

MUTUI ITALIA IV TRIMESTRE 2017

Milano torna provincia regina delle erogazioni e sfrutta il calo registrato dalla provincia di Roma che resta la migliore su base annua

INDICATORI DEL MERCATO CREDITIZIO:

- 2017: erogazioni stabili per la componente acquisto, in calo sostenuto per sostituzione e surroga
- La Sardegna spinge in alto i volumi erogati nella macroarea Insulare
- Mercato atteso stabile per tutto il 2018 con ancora buone opportunità per le famiglie
- Nel quarto trimestre 2017 si registra uno stock di mutui in essere pari a 313.519 mln di euro, in aumento rispetto al trimestre precedente (+3,0%). Siamo ormai a ridosso del dato storico di sempre registrato nel 2011 quando lo stock mutui cubava 313.864 mln di euro.

EROGAZIONI

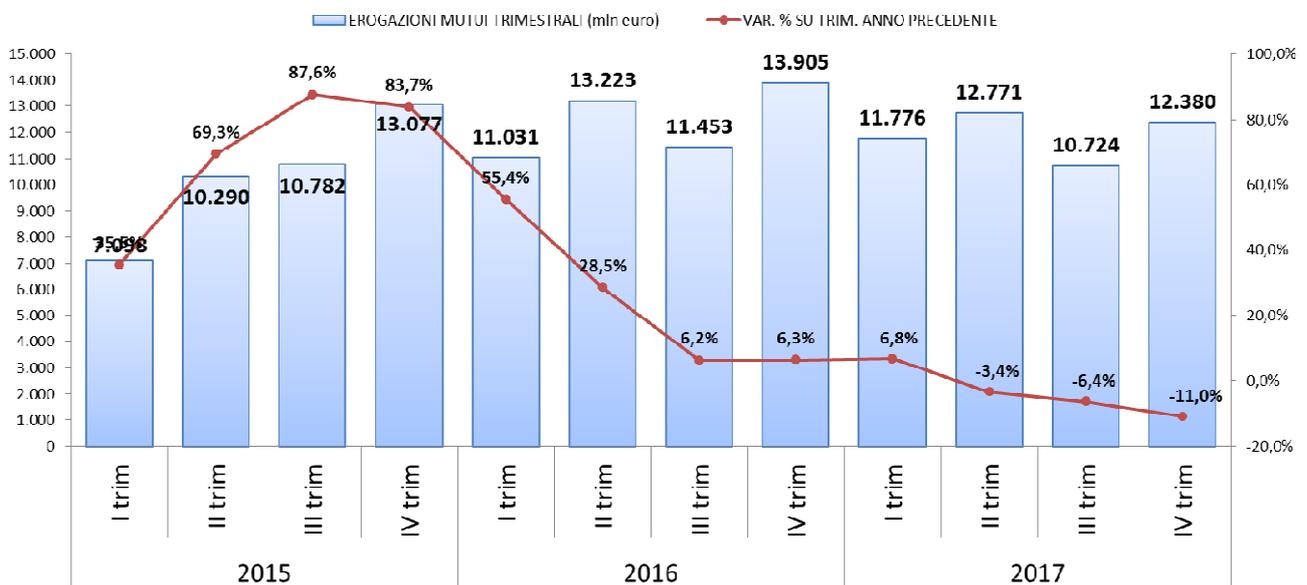
ITALIA

Nel **quarto trimestre 2017** le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per **12.380** milioni di euro. Rispetto allo stesso trimestre del 2016 si registra un diminuzione delle erogazioni pari a **-11%**, per un controvalore di **-1.525** mln di euro. È quanto emerge dai dati riportati nel report Banche e istituzioni finanziarie-IV trimestre 2017 pubblicato a fine marzo 2018 da Banca d'Italia.



EROGAZIONI TRIMESTRALI IN ITALIA

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



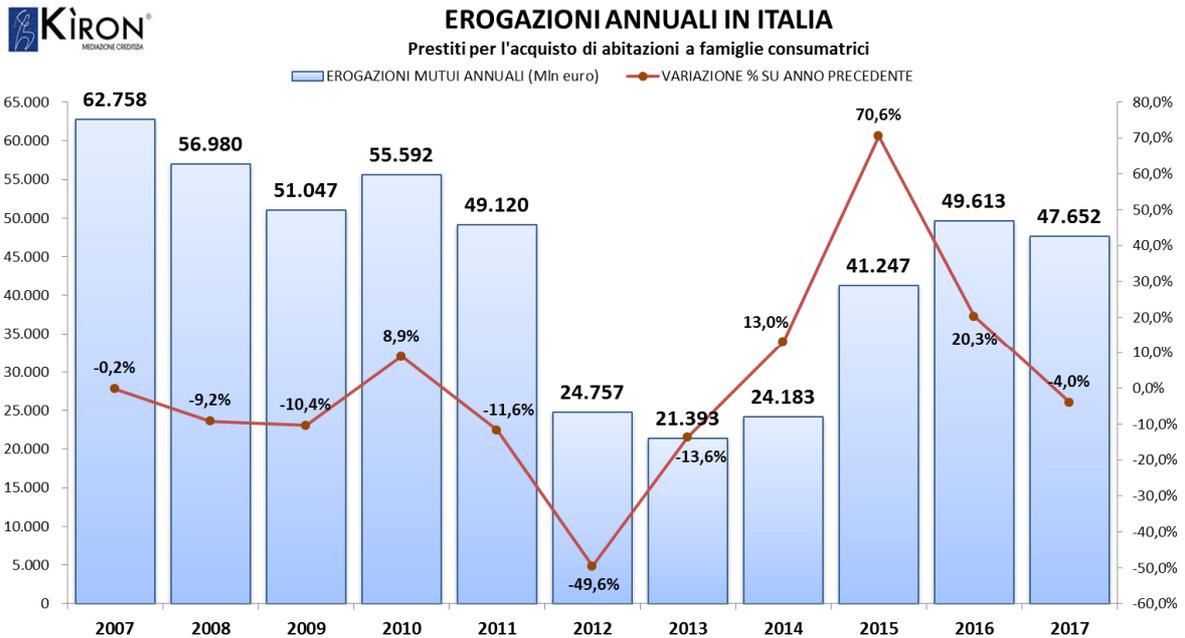
Elaborazione Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa su fonte dati Banca d'Italia

Prosegue la riduzione dei volumi di mutuo erogati alle famiglie già registrata sia nel secondo trimestre (-3,4%) che nel terzo (-6,4%). Un calo "fisiologico" visto che la crescita avuta da inizio 2014 a fine 2016 è stata repentina, spesso in doppia cifra. In poco meno di tre anni la dimensione annuale del mercato del credito finalizzato all'acquisto dell'abitazione da parte delle famiglie è passato da poco più di 21 miliardi a quasi 51 miliardi. Una crescita dovuta principalmente all'aumento delle compravendite immobiliari e, in parte, della surroga e sostituzione. Fenomeno, quello della sostituzione e surroga, che è ora in fase di rapida diminuzione e che quindi influenza in maniera importante questo secondo segno negativo dell'erogato. In quest'ultimo trimestre la quota delle nuove operazioni per l'acquisto incide per l'**87,5%** del totale mentre la restante

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

parte, 12,5%, è quella legata a sostituzione e surroga. Se guardassimo al solo ambito delle nuove operazioni a supporto di un acquisto immobiliare noteremmo che il calo trimestre su trimestre si ridurrebbe a **-3,2%**.

