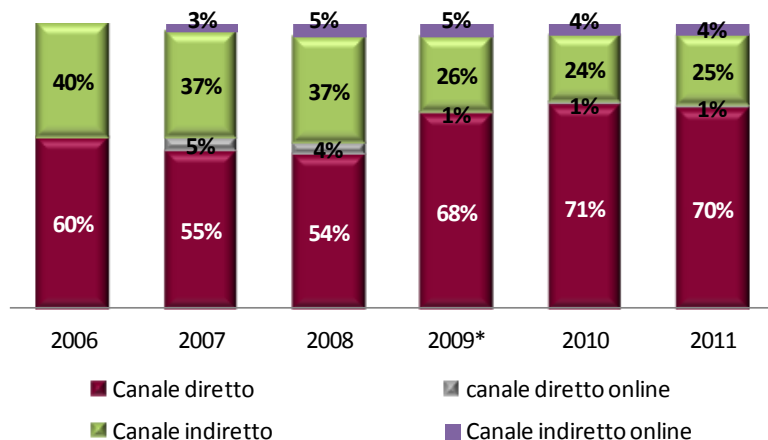
Mutui erogati: incidenza tasso fisso / tasso variabile (%)



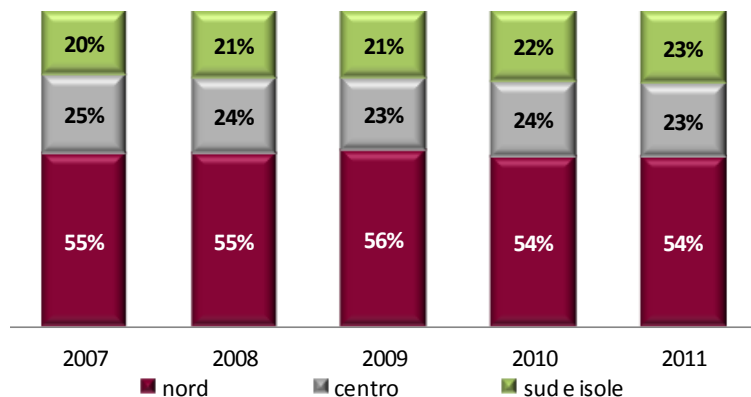
Canali distributivi: cresce il canale diretto e il nord Italia si conferma l'area con maggior ricorso al mutuo



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 2011 circa il 70%** 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 29% dei flussi erogati.

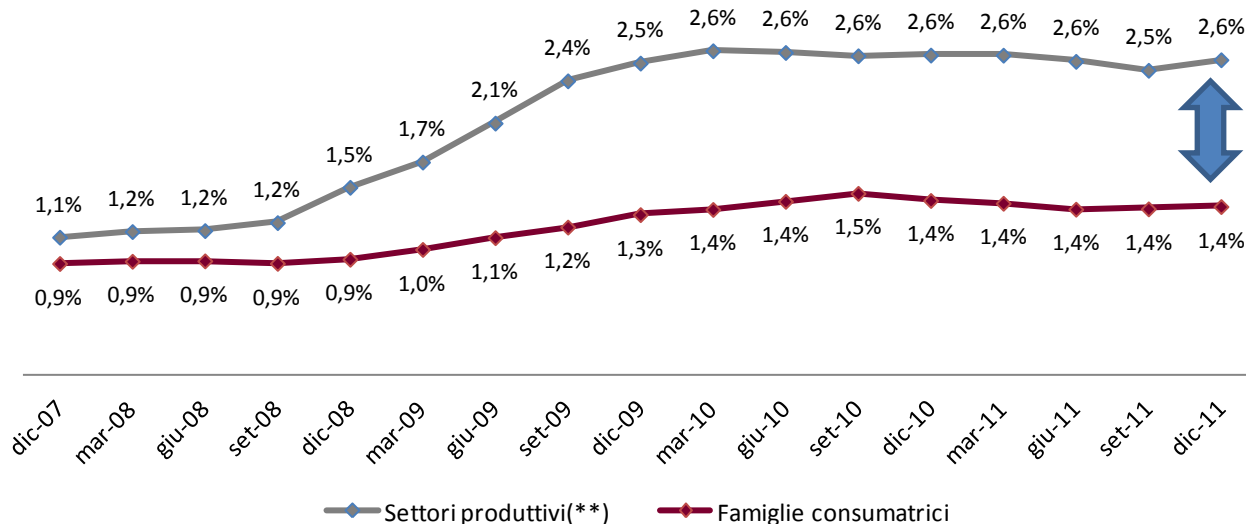
□ A livello territoriale si conferma una sostanziale stabilità nel tempo, **con un maggior ricorso al credito immobiliare da parte delle famiglie del Nord (54% del totale).**

□ Dopo il leggero aumento nel 2010, nell'ultimo anno si assiste ad una **lieve diminuzione della quota di mutui erogati nelle regioni centro meridionali** (1 p.p. in meno rispetto al 2010 sia per il centro che per il sud e le isole, tornando così ai livelli del 2009).

La qualità del credito delle imprese peggiora nel 2011, mentre resta stabile quella delle famiglie



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



In aumento nel 2011 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) **registra una dinamica stabile** nel corso del 2011, stazionando al livello dell'1,4% (stabile da dicembre 2010).
- ❑ **La qualità del credito dei settori produttivi**, invece, dopo essersi mantenuto stabile nel corso del 2010, **peggiora di 10 punti base nel 2011**.

(*) 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

Fonte: Matrice dei conti Bankit

Contatti

Responsabile Area Pianificazione Strategica, Research & Investor Relations

Alessandro Santoni, PhD

Email: alessandro.santoni@banca.mps.it

Tel: +39 0577-293753

Autori della Pubblicazione

Pietro Ripa

Dirigente addetto Area Pianificazione Strategica, Research & Investor Relations

Email: pietro.ripa@banca.mps.it

Tel: +39 0577-298886

Antonella Rigacci

Si ringrazia Marcello Lucci, Nicola Zambli, Lucia Lorenzoni, Giuseppe Alfano e Sabrina Famularo per la preziosa collaborazione alla realizzazione del report. Si ringrazia in particolar modo Carlo Lancia (Direttore Ance Toscana) e Luciano Pallini (Responsabile Ufficio Studi Ance Toscana) per la realizzazione della sezione "Focus sul mercato residenziale Toscano e raffronto con Emilia, Veneto e Lombardia".

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