

IL MERCATO DEI MUTUI IN TOSCANA

III trimestre 2018

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 terzo trimestre 2018. L'analisi fa riferimento al report Banche e istituzioni finanziarie, aggiornato e pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Dicembre 2018.

ITALIA

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 11.805,9 milioni di euro, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registra una variazione delle erogazioni pari a +10,0%, per un controvalore di 1.072,6 milioni di euro. La fotografia indica ancora un aumento dell'erogazione del credito concesso alle famiglie, che conferma la tendenza del secondo trimestre 2018 (quando la variazione è stata pari a +7,6%), mentre il primo trimestre 2018 aveva fatto segnare una variazione del -6,2%. I primi nove mesi del 2018 si sono chiusi con 36.595,0 milioni di euro erogati, con una variazione pari a +3,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

TOSCANA

Le famiglie toscane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 935,2 milioni di euro, che collocano la regione al quinto posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 7,92%; **rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a +20,2%**, per un controvalore di +157,3 milioni di euro. Se si osserva l'andamento delle erogazioni nei primi nove mesi dell'anno, e si analizzano quindi i volumi da Gennaio a Settembre 2018, la regione mostra una variazione positiva pari a +8,0%, per un controvalore di +208,6 mln di euro. Sono dunque stati erogati in questi primi nove mesi 2.800,1 mln di euro, volumi che rappresentano il 7,65% del totale nazionale.

PROVINCE DELLA TOSCANA

Nel terzo trimestre 2018 le province della Toscana hanno evidenziato il seguente andamento. La provincia di **Arezzo** ha erogato volumi per 52,7 mln di euro, facendo registrare una variazione rispetto allo stesso trimestre del 2017 pari a +29,8%. Nei primi nove mesi del 2018, invece, sono stati erogati 161,4 mln di euro, pari a +10,2%. A **Firenze** sono stati erogati volumi per 315,2 mln di euro, corrispondenti a una variazione rispetto allo stesso periodo del 2017 pari a +24,9%. Da Gennaio a Settembre sono stati erogati 941,2 mln di euro (+7,6%). La provincia di **Grosseto** ha erogato volumi per 53,6 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +21,1%. I primi nove mesi dall'anno hanno evidenziato volumi per 146,7 mln di euro, corrispondenti a +4,0%. In provincia di **Livorno** i volumi erogati sono stati 97,2 mln di euro, con una variazione pari a +30,1%. Quelli nei tre trimestri considerati sono stati 276,8 mln di euro, (+10,5% rispetto allo stesso periodo del 2017). In provincia di **Lucca** sono stati erogati volumi per 86,3 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre del 2017 è pari a +10,2%. I primi nove mesi hanno visto un totale di 261,4 mln di euro, con una variazione di +8,1%. **Massa-Carrara** ha erogato volumi per 33,0 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +12,7%. I primi nove mesi dell'anno hanno evidenziato volumi per 100,4 mln di euro e una variazione pari a +4,3%. La provincia di **Pisa** ha erogato volumi per 109,0 mln di euro, facendo registrare una variazione sul trimestre pari a +5,1%. I tre quarti del 2018, invece, hanno segnalato un totale di 364,3 mln di euro, con una variazione di +13,1%. A **Pistoia** sono stati erogati volumi per 54,9 mln di euro, la variazione rispetto al III trim2017 è risultata essere pari a +18,5%. I tre trimestri in totale, invece, hanno visto 166,7 mln di euro (+2,6%). La provincia di **Prato** ha erogato volumi per 67,7 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a +17,6% nel trimestre. Da Gennaio a Settembre sono stati erogati 193,0 mln di euro (+4,9% rispetto all'anno scorso). In provincia di **Siena** i volumi erogati sono stati 65,7 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +29,2%. Nei nove mesi iniziali del 2018, invece, sono stati erogati 188,3 mln di euro, pari a +9,4%.

IMPORTO MEDIO DI MUTUO - TOSCANA

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 terzo trimestre 2018 in Toscana si è registrato un importo medio di mutuo pari a 105.600 euro, in diminuzione rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre dell'anno precedente, quando il ticket medio ammontava a 120.200 euro. **Mediamente colui che sottoscrive un mutuo nella regione viene finanziato circa il 6% in meno rispetto al mutuatario medio italiano.**

CONCLUSIONI

Si avvertono nuovi segnali di distensione sul mercato del credito, ma bisognerà attendere i dati relativi al quarto trimestre 2018, che presumibilmente saranno influenzati dall'aumento dello spread, elemento che avrà impatto sul prossimo periodo. Il mercato dei mutui alla famiglia è ben strutturato e ci aspettiamo che il 2018 chiuda intorno ai 49 mld di euro.

