



CREDITO AL CREDITO 2022

Credito alle famiglie

Gianfranco Torriero - Vice Direttore Generale ABI

6 aprile 2022

IL CONTESTO

- **Ieri e oggi:** Pil, consumi, investimenti (in particolare in costruzioni)
- **Oggi e domani:** segnali di rallentamento, accentuato da costi energetici, crisi ucraina, rischio «recessione tecnica»
- **Finanziamenti alle famiglie + 4%, 4,9% mutui.** Le misure di politica economica/monetaria/regolamentare hanno funzionato nella pandemia
- **Caratteristiche mutui:** 410 mld di euro, $\frac{3}{4}$ acquisti abitazione con mutui, LTV 78% (in crescita); il 79% a dei mutui erogati era di importo superiore a 100.000 euro, rispetto al 73% del 2019) con una media pari a 130.000 euro, l'allungamento delle durate contrattuali consentono di ridurre il peso mensile della rata (nel 2021 il 65% dei mutui erogati aveva una durata di oltre 20 anni, rispetto al 58% registrato nel 2019)
- 85% a tasso fisso (**immunizzazione effetti inflazione**)
- Fondamentale ruolo svolto dal «**Fondo Gasparrini**» (13 miliardi di euro mutui sospesi in termini di capitale residuo) e dal «**Fondo Prima casa**» (34,3 miliardi di euro di mutui garantiti)

IL RUOLO DELLA REGOLAMENTAZIONE

- Ruolo importante sullo sviluppo del credito alle famiglie (credito al consumo e credito alle famiglie) potrà essere svolto dalle novità regolamentari che interesseranno questo comparto nei prossimi mesi: Consumer Credit Directive (**CCD**); Mortgage Credit Directive (**MCD**). Ma anche recepimento di **Basilea3+**
- Adeguamenti per cogliere le novità derivanti dalla **digitalizzazione** su innovazione prodotti e **comportamenti e preferenze** dei consumatori. Es. **sperimentazione eurodigitale**
- Necessità di perseguire l'obiettivo di un "Banking Act" Europeo che possa **garantire un piano di gioco livellato tra i diversi mercati** (consumer credit e mortgage credit) degli Stati Membri; sarà importante pervenire ad una **regolamentazione effettivamente armonizzata**, presidiando il rischio che nei singoli paesi sia possibile prevedere vincoli più stringenti e costi maggiori rispetto a quanto richiesto dal diritto europeo (cd. casi di "goldplating")
- Regolamentazione stimolo per l'integrazione dei mercati a livello europeo: **ma non basta la regolamentazione** su banche e intermediari

I FATTORI ISTITUZIONALI

- Altri fattori da considerare:
 - grado di efficienza delle **procedure di esecuzione immobiliare**
 - modalità di **registrazione delle ipoteche** (presenza o meno del notaio). In Francia ad esempio nella maggioranza dei casi la garanzia non viene fornita dall'ipoteca, ma da intermediari specializzati quali ad esempio il Credit Logement, una sorta di confidi francesi che garantiscono il 100% del valore del mutuo
 - **leva fiscale**: in Olanda, ad esempio, per agevolare l'acquisto delle abitazioni, fino a qualche mese fa erano previsti agevolazioni fiscali per le banche nel caso di erogazione di mutui con LTV fino al 100%
 - ruolo dei **fondi di garanzia**
 - differenti **regole a sostegno dei mutuatari** (solo in Italia è prevista ad es. portabilità gratuità dei mutui, il divieto di applicare commissioni di compensazione dei costi in caso di estinzione anticipata, la sospensione obbligatoria dell'ammortamento a seguito di specifici eventi che riguardano il mutuatario)
- **Rinegoziazione/allungamento, definizione di default**

LE CONSISTENZE DEI MUTUI RESIDENZIALI NELL'AREA EURO, ITALIA, FRANCIA, GERMANIA E SPAGNA

in miliardi di euro (dic-21)

1.479,0



Germania

1.256,5



Francia

510,2



Spagna

409,9



Italia

Area euro = 4.980

in % PIL (dic-21)

