

IL CREDITO ALLE FAMIGLIE CONSUMATRICI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI: UN'ANALISI DEI DATI 2018

1. Le erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici (flussi)
2. Le erogazioni dei prestiti: surroghe, sostituzioni, nuove operazioni
3. Analisi a livello provinciale
4. Lo stock dei finanziamenti

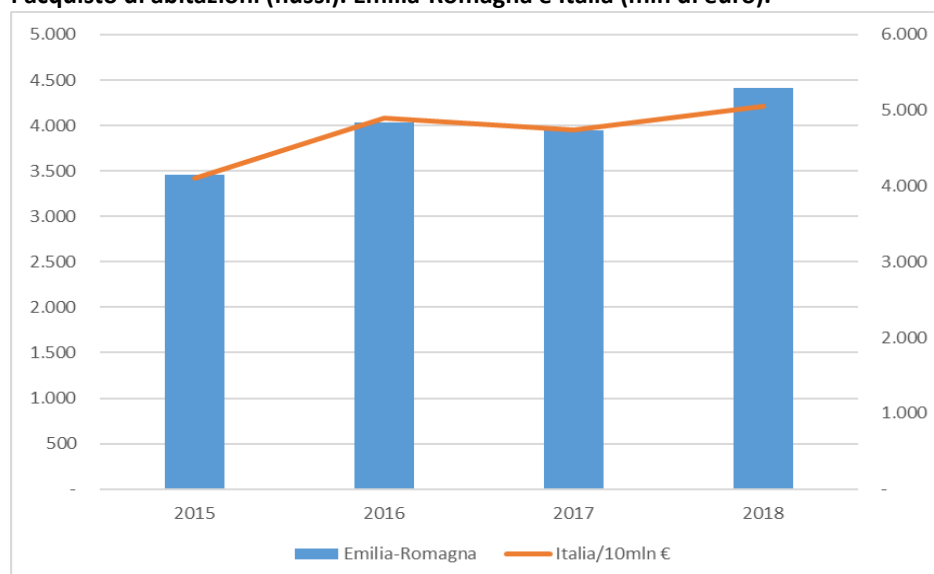
1. Le erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici (flussi)

2018: in Emilia-Romagna erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici per acquisto abitazioni per 4.408 mln di euro

Nel corso del 2018 la ripresa della domanda per l'acquisto di abitazioni, ha positivamente influenzato l'andamento delle erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni. Il volume di compravendite di abitazioni in Emilia-Romagna, nel 2018 risultano pari a 51.796 NTN, in crescita dell'11,3% rispetto al 2017. Il dato riferito al quarto trimestre del 2018 rileva in regione una crescita tendenziale del 16,3% (+9,3% Italia)¹.

Secondo i dati di Banca d'Italia, nel 2018 le erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'Emilia-Romagna sono state pari a 4.408 milioni di euro (50.508 mln in Italia) (Figura A). Tra il 2015 e il 2018, nonostante la flessione registrata nel 2017, il volume complessivo delle erogazioni è aumentato del 27,4% in Emilia-Romagna e del 22,9% in Italia. Nel 2018 il tasso di crescita rispetto all'anno precedente è stato dell'11,8% in regione e del 6,5% in Italia.

Figura A. Andamento delle erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni (flussi). Emilia-Romagna e Italia (mln di euro).



Fonte: elaborazioni Ervet spa su dati Banca d'Italia

¹ I dati Agenzia delle Entrate - OMI riferiti al volume delle compravendite 2018 sono provvisori

2. Le erogazioni dei prestiti: surroghe, sostituzioni, nuove operazioni

2018: il 90,6% del totale delle erogazioni sono rappresentate da nuove operazioni

Nel 2018 le nuove operazioni per l'acquisto di abitazione hanno inciso per il 90,6% del totale, mentre sostituzione e surroga hanno pesato rispettivamente per il restante 0,7% e 8,7%²: nel 2015 rappresentavano lo 0,8% e il 20,3%. (Figura C). Ciò indica che nel 2018 la crescita delle erogazioni alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazione è strettamente correlata alla dinamica positiva del mercato immobiliare e non tanto alle operazioni di surroga.

Figura B. Erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazione per tipologia di contratto - Emilia-Romagna (mln di euro).

