

MERCATO CREDITIZIO II TRIMESTRE 2020

In Italia le surroghe sostengono il mercato dei mutui

Erogazioni

Coloro che si aspettavano una contrazione dei volumi erogati devono ricredersi.

In virtù del recente calo del numero di compravendite immobiliari, la maggior parte degli operatori avevano ipotizzato anche una diminuzione dei volumi di mutuo erogati. Così non è stato e, come avvenuto nel primo trimestre dell'anno, anche il secondo ha portato in dote al mercato un'ulteriore crescita, portando così i volumi delle **erogazioni semestrali a 25,2 mld di euro con una crescita rispetto al 2019 di +9,8%**.

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per **12,9 miliardi di euro nel secondo trimestre 2020**. Rispetto allo stesso trimestre del 2019 si registra una crescita delle erogazioni pari a **+9,7%**, per un controvalore di oltre 1.140 miliardi di euro. È quanto emerge dai dati riportati nel report Banche e istituzioni finanziarie - Il trimestre 2020 pubblicato da Banca d'Italia alla fine del mese di Settembre 2020.

Crescono invece nel secondo trimestre del 2020 le **operazioni di surroga e sostituzione: +243% rispetto al pari periodo del 2019**. Questi prodotti sostengono la crescita generale delle erogazioni rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. Alla luce dei tassi bancari sempre più bassi, in particolare in riferimento ai prodotti a tasso fisso, in molti si sono riaffacciati sul mercato del credito per negoziare con gli Istituti condizioni più favorevoli, e generando di fatto un secondo e importante flusso di operazioni di surroga o sostituzione di mutui già circolanti. Questa tipologia di operazioni nel primo semestre dell'anno ha generato quasi 4,9 mld di volumi erogati dalle banche con una crescita del **+218%** rispetto al primo semestre del 2019.

Per quanto riguarda l'andamento della **domanda di mutui**, secondo i dati interni di Kiron Partner il trend dei contratti di mediazione è positivo con circa **3.000** contratti registrati a settembre 2020, ovvero in linea con i dati pre-Covid.

Tassi di interesse: tipologie e andamento

Le dinamiche degli indici di riferimento evidenziano tassi che hanno raggiunto valori storicamente minimi e un costo del prodotto (spread) medio più contenuto rispetto agli anni passati.

L'Euribor (indicizzazione mutui a tasso variabile) è ulteriormente sceso e pari a -0,49% (settembre 2020).

L'Eurirs (indicizzazione mutui a tasso fisso) diminuito ed è pari a 0,06% (settembre 2020).

Rispetto al 2019 c'è un **forte incremento dei prodotti a tasso fisso: siamo passati da 61% a un 83,4% nel primo semestre del 2020**, complice i tassi bassi e la situazione generale economica che spinge le famiglie a scegliere prodotti meno rischiosi. Il tasso variabile passa da un 21% dello scorso anno al 10,4% della prima parte del 2020. Rimangono sostanzialmente stabili quelli a tasso misto e prodotti con il CAP.

Mutuo: durata, importo e scopo

A livello nazionale la **durata media del mutuo è di 24,7 anni, in leggera diminuzione rispetto a un anno fa**. Segmentando per fasce di durata, emerge che il 71,9% dei mutui ha una durata compresa tra 21 e 30 anni e il 27,9% si colloca nella fascia 10-20 anni, mentre i prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 anni rappresentano solamente lo 0,1% del totale a causa dei costi elevati della rata mensile.

Nel primo semestre 2020 **l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale si attesta a 113.902 Euro**, in lieve aumento rispetto al 2019.

L'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta l'87,6% del totale delle richieste, mentre chi opta per la **sostituzione o la surroga incide per il 7,7%, il dato è in crescita**.

Coloro che scelgono un finanziamento per l'acquisto della seconda casa costituiscono il 2,3%.

Mutuatario: età e provenienza

L'età media di chi ha sottoscritto un mutuo nella prima parte del 2020 è di **circa 40 anni** (39,9), con una concentrazione nella fascia 18-44 anni che rappresenta il 58,8%.

Nel nostro Paese vengono finanziati principalmente cittadini italiani, infatti **il 77,7% dei mutui è stato erogato a persone di origine italiana**, ma stanno aumentando le percentuali degli stranieri: attualmente quasi il 12,8% è rappresentato da cittadini europei e l'8,9% da extra-europei.

Andamento consistenze

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato i dati di Banca d'Italia relativi allo stock di mutui in essere concessi alle famiglie italiane per l'acquisto dell'abitazione: nel secondo trimestre 2020 si è registrato **lo stock di mutui in essere più alto di sempre con 336.199 milioni di euro**.

E' dal terzo trimestre del 2015 che lo stock dei mutui circolanti cresce con costanza. Il passo con il quale aumentano le consistenze è comunque in contrazione, segno che lo scenario che ci aveva contraddistinto negli ultimi anni ha subito una variazione, anche in virtù dell'emergenza sanitaria che stiamo affrontando: **+2,5%** su base annua (**+0,50%** su base trimestrale).

Previsioni

Nonostante l'emergenza sanitaria legata al Coronavirus che stiamo affrontando a livello mondiale, il mercato dei mutui alla famiglia in Italia si è fino ad oggi ben comportato.

Abbiamo visto che il 2019 si è chiuso con poco meno di 49 mld di euro e il 2020 resta comunque in linea con questi valori. La Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a tassi molto competitivi e si è posta a sostegno delle economie e della finanza dell'area Euro in difficoltà.

Il trend generale nel 2021 dipenderà molto dall'andamento della domanda, sia nella sua componente di acquisto, che nelle operazioni di surroga e sostituzione. Molto dipenderà anche dall'impatto sull'economia reale generato dalla ripresa della pandemia che ha determinato la parziale chiusura di alcune attività commerciali del Paese.

Attualmente, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti ed i tassi dei mutui decisamente bassi, permangono interessanti opportunità per il mercato immobiliare, sia per chi vuole comprare a scopi abitativi, sia per chi vuole acquistare a titolo di investimento.

Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA

Società di Mediazione Creditizia

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