

osservatorio

# credito al dettaglio

dicembre

14

numero 37

Il presente Rapporto nasce da una collaborazione ASSOFIN – CRIF – Prometeia

Alla sua elaborazione hanno partecipato:

Alessandra Bettocchi, Sara Emiliani, Roberto Goracci, Federica Orsini, Rita Romeo, Lea Zicchino  
per Prometeia

Daniela Bastianelli, Barbara