50,4%



Germania

56,6%



Francia

45,8%



Spagna

26,0%



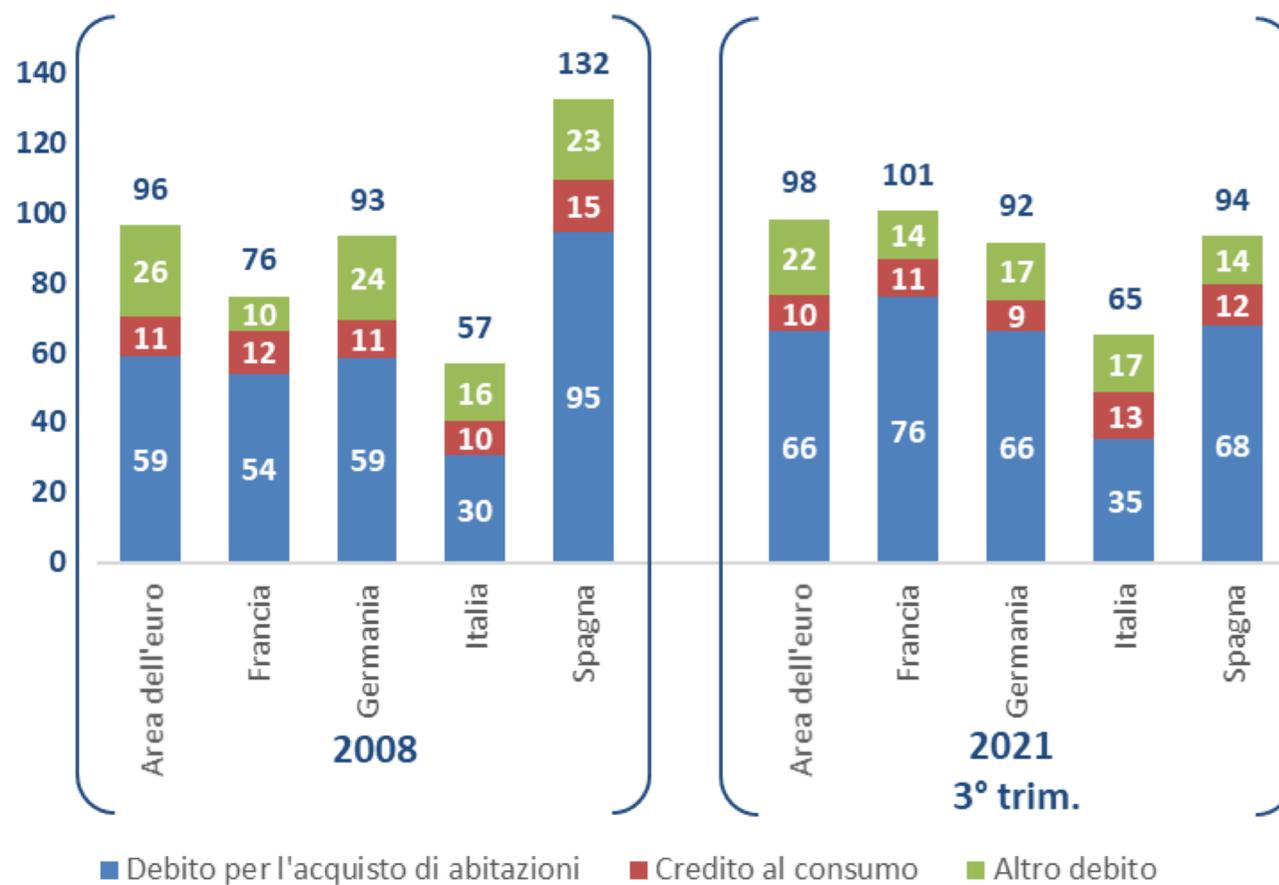
Italia

Fonte: BCE e Eurostat per il PIL

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

DEBITI FINANZIARI DELLE FAMIGLIE NELL'AREA EURO, FRANCIA, GERMANIA, ITALIA E SPAGNA

In percentuale del reddito disponibile lordo

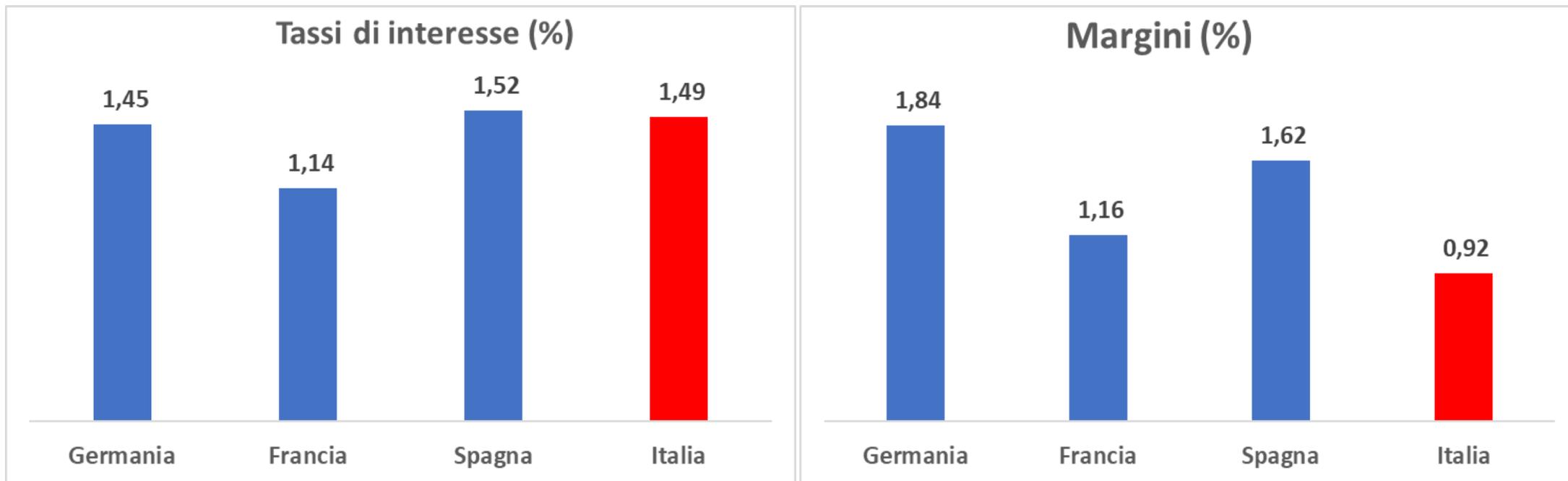


Fonte: Elaborazioni Abi su dati Banca d'Italia - L'economia italiana in breve. Marzo 2022

TASSI DI INTERESSE E MARGINI¹ SUI MUTUI RESIDENZIALI

Febbraio 2022

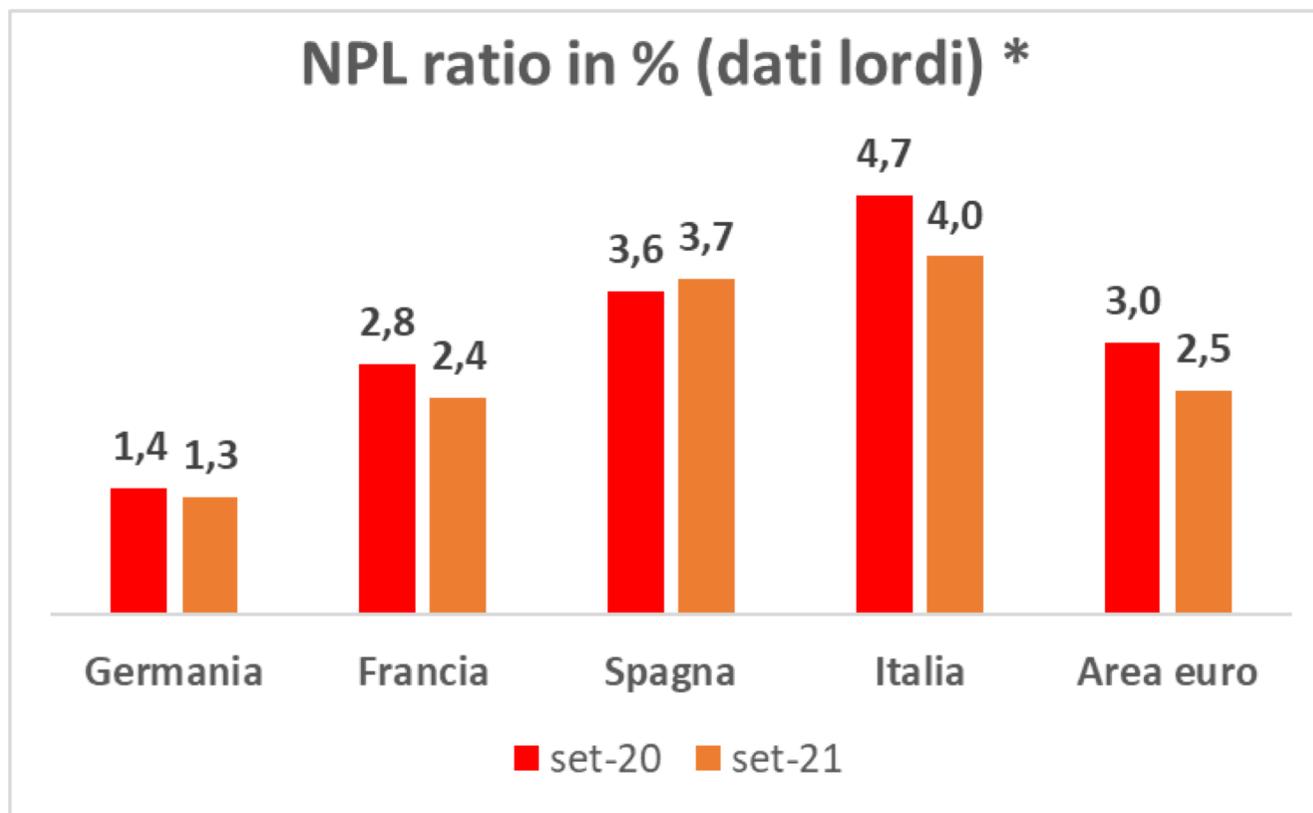
(Nuove operazioni)



1) Margini: differenza tra i tassi di interesse sui nuovi prestiti e il tasso medio ponderato sui nuovi depositi

Fonte: BCE

LIVELLO DI RISCHIO SUI MUTUI RESIDENZIALI



* relativo a famiglie e istituzioni senza scopo di lucro

PRINCIPALI CARATTERISTICHE DEI MUTUI IN I, F, D, E

	Importo Medio (2020; euro)	Durata media (anni) (2020)	LTV Medio (2020)	Tasso di interesse prevalente (sulle nuove operazioni; 3Q 2021)	Principale forma di garanzia sui mutui
Italia	130.000	20-25	77,9% **	Fisso (83,5% dei nuovi mutui)	Ipoteca
Francia	179.000*	21,1	83,7%	Fisso (99,4% dei nuovi mutui)	Garanzia fideiussoria di istituti specializzati (es. Credit Logement)
Germania	277.000*	25	81%	Fisso per i primi 15 anni (89,7% dei nuovi mutui)	Ipoteca
Spagna	135.100	24	64%	Fisso (75,6% dei nuovi mutui)	Ipoteca

* Dati al 2019 ** Dato al 2021

Fonte: EMF – ECBC (Hyostat 2021; Quarterly Figures Q3);
Banca d'Italia e Agenzia delle Entrate (OMI)

ABI Associazione
Bancaria
Italiana

I FATTORI ESG

- **Rilevanza crescente** della gestione dei rischi climatici e la necessità di integrare sempre di più i fattori Environmental, Social and Governance - **ESG** nei processi interni e nei piani di sviluppo del mondo bancario e finanziario
- Implicazioni per il mercato del credito retail anche attraverso l'**offerta di soluzioni in linea con i nuovi paradigmi ESG**, pure in considerazione dell'inserimento degli impegni sulla gestione dei rischi "sociali" di "governance" e ambientali riportati nelle "Linee guida in materia di origination e monitoring dei crediti" emanate dall'EBA a maggio del 2020. La rilevanza del green lending, ossia dei finanziamenti a sostegno di prodotti a basso impatto ambientale o dei "**green mortgage**" per la riqualificazione ai fini di efficienza energetica degli immobili, sta aumentando nel tempo
 - Il **tavolo tecnico** per favorire la **riqualificazione** degli **immobili**
 - **Linee guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie**
 - **L'Energy Efficient Mortgage Initiative**