

SI CONFERMA IL CALO DELL'EROGATO MUTUI

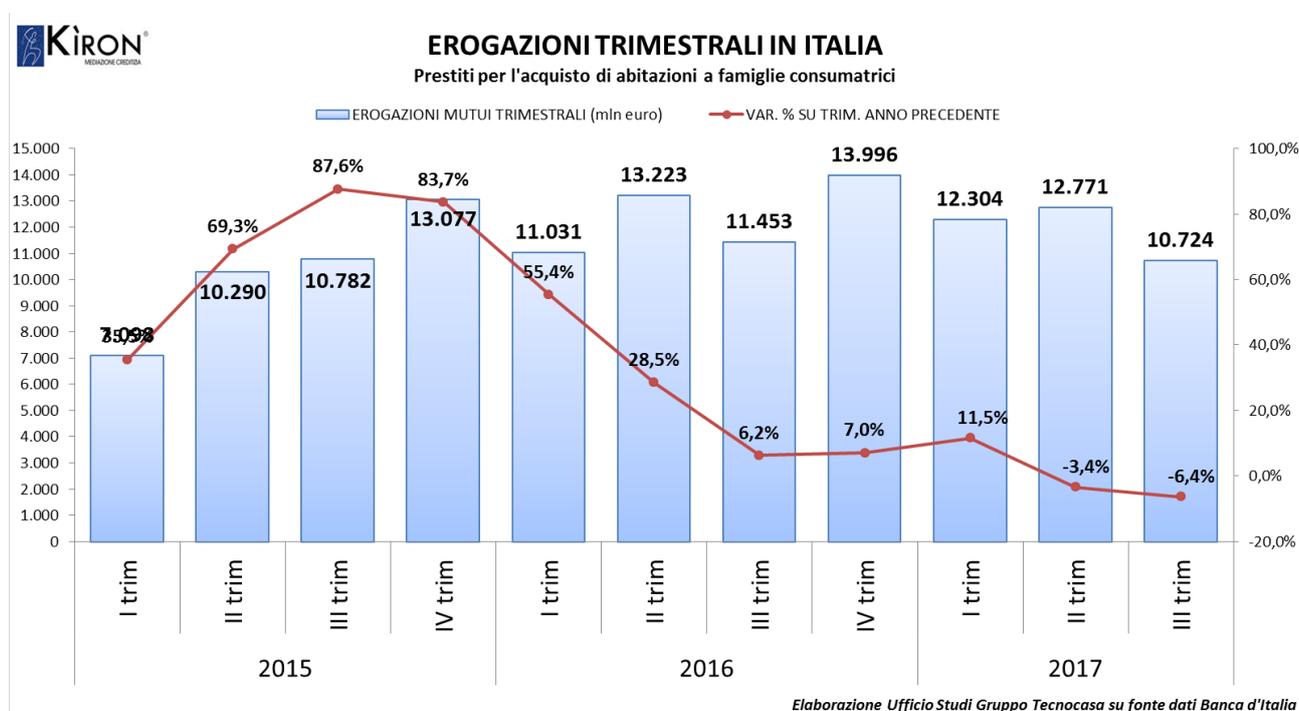
Complici diminuzione di surroghe e aumento delle compravendite

