IL MERCATO DEI MUTUI IN TOSCANA
III trimestre 2019

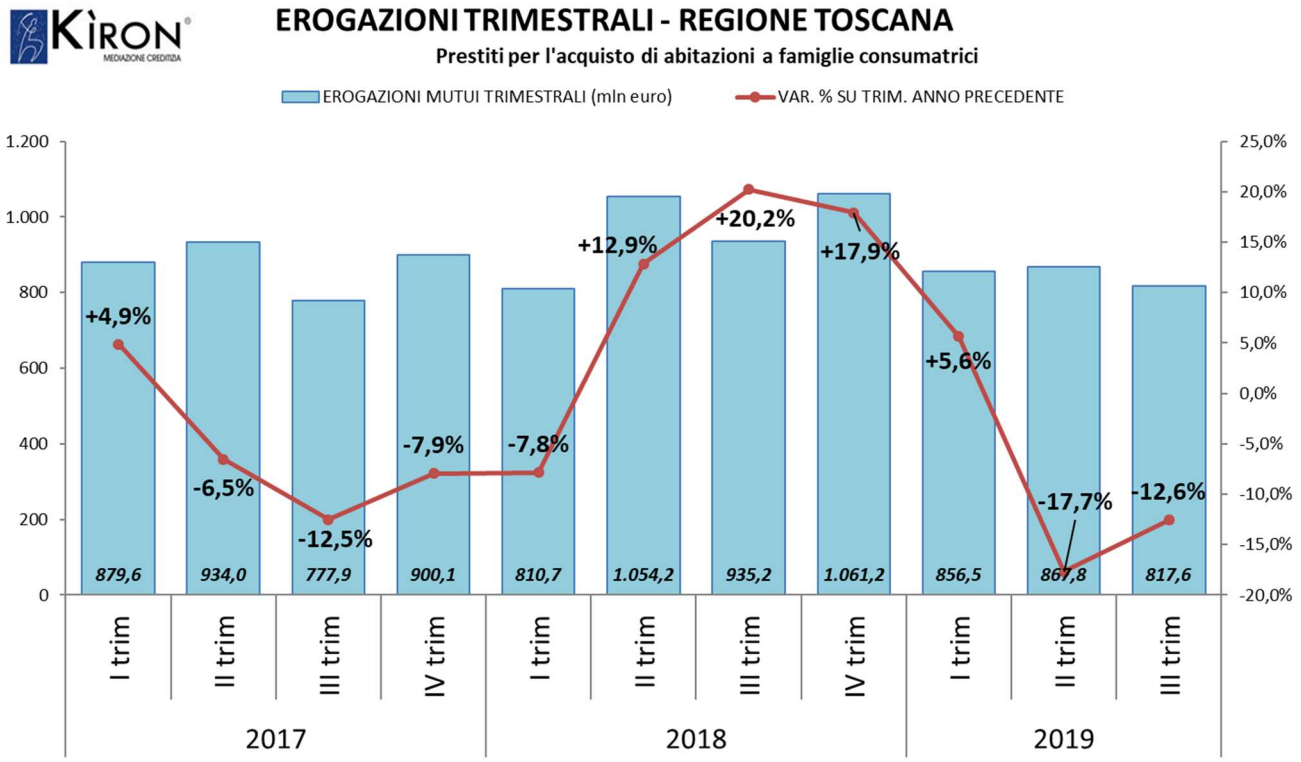
L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato nel dettaglio l'andamento dei finanziamenti finalizzati all'acquisto dell'abitazione concessi alle famiglie residenti sul territorio regionale nel terzo trimestre 2019. L'analisi fa riferimento al report Banche e istituzioni finanziarie, aggiornato e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

ITALIA

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 10.605,4 milioni di euro, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registra una variazione delle erogazioni pari a -10,2%, per un controvalore di -1.200,4 milioni di euro. La fotografia indica ancora un ridimensionamento nell'erogazione del credito concesso alle famiglie, che conferma la tendenza del secondo trimestre 2019 (quando la variazione è stata pari a -14,5%), mentre il primo trimestre 2019 aveva fatto segnare una variazione del +1,6%.
I primi nove mesi del 2019 si sono chiusi con 33.575,1 milioni di euro erogati, con una variazione pari a -8,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

TOSCANA

Le famiglie toscane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 817,6 milioni di euro, che collocano la regione al quinto posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 7,71%; rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a -12,6%, per un controvalore di -117,6 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 2019, la regione mostra una variazione negativa pari a -9,2%, per un controvalore di -258,3 mln di euro. Sono dunque stati erogati in questi primi nove mesi 2.541,8 mln di euro, volumi che rappresentano il 7,57% del totale nazionale.



