

MERCATO CREDITIZIO I TRIMESTRE 2019

In Italia crescono i mutui per comprare casa

EROGAZIONI

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per **11.172** milioni di euro nel primo trimestre 2019. Rispetto allo stesso trimestre del 2018 si registra una crescita delle erogazioni pari a **+1,2%**, per un controvalore di oltre 127 milioni di euro. È quanto emerge dai dati riportati nel report Banche e istituzioni finanziarie - I trimestre 2019 pubblicato da Banca d'Italia a fine giugno.

Rilevazione importante quest'ultima pubblicata da Banca d'Italia: da un lato conferma il trend di crescita dei volumi trimestre su trimestre, dall'altra segna un rallentamento del tasso di crescita che nei due periodi precedenti mostrava aumenti a doppia cifra. Analizzando nel dettaglio i dati relativi alle erogazioni di mutui in Italia scopriamo che **crescono del +4,2% le operazioni di mutuo a supporto di un acquisto immobiliare**.

Calano invece del **-14,1% le operazioni di surroga e sostituzione**. Un mercato dei mutui alla famiglia sempre più polarizzato sulla componente di acquisto, rappresentata con quasi nove operazioni su dieci. Sostituzioni e surroghe, che avevano fortemente influenzato il mercato negli anni 2015 e 2016, trovano sempre minore spazio e rappresentano ormai solo l'11% del totale.

Il dato d'apertura del 2019 ci restituisce la consapevolezza che da un lato il mercato ha beneficiato dell'onda lunga della crescita del numero di operazioni proveniente dallo scorso anno, dall'altro alza il dubbio riguardo la direzione che prenderà il mercato nel corso del 2019. Resta tuttavia la tranquillità di una stabilità congiunturale che garantirà scostamenti comunque contenuti. Si dovranno attendere i dati del prossimo trimestre, giro di boa dell'anno, per avere segnali più certi circa l'orientamento previsionale.

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 lo 0,20% per tutto il 2013 e il 2014, salvo andare sottozero da Maggio 2015. **La quotazione di Agosto 2019, -0,41%, rappresenta il minimo storico di sempre**. 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 in area 1,50% fino a Novembre 2018. Da qui una nuova fase discendente che lo ha riportato al suo minimo storico proprio ad Agosto 2019 con l'indicatore che ha segnato 0,23%.

Stando alle dinamiche dei tassi di Agosto 2019, si è 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 1,1% per il tasso fisso e a 1,2% per il tasso variabile. Con un mutuo a tasso fisso sosterremmo una rata di 431 euro, circa 27 euro in più rispetto a quanto dovremmo sostenere se scegliessimo un mutuo a tasso variabile, in quanto la sua rata ammonta a 404 euro.

ANDAMENTO DELLE CONSISTENZE

L'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa ha analizzato i dati di Banca d'Italia relativi allo stock di mutui in essere concessi alle famiglie italiane per l'acquisto dell'abitazione. Il trend storico mostra che nel primo trimestre 2019 è stato raggiunto lo stock di mutui in essere più alto di sempre, pari a **324.608 milioni di euro**, superando anche il precedente massimo del IV trimestre 2018 che ammontava a 322.918 milioni di euro.

Il passo con il quale crescono le consistenze è in linea con quanto rilevato nelle precedenti rilevazioni: **+3,1% su base annua (+0,52% su base trimestrale)**. Alla luce dei favorevoli tassi di mercato coi quali sono stati collocati i finanziamenti durante l'ultimo triennio, la composizione dello stock è in buona parte composta da finanziamenti a tasso fisso o variabile con CAP, il che presuppone un minor rischio sia in capo alle famiglie sia per gli istituti eroganti. Si delinea uno **scenario favorevole al proseguimento della crescita** del credito alla famiglia per l'acquisto dell'abitazione con un aumento degli stock anche per il II trimestre 2019 seppur ad un passo inferiore rispetto al 3% al quale il mercato ci ha abituato nei due anni passati.

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.

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.