

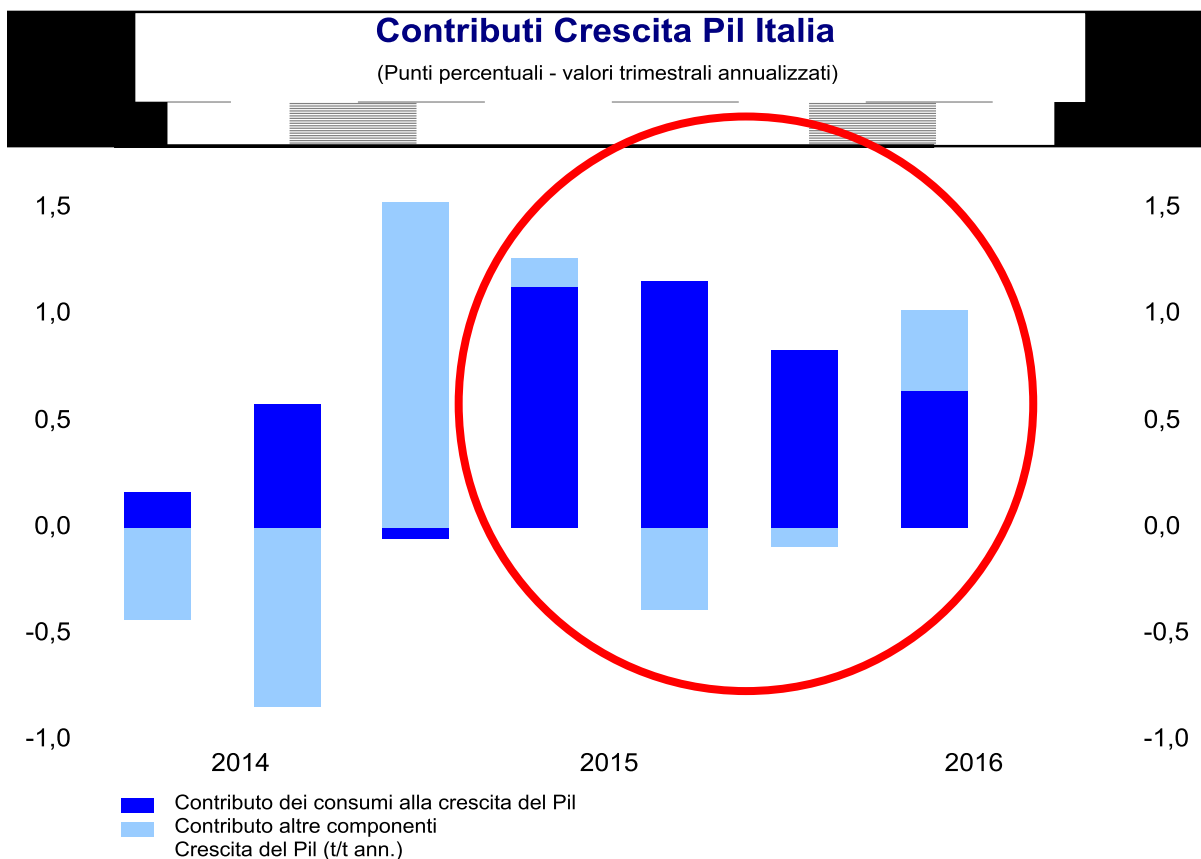


Il mercato dei Mutui
L'ABI e il settore bancario
a favore delle famiglie italiane

Angelo Peppetti
Ufficio Crediti ABI

BIM
Milano, 22 giugno 2016

USCITA DALLA RECESSIONE: CONTRIBUTO DELLE FAMIGLIE

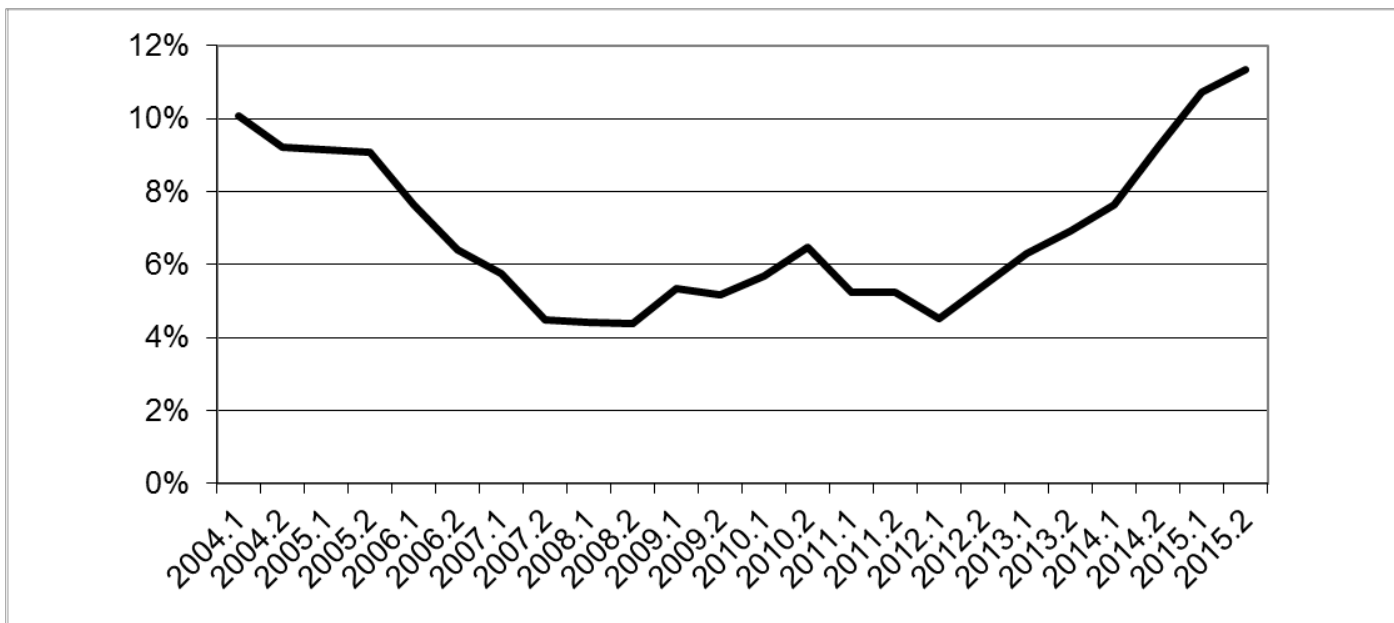


Fonte: Thomson Reuters Datastream - Elaborazioni ABI

Negli ultimi 4 trimestri il contributo dei consumi delle famiglie è stato particolarmente rilevante. Il contributo alla crescita trimestrale annualizzata (intorno ad 1 p.p.) ha in alcuni casi controbilanciato l'effetto negativo delle altre componenti.

INDICE DI AFFORDABILITY: DINAMICA 1994-2015

Indice di affordability per il totale delle famiglie italiane (punti percentuali, 2004-2015)

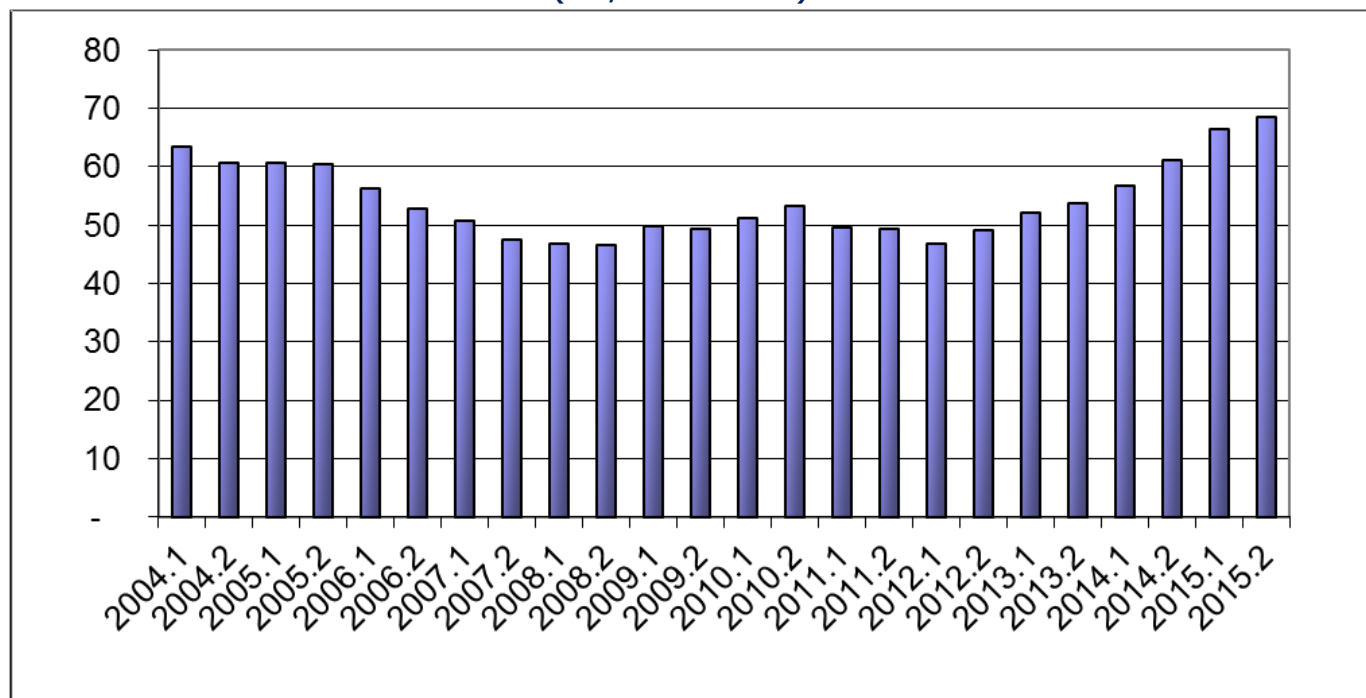


L'indice si mantiene in territorio positivo per tutto il periodo di osservazione, a significare che la famiglia media (con reddito medio e disponibilità del 20% di anticipo) è in grado di sopportare il peso del mutuo.

Nell'ultimo triennio si registra una significativa ripresa che annulla le perdite più recenti e porta a fine 2015 l'indice sul suo nuovo massimo storico all'11,3%, 1,3 punti più del massimo precedente.

FAMIGLIE PER CUI L'ACQUISTO DELLA CASA È ACCESSIBILE

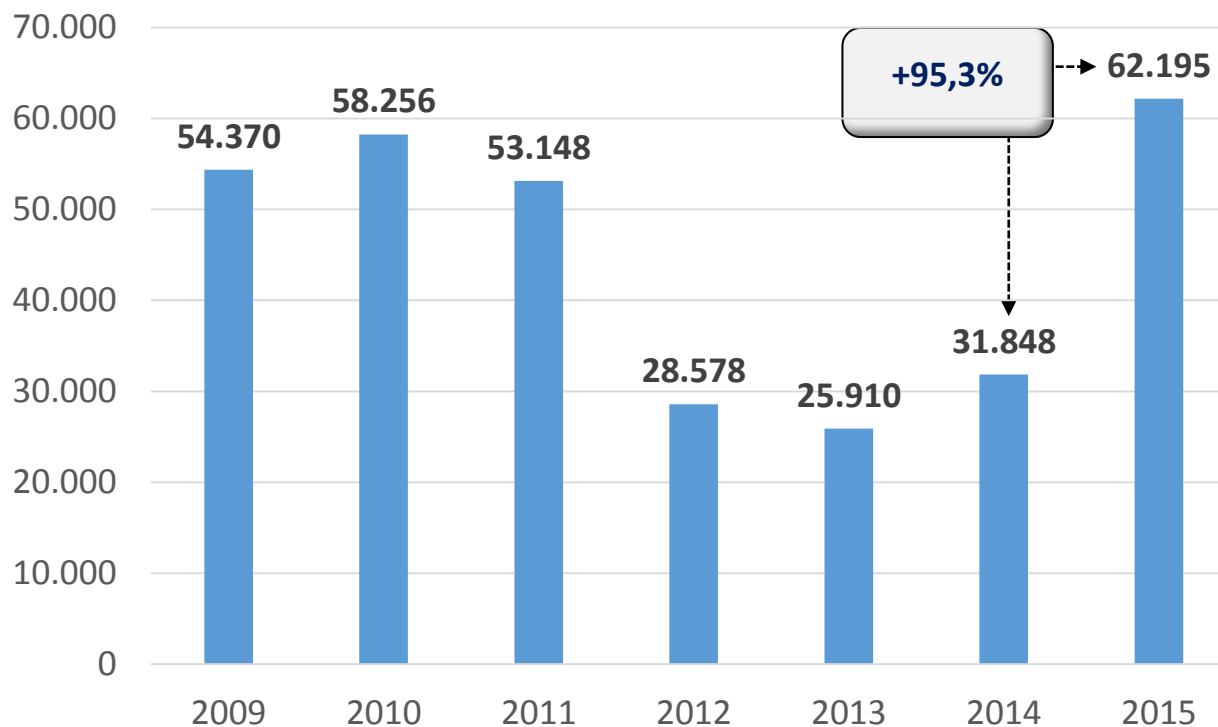
Percentuale di famiglie per cui l'acquisto di un'abitazione è accessibile (%, semestri)



Effetti positivi anche dal punto di vista distributivo. **Nell'ultimo anno la % di famiglie per cui l'acquisto di una casa è accessibile è aumentata di 8 punti percentuali, toccando il nuovo massimo storico pari al 69%** (pari a 17 milioni di famiglie).

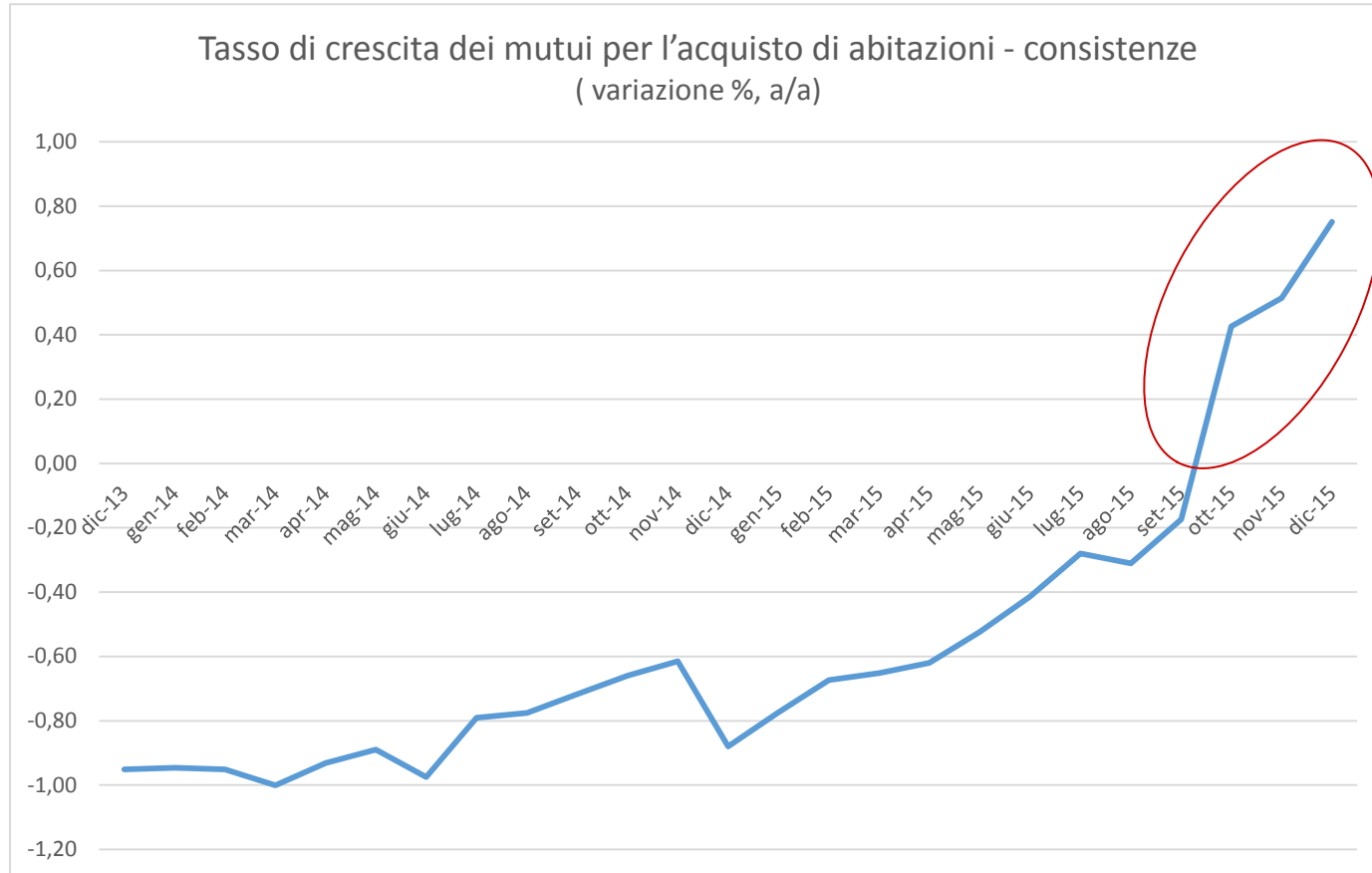
SEGNALI POSITIVI EMERGONO PER LE NUOVE EROGAZIONI DI MUTUI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA PARTE DELLE FAMIGLIE

Nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di immobili da parte delle famiglie (flussi, mln €)



Nel 2015 si è avuto il sostanziale raddoppio dei nuovi flussi dati a prestito. Il fenomeno è stato favorito dai processi di rinegoziazione che si stima abbiano pesato, sempre nel 2015, intorno al 33% dei nuovi mutui erogati.

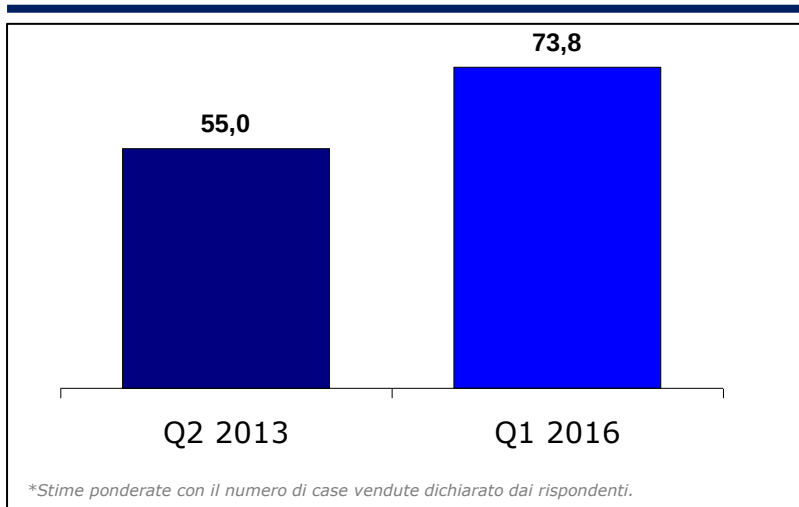
POSITIVA LA DINAMICA DELLO STOCK DEI MUTUI BANCARI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI



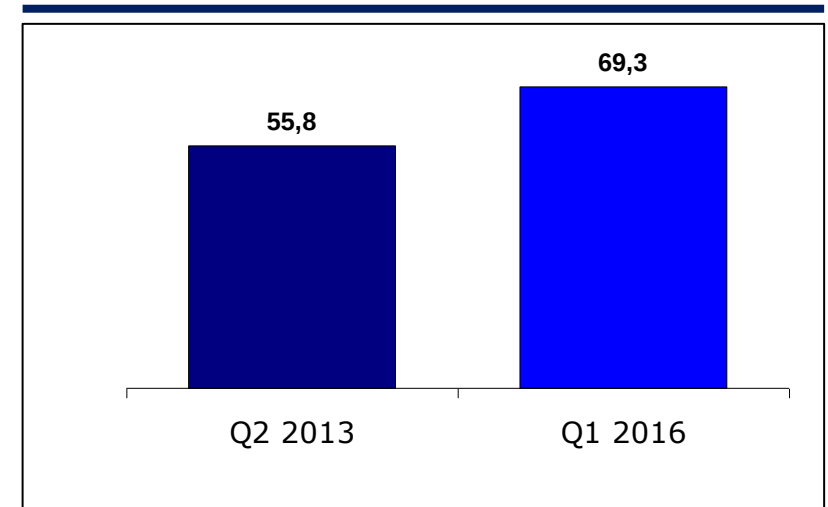
Grazie ai consistenti incrementi delle nuove operazioni, sin dallo scorso anno anche lo stock di mutui ha guadagnato il terreno positivo

MODALITÀ DI FINANZIAMENTO DEGLI ACQUISTI DELLE ABITAZIONI

Percentuale di acquisti finanziati con mutui*
(valori percentuali, trimestre di riferimento)



Rapporto tra prestito e valore dell'immobile (LTV)
(valori percentuali, trimestre di riferimento)



I dati più recenti confermano che l'attività bancaria è molto attenta alle necessità delle famiglie. Lo dimostra sia la percentuale di quota di abitazioni acquistate tramite mutuo, sia l'incremento del cosiddetto Loan to Value.

L'iniziativa quadro che definisce un piano di lavoro biennale tra ABI ed AACCC per creare le condizioni più favorevoli per la crescita e il sostegno al credito delle famiglie consumatrici, in un contesto europeo di regole uniformi, attraverso tre principali ambiti di lavoro condivisi

1. Accesso al credito

- Sviluppare proposte per la rimozione dei principali ostacoli e promuovere strumenti di mitigazione del rischio

2. Sostegno nei momenti di difficoltà

- Continuare sulla strada di promozione di strumenti a favore delle famiglie in difficoltà nel pagamento delle rate dei finanziamenti

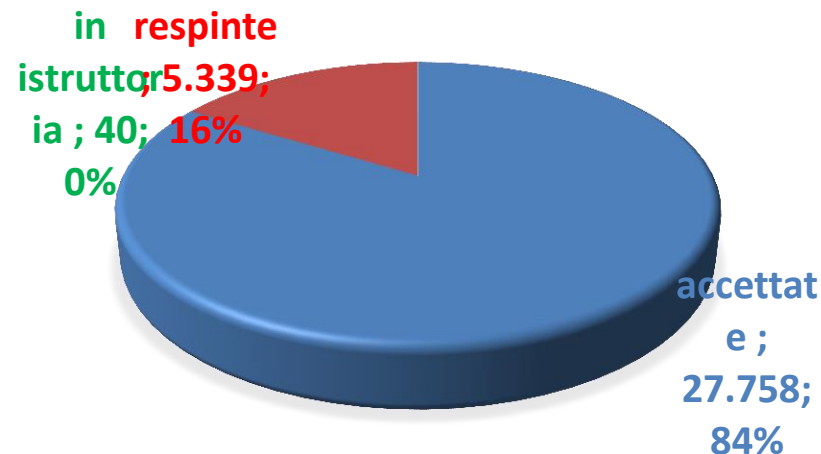
3. Rafforzamento della consapevolezza dei consumatori

- Accrescere la capacità del consumatore di scegliere consapevolmente il prodotto di credito e/o servizio accessorio che intende sottoscrivere in termini di coerenza con le proprie esigenze, costi complessivi, rischi assunti, diritti e doveri correlati al contratto sottoscritto

Le principali misure di sostegno e accesso al credito di CREDIAMOCI

❖ IL FONDO DI SOLIDARIETÀ PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

- ❖ Il fondo consente di sospendere fino a 2 volte per un massimo di 18 mesi il pagamento delle rate del mutuo a seguito di uno di questi eventi:
 - cessazione del rapporto di lavoro subordinato (per qualunque tipologia di contratto);
 - riconoscimento di handicap grave;
 - morte.
- ❖ Riavvio dell'operatività il 27 aprile 2013 a seguito della proposta di riforma di ABI e AACC
- ❖ Il fondo ha una dotazione residua di 26,4 milioni di euro



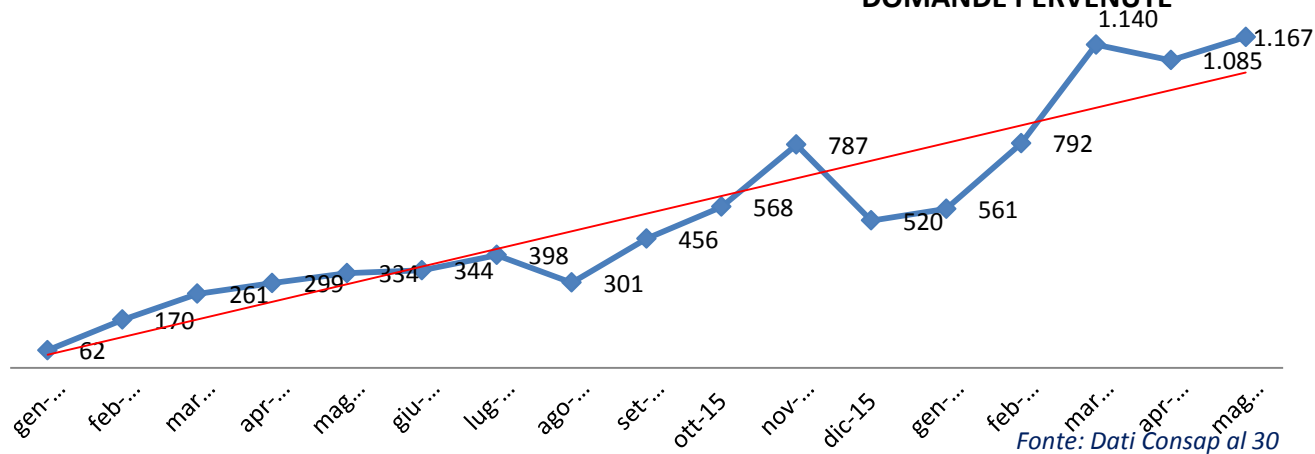
27.758 mutui già sospesi per un controvalore di 2,60 miliardi di euro di debito residuo di cui il 93% per l'evento perdita del posto di lavoro

Fonte: Dati Consap al 24 maggio 2016

❖ IL FONDO DI GARANZIA PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA

❖ Il Fondo - controgarantito dallo Stato - rilascia garanzie a prima richiesta fino al 50% della quota capitale dei mutui ipotecari (fino a 250.000 euro) erogati per l'acquisto o l'acquisto e la ristrutturazione di immobili, non di lusso, adibiti a prima casa

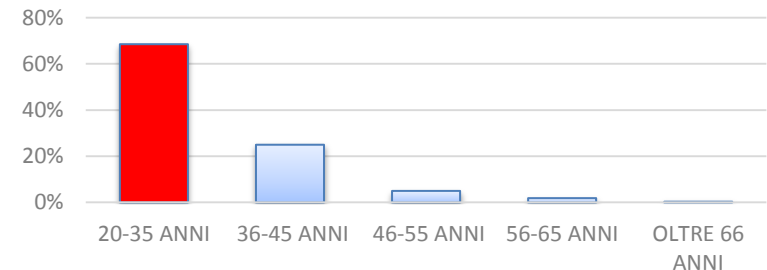
DOMANDE PERVENUTE



❖ 147 gruppi bancari aderenti (circa 70% in termini di sportelli)

❖ Richieste di accesso al fondo per oltre 1 miliardo di euro di cui 733 mln tra erogati in attesa di erogazione

età dei richiedenti



- Tra i soggetti prioritari, le giovani coppie precedono le altre categorie con il 22% dei finanziamenti erogati (il 69% delle erogazioni non ha priorità)
- Il 68% dei richiedenti ha un'età compresa tra i 18 e i 35 anni
- Il 93% delle domande è per l'acquisto dell'abitazione e il 6% per acquisto e ristrutturazione
- Il 23% è richiesto da stranieri che per l'81% si trovano al Nord
- Il Nord è al 63% delle richieste, il Sud al 21%, il centro al 16%.

Obiettivo della riforma:

Maggiore trasparenza e tutela del mutuatario

Maggiore integrazione del mercato italiano dei mutui al livello europeo

Crescita e sviluppo del mercato immobiliare



Obiettivi raggiunti?

- **Esistono ancora gap normativi?**
- **La disciplina dell'inadempimento del consumatore è coerente con la Direttiva?**
- **Sulla valutazione immobiliare siamo preparati?**



CONCLUSIONI

Il mercato dei mutui sta registrando una crescita positiva

ABI ha affrontato il tema dell'accesso ai mutui e della sostenibilità delle famiglie in difficoltà nel sostenere le rate del mutuo

Il Dlgs 72/2016 è un'opportunità di integrazione del mercato dei mutui

Per il futuro: - occorre continuare a sostenere la crescita economica con strategie non solo nazionali