



Siena, 1 giugno 2012 - L'Area Research di BMPS ha elaborato il sesto rapporto "Il mercato residenziale italiano e i mutui alle famiglie", in cui vengono sintetizzati i risultati definitivi del 2011 riferiti al mercato degli immobili residenziali e al mercato dei mutui bancari alle famiglie. L'analisi comprende, inoltre, un focus sul mercato degli immobili residenziali in Toscana, Lombardia, Emilia Romagna e Veneto a cura di Ance Toscana.

Questi i principali punti della ricerca:

Il 2011 non ha confermato i segnali di debole ripresa avvertiti nel 2010. Si è registrata infatti una contrazione del numero di compravendite di immobili residenziali sul mercato domestico del -2,2% su a.p. (equivalenti a circa 14.000 transazioni in meno).

Le variazioni 2011/2010 mostrano per ciascuna area territoriale un decremento del numero di transazioni: il calo più consistente è stato registrato al Nord Est (-3,4% su a.p.).

La dinamica delle quotazioni del settore residenziale risulta sostanzialmente statica in Italia. Nonostante il calo del numero delle compravendite, non si assiste infatti a sostanziali cambiamenti nella quotazione media. La crescita numerica della popolazione, la fase di tassi di interesse ancora bassi, la razionalizzazione dei permessi di costruzione hanno sostenuto il mercato delle quotazioni.

Scritto da Giuseppe Arno
Venerdì 01 Giugno 2012 11:10 -

A livello internazionale, nel 2011 i prezzi delle case hanno continuato a ridursi sul mercato americano, mentre in Europa sembra che il punto di minimo sia stato già toccato. Nel 2012 attese di moderata fiducia per il mercato residenziale tedesco, cautela per il mercato italiano e francese, mentre tra i mercati emergenti, la Turchia, la Russia e la Polonia sono attesi a confermare i progressi registrati negli ultimi anni.

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.

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 sul mercato italiano ha sempre segnalato livelli di arretramento nella regione del -10 punti indice (p.i.), crollati a -47 p.i., nell'ultima rilevazione di aprile 2012.

Anche nell'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: il mercato della Lombardia è quello che manifesta il maggior dinamismo. 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 al 9,7% (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 registra invece 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%). La forte contrazione del 2011 è confermata anche dal campione Assofin, dove sono gli "Altri Mutui" (sostituzioni e surroghe) a subire la contrazione maggiore (-24,9% in termini di flussi e -27,9% in termini di numero di contratti).

Il tasso variabile sulle nuove erogazioni di mutui alle famiglie, dopo il lieve rialzo registrato nel 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, 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%.

Scritto da Giuseppe Arno
Venerdì 01 Giugno 2012 11:10 -

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.

Nel corso del 2011, le nuove erogazioni a tasso fisso hanno ricominciato ad aumentare, ma circa il 50% delle erogazioni è ancora stipulata a tasso variabile che, rimane la forma preferita dagli italiani.

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, all'1,4%. La qualità del credito dei settori produttivi, invece, dopo essersi mantenuto stabile nel corso del 2010, peggiora di 10 punti base nel 2011.

nove.firenze.it