

Primo trimestre 2012

L'Osservatorio di Assofin, Crif e Prometeia registra anche il forte calo dei prestiti personali

Gli effetti dello spread

Il maggior costo della raccolta va sui prezzi mentre l'Euribor scende a nuovi minimi

Dimezzata la concessione di nuovi mutui

Nel primo trimestre calo del 47% per i finanziamenti di acquisto di case - Tasso di insolvenza all'1,6%

Maximilian Cellino

■ Dimezzati. Il dato dell'Osservatorio sul credito di Assofin, Crif e Prometeia (anticipato sabato da Plus24) sui mutui stipulati in Italia nel 2012 non fa altro che confermare una sensazione diffusa e già ben nota alle famiglie italiane: di finanziamenti per l'abitazione se ne fanno sempre meno. Il fatto che le erogazioni segnino un -47% nel primo trimestre dell'anno rispetto allo stesso periodo del 2011 rappresenta infatti un risultato eclatante, per molti versi anche allarmante, ma che non può certo dirsi inaspettato. Così come non può sorprendere la notevole riduzione (5% nel 2011 dall'11% del periodo precedente) della quota di mutui con rapporto fra ammontare finanziato e valore dell'immobile (loan-to-value) superiore all'80%.

Da un anno a questa parte il mercato dei mutui ha infatti cambiato volto: la crisi ha scoraggiato le famiglie, riducendo le compravendite delle abitazioni e di conseguen-

za la domanda; le difficoltà delle banche nel reperire il denaro hanno fatto il resto, provocando una crescita quasi esponenziale degli spread praticati sui nuovi prodotti, i prodromi del più classico «credit crunch». Quest'ultimo inasprimento ha fra l'altro contribuito a ridurre in modo drastico la domanda legata alla finalità di sostituzione (-80% rispetto a un anno fa la componente mutui per ristrutturazione, liquidità, consolidamento del debito, surroga e sostituzione), il che è piuttosto comprensibile perché pochi vogliono cambiare il mutuo quando il nuovo è meno competitivo del vecchio.

I vari effetti che determinano la debacle del mercato sono sintetizzati dal resto anche da chi ha curato l'Osservatorio: «Negli ultimi trimestri la dinamica della domanda di mutui da parte delle famiglie ha evidenziato un evidente rallentamento, riflettendo il persistere di segnali negativi sul fronte occupazionale, soprattutto giovanile, il peggioramento del clima di fiducia complessivo ma anche le incer-

te prospettive sul mercato degli immobili residenziali» spiega Daniela Bastianelli, Senior Analyst di Crif Decision Solutions. Che poi aggiunge: «A condizionare il negativamente il mercato potrebbero aver concorso anche l'aumento dei tassi di interesse applicati ai nuovi contratti, l'introduzione dell'Imu oltre all'irrigidimento dei criteri di concessione derivanti dalle difficoltà di provvista degli istituti di credito».

La frenata riguarda più in generale l'intero universo dei prestiti personali, il cui ammontare erogato è sceso nei primi tre mesi del 2012 dell'11% (dopo il -2,2% registrato nell'intero 2011) con il picco del -19,8% sui finanziamenti per l'acquisto di auto e moto. Una dinamica che purtroppo appare destinata a proseguire anche nei prossimi mesi: «A fronte di prospettive di ripresa economica modesta - si sottolinea nell'Osservatorio - lo scenario delineato nei prossimi anni si caratterizza per una domanda di credito ancora molto debole e per politiche di of-

ferta particolarmente selettive».

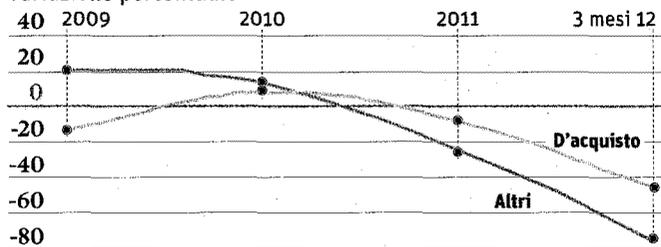
Qualche segnale più incoraggiante lo si ha invece sotto il profilo della rischiosità della clientela: il tasso di default del mercato dei mutui (che segnala le nuove sofferenze e i ritardi di 6 o più rate nell'ultimo anno di rilevazione) è ormai fermo da settembre 2011 all'1,6% anche grazie all'effetto delle misure di aiuto (la proroga della moratoria sulle rate) e al concomitante ribasso ai minimi storici dei tassi Euribor (ieri allo 0,531% la scadenza 3 mesi, 0,235% 1 mese). Stessa dinamica per il tasso di default sui prestiti personali, stabilizzato al 2,2%. Un risultato che però non impedisce ad Assofin, Crif e Prometeia di ricordare che «a fronte del difficile contesto macroeconomico nazionale e, soprattutto dei riflessi che questo avrà sui bilanci delle famiglie, la rischiosità del credito al dettaglio nel prossimo triennio è prevista in crescita». Non sembra quindi il caso di abbassare la guardia con le misure «paracadute» per le famiglie.

m.cellino@ilssole24ore.com

© RIPRODUZIONE RISERVATA

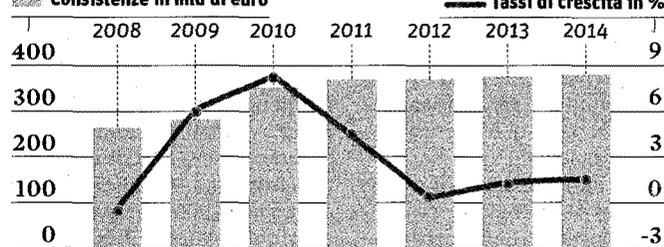
I FLUSSI DI MUTUI

Variazione percentuale



MERCATO DEI MUTUI PER ACQUISTO ABITAZIONI

Consistenze in mld di euro



TASSI DI DEFAULT ANNUALI NEI MUTUI IMMOBILIARI

Valori in percentuale

