

# MUTUI CASA: SEPPUR IN CALO, I NOSTRI TASSI DI INTERESSE RIMANGONO PIU' ALTI DELLA MEDIA UE

Nel primo trimestre del 2015 il mercato della compravendita degli immobili residenziali non dà segni di ripresa. Tengono ristrutturazioni e interventi per aumentare l'efficienza energetica degli edifici, grazie alle detrazioni fiscali del 50 e del 65 per cento

=====

Seppur in calo, i tassi di interesse dei mutui casa praticati dalle banche italiane rimangono più alti del 9 per cento circa rispetto all'area dell'euro. Tra i principali Paesi che utilizzano la moneta unica, solo i Paesi Bassi registrano un tasso medio superiore al nostro.

A giugno di quest'anno, fa notare la CGIA, il tasso medio riferito alle nuove operazioni di acquisto di abitazioni mediante la sottoscrizione di un mutuo da parte delle famiglie si è attestato in Italia al 2,20 per cento, rispetto a una media in Eurolandia del 2,02 per cento.

Nonostante ciò, va ricordato che negli ultimi anni il differenziale tra il nostro paese e il resto d'Europa si è ridotto notevolmente: nel 2012, ad esempio, scontavamo uno scarto del 20,7 per cento. L'anno dopo, il gap è salito ancora, passando al 22,4 per cento, per ridursi nel 2014 al 13,2 per cento. A giugno di quest'anno, lo scostamento è diminuito attestandosi all'8,9 per cento.

Se analizziamo invece l'andamento delle consistenze erogate dagli istituti di credito attraverso i mutui alle famiglie dell'area euro, dal 2011 al 2015 l'incremento è stato del 2,6 per cento, mentre in Italia il dato è rimasto pressoché stazionario: -0,7 per

cento. In termini assoluti, lo stock che le banche italiane hanno erogato al 30 giugno di quest'anno è pari a 359 miliardi di euro. Si tratta di un valore nettamente inferiore rispetto al dato olandese (401,9 miliardi di euro), a quello spagnolo (565,8 miliardi), a quello francese (875,8 miliardi) e a quello tedesco (1.061,3 miliardi). Si pensi che dal 2011 al 2015 in Francia l'aumento percentuale è stato di 9,4 punti e in Germania di 9,3 punti.

“Sebbene i tassi siano in calo – segnala Paolo Zabeo della CGIA – gli effetti positivi di questa tendenza li avvertiremo, molto probabilmente, solo verso la fine dell'anno. Purtroppo, la situazione del mercato delle nuove abitazioni rimane ancora molto difficile, con pesanti ricadute su tutto il comparto dell'edilizia. Segnali interessanti, invece, si registrano nei settori delle ristrutturazioni/risanamento conservativo che sono orientati ad aumentare il livello di efficienza energetica degli edifici esistenti. Grazie alle detrazioni fiscali del 50 e del 65 per cento, la domanda di queste misure, soprattutto al Centro-Nord, resta molto elevata”.

Secondo gli ultimi dati presentati a giugno dall'Agenzia delle Entrate, la situazione del mercato immobiliare nel nostro paese rimane molto difficile. Gli ultimi dati disponibili ci dicono che rispetto allo stesso periodo del 2014, nel primo trimestre di quest'anno le compravendite del settore residenziale sono scese del 3 per cento, con una punta del -4,6 per cento nei Comuni capoluogo di provincia. A livello territoriale, invece, la situazione più pesante si avverte nel Centro: -7,3 per cento. Segue il Nord (-2,4 per cento) e poi il Mezzogiorno (-0,8 per cento).

Per quanto riguarda le compravendite riferite alle grandi città, solo Milano (+2 per cento), Napoli (+3,6 per cento) e Palermo (+11,2 per cento) hanno registrato una variazione positiva nel primo trimestre di quest'anno rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. In tutte le altre metropoli, invece, si è verificata una contrazione: Bologna -0,1 per cento, Firenze -1 per cento, Torino -9,5 per cento, Roma -11,4 per cento e Genova -18,9 per cento.

## I tassi di interesse per l'acquisto di abitazioni nei paesi dell'area Euro: il gap dell'Italia si sta riducendo

Tassi riferiti a nuove operazioni su mutui a fine giugno di ciascun anno (\*)

| Rank su<br>2015                          | Paesi<br>Area Euro    | 2012         | 2013         | 2014         | 2015        |
|--|-----------------------|--------------|--------------|--------------|-------------|
| 1  | Finlandia             | 1,93         | 1,96         | 1,83         | 1,33        |
| 2  | Lituania              | 2,74         | 2,17         | 2,17         | 1,69        |
| 3  | Lussemburgo           | 2,21         | 2,06         | 1,85         | 1,76        |
| 4  | Francia               | 3,32         | 2,63         | 2,66         | 1,95        |
| 5  | Spagna                | 3,22         | 2,91         | 2,99         | 1,98        |
| 6  | Austria               | 2,63         | 2,43         | 2,40         | 2,00        |
| 7  | Germania              | 3,07         | 2,72         | 2,44         | 2,11        |
| 8  | Estonia               | 2,83         | 2,31         | 2,47         | 2,18        |
| <b>9</b>                                 | <b>Italia</b>         | <b>3,73</b>  | <b>3,44</b>  | <b>3,00</b>  | <b>2,20</b> |
| 10                                       | Portogallo            | 3,91         | 3,18         | 3,28         | 2,28        |
| 11                                       | Slovenia              | 3,30         | 3,14         | 3,25         | 2,45        |
| 12                                       | Paesi Bassi           | 3,74         | 3,06         | 2,78         | 2,52        |
| 13                                       | Belgio                | 3,48         | 3,10         | 3,11         | 2,71        |
| 14                                       | Lettonia              | 3,44         | 3,21         | 3,28         | 2,79        |
| 15                                       | Grecia                | 3,42         | 2,80         | 2,80         | 2,88        |
| 16                                       | Malta                 | 3,52         | 3,26         | 3,33         | 2,94        |
| 17                                       | Slovacchia            | 4,46         | 3,79         | 3,36         | 3,11        |
| 18                                       | Cipro                 | 5,47         | 5,17         | 4,40         | 3,36        |
| 19                                       | Irlanda               | 3,00         | 3,21         | 3,16         | 3,38        |
|  | <b>Area Euro (19)</b> | <b>3,09</b>  | <b>2,81</b>  | <b>2,65</b>  | <b>2,02</b> |
|  |                       |              |              |              |             |
| <b>Gap<br/>Italia-<br/>Area<br/>Euro</b> | <b>In punti base</b>  | <b>+64</b>   | <b>+63</b>   | <b>+35</b>   | <b>+18</b>  |
|  | <b>In %</b>           | <b>+20,7</b> | <b>+22,4</b> | <b>+13,2</b> | <b>+8,9</b> |

Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati Banca Centrale Europea

(\*) Tasso variabile con determinazione iniziale fino ad un anno.

## Andamento dei mutui alle famiglie (\*) nell'area dell'Euro: nonostante la crisi dal 2011 al 2015 sono aumentati di quasi il 3%

Consistenze in milioni di euro a fine di giugno di ciascun anno

| PAESI<br>AREA EURO    | 2011<br>(in mln €) | 2015<br>(in mil €) | Variazioni 2015/2011    |             |
|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------------|-------------|
|                       |                    |                    | Var. ass.<br>(in mln €) | Var. %      |
| Slovacchia            | 11.656             | 18.451             | +6.795                  | +58,3       |
| Belgio                | 90.638             | 126.222            | +35.584                 | +39,3       |
| Malta                 | 2.796              | 3.784              | +988                    | +35,3       |
| Lussemburgo           | 19.384             | 25.700             | +6.316                  | +32,6       |
| Austria               | 82.077             | 94.748             | +12.671                 | +15,4       |
| Finlandia             | 79.102             | 90.718             | +11.616                 | +14,7       |
| Francia               | 800.275            | 875.878            | +75.603                 | +9,4        |
| Germania              | 970.857            | 1.061.356          | +90.499                 | +9,3        |
| Slovenia              | 5.079              | 5.483              | +404                    | +8,0        |
| Estonia               | 5.908              | 6.180              | +272                    | +4,6        |
| Paesi Bassi           | 399.191            | 401.905            | +2.714                  | +0,7        |
| Lituania              | 5.993              | 5.998              | +5                      | +0,1        |
| <b>Italia</b>         | <b>361.533</b>     | <b>359.072</b>     | <b>-2.461</b>           | <b>-0,7</b> |
| Cipro                 | 12.319             | 11.505             | -814                    | -6,6        |
| Portogallo            | 115.203            | 100.787            | -14.416                 | -12,5       |
| Grecia                | 78.927             | 68.835             | -10.092                 | -12,8       |
| Spagna                | 661.302            | 565.781            | -95.521                 | -14,4       |
| Irlanda               | 98.428             | 77.283             | -21.145                 | -21,5       |
| Lettonia              | 6.266              | 4.619              | -1.647                  | -26,3       |
| <b>Area Euro (19)</b> | <b>3.806.934</b>   | <b>3.904.305</b>   | <b>+97.371</b>          | <b>+2,6</b> |

Elaborazione Ufficio Studi CGIA su dati Banca Centrale Europea

(\*) I dati includono anche le famiglie produttrici e le ISP (istituzioni non profit al servizio delle famiglie).

## Andamento compravendite settore residenziale

|        | Var. %<br>I° trimestre<br>2014/2015 |
|--------|-------------------------------------|
| NORD   | -2,4                                |
| CENTRO | -7,3                                |
| SUD    | -0,8                                |
| ITALIA | -3,0                                |

Estrapolazione Ufficio studi CGIA su dati Agenzia delle Entrate

## Andamento compravendite settore residenziale

|         | <b>Var. %<br/>I° trimestre<br/>2014/2015</b> |
|---------|--|
| Roma    | -11,4  |
| Milano  | +2,0   |
| Torino  | -9,5   |
| Genova  | -18,9  |
| Napoli  | +3,6   |
| Palermo | +11,2  |
| Bologna | -0,1   |
| Firenze | -1,0   |

Estrapolazione Ufficio studi CGIA su dati Agenzia delle Entrate

Mestre 5 agosto 2015