

IL MERCATO DEI MUTUI IN TOSCANA

IV 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 quarto trimestre 2019. L'analisi fa riferimento al report Banche e istituzioni finanziarie, aggiornato e pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Marzo 2020.

ITALIA

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 15.307,0 milioni di euro, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registra una variazione delle erogazioni pari a +9,3%, per un controvalore di 1.296,4 milioni di euro. La fotografia indica una ripresa dell'erogazione del credito concesso alle famiglie, in controtendenza rispetto al -10,2% registrato nel terzo trimestre 2019 e al -14,5% del secondo trimestre 2019.

Gli ultimi dodici mesi si sono chiusi con 48.882,0 milioni di euro erogati, con una variazione pari a -3,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

TOSCANA

Le famiglie toscane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 1.241,8 milioni di euro, che collocano la regione al quinto posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza dell'8,11%; rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a +16,6%, per un controvalore di +177,2 milioni di euro.

Se si osserva l'andamento delle erogazioni sui 12 mesi, e si analizzano quindi i volumi dell'intero anno solare 2019, la regione Toscana mostra una variazione negativa pari a -2,1%, per un controvalore di -81,1 mln di euro. Sono dunque stati erogati in questi ultimi dodici mesi 3.783,6 mln di euro, volumi che rappresentano il 7,74% del totale nazionale.

PROVINCE DELLA TOSCANA

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

La provincia di **Arezzo** ha erogato volumi per 65,4 mln di euro, facendo registrare una variazione rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno pari a +8,1%. Nell'ultimo anno, invece, sono stati erogati 201,5 mln di euro, pari a -9,2%.

Nella provincia di **Firenze** sono stati erogati volumi per 416,4 mln di euro, corrispondenti a una variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente pari a +10,3%. Nello scorso anno sono stati erogati 1.237,5 mln di euro (-6,2%).

La provincia di **Grosseto** ha erogato volumi per 64,9 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +21,6%. I dodici appena trascorsi hanno evidenziato volumi per 192,7 mln di euro, corrispondenti a -3,7%.

In provincia di **Livorno** i volumi erogati sono stati 121,4 mln di euro, con una variazione pari a +14,3%. Nei quattro trimestri considerati sono stati 382,6 mln di euro, (-0,1% rispetto allo stesso periodo del 2018).

In provincia di **Lucca** sono stati erogati volumi per 130,8 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +31,0%. Sommando i volumi dei precedenti quattro trimestri, i volumi sono stati 391,9 mln di euro e la variazione +8,5%.

La provincia di **Massa-Carrara** ha erogato volumi per 40,0 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a -0,2%. Questi dodici mesi hanno evidenziato volumi per 128,3 mln di euro e una variazione pari a -8,7%.

La provincia di **Pisa** ha erogato volumi per 168,4 mln di euro, facendo registrare una variazione sul trimestre pari a +45,7%. L'anno 2019 ha segnalato un totale di 487,2 mln di euro, con una variazione di +1,5%.

A **Pistoia** sono stati erogati volumi per 61,1 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre del 2018 precedente è risultata essere pari a -2,5%. I quattro trimestri passati hanno visto un totale 217,2 mln di euro (-5,3%).

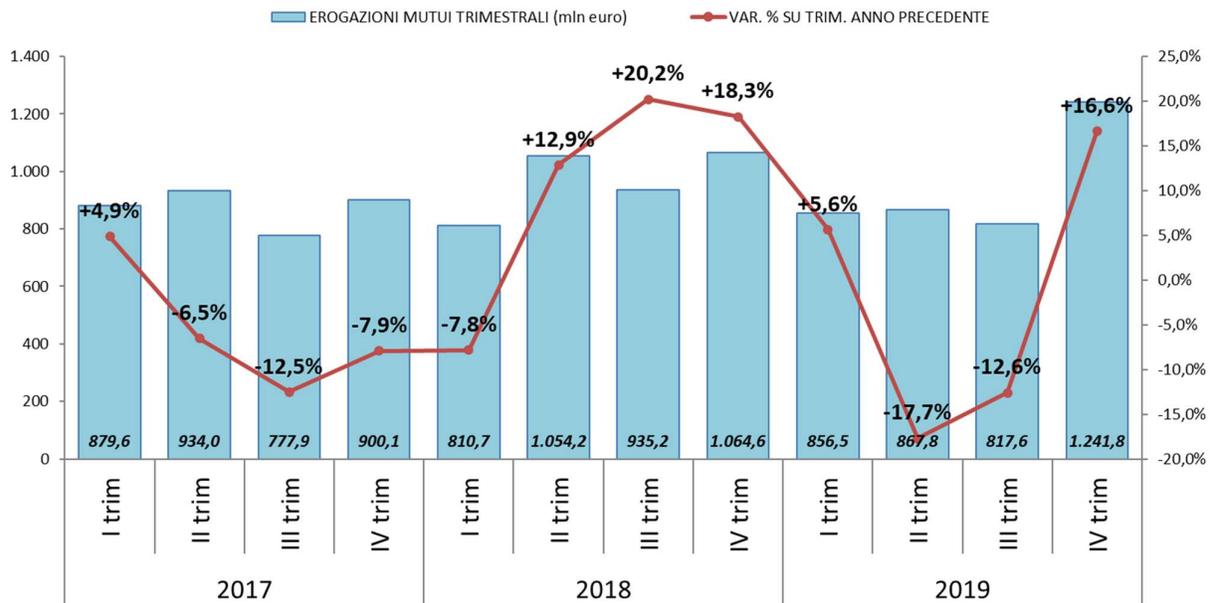
La provincia di **Prato** ha erogato volumi per 89,4 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a +16,1% nel trimestre. Nel 2019 sono stati erogati 293,4 mln di euro (+8,7% rispetto all'anno scorso).

In provincia di **Siena** i volumi erogati sono stati 84,0 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +17,1%. Nei dodici mesi precedenti, invece, sono stati erogati 251,2 mln di euro, pari a -3,4%.



EROGAZIONI TRIMESTRALI - REGIONE TOSCANA

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



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

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 2019 in Toscana si è registrato un importo medio di mutuo pari a 118.300 euro, in aumento rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre dell'anno precedente, quando il ticket medio ammontava a 115.200 euro. Mediamente colui che sottoscrive un mutuo nella regione viene finanziato circa il 6% in più rispetto al mutuatario medio italiano.

CONCLUSIONI

È chiaro che gli impatti dell'emergenza sanitaria dovuta al coronavirus e dal conseguente lockdown decretato dal governo e dalle regioni nei mesi scorsi andranno ad impattare sul mercato del credito alla famiglia. Una stima per il primo trimestre 2020 ci fa ipotizzare una perdita di volumi erogati sui mutui di 3,5/4,5 miliardi di euro. Di contro la buona notizia è che ad oggi i tassi bancari legati alle operazioni di mutuo permetteranno di accedere ai finanziamenti per la casa a condizioni veramente vantaggiose. Questo potrà agevolare non solo chi vuole acquistare una nuova abitazione ma anche chi è interessato a sostituire il proprio finanziamento. Prima del blocco la domanda di surroga era in forte aumento e tutto lascia presupporre il fatto che tale crescita non sia destinata ad esaurirsi, ma che possa proseguire alla luce dell'interessante offerta bancaria. Inoltre, le istituzioni europee hanno previsto ingenti piani di supporto alle economie dei paesi dell'eurozona con importanti iniezioni di liquidità che dovrebbero supportare anche il mercato del credito. Visti i prezzi degli immobili ancora convenienti 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)

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa



*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.*