

## MERCATO CREDITIZIO ROMA E LAZIO

### ROMA

#### MERCATO DELLE EROGAZIONI

Nel quarto trimestre 2018 in provincia di **Roma** i volumi erogati sono stati 1.625,1 mln di euro, con una variazione pari a +16,4% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno.

#### ANDAMENTO DELLE EROGAZIONI

I trim 2017	II trim 2017	III trim 2017	IV trim 2017	I trim 2018	II trim 2018	III trim 2018	IV trim 2018
1.444,8	1.606,0	1.269,9	1.396,6	1.301,7	1.625,0	1.368,1	1.625,1

#### ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA *(Fonte: dati interni Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa)*

##### Importo medio di mutuo:

Nel secondo semestre 2018 l'importo medio di mutuo a Roma città e provincia si è attestato a circa **135.306 €**.

##### Caratteristiche del mutuo e del mutuatario:

La **durata media del mutuo** è pari a 25 anni.

La **tipologia di mutuo** più stipulata è quella a tasso fisso (59,4%).

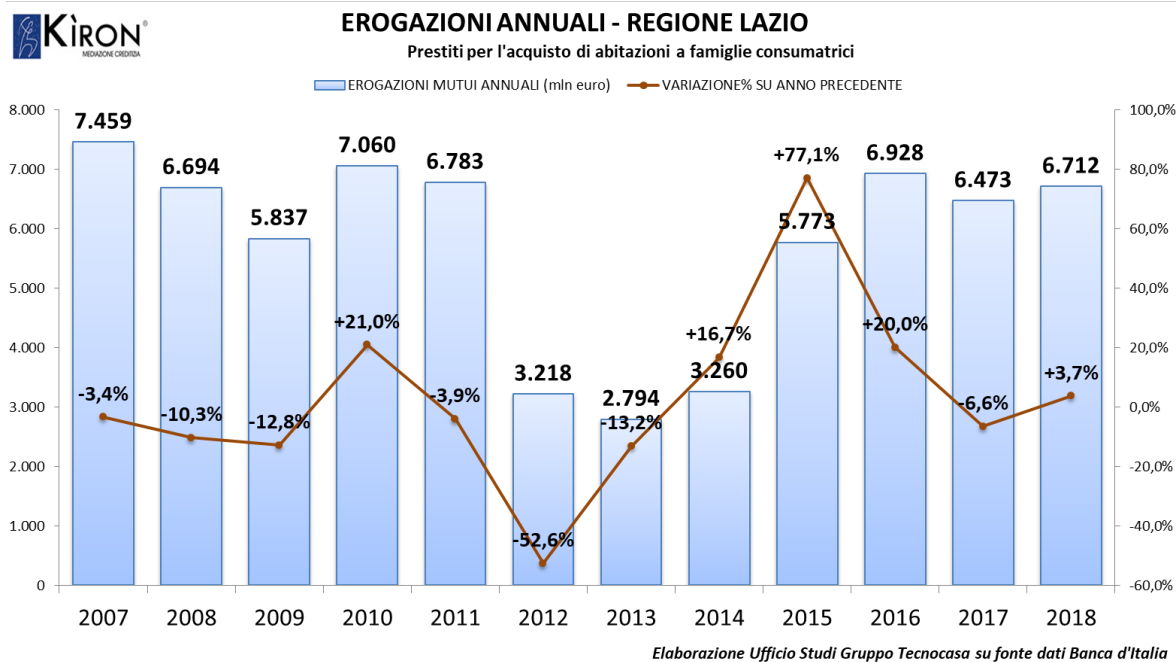
La **finalità del mutuo** è per l'88,9% per l'acquisto della casa.

### LAZIO

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato nel dettaglio l'andamento dei finanziamenti finalizzati all'acquisto dell'abitazione concessi alle famiglie residenti sul territorio regionale nel quarto trimestre 2018. L'analisi fa riferimento al report Banche e istituzioni finanziarie, aggiornato e pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Marzo 2019.

#### LAZIO

Le famiglie laziali hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 1.838,5 milioni di euro, che collocano la regione al secondo posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 13,12%; rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a +15,9%, per un controvalore di +251,7 milioni di euro. Se si osserva l'andamento delle erogazioni sui 12 mesi, e si analizzano quindi i volumi dell'intero anno solare 2018, la regione Lazio mostra una variazione positiva pari a +3,7%, per un controvalore di +239,6 mln di euro. Sono dunque stati erogati in questi ultimi dodici mesi 6.712,4 mln di euro, volumi che rappresentano il 13,26% del totale nazionale.



## PROVINCE DEL LAZIO

Nel quarto trimestre 2018 le province del Lazio hanno evidenziato il seguente andamento. La provincia di **Frosinone** ha erogato volumi per 45,1 mln di euro, facendo registrare una variazione rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno pari a +6,0%. Nell'ultimo anno, invece, sono stati erogati 168,5 mln di euro, pari a +2,2%. A **Latina** sono stati erogati volumi per 98,2 mln di euro, corrispondenti a una variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente pari a +9,3%. Nei precedenti dodici mesi sono stati erogati 352,4 mln di euro (+6,9%). La provincia di **Rieti** ha erogato volumi per 17,8 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +14,1%. I dodici appena trascorsi hanno evidenziato volumi per 63,6 mln di euro, corrispondenti a -16,9%. In provincia di **Roma** i volumi erogati sono stati 1.625,1 mln di euro, con una variazione pari a +16,4%. Quelli nei quattro trimestri considerati sono stati 5.919,8 mln di euro, (+3,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso). In provincia di **Viterbo** sono stati erogati volumi per 52,4 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +24,3%. Sommando i volumi dei precedenti quattro trimestri, i volumi sono stati 208,1 mln di euro e la variazione +13,3%.

## IMPORTO MEDIO DI MUTUO - LAZIO

Attraverso l'elaborazione dei dati provenienti dalle agenzie di mediazione creditizia Kiron ed Epicas, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato la tendenza rispetto all'importo medio di mutuo erogato. Nel quarto trimestre 2018 in Lazio si è registrato un importo medio di mutuo pari a **131.200 euro**, in aumento rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre dell'anno precedente, quando il ticket medio ammontava a 125.200 euro. Mediamente colui che sottoscrive un mutuo nella regione viene finanziato circa il 14% in più rispetto al mutuatario medio italiano.

## CONCLUSIONI

Il mercato dei mutui alla famiglia è oggi ben strutturato. Abbiamo visto che ha chiuso oltre i 50 mld di euro e che la sua crescita è legata al mercato immobiliare. Nel corso degli scorsi anni, per mezzo del «Quantitative Easing», la Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a tassi molto competitivi. La BCE ha iniziato a immettere liquidità sui mercati nel 2015 per 80 miliardi, poi ridotti a 15 a partire da settembre 2018. A dicembre è stato chiuso il programma di nuove immissioni ma si è continuato a calmierare i prezzi del denaro grazie al reinvestimento dei titoli già acquistati che sono andati in scadenza. Dal marzo 2016 il tasso di riferimento è a zero e la promessa di non aumentarlo per i prossimi mesi ha ulteriormente rasserenato i mercati. Il resto, come altre volte sottolineato, dipenderà molto dalle politiche economiche che il nostro paese adotterà in termini di sostegno all'economia, soprattutto riguardo al sostegno dell'occupazione e al reddito delle famiglie. Ad oggi, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti, l'abbassamento dei tempi di compravendita e i tassi dei mutui ancora molto bassi, permangono interessanti opportunità sul mercato immobiliare sia per chi vuole comprare a scopi abitativi sia per chi vuole comprare a titolo di investimento, ragion per cui restiamo fiduciosi riguardo ad una stabilità del mercato del credito anche per l'anno 2019.

## COMPRARE UN TRILOCALE A ROMA

### Accendere un mutuo per acquistare casa

Tipologia immobiliare: trilocale di 90 mq	2009	2019
<b>PREZZO MEDIO</b>	389.171	<b>267.750</b>
<b>DISPONIBILITA' NECESSARIA</b>	77.834	<b>53.550</b>
<b>QUOTA MUTUO (80%)</b>	311.337	<b>214.200</b>
<b>TASSO MEDIO (Bankitalia)</b>	4,79%	<b>1,91%</b>
<b>DURATA MAX</b>	25	<b>25</b>
<b>RATA MEDIA</b>	1782,16	<b>898,54</b>
<b>COSTO TOTALE</b>	612.481	<b>323.112</b>
<i>Risparmio effettivo</i>	<b>-289.369</b>	<b>-47%</b>
<b>reddito mensile per accesso al finanziamento</b>	5.941	2.995