

ECONOMIA

Banche popolari, come procede il credito alle famiglie

L'intervento di Giuseppe De Lucia Lumeno, segretario generale dell'Associazione nazionale fra le Banche Popolari

Nel corso del 2017 il credito erogato dalle banche, e soprattutto dalle Banche Popolari, alle famiglie per acquisto di abitazione ha registrato livelli elevati, consolidando l'andamento buono che sta caratterizzando questo settore negli ultimi due anni. Questo scenario è confermato dall'esame dei principali indicatori utilizzati per valutare gli impieghi del sistema bancario verso il comparto immobiliare. In particolare, nel quarto trimestre del 2017 la percentuale di acquisti di abitazioni finanziati con mutuo è rimasta sostanzialmente stabile poco al di sotto dell'80%, continuando ad evidenziare i valori più alti dalla fine del 2008. Quasi quattro quinti, quindi, delle compravendite immobiliari dalla metà del 2016 sono avvenute costantemente tramite il ricorso al mutuo bancario, confermando la stabilità del dato. Attualmente, tale valore risulta superiore di quasi 25 punti percentuali alla soglia minima del 55% registrata nel secondo trimestre del 2013, all'apice della crisi del settore. I valori attuali sono significativamente al di sopra quelli medi manifestati nel periodo 2008-2011 ed oscillanti intorno al 70%, a conferma di come il basso valore dei tassi stia facilitando il ricorso al mutuo bancario nelle operazioni di compravendita immobiliare.

Anche per quanto riguarda l'indicatore del rapporto tra importo del mutuo e valore dell'immobile i dati evidenziano una sostanziale stazionarietà a fine 2017, con un valore che cala leggermente al 73,7%, ma comunque sempre sui livelli massimi degli ultimi 10 anni e significativamente al di sopra dei livelli minimi registrati tra il 2011 ed il 2014 quando il dato era sceso anche su valori poco al di sopra del 55%.

L'indicatore dei prezzi di vendita degli immobili, sulla base del saldo delle risposte fornite dagli addetti, si mantiene sopra il 40% registrando il terzo risultato migliore degli ultimi dieci anni. La differenza tra risposte negative e positive conferma la tendenza già emersa nei trimestri precedenti di una ripresa dei prezzi da parte degli operatori intervistati. In particolare, per il periodo ottobre-dicembre 2017 il valore risulta pari al 44%.

In prospettiva, le aspettative degli operatori restano elevate ed improntate ad un miglioramento o ad un rafforzamento del settore. Per quanto riguarda le attese nel trimestre in corso, il saldo tra risposte positive e negative continua ad essere maggiore di zero proseguendo nella tendenza degli ultimi quattro anni, e registrando un valore vicino a quelli massimi del 2015 e del 2016.

L'ultimo valore del saldo è pari all'83%. Anche per le attese sui prossimi due anni l'indagine riporta un valore altamente positivo del saldo, pari all'84,8%, il secondo più alto dalla fine del 2008. Il dato, evidenzia quindi la prosecuzione del rafforzamento delle aspettative, mantenendosi quasi sempre al di sopra dell'70% negli ultimi dieci trimestri.

I dati destagionalizzati dell'osservatorio sul mercato immobiliare elaborato dall'agenzia delle entrate, alla data odierna aggiornati al quarto trimestre del 2017, evidenziano che prosegue la ripresa delle compravendite, con una crescita tendenziale a livello nazionale del 3,9%, particolarmente sostenuta nel Nord Ovest (+5,5%) e nelle regioni del Nord Est (+4,3%), mentre variazioni leggermente più basse, ma sempre positive, si riscontrano nell'ordine nelle regioni del Centro (+1%) e meridionali (+3,8%).

Anche se il numero delle compravendite è sceso leggermente nel quarto trimestre 2017, arrivando a quota 134.000, il dato risulta comunque ancora tra i più alti degli ultimi cinque anni. La diminuzione deriva principalmente dalle regioni del Nord Ovest e del Centro, dove il calo congiunturale delle operazioni di acquisto e di vendita degli immobili sembra essere appena più accentuato.

Sul versante bancario, per quanto riguarda i tassi praticati sui nuovi mutui bancari per acquisto abitazione, il TAEG relativo alle Banche Popolari risulta negli ultimi mesi analogo al dato medio nazionale con valori in diminuzione per entrambi gli aggregati e per le Popolari intorno al 2,27%%. Il dato degli istituti della Categoria e delle altre banche italiane risulta superiore a quello medio dell'area euro (pari al 2,14%) di circa 13 *basis point*, un differenziale che rispetto a quanto evidenziato mediamente nei mesi precedenti si sta riducendo.

Il flusso di nuovi finanziamenti, posto l'indice pari a 1000 ad inizio 2008, indica una stabilità del valore dei nuovi mutui erogati per quanto riguarda le Banche Popolari e una riduzione per il Sistema e per le banche dell'area Euro. Rispetto al 2008, l'indice relativo agli istituti della Categoria registra a inizio 2018 un valore superiore del 28,3%, mentre per il dato di sistema e dell'area euro si registra, al contrario, una diminuzione rispettivamente del 5,4% e dell'1,3%. Complessivamente, per le Banche Popolari i nuovi finanziamenti per acquisto abitazione nel corso del 2017 sono stati pari a 13,5 miliardi di euro con uno stock che si colloca intorno ai 50 miliardi di euro.

L'andamento dei finanziamenti erogati al settore negli ultimi anni e i valori raggiunti confermano come per le banche della Categoria la politica rivolta alla propria clientela di facilitazione per l'acquisto di una abitazione si sia sviluppata e rafforzata in una misura significativamente superiore a quanto riscontrabile per il sistema o per le banche europee, ulteriore riprova di come le Banche Popolari siano vicine alle esigenze delle famiglie clienti sia durante le fasi più acute della crisi che negli anni successivi.