

Credito, cala l'erogato e il rischio del default

di Marcella Persola

Meno accesso al credito e calo delle erogazioni di mutui. Sono questi i due fattori che hanno caratterizzato l'industria del credito nel corso del 2011 e che continuano ad essere predominanti anche nel primo semestre del 2012. A confermarlo sono sia la trentaduesima edizione dell'*Osservatorio sul Credito al Dettaglio* realizzata da **Assofin, CRIF e Prometeia**, sia la *Bussola Mutui*, bollettino trimestrale di riferimento sul mercato dei mutui, iniziativa congiunta di **Mutui Supermarket** e CRIF. Entrambe le indagini evidenziano che nel corso del 2012, in particolare il primo trimestre, si è assistito a una diminuzione del credito erogato. In particolare sul fronte mutui. Nulla di nuovo in realtà, perché già nella seconda metà del 2011 il mercato dei mutui alle famiglie aveva subito un brusco rallentamento, proprio a causa del peggioramento del clima di fiducia, e anche per l'irrigidimento dei criteri di accesso al credito. Uno scenario che sembra essere immutato nel corso di questo primo semestre del 2012, dove i flussi di nuove erogazioni finalizzate all'acquisto di abitazioni hanno evidenziato una contrazione del 9,1%. In particolare, come evidenzia l'indagine di Assofin, CRIF e Prometeia, sono soprattutto gli altri mutui (ossia quelli per la ristrutturazione, liquidità e consolidamento del debito, oltre che surroga e sostituzione) a subire la flessione più netta. Nei primi tre mesi del 2012

questo segmento ha registrato una contrazione dell'80% rispetto allo stesso periodo del 2011. Il risultato è perlopiù imputabile al crollo delle surroghe, operazioni che oggi sono poco di *appeal* e non richieste so-

ulteriormente sul lato prodotti e le famiglie rispondono a questo clima di incertezza scegliendo tra le soluzioni disponibili e propendendo in particolare per i mutui a tasso misto o fisso. Che la situazione non sia propria rosea lo confermano anche altri dati. Primo fra tutti l'importo medio richiesto. Come evidenzia la *Bussola Mutui* "l'importo medio delle domande di mutuo è in costante contrazione a partire dal IV trimestre del 2010 con un primo lieve rimbalzo positivo nel secondo trimestre 2012." Nel secondo trimestre del 2012 l'importo medio delle domande di mutuo si è attestato a circa 132.000 euro, importo minimo degli ultimi sei anni, se si raffronta con l'importo medio di quasi 138.000 del secondo trimestre del 2011. La fascia di importo tra i 100 e i 150.000 euro resta la fascia su cui si concentra il 40% delle

L'importo medio del mutuo è il più basso degli ultimi sei anni

prattutto in una fase rialzista dei tassi. Inoltre anche l'atteggiamento di cautela degli istituti di credito nei confronti delle famiglie non spinge

IMPORTO MEDIO RICHIESTO (TREND VS ANNO PRECEDENTE)

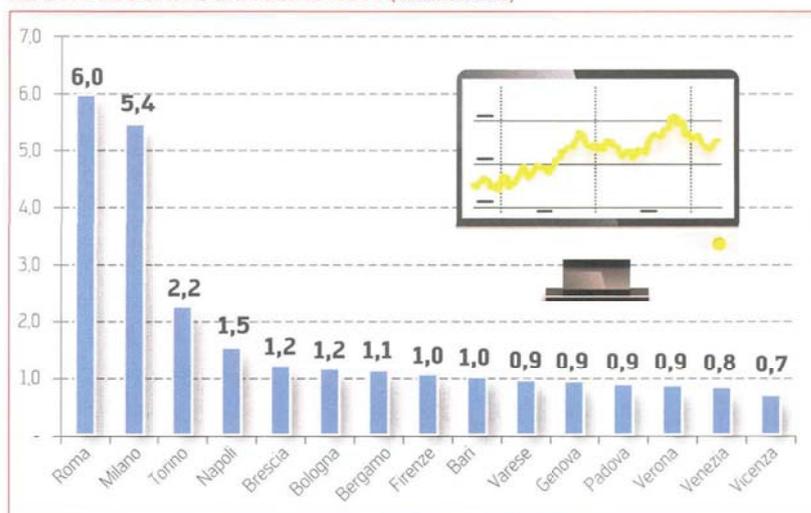


Fonte: CRIF, dati EURISC

richieste. Aumenta però la classe di importo sotto i 100.000 euro, passati dal 32% nel terzo trimestre del 2011 al 41% del secondo trimestre del 2012) mentre cala le richieste per classi di importo superiori ai 150.000 euro. Questo sul fronte delle richieste. Sul fronte, invece delle erogazione i valori cambiano. L'importo medio, ad esempio, scende, a 121.000 euro. L'importo medio erogato registra una riduzione del 3,7% e la contrazione è da interpretare come dal lato del mercato immobiliare come una stagnazione del mercato, dal lato invece bancario come un alto costo della liquidità. Questa la situazione a livello generale che cambia se analizzata regione per regione. A livello geografico il Nord è quello che continua a dominare nel totale delle richieste con oltre il 40% seguito dal Centro Italia

valore dell'erogato va di pari passo con altri due elementi importanti che emergono dalla Bussola Mutui, cioè l'andamento delle richieste di mutui per classe di reddito e il *loan to value*, ossia il rapporto tra l'importo medio del mutuo erogato e il valore dell'immobile a garanzia. Sul primo aspetto si può evidenziare che i richiedenti con reddito mensile compreso tra i 1.000 e i 1.500 euro si sono ridotti dal 42 al 37% del totale, a favore di un allar-

NUOVI FLUSSI EROGATI ANNO 2011 (MILIARDI DI EURO)



Fonte: Banca d'Italia, Bollettino statistico trimestrale

sta che però il **loan to value si attesta mediamente intorno al 60%**, valore che è cresciuto leggermente nell'ultimo periodo ma non paragonabile agli anni d'oro del mercato immobiliare, quando le banche arrivavano a finanziare il 100%, e a spingersi, secondo alcuni esperti, anche oltre. Vuoi perché il rischio è ancora alto, ma sembra che l'atteggiamento sia pressoché cambiato. Eppure il rischio di credito non è aumentato. Anzi, il tasso di *default* considerato nel suo complesso si è stabilizzato nel 2012 a 2,1% (dato aggiornato a fine marzo, ndr). A contenere la rischiosità di questo comparto ha influito, evidenzia l'Osservatorio di Assofin, CRIF e Prometeia, proprio l'elevata quota di mutui sottoscritti a tasso variabile che rappresentano circa il 70% del totale, indicizzati all'Euribor, che si è mantenuto su livelli molto bassi. Infatti l'Euribor a 3 mesi si posiziona allo 0,49% sotto il minimo storico di aprile 2010 (dato Euribor aggiornato al 16 luglio 2012, ndr), e il mercato si aspetta un'ulteriore riduzione sotto lo 0,4 e una stabilità per il 2013. Supererà la soglia dell'1% non prima del dicembre 2015.

con il 27%. A livello di erogazione è **Roma la prima città per nuovi flussi** sul 2011 con 6 miliardi di erogazioni (il 12% del totale), seguita da Milano con 5,4 miliardi (11% del totale), Torino la terza con 2,2 miliardi (5% del totale) e Napoli con 1,5 miliardi (3% del totale). Il

gamento del peso dei richiedenti con redditi superiori ai 1.500 euro. È cresciuta leggermente la percentuale dei richiedenti con reddito inferiore ai 1.000 euro, ossia piccoli risparmiatori che vogliono mettere a frutto risparmi investendo nel bene rifugio-casa. Fatto

L'articolo *Credito, cala l'erogato e il rischio del default* fa parte della
[Rassegna Stampa MutuiSupermarket](#)



La tua nuova casa ti aspetta:
il mutuo più conveniente è su
[MutuiSupermarket.it!](#)

Tassi variabili da 3,08% e Fissi da 5,67%*

TROVA ORA IL TUO MUTUO >>

*Rilevazioni TAN effettuate il 4/9/2012 sul sito [www.MutuiSupermarket.it](#) per un mutuo di importo 140.000 Euro

MutuiSupermarket 

MutuiSupermarket® è un servizio di FairOne S.p.A. - Iscrizione Albo Mediatori Creditizi presso Banca Italia n. 135534

Confronta i migliori mutui online su [www.MutuiSupermarket.it](#)

[MutuiSupermarket.it](#)

La sicurezza di una scelta giusta