

## IL MERCATO DEI MUTUI IN LOMBARDIA

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

#### ITALIA

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 10.605,4 milioni di euro, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente si registra una variazione delle erogazioni pari a -10,2%, per un controvalore di -1.200,4 milioni di euro. La fotografia indica ancora un ridimensionamento nell'erogazione del credito concesso alle famiglie, che conferma la tendenza del secondo trimestre 2019 (quando la variazione è stata pari a -14,5%), mentre il primo trimestre 2019 aveva fatto segnare una variazione del +1,6%. I primi nove mesi del 2019 si sono chiusi con 33.575,1 milioni di euro erogati, con una variazione pari a -8,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

#### LOMBARDIA

Le famiglie lombarde hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 2.597,7 milioni di euro, che collocano la regione al primo posto per totale erogato in Italia, con un'incidenza del 24,49%; rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente in regione si registra una variazione delle erogazioni pari a -5,6%, per un controvalore di -154,0 milioni di euro. Se si osserva l'andamento delle erogazioni nei primi nove mesi dell'anno, e si analizzano quindi i volumi da Gennaio a Settembre 2019, la regione mostra una variazione negativa pari a -4,6%, per un controvalore di -399,1 mln di euro. Sono dunque stati erogati in questi primi nove mesi 8.243,2 mln di euro, volumi che rappresentano il 24,55% 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

Nel terzo trimestre 2019 le province della Lombardia hanno evidenziato il seguente andamento.

La provincia di **Bergamo** ha erogato volumi per 226,2 mln di euro, facendo registrare una variazione rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno pari a -2,5%. Nei primi nove mesi del 2019, invece, sono stati erogati 712,2 mln di euro, pari a +0,1%. A **Brescia** sono stati erogati volumi per 243,5 mln di euro, corrispondenti a una variazione rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente pari a -7,8%. Da Gennaio a Settembre sono stati erogati 769,2 mln di euro (-2,8%). La provincia di **Como** ha erogato volumi per 136,7 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a -12,3%. I primi nove mesi dall'anno hanno evidenziato volumi per 423,2 mln di euro, corrispondenti a -13,2%. In provincia di **Cremona** i volumi erogati sono stati 51,5 mln di euro, con una variazione pari a -14,1%. Quelli nei tre trimestri considerati sono stati 169,0 mln di euro, (-8,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno scorso). In provincia di **Lecco** sono stati erogati volumi per 60,4 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a -0,6%. I primi nove mesi hanno visto un totale di 189,1 mln di euro, con una variazione di -8,7%. **Lodi** ha erogato volumi per 42,7 mln di euro, la variazione sul trimestre è pari a -14,9%. I primi nove mesi dell'anno hanno evidenziato volumi per 139,0 mln di euro e una variazione pari a -11,3%. La provincia di **Mantova** ha erogato volumi per 60,6 mln di euro, facendo registrare una variazione sul trimestre pari a -13,2%. I tre quarti del 2019, invece, hanno segnalato un totale di 180,2 mln di euro, con una variazione di -8,2%. A **Milano** sono stati erogati volumi per 1.280,7 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente è risultata essere pari a -3,4%. I tre trimestri in totale, invece, hanno visto 4.073,9 mln di euro (-2,9%). La provincia di **Monza-Brianza** ha erogato volumi per 204,0 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a -5,3% nel trimestre. Da Gennaio a Settembre sono stati erogati 665,1 mln di euro (-5,4% rispetto all'anno scorso). In provincia di **Pavia** i volumi erogati sono stati 85,3 mln di euro, la variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a -7,9%. Nei nove mesi iniziali del 2019, invece, sono stati erogati 258,3 mln di euro, pari a -9,6%. In provincia di **Sondrio** sono stati erogati volumi per 16,0 mln di euro, facendo registrare una variazione pari a -27,5%. Escludendo gli ultimi tre mesi dell'anno, invece, sono stati erogati 56,9 mln di euro (-34,6%). **Varese** ha registrato volumi erogati per 190,0 mln di euro, con una variazione rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente pari a -6,4%. I volumi di questi nove mesi sono stati 607,3 mln di euro e la variazione è stata pari a -4,6%.

#### **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 terzo trimestre 2019 in Lombardia si è registrato un importo medio di mutuo pari a 120.000 euro, in diminuzione rispetto a quanto rilevato durante lo stesso trimestre dell'anno precedente, quando il ticket medio ammontava a 121.200 euro. Mediamente colui che sottoscrive un mutuo nella regione viene finanziato circa il 7% in più rispetto al mutuatario medio italiano.

#### **CONCLUSIONI**

Il mantenimento a zero del costo del denaro e il rilancio del «Quantitative Easing» stanno contribuendo a mantenere ai minimi i principali indicatori finanziari che influenzano il mercato dei mutui ipotecari. Di conseguenza, i bassi tassi di interesse applicati dalle banche ai propri clienti, contribuiranno a movimentare ancora il settore dei mutui ipotecari. Si ipotizza una chiusura 2019 intorno ai 48-49 mld, in leggera contrazione rispetto ai 50 mld del 2018. Si registra però una decisa ripresa della domanda spinta soprattutto dai mutui di sostituzione e surroga che, grazie ai tassi ai minimi storici, sta riportando nuovo interesse a questa tipologia



di operazioni e che vedrà già dal prossimo trimestre e per tutta la prima parte del 2020 un'interessante crescita. Anche per i mutui a supporto delle compravendite ci si attende una ripresa, seppur più contenuta. Visti i prezzi degli immobili ancora convenienti e l'abbassamento dei tempi di compravendita, permangono interessanti opportunità anche sul mercato immobiliare sia per chi vuole comprare a scopi abitativi sia per chi vuole comprare a titolo di investimento.

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.