IL MERCATO DEI MUTUI IN TOSCANA
I trimestre 2019

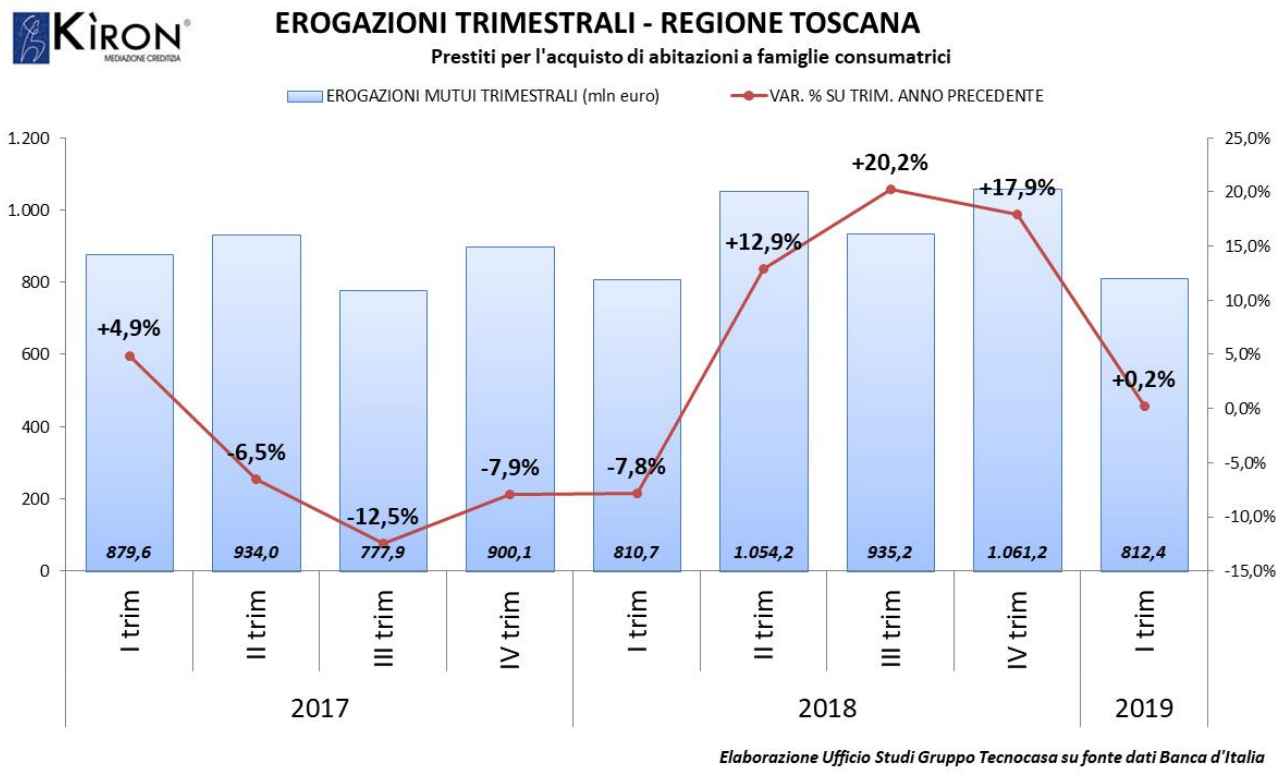
L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato nel dettaglio l'andamento dei finanziamenti finalizzati all'acquisto dell'abitazione concessi alle famiglie residenti sul territorio regionale nel primo trimestre 2019. L'analisi fa riferimento al report Banche e istituzioni finanziarie, aggiornato e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

ITALIA

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 11.171,7 milioni di euro, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registra una variazione delle erogazioni pari a +1,2%, per un controvalore di 127,2 milioni di euro. La fotografia indica ancora un aumento dell'erogazione del credito concesso alle famiglie, che conferma la tendenza sia del quarto trimestre 2018 (quando la variazione è stata pari a +13,1%) sia del terzo trimestre 2018 (+10,0%). Gli ultimi dodici mesi si sono chiusi con 50.734,1 milioni di euro erogati, con una variazione pari a +8,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

TOSCANA

Le famiglie toscane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 812,4 milioni di euro, che collocano la regione al sesto posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 7,27%; rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a +0,2%, per un controvalore di +1,7 milioni di euro. Se si osserva l'andamento delle erogazioni sui 12 mesi, e si analizzano quindi i volumi da Aprile 2018 a Marzo 2019, la regione Toscana mostra una variazione positiva pari a +12,9%, per un controvalore di +440,1 mln di euro. Sono dunque stati erogati in questi ultimi dodici mesi 3.862,9 mln di euro, volumi che rappresentano il 7,61% del totale nazionale.



Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

PROVINCE DELLA TOSCANA

Nel primo trimestre 2019 le province della Toscana hanno evidenziato il seguente andamento.

La provincia di Arezzo ha erogato volumi per 45,6 mln di euro, facendo registrare una variazione rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno pari a -5,2%. Nell'ultimo anno, invece, sono stati erogati 219,3 mln di euro, pari a +12,6%.

Nella provincia di Firenze sono stati erogati volumi per 254,2 mln di euro, corrispondenti a una variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente pari a -8,3%. Nei precedenti dodici mesi sono stati erogati 1.295,0 mln di euro (+12,1%).

La provincia di Grosseto ha erogato volumi per 40,8 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +2,1%. I dodici appena trascorsi hanno evidenziato volumi per 200,0 mln di euro, corrispondenti a +11,4%.

In provincia di Livorno i volumi erogati sono stati 83,5 mln di euro, con una variazione pari a +4,7%. Nell'ultimo anno sono stati 385,8 mln di euro, (+17,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso).

In provincia di Lucca sono stati erogati volumi per 77,9 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a -0,1%. Nell'ultimo anno i volumi sono stati 360,9 mln di euro e la variazione +10,5%.

La provincia di Massa-Carrara ha erogato volumi per 29,5 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +3,0%. Questi dodici mesi hanno evidenziato volumi per 141,0 mln di euro e una variazione pari a +12,9%.

La provincia di Pisa ha erogato volumi per 106,3 mln di euro, facendo registrare una variazione sul trimestre pari a +10,0%. L'anno appena trascorso ha segnalato un totale di 489,4 mln di euro, con una variazione di +14,3%.

Nella provincia di Pistoia sono stati erogati volumi per 51,0 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente è risultata essere pari a +3,9%. Nell'ultimo anno sono stati erogati in totale 231,2 mln di euro (+12,4%).

La provincia di Prato ha erogato volumi per 69,5 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a +29,4% nel trimestre. Andando indietro di un anno sono stati erogati 285,7 mln di euro (+18,6% rispetto all'anno scorso).

In provincia di Siena i volumi erogati sono stati 54,1 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a -9,2%. Nei dodici mesi precedenti, invece, sono stati erogati 254,5 mln di euro, pari a +7,1%.

IMPORTO MEDIO DI MUTUO - TOSCANA

Attraverso l'elaborazione dei dati provenienti dalle agenzie di mediazione creditizia Kìron ed Epicas, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato la tendenza rispetto all'importo medio di mutuo erogato. Nel primo trimestre 2019 in Toscana si è registrato un importo medio di mutuo pari a **119.700 euro, in aumento** rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre dell'anno precedente, quando il ticket medio ammontava a 118.000 euro. Mediamente colui che sottoscrive un mutuo nella regione viene finanziato circa il 7% in più rispetto al mutuatario medio italiano.

CONCLUSIONI

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Il mercato dei mutui alla famiglia è ad oggi ben strutturato. Abbiamo visto che il 2018 si è chiuso con oltre 50 mld di euro e che tale andamento è strettamente collegato al mercato immobiliare. Nel corso degli 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. 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 andati in scadenza. E' dal marzo del 2016 che il tasso di riferimento è pari a zero. La promessa è stata quella di non aumentarlo per i prossimi mesi e ciò ha contribuito a rasserenare i mercati. Il trend generale dipenderà molto dalle politiche economiche che il nostro paese adotterà in termini di sostegno all'economia, soprattutto relative al sostegno dell'occupazione e al reddito delle famiglie. Attualmente, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti, l'abbassamento dei tempi di vendita ed 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.

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.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa