

Tecnocasa:le analisi sul mercato (10 settembre 2007)

Si è svolta a Milano in data 10 settembre la Conferenza Stampa intitolata "Il mercato immobiliare e creditizio nel 2007: analisi, quotazioni e tendenze", organizzata dal Gruppo Tecnocasa.

«I prezzi degli immobili nel primo semestre del 2007 hanno registrato l'incremento più basso dall'inizio del boom immobiliare» ha dichiarato Fabiana Megliola (Responsabile Ufficio Studi Tecnocasa), notando come il ciclo positivo che durava fin dal 1998 sembrerebbe aver subito un momento di ridimensionamento, in concomitanza con la prima battuta d'arresto del mercato dei mutui dopo sei anni di crescita delle erogazioni. L'analisi illustrata dalla Relatrice e redatta in base al profilo dimensionale delle realtà urbane ha evidenziato una performance lievemente positiva per i Comuni delle corone metropolitane che hanno segnato una crescita delle quotazioni del 1,4 per cento, seguiti dai capoluoghi di provincia i quali hanno presentato un aumento medio dell'1 per cento, e dalle grandi città con un rialzo dei prezzi dello 0,6 per cento.

Fabiana Megliola ha affermato che «per la prima volta da quando è iniziato il trend al rialzo delle quotazioni è stata registrata una performance dei capoluoghi di provincia migliore di quella avutasi nelle grandi città». Di queste le realtà dove sono state catalogate variazioni negative nelle quotazioni sono Bari con meno 0,4 per cento, Bologna con un meno 1,1 per cento, Firenze con meno 0,6 per cento, Genova con un meno 2,1 per cento e infine Napoli meno 0,9 per cento. Le dinamiche positive si sono riscontrate a Palermo più 3,1 per cento, Milano più 2,9 per cento, Torino più 2,7 per cento, Verona più 1,1 per cento e Roma con più 0,7 per cento.

Spostando l'analisi sull'hinterland i segnali più confortanti si registrano rispettivamente in quello milanese e barese accomunati da un più 2,5 per cento, e a seguire quello veronese con un più 2,3 per cento.

L'analisi svolta in base alle aree geografiche, ha rivelato che le variazioni maggiormente interessanti riguardano il Sud Italia con una crescita del 1,6 per cento, seguite da quelle dell'Italia Centrale con un più 1,3 per cento e dell'Italia del Nord con una crescita media dei prezzi dello 0,3 per cento.

Tra le realtà maggiormente dinamiche dell'Italia meridionale si menzionano Caltanissetta con più 12,9 per cento, Isernia e Oristano con più 7,1 per cento, Agrigento con più 5,1 per cento e Taranto con un più 4,6 per cento.

Nell'Italia centrale si distinguono Viterbo con più 9,5 per cento, Frosinone con più 7,7 per cento, Terni con più 7,3 per cento.

Al Nord si vedono performance positive a Lecco con più 7,1 per cento, Treviso con più 6,3 per cento e Alessandria con più 3,7 per cento, mentre Milano registra una variazione complessiva del più 2,9 per cento.

Un elemento emerso dal Rapporto interessa una nuova tipologia di domanda immobiliare più selettiva rispetto al passato con standard qualitativi sempre più elevati.

Fabiana Megliola ha notato che i dati più aggiornati segnalano nelle grandi città una domanda maggiore rivolta sia verso i trilocali che si aggira intorno al 35,8 per cento, sia nei confronti dei bilocali che raccolgono il 29,9 per cento di preferenze.

Lo studio della disponibilità di spesa nelle grandi aree urbane evidenzia una concentrazione delle richieste nelle fasce di spesa superiore a 249 mila euro, con una tendenza in aumento nel primo semestre dell'anno.

Il mercato delle locazioni

Nei primi sei mesi del 2007 è stata registrata nelle grandi città una timida crescita di domanda per i bilocali (0,2 per cento), e parallelamente alcune di queste emettono segnali negativi il riferimento è ai mercati di Bari, Palermo, Torino, Firenze e Verona.

Il risultato della dinamica delle locazioni è stato anche per questo semestre una contrazione dei rendimenti medi lordi, ora al 3,7 per cento.

Durante la Conferenza Renato Landoni (Responsabile Ufficio Studi Kiron) ha presentato la Relazione intitolata “Le tendenze del mercato dei mutui casa alle famiglie” di cui si allega di seguito il Report.

