

## Lo studio EY

Nel 2022 frenata dei mutui  
e dei prestiti alle imprese — p.30

# «Nel 2022 frenata di mutui e prestiti alle imprese, risale il credito al consumo»

## Il rapporto EY

Nel 2021 in Eurozona i prezzi  
delle case sono saliti dell'8%,  
al record dall'avvio dell'euro

Il trend rialzista dei tassi può  
fare emergere una bolla  
immobiliare in Germania

Alessandro Graziani

I prestiti bancari al settore privato italiano cresceranno del 3,2% nel 2022 per poi frenare ulteriormente nel 2023 al 1,1%, prima di invertire la direzione e risalire al 1,7% nel 2024 e al 2,4% nel 2025. Più in dettaglio, rispetto all'ultimo biennio, rallenteranno la corsa il credito alle imprese e la domanda di mutui mentre la crisi dei redditi dovuta all'inflazione farà aumentare il credito al consumo.

E' questa la fotografia della congiuntura creditizia italiana scattata, all'interno del più ampio contesto di riferimento europeo, dall'EY European Bank Lending Economic Forecast 2022 che punta ad approfondire l'evoluzione dei prestiti al settore privato e a prevederne gli andamenti.

«Nonostante otto anni di tassi di interesse negativi con conseguente riduzione dei margini, le banche nei principali mercati europei rimangono in una posizione di solidità patrimoniale e durante gli anni più difficili della pandemia, anche grazie al supporto dei vari incentivi governativi, 750 miliardi di euro in linee finanziarie essenziali sono stati prestati ad imprese e famiglie - commenta Stefano Battista, Financial Services Market Leader di EY Italia - in tale contesto le prospettive economiche per il settore bancario italiano sono di cauto ottimismo, avendo dimostrato una buona stabilità e resilienza finanziaria. Si

impone una certa cautela alla luce dei primi segnali di incertezza dovuti alla situazione geopolitica e all'inflazione. Questo è un momento cruciale in cui le istituzioni finanziarie e la classe dirigente politica devono continuare a collaborare per trovare le opportune soluzioni al fine di gestire eventuali problematiche derivanti dal conflitto in Ucraina che potrebbero impattare sul sistema economico».

Uno scenario che richiede grande attenzione perché i rischi aumentano e si sommano, anche se il sistema Italia ha le potenzialità per uscire dalle varie crisi che si intrecciano. «Il combinato disposto di un'eventuale stagflazione, degli impatti negativi sui costi e sui ricavi delle imprese (espone nei confronti dei Paesi coinvolti nel conflitto) e della tensione sui mercati finanziari potrebbe aumentare il coefficiente di rischio degli attivi delle banche, con crescita dei livelli di capitale assorbito, maggiori svalutazioni e minor margine di intermediazione - commenta Battista - ma nonostante tutti questi aspetti di incertezza, il sistema economico-finanziario italiano appare in grado di reggere ai contraccolpi di un'eventuale crisi, grazie alla generale stabilità e solidità degli intermediari finanziari, al risparmio privato, alla capacità delle imprese di stare sui mercati internazionali e all'utilizzo dei fondi del PNRR».

Il rapporto di EY passa in esame tutte le tendenze future del credito nei principali Paesi europei: oltre all'Italia, anche Francia, Germania, Uk e Spagna. Di particolare interesse è l'evoluzione attesa nel mercato dei mutui ipotecari che nell'ultimo decennio hanno avuto una forte crescita grazie ai bassi tassi di interesse, determinando un significativo aumento dei prezzi degli immobili soprattutto in Germania (si veda il grafico a fianco).

Per quanto riguarda l'Italia negli ultimi due anni, malgrado la pandemia, il rapporto di EY evidenzia che

«la crescita dei mutui è stata del 2,1% nel 2020 e del 4,7% nel 2021, quest'ultimo è il dato più alto degli ultimi 11 anni, beneficiando dell'aumento dei prezzi delle case, dei tassi di interesse estremamente bassi e dell'accumulo di risparmi non pianificati nel corso dei lockdown». Un trend che nel prossimo biennio, dato il nuovo contesto macroeconomico, è destinato a frenare sensibilmente. La previsione di EY vede in Italia un «rallentamento della crescita dei mutui in linea con l'accessibilità economica, l'aumento dei tassi di interesse e l'azione normativa: si stima che la crescita dei prestiti ipotecari rallenterà al 2,9% nel 2022 e all'1,2% nel 2023». La frenata dei mutui in Italia sarà una delle più marcate dell'Eurozona dove comunque in media il trend sarà un po' ovunque di rallentamento nella crescita dei mutui. «Dopo un aumento del 4,5% nel 2020, nel 2021 i prestiti ipotecari nell'Eurozona sono cresciuti del 5,2% (record dal 2007) - si legge nel rapporto di EY - determinando una crescita media dei prezzi delle case dell'8%, il dato annuale più alto dalla nascita dell'euro».

Anche il 2022 era partito bene, con un incremento anno su anno del 5,6% in febbraio ma il nuovo contesto di alta inflazione accentuato dalla guerra russa in Ucraina «sta indebolendo la domanda di case». E il rialzo dei tassi di interesse potrà scoraggiare la richiesta di nuovi mutui. «In febbraio in media il tasso per i nuovi mutui è risalito all'1,38%, che è ancora basso rispetto ai livelli storici standard, ma è



già il più alto dei 16 mesi precedenti. Ed è inevitabilmente destinato ad aumentare con l'avvicinarsi della stretta monetaria della Bce». Come conseguenza, la crescita dei mutui nell'Eurozona scenderà al +4% nel 2022 e poi al +3,6% nel 2023.

Un mutamento di scenario, appena avviato ma destinato a consolidarsi, che peserà anche sui prezzi degli immobili soprattutto in Germania. «Il mercato immobiliare tedesco storicamente non aveva la volatilità dei prezzi delle case che invece caratterizza economie come USA e UK - sostengono gli analisti di EY - ma negli ultimi anni questo trend è cambiato: i tassi di interesse a zero hanno indotto molti cittadini tedeschi a investire nel mattone di proprietà, tendenza aumentata nell'ultimo biennio dalla pandemia con la diffusione dell'home working. Questo ha portato a un aumento dei prezzi degli immobili in Germania che «è stato in media dell'11% nel 2020 e del 12,5% nel 2021, livello che non si vedeva dall'inizio degli anni '70 del secolo scorso». In parallelo anche la domanda di mutui è cresciuta più che altrove: +6,5% nel 2020 e +7% nel 2021 (contro una media eurozona del 5,2%).

Si può parlare di vera e propria bolla immobiliare in Germania? Il rapporto di EY evidenzia che i prezzi delle case nell'ultimo trimestre del 2021 hanno raggiunto livelli più alti del 31% rispetto a quelli di inizio 2019. E citando il recente European Systemic Risk Board evidenziano una «sopravvalutazione del 20% dei prezzi delle case», tanto che l'Autorità di Vigilanza tedesca (Bafin) ha richiesto alle banche un extra-buffer di capitale del 2% per i real estate-covered assets a partire dal febbraio 2023. Tenendo conto di tutti questi fattori, EY stima che in Germania la crescita dei mutui rallenterà dal 7% del 2021 al 4,2% del 2023.

RIPRODUZIONE RISERVATA

## La fotografia

### I PRESTITI NELL'EUROZONA

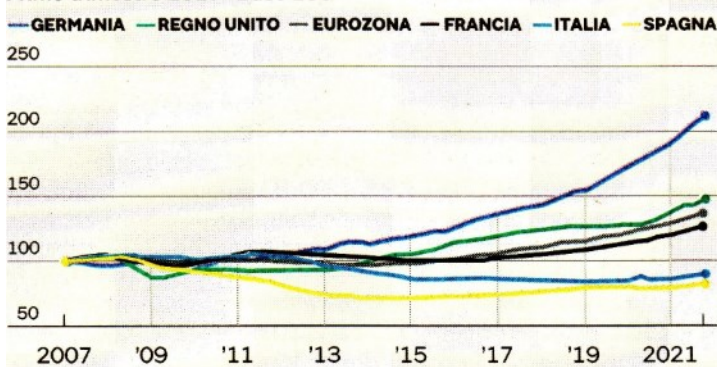
Variazione % annua



Fonte: Oxford Economics; Haver Analytics

### I PREZZI DELLE CASE IN EUROPA

Primo trimestre 2017=Base 100



Fonte: Oxford Economics; Haver Analytics

# 750 miliardi

### I PRESTITI NELL'ERA COVID

Durante gli anni più difficili della pandemia le banche hanno erogato 750 miliardi di euro in linee finanziarie essenziali a famiglie e imprese



**I prestiti bancari al settore privato in Italia cresceranno del 3,2% nel 2022 e solo dell'1,1% nel 2023**