Nel corso degli anni, per mezzo del «Quantitative Easing», la BCE ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando l'accesso al credito delle famiglie. La BCE ha iniziato a immettere liquidità sui mercati nel 2015 per 80 miliardi, ridotti a 15 a partire da settembre 2018 e chiudendo le immissioni a dicembre. Il prezzo del denaro continuerà ad essere calmierato grazie al reinvestimento dei titoli già acquistati; ciò dovrebbe garantire una buona iniezione di liquidità ai mercati e indici di riferimento ancora ai minimi almeno per tutto il 2019.

Il resto dipenderà molto dalle politiche economiche che il nostro Paese adotterà in termini di sostegno all'economia, soprattutto riguardo all'occupazione e al reddito delle famiglie. Attualmente, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti ed i tassi dei mutui 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 il 2019.

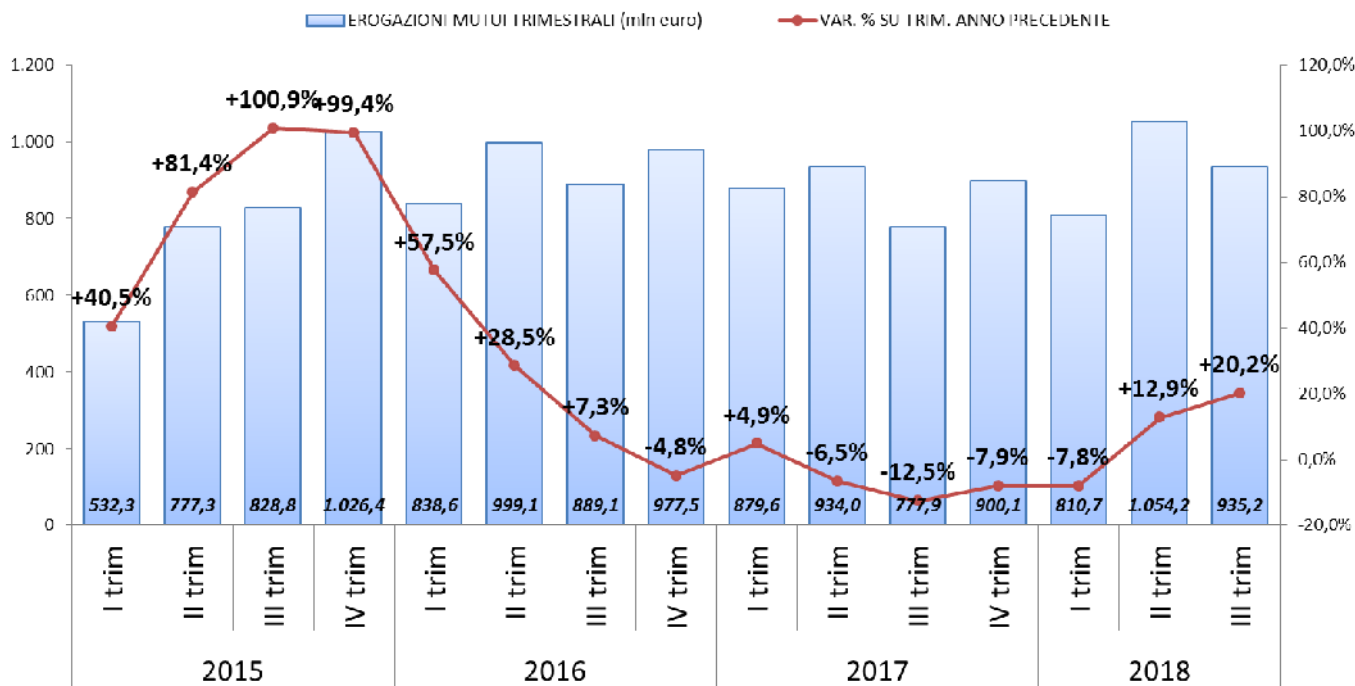
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Kiron Partner S.p.A.
Società di Mediazione Creditizia
Se de Legale: via Monte Bianco 60/A – 20089 Rozzano (MI)
Capitale sociale euro 1.000.000 i.v. – P.IVA 11346070151 – R.E.A. di Milano n. 1263692
Società soggetta a Direzione e Coordinamento da parte di Tecnocasa Holding S.p.A.



EROGAZIONI TRIMESTRALI - REGIONE TOSCANA

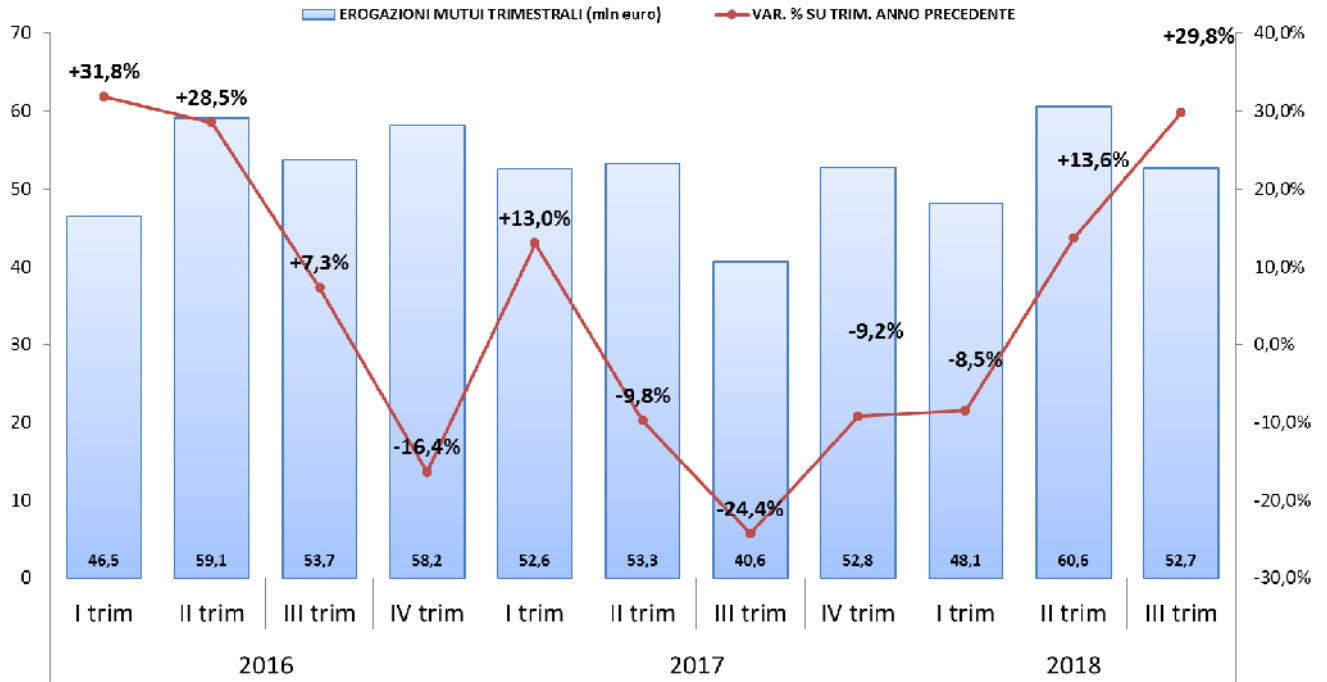
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI AREZZO

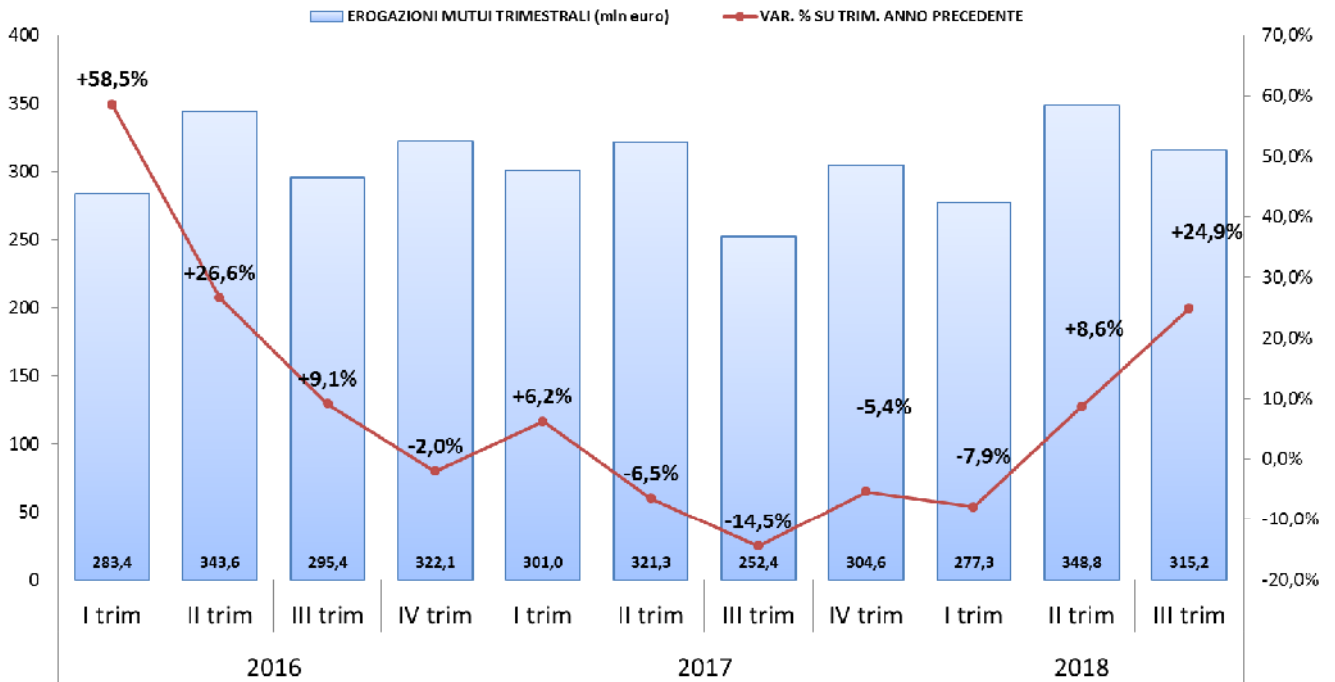
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI FIRENZE

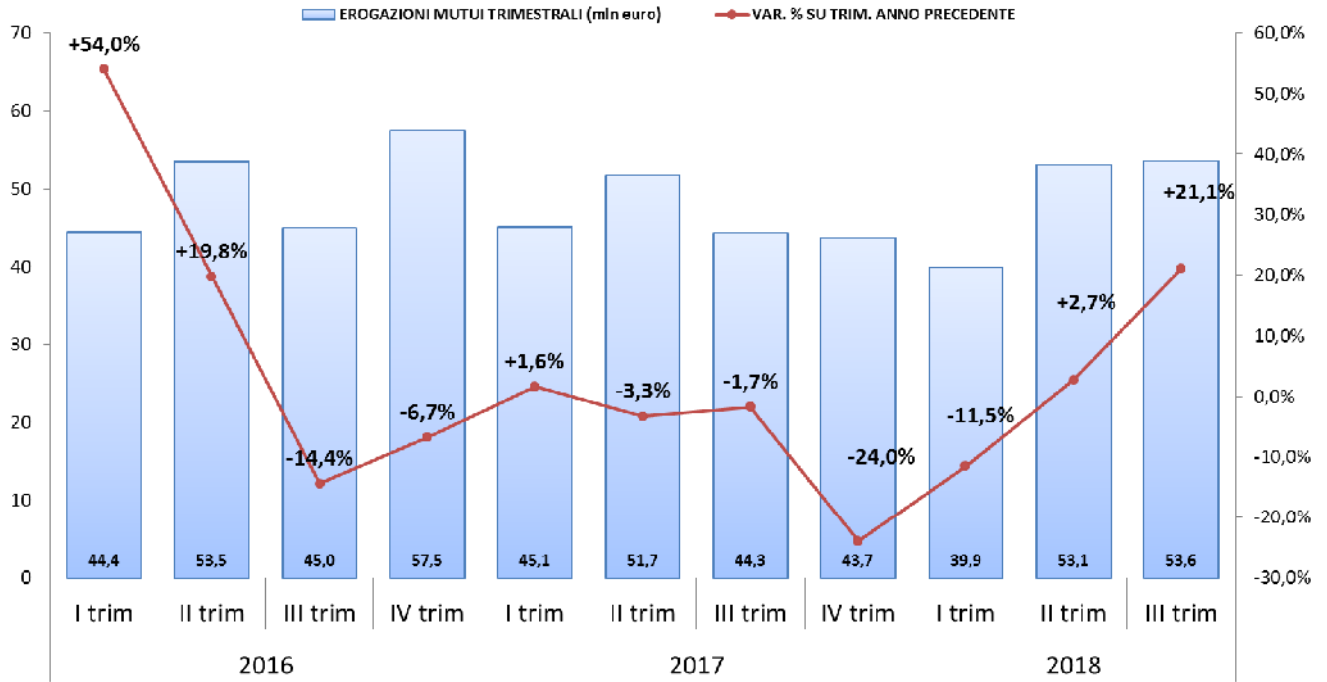
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI GROSSETO

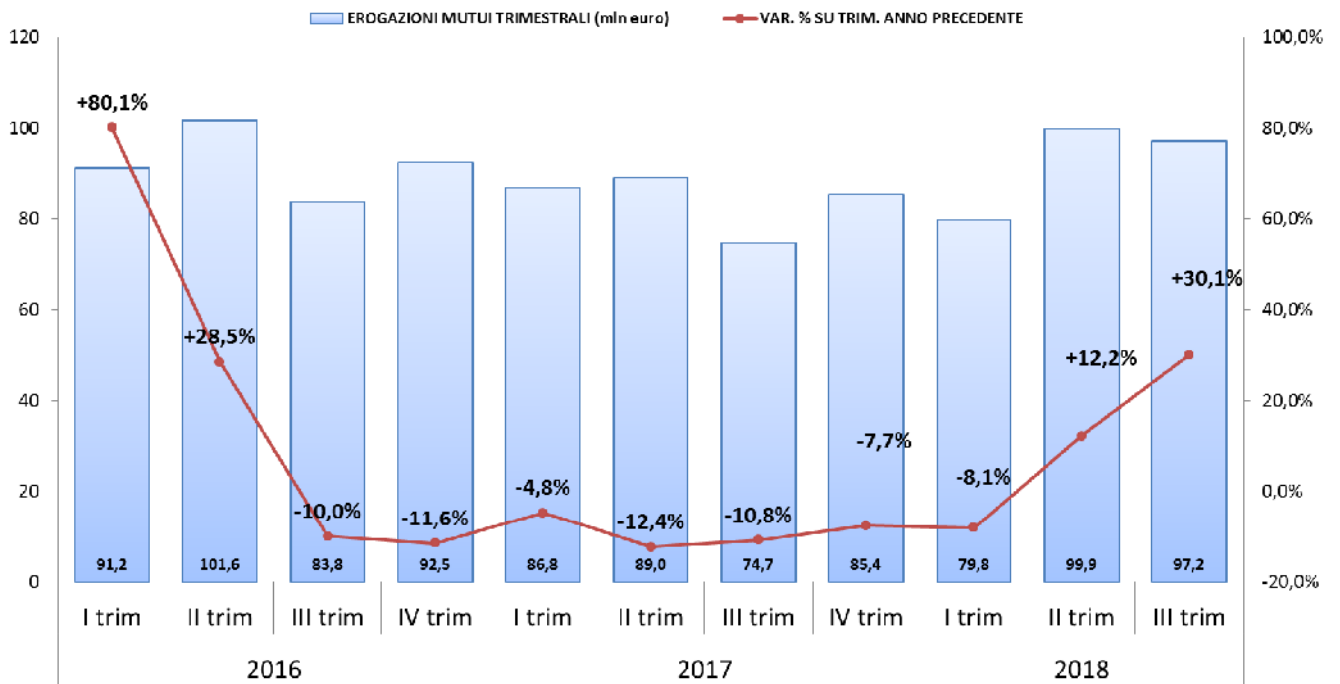
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI LIVORNO

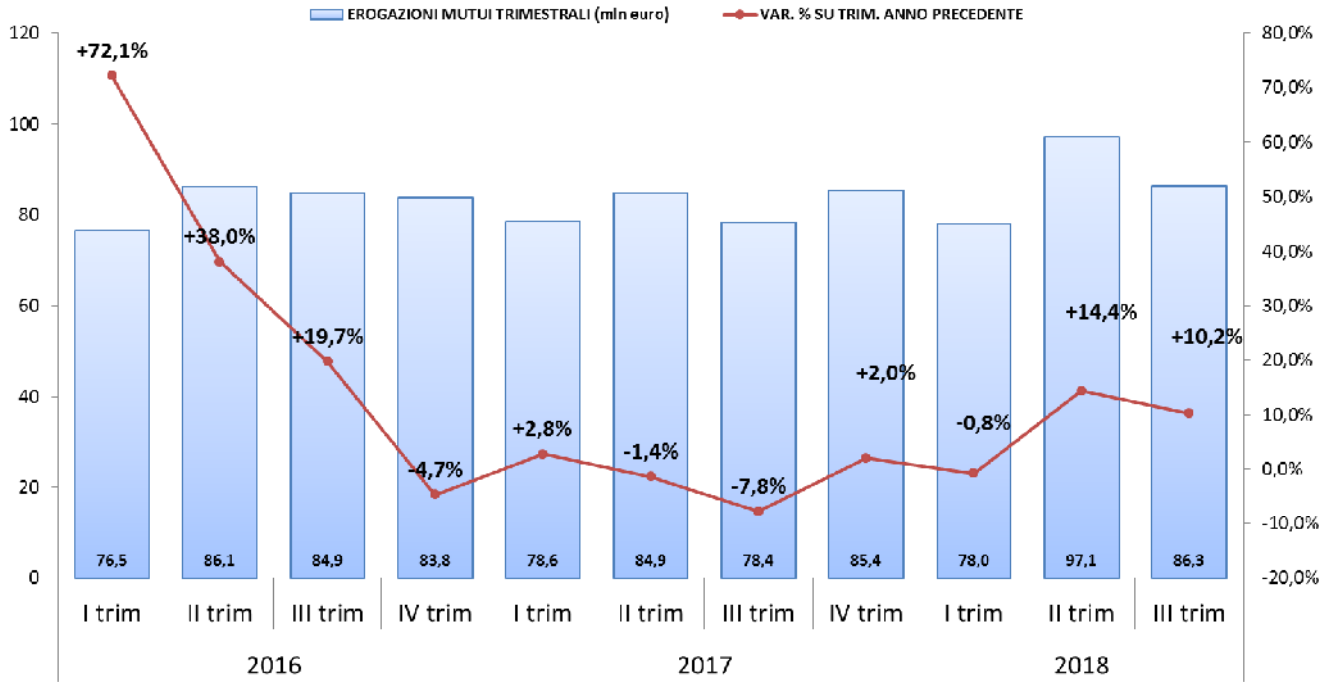
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI LUCCA

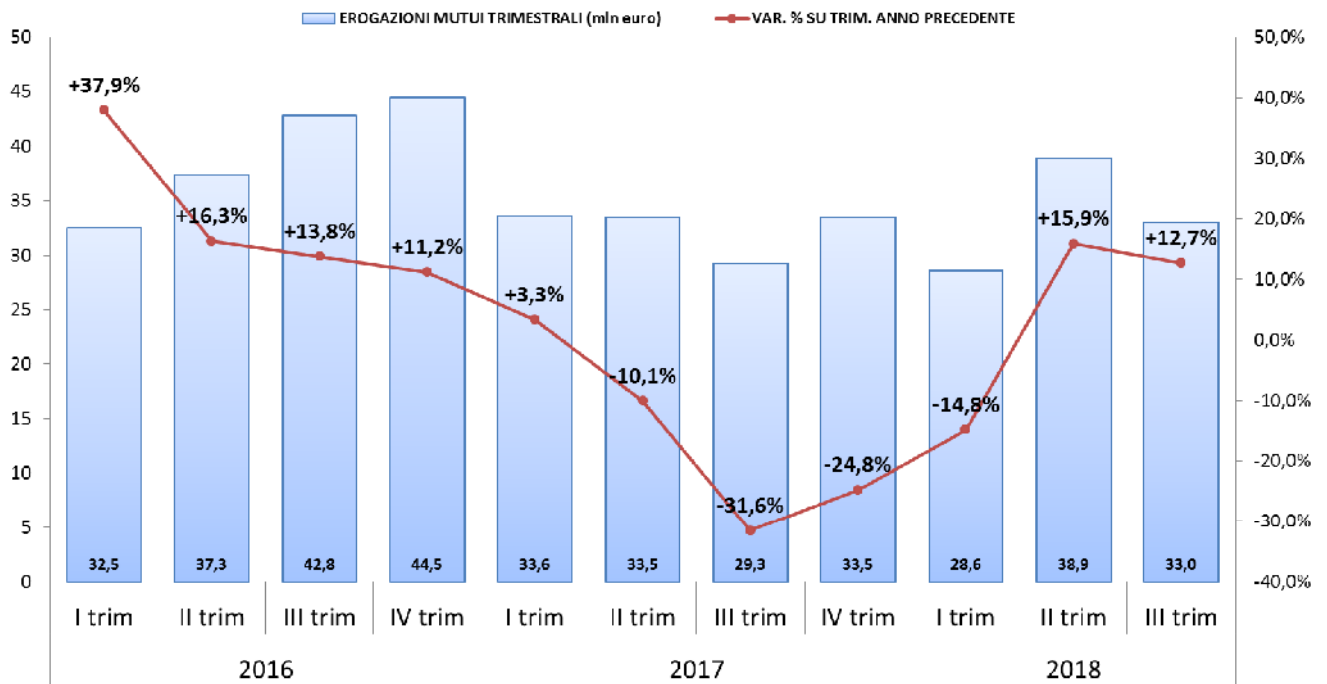
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI MASSA-CARRARA

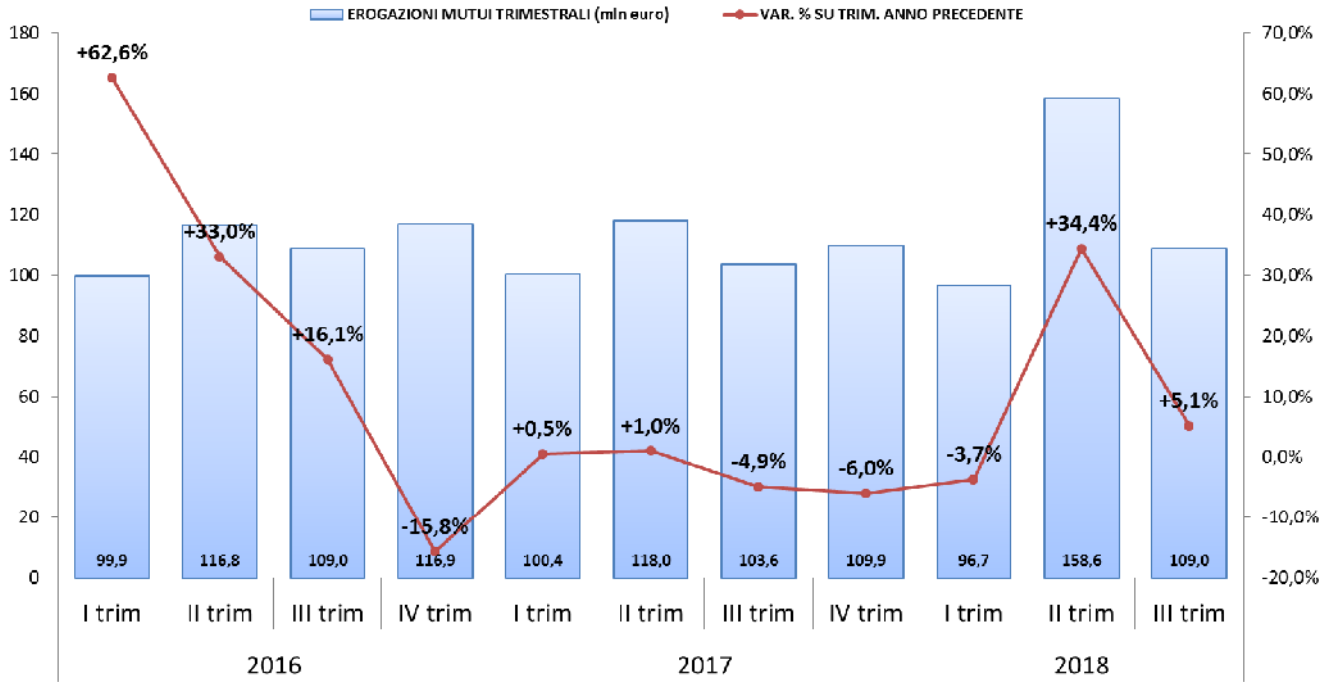
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI PISA

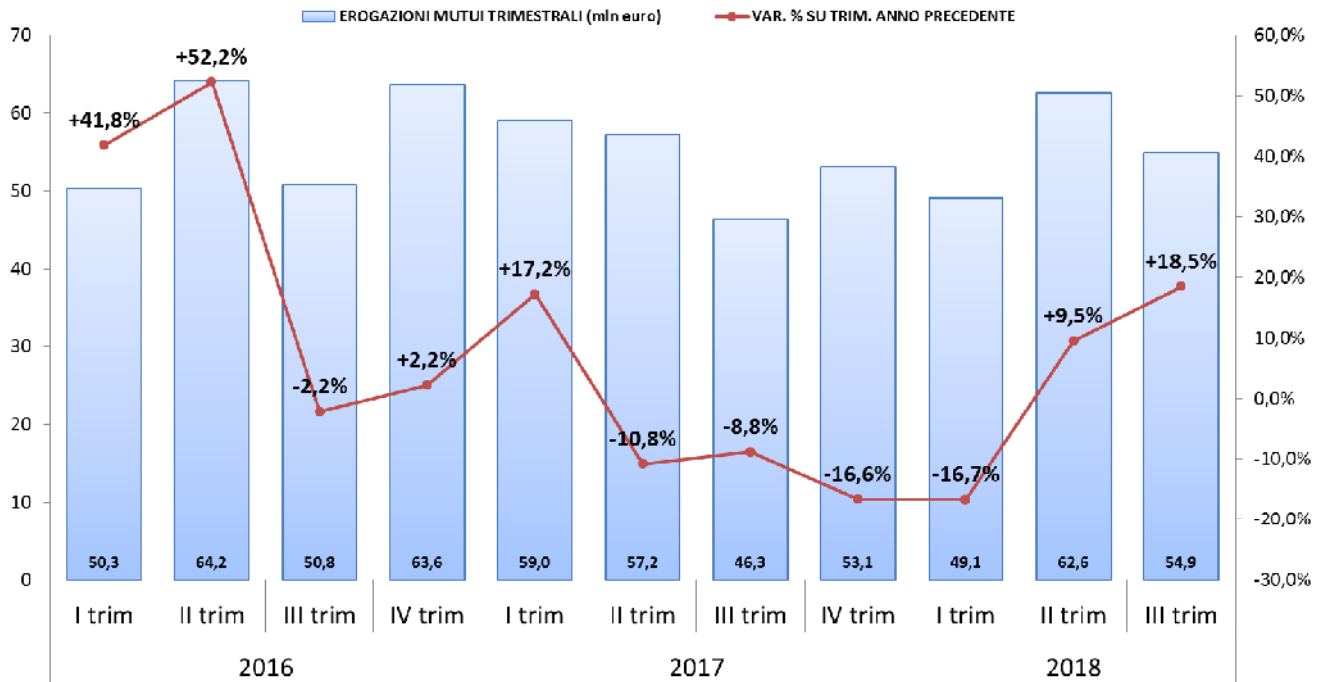
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI PISTOIA

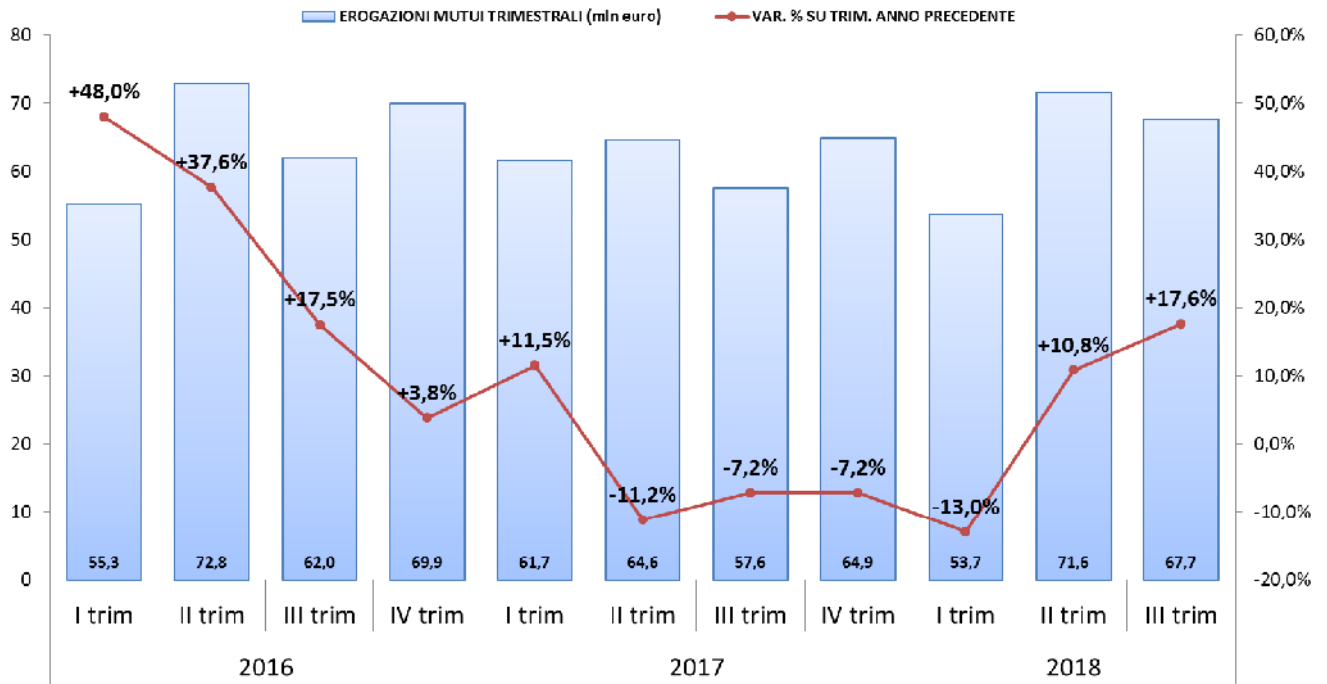
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI PRATO

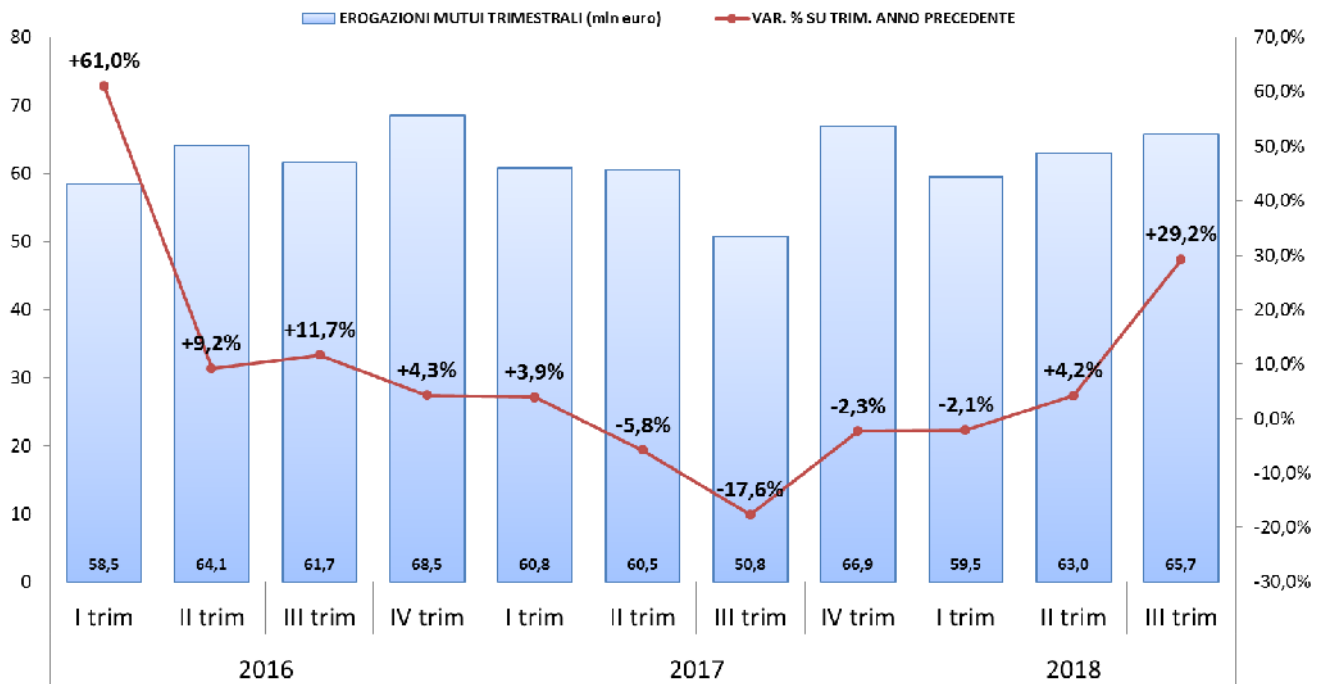
Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

EROGAZIONI TRIMESTRALI - PROVINCIA DI SIENA

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia