

INDICATORI MERCATO CREDITIZIO - ITALIA

MERCATO DELLE EROGAZIONI: +55% nel I trim 2016 (rispetto al I trim 2015)

I trim 2015	II trim 2015	III trim 2015	IV trim 2015	I trim 2016	II trim 2016	III trim 2016	IV trim 2016	I trim 2017
7.098,3	10.290,3	10.781,5	13.077,1	11.031,0	13.223,4	11.453,3	13.996,0	12.304,2

I valori sono espressi in milioni di euro. Fonte: Banca d'Italia

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 12.304 milioni di euro nel primo trimestre 2017. Rispetto allo stesso trimestre del 2016 si registra un aumento delle erogazioni pari a +11,5%, per un controvalore di +1.273 milioni di euro. Mercato del credito ancora vivace con erogazioni che si consolidano in aumento, così come da tre anni a questa parte, supportando così la crescita delle compravendite immobiliari e l'incremento delle erogazioni anche in tutte le macroaree d'Italia. La performance migliore spetta al Nord-Est, i cui 2.675 miliardi di euro rappresentano il 17% in più rispetto a quanto erogato nel primo trimestre 2016. Il Nord-Ovest vede un incremento del 15,5% e le Isole crescono del 13,2%. Sotto la media nazionale ci sono L'Italia Centrale con una crescita del 7,8% e l'Italia Meridionale con un leggero +0,6%. Nord e Isole quindi in forte crescita, Centro Sud più lento. Ne deriva il fatto che al Nord vengono erogati il 56% dei mutui nazionali, (Nord-Ovest 34,3% e Nord-Est 21,7%), il Centro il 24,3%, Meridione e Isole rispettivamente il 13,4% e il 6,3%. Per ciò che concerne lo stock di mutui in essere ci si attesta a 307.340 milioni di euro, in aumento sia rispetto al trimestre precedente (+1,1%) sia in relazione allo stesso periodo dell'anno scorso (+3,1%).

ANALISI SOCIO-DEMOGRAFICA (su base dati interni Gruppo Tecnocasa)

Importo medio di mutuo: 114.200 Euro

Il ticket medio di mutuo a livello nazionale si è attestato a circa 114.200 €, in aumento rispetto a quanto riscontrato nel 2016 del 1,9%. La ripartizione geografica è nettamente diversa: il Centro è l'area dove si registra la crescita più elevata. Subito dopo il Sud, che nonostante un importo medio decisamente più basso rispetto al dato medio nazionale, fa comunque marcare una crescita vicina al 5%. Nord Est e Nord Ovest crescono ma a livelli più bassi, rispettivamente 3% e 1,3%. Unica area a diminuire è quella dell'Italia Insulare.

Caratteristiche del mutuo: a tasso fisso e della durata di 24 anni

A livello nazionale, quasi il 70% dei mutui erogati ha una durata tra 21 e 30 anni e la durata media è pari a 24 anni.

Prevale la tipologia di mutuo a tasso fisso (77,3%), in forte aumento rispetto all'anno scorso. I mutui di tipologia variabile hanno un andamento contrastante: quelli "puri" passano dal 25,7% al 12,4%, quelli con CAP dal 19,1% al 7,5%. Il 2,8% sono misti e a rata costante.

Caratteristiche del mutuatario: età media 40 anni

Aumenta leggermente l'età media di accesso al mutuo e arriva a 40 anni. Nelle fasce d'età quella preponderante è dei 35-44enni rispetto agli under 35.

IL MERCATO DEL CREDITO CONTINUA LA CRESCITA E SUPPORTA LE COMPRAVENDITE

EROGAZIONI

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 12.304 milioni di euro nel primo trimestre 2017, rispetto allo stesso trimestre del 2016 si registra un aumento delle erogazioni pari a +11,5%, per un controvalore di +1.273 milioni di euro. È quanto emerge dai dati riportati nel Bollettino Statistico II-2017 pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Giugno 2017.

Mercato del credito ancora vivace con erogazioni che si consolidano in aumento, così come da tre anni a questa parte, supportando in questo modo la crescita delle compravendite immobiliari. In base alle stime delle banche in riferimento alle erogazioni mensili dei mutui, si nota un rallentamento della crescita a partire dal mese di Febbraio in poi. Ad Aprile, mese comunque caratterizzato da numerose festività rispetto allo scorso anno, si registra un calo pari al -15,9%.

Il primo trimestre 2017 vede un incremento delle erogazioni in tutte le macroaree d'Italia. La performance migliore spetta al Nord-Est, i cui 2.675 miliardi di euro rappresentano il 17% in più rispetto a quanto erogato nel primo trimestre 2016. Il Nord-Ovest vede un incremento del 15,5% e le Isole crescono del 13,2%; sono sotto la media nazionale l'Italia Centrale con una crescita del 7,8% e l'Italia Meridionale con un leggero +0,6%. Nord e Isole quindi in forte crescita, Centro Sud più lento. Ne deriva il fatto che al Nord vengono erogati il 56% dei mutui nazionali, (Nord-Ovest 34,3% e Nord-Est 21,7%), il Centro il 24,3%, Meridione e Isole rispettivamente il 13,4% e il 6,3%.

A livello regionale, il primo trimestre 2017 è risultato positivo in 14 delle 20 regioni Italiane. Anche quelle meno performanti mostrano comunque cali lievi, compresi in un range che va da -0,7% del Molise a -10,6% dell'Abruzzo. La crescita più consistente risulta essere quella della Valle d'Aosta, la migliore regione anche per questo trimestre dopo che già nell'ultimo trimestre 2016 era stata la prima per crescita. Ha aumentato i volumi di ben il 43,2% rispetto al pari periodo 2016, seguono Sardegna, Emilia Romagna e Liguria tutte con un aumenti superiori al 20%.

Nel primo trimestre 2017 oltre sette province su dieci hanno evidenziato volumi in aumento, seppur non in modo significativo come nei trimestri scorsi. La prima di queste è la provincia di Rimini che cresce più del doppio rispetto allo stesso periodo del 2016 (+190%).

ANDAMENTO DELLE CONSISTENZE

Nel primo trimestre 2017 si registra uno stock di mutui in essere pari a 307.340 milioni di euro, in aumento sia rispetto al trimestre precedente (+1,1%) sia in relazione allo stesso periodo dell'anno scorso (+3,1%).

IMPORTO MEDIO MUTUO

Attraverso la base dati interna all'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa è stata analizzata la tendenza rispetto alla quantificazione media dell'importo di mutuo.

Il ticket medio nazionale si è attestato a circa **114.000 €, in aumento rispetto a quanto riscontrato nel 2016 del 1,7%**. La ripartizione geografica è nettamente diversa: il centro rappresenta la macro area geografica dove si registra la crescita più elevata; subito dopo il Sud, che nonostante un importo medio decisamente più basso rispetto al dato medio nazionale, fa comunque marcare una crescita vicina al 5%. Nord Ovest e Nord Est restano indicativamente in linea con la rilevazione del primo trimestre 2016 mentre l'unica area a diminuire è quella dell'Italia Insulare.

TASSI DI INTERESSE

Le dinamiche economico-finanziarie che stanno influenzando l'area Euro hanno spinto la Banca Centrale Europea a ritoccare più volte al ribasso il **tasso di riferimento BCE**. Dopo i tagli del 2013 che lo avevano portato a 0,25%, gli interventi sono continuati a Giugno e Settembre 2014, con una riduzione di 0,10 bps in

entrambi i casi. Il valore è rimasto stabile a 0,05% fino a Marzo 2016, da allora mantiene la sua quotazione minima di sempre (0%). Sembra ad oggi esclusa l'ipotesi di ulteriori ribassi del costo del denaro.

Dai massimi di Luglio 2011 (1,60%), il **tasso Euribor (3 mesi)** ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato a quota 0,19% a Dicembre 2012, per attestarsi poco sopra 0,20% per tutto il 2013 e il 2014, salvo andare sottozero da Maggio 2015. La quotazione di Agosto 2017, -0,33%, è in linea con quanto rilevato per tutto il 2017.

Dopo aver mantenuto una media intorno al 3,4% nel 2011, l'**Eurirs (25 anni)** è sceso a Giugno 2012 a quota 2,13% ed è tornato a crescere fino a 2,75% a Settembre 2013. Da allora ha iniziato la fase discendente che lo ha portato a 0,82% ad Aprile 2015 per poi riprendere quota a 1,12% a Febbraio e Marzo 2016, toccare il nuovo minimo ad Agosto 2016 con 0,76% e risalire a 1,44% ad Agosto 2017.

CONCLUSIONI

Le erogazioni nel nostro Paese sono in aumento da tre anni consecutivi anche se la spinta alla crescita sembra aver diminuito la sua forza nel corso degli ultimi mesi. Si rileva dal lato della domanda un moderato calo delle interrogazioni relative alle richieste di nuovi mutui rispetto allo scorso anno. Da segnalare anche le prime stime delle banche che restano in linea con i volumi dello scorso anno, nel secondo trimestre 2017 in lieve calo. I principali indici dei tassi di riferimento sono ancora a livelli molto bassi.

Resta molto basso il costo dei finanziamenti e permangono interessanti opportunità per le famiglie che vogliono affacciarsi all'acquisto dell'abitazione. I recenti dati sulla crescita strutturata, seppur moderata, dell'inflazione nell'area Euro aprono nuovi scenari rispetto alla politica monetaria finora da parte della BCE riguardo ai tassi d'interesse. Tempi e modi restano comunque ancora da definire e una decisione certa verrà presa nei prossimi mesi. Resta di primaria importanza l'azione delle istituzioni che hanno il compito di individuare degli acceleratori economici che diano linfa al mercato del lavoro, che cresce, ma ancora a ritmi troppo blandi. Il settore creditizio rimane quindi condizionato dall'andamento della situazione economica del nostro Paese, soprattutto nelle componenti lavoro e fiducia dei consumatori. Fiducia che ha dato i primi segnali di crescita, ma che resta ancora piuttosto bassa e non uniforme nelle sue componenti.

Ancora da valutare fino in fondo gli impatti che avrà il concordato di uscita del Regno Unito dall'Unione Europea. L'impatto sull'economia reale sarà da valutare nei prossimi trimestri in funzione dell'andamento delle trattative in corso. In generale, riguardo al mercato del credito, la chiusura del 2017 dovrebbe far intravvedere un aumento delle erogazioni, comunque più lieve rispetto al passato. La quota delle surroghe è destinata a ridursi ulteriormente.

Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA

Società di Mediazione Creditizia

Sede Legale: via Monte Bianco 60/A – 20089 Rozzano (MI)

Società soggetta a Direzione e Coordinamento da parte di Tecnocasa Holding S.p.A.