

## IL MERCATO DEI MUTUI IN TOSCANA IV 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 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.

### ITALIA

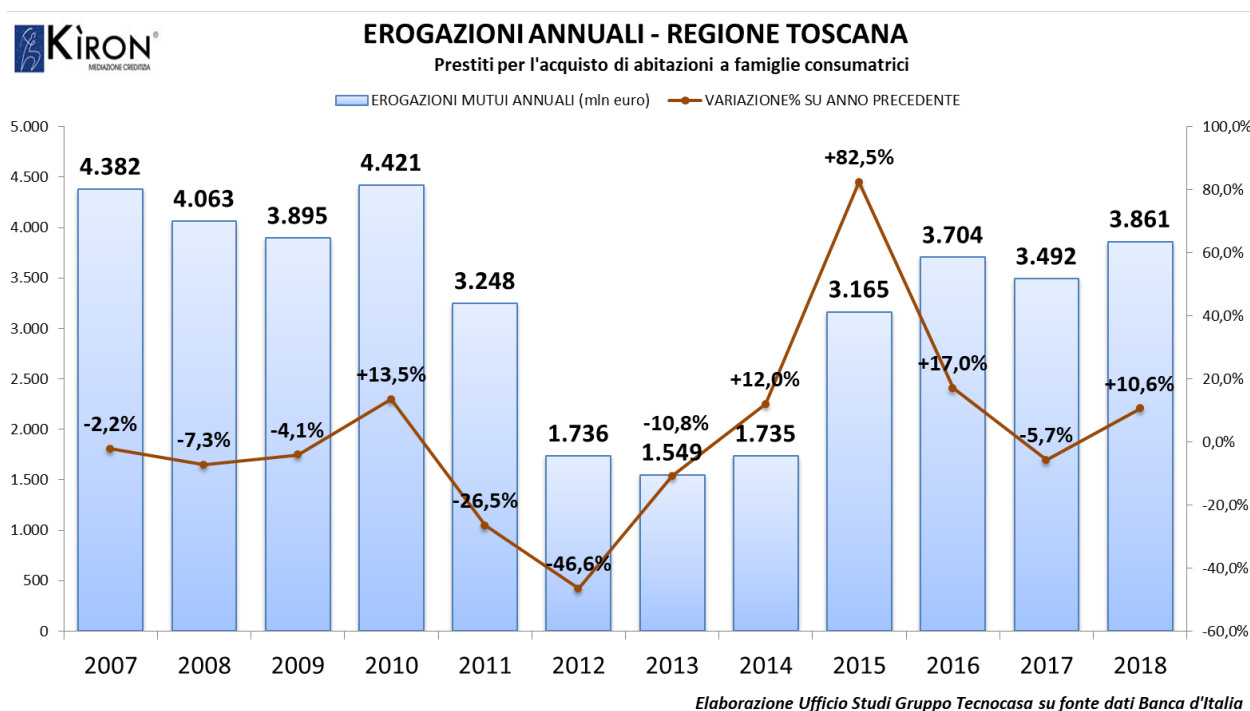
Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 14.011,9 milioni di euro, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registra una variazione delle erogazioni pari a +13,1%, per un controvalore di 1.621,2 milioni di euro. La fotografia indica ancora un aumento dell'erogazione del credito concesso alle famiglie, che conferma la tendenza sia del terzo trimestre 2018 (quando la variazione è stata pari a +10,0%) sia del secondo trimestre 2018 (+7,6%).

Gli ultimi dodici mesi si sono chiusi con 50.606,9 milioni di euro erogati, con una variazione pari a +6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

### TOSCANA

Le famiglie toscane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 1.061,2 milioni di euro, che collocano la regione al quinto posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 7,57%; rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a +17,9%, per un controvalore di +161,1 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 Toscana mostra una variazione positiva pari a +10,6%, per un controvalore di +369,7 mln di euro. Sono dunque stati erogati in questi ultimi dodici mesi 3.861,3 mln di euro, volumi che rappresentano il 7,63% del totale nazionale.



## PROVINCE DELLA TOSCANA

Nel quarto trimestre 2018 le province della Toscana hanno evidenziato il seguente andamento. La provincia di Arezzo ha erogato volumi per 60,4 mln di euro, facendo registrare una variazione rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno pari a +14,4%. Nell'ultimo anno, invece, sono stati erogati 221,8 mln di euro, pari a +11,3%. A Firenze sono stati erogati volumi per 376,8 mln di euro, corrispondenti a una variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente pari a +23,7%. Nei precedenti dodici mesi sono stati erogati 1.318,0 mln di euro (+11,8%). La provincia di Grosseto ha erogato volumi per 52,5 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +20,3%. I dodici mesi appena trascorsi hanno evidenziato volumi per 199,2 mln di euro, corrispondenti a +7,8%. In provincia di Livorno i volumi erogati sono stati 105,2 mln di euro, con una variazione pari a +23,1%. Quelli nei quattro trimestri considerati sono stati 382,1 mln di euro, (+13,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso). In provincia di Lucca sono stati erogati volumi per 99,6 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +16,6%. Sommando i volumi dei precedenti quattro trimestri, i volumi sono stati 361,0 mln di euro e la variazione +10,3%. Massa-Carrara ha erogato volumi per 39,8 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +18,8%. Questi dodici mesi hanno evidenziato volumi per 140,2 mln di euro e una variazione pari a +8,0%. La provincia di Pisa ha erogato volumi per 115,5 mln di euro, facendo registrare una variazione sul trimestre pari a +5,1%. L'anno appena trascorso ha segnalato un totale di 479,8 mln di euro, con una variazione di +11,1%. A Pistoia sono stati erogati volumi per 62,6 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente è risultata essere pari a +18,0%. I quattro trimestri passati, invece, hanno visto un totale 229,3 mln di euro (+6,4%). La provincia di Prato ha erogato volumi per 76,9 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a +18,6% nel trimestre. Andando indietro di un anno sono stati erogati 269,9 mln di euro (+8,5% rispetto all'anno scorso). In provincia di Siena i volumi erogati sono stati 71,7 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +7,3%. Nei dodici mesi precedenti, invece, sono stati erogati 260,0 mln di euro, pari a +8,8%.

## 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 quarto trimestre 2018 in Toscana si è registrato un importo medio di mutuo pari a 115.200 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 sostanzialmente nello stesso modo 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, ragioni per cui restiamo fiduciosi riguardo ad una stabilità del mercato del credito anche per l'anno 2019.

**Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa**

*Kiron Partner S.p.A.*

*Società di Mediazione Creditizia*

*Sede 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.*