Abruzzo e Lombardia le uniche regioni con segno positivo

EROGAZIONI

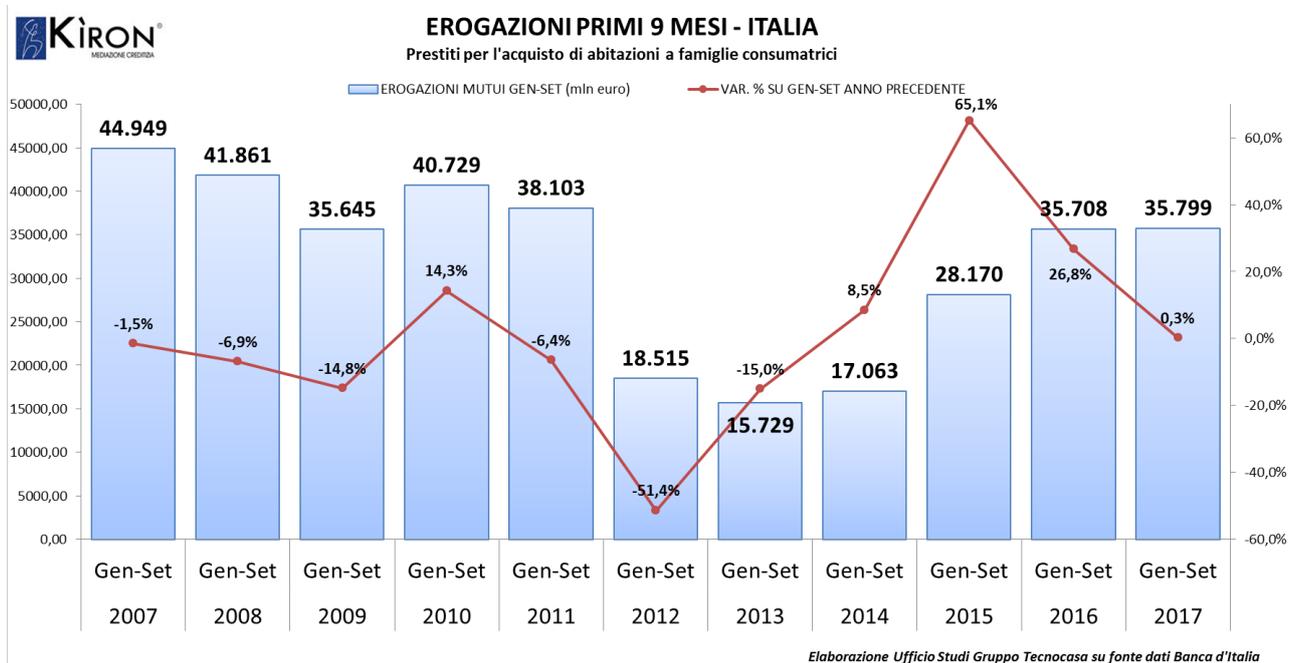
ITALIA

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per **10.724** milioni di euro nel **terzo trimestre 2017**. Rispetto allo stesso trimestre del 2016 si registra un diminuzione delle erogazioni pari a **-6,4%**, per un controvalore di **-729** mln di euro. È quanto emerge dai dati riportati nel report Banche e istituzioni finanziarie-III trimestre 2017 pubblicato da Banca d'Italia a fine dicembre.



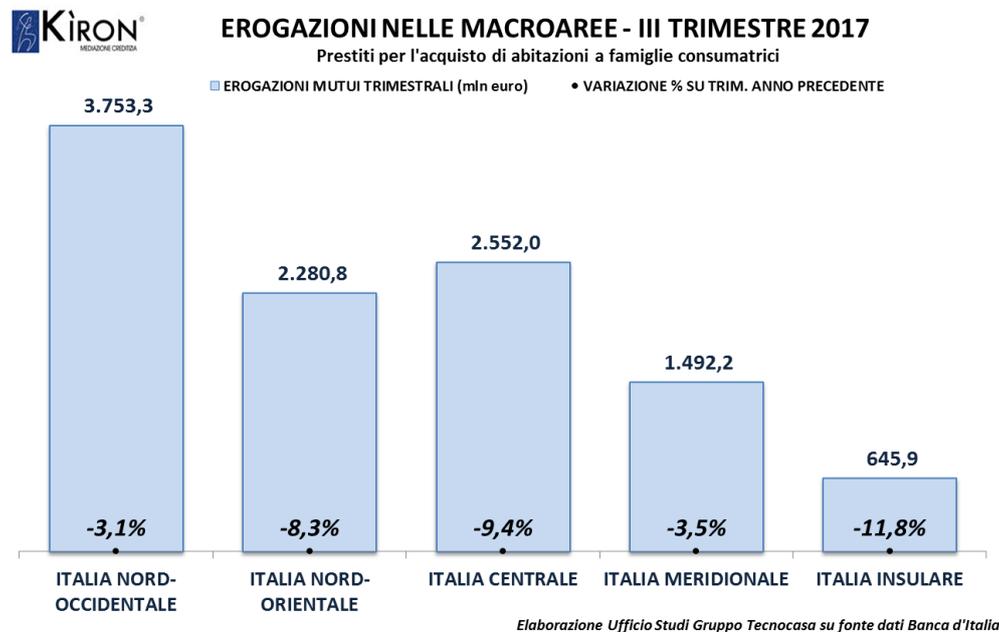
Conclusasi nel secondo trimestre dell'anno, la serie positiva che aveva fatto registrare una crescita delle erogazione che durava dal terzo trimestre del 2014, nel corso del terzo trimestre si trova conferma della tendenza al lieve calo dei volumi erogati alle famiglie. La crescita negli ultimi anni è stata repentina, spesso in doppia cifra, tale che in poco meno di tre anni la dimensione annuale del mercato del credito finalizzato all'acquisto dell'abitazione è passato da circa 21 miliardi a quasi 51 miliardi. Tale trend è stato trainato principalmente dall'aumento del numero delle compravendite immobiliari e in parte anche dal fenomeno della surroga e sostituzione. Fenomeno quest'ultimo che è in fase di rapida diminuzione e che quindi influenza in maniera importante questo secondo segno negativo consecutivo. **Nel terzo trimestre 2017 la quota delle nuove operazioni per l'acquisto incide per l'87,1% del totale mentre la restante parte, 12,9%, è quella legata a sostituzione e surroga.** Per avere un termine di confronto basti pensare che nel secondo trimestre dell'anno la quota relativa alla sostituzione e surroga era del 17,2% e addirittura nel quarto trimestre 2015 arrivava fino al 23,1%.

Se si guarda ai volumi erogati da inizio anno il dato è sostanzialmente in linea con quanto fatto registrare nel 2016 nello stesso lasso temporale: complessivamente sono stati erogati **35.799** mln con una variazione positiva di **+0,3%** rispetto ai primi nove mesi del 2016.



MACROAREE

Analizzando il dato relativo all'andamento delle erogazioni per macroarea emerge che il leggero calo generalizzato è più accentuato nelle macroaree del Nord Est, del Centro e delle Isole, mentre è **più contenuto al Sud Italia e nel Nord ovest**.

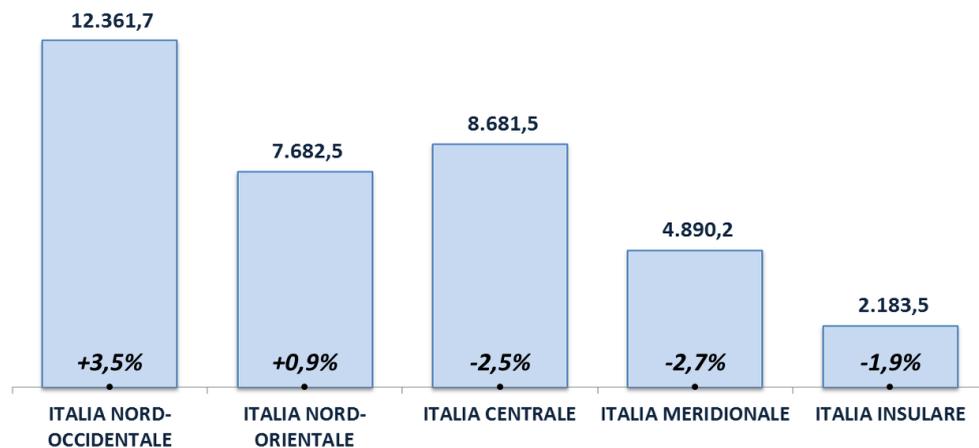


Nonostante l'andamento del terzo trimestre, analizzando **i dati cumulativi dei primi nove mesi del 2017**, le macroaree del Nord permangono in crescita rispetto al pari periodo dello scorso anno, mentre Centro, Sud e Isole virano in territorio negativo anche nel saldo di periodo.

EROGAZIONI NELLE MACROAREE - GENNAIO-SETTEMBRE 2017

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici

■ EROGAZIONI MUTUI SEMESTRALI (mln euro) • VARIAZIONE % SU SEM. ANNO PRECEDENTE



Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

REGIONI

Anche per quel che riguarda la segmentazione regionale delle erogazioni assistiamo alla conclusione del fenomeno che da oltre un anno faceva registrare segni positivi in buona parte delle regioni italiane. **Nel terzo trimestre 2017 crescono le regioni Abruzzo, Lombardia.** La Lombardia oltre a far registrare una crescita (+1.5%), con i suoi 2.617 mln di euro erogati si conferma la prima per volumi in Italia anche nel terzo trimestre dell'anno.