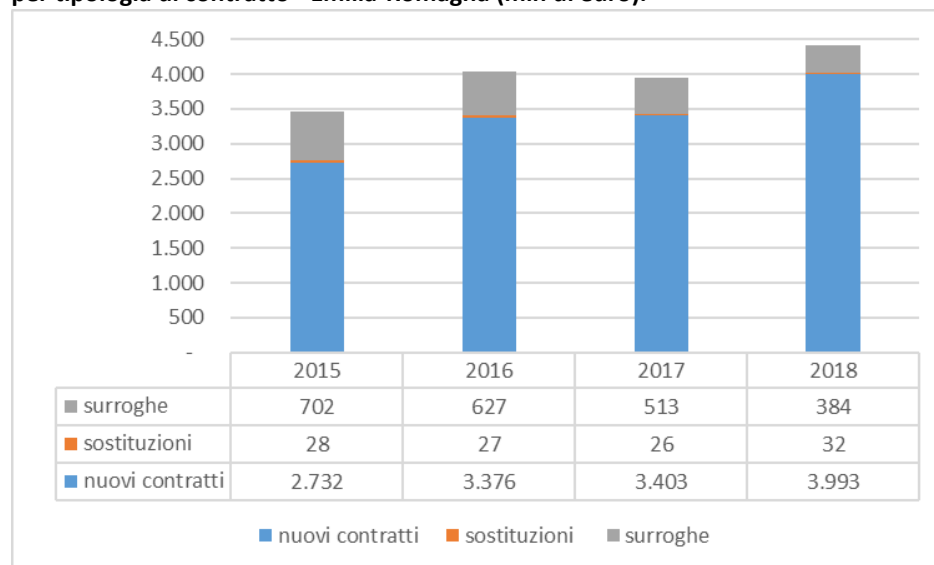
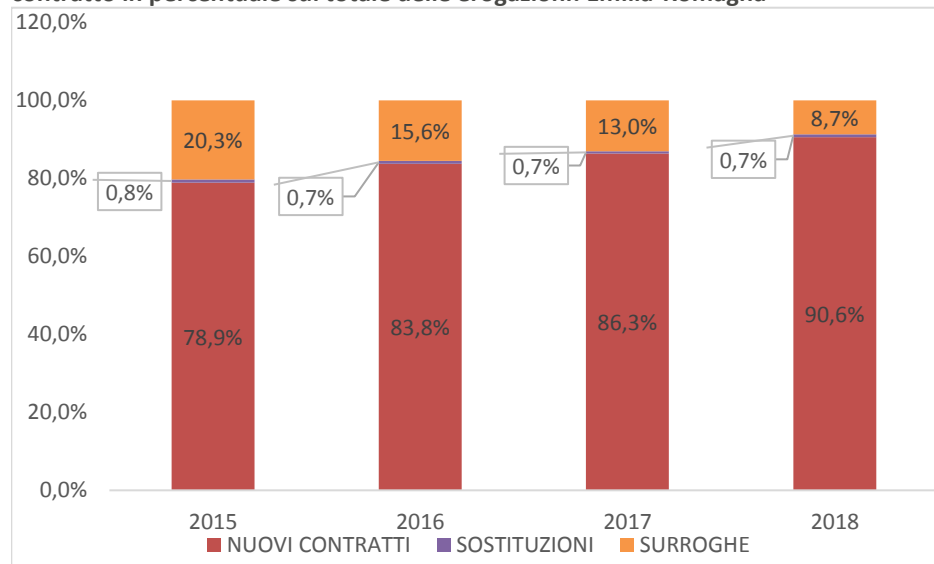


Figura C. Erogazioni a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni per tipologia di contratto in percentuale sul totale delle erogazioni. Emilia-Romagna



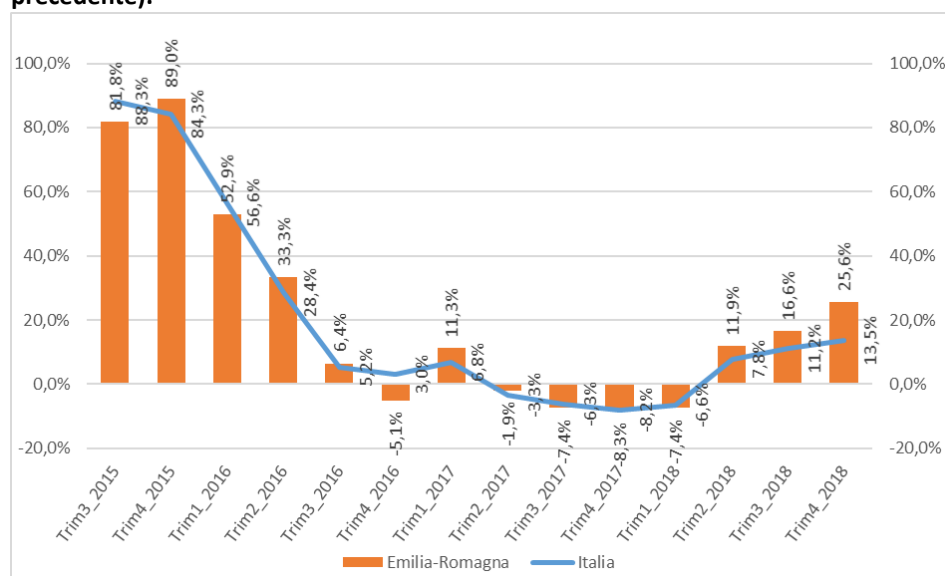
Fonte: elaborazioni Ervet spa su dati Banca d'Italia

² **Surroga di mutuo:** Operazione in cui un mutuatario sceglie una banca diversa da quella che ha originato inizialmente il finanziamento, trasferendo l'ipoteca, senza modificare l'importo del mutuo e senza costi aggiuntivi. **Sostituzione di mutuo:** Operazione in cui un mutuatario sostituisce il contratto di mutuo esistente, anche con la propria banca, aumentando l'importo del prestito; è prevista l'iscrizione di una nuova ipoteca con un costo per il cliente.

Le erogazioni trimestrali

L'andamento delle erogazioni trimestrali evidenzia un trend in crescita nel terzo e quarto trimestre 2015 cui segue a partire dal primo trimestre 2016 un rallentamento che prosegue fino al primo trimestre del 2018, caratterizzato da una diminuzione delle erogazioni pari a -7,4% su base annua (-17,5% su base trimestrale). Dal secondo trimestre 2018 si assiste ad una ripresa dei flussi fino registrare nel quarto trimestre del 2018 un incremento su base annua del 25,6% (+ 24,3% su base trimestrale) per un controvalore di 262,3 milioni di euro. Nello stesso periodo, andamento analogo si osserva a livello nazionale, sebbene le variazioni percentuali siano più contenute (Figura D).

Figura D. Erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni. Emilia-Romagna e Italia (variazione % dei flussi rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente).



Fonte: elaborazioni Ervet spa su dati Banca d'Italia

Tabella 2. Erogazioni trimestrali dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni per tipologia di contratto. Emilia Romagna (valori assoluti mln di euro)

	NUOVI CONTRATTI	SOSTITUZIONI	SURROGHE	TOTALE COMPLESSIVO
2015				
Trim1	469.625	5.793	86.757	562.175
Trim2	641.556	6.274	174.591	822.421
Trim3	692.781	7.974	199.858	900.613
Trim4	927.678	7.876	240.602	1.176.156
	2.731.640	27.917	701.808	
2016				
Trim1	692.626	5.731	161.446	859.803
Trim2	933.442	6.429	156.086	1.095.957
Trim3	806.426	7.622	144.209	958.257
Trim4	943.889	7.196	165.173	1.116.258
	3.376.383	26.978	626.914	
2017				
Trim1	775.147	5.083	176.390	956.620
Trim2	924.667	6.467	143.696	1.074.830
Trim3	786.579	7.812	92.590	886.981
Trim4	916.411	6.388	100.573	1.023.372
	3.402.804	25.750	513.249	
2018				
Trim1	789.472	6.914	89.668	886.054
Trim2	1.096.053	7.935	98.809	1.202.797
Trim3	945.844	7.560	80.888	1.034.292
Trim4	1.161.482	9.659	114.563	1.285.704
	3.992.851	32.068	383.928	

3. Analisi a livello provinciale

L'analisi dell'andamento del volume delle erogazioni nei diversi ambiti provinciali evidenzia nel 2018 variazioni generalmente positive

La performance migliore in termini percentuali si osserva a Ferrara con +20,4% rispetto al 2017, mentre la provincia di Parma con +3% è il territorio con il minore incremento percentuale. In termini di volumi erogati è la provincia di Bologna, con un incremento pari a 202 milioni di euro, quella con la più consistente variazione in valore assoluto rispetto al 2017. Segue poi la provincia di Reggio Emilia con un incremento in valore assoluto pari a 70 milioni di euro. La provincia di Ravenna è l'unica caratterizzata da una situazione negativa con un calo in valore assoluto di 6,4 milioni euro e un decremento percentuale dell'1,8%: tale condizione deriva da un primo semestre caratterizzato da variazioni negative compensate solo in parte dall'andamento positivo del secondo semestre (Tabella 1 e Figura E).

Tabella 1. Erogazioni trimestrali dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni. Province Emilia Romagna (valori assoluti mln di euro e variazioni % su semestre anno precedente)

periodo	Provincia								
	Bologna	Ferrara	Forlì Cesena	Modena	Parma	Piacenza	Ravenna	Reggio Emilia	Rimini
Trim1_2015	180.355	28.805	43.931	80.280	53.245	29.521	50.227	55.854	39.956
Trim2_2015	251.425	40.587	74.106	119.806	82.638	48.597	72.467	76.790	56.003
1 semestre 2015	431.780	69.392	118.037	200.086	135.883	78.118	122.694	132.644	95.959
Trim3_2015	269.899	46.223	92.984	122.926	87.417	49.098	93.327	81.534	57.204
Trim4_2015	390.177	59.685	103.702	172.631	97.573	49.138	110.798	112.591	79.864
2 semestre 2015	660.076	105.908	196.686	295.557	184.990	98.236	204.125	194.125	137.068
totale 2015	1.091.856	175.300	314.723	495.643	320.873	176.354	326.819	326.769	233.027
Trim1_2016	264.691	57.032	75.983	122.592	75.817	48.394	76.949	78.239	60.105
Trim2_2016	330.512	56.952	104.973	154.031	106.506	65.073	102.264	101.039	74.608
1 semestre 2016	595.203	113.984	180.956	276.623	182.323	113.467	179.213	179.278	134.713
1° sem. 2016/1° sem.2015	37,8%	64,3%	53,3%	38,3%	34,2%	45,3%	46,1%	35,2%	40,4%
Trim3_2016	277.634	52.328	87.074	141.131	93.675	51.997	94.134	95.214	65.070
Trim4_2016	344.159	56.300	101.738	180.490	101.265	60.054	102.673	102.188	67.392
2 semestre 2016	621.793	108.628	188.812	321.621	194.940	112.051	196.807	197.402	132.462
2° sem. 2016/2° sem.2015	-5,8%	2,6%	-4,0%	8,8%	5,4%	14,1%	-3,6%	1,7%	-3,4%
totale 2016	1.216.996	222.612	369.768	598.244	377.263	225.518	376.020	376.680	267.175
Trim1_2017	277.039	45.975	91.991	135.690	100.542	58.620	89.318	90.048	67.397
Trim2_2017	323.317	48.160	88.597	166.775	111.777	57.238	108.742	102.888	67.338
1 semestre 2017	600.356	94.135	180.588	302.465	212.319	115.858	198.060	192.936	134.735
1° sem. 2017/1° sem.2016	0,9%	-17,4%	-0,2%	9,3%	16,5%	2,1%	10,5%	7,6%	0,02%
Trim3_2017	263.003	9.785	68.211	136.752	85.879	51.456	77.695	94.565	59.635
Trim4_2017	288.004	6.746	90.728	171.046	107.977	57.321	90.406	108.178	62.963
2 semestre 2017	551.007	16.531	158.939	307.798	193.856	108.777	168.101	202.743	122.598
2° sem. 2017/2° sem.2016	-11,4%	-84,8%	-15,8%	-4,3%	-0,6%	-2,9%	-14,6%	2,7%	-7,4%
totale 2017	1.151.363	190.666	339.527	610.263	406.175	224.635	366.161	395.679	257.333
Trim1_2018	262.876	45.105	78.998	137.250	87.165	49.665	77.330	86.973	60.691
Trim2_2018	351.122	59.965	118.490	185.021	112.710	66.697	100.484	122.684	85.624
1 semestre 2018	613.998	105.070	197.488	322.271	199.875	116.362	177.814	209.657	146.315
1° sem. 2018/1° sem.2017	2,3%	11,6%	9,4%	6,5%	-5,9%	0,4%	-10,2%	8,7%	8,6%
Trim3_2018	319.741	54.762	85.120	154.841	97.170	53.012	83.385	114.973	71.284
Trim4_2018	420.287	69.646	93.827	190.442	121.400	62.949	98.521	141.857	86.775
2 semestre 2018	740.028	124.408	178.947	345.283	218.570	115.961	181.906	256.830	158.059
2° sem. 2018/2° sem.2017	34,3%	652,6%	12,6%	12,2%	12,7%	6,6%	8,2%	26,7%	28,9%
totale 2018	1.354.026	229.478	376.435	667.554	418.445	232.323	359.720	466.487	304.374

Fonte: elaborazioni Ervet spa su dati Banca d'Italia

Figura E. Erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni. Province Emilia-Romagna. (variazione % dei flussi rispetto all'anno precedente).



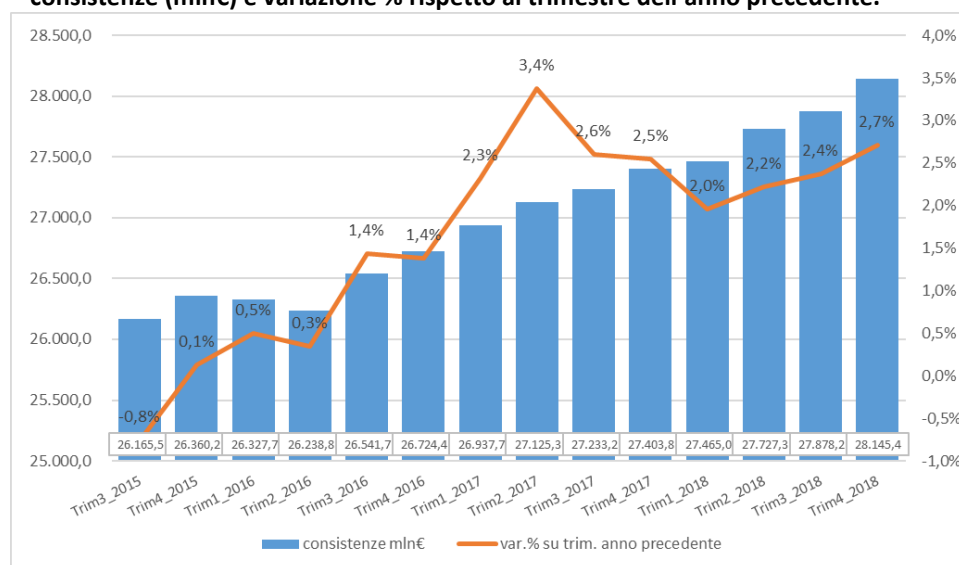
Fonte: elaborazioni Ervet spa su dati Banca d'Italia

4. Lo stock dei finanziamenti

Le consistenze in Emilia-Romagna nel quarto trimestre 2018 in crescita del 2,7% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

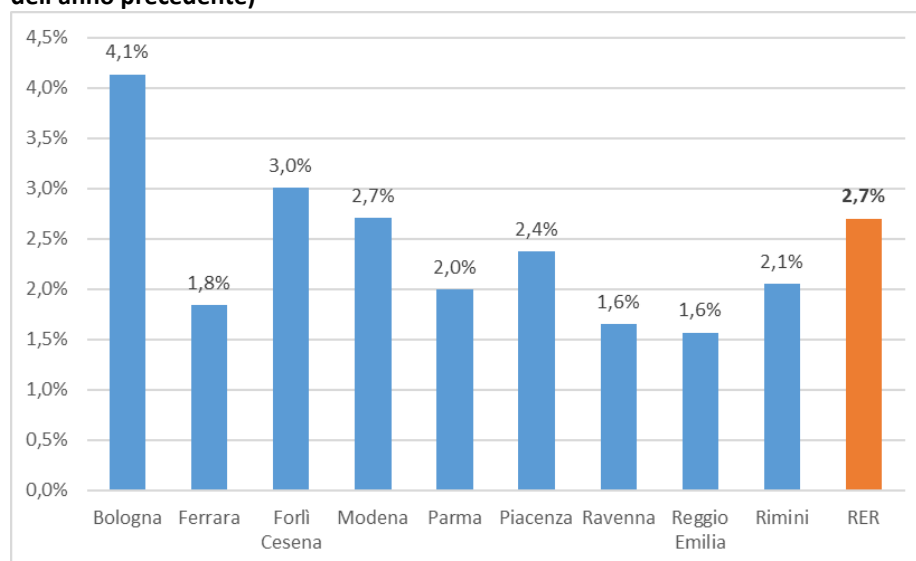
Osservando le consistenze, in Emilia-Romagna nel quarto trimestre 2018 si rileva uno stock di finanziamenti in essere alle famiglie per l'acquisto di abitazioni di 28.145 milioni di euro, in crescita del 2,7% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (Italia +3,2%) (Figura F). L'analisi a livello provinciale mostra uno stock di finanziamenti in crescita in tutte le province. Per Bologna e Forlì-Cesena la dinamica di crescita (+4,1% e +3% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente) è superiore alla media regionale, mentre Ferrara (+1,8% a/a) Ravenna (+1,6% a/a) e Reggio Emilia (+1,6% a/a) si muovono ad un ritmo più contenuto (Figura G).

Figura F. Prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni: Emilia-Romagna – consistenze (mln€) e variazione % rispetto al trimestre dell'anno precedente.



Fonte: elaborazioni Ervet spa su dati Banca d'Italia

Figura G. Prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni– consistenze. Province e Regione (variazione % IV trimestre 2018 rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente)



Fonte: elaborazioni Ervet spa su dati Banca d'Italia