RINNOVATO OTTIMISMO SUL MERCATO DEL CREDITO

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per **5.210,7 milioni di euro** nel primo trimestre 2014. Rispetto allo stesso trimestre del 2013 si registra un aumento delle erogazioni pari a **+5,3%, per un controvalore di +260,8 mln di euro**. È quanto emerge dai dati riportati nel Bollettino Statistico II-2014 pubblicato da Banca d'Italia nel mese di Luglio 2014.

Per la prima volta dal 2010 l'andamento delle erogazioni fa registrare un segno positivo, confermando e accentuando la tendenza al miglioramento iniziata l'anno precedente. Questo trend è suffragato anche dalle performance positive riscontrate mensilmente: dopo un rallentamento della contrazione registrato negli ultimi mesi del 2013, infatti, dall'inizio del 2014 i volumi registrano stabilmente variazioni positive e da Marzo sono in doppia cifra.

È presto per stabilire se la criticità e la fase discendente del mercato siano alle spalle, ma certamente ci sono delle note che inducono ad un ***rinnovato ottimismo***. La domanda di mutui da parte delle famiglie è in crescita ormai da un anno e la Banca Centrale Europea sta operando per sostenere l'erogazione del credito (tra le manovre si ricordano riduzione del tasso di riferimento, tasso di interesse negativo sui depositi delle banche presso la BCE). Il settore del credito resterà condizionato dalla stabilità politico-economica in Italia e in Europa, pertanto saranno determinanti le iniziative a supporto della crescita economica (soprattutto del settore immobiliare) e dell'andamento del mercato del lavoro. Gli istituti di credito, da parte loro, presteranno sempre particolare attenzione al rischio di credito e i clienti dovranno dimostrare una buona capacità di risparmio ed una situazione economica stabile.

Nel primo trimestre 2014 si registra uno **stock di mutui in essere pari a 295.732 mln di euro**, in linea rispetto al trimestre precedente (-0,4%) e in calo dell'1,6% in relazione allo stesso periodo dell'anno precedente. Da segnalare che, dopo l'aumento riscontrato nel 2011, prosegue la lenta e costante decrescita delle consistenze iniziata nel primo trimestre 2012.

Attraverso la base dati interna all'Ufficio Studi del Gruppo Tecnocasa è stata analizzata la tendenza rispetto alla quantificazione media dell'**importo di mutuo**. ***Il ticket medio nazionale si è attestato a circa 109.900 €***, in leggera diminuzione rispetto a quanto rilevato nel primo trimestre 2013 (110.200 €). Si è dunque riscontrata una minore quota media erogata per singolo finanziamento (-0,3%), pari a circa -300 €.

Le dinamiche economico-finanziarie che hanno influenzato l'Area Euro a partire da Agosto 2011 hanno spinto la Banca Centrale Europea a ritoccare più volte al ribasso **il tasso di Riferimento BCE**. Dopo i tagli operati da quest'ultima a metà 2012, gli interventi sono continuati a Maggio e a Novembre 2013, in entrambi i casi con un taglio di 25bps. ***Il fresco intervento di inizio Settembre 2014 ha portato il tasso alla sua quotazione minima di sempre con 0,05%, dopo che a Giugno 2014 era già stato abbassato a 0,15%.***

Come di consueto, **il tasso Euribor (3 mesi)** ha seguito la tendenza degli interventi della BCE: dai massimi degli ultimi due anni (1,60% a Luglio 2011), ha iniziato una parabola discendente che lo ha portato rapidamente a Dicembre 2012 al suo minimo (0,18%). Si è quindi attestato intorno ad area 0,20% per tutto il 2013, salvo salire sopra quota 0,30% nella prima parte del 2014 e scendere ***a 0,10% a Settembre 2014***. Dopo aver toccato quota 4,05% ad Aprile 2011, **l'Eurirs (20 anni)** è sceso al suo minimo nel Giugno 2012 quando ha fatto registrare una quotazione di 2,13%. Contrariamente all'Euribor, l'Eurirs è tornato a crescere fino a quota 2,74% di Settembre 2013, da quando ha iniziato la fase discendente che lo ha portato a 2,11% a Giugno 2014. ***All'inizio di Settembre 2014 l'Eurirs quota 1,77%.***

Stando alle dinamiche dei tassi di inizio Settembre 2014, ipotizzando di dover sottoscrivere un nuovo mutuo ipotecario dell'importo di 110.000 euro per una durata di 20 anni, ad uno spread medio indicativo di mercato pari a 2,40 bps, se scegliessimo un **mutuo a tasso fisso** sosterremmo una rata mensile di 676 euro. Se optassimo invece per un **mutuo a tasso variabile**, avremmo un risparmio pari a 93 euro mensili, in quanto la rata ammonterebbe a 583 euro. Dopo una seconda parte del 2013 in cui la differenza a favore del tasso variabile era in crescita, ***nei primi sei mesi del 2014 la forbice si sta assottigliando e si sta riportando ai livelli di due anni fa.***

Renato Landoni, Presidente Kìron Partner SpA - Gruppo Tecnocasa