

MERCATO CREDITIZIO PRIMO SEMESTRE 2023

Frenata decisa per le erogazioni di mutui

Erogazioni

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per **10.521** milioni di euro nel **secondo trimestre 2023**. Rispetto allo stesso trimestre del 2022 si registra una diminuzione delle erogazioni pari al **-33%**, per un controvalore di oltre 5.264 milioni di euro. Considerando l'intero primo semestre i volumi erogati si sono attestati a **20,8 mld** di euro in calo rispetto al primo semestre del 2022 del -30%.

Analizzando nel dettaglio i dati relativi alle erogazioni gli analisti di Kiron Partner SpA, società di mediazione creditizia del Gruppo Tecnocasa, evidenziano una diminuzione nel semestre del -31,8% delle operazioni a supporto di un acquisto immobiliare, mentre aumentano del 8% le operazioni di surroga e sostituzione. Le operazioni di acquisto che avevano sostenuto il mercato nel 2022 non reggono allo stress prolungato dei tassi in continuo rialzo e perdono quasi un'operazione su tre. Rimbalzano invece le operazioni di sostituzione e surroga. Per questa tipologia di finanziamenti avevamo assistito tra il 2020 e 2022 a un calo strutturale del comparto che era passato in breve tempo dal 23% del totale delle erogazioni al 2,2%. Nel secondo trimestre del 2023 incidono per quasi l'8% andando a raccogliere le rinegoziazioni di quelle operazioni di mutuatari incerti che nella prima fase di rialzo dei tassi avevano optato per un mutuo di tipo variabile ma che successivamente hanno preferito tutelarsi passando ad un tasso fisso.

Consistenze

Gli esperti Kiron hanno preso in esame 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 2023 si è registrato un sostanziale mantenimento delle consistenze**, dopo il calo registrato nel primo trimestre, che si attesta a 377.100 milioni di euro.

Seppur persista una crescita su base annua dello stock attivo circolante dei mutui alla famiglia per l'acquisto dell'abitazione (+1,8% Il trim 2023 su Il trim 2022) lo scostamento rispetto al primo trimestre 2023 si attesta a +0,06%.

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 spinto l'indicatore a risalire fino all'ultima rilevazione disponibile di luglio 2023 con un tasso medio del **4,58%**. Un aumento progressivo che dovrebbe arrivare al suo tetto con la rilevazione di Settembre 2023 per poi stabilizzarsi e tentare l'inversione di tendenza verso tassi meno impegnativi con l'anno 2024.

Le motivazioni che hanno determinato questa crescita dei tassi di interesse sono da individuare principalmente in due fattori: da una parte un lieve aumento degli spread bancari che hanno seppur di poco inciso sul tasso finale applicato ai mutui; dall'altra parte alla 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 4,50%, la stessa BCE si è detta pronta ad intervenire ulteriormente in quanto ritiene che *"I tassi di interesse hanno raggiunto un livello che, mantenuto per una durata sufficientemente lunga, darà un notevole contributo a un tempestivo ritorno dell'inflazione all'obiettivo."*

Come in precedenza accennato nell'ultimo anno la dinamica dei tassi ha portato a un ribilanciamento delle tipologie di tasso collocato. Secondo i dati interni Kiron la scelta del tasso fisso resta la strada più praticata dai mutuatari nonostante i dati storici dell'eurirs siano storicamente alti. Coloro che continuano a optare per un prodotto fisso, più sicuro ma più caro, rappresentano una quota di 72 mutuatari su 100. La scelta "variabile" è l'opzione di 23 mutuatari su 100 e il tasso variabile con CAP di quasi 3 mutuatari su 100. Poco meno di 1 su 100 quelli che scelgono il prodotto a tasso misto.

Caratteristiche dei mutui e dei mutuatari

In generale possiamo affermare che i mutui in questo primo semestre 2023 hanno avuto importi più contenuti e durante più lunghi nel tempo. A livello nazionale la durata media del mutuo, sempre in base alle rilevazioni interne di Kiron, passa da 26 del 2022 a **26,7 anni**. Segmentando per fasce di durata, emerge che l'82,8% dei mutui ha una durata compresa tra 21 e 30 anni (77% nel 2022) e il 17,2% si colloca nella fascia 10-20 anni (23% nel 2022), mentre i prestiti ipotecari di durata inferiore a 10 restano residuali. **L'importo medio di mutuo erogato sul territorio nazionale si attesta a 114.150 Euro**, in diminuzione rispetto al 2022 (-0,5%).

L'età media di chi ha sottoscritto un mutuo nella prima parte del 2023 è di **39 anni** (40 anni nel 2022) con una concentrazione nella fascia 18-34 del 38,2% rispetto al 32,5% del 2022, e nella fascia da 35-44 anni del 33,7% rispetto al 36,1% dello scorso anno. Si può notare come le misure a vantaggio degli under 36 in Italia abbiano impattato sull'età media del mutuatario che è scesa anche in virtù dell'incremento della fascia d'età più giovane, 18-34 anni oggetto delle agevolazioni.

L'acquisto della prima casa è la motivazione principale per la quale si sottoscrive un mutuo e rappresenta il 94,5% del totale delle richieste (nel 2022 era del 94,4%), la seconda casa scende al 1,9% contro il 2,1% del 2022, e sostituzione e surroga salgono al 2% rispetto al 1,8% dell'anno precedente. Coloro che scelgono un finanziamento per costruzione e ristrutturazione rappresentano lo 0,6% e le restanti finalità di consolidamento o liquidità rappresentano solo lo 0,9% del totale.

Conclusioni

Dopo la ripresa della prima metà del 2022 gli ultimi indicatori per l'area Euro mostrano un rallentamento dell'economia. Le stime sul PIL dell'area sono state riviste sensibilmente al ribasso. L'inflazione è prevista in calo in area 3% nel 2024 e al 2% solo nel 2025. L'instabilità politica, inoltre, si ripercuote sulla fiducia delle imprese e dei consumatori. Ciononostante, l'attuazione del PNRR e i flussi di liquidità dovrebbero consentire ingenti investimenti nelle infrastrutture del Paese e nel mondo del lavoro sempre che vengano rispettate le tabelle di attuazione. Alla luce del contesto macroeconomico appena illustrato i tassi dovrebbero aver toccato l'apice della crescita e, a meno di ulteriori scossoni legati all'andamento dell'economia, sono attesi stabili e in leggero ribasso a partire dal 2024. 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 2023, un calo dei volumi erogati in area 40 mld sulla scia di quanto avvenuto nel primo semestre dell'anno con una ripresa progressiva già a partire dal 2024.

Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA