

GLI ACQUISTI CON MUTUO IPOTECARIO

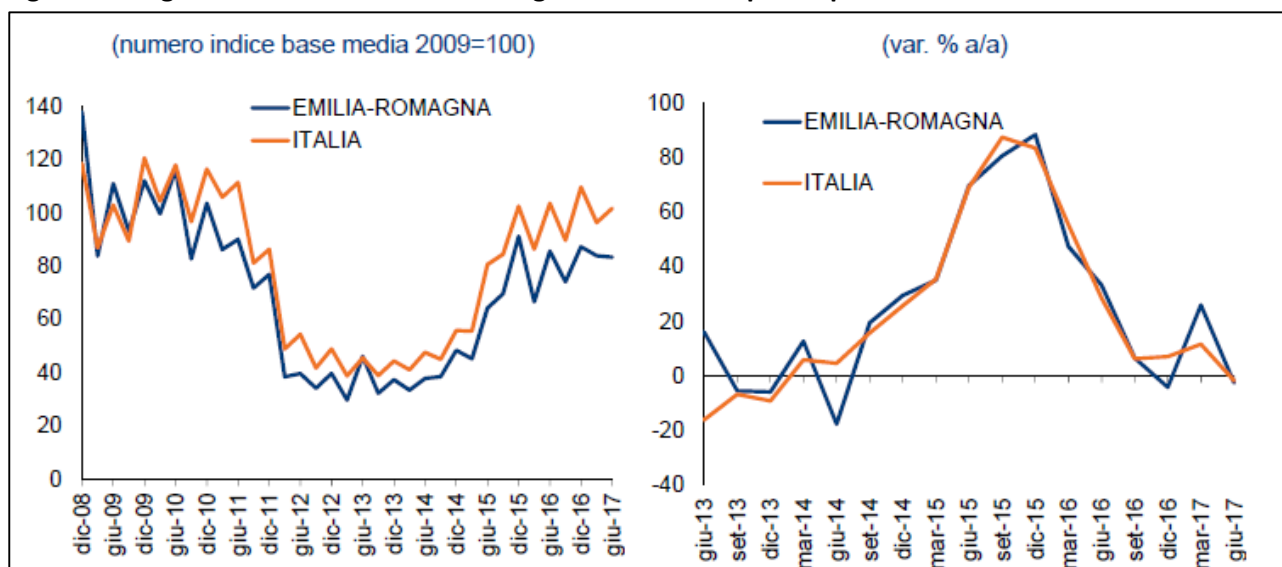
L'andamento positivo del mercato immobiliare anche nel primo semestre del 2017, unitamente ai contenuti tassi di interesse, ha contribuito ad alimentare la domanda di finanziamenti per l'acquisto di abitazioni.

I dati dell'Agenzia delle Entrate rilevano, infatti, come nel primo semestre dell'anno in corso le compravendite di abitazioni, che costituiscono la parte più consistente del fatturato immobiliare, siano in rialzo sebbene con un trend in leggera decelerazione. In particolare, in Italia sono state scambiate 267.505 unità, un valore in crescita del 6% rispetto al corrispondente semestre del 2016.

In Emilia-Romagna, nello stesso periodo, il numero di compravendite ammonta a 22.878, registrando un incremento del 5,5%. L'analisi tra comuni capoluogo e altri comuni evidenzia andamenti differenziati, con un incremento superiore nei non capoluoghi che con 13.440 unità scambiate registrano un incremento del 7,9% rispetto al primo semestre del 2016, mentre i capoluoghi con 9.438 unità scambiate registrano un incremento inferiore (+2,3%). Più in dettaglio tra i comuni capoluogo i maggiori incrementi si registrano a Ravenna (+14,9%) e Forlì-Cesena (+13,9%), mentre al contrario i capoluoghi che registrano un segno negativo sono Modena (-8,3%) Piacenza (-5,2%) e Bologna (-0,5%).

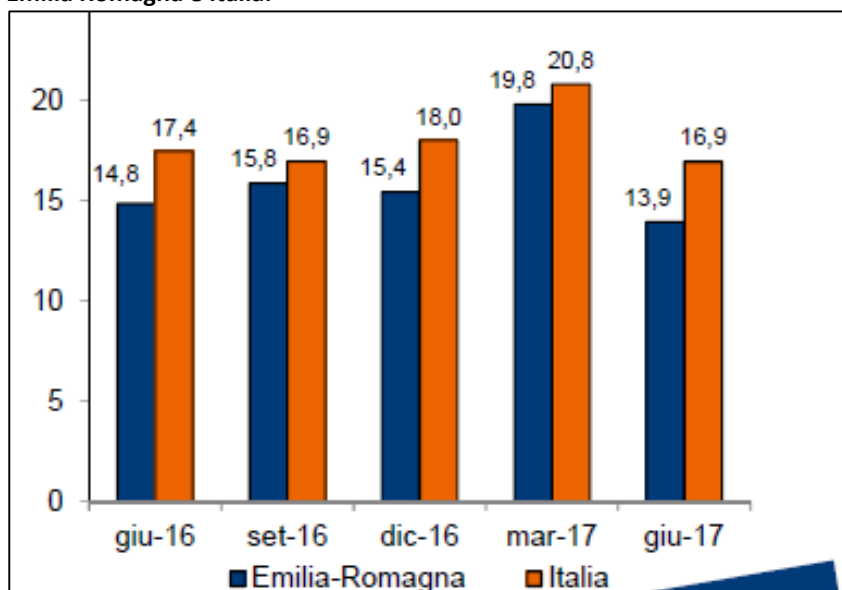
In questo contesto, l'analisi della Direzione Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo sulla congiuntura del credito in Emilia-Romagna (realizzata nell'ambito dell'indagine congiunturale sull'industria manifatturiera, relativa al secondo trimestre 2017) effettuata in collaborazione con Unioncamere Emilia-Romagna e Confindustria Emilia-Romagna, rileva come "i mutui residenziali, in particolare, hanno evidenziato un'ulteriore accelerazione del tasso di crescita, con lo stock al netto delle sofferenze salito al +2,6% a giugno 2017, dal +2,4% di marzo e +1,3% di dicembre 2016. È proseguito, infatti, il buon momento dei finanziamenti alle famiglie per acquisto abitazioni. In Emilia-Romagna i flussi lordi trimestrali hanno totalizzato quasi 1,1 miliardi nel 2° trimestre, in linea col trimestre precedente. Complessivamente, nel 1° semestre 2017, la crescita delle erogazioni è stata del 9,9% in Regione, più che doppia rispetto alla media nazionale (+4,3%). La frenata del trend evidenziata nel 2° trimestre è spiegata soprattutto dalle surroghe e sostituzioni, ma anche dai nuovi contratti. Surroghe e sostituzioni hanno determinato il 14% delle erogazioni trimestrali, rispetto a quasi un quinto nel trimestre precedente. La frenata delle erogazioni è correlata con la decelerazione delle compravendite immobiliari, che crescono a un ritmo più moderato dopo la fase di forte accelerazione (+3,1% in Regione nel 2° trimestre, +3,8% il dato nazionale). A livello provinciale gli andamenti degli stock di mutui sono quasi tutti in crescita ma differenziati, tra la forte dinamica assunta da Rimini dall'inizio del 2017 (+8,7% a giugno), la crescita sopra la media regionale di Forlì-Cesena, Bologna e Ravenna (+4,9%, +3,0% e +2,8% rispettivamente), gli andamenti positivi ma più moderati di Modena, Parma (+1,8% entrambe) e Piacenza (+1,2%), il ritorno in positivo di Reggio Emilia (+0,4%) e la persistente debolezza di Ferrara (-0,5%). (Unioncamere Emilia-Romagna, Confindustria Emilia-Romagna, Intesa Sanpaolo, "Congiuntura in Emilia-Romagna", comunicato stampa 12 ottobre 2017, p.3).

Figura A. Erogazioni di finanziamenti a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni



Fonte: Banca d'Italia, elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Figura B. Surroghe e sostituzioni in % delle erogazioni trimestrali a famiglie consumatrici per acquisto abitazioni. Emilia Romagna e Italia.



Fonte: Banca d'Italia, elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Nel primo semestre 2017 secondo quanto emerge dalle banche che operano in regione e partecipano all'indagine su domanda e offerta di credito a livello territoriale (Regional Bank Lending Survey, RBLs) la domanda di mutui delle famiglie è cresciuta in misura inferiore rispetto al semestre precedente. Sarebbero invece contestualmente "aumentati gli spread applicati ai mutui erogati alla clientela più rischiosa, mentre sono lievemente migliorate le condizioni in termini di quantità offerte; la quota finanziata rispetto al valore dell'immobile (loan to value) è rimasta sostanzialmente invariata." (Banca d'Italia, "L'economia dell'Emilia-Romagna- Aggiornamento congiunturale", novembre 2017, p.14)

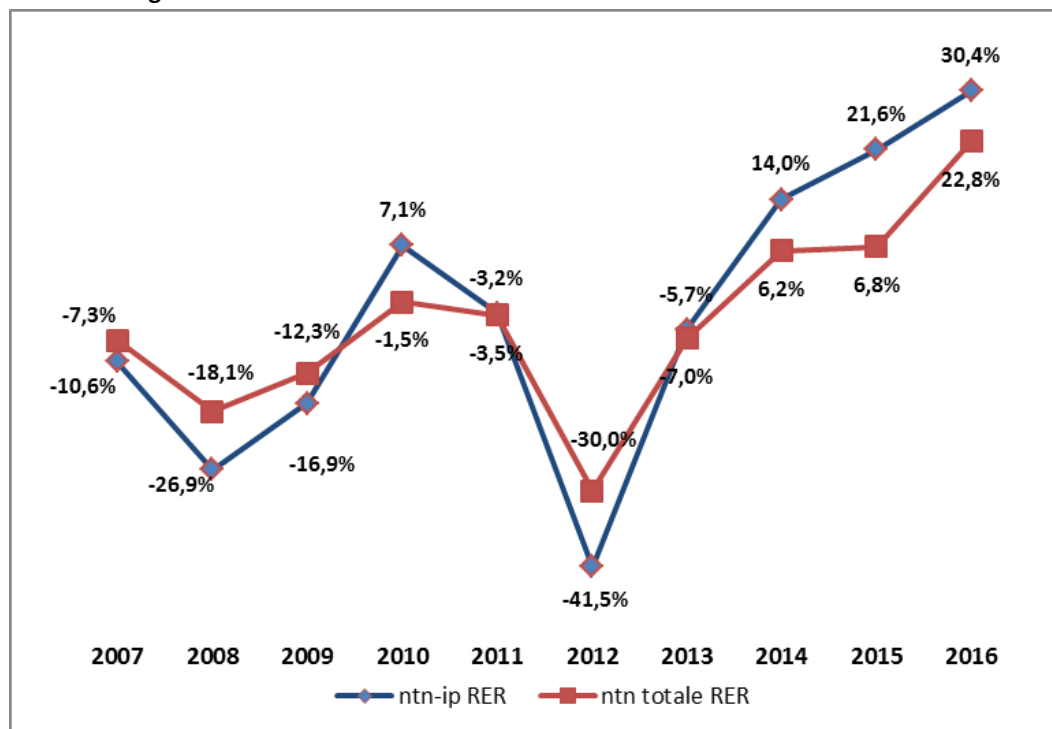
A fronte dell'andamento positivo delle compravendite, i prezzi delle abitazioni restano sostanzialmente stazionari. Tuttavia è interessante rilevare come nel complesso siano migliorati i giudizi degli operatori sui

prezzi di vendita delle abitazioni. Il Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotto da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate (OMI), evidenzia che “nel terzo trimestre del 2017 il saldo negativo tra la quota di operatori che segnala una crescita dei prezzi di vendita e quella che ne indica una diminuzione si è ulteriormente ridotto (-21,9 punti percentuali, da -28,0 nella rilevazione di luglio); tale tendenza ha riguardato tutte le aree geografiche. E' aumentata la quota, già maggioritaria, degli operatori che giudicano stabili i prezzi (71.9 per cento nell'intero paese, da 66,4).[...]La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario si è collocata su valori analoghi a quelli del periodo precedente, intorno all'80 per cento. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto pressoché invariato (74,4 per cento;): al rialzo riscontrato nelle regione del Mezzogiorno si è contrapposto un calo nel Nord Est.”(Banca d'Italia, *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, 16 novembre 2017, p. 2-3).

I dati annuali relativi alle compravendite effettuate con mutuo ipotecario, riferiti all'anno 2016, sono disponibili nel Rapporto Immobiliare residenziale dell'Agenzia delle Entrate-OMI pubblicato a maggio 2017. Nel rapporto si rileva che in Emilia-Romagna, nel 2016, le compravendite con mutuo ipotecario (NTN IP) sono state 23.156 con un incremento di oltre il 30% rispetto all'anno precedente. Il deciso incremento del ricorso al mutuo ipotecario per l'acquisto dell'abitazione, superiore alla crescita dei volumi di compravendita, si riflette nell'incidenza dei mutui sulle corrispondenti compravendite di abitazioni effettuate da persone fisiche: in Emilia-Romagna la quota di acquisti assistiti da ipoteca supera il 50%, con un incremento di oltre 3 punti percentuali rispetto al 2015.

Il confronto delle NTN totali e NTN IP evidenzia come nei periodi di espansione i tassi di crescita delle compravendite assistite da mutuo ipotecario (NTN IP) siano più accentuati di quelli relativi alle NTN totali e, analogamente, nei periodi di contrazione le compravendite con mutuo ipotecario mostrano le flessioni maggiori (cfr. Tabella 1 e Figura C).

Figura C. tassi di variazione annui delle compravendite di abitazioni assistite da ipoteca (NTN IP) e totali (ntn-totali). Emilia-Romagna



Fonte: Agenzia delle Entrate- Omi, elaborazione Ervet Spa su dati

Nel Rapporto Immobiliare residenziale 2017 l’Agenzia delle Entrate ha inoltre reso disponibile la stima del fatturato del NTN IP, ottenuto moltiplicando la superficie media delle abitazioni compravendute per il numero di compravendite NTN IP e per la quotazione media comunale. I valori suddivisi per area, capoluogo e non capoluoghi sono disponibili nella Tabella 2. Complessivamente in Italia la stima del fatturato immobiliare derivante da compravendite di abitazioni con mutuo ipotecario ammonta a circa 46,3 miliardi di euro, e il capitale erogato rappresenta circa il 64% del costo d’acquisto dell’abitazione. Nei non capoluoghi il fatturato NTN IP appare più elevato rispetto ai capoluoghi: rispettivamente 26 miliardi di euro contro 20,4 miliardi di euro. Tra le aree si distingue in Nord-ovest che registra i valori più elevati in ogni ripartizione.

Tabella 1. Serie storica del numero di transazioni normalizzato (NTN-Totale) e con mutuo ipotecario (NTN IP). Emilia-Romagna.

Anno	NTN totale	NTN-IP	NTN totale var. % su anno precedente	NTN-IP var. % su anno precedente
2006	79.573	41.233		
2007	73.755	36.877	-7,3%	-10,6%
2008	60.379	26.973	-18,1%	-26,9%
2009	52.940	22.423	-12,3%	-16,9%
2010	52.147	24.012	-1,5%	7,1%
2011	50.313	23.240	-3,5%	-3,2%
2012	35.202	13.585	-30,0%	-41,5%
2013	32.720	12.813	-7,0%	-5,7%
2014	34.742	14.604	6,2%	14,0%
2015	37.114	17.753	6,8%	21,6%
2016	45.574	23.156	22,8%	30,4%

Fonte: Elaborazione Ervet su dati OMI -Agenzia delle Entrate

Tabella 2. Stima del fatturato del NTN IP e incidenza del capitale per area, capoluoghi e non capoluoghi

Area	Stima fatturato NTN IP 2016 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2016
Nord-Ovest	18,3	39,60%	60,60%
Nord-Est	8,8	19,10%	66,90%
Centro	11,8	25,50%	61,00%
Sud	5,0	10,80%	70,10%
Isole	2,4	5,10%	73,00%
Italia	46,3	100%	63,60%
Area (Capoluoghi)	Stima fatturato NTN IP 2016 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2016
Nord-Ovest	7	34,30%	54,10%
Nord-Est	3,4	16,50%	57,30%
Centro	7,1	34,80%	57,70%
Sud	1,9	9,30%	60,70%
Isole	1,0	5,10%	70,00%
Italia	20,4	100%	57,30%
Area (Non Capoluoghi)	Stima fatturato NTN IP 2016 miliardi €	Quota fatturato per Area	INC Capitale Valore 2016
Nord-Ovest	11,3	43,80%	64,60%
Nord-Est	5,5	21,10%	72,90%
Centro	4,7	18,10%	66,10%
Sud	3,1	12,00%	75,80%
Isole	1,3	5,00%	75,40%
Italia	25,9	100%	68,50%

Fonte: Agenzia delle Entrate –OMI “Rapporto Immobiliare 2017 - Settore Residenziale