

## COMUNICATO STAMPA

### **BUSSOLA MUTUI CRIF – MUTUISUPERMARKET IV TRIMESTRE 2018**

**COMPARTO IMMOBILIARE IN PROGRESSIVA RIPRESA:  
COMPRAVENDITE IMMOBILIARI +6,7% NEL TRIMESTRE (+5,6% NEI PRIMI NOVE MESI)  
E PREZZI AL MQ CHE CHIUDONO IL 2018 CON UNA FLESSIONE DEL -1,4%, LA MINORE DAL 2011**

**MIGLIORI SPREAD DI OFFERTA SUI MUTUI IN AUMENTO FRA 2018 E INIZIO ANNO  
(SPREAD +0,2% SIA SU MUTUI A TASSO VARIABILE CHE A TASSO FISSO)  
MA LE CONDIZIONI DI MERCATO RIMANGONO ANCORA PARTICOLARMENTE FAVOREVOLI**

**L'ATTUALE SCENARIO DI INCERTEZZA POTREBBE INCIDERE SUL PERDURARE  
DELLE DINAMICHE DI RIPRESA OGGI IN ESSERE**

PER I GRAFICI CLICCARE [QUI](#)

**Milano, 4 febbraio 2019** – Continua il **progressivo recupero del comparto delle compravendite immobiliari**: nel **terzo trimestre 2018**, la crescita registrata è pari al **+6,7%**, in **accelerazione rispetto al 5,6%** e al **4,3%** del **secondo e primo trimestre 2018**. Il **miglioramento della situazione finanziaria delle famiglie**, abbinato a **condizioni di mercato ancora molto favorevoli** – sia per quanto riguarda il **prezzo al mq delle abitazioni** sia per gli **spread di offerta sui mutui** – **spingono la progressiva ripresa delle compravendite immobiliari trainando di conseguenza le nuove erogazioni di mutui**.

Lo **scenario sui prossimi mesi rimane ad ogni modo incerto** e il delinearsi con maggiore chiarezza di diverse variabili chiave di tipo economico e finanziario **potrebbe indurre privati e famiglie a seguire un approccio più cauto** e a **posticipare decisioni** relative a un investimento centrale come quello sulla casa.

Nel complesso continua a giocare a favore di una accelerazione delle nuove erogazioni di mutuo il **livello particolarmente favorevole degli spread di offerta**.

Dopo una **stabilizzazione a livelli minimi storici** durante i **primi 9 mesi dell'anno**, i migliori spread di offerta **nel quarto trimestre 2018 e a inizio 2019 crescono mediamente di uno 0,20%**, per mutui a tasso sia variabile sia fisso.

Per una operazione di mutuo di 140.000 euro, durata 20 anni, valore immobile 220.000 euro, i **migliori spread a gennaio 2019** per i mutui a **tasso variabile si posizionano allo 0,9%** e per i mutui a **tasso fisso si attestano attorno allo 0,2%**. Con riferimento ai mutui a tasso fisso, la **riduzione degli indici IRS** (-0,2% fra ottobre 2018 e gennaio 2019) ha continuato a sostenere la scelta dei consumatori verso il tasso fisso, che **nel quarto trimestre 2018 ha spiegato circa il 68% del totale preferenze**: sicurezza e rischio a zero per il cliente e per le banche una buona opportunità di fidelizzare i nuovi mutuatari sul lungo termine.

Questa situazione di spread particolarmente appetibili **tiene alto l'interesse di privati e famiglie** nei confronti delle **nuove operazioni di surroga che transitano in particolare sul canale internet**.

Il peso delle richieste con questa finalità è arrivata a spiegare circa il **34% del totale delle richieste raccolte sul canale internet** (canale che rappresenta una vera e propria cartina tornasole per questo segmento), leggermente in crescita rispetto a un'incidenza del 33% rilevata nel terzo trimestre 2018, seppure ancora ben al di sotto dei picchi degli anni precedenti.

Sul fronte delle **compravendite residenziali**, i dati dell'Agenzia delle Entrate confermano un comparto immobiliare in progressiva accelerazione, con un aumento trimestre su trimestre: **+4,3%** nel primo trimestre 2018, **+5,6%** nel secondo e **+6,7%** nel terzo. La crescita del numero delle compravendite

residenziali nei primi tre trimestri si porta quindi a un complessivo +5,6% rispetto ai primi tre trimestri 2017.

