IL MERCATO CREDITIZIO NEL PRIMO SEMESTRE 2021
Il settore dei mutui punta ai massimi per fine anno

Erogazioni

"Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per oltre **31,3** miliardi di euro nel primo semestre del 2021. Rispetto allo stesso semestre del 2020 - afferma ***Renato Landoni, Presidente Kìron Partner SpA*** - si registra una crescita delle erogazioni pari a **+34,7%,** per un controvalore di circa 8 miliardi di euro. Il mercato dei mutui, già moderatamente influenzato dall'emergenza sanitaria rispetto alle attese, ha accelerato in maniera importante a partire dal terzo trimestre del 2020 lasciandosi alle spalle un periodo di stagnazione dei volumi erogati che durava dal 2016. Guardando ai singoli trimestri possiamo notare che la già ottima crescita (+29,3%) del primo trimestre è stata superata in termini di aumento dei volumi da quella del secondo trimestre dell'anno: +39,9% rispetto al secondo trimestre del 2020.
Lo sviluppo del mercato risulta essere solido in quanto è imperniato sulla crescita della componente di mutui per l'acquisto, che storicamente è quella più "stabile", rispetto alla componente "sostituzione e surroga" che sono finalità legate all'andamento ciclico dei tassi.
Analizzando nel dettaglio i dati relativi alle erogazioni possiamo evidenziare una **crescita nel semestre del 46,5% proprio delle operazioni a supporto dell'acquisto immobiliare,** mentre calano del -6,8% le operazioni di surroga e sostituzione il cui peso sul totale delle erogazioni si sta lentamente riducendo ed è arrivato a toccare, nel secondo trimestre del 2021, il 14,4%. Il fenomeno della crescita del mercato della sostituzione e della surroga aveva sostenuto le erogazioni durante la fase di sviluppo della pandemia, anche in virtù dei tassi ai minimi storici. Ora stiamo assistendo ad una nuova fase che, come abbiamo già detto, è più strutturale e saldamente legata alla crescita delle compravendite immobiliari. Se la tendenza dovesse confermarsi nei prossimi mesi, potremmo assistere a fine anno a numeri di crescita importanti che potrebbero portare il volume complessivo dei mutui erogati a ridosso dei massimi storici registrati nel 2006-2007.

Consistenze

"Gli esperti di Kìron Partner - prosegue Landoni - hanno analizzato anche i dati di Banca d'Italia relativi allo stock di mutui in essere concessi alle famiglie italiane nel corso del tempo per acquistare l'abitazione. Tracciando il trend storico, è emerso che **nel secondo trimestre 2021 si è registrato lo stock di mutui più alto di sempre con 349.455 milioni di euro**. È dalla seconda metà del 2015 che lo stock dei mutui circolanti cresce con costanza. Ciò significa che dal 2015 le nuove operazioni erogate hanno sempre superato i mutui cessati o chiusi anticipatamente nello stesso periodo.
La novità rispetto alle rilevazioni precedenti sta nel fatto che il passo con il quale crescono le consistenze è in forte crescita rispetto alla media che aveva caratterizzato gli ultimi anni, segno che **il forte aumento delle erogazioni ha fatto aumentare lo stock dei mutui circolanti: +4,8% su base annua** (+1,7% su base trimestrale).

Tassi di interesse: tipologie e andamento

"Secondo i dati forniti da Banca d'Italia, i tassi medi applicati alle operazioni arrivano da un trend al ribasso di lungo periodo e più precisamente dal 2013. Nei primi sette mesi del 2021, - prosegue Landoni - analizzando le rilevazioni al mese di luglio nel corso degli anni, è stato registrato un rimbalzo al rialzo del tasso: è salito all'1,38% e la motivazione è da ricercare essenzialmente in due fattori: da una parte l'aumento degli spread bancari che hanno inciso sul tasso finale applicato ai

mutui, dall'altra alla forte prevalenza nella scelta delle famiglie ad operazioni a tasso fisso, il cui indice di riferimento (IRS) ha avuto un andamento più altalenante rispetto all'Euribor, principale indice a cui è legato il prodotto a tasso variabile, che ha avuto invece un andamento lineare al minimo storico.
Nell'attuale congiuntura socio-economica, tenuto conto dell'emergenza sanitaria e dell'influenza che sta impattando in maniera importante sul PIL europeo, la Bce porrà in essere ogni azione possibile per mantenere i **tassi a livelli minimi almeno fino al primo semestre del 2022**. Ha già annunciato che, se necessario, continuerà a rimodulare gli strumenti a sostegno della liquidità per gli stati membri e per il sistema bancario, in modo che si possano continuare a concedere credito a tassi bassi. Il pensiero che guida la politica monetaria della Banca Centrale Europea è quella che i rischi per le prospettive economiche siano sostanzialmente equilibrati. Si ritiene che i consumatori stiano acquisendo maggiore fiducia nelle loro prospettive economiche e che attualmente risparmino meno di quanto auspicabile. Ragion per cui sarà data continuità al percorso di sostegno all'economia e non sono previsti cambi di rotta. Alla luce di queste considerazioni è questo lo scenario che dovremo attenderci almeno per tutto il 2022".

Euribor (indicizzazione mutui a tasso variabile)

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% (Dicembre 2012), per attestarsi poco sopra lo 0,20% per tutto il 2013 e il 2014. Ha virato sottozero col mese di Maggio 2015 e ha continuato la sua parabola discendente. Quota attualmente (Settembre 2021) al minimo storico di **-0,55%**.

Eurirs (indicizzazione mutui a tasso fisso)

Dopo aver mantenuto una media intorno al 3,4% nel 2011, l'Eurirs (25 anni) è sceso a Giugno 2012 a quota 2,13% per poi tornare a crescere fino a 2,75% a Settembre 2013. Da allora ha iniziato una fase discendente di lungo periodo che si è accentuata a Luglio 2019. Ha toccato il minimo storico a Luglio 2020 segnando 0,04%. L'ultima rilevazione del mese di Settembre 2021 ha fatto registrare **0,43%**.

Caratteristiche dei finanziamenti e dei soggetti

"A livello nazionale - afferma il Presidente di Kìron - la **durata media del mutuo è di 24,7 anni, in leggerissimo calo rispetto a un anno fa** (24,8 anni). Segmentando per fasce di durata, emerge che il 72% 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 2021 **l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale si attesta a 114.349 Euro**, in lieve aumento rispetto al 2020 (0,75%).

Grazie ai tassi ai minimi storici e al costo del prodotto più contenuto rispetto al passato, **l'83,42% dei mutuatari ha preferito il tasso fisso** optando per la programmazione certa e sicura dell'impegno economico. Una percentuale in linea con quella registrata lo scorso anno quando invece era avvenuto un notevole aumento in quanto si passò dal 60,60% del 2019 all'83,41% di prodotti a tasso fisso. Il 10,45% ha optato per il tasso variabile, il 5,83% per il cap e lo 0,30% per il misto.

L'età media di chi ha sottoscritto un mutuo nella prima parte del 2021 è di 40 anni, **con una concentrazione nella fascia 18-34 del 35,6%** e da 35-44 anni del 34,8%. Registriamo una crescita delle richieste da parte dei giovani di età compresa fra 18 e 34 anni.

Nel nostro Paese vengono finanziati principalmente cittadini italiani, infatti **il 75,1% dei mutui è stato erogato a persone di origine italiana**, **ma sono in aumento le percentuali degli stranieri rispetto all'anno scorso**: si è passati dal 12,8% al 13,9% per i cittadini europei e dall'8,9% al 11% per quelli extra-europei.

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%; coloro che scelgono un finanziamento per l'acquisto della seconda casa costituiscono invece il 2,3%".

Conclusioni

"Le previsioni per il 2021 - conclude Landoni - indicano che la crescita dell'attività economica per i prossimi mesi, grazie anche agli effetti del pacchetto di stimoli all'economia che ha interessato il nostro Paese, si rifletterà sulle condizioni finanziarie e sul clima di fiducia delle famiglie favorendo il ricorso al credito. Tiene la domanda di credito che sarà sostenuta anche dalla ripresa dei consumi e dai bassi tassi di interesse che durerà per tutto il 2021, e molto probabilmente anche per buona parte del 2022. I finanziamenti alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione cresceranno grazie al contributo della ripresa degli investimenti in costruzioni, dei tassi di interesse ancora molto favorevoli e dalle nuove necessità abitative emerse nell'ultimo periodo. Al contrario la componente di surroga e sostituzione si ridurrà ulteriormente anche in considerazione del fatto che gran parte dello stock mutui correnti è stato già surrogato o rinegoziato. Ci aspettiamo una chiusura d'anno intorno ai 60 mld di euro erogati. Siamo quindi a ridosso dei massimi storici".