

PREVISIONI FINANZIARIE 2023

Il punto di Kiron Partner SpA

IL MERCATO DEI MUTUI IN ITALIA

Il mercato dei mutui, condizionato dal repentino incremento dei tassi di interesse che ha caratterizzato l'anno 2022, ha raggiunto a fine anno quota 55.289. Le ultime rilevazioni ufficiali di Banca d'Italia (quarto trimestre 2022) mostrano infatti che le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 12.855, rispetto allo stesso trimestre del 2021 si registra una diminuzione delle erogazioni del -16,7 %, pari a un controvalore di 2,583 miliardi di euro. Dai dati emerge un calo delle operazioni a supporto dell'acquisto immobiliare, -12,8%, che va letto considerando anche la crescita dell'anno precedente (+10,8%). Continuano invece a calare in maniera marcata le operazioni di surroga e sostituzione che registrano -63%. Si conferma quindi un mercato fortemente incentrato sulle operazioni di acquisto che rappresentano ormai quasi 9 operazioni su 10. All'interno della finalità acquisto, secondo i dati interni Kiron che analizzano un campione di oltre 18 mila mutui, un ulteriore 94% dei mutui ha una finalità volta all'acquisto di una "prima casa". Il restante 2% è destinato all'acquisto di una casa "non principale". L'impegno medio in termini di durata è di circa 26 anni e l'importo medio sottoscritto si aggira intorno ai 121.000 euro. Chi ha sottoscritto un mutuo è per il 73,6% italiano, per un 14,1% cittadino straniero ma di provenienza UE e il restante 12,3% di provenienza extra UE.

2023: COSA ACCADRA'?

In Italia, le tensioni geopolitiche e la ripresa del fenomeno inflazionistico hanno dato il via all'aumento dei tassi d'interesse; con la previsione di un rallentamento della crescita economica verrà condizionato l'andamento finanziario delle famiglie. In una fase iniziale le erogazioni di mutuo, seppur a tassi superiori rispetto a quanto visto nel periodo immediatamente precedente, hanno retto bene ed hanno lasciato sul terreno solo pochi punti percentuali. È da valutare l'impatto che il perdurare della situazione contingente, avrà sul mercato; al momento l'attuale situazione non ha penalizzato il mercato immobiliare che resta su livelli buoni.

La BCE ha garantito che perseguirà l'obiettivo di riportare entro il 2% l'inflazione e si è detta ferma nel voler portare avanti politiche monetarie orientate a tale risultato; è elevata l'attenzione ai dati di mercato che guideranno la strategia di breve e medio periodo. L'ultimo rialzo dell'indice di riferimento deciso questo mese porterà a un incremento delle rate relative ai prestiti: incide soprattutto per coloro che hanno un mutuo a tasso variabile e per chi dovrà sottoscriverne a breve un nuovo finanziamento. Sul futuro potrebbe incidere anche la recente crisi che ha colpito parte del settore bancario con i default della banca americana SVB e quella svizzera Credit Suisse.

*"Secondo le nostre stime - afferma **Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA** - per quel che riguarda l'anno corrente abbiamo già rilevato nei primi due mesi dell'anno un calo della domanda di 20 punti percentuali. La crescita dei tassi di interesse andrà ad escludere dall'accesso al credito una parte di domanda che riguarda le fasce di reddito più basse. Di contro assistiamo ad una ripresa della domanda di surroga che interessa principalmente coloro che in passato hanno optato per un mutuo a tasso variabile. In un contesto macro-politico ed economico instabile come quello che stiamo affrontando in questi mesi non è facile tracciare una previsione, ci aspettiamo per il 2023 volumi di mutuo di poco inferiori di quelli registrati nel corso dello scorso anno. Un range di atterraggio potrebbe essere in area 50-55 mld di euro."*