

IL MERCATO DEI MUTUI IN LOMBARDIA

I trimestre 2019

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 primo trimestre 2019. L'analisi fa riferimento al report Banche e istituzioni finanziarie, aggiornato e pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Giugno 2019.

ITALIA

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 11.171,7 milioni di euro, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registra una variazione delle erogazioni pari a +1,2%, per un controvalore di 127,2 milioni di euro. La fotografia indica ancora un aumento dell'erogazione del credito concesso alle famiglie, che conferma la tendenza sia del quarto trimestre 2018 (quando la variazione è stata pari a +13,1%) sia del terzo trimestre 2018 (+10,0%).

Gli ultimi dodici mesi si sono chiusi con 50.734,1 milioni di euro erogati, con una variazione pari a +8,1% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

LOMBARDIA

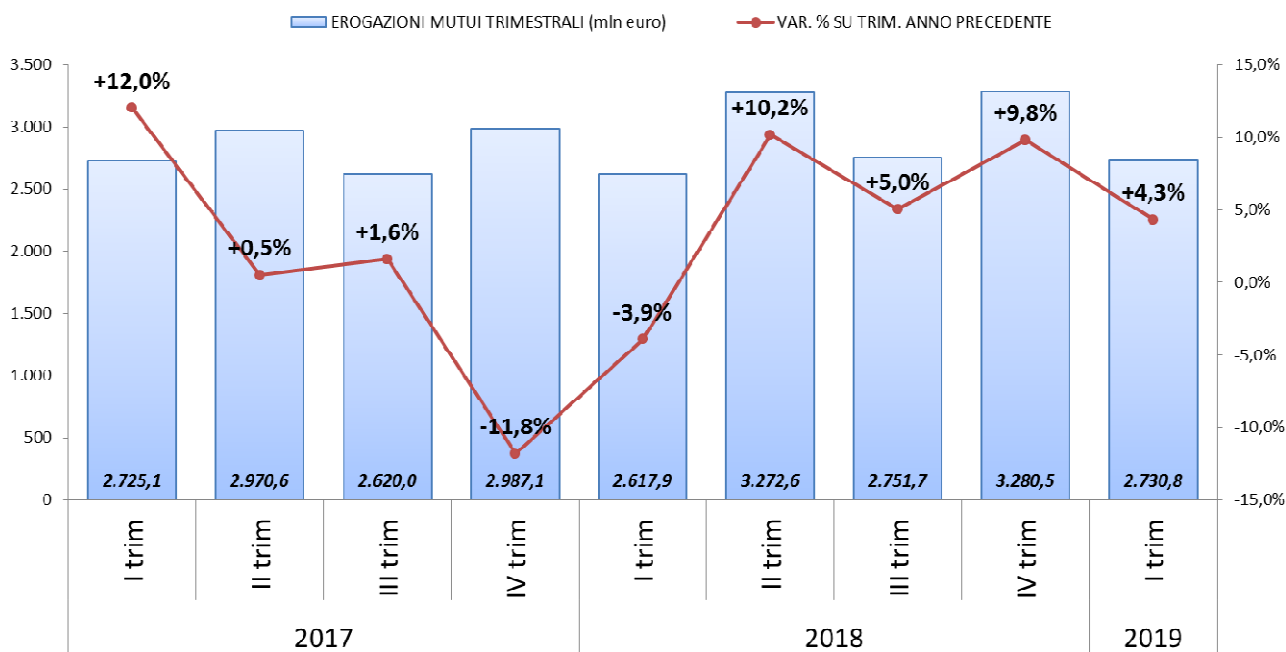
Le famiglie lombarde hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 2.730,8 milioni di euro, che collocano la regione al primo posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 24,44%; rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a +4,3%, per un controvalore di +112,9 milioni di euro.

Se si osserva l'andamento delle erogazioni sui 12 mesi, e si analizzano quindi i volumi da Aprile 2018 a Marzo 2019, la regione Lombardia mostra una variazione positiva pari a +7,5%, per un controvalore di +840,1 mln di euro. Sono dunque stati erogati in questi ultimi dodici mesi 12.035,7 mln di euro, volumi che rappresentano il 23,72% del totale nazionale.



EROGAZIONI TRIMESTRALI - 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 primo trimestre 2019 le province della Lombardia hanno evidenziato il seguente andamento.

La provincia di Bergamo ha erogato volumi per 243,2 mln di euro, facendo registrare una variazione rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno pari a +11,6%. Nell'ultimo anno, invece, sono stati erogati 1.013,2 mln di euro, pari a +6,9%.

A Brescia sono stati erogati volumi per 254,3 mln di euro, corrispondenti a una variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente pari a +10,9%. Nei precedenti dodici mesi sono stati erogati 1.112,1 mln di euro (+12,9%).

La provincia di Como ha erogato volumi per 137,5 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a -5,0%. I dodici appena trascorsi hanno evidenziato volumi per 659,2 mln di euro, corrispondenti a +10,2%. In provincia di Cremona i volumi erogati sono stati 52,7 mln di euro, con una variazione pari a -2,3%. Nei quattro trimestri del 2018 considerati sono stati 253,3 mln di euro, (+1,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso). In provincia di Lecco sono stati erogati volumi per 64,5 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +4,5%. Sommando i volumi dei precedenti quattro trimestri, i volumi sono stati 283,9 mln di euro e la variazione +7,9%. Lodi ha erogato volumi per 46,0 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a -4,2%. Questi dodici mesi hanno evidenziato volumi per 213,7 mln di euro e una variazione pari a +0,9%. La provincia di Mantova nel I trimestre 2019 ha erogato volumi per 54,1 mln di euro, facendo registrare una variazione sul trimestre pari a -4,7%. Nei 12 mesi precedenti ha segnalato un totale di 266,3 mln di euro, con una variazione di +9,4%.

A Milano sono stati erogati volumi per 1.352,8 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente è risultata essere pari a +4,2%. I quattro trimestri passati, invece, hanno visto un totale 5.878,6 mln di euro (+11,6%).

La provincia di Monza-Brianza ha erogato volumi per 219,2 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a +1,9% nel trimestre. Andando indietro di un anno sono stati erogati 958,3 mln di euro (-15,3% rispetto all'anno scorso).

In provincia di Pavia nel I trimestre 2019 i volumi erogati sono stati 84,6 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a -4,6%. Nei dodici mesi precedenti, invece, sono stati erogati 398,0 mln di euro, pari a +2,8%.

In provincia di Sondrio sono stati erogati volumi per 19,0 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a -1,0%. Sommando anche i tre trimestri scorsi, invece, sono stati erogati 109,0 mln di euro (+34,1%).

Varese ha registrato volumi erogati per 202,9 mln di euro, con una variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a +9,9%. I volumi di questi ultimi dodici mesi sono stati 890,2 mln di euro e la variazione è stata pari a +7,5%.

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 primo trimestre 2019 in Lombardia si è registrato un importo medio di mutuo pari a 122.000 euro, sostanzialmente stabile rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre dell'anno precedente, quando il ticket medio ammontava a 122.000 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 ad oggi ben strutturato. Abbiamo visto che il 2018 si è chiuso con oltre 50 mld di euro e che tale andamento è strettamente collegato al mercato immobiliare. Nel corso degli 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. 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 andati in scadenza. E' dal marzo del 2016 che il tasso di riferimento è pari a zero. La promessa è stata quella di non aumentarlo per i prossimi mesi e ciò ha contribuito a rasserenare i mercati. Il trend generale dipenderà molto dalle politiche economiche che il nostro paese adotterà in termini di sostegno all'economia, soprattutto relative al sostegno dell'occupazione e al reddito delle famiglie. Attualmente, visti i prezzi degli immobili ancora convenienti, l'abbassamento dei tempi di vendita ed 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.

Fonte: Ufficio Studi 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.*

Fonte: Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa