

Mutui: Lombardia leader per ammontare di erogazioni, ma crescono di più le regioni del Sud

Per comprare si ricorre ancora al contante in più di due casi su tre (dati Agenzia del Territorio). Insieme al boom delle surroghe - [il 35% delle nuove operazioni](#) secondo [Mutuonline](#) - è anche per questo motivo che la crescita delle erogazioni dei **mutui** non si ripercuote in maniera diretta sul [trend delle compravendite residenziali](#). Le erogazioni risultano infatti in crescita dell'8% da marzo a giugno su base annua secondo Bankitalia e del 28,6% da gennaio ad agosto secondo il campione di banche monitorato dall'Abi. Le compravendite, invece, sono in calo dell'1% su base annua nel secondo trimestre dopo l'inversione di tendenza che si era registrata a inizio anno. È però significativo che le grandi città siano in netta controtendenza (+3,8% di scambi), visto che laddove i prezzi sono più elevati più facilmente si è costretti a ricorrere a un finanziamento bancario per acquistare un **mutuo**. Un'analisi dei flussi di finanziamento arriva da Tecnocasa, che registra come la Lombardia resti leader per valori assoluti, mentre gli aumenti maggiori in termini percentuali arrivino dalle regioni del Sud, dove in passato i rubinetti si erano chiusi con più forza.

Secondo i dati riportati nel Bollettino statistico della Banca d'Italia, nel secondo trimestre 2014 le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 6.279,8 milioni di euro. Rispetto allo stesso trimestre del 2013 si registra un aumento delle erogazioni pari a +8%, per un controvalore di +467,3 mln di euro. Per la prima volta dal 2010 siamo davanti ad un andamento positivo.

«Questo trend - osservano da Tecnocasa - è suffragato anche dalle performance riscontrate mensilmente: dopo un rallentamento della contrazione registrato negli ultimi mesi del 2013, infatti, dall'inizio del 2014 i volumi registrano stabilmente variazioni positive e da marzo sono in doppia cifra. È presto per stabilire se la criticità e la fase discendente del mercato siano alle spalle, ma certamente ci sono delle note che inducono a un rinnovato ottimismo». Anche se, guardando ai numeri sull'arco di 12 mesi (luglio 2013-giugno 2014) si riscontra che il saldo annuo rispetto al periodo precedente segna ancora un calo dei volumi pari al -2,1%, per un controvalore di -469,5 milioni di euro.

Il settore del credito, sempre secondo Tecnocasa, «resterà condizionato dalla stabilità politico-economica in Italia e in Europa, pertanto saranno determinanti le iniziative a supporto della crescita (soprattutto del settore immobiliare) e dell'andamento del mercato del lavoro. Gli istituti di credito, da parte loro, presteranno sempre particolare attenzione al rischio di credito e i clienti dovranno dimostrare una buona capacità di risparmio ed una situazione economica stabile».

L'analisi territoriale

Per la prima volta dal secondo trimestre 2010 si registrano volumi in aumento in quasi tutte le regioni. Il secondo trimestre 2014, infatti, vede un netto miglioramento delle erogazioni regionali, con variazioni positive che quasi ovunque sono a doppia cifra. La Lombardia si conferma ancora leader, con 1.500 milioni di euro (+9% rispetto al secondo trimestre 2013), seguita da Lazio (883,4 di euro), Veneto e Piemonte (circa 537 mln di euro a testa). Le performance migliori, invece, si riscontrano nel Sud e nelle Isole. In Campania è stato erogato il 28,1% in più, in Calabria il 23,6% e in Sicilia il 20,4%; segnalano incrementi interessanti anche Basilicata, Friuli-Venezia Giulia e Piemonte (+17%). Le uniche due regioni in contrazione sono Emilia-Romagna e Trentino-Alto Adige, che invertono la tendenza riscontrata nei trimestri precedenti: la prima cede il 15,4% (ma è comunque la quinta regione per volumi erogati), nella seconda il calo è pari al 23,3%.

Su tutte le 110 province analizzate solamente 24 hanno evidenziato volumi in diminuzione, in tutte le altre realtà si registrano variazioni in aumento rispetto al secondo trimestre 2013.

La prima di queste, Vibo Valentia, ha pressoché raddoppiato i propri volumi a distanza di un anno (+96,4%). Seguono le province di Benevento (+78,1%) e Biella (+70%); quest'ultima, in particolare, conferma il suo momento positivo cominciato il trimestre precedente. Performance molto interessanti si registrano anche in altre province del Sud e delle Isole: Ragusa cresce del 60%, Siracusa fa segnare +57,6%, mentre Avellino chiude il semestre con +48%. In fondo alla classifica si segnala la provincia di Belluno, che perde il 56%, seguita da Bologna (-46,2%) e Isernia (-36,6%).

Importi e tassi di interesse

Secondo la base dati dell'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa, l'importo medio dei **mutui** erogati si è attestato a 107.700 euro, sostanzialmente allo stesso livello rispetto a quanto riscontrato nel secondo trimestre 2013. Al centro Italia il "ticket medio" risulta più elevato (112.400 euro); nelle Isole invece si eroga una quota minore (100.200 euro). Da segnalare che nel Nord-Ovest e nel Centro si eroga mediamente più che a livello nazionale. L'andamento nelle singole macroaree non risulta uniforme. La regione con il valore più alto è risultata essere la Lombardia, con un ticket medio pari a 120.400 euro, in rialzo del 4,1% rispetto al secondo trimestre 2013. Il valore più basso è stato registrato in Umbria, dove il ticket medio è 82.300 euro, in calo del 5,9%. Tra le «performance migliori» si registrano quelle di Sardegna, che ha fatto segnare +12% (importo medio pari a 102.600 euro), Lazio (+5,2%, media 120mila euro) e Sicilia (+5%, media 98.500 euro).

Relativamente ai tassi, «come di consueto - nota Tecnocasa - il tasso Euribor a 3 mesi (riferimento per il tasso variabile, ndr) ha seguito la tendenza degli interventi della Bce». Dai massimi (1,6% a luglio 2011), «ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato rapidamente a dicembre 2012 allo 0,18%. Si è quindi attestato intorno ad area 0,2% per tutto il 2013, salvo salire sopra quota 0,3% nella prima parte del 2014 e scendere a 0,08% a settembre 2014». Per quel che riguarda il riferimento per il tasso fisso, «dopo aver toccato quota 4,05% ad aprile 2011, l'Eurirs (20 anni) è sceso a giugno 2012 a quota 2,13%. Contrariamente all'Euribor,

l'Eurirs è tornato a crescere fino a 2,74% a settembre 2013; da quel momento ha iniziato la fase discendente che lo ha portato al suo nuovo minimo ad agosto 2014 (1,64%), per poi risalire a settembre 2014 con un valore di 1,79%».

In base alle dinamiche dei tassi di fine settembre 2014, «ipotizzando di dover sottoscrivere un nuovo **mutuo** ipotecario dell'importo di 110mila euro per una durata di 20 anni, ad uno spread medio indicativo di mercato pari a 2,4%, se scegliessimo un **mutuo** a tasso fisso sosterremmo una rata mensile di 678 euro. Se optassimo, invece, per un **mutuo** a tasso variabile, avremmo un risparmio pari a 96 euro mensili, in quanto la rata ammonterebbe a 582 euro. Dopo una seconda parte del 2013 in cui la differenza a favore del tasso variabile era in crescita, nel corso di quest'anno la forbice si sta assottigliando e si sta riportando ai livelli di due anni fa».

<http://feeds.ilsole24ore.com/c/32276/f/643636/s/3f2b0e83/sc/2/l/0L0Scasa240Bilsole24ore0N0Cart0Cmutuo00Ecasa0C20A140E10A0E0A60Cmutui0Elombardia0Eleader0Eammontare0E1530A0A70Bphp0Duidid0FAbxVYzSK/story01.htm>



www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.