Le tendenze del mercato dei mutui casa alle famiglie

Edizione settembre 2007

Introduzione

Nel 2006 il mercato del credito alle famiglie ha registrato una crescita anche se in misura più contenuta rispetto al passato.

L'incremento delle erogazioni è stato favorito dall'andamento positivo dell'economia italiana nel 2006 che dovrebbe essere confermato anche nel 2007 con una crescita prevista del PIL di circa 1,8 punti percentuali.

Il ricorso al credito è fortemente legato a fattori di medio e lungo periodo e determinato dalla domanda e dall'offerta.

Particolarmente incisivo è il contributo del mercato immobiliare e dell'andamento dei tassi di interesse.

L'espansione del credito è generata anche da altri fenomeni quali:

- andamento del mercato mobiliare,
- i cambiamenti socio-demografici,
- l'aumento della cultura finanziaria,
- lo sviluppo dei canali distributivi
- il miglioramento del servizio,
- l'innovazione dell'offerta,
- l'aumento della concorrenza.

In particolare l'aumento della concorrenza, determinata dalle liberalizzazioni in atto nel nostro Paese, ha portato ad una graduale riduzione dei prezzi e dei margini.

Gli interventi recenti sui tassi di interesse della BCE per contrastare il livello di inflazione, hanno comportato un aumento del costo delle rate dei mutui sottoscritti dalle famiglie.

Questa situazione ha solo in parte inciso sul reddito, infatti il debito complessivo delle famiglie italiane è ancora contenuto.

Il livello di indebitamento in Italia è tra i più bassi d'Europa. Si deve anche evidenziare che nel nostro Paese, vi è un elevato numero di famiglie proprietarie di immobili, circa il 73,4% del totale, rispetto alla maggior parte dei Paesi dell'area euro, fattore che determina una incidenza minore del rischio.

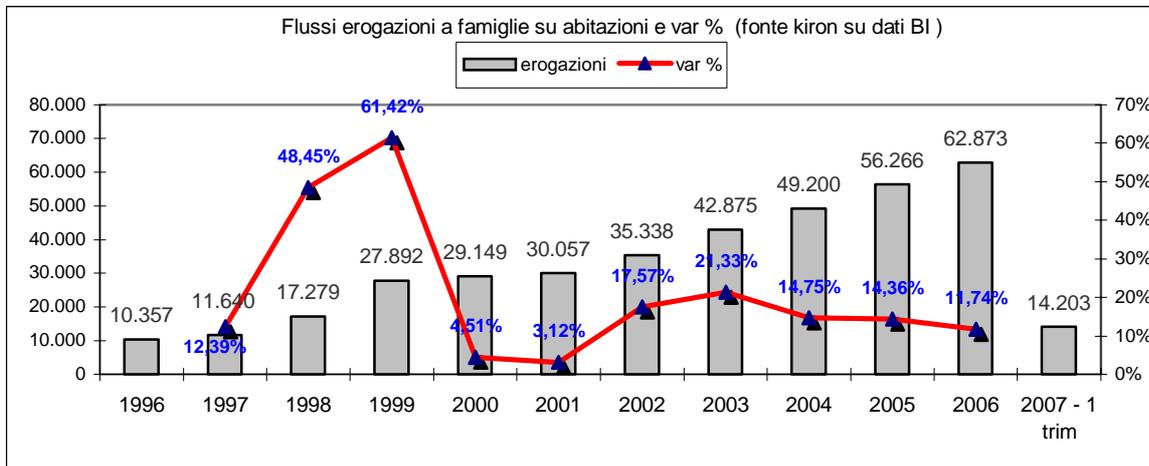
Il basso livello di indebitamento delle famiglie mantiene contenuta la percentuale delle sofferenze sui mutui. La qualità del credito erogato non risente del contesto economico-normativo e dell'andamento dei tassi di interesse. Questa situazione è determinata dal miglioramento delle politiche creditizie adottate dalla maggior parte degli istituti.

Gli intermediari finanziari dovranno comunque vigilare sulla qualità del credito a causa della fragile situazione economica-sociale e normativa del nostro Paese.