PROVINCE

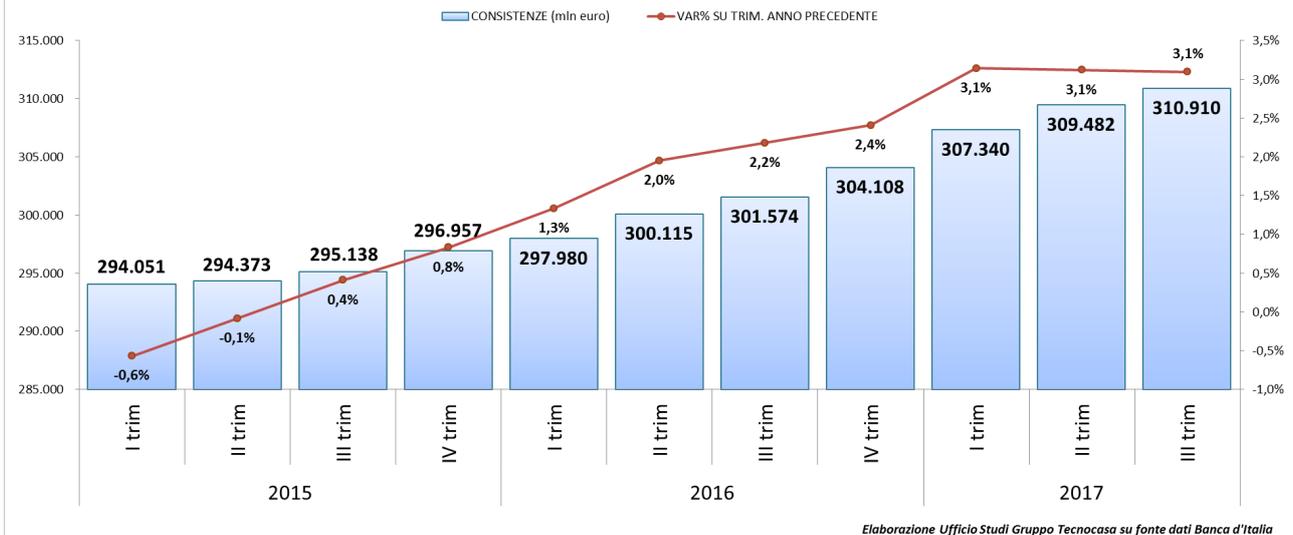
Nel **terzo trimestre 2017** sono 82 delle 110 le province che hanno evidenziato una variazioni in diminuzione dei volumi erogati alle famiglie consumatrici per l'acquisto dell'abitazione. Tra le più importanti per volumi da segnalare le performance delle province di **Monza e Brianza, che segna un raddoppio dei volumi** e nel confronto tra grandi province secondo i dati pubblicati da Banca d'Italia risulta ora essere in questo terzo trimestre la quarta provincia a livello nazionale per volumi erogati. **Roma si conferma anche per questo terzo trimestre 2017 la più importante in Italia in termini di volumi erogati: quasi 1.270 milioni di euro**, nonostante un calo del -6,5% rappresentano l'11,82% dell'erogato italiano e ben l'89% dell'erogato della regione Lazio. **Seconda, come di consueto, la provincia di Milano** che ha erogato volumi per circa 1.127 milioni di euro con una buona crescita, pari al +3.6%.

ASPETTI CONGIUNTURALI

ANDAMENTO DELLE CONSISTENZE

Nel **terzo trimestre 2017** si registra uno stock di mutui in essere pari a 310.910 mln di euro, in aumento rispetto al trimestre precedente (+3,1%). Il dato consolida la crescita del monte finanziamenti confermando di fatto la crescita delle nuove operazioni di acquisto. Di seguito il grafico andamentale dello stock mutui.

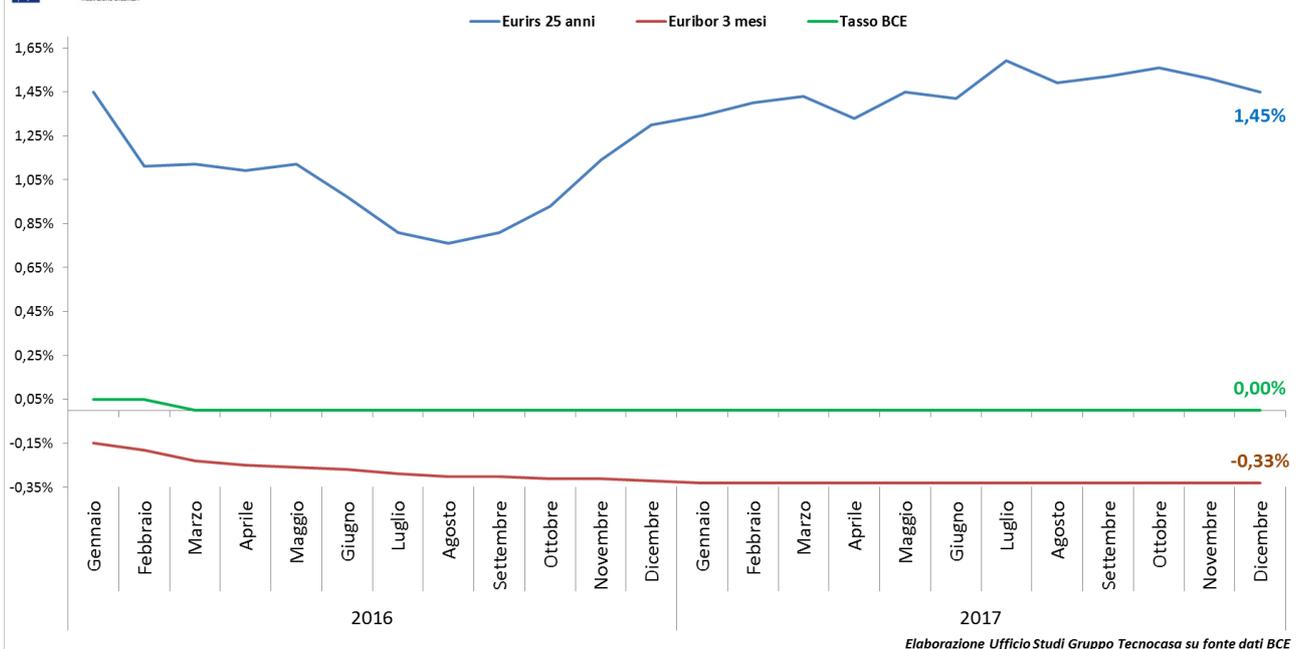
CONSISTENZE IN ITALIA Acquisto abitazioni famiglie consumatrici



I TASSI D'INTERESSE

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 Dicembre 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 1,45% a Dicembre 2017.

ANDAMENTO INDICI DI RIFERIMENTO



Stando alle dinamiche dei tassi di Dicembre 2017, abbiamo calcolato l'importo della rata mensile di un mutuo ipotecario del valore di 110.000 euro per una durata di 25 anni, ipotizzando che l'immobile valga 160.000 € e che lo spread medio di mercato si attesti a 1,20% sia per il tasso fisso che per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso sosterremo una rata di 502 euro, circa 94 euro in più rispetto a quanto dovremmo sostenere se scegliessimo un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata ammonta a 408 euro.

CONCLUSIONI

Le erogazioni nel nostro Paese sono aumentate da tre anni a questa parte. La spinta alla crescita sembra aver terminato la sua corsa soprattutto nella lettura delle rilevazioni dell'ultimo semestre. Il mercato sembra dunque aver trovato la sua dimensione e il calo delle surroghe e sostituzioni compensa la crescita delle operazioni di acquisto. Si rileva dal lato della domanda un calo delle interrogazioni di mutui rispetto allo scorso anno. I principali indici dei tassi di riferimento sono ancora a livelli molto bassi, le banche applicano spread convenienti e il valore delle abitazioni si mantiene a valori interessanti: in questo scenario permarranno buone opportunità per tutte le famiglie che vorranno affacciarsi all'acquisto dell'abitazione per tutto il 2018.

La politica monetaria espansiva della Bce continuerà con l'acquisto di titoli di stato. Verrà ridotta, ma proseguirà con 30 miliardi di euro da gennaio a settembre 2018, garantendo di fatto liquidità ai mercati ancora a lungo e lasciando presagire una sostanziale stabilità dei tassi nel futuro prossimo. 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. In generale, riguardo al mercato del credito, la chiusura del 2017 dovrebbe far intravedere una sostanziale tenuta delle erogazioni di credito con volumi compresi tra i 48 e i 50 miliardi di euro. La quota delle surroghe è destinata a ridursi ulteriormente, accentuando il fenomeno già in corso, dando maggiore peso dunque alle operazioni di acquisto.

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.*