Si consolida dunque l'espansione del mercato immobiliare, in atto da oltre quattro anni consecutivi, **favorito anche da valori di mercato ancora molto attraenti.**

A questo riguardo, un'indicazione particolarmente interessante arriva anche dall'andamento dei **prezzi al mq degli immobili** forniti in garanzia al mutuo, che nel quarto trimestre 2018 segnano **una lieve contrazione pari al -0,4%.**

In particolare, gli **immobili nuovi registrano una dinamica positiva con un +2,0%** delle loro quotazioni rispetto al quarto trimestre 2017, mentre il prezzo/mq degli **immobili usati** mostra dinamiche meno positive segnando un **-0,9%.**

A livello di anno, nel 2018 il **prezzo/mq degli immobili** diminuisce complessivamente del **-1,4% rispetto al 2017.**

Più in particolare, il **prezzo/mq degli immobili nuovi** cresce nel 2018 del **+3% rispetto al 2017**, mentre il **prezzo/mq degli immobili usati** cala segnando un **-1,5%.**

Analizzando il prezzo/mq degli immobili oggetto di garanzia **sul periodo 2010/2018** emerge, dunque, una **contrazione media dei prezzi pari al -23,2%.**

Sul fronte delle nuove erogazioni di mutui, **le dinamiche di ripresa del settore immobiliare spingono la ripartenza delle operazioni di finanziamento con finalità acquisto casa** e, quindi, **la crescita del mercato dei mutui** nel suo complesso. Gli ultimi dati Banca d'Italia confermano la dinamica positiva di crescita del mercato dei mutui e registrano **nel terzo trimestre 2018** un incremento dei nuovi flussi di mutui erogati pari al **+10,0%**, in accelerazione rispetto al **+7,6% del secondo trimestre** e **-6,2% del primo trimestre 2018.** Analizzando invece **l'andamento delle richieste di mutui e surroghe nel corso del 2018**, si registra una **leggera flessione rispetto all'anno precedente pari al -0,6%** ascrivibile al **rallentamento dei mutui di sostituzione** a fronte di una **dinamica positiva delle richieste** di nuovi mutui **con finalità acquisto.**

Queste le più significative evidenze che emergono dalla nuova edizione della **Bussola Mutui**, il bollettino trimestrale firmato **CRIF** e [MutuiSupermarket.it](http://MutuiSupermarket.it) che offre una panoramica aggiornata e completa delle tendenze in atto nel mercato italiano dei mutui residenziali e immobiliare.

Per chi compra casa contando su un mutuo il caro spread non si sente, anzi in vetrina ci sono ancora offerte ai minimi storici sul tasso fisso. Continua anche il boom delle surroghe di chi vuole abbandonare il variabile per spostarsi sul fisso in vista di un futuro rialzo dei tassi.

*“Continua l'accelerazione della ripresa del mercato immobiliare - e con questa quella del mercato mutui - grazie a prezzi delle case e dei finanziamenti che si mantengono a livelli quanto mai interessanti”, commenta **Stefano Rossini, Amministratore e Fondatore di MutuiSupermarket.it.** “Lo spread BTP-Bund segna una situazione di rientro dall'emergenza finanziaria, con valori odierni attorno ai 250 punti base dopo aver toccato i 320 nello scorso novembre. Di conseguenza, il caro mutui tanto atteso si è per ora concretizzato solamente in un lieve ritocco dei migliori spread di offerta fra fine 2018 e inizio 2019, pari a circa 20 punti base, sia sui mutui a tasso fisso sia su quelli a tasso variabile. La contrazione degli indici IRS di circa 20 punti base registrata sugli ultimi 3 mesi, conferma altresì un clima di aspettative positive per quanto riguarda l'andamento dei tassi sul lungo periodo, nonostante il termine a fine 2018 del programma di QE della BCE. Il livello attuale dei tassi di offerta sui mutui, non troppo distante dai minimi del 2018, potrebbe quindi potersi sui prossimi mesi, sostenendo la domanda di mutui sia per acquisto casa sia per surroga; non a caso infatti le richieste di mutui con finalità surroga nel quarto trimestre 2018 crescono sul canale online arrivando a spiegare circa il 34% del totale. Permane tuttavia un clima di incertezza circa la sostenibilità sull'intero 2019 delle condizioni favorevoli che stanno caratterizzando questa fase; l'evolversi del dialogo politico a livello nazionale e internazionale, l'accentuarsi di tensioni sui mercati finanziari, le prospettive di crescita economica e reddituale, sono tutti elementi che influenzeranno direttamente il clima di fiducia di privati e consumatori, elementi che dovranno essere*

osservati di trimestre in trimestre e che spiegheranno la conferma o la decelerazione delle dinamiche positive che oggi stiamo osservando.”

“Vogliamo segnalare due importanti novità per il mondo bancario con riferimento agli immobili che hanno chiuso il 2018”, afferma **Stefano Magnolfi, Executive Director di CRIF Real Estate Services**.

“In primo luogo, la pubblicazione a fine novembre dell’aggiornamento delle “Linee Guida sulla valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie di ABI (pubblicate per la prima volta nel 2010 e poi riviste nel 2015) costituisce un ulteriore momento di attenzione e di chiarezza sul tema delle valutazioni immobiliari. Tale lavoro ha sistematizzato e organizzato il corpus normativo sulla materia emanato a livello nazionale e comunitario nell’ultimo triennio e ha inoltre ampliato alcuni ambiti di approfondimento sugli immobili a destinazione speciale. La seconda novità per il settore”, prosegue Magnolfi, “è costituita dal XXIV Aggiornamento della Circolare 285 di Banca d’Italia che a fine ottobre ha introdotto nuove disposizioni sugli investimenti in immobili da parte degli istituti di credito. Tale novità regolamentare fornisce al mondo bancario un nuovo approccio alla gestione degli immobili che non saranno considerati solamente e asetticamente come crediti finanziari, ma potranno essere visti e gestiti come asset in grado di generare valore dopo averne analizzato approfonditamente il sottostante.”

**MutuiSupermarket** è un servizio di FairOne S.p.A., società di servizi finanziari indipendente operante nel mercato della distribuzione di prodotti di credito alle famiglie tramite canali remoti (*internet* e telefono). Più in particolare, FairOne svolge attività di mediazione multimarca di prodotti di credito *retail* – mutui e prestiti personali – attraverso *internet* tramite i due siti dedicati [www.MutuiSupermarket.it](http://www.MutuiSupermarket.it) e [www.PrestitiSupermarket.it](http://www.PrestitiSupermarket.it).

**CRIF** è una realtà leader specializzata nello sviluppo e nella gestione di sistemi di informazioni creditizie, di business information e di supporto decisionale. Fondata a Bologna nel 1988, ha una rilevante presenza internazionale e opera in quattro continenti (Europa, America, Africa e Asia). **Valutazione Immobili** è la linea di servizi CRIF RES specializzata nella redazione di perizie per determinare il valore di mercato degli immobili - sia residenziali che non residenziali - attraverso una capillare rete di valutatori indipendenti ed esperti del territorio, nel pieno rispetto dei più rigorosi criteri estimativi riconosciuti a livello internazionale. Per maggiori informazioni: [www.crif.com](http://www.crif.com) - [www.crifvalutazioneimmobili.it](http://www.crifvalutazioneimmobili.it)

Per gli interessati a ricevere una **copia della Bussola Mutui**, è possibile richiederne l’invio per e-mail (in PDF) all’indirizzo <http://www.mutuisupermarket.it/bussola-mutui> o [www.crif.it/News/Pubblicazioni/Pages/Bussola-Mutui.aspx](http://www.crif.it/News/Pubblicazioni/Pages/Bussola-Mutui.aspx). Sul sito [www.mutuisupermarket.it](http://www.mutuisupermarket.it) è inoltre disponibile - per consultazione diretta online - una selezione delle principali tavole di analisi.

**Ufficio Stampa MutuiSupermarket**

Theoria – Simona Brozzi

[simona@theoria.it](mailto:simona@theoria.it)

Tel.: +39 02 2022151

**Ufficio Stampa CRIF**

Maurizio Liuti

[ufficiostampa@crif.com](mailto:ufficiostampa@crif.com)

Tel.: +39 051 4176111