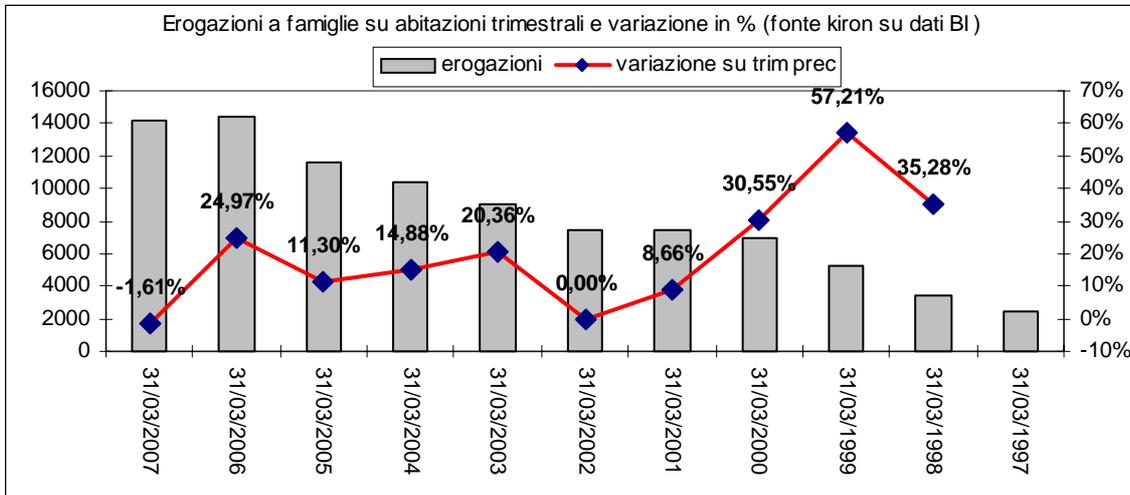
I dati sulle erogazioni per le abitazioni

Nel 2006 il credito bancario concesso alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni è cresciuto del 11,74% pur mostrando una decelerazione.

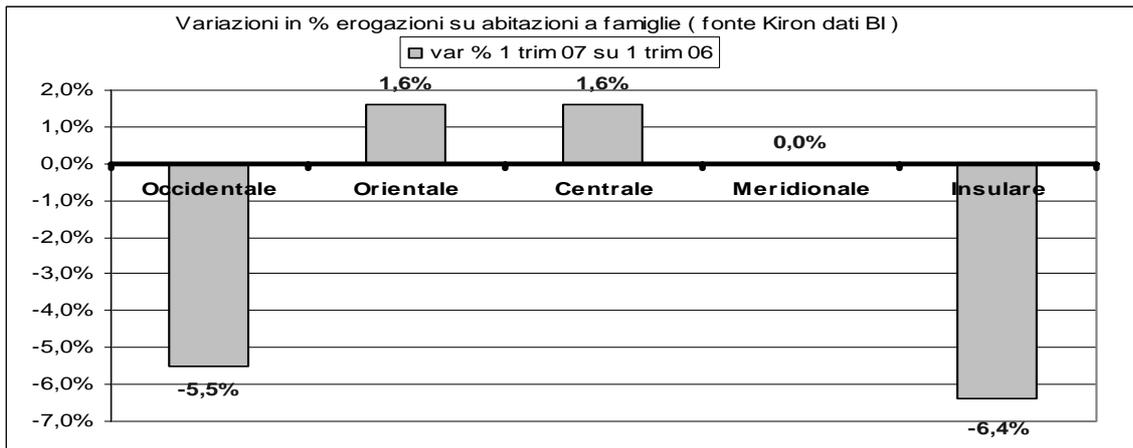
Si registra infatti nel primo trimestre 2007 un rallentamento dei flussi. Tale situazione è da attribuire in particolare ad una minore crescita dei prezzi degli immobili, dal rialzo dei tassi di interesse e da un inconsistente aumento dei redditi delle famiglie.



