

Dicembre 2008

Il Mercato dei Mutui Bancari

Area Research, Intelligence & Investor Relations



**MONTE
DEI PASCHI
DI SIENA**
BANCA DAL 1472



- Il mercato immobiliare residenziale**
- Il mercato dei mutui bancari alle famiglie

Sintesi e prospettive



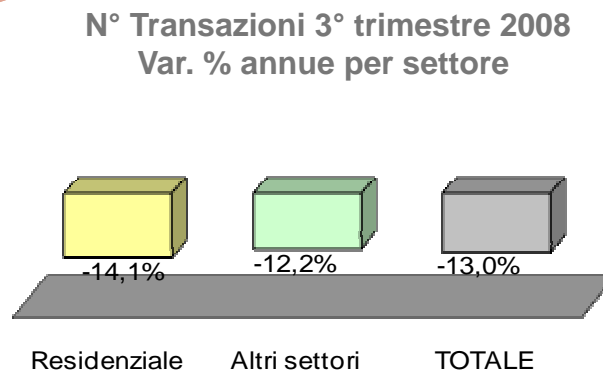
- ❑ Il **rallentamento** del mercato immobiliare italiano si è **accentuato nel secondo semestre 2008**, soprattutto nel settore residenziale.
- ❑ In un contesto di **debolezza della domanda** e di **accumulo di stock invenduto**, sono diminuite quotazioni e compravendite, mentre sono aumentati tempi medi di vendita e sconti sui prezzi richiesti.
- ❑ Tuttavia, **l'intonazione complessiva non appare critica**, come negli Stati Uniti e in altri Paesi europei.
- ❑ La **maggiore “protezione” relativa del mercato interno** poggia su condizioni di prezzo e di offerta più equilibrate (nella fase espansiva del ciclo in Italia si è costruito meno che all'estero e i prezzi sono cresciuti in misura più contenuta) e su un livello di indebitamento delle famiglie comunque inferiore alla media degli altri Paesi più sviluppati.
- ❑ In **prospettiva**, le attese degli operatori del settore convergono sull'**intensificazione delle attuali tendenze**, in termini di numero delle **compravendite (-20% nel 2008)** e di andamento dei **prezzi**, previsti in riduzione nel 2009 anche nelle grandi aree urbane (**fino al -5%; -8%/-10% nelle grandi aree urbane**).

Numero transazioni

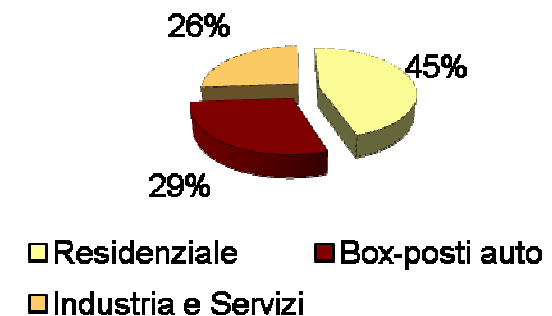


- ❑ I dati dei primi nove mesi del 2008 confermano che il **mercato immobiliare**, terminato il ciclo rialzista, è **in fase di rallentamento**.
- ❑ Il **settore residenziale**, che rappresenta il 45% circa del totale, ha evidenziato una **netta riduzione delle compravendite** (su base annua, -14% nel primo semestre, -14,1% nel 3° trimestre 2008).
- ❑ Gli operatori del settore ritengono che la frenata nel quarto trimestre sarà molto più forte, con **una flessione per il 2008 stimabile nel -20%**.

PREVISIONI
Settore residenziale (1)
2008: **-20%**



Composizione % per settore
1° semestre 2008



Fonte: nostra elaborazione su dati dell'Agenzia del territorio, settembre e dicembre 2008

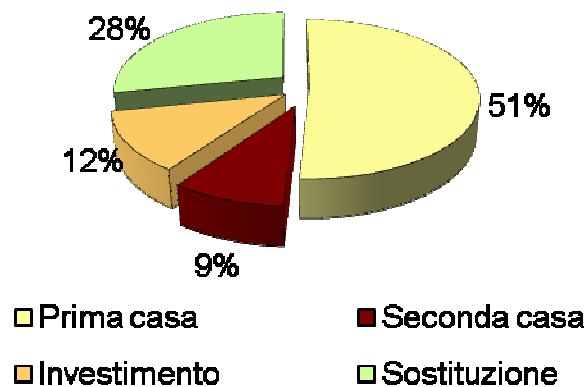
(1) Fonte: UBH e Scenari Immobiliari, novembre 2008.

Domanda di abitazioni e tempi medi di vendita



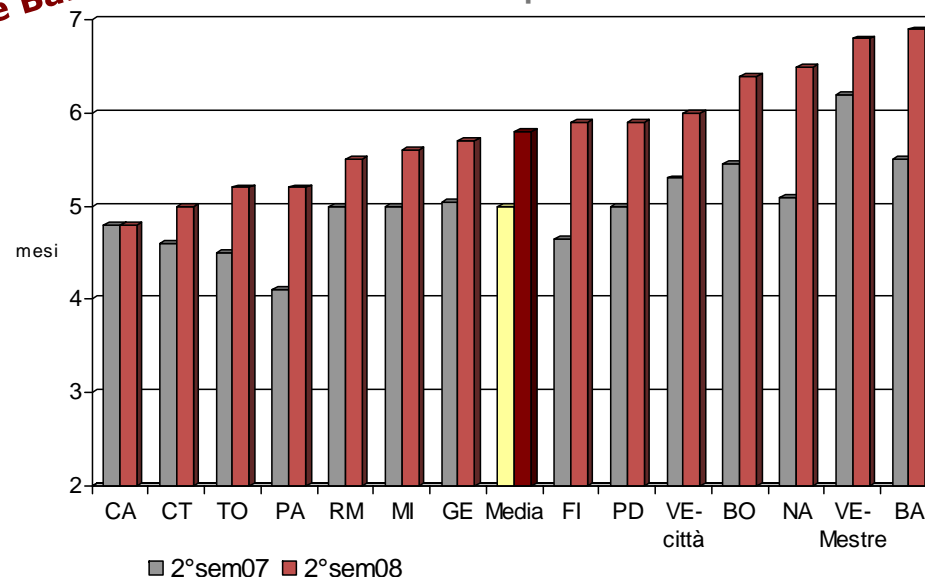
- ❑ **La domanda è debole:** al momento, le intenzioni di acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi riguardano solo il 2,7% delle famiglie (erano il 7% agli inizi degli anni 2000).
- ❑ Nel secondo semestre 2008, con riferimento alle 13 grandi aree urbane, i **tempi medi di vendita delle abitazioni sono aumentati** a 5,8 mesi, dai 5 mesi del secondo semestre 2007.

Composizione % della domanda



Forti aumenti a Palermo, Firenze, Napoli e Bari

Aree urbane: tempi medi di vendita

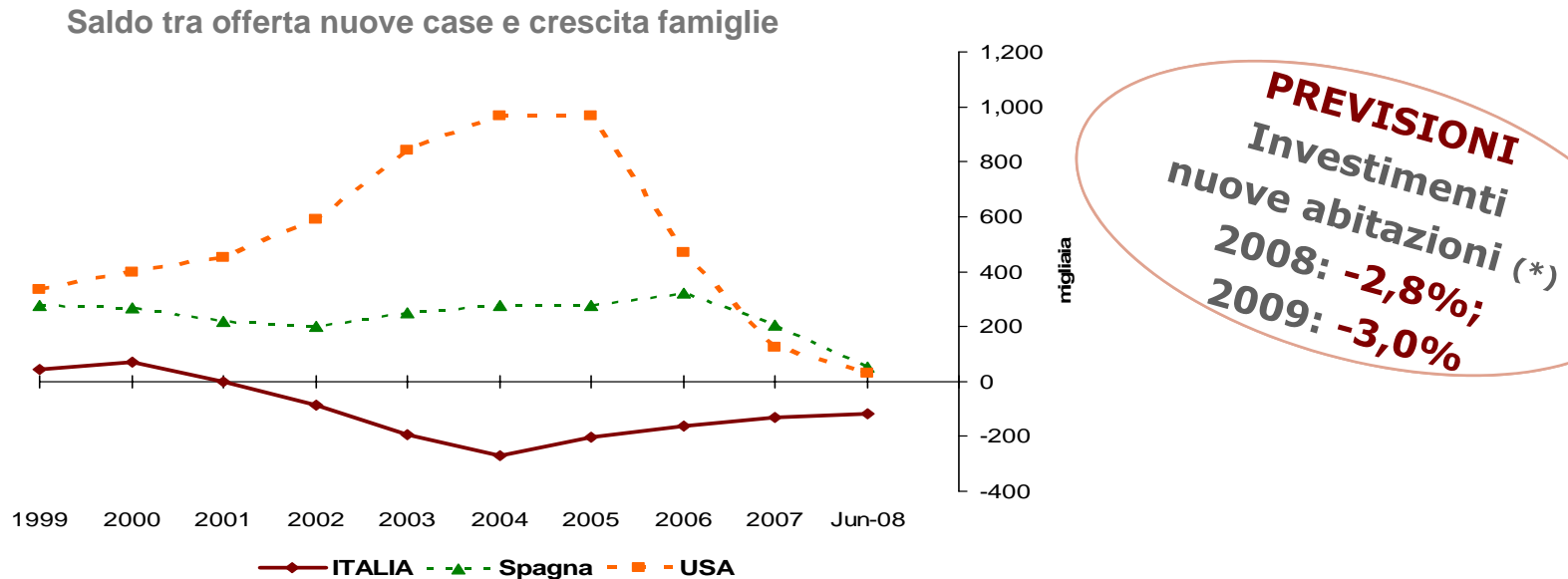


Fonte: Nomisma, luglio e novembre 2008

Offerta di abitazioni



- ❑ L'offerta è in crescita: pur non riscontrandosi un eccesso "patologico", come negli USA e in alcuni Paesi europei, sta aumentando lo stock invenduto di abitazioni, sia nuove che usate, soprattutto nelle zone periferiche delle città.
- ❑ A dimostrazione del fatto che in Italia non si riscontra una "bolla immobiliare", gli investimenti in nuove abitazioni non superano la domanda reale di alloggi: il saldo tra nuove costruzioni e crescita delle famiglie risulta negativo fino dal 2002.



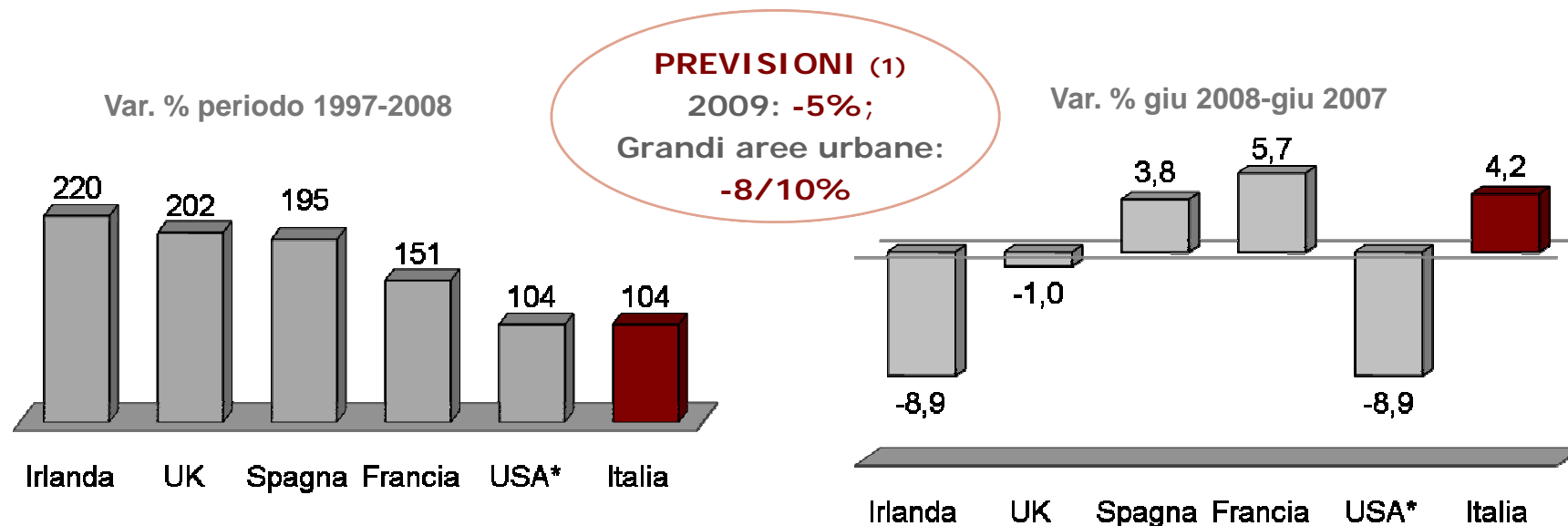
Fonte: Nomisma, luglio 2008
* Stime e previsioni ANCE.

Prezzi delle abitazioni



- ❑ Nella fase espansiva del ciclo immobiliare, i prezzi delle abitazioni in Italia sono aumentati in misura comunque inferiore a quelli delle principali economie occidentali.
- ❑ Nel primo semestre 2008, il tasso di crescita tendenziale (+4,2%) è stato il più basso degli ultimi 10 anni.
- ❑ Le ultime indicazioni relative al 2° semestre 2008, mostrano un ulteriore rallentamento del ritmo di crescita dei prezzi, che, su base tendenziale si è posizionato al +1,1%, mentre su base congiunturale è addirittura diminuito (-1%).

Si è allargata la forbice tra il prezzo medio richiesto e quello finale di vendita (-12,5%).



(1) Fonte: Nomisma, novembre 2008.

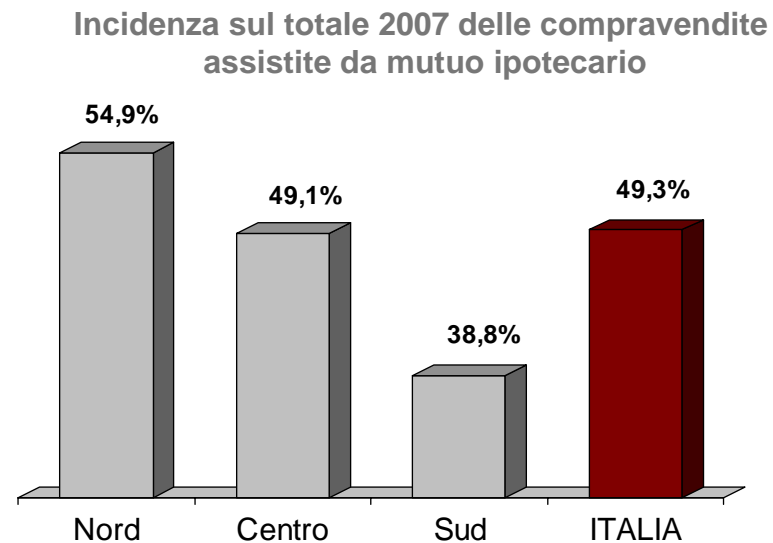
Fonte: elaborazione Nomisma su dati The Economist, luglio 2008;

* Indice Case-Shiller nazionale

Modalità di acquisto



- ❑ Negli anni più recenti le **famiglie italiane** hanno finanziato gli acquisti immobiliari con un **sempre maggior ricorso al credito**.
- ❑ **Nel 2007**, tuttavia, il numero delle **compravendite assistite da un mutuo** ipotecario (49,3% del totale) ha presentato una **diminuzione su base annua superiore a quella registrata dalle compravendite totali** (-9,5% contro -4,6%).
- ❑ **Nelle regioni settentrionali** le compravendite assistite da mutui presentano una **quota superiore rispetto alle altre Aree geografiche**.



Fonte: Agenzia del Territorio, dicembre 2008.



- Il mercato immobiliare residenziale
- Il mercato dei mutui bancari alle famiglie**

Sintesi e prospettive

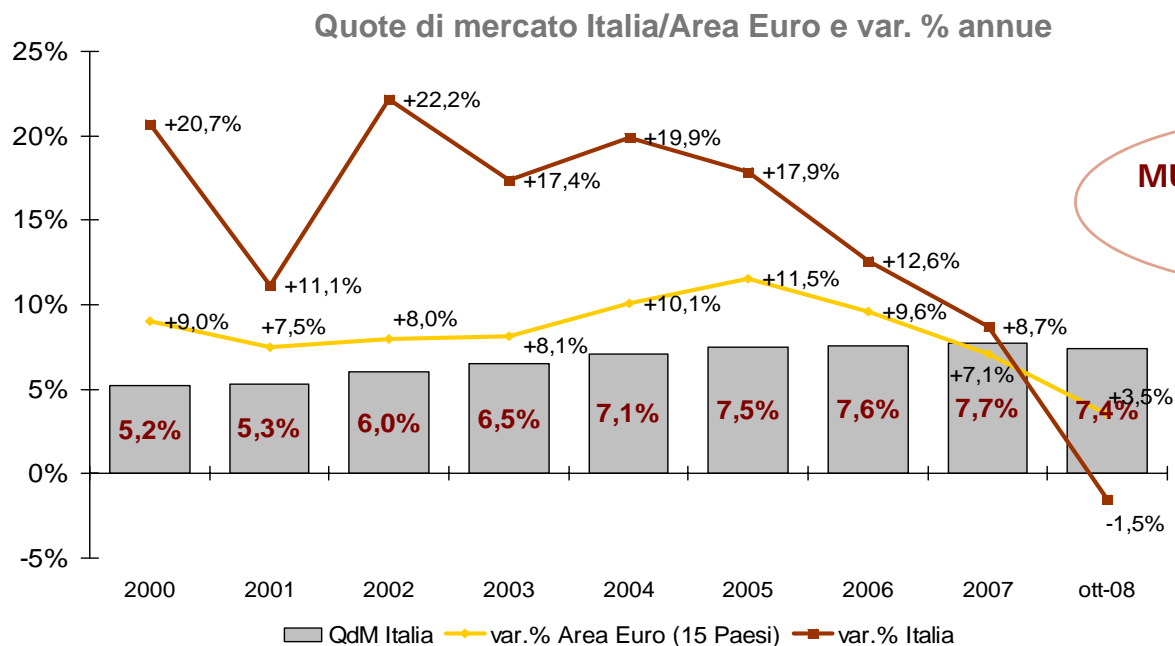


- ❑ Negli anni più recenti il mercato domestico dei **mutui bancari alle famiglie** ha **parzialmente recuperato il forte divario esistente nei confronti delle altre economie avanzate**, in ciò favorito dal basso livello dei tassi di interesse e dall'evoluzione qualitativa dell'offerta.
- ❑ Peraltro, a **partire dal 2006**, il mercato ha evidenziato **segnali di rallentamento**, che si sono accentuati a seguito della brusca accelerazione della crisi finanziaria internazionale.
- ❑ A fronte di una diminuzione del 20% delle compravendite del mercato immobiliare residenziale, il **2008** si dovrebbe chiudere con una **flessione delle erogazioni intorno al 10%**, avvalendosi del contributo dei mutui concessi a fronte di operazioni di sostituzione.
- ❑ Le prospettive per l'anno **2009** sono di ulteriore indebolimento della domanda dei mutui (**erogazioni -5%**), collegato sia al progressivo rallentamento del mercato immobiliare sia al peggioramento delle condizioni finanziarie delle famiglie. Dal lato dell'offerta, poi, si prospetta un ulteriore irrigidimento dei criteri di erogazione.

L'Italia nell'area Euro (1/2)



- ❑ A partire dal 2006, il trend dello **stock dei mutui bancari** ha mostrato **decisi segnali di rallentamento**. Nel corso di quest'anno, la dinamica in Italia, per la prima volta dalla fine degli anni '90, è stata inferiore a quella dell'Area Euro, facendo registrare, al 31 ottobre, un valore addirittura negativo (-1,5% contro il +3,5%); conseguentemente, si è **ridotta anche la corrispondente quota di mercato**.
- ❑ **Le dinamiche risentono delle operazioni di cartolarizzazione** effettuate nel corso degli anni. La Banca d'Italia stima che **reinserendo i finanziamenti cartolarizzati** dall'inizio di questo decennio la **crescita media annua del complesso dei crediti alle famiglie in Italia risulterebbe più elevata di circa 3 punti percentuali**.



MUTUI PER ACQUISTO
 ABITAZIONI
 (consistenze) (*)

Fonti: BCE e Banca d'Italia.

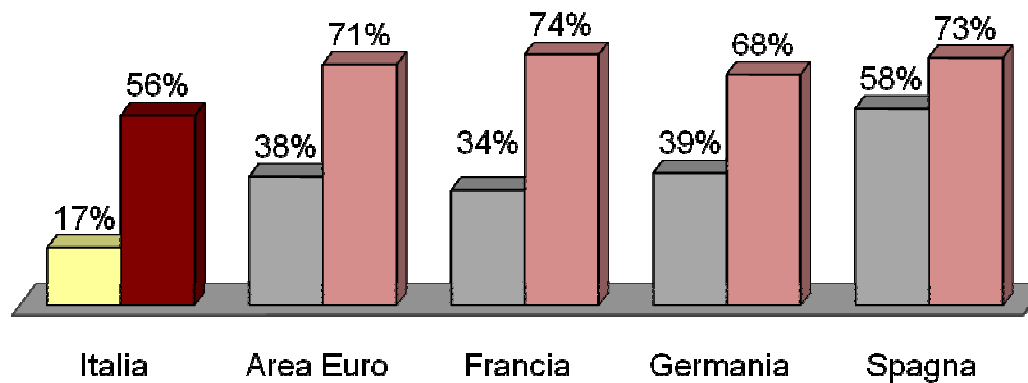
* Famiglie consumatrici e produttrici.

L'Italia nell'area Euro (2/2)



- Nonostante la sostenuta dinamica degli ultimi anni, **i mutui delle famiglie italiane incidono sul PIL in misura ancora significativamente inferiore rispetto a quanto registrato dai principali partner dell'Area Euro**; anche il rapporto dei mutui sul totale dei prestiti alle famiglie permane su livelli bassi in confronto alla media dell'Area.

Mutui in % del PIL e dei prestiti alle famiglie al 30 giugno 2008

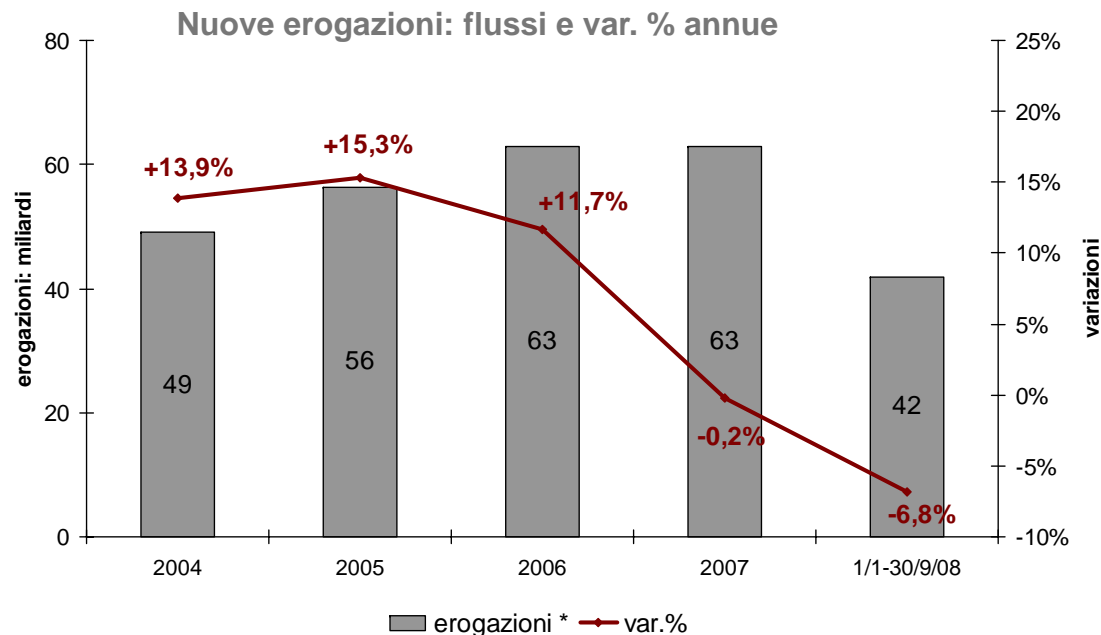


Fonti: ns. elaborazione su dati Eurostat e Banca d'Italia.

Le principali dinamiche del mercato domestico (1/2)



- ❑ Nel 2007 si è interrotto il trend di crescita delle nuove erogazioni: a partire dall'estate, la domanda delle famiglie ha risentito negativamente dell'aumento dei tassi d'interesse.
- ❑ Nei primi nove mesi di quest'anno, l'ammontare delle erogazioni è sensibilmente diminuito rispetto al corrispondente periodo del 2007 (-6,8%), nonostante il contributo positivo fornito dalle richieste di sostituzione consentite dalla nuova normativa di riferimento.



PREVISIONI ()**
2008: -10%
2009: -5%

Fonte: Banca d'Italia.

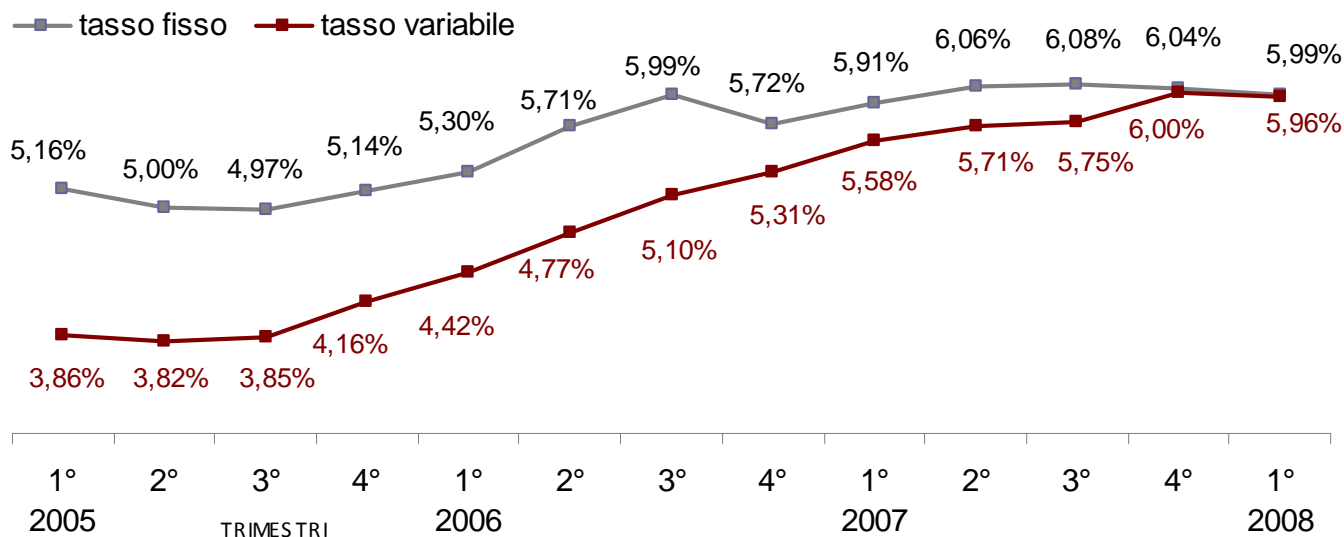
* Finanziamenti con scadenza oltre i 18 mesi alle famiglie consumatrici. ** Elaborazione del Servizio Research e Intelligence.

Le principali dinamiche del mercato domestico (2/2)



- A fine 2007, a fronte di una quota di circa il **75% di mutui a tasso variabile sullo stock complessivo**, le **nuove erogazioni** si sono indirizzate verso il **tasso fisso per oltre il 53%** (erano solo il 6% a fine 2004).
- Dal terzo trimestre 2006 in poi, **il differenziale tra il tasso fisso sui mutui alle famiglie e quello variabile si è marcatamente ridotto**.

Tassi effettivi globali medi applicati ai mutui ipotecari con durata superiore ai 5 anni



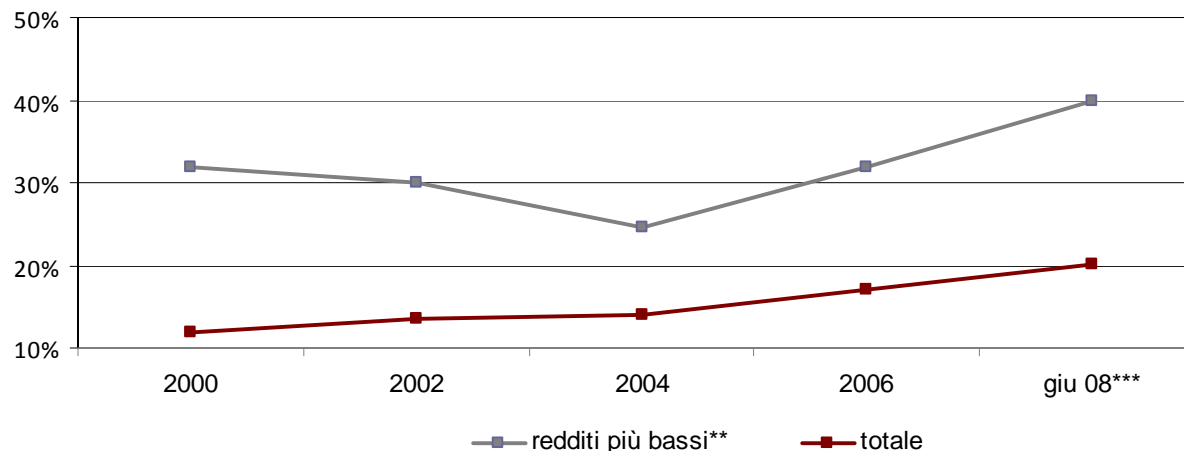
Fonte: Unità di Informazione Finanziaria (ex UIC) - Banca d'Italia, Rilevazioni trimestrali ai fini della legge sull'usura

La vulnerabilità finanziaria delle famiglie



- ❑ L'incidenza della rata del mutuo (quota interessi e capitale) sul reddito familiare risulta in costante crescita negli ultimi anni: ciò riflette, in generale, l'aumento del grado di indebitamento complessivo delle famiglie italiane ma, soprattutto per il passato più recente, è anche la conseguenza della marcata espansione dei mutui a tasso variabile.
- ❑ A giugno 2008, il servizio del debito - relativo ai soli mutui per la casa di residenza - ha superato il 20% del reddito disponibile per la famiglia "mediana" con tale tipologia di prestito; per la famiglia mediana con reddito più basso (1% delle famiglie italiane e 6% di quelle che hanno un mutuo) ha quasi raggiunto il 40%.

Servizio del debito* sui mutui immobiliari
in % del reddito disponibile; valori mediani



Rata incide fino al 40% del reddito disponibile

Fonte: Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie italiane e Relazione annuale 2007.

* Pagamento degli interessi e delle rate del debito accumulato.

** 1° quartile della distribuzione dei redditi in ordine crescente.

***Dati tratti dall'intervento del Governatore alla Giornata mondiale del Risparmio, ott 2008.

Disclaimer



This analysis has been prepared solely for information purposes. This document does not constitute an offer or invitation for the sale or purchase of securities or any assets, business or undertaking described herein and shall not form the basis of any contract. The information set out above should not be relied upon for any purpose. Banca Monte dei Paschi has not independently verified any of the information and does not make any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy or completeness of the information contained herein and it (including any of its respective directors, partners, employees or advisers or any other person) shall not have, to the extent permitted by law, any liability for the information contained herein or any omissions therefrom or for any reliance that any party may seek to place upon such information. Banca Monte dei Paschi undertakes no obligation to provide the recipient with access to any additional information or to update or correct the information. This information may not be excerpted from, summarized, distributed, reproduced or used without the consent of Banca Monte dei Paschi. Neither the receipt of this information by any person, nor any information contained herein constitutes, or shall be relied upon as constituting, the giving of investment advice by Banca Monte dei Paschi to any such person. Under no circumstances should Banca Monte dei Paschi and their shareholders and subsidiaries or any of their employees be directly contacted in connection with this information.



Contacts

GRUPPOMONTEPASCHI

Research Intelligence & IR

Alessandro Santoni

Email: alessandro.santoni@banca.mps.it

Tel: +39 0577-296477

Investor Relations

Elisabetta Pozzi

Email: elisabetta.pozzi@banca.mps.it

Tel: +39 0577-293038

Research e Intelligence

Stefano Cianferotti

Email: stefano.cianferotti@banca.mps.it

Tel: +39 0577-294591

Autori pubblicazione:

•Stefano Cianferotti

Email: stefano.cianferotti@banca.mps.it

Tel: +39 0577-294591

•Pierluigi Bardini

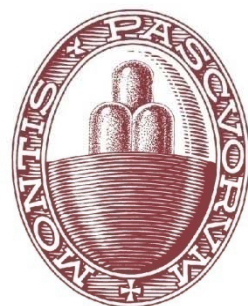
Email: pierluigi.bardini@banca.mps.it

Tel: +39 06-85882134

•Simone Maggi

Email: simone.maggi@banca.mps.it

Tel: +39 0577-296476



**MONTE
DEI PASCHI
DI SIENA**
BANCA DAL 1472

www.mps.it