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

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

PROVINCE DELLA TOSCANA

Nel terzo trimestre 2019 le province della Toscana hanno evidenziato il seguente andamento.
La provincia di Arezzo ha erogato volumi per 43,5 mln di euro, facendo registrare una variazione rispetto allo stesso trimestre del 2018 pari a -17,5%. Nei primi nove mesi del 2019, invece, sono stati erogati 136,1 mln di euro, pari a -15,7%.
A Firenze provincia sono stati erogati volumi per 270,5 mln di euro, corrispondenti a una variazione rispetto allo stesso periodo del 2018 pari a -14,2%. Da Gennaio a Settembre sono stati erogati 821,1 mln di euro (-12,8%).
La provincia di Grosseto ha erogato volumi per 40,9 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a -23,6%. I primi nove mesi dall'anno hanno evidenziato volumi per 127,8 mln di euro, corrispondenti a -12,9%.
In provincia di Livorno i volumi erogati sono stati 75,3 mln di euro, con una variazione pari a -22,6%. Quelli nei tre trimestri considerati sono stati 261,2 mln di euro, (-5,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso).
In provincia di Lucca sono stati erogati volumi per 84,8 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a -1,8%. I primi nove mesi hanno visto un totale di 261,1 mln di euro, con una variazione di -0,1%.
La provincia di Massa-Carrara ha erogato volumi per 28,5 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a -13,4%. I primi nove mesi dell'anno hanno evidenziato volumi per 88,3 mln di euro e una variazione pari a -12,1%.
La provincia di Pisa ha erogato volumi per 104,7 mln di euro, facendo registrare una variazione sul trimestre pari a -3,9%. I tre quarti del 2019, invece, hanno segnalato un totale di 318,8 mln di euro (-12,5%).
A Pistoia provincia sono stati erogati volumi per 47,7 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre del 2018 è risultata pari a -13,1%. I tre trimestri in totale, invece, hanno visto 156,1 mln di euro (-6,4%).
La provincia di Prato ha erogato volumi per 63,7 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a -5,9% nel trimestre. Da Gennaio a Settembre sono stati erogati 204,0 mln di euro (+5,7% rispetto all'anno scorso).
In provincia di Siena i volumi erogati sono stati 58,0 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a -11,8%; nei primi 9 mesi del 2019 sono stati erogati 167,2 mln di euro (-11,2%).

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 terzo trimestre 2019 in Toscana si è registrato un importo medio di mutuo pari a 116.000 euro, in aumento rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre dell'anno precedente, quando il ticket medio ammontava a 105.600 euro. Mediamente colui che sottoscrive un mutuo nella regione viene finanziato circa il 3% in più rispetto al mutuatario medio italiano.

CONCLUSIONI

Il mantenimento a zero del costo del denaro e il rilancio del «Quantitative Easing» stanno contribuendo a mantenere ai minimi i principali indicatori finanziari che influenzano il mercato dei mutui ipotecari. Di conseguenza, i bassi tassi di interesse applicati dalle banche ai propri clienti, contribuiranno a movimentare ancora il settore dei mutui ipotecari. Si ipotizza una chiusura 2019 intorno ai 48-49 mld, in leggera contrazione rispetto ai 50 mld del 2018. Si registra però una decisa ripresa della domanda spinta soprattutto dai mutui di sostituzione e surroga che, grazie ai tassi ai minimi storici, sta riportando nuovo interesse a questa tipologia di operazioni e che vedrà già dal prossimo trimestre e per tutta la prima parte del 2020 un'interessante crescita. Anche per i mutui a supporto delle compravendite ci si attende una ripresa, seppur più contenuta. Visti i prezzi degli immobili ancora convenienti e l'abbassamento dei tempi di compravendita, permangono interessanti opportunità anche 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
Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa