

MUTUI, TORNA LA FIDUCIA NELLE FAMIGLIE ROMAGNOLE

Indagine della Fabi sul credito immobiliare negli ultimi 3 anni
E il calo dei tassi non ha ancora prodotto un pieno effetto

MUTUI

Credito immobiliare: la Romagna accelera Ravenna guida la ripresa

Secondo l'indagine realizzata dalla Fabi, il calo dei tassi non ha ancora prodotto un pieno effetto, ma le famiglie tornano a investire sulla casa. Tassi e margini bancari restano sotto osservazione

ROMAGNA

NICOLA STRAZZACAPA

I tagli dei tassi d'interesse da parte della Banca centrale europea - qualche giorno fa è arrivato l'ottavo consecutivo in una traiettoria espansiva della politica monetaria dell'Eurotower avviata ormai un anno fa - stanno facendo riesplodere il mercato dei mutui? Secondo una recente ricerca del settore studi e ricerche della Fabi, la Federazione Autonoma Bancari Italiani, la ripresa c'è, con l'Emilia Romagna che corre a ritmo doppio rispetto al resto del Paese, ma non ancora frenetica. Anzi, si corre il rischio di avere effetti attenuati sull'economia reale. «La riduzione del costo del denaro, che ha portato il tasso ufficiale dal 4,5% di settembre 2023 al 2% di giugno 2025 (-250 punti base), non si è ancora tradotta in un beneficio pieno per famiglie e imprese: nello stesso periodo, il tasso effettivo medio (Taeg) sui mutui per l'acquisto di abitazioni è sceso solo di 118 punti base, dal 4,72% di ottobre 2023 al 3,54% di marzo 2025. L'allentamento monetario sta producendo segnali positivi ma lenti: tra maggio 2024 e marzo 2025, i prestiti alle famiglie sono cresciuti dell'1,9%, con un aumento di quasi 8 miliardi, mentre restano ancora elevati i margini bancari e i criteri di acces-

so al credito sono rigidi. In particolare, si assiste a un riavvicinamento tra i tassi fissi e variabili, con una lieve ripresa del Taeg registrata a febbraio (3,58%), a causa dell'andamento dei rendimenti a lungo termine» spiega l'analisi, rivelando che tra il 2022 e il 2024, l'ammontare complessivo dei mutui concessi alle famiglie italiane è cresciuto di circa 3,7 miliardi di euro, passando da 376,4 a 380,1 miliardi con una variazione di poco inferiore all'1%. L'andamento medio, però, nasconde marcate differenze tra le aree del Paese. Le performance migliori si registrano nel Nord Est, dove l'incremento complessivo è stato di 2,4 miliardi (+2,9%), e nel Sud, che ha segnato una crescita di 1,5 miliardi (+2,7%). Passando alle Regioni, guida la Sardegna, con una crescita del 3,3% e un incremento di 210 milioni di euro, davanti alla Puglia (+3%, +521 milioni), all'Emilia-Romagna (+2,1%, +706 milioni), al Veneto



(+2,1%, +706 milioni), al Veneto (+1,8%, +611 milioni) e all'Abruzzo (+1,7%, +85 milioni). DS6640

Fra le città, Roma e Milano valgono invece da sole quasi il 23% del mercato nazionale dei mutui, con prestiti immobiliari per 86,9 miliardi di euro - 44,5 miliardi nella Capitale e 42,4 miliardi nel capoluogo lombardo - su un totale nazionale di 380,1 miliardi. Alle spalle di Roma e Milano, si colloca Napoli, con 13,9 miliardi di euro, seguita da Torino con 13,7 miliardi, Bologna con 10,2 miliardi e Firenze con 8,4 miliardi. Un dato che evidenzia con chiarezza come il mercato del credito immobiliare in Italia sia fortemente polarizzato, con una netta prevalenza dei grandi centri urbani, mentre le aree interne e periferiche mostrano dinamiche molto più contenute.

Boom in regione

Nel biennio 2022-2024 i mutui per l'acquisto di abitazioni concessi alle famiglie emiliano-romagnole sono cresciuti come detto del 2,1%, passando da 34 a 34,7 miliardi di euro, con un incremento di oltre 706 milioni. Un ritmo di crescita appunto più che doppio rispetto al dato nazionale. Tutte le province mostrano il segno più, con le performance migliori a Ravenna (+3,1%), Forlì-Cesena (+2,5%) e Reggio Emilia (+2,5%). Seguono Bologna (+2,3%), Rimini (+2,3%) e Modena (+2,2%), mentre le crescite più contenute si registrano a Piacenza e Parma (+0,6%). Il dato conferma la solidità del mercato immobiliare regionale e la buona tenuta del credito alle famiglie, nonostante il rialzo dei tassi. Bologna resta la provincia con il volume più elevato, superando nel 2024 i 10 miliardi di euro in mutui attivi.

Zoom sulla Romagna

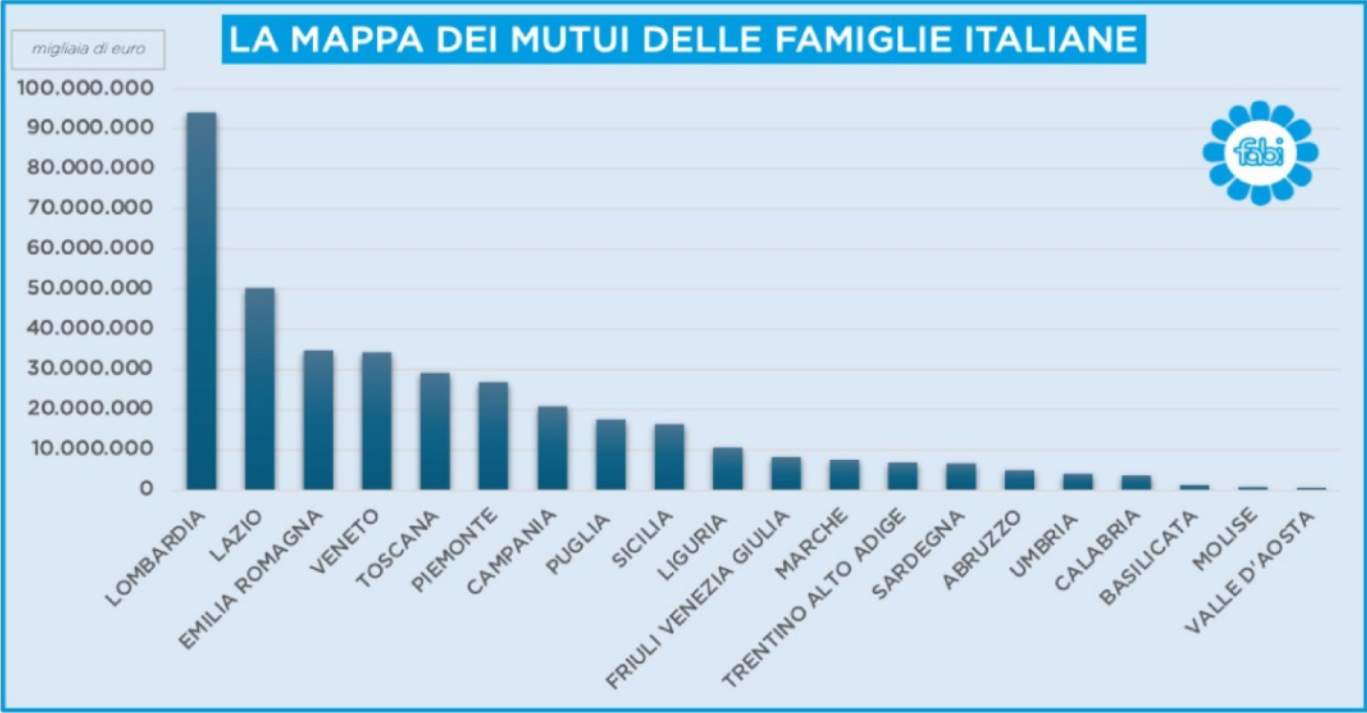
Nel triennio preso in considerazione, le tre province del nostro territorio - Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini - hanno registrato una crescita complessiva significativa, segno di un moderato ritorno di fiducia da parte delle famiglie e di una progressiva normalizzazione delle dinamiche creditizie dopo gli anni più turbolenti legati all'inflazione e all'inasprimento dei tassi. Il totale del credito immobiliare in Romagna è passato da 8 miliardi e 9 milioni del 2022 a 8 miliardi e 222 milioni del 2024, con un aumento di oltre 213 milioni (+2,7%). Con un incremento di oltre 91 milioni di euro in soli due anni - da 2,928 miliardi nel 2022 a 3,019 miliardi nel 2024 - è Ravenna a guidare come detto la classifica della ripresa del credito immobiliare, facendo segnare un +3,1%. È un dato particolarmente interessante, soprattutto considerando che il 2023 è stato un anno ancora caratterizzato da tassi di interesse elevati e politiche monetarie restrittive. Segue Forlì-Cesena, dove lo stock di mutui è passato da 2,763 miliardi nel 2022 a 2,832 miliardi nel 2024, con un aumento di circa 69 milioni di euro, pari a una crescita del 2,5%. Un ritmo meno marcato rispetto a Ravenna, ma comunque superiore alla media regionale. Chiude la classifica romagnola Rimini, con un aumento da 2,318 miliardi nel 2022 a 2,371 miliardi nel 2024, pari a +52,8 milioni di euro e una crescita del 2,3%. Nel complesso, i dati delle tre province romagnole testimoniano un lento ma progressivo ritorno alla normalità del credito immobiliare, in un contesto in cui la domanda di case torna a crescere e le banche, pur restando selettive, riaprono con maggiore fiducia i rubinetti del finanziamento alle famiglie.

MUTUI: I DATI REGIONE PER REGIONE					
(dati in migliaia di euro)	2022 ^{DS6640}	2023 ^{DS6640}	2024	VARIAZIONE 2022-2024	
ABRUZZO	4.886.367	4.902.057	4.971.761	85.394	1,7%
BASILICATA	1.268.077	1.279.331	1.279.988	11.911	0,9%
CALABRIA	3.704.133	3.665.030	3.637.134	-66.999	-1,8%
CAMPANIA	20.653.046	20.869.759	20.932.201	279.155	1,4%
EMILIA ROMAGNA	34.019.968	34.210.463	34.725.950	705.982	2,1%
FRIULI VENEZIA GIULIA	8.332.892	8.314.849	8.381.431	48.539	0,6%
LAZIO	50.073.160	50.145.047	50.314.796	241.636	0,5%
LIGURIA	11.094.292	10.864.917	10.708.115	-386.177	-3,5%
LOMBARDIA	92.694.912	92.951.274	94.060.327	1.365.415	1,5%
MARCHE	7.578.085	7.513.196	7.560.703	-17.382	-0,2%
MOLISE	788.910	778.578	766.647	-22.263	-2,8%
PIEMONTE	27.368.843	27.147.663	26.959.992	-408.851	-1,5%
PUGLIA	17.135.891	17.321.961	17.656.909	521.018	3,0%
SARDEGNA	6.357.279	6.494.741	6.567.132	209.853	3,3%
SICILIA	16.168.065	16.256.884	16.355.489	187.424	1,2%
TOSCANA	28.883.776	28.988.511	29.280.845	397.069	1,4%
TRENTINO ALTO ADIGE	6.983.004	6.907.341	6.924.660	-58.344	-0,8%
UMBRIA	4.020.532	4.035.421	4.032.829	12.297	0,3%
VALLE D'AOSTA	683.134	665.186	666.096	-17.038	-2,5%
VENETO	33.713.044	33.785.737	34.323.961	610.917	1,8%
TOTALE	376.407.410	377.097.946	380.106.966	3.699.556	1,0%
Elaborazione Ufficio Analisi e ricerche FABI su dati Banca d'Italia					

LA CLASSIFICA DELLE CITTÀ			
(dati in migliaia di euro)		2024	
1	Roma	44.460.492	11,7%
2	Milano	42.453.470	11,2%
3	Torino	16.798.568	4,4%
4	Napoli	13.059.886	3,4%
5	Bologna	10.041.955	2,6%
6	Firenze	9.567.746	2,5%
7	Brescia	8.876.896	2,3%
8	Bergamo	8.543.844	2,2%
9	Monza e della Brianza	8.160.623	2,1%
10	Bari	7.837.925	2,1%
11	Varese	7.598.010	2,0%
12	Padova	7.267.159	1,9%
13	Verona	6.816.727	1,8%
14	Venezia	6.796.838	1,8%
15	Genova	6.000.636	1,6%
16	Treviso	5.903.708	1,6%
17	Modena	5.497.791	1,4%
18	Vicenza	5.406.368	1,4%
19	Como	5.218.037	1,4%
20	Palermo	5.146.928	1,4%
21	Catania	4.540.141	1,2%
22	Reggio Emilia	3.868.115	1,0%
23	Salerno	3.767.619	1,0%
24	Pavia	3.529.972	0,9%
25	Bolzano	3.519.868	0,9%
Elaborazione Ufficio Analisi e ricerche FABI su dati Banca d'Italia			

MUTUI: LA CLASSIFICA DELLE REGIONI		
LOMBARDIA	94.060.327	24,7%
LAZIO	50.314.796	13,2%
EMILIA ROMAGNA	34.725.950	9,1%
VENETO	34.323.961	9,0%
TOSCANA	29.280.845	7,7%
PIEMONTE	26.959.992	7,1%
CAMPANIA	20.932.201	5,5%
PUGLIA	17.656.909	4,6%
SICILIA	16.355.489	4,3%
LIGURIA	10.708.115	2,8%
FRIULI VENEZIA GIULIA	8.381.431	2,2%
MARCHE	7.560.703	2,0%
TRENTINO ALTO ADIGE	6.924.660	1,8%
SARDEGNA	6.567.132	1,7%
ABRUZZO	4.971.761	1,3%
UMBRIA	4.032.829	1,1%
CALABRIA	3.637.134	1,0%
BASILICATA	1.279.988	0,3%
MOLISE	766.647	0,2%
VALLE D'AOSTA	666.096	0,2%
TOTALE	380.106.966	-

Elaborazione Ufficio Analisi e ricerche FABI su dati Banca d'Italia



A lato, Mattia Pari, Segretario generale aggiunto della FABI a livello nazionale e coordinatore della FABI di Rimini

