



MERCATO CREDITIZIO PRIMO SEMESTRE 2022

Un settore ben strutturato capace di sfidare la crescita dei tassi

Erogazioni

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per **15.754** milioni di euro nel **secondo trimestre 2022**. Rispetto allo stesso trimestre del 2021 si registra una diminuzione delle erogazioni pari a **-5,1 %**, per un controvalore di oltre 844 milioni di euro. Considerando l'intero primo semestre i volumi erogati si sono attestati a **29,3 mld** di euro in calo rispetto al primo semestre del 2021 del -6,6%.

“Lo sviluppo del mercato risulta essere solido e ben strutturato - afferma **Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA** - in quanto è trascinato dalla crescita della componente di mutui per l'acquisto che storicamente è quella più “stabile” rispetto alla componente “sostituzione e surroga” che sono finalità legate all'andamento ciclico dei tassi. Analizzando nel dettaglio i dati relativi alle erogazioni possiamo evidenziare **una crescita nel semestre del 5% proprio delle operazioni a supporto di un acquisto immobiliare, mentre calano di oltre il -70% le operazioni di surroga e sostituzione**, il cui peso sul totale delle erogazioni si sta riducendo ed è arrivato a toccare nel secondo trimestre del 2022 il 3,7%. Il fenomeno della crescita del mercato della sostituzione e della surroga aveva sostenuto le erogazioni durante la fase di sviluppo della pandemia, anche in virtù dei tassi ai minimi storici. **Ora stiamo assistendo ad una nuova fase che è più strutturale e saldamente legata alla crescita delle compravendite immobiliari.**”

Consistenze

Gli esperti Kiron hanno analizzato i dati di Banca d'Italia relativi allo stock di mutui in essere concessi alle famiglie italiane per l'acquisto dell'abitazione. Tracciando il trend storico è emerso che nel secondo trimestre 2022 si è registrato lo **stock di mutui in essere più alto di sempre pari a 370.312 milioni di euro**.

A inizio 2022, con le rilevazioni del primo trimestre era stato superato il precedente importo più alto di stock mutui mai registrato, e si era fissato il nuovo massimo con più di 363 miliardi di euro. Con questo trimestre ci lasciamo quindi alle spalle il risultato dello scorso trimestre e viene fissato un nuovo massimo ai mutui in essere circolanti.

Il passo con il quale crescono le consistenze è in linea con quanto rilevato in precedenza: **+6%** su base annua (**+1,89%** su base trimestrale). Alla luce dei tassi di mercato ancora favorevoli, con i quali sono stati collocati i finanziamenti durante gli ultimi quattro anni, lo stock dei mutui circolanti è in buona parte composta da finanziamenti a tasso fisso, il che presuppone un minor rischio sia in capo alle famiglie sia in capo agli istituti eroganti. La tendenza sembra però volgere al termine: il repentino innalzamento dei tassi di interesse registrato negli ultimi mesi sembra aver spostato la scelta sui prodotti più convenienti ma anche più rischiosi come il tasso variabile. La crescita delle consistenze, in corso da settembre 2015, molto probabilmente proseguirà anche in virtù della maggiore incidenza dei nuovi contratti erogati rispetto alle operazioni di sostituzione e surroga.

Tassi di interesse: tipologie e andamento

Secondo i dati forniti da Banca d'Italia, i tassi medi applicati alle operazioni di periodo arrivano da un trend ribassista che durava dal 2013 e che ha portato il tasso medio a toccare il suo minimo nel luglio del 2020 con l'1,17%. Da lì è iniziata la nuova fase rialzista che ha portato l'indicatore a risalire





all'**1,38%** nel luglio 2021 e quindi, a luglio 2022 ultima rilevazione disponibile a **2,15%**. Un aumento progressivo che non è ancora giunto al suo termine.

