

Il panorama immobiliare e creditizio nel 2011: analisi e tendenze del mercato italiano



Un'immagine della Conferenza Stampa Nazionale che ha visto la presenza di numerosi giornalisti e professionisti.

Giovedì 15 settembre 2011 si è svolta la Conferenza Stampa Nazionale presso il Circolo della Stampa di Milano corso Venezia 48 (Palazzo Bocconi).

Sono stati presentati i risultati e le analisi immobiliari, congiuntamente ai dati sul settore finanziario e alla presentazione del Bilancio Sociale, a disposizione sul portale del Gruppo insieme agli atti della conferenza.

Di seguito, la sintesi dell'intervento sulle analisi del mercato creditizio presentato da Renato Landoni, Presidente Kiron Partner SpA.



Le agenzie affiliate del Gruppo Tecnocasa sono a disposizione per rispondere alle tue esigenze immobiliari e creditizie a 360°.

Visita il nostro portale www.tecnorete.it e vieni a trovare in una delle 3200 agenzie in franchising del Gruppo Tecnocasa: una "rete virtuale" supportata da una capillare rete fisica al tuo servizio.

Il mercato del credito ipotecario

Le famiglie italiane hanno ricevuto finanziamenti per l'acquisto dell'abitazione per 13.502,32 milioni di euro nel primo trimestre del 2011. Rispetto allo stesso trimestre del 2010 si registra dunque un incremento delle erogazioni del 1,28% per un controvalore di 170,67 mln di euro. E' quanto emerge dall'ultima pubblicazione dei dati statistici di Banca d'Italia usciti nel dettaglio il 21 luglio 2011. Dopo la battuta di arresto del IV trimestre 2010, quando si era registrato un calo di poco superiore al 2%, ritorna il segno positivo sui mercati del credito alla famiglia per l'acquisto di abitazioni, crescita che escluso lo scorso trimestre, contraddistingueva i mercati dal quarto trimestre dell'anno 2009. I volumi erogati includono anche i mutui di sostituzione/surroga, benché in continuo calo rispetto al 2009 e al 2010. Secondo fonti interne all'Ufficio Studi Tecnocasa rappresentano nei primi cinque mesi del 2011 circa il 7% dei volumi.

Sempre secondo gli ultimi dati di Banca d'Italia, guardando agli ultimi 12 mesi (periodo da aprile 2010 a marzo 2011) si rileva che nell'anno in analisi sono stati erogati alle famiglie italiane finanziamenti per l'acquisto di abitazioni per 56.187,75 mln di euro. Da ritenersi quindi buoni i volumi sui 12 mesi in crescita rispetto al trimestre precedente dello 0,3%. Se confrontata con quanto registrato alla fine del primo trimestre nell'anno 2010, sull'orizzonte cumulato 12 mesi, si è riscontrato un incremento delle erogazioni annuo pari al +5,45%.

Per quanto riguarda il valore delle consistenze dei mutui in essere in Italia la tendenza rimane sempre improntata alla crescita. Dopo un iniziale periodo di flessione, avvenuto tra il primo e il secondo trimestre del 2008, l'andamento ha poi ripreso ad aumentare fino a raggiungere il volume record di 309.711 milioni di euro in quest'ultimo I° trimestre 2011, facendo registrare dunque un aumento pari al +1,27% rispetto al quarto trimestre 2010.

Sul fronte dei tassi, i rapidi interventi al ribasso della Banca Centrale Europea sul tasso di riferimento BCE effettuati a partire dal secondo semestre 2008 hanno inciso significativamente sulle quotazioni sia sull'Euribor che sull'Eurirs. Le quotazioni dell'Euribor 3 mesi (365) hanno toccato il minimo nel marzo 2010 (0,64%). Appoggiandosi su tali valori assistiamo nei mesi successivi ad una progressiva ripresa delle quotazioni che hanno riportato alla fine dell'anno 2010 il tasso Euribor a riposizionarsi a ridosso del tasso di riferimento BCE. Ultima quota-

zione dell'anno 1,02% (dicembre 2010). Le tensioni socio-politiche in Medio Oriente e la spinta inflazionistica durante i primi mesi del 2011 hanno spinto la Banca Centrale Europea a ritoccare al rialzo di +50 punti base (+25bps nel mese di aprile e +25bps nel mese di luglio) il Tasso di Riferimento BCE dopo averlo lasciato invariato per oltre due anni. Il tasso Euribor 3 mesi ha anticipato tale tendenza già con i primi mesi dell'anno e ha continuato a crescere nelle rilevazioni fino a luglio quando ha quotato come media mensile a 1,59%. Le tensioni economiche che si sono innestate nel mese di agosto e che hanno interessato i paesi dell'Area Euro ma non solo, hanno avuto come effetto immediato un ridimensionamento dell'Euribor la cui media di agosto è leggermente scesa a 1,55%.

Il mercato dei mutui a fine 2011 e nel 2012 continuerà ad essere influenzato dai fattori che da sempre guidano il mercato. Innanzitutto le politiche di credito delle banche: dopo l'irrigidimento degli scorsi anni abbiamo assistito nel 2010 ad una graduale riapertura che è continuata anche nei primi mesi del 2011. E' auspicabile che questo approccio da parte delle banche continui anche in futuro. Il mercato sarà fortemente influenzato anche dai tassi finali che gli istituti di credito applicheranno ai prodotti di mutuo e che saranno discriminante per l'accesso al credito da parte delle famiglie. Tassi che dipenderanno a loro volta dai costi di approvvigionamento che gli istituti di credito sosterranno durante la provvista sul mercato dei capitali. Ad oggi le attese sugli approvvigionamenti sono viste in rialzo rispetto al recente passato. Il fattore "prezzo" sarà condizionato anche dall'andamento dei parametri di riferimento ai quali di solito vengono indicizzati i prodotti di mutuo: stiamo parlando in quest'ultimo caso delle politiche monetarie che la BCE adotterà in merito al costo del denaro. Per quel che concerne l'andamento dei tassi, segnaliamo che i contratti futures sull'Euribor 3 mesi con scadenza dicembre 2012 quotano poco sopra ad un tasso dell'1%. E' quindi intuibile l'aspettativa ribassistita del mercato. Fiducia dei consumatori e andamento del ciclo economico sono altri fattori da cui l'andamento del mercato dipenderà e sui quali al momento permane un sentiment prudentiale.

Riteniamo alla luce dei diversi impatti relativi alle variabili economiche esposte che presumibilmente nel corso del 2011 e poi del 2012 l'andamento del mercato sarà in linea con quanto accaduto nel 2010 con un eventualmente possibile leggera crescita nella parte finale del biennio.