

IL MERCATO DEI MUTUI IN LOMBARDIA

IV trimestre 2018

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato nel dettaglio l'andamento dei finanziamenti finalizzati all'acquisto dell'abitazione concessi alle famiglie residenti sul territorio regionale nel quarto trimestre 2018. L'analisi fa riferimento al report Banche e istituzioni finanziarie, aggiornato e pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Marzo 2019.

ITALIA

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 14.011,9 milioni di euro, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registra una variazione delle erogazioni pari a +13,1%, per un controvalore di 1.621,2 milioni di euro. La fotografia indica ancora un aumento dell'erogazione del credito concesso alle famiglie, che conferma la tendenza sia del terzo trimestre 2018 (quando la variazione è stata pari a +10,0%) sia del secondo trimestre 2018 (+7,6%).

Gli ultimi dodici mesi si sono chiusi con 50.606,9 milioni di euro erogati, con una variazione pari a +6,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

LOMBARDIA

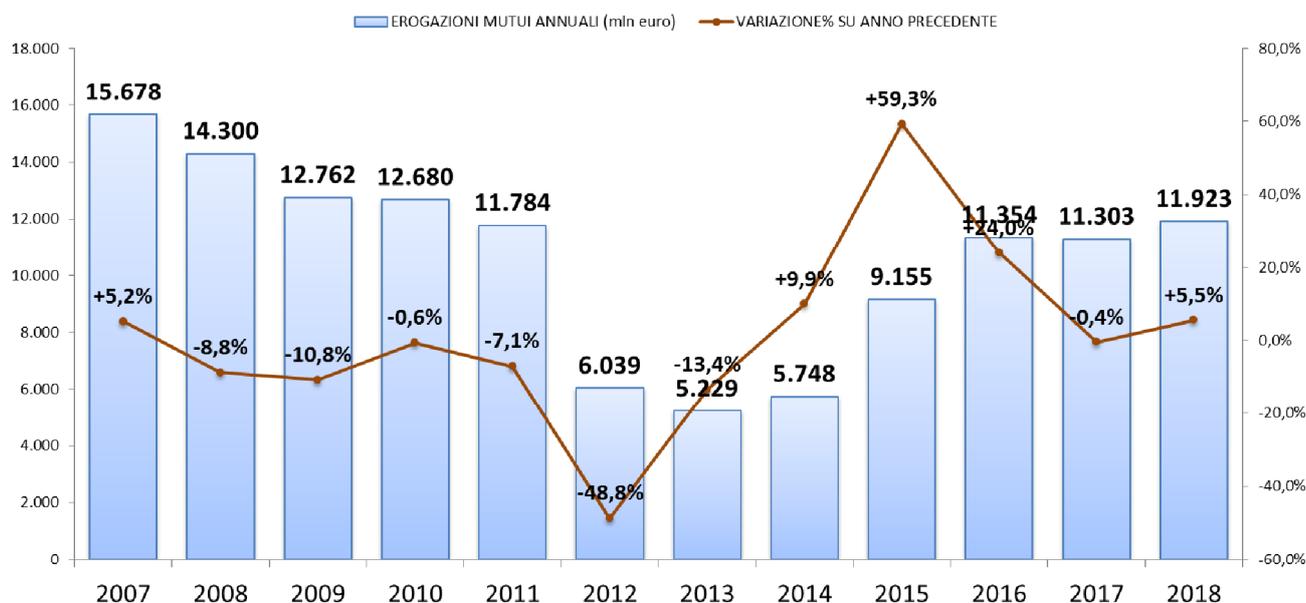
Le famiglie lombarde hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 3.280,5 milioni di euro, che collocano la regione al primo posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 23,41%; rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a +9,8%, per un controvalore di +293,5 milioni di euro.

Se si osserva l'andamento delle erogazioni sui 12 mesi, e si analizzano quindi i volumi dell'intero anno solare 2018, la regione Lombardia mostra una variazione positiva pari a +5,5%, per un controvalore di +620,0 mln di euro. Sono dunque stati erogati in questi ultimi dodici mesi 11.922,8 mln di euro, volumi che rappresentano il 23,56% del totale nazionale.



EROGAZIONI ANNUALI - REGIONE LOMBARDIA

Prestiti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici



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

PROVINCE DELLA LOMBARDIA

Nel quarto trimestre 2018 le province della Lombardia hanno evidenziato il seguente andamento.

La provincia di Bergamo ha erogato volumi per 276,2 mln di euro, facendo registrare una variazione rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno pari a +5,6%. Nell'ultimo anno, invece, sono stati erogati 987,8 mln di euro, pari a +2,2%.

In provincia di Brescia sono stati erogati volumi per 295,8 mln di euro, corrispondenti a una variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente pari a +11,4%. Nei precedenti dodici mesi sono stati erogati 1.087,2 mln di euro (+2,1%).

La provincia di Como ha erogato volumi per 178,8 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a +16,1%. I dodici appena trascorsi hanno evidenziato volumi per 666,4 mln di euro, corrispondenti a +11,8%.

In provincia di Cremona i volumi erogati sono stati 69,7 mln di euro, con una variazione pari a +3,6%. Quelli nei quattro trimestri considerati sono stati 254,6 mln di euro, (-4,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso).

In provincia di Lecco sono stati erogati volumi per 73,9 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +4,6%. Sommando i volumi dei precedenti quattro trimestri, i volumi sono stati 281,1 mln di euro e la variazione +7,0%.

La provincia di Lodi ha erogato volumi per 59,0 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a -4,7%. Questi dodici mesi hanno evidenziato volumi per 215,7 mln di euro e una variazione pari a -0,1%.

La provincia di Mantova ha erogato volumi per 72,5 mln di euro, facendo registrare una variazione sul trimestre pari a +5,0%. L'anno appena trascorso ha segnalato un totale di 268,9 mln di euro, con una variazione di +10,4%.

In provincia di Milano sono stati erogati volumi per 1.629,8 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente è risultata essere pari a +14,4%. I quattro trimestri passati, invece, hanno visto un totale 5.823,7 mln di euro (+11,7%).

La provincia di Monza-Brianza ha erogato volumi per 250,9 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a -7,4% nel trimestre. Andando indietro di un anno sono stati erogati 954,2 mln di euro (-15,5% rispetto all'anno scorso).

In provincia di Pavia i volumi erogati sono stati 116,6 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +20,0%. Nei dodici mesi precedenti, invece, sono stati erogati 402,1 mln di euro, pari a +0,8%.

In provincia di Sondrio sono stati erogati volumi per 22,1 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a -0,2%. Sommando anche i tre trimestri scorsi, invece, sono stati erogati 109,2 mln di euro (+25,4%).

Varese ha registrato volumi erogati per 235,2 mln di euro, con una variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +6,1%. I volumi di questi ultimi dodici mesi sono stati 871,9 mln di euro e la variazione è stata pari a +1,4%.

IMPORTO MEDIO DI MUTUO - LOMBARDIA

Attraverso l'elaborazione dei dati provenienti dalle agenzie di mediazione creditizia Kiron ed Epicas, l'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato la tendenza rispetto all'importo medio di mutuo erogato.

Nel quarto trimestre 2018 in Lombardia si è registrato un importo medio di mutuo pari a 126.000 euro, in aumento rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre dell'anno precedente, quando il ticket medio ammontava a 121.800 euro. Mediamente colui che sottoscrive un mutuo nella regione viene finanziato circa il 9% in più rispetto al mutuatario medio italiano.

CONCLUSIONI

Il mercato dei mutui alla famiglia è oggi ben strutturato. Abbiamo visto che ha chiuso oltre i 50 mld di euro e che la sua crescita è legata al mercato immobiliare. Nel corso degli scorsi anni, per mezzo del «Quantitative Easing», la Bce ha contribuito a tenere bassi i tassi di interesse agevolando di fatto l'accesso al credito delle famiglie a tassi molto competitivi. La BCE ha iniziato a immettere liquidità sui mercati nel 2015 per 80 miliardi, poi ridotti a 15 a partire da settembre 2018. A dicembre è stato chiuso il programma di nuove immissioni ma si è continuato a calmierare i prezzi del denaro grazie al reinvestimento dei titoli già acquistati che sono andati in scadenza. Dal marzo 2016 il tasso di riferimento è a zero e la promessa di non aumentarlo per i prossimi mesi ha ulteriormente rasserenato i mercati. Il resto, come altre volte sottolineato, dipenderà molto dalle politiche economiche che il nostro paese adotterà in termini di sostegno all'economia, all'occupazione e al reddito delle famiglie. Ad oggi, visti i prezzi degli immobili



ancora convenienti, l'abbassamento dei tempi di compravendita e i tassi dei mutui ancora molto bassi, permangono interessanti opportunità sul mercato immobiliare sia per chi vuole comprare a scopi abitativi sia per chi vuole comprare a titolo di investimento, ragion per cui restiamo fiduciosi riguardo ad una stabilità del mercato del credito anche per l'anno 2019.

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa

Kiron Partner S.p.A.

Società di Mediazione Creditizia

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

Capitale sociale euro 1.000.000 i.v. – P.IVA 11346070151 – R.E.A. di Milano n. 1263692

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