

## **IN LOMBARDIA IL MUTUO MEDIO AMMONTA A 130 MILA EURO ED È IN TENDENZIALE AUMENTO**

**Dopo la riduzione delle erogazioni registrata nel 2018, si osserva un rimbalzo nel I trimestre 2019.**

**A Milano è più elevata della media la concentrazione di mutui oltre i 400 mila Euro e con durate superiori ai 25 anni.**

**Calo generalizzato dei mutui di durata più breve e con importi più contenuti a causa della riduzione della componente surroghe.**

*Milano, 1 luglio 2019* - Partecipando al Convegno "Agenti d'Affari in mediazione – Nuove frontiere per la professione" promosso da F.I.M.A.A. di Milano e Monza Brianza, tenutosi oggi a Milano al cospetto dei principali operatori del settore, **CRIF Real Estate Services** ha illustrato un'analisi originale relativa al mercato dei mutui ipotecari in Lombardia con un focus sulla provincia di Milano.

Nel 2018 il mercato a livello nazionale si è caratterizzato per una riduzione del monte delle erogazioni in misura dell'1% rispetto all'anno precedente a fronte di un graduale ridimensionamento del fenomeno delle surroghe e sostituzioni. Al contempo, l'incremento delle compravendite di abitazioni, sebbene cresciute del 6,5% su base annua sia in Italia sia in Lombardia, è stato più che superato dalla riduzione delle surroghe - altra componente alla base del mercato del credito immobiliare - determinando così una seppur contenuta, flessione delle erogazioni complessive su base annua

**In Lombardia il mercato dei mutui, che rappresenta il 22% del totale nazionale, nell'ultimo anno si è ridotto del -2,7%** rispetto al 2017, quindi con una flessione più accentuata rispetto al dato nazionale. **Milano**, invece, ha mostrato una maggiore resilienza, dal momento che la **contrazione delle erogazioni si è limitata al -0,5%**.

**Nel I trimestre 2019** le erogazioni di mutui sono però ripartite, se confrontate con il dato dello stesso periodo dell'anno precedente, avendo fatto segnare un rimbalzo del +1,7% su scala nazionale, del **+1,2% a Milano e provincia** a fronte di una sovraperformance della **regione lombarda** che si è caratterizzata per una **crescita del 2,8%**. Va però tenuto presente che le richieste di nuove erogazioni hanno registrato una riduzione generalizzata che sfiora il 10% rispetto allo stesso periodo del 2018, mettendo in dubbio il perdurare di una crescita nei prossimi mesi, complice il clima di incertezza che interessa diffusamente il nostro sistema economico.

Al contempo si osserva un **incremento tendenziale dell'importo medio dei mutui ipotecari**, che a fine 2018 si colloca sui 117 mila Euro a livello nazionale contro i **circa 130 mila Euro della Lombardia e i quasi 150 mila Euro di Milano**.

La lieve crescita osservata sull'importo medio dei mutui erogati è imputabile al peso sempre minore della componente di surroghe, oltre che a un valore medio degli immobili che sta rallentando la fase deflativa nonché alla maggiore propensione da parte degli istituti a finanziare una quota più elevata rispetto al valore di mercato dell'immobile. Infatti il Loan To Value (ovvero il rapporto fra importo del finanziamento e valore dell'immobile) sta progressivamente innalzandosi, portandosi intorno al 65% (solo quattro anni fa era più basso di 10 punti percentuali rispetto ad oggi).

## LE CARATTERISTICHE DEI MUTUI

**In Lombardia** la maggior concentrazione di mutui erogati si registra **nella fascia di importo compresa tra i 150 e i 250 mila Euro**, analogamente a quanto si osserva anche a Milano, anche se **per il capoluogo di regione** è da sottolineare **l'incidenza superiore alla media dei finanziamenti con importo oltre i 400 mila Euro**.

**La durata più frequente dei contratti di mutuo nel capoluogo lombardo supera i 25 anni**, diversamente da quanto accade in Italia e **in Lombardia, dove ci si attesta maggiormente su durate fra i 15 ed i 20 anni**. In generale si osserva un allungamento progressivo della durata media delle erogazioni dovuta al graduale calo della componente delle surroghe, tipicamente di durata più breve rispetto ai mutui di nuova erogazione.

In merito all'età del richiedente mutuo, **la quota prevalente si concentra nella classe tra i 41 ed i 50 anni ma si osserva una crescita a due cifre degli under 34 anni, soprattutto a Milano** rispetto al resto della Lombardia e all'Italia nel complesso, il che denota una crescente apertura degli istituti bancari nei confronti di questa fascia di clientela.

Al contempo va segnalato come, a fronte di un tasso di default dei mutui portatosi sui minimi storici e pari all' 1,3% per mutui con ritardo nel pagamento delle rate di 90 giorni, sono proprio **i mutuatari al di sotto dei 34 anni a mostrare un livello di rischiosità inferiore alle altre classi di età**. Infine, osservando i mutui con LTV più elevato, in cui la somma erogata supera il 70% del valore dell'immobile, si registra una concentrazione maggiore proprio tra i clienti che non superano i 35 anni di età.

*"I segnali positivi provenienti dall'andamento delle erogazioni nei primi mesi del 2019 confermano la permanenza di condizioni favorevoli per chi intenda chiedere un finanziamento per l'acquisto di un'abitazione. Si registra, però, una frenata delle richieste nell'ordine del 9-10% rispetto ai primi mesi del 2018, sintomo di un marcato peggioramento delle aspettative sul futuro da parte delle famiglie italiane, come peraltro testimoniato dai recenti dati Istat, che porta a procrastinare una scelta così impegnativa e di lungo periodo come l'acquisto di una casa. Alla luce di questo è plausibile che solo una maggiore positività riguardo le prospettive economico-finanziarie a livello di sistema Paese potrà far sì che la domanda immobiliare potenziale delle famiglie italiane si possa tradurre in domanda reale, creando un volano per l'economia nel suo complesso"* – commenta **Daniela Percoco, Marketing & Research Manager di CRIF Real Estate Services**.



Per ulteriori informazioni:

Luca Fumagalli – [luca.fumagalli@bcw-global.com](mailto:luca.fumagalli@bcw-global.com) - Tel. 02 72.143.538