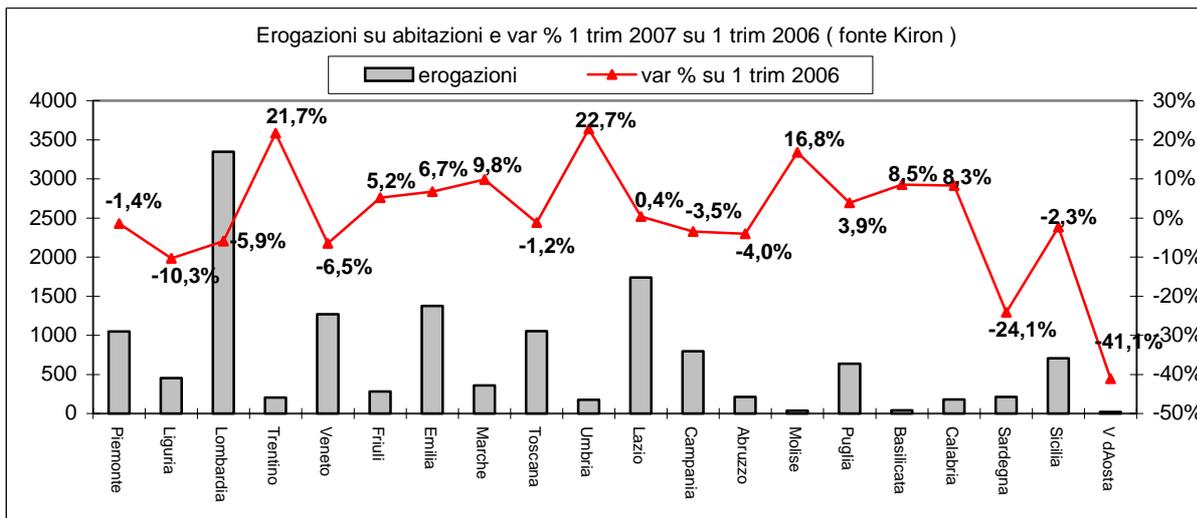
Il valore erogato nel 2006 è stato pari a 62,8 miliardi. I flussi nel primo trimestre 2007 indicano un dato è negativo (-1,6%) rispetto al corrispondente trimestre 2006, per un totale erogato di 14,2 miliardi.



I dati relativi alle macro aree evidenziano per l'area Orientale e Centrale un incremento nel primo trimestre 2007 del 1,6% rispetto al 2006. Valori negativi interessano le aree Insulari ed Occidentale rispettivamente con un - 6,4% e -5,5%. L'area Meridionale invece ha evidenziato un andamento sostanzialmente pari al corrispondente periodo 2006.



A livello regionale l'area che ha registrato la crescita maggiore nel primo trimestre 2007 è l'Umbria +22,7% rispetto al corrispondente trimestre 2006. Seguono il Trentino +21,7% e il Molise +16,8%. Cresce tra le grandi regioni il Lazio +0,39%. Da segnalare una diminuzione delle erogazioni in Lombardia -5,9%, Veneto -6,5%, Liguria -10,3%, Piemonte -1,4% e Val d'Aosta -41% che risulta anche la regione con la maggiore flessione.



Le variabili principali

Le variabili fondamentali del mercato delle erogazioni per l'acquisto delle abitazioni che influenzano il mercato sono: l'andamento dei tassi di interesse, il mercato immobiliare e il mercato mobiliare.

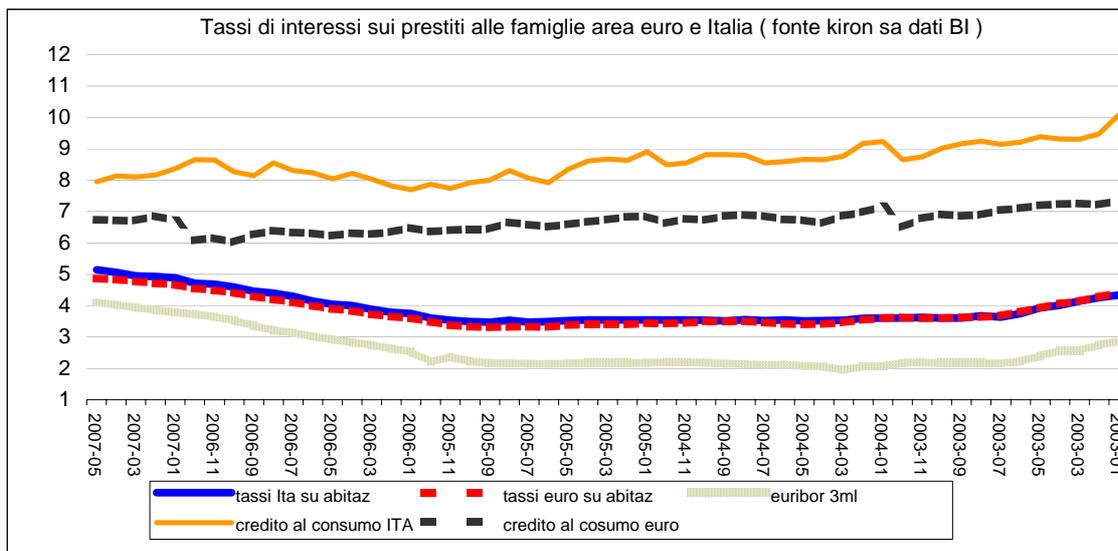
I tassi di interesse sul credito si sono adattati velocemente anticipando l'andamento dei tassi ufficiali.

Il tasso annuo effettivo (Taeg) sulle erogazioni alle famiglie per l'acquisto delle abitazioni è gradualmente aumentato di 1,26 punti percentuali, da quando la BCE ha iniziato la fase di innalzamento dei tassi ufficiali cioè dal 28.2.2006.

Se confrontiamo infatti un finanziamento concesso nel giugno 2007 per un l'importo di 150.000.€ in 30 anni, rispetto al corrispondente prestito erogato nel 2006, la rata è più elevata di 110 euro mensili.

Si può notare che i tassi di interesse in Italia per l'acquisto delle abitazioni sono lievemente più alti rispetto a quelli dell'area euro. Il differenziale nel 2006 tra i tassi variabili in Italia e quelli dell'area euro è stato in media di 0,15 punti percentuali.

Il differenziale tra i tassi italiani e quelli dell'area euro nel credito al consumo è invece più marcato e pari a +1,95 punti percentuali.



La causa principale è da attribuire al maggiore rischio di credito che le banche italiane devono gestire rispetto ai principali intermediari finanziari dei Paesi dell'area euro. La recente direttiva sui covered bond permetterà di incrementare la gamma degli strumenti di raccolta, ridurre i costi delle provviste e in una logica di mercato di concorrenza, ciò dovrebbe comportare una riduzione dei tassi.

Il secondo fattore che influenza il mercato delle erogazioni è l'andamento del mercato immobiliare. La relativa convenienza dei prestiti di questi ultimi anni ha in parte contribuito a sostenere questo mercato. L'acquisto della abitazione è infatti ancora considerato dalle famiglie un bene rifugio in periodi di incertezza economica.

L'andamento dei prezzi delle abitazioni sono un elemento che influenza le erogazioni. Le ultime informazioni sull'andamento dei prezzi indicano che ci troviamo in una fase di flessione.

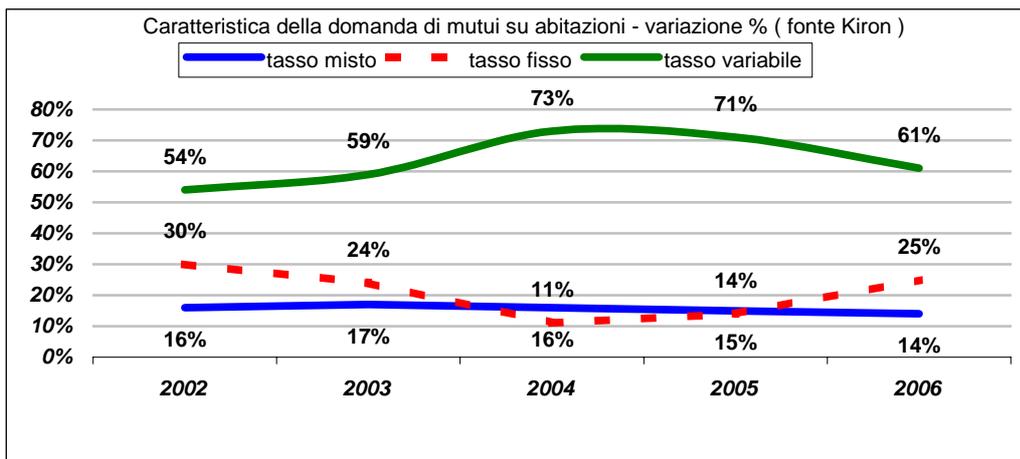
Per quanto riguarda il mercato mobiliare nel 2006 ha registrato una crescita interessante, l'indice MIB storico è salito del 19%. La famiglia italiana però continua a guardare con "timore" i mercati finanziari e continua a prediligere il mercato dei titoli di stato italiani. Le principali cause di questa situazione sono dovute dalla insufficiente attività di informazione e di consulenza. Dobbiamo anche evidenziare una certa volatilità dei mercati, incentivata anche dai recenti avvertimenti negativi del mercato dei mutui "subprime" americani che hanno influenzato tutte le principali borse mondiali.

Tra gli altri indicatori economici che influenzano il mercato delle erogazioni indichiamo: il miglioramento dell'offerta e l'aumento della concorrenza.

L'innovazione finanziaria e le spinte concorrenziali hanno portato un incremento delle forme dei prestiti disponibili. Il mercato però ha bisogno di una offerta molto più flessibile ed articolata, in grado di soddisfare i differenti bisogni.

In particolare, nelle fasi dove si registrano consistenti aumenti dei tassi di interesse, gli intermediari finanziari dovranno intraprendere una corretta e approfondita attività di consulenza a quelle famiglie con reddito più contenuto. Questa attività servirà per ridurre l'incidenza del peso degli aumenti futuri dei tassi, riducendo le difficoltà per le famiglie.

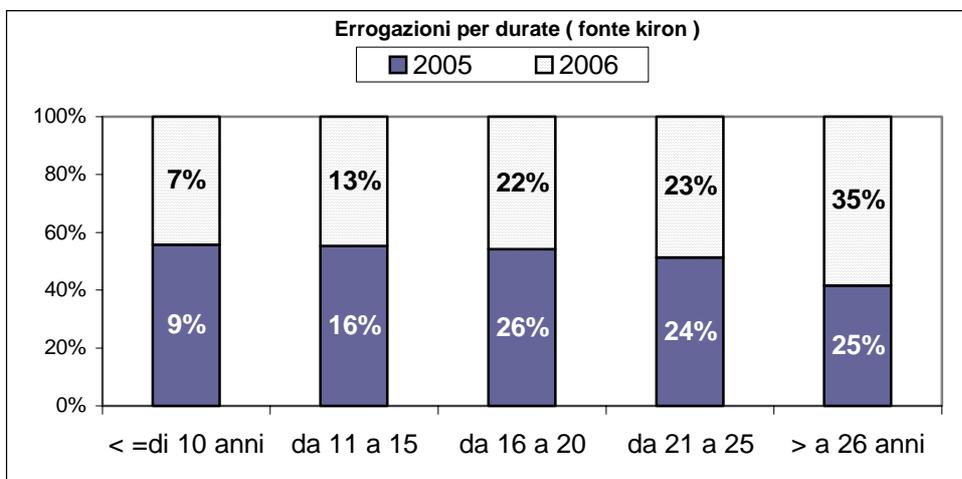
La grande maggioranza dei finanziamenti avviene a tasso variabile il (61%) dei casi. E' in aumento l'utilizzo del tasso fisso pari al (25%), rispetto al 14% registrato nel 2005.



La scelta da parte dei clienti per il tasso variabile è determinata dal minor costo del prodotto rispetto al tasso fisso, anche se i recenti aumenti dei tassi, hanno indirizzato molte famiglie con redditi bassi verso il prodotto a tasso fisso.

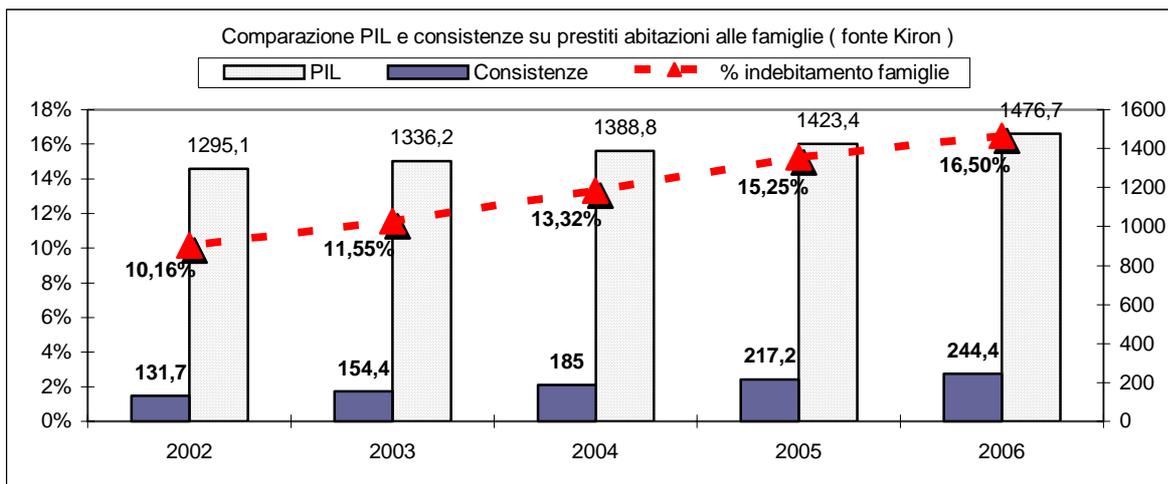
Le molteplici spinte concorrenziali hanno determinato poi un incremento delle durate dei finanziamenti.

Oggi più di un terzo dei mutui ha una durata superiore ai 25 anni e il 58% dei finanziamenti ha una durata superiore a 21 anni. Il mercato è diventato quindi più ampio e si può considerare più maturo.



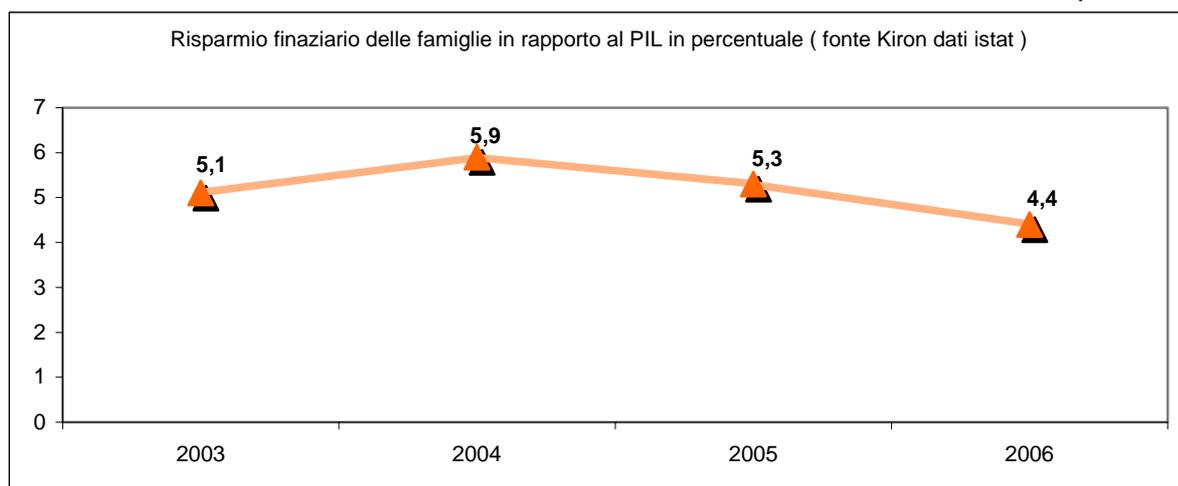
E' in lieve crescita l'importo medio erogato pari a 126.000 euro rispetto ai 116.000 del 2005.

Tra le altre cause che determinano l'aumento dei prestiti troviamo l'aumento della tendenza all'indebitamento delle famiglie. Il valore delle consistenze sul PIL è passato dal 15,25% nel 2005 al 16,50% nell'anno 2006.

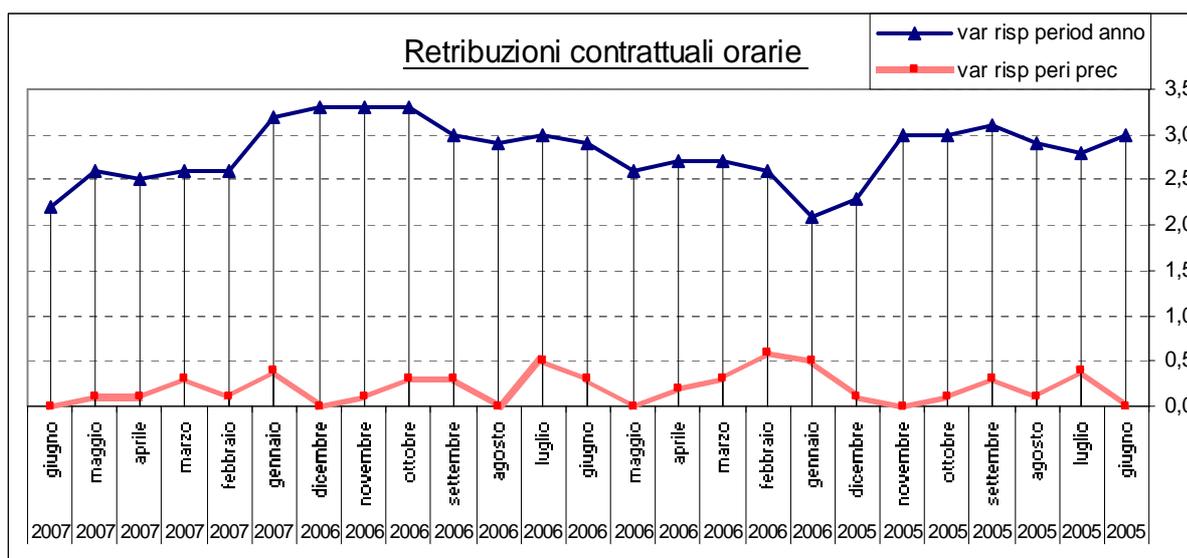


Rileviamo anche la diminuzione della propensione al risparmio finanziario delle famiglie italiane (*differenza tra i flussi delle attività e delle passività finanziarie*) sul PIL, che si è ridotto di 0,9 punti percentuali rispetto al 2005.

Il calo è associato alla contrazione del risparmio complessivo e alla dinamica dell'investimento in immobili, ancora consistente benché in decelerazione rispetto al 2005.



Rimangono invece sostanzialmente stabili le variazioni delle retribuzioni contrattuali orarie, l'andamento rispetto ai primi sei mesi del 2007 è sostanzialmente simile e pari a +2,61% contro il 2,6% del 2006.



Fonte kiron su dati Istat

Per quanto riguarda l'andamento dell'occupazione i dati sono positivi. Confrontando il trimestre 2007 con il corrispondente trimestre 2006 il valore indica un +0,15%.

Tra gli elementi che contribuiscono all'aumento delle erogazioni possiamo indicare gli effetti introdotti da Basilea due.

La normativa ha stabilito le direttive per adeguare i processi organizzativi e per migliorare l'analisi del rischio. Oggi infatti è possibile, con una maggiore facilità, concedere finanziamenti ai lavoratori a tempo determinato o ai lavoratori atipici prima non finanziabili. Un altro fattore rilevante che contribuisce all'aumento del credito è l'immigrazione. Oltre il 16% delle compravendite è stato condotto da cittadini stranieri e la maggior parte di essi ha contratto un finanziamento.

Sono oltre 2,8 milioni gli stranieri nel nostro Paese, pari al 4,7% della popolazione residente totale. L'88% degli stranieri è residente nelle regioni del centro - nord, di cui un quarto in Lombardia, il 12% risiede nel resto d'Italia. Tra questi cittadini, esistono differenti comportamenti a seconda delle loro provenienze e anche sotto i profili socio culturali. Per esempio i cittadini africani hanno una maggiore propensione all'indebitamento rispetto ai cittadini di origine americana.

Segnaliamo infine che le ultime normative sulle liberalizzazioni in materia di finanziamenti (eliminazioni delle penali e la portabilità dei mutui) potranno contribuire ad un aumento delle erogazioni. A tale proposito, vista la complessità di queste operazioni, non sempre infatti conviene rinegoziare un prestito o un mutuo, è auspicabile che gli istituti di credito adottino una efficace attività di consulenza e trasparenza nei confronti del consumatore.

Conclusioni

Nei prossimi anni il mercato del credito alle famiglie dovrebbe proseguire sulla strada della crescita, anche se in misura più contenuta ed in linea con quanto accade negli altri Paesi dell'area euro, a causa dell'aumento dei tassi di interesse.

La domanda risulterà essere più selettiva e interessata alle proposte degli istituti, mentre l'offerta sarà orientata gradualmente all'ampliamento delle fasce di clientela.

L'andamento del mercato sarà legato all'innovazione dei prodotti per effetto delle nuove normative già indicate dalle Commissioni Europee.

In particolare si registrerà una maggiore flessibilità dell'offerta, attraverso una più accentuata semplificazione dei prodotti. I nuovi prodotti saranno finalizzati anche per soddisfare le esigenze di liquidità e di consolidamento dei debiti.

Aumenteranno le opportunità di credito verso la clientela ad alto rischio, attraverso un livello di prezzi e polizze assicurative adeguate a garantire una corretta copertura del rischio.

Va inoltre segnalato il potenziale ampliamento del mercato verso i cittadini stranieri, i giovani e i lavoratori atipici. Gli operatori finanziari incrementeranno le iniziative commerciali e i servizi che saranno dedicati a queste tipologie di consumatori.

Gli istituti, per adeguarsi all'evoluzione del mercato del credito, dovranno intervenire per migliorare l'efficacia dei processi organizzativi dei servizi e delle gestioni delle richieste. Dovranno altresì diversificare i canali distributivi ponendo una particolare attenzione al canale internet.

Ma in particolare dovranno adeguarsi alla nuova caratteristica della domanda, per effetto dell'innalzamento dei tassi monetari e il rallentamento della crescita dei prezzi degli immobili.

In questo contesto assumerà un peso determinante il ruolo dell'informazione, della consulenza, della trasparenza nella comunicazione e ancora di più dell'educazione della domanda, per favorire la crescita di comportamenti adeguati al livello di rischiosità assunto dal consumatore.

Kiron Partner Spa