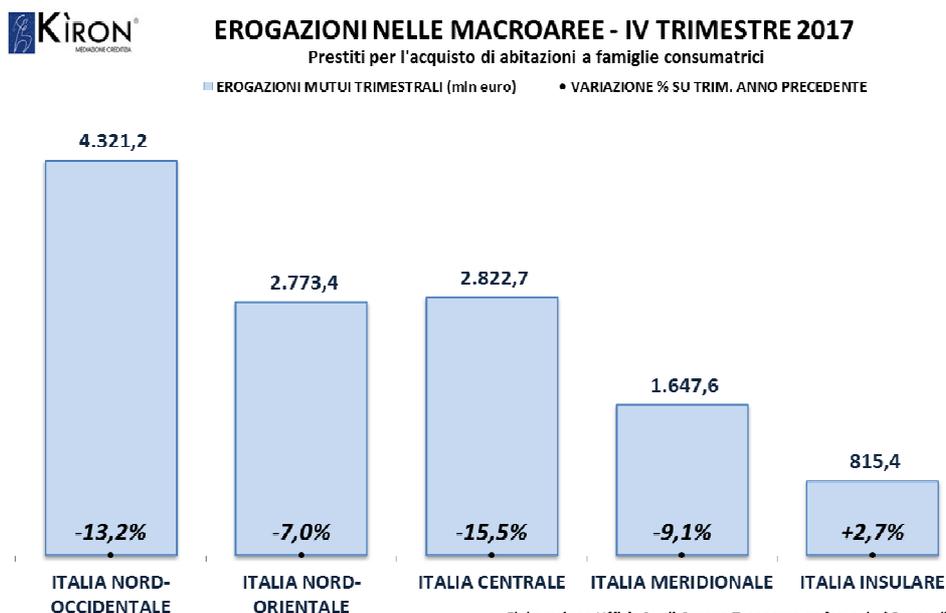
In tutto il 2017 sono stati erogati **47.652** mln di mutui, con una variazione di **-4,0%** rispetto al 2016. Relativamente alle sole nuove operazioni di finanziamento legate all'acquisto di un abitazione nel 2017 si registra un calo del **-0,6%** rispetto al 2016.



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

MACROAREE

Analizzando il dato relativo all'andamento delle erogazioni per macroarea si nota che il calo che ha caratterizzato il quarto trimestre è più accentuato nel Nord Ovest e Centro Italia, lievemente più contenuto su Nord Est e Meridione e addirittura con segno positivo per quel che riguarda le isole.



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

Analizzando *i dati cumulativi dell'anno 2017*, le macroaree del Nord Ovest e delle Isole sono quelle che meno soffrono il calo complessivo delle operazioni di finanziamento (-2,2%). Leggermente più marcata la diminuzione nel Nord Est (-3,5%). Più deciso invece in Italia Meridionale (-5%) e nel Centro Italia (-6,6%).

REGIONI

Anche per quel che riguarda le regioni, notiamo che nel *quarto trimestre 2017* sono solo due le realtà che crescono: stiamo parlando della Basilicata (+2,6%) e soprattutto della **Sardegna** la cui performance in questo quarto trimestre è stata particolarmente in controtendenza rispetto al resto delle regioni Italiane. Ha fatto registrare un incremento di volumi che va oltre il **32%**.

PROVINCE

Nel *quarto trimestre 2017* sono **16** le province italiane che hanno evidenziato variazioni in aumento dei volumi erogati. Tra le più importanti per volumi da segnalare le performance della provincia di Sassari. Assistiamo al sorpasso di Milano (1.424 mln) per volumi finanziati alle famiglie nei confronti di Roma (1.396 mln), il cui calo importante in questo trimestre (-19,3%) le fa perdere lo scettro di provincia principe per volumi erogati.

I TASSI D'INTERESSE

A marzo 2018 il tasso Euribor (3 mesi) continua a diminuire (-0,33%). L'Eurirs (25 anni) ha toccato il minimo ad Agosto 2016 con 0,76% per poi iniziare una fase di crescita fino all'1,55% registrato a marzo 2018.

CONCLUSIONI

Nel 2017 si rileva un calo della domanda di mutui rispetto al 2016 che tenderà a stabilizzarsi. 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. Permarranno quindi buone opportunità per le famiglie che vorranno acquistare un'abitazione nel 2018.

La politica monetaria espansiva della Bce verrà ridotta, ma proseguirà con 30 miliardi di euro da gennaio a settembre 2018, garantendo liquidità ai mercati ancora a lungo e lasciando presagire una sostanziale stabilità dei tassi nel futuro prossimo.

In generale il 2018 dovrebbe far intravedere una 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

Kiron Partner S.p.A.

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.