Le motivazioni sono da ricercare essenzialmente in due fattori: da una parte un lieve aumento degli spread bancari che hanno di poco inciso sul tasso finale applicato ai mutui; dall'altra la forte reazione della BCE all'aumento delle materie prime che hanno innescato sui prezzi un rilancio inflazionistico che non si vedeva da decenni. Dopo l'ultimo intervento del mese di settembre, che ha rialzato il principale indice di riferimento di ben 0,75%, la stessa BCE si è detta pronta ad intervenire ulteriormente in quanto ritiene che *"con il graduale venir meno delle attuali determinanti dell'inflazione e con il trasmettersi della normalizzazione della nostra politica monetaria all'economia e al processo di formazione dei prezzi, l'inflazione si ridurrà."*

Nell'ultimo semestre la dinamica dei tassi ha portato a un ribilanciamento delle tipologie di tasso collocato. Secondo i dati interni Kiron la scelta del tasso fisso non è più la predominante del mercato. L'innalzamento dei tassi ha infatti causato un ribilanciamento nelle scelte di tasso dei mutuatari che nel corso del 2022 hanno spesso optato per prodotti più economici ma anche più rischiosi come il tasso variabile. Fenomeno che ha caratterizzato gli ultimi mesi, portando il tasso variabile e il tasso variabile con CAP ad erodere quote importanti al tasso fisso che invece nel 2021 è stato scelto da quasi 9 mutuatari su 10. Nel 2022 il tasso variabile è la scelta di 4,1 mutuatari su 10 e il tasso variabile con CAP di 1,2 mutuatario su 10. Quelli che continuano a optare per un prodotto fisso, più sicuro ma più caro, scendono a quota 4,4 mutuatari su 10. Sono invece solo 0,3 su 10 quelli che scelgono il prodotto a tasso misto.

Caratteristiche dei mutui e dei mutuatari

A livello nazionale la durata media del mutuo, sempre in base alle rilevazioni interne di Kiron, passa da 24,7 del 2021 a **26 anni del 2022**. Segmentando per fasce di durata, emerge che il 78,8% dei mutui ha una durata compresa tra 21 e 30 anni (72% nel 2021) e il 21,2% si colloca nella fascia 10-20 anni (27,9% nel 2021), mentre i prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 restano residuali.

Nel primo semestre 2021 **l'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale si attesta a 120.100 Euro**, in aumento rispetto al 2021 (+5%).

L'età media di chi ha sottoscritto un mutuo nella prima parte del 2022 è di **38,9 anni** (40 anni nel 2021) con una concentrazione nella fascia 18-34 del 38,3% rispetto al 35,6% del 2021, e nella fascia da 35-44 anni del 34,7% rispetto al 34,8% dello scorso anno.

L'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 94,4% del totale delle richieste (nel 2021 era del 87,6%), la seconda casa resta al 2,1% come nel 2021, e sostituzione o surroga scendono all'1,8%. Coloro che scelgono un finanziamento per costruzione o ristrutturazione rappresentano lo 0,9% e le restanti finalità di consolidamento o liquidità rappresentano solo l'1,2% del totale.

Confrontando i dati dei primi nove mesi del 2022 con l'analogo periodo 2021 si può notare come le misure a vantaggio degli under 36 in Italia abbiano funzionato. Hanno impattato sull'età media del mutuatario che è scesa in virtù dell'incremento nella fascia d'età più giovane, 18-34 anni. Allo scopo di mitigare l'aumento dei tassi di interesse si sono scelte durate più lunghe che di conseguenza hanno così premesso di ricevere finanziamenti più alti.





Conclusioni

Dopo la ripresa della prima metà del 2022 gli ultimi indicatori per l'area Euro mostrano un considerevole rallentamento dell'economia, che dovrebbe contrarsi nei prossimi mesi di quest'anno e nella prima parte del 2023. L'instabilità politica, inoltre, si ripercuote sulla fiducia delle imprese e dei consumatori. Ciononostante, l'attuazione del PNRR e i flussi di liquidità in arrivo dall'Europa dovrebbero consentire ingenti investimenti nelle infrastrutture del Paese e nel mondo del lavoro. Nonostante l'aumento dei tassi che hanno abbandonato i minimi storici ma che restano ben lontani dai massimi, ad oggi è ancora molto conveniente sottoscrivere un finanziamento rispetto al passato. Le politiche di credito degli istituti restano attente ma concedono interessanti opportunità, soprattutto ai giovani che sono intenzionati ad acquistare la loro abitazione principale. In generale ci aspettiamo, per la chiusura del 2022, un mantenimento dei volumi erogati sulla finalità acquisto che dovrebbe spingere il mercato delle erogazioni verso una chiusura d'anno in linea o di poco inferiore a quanto riscontrato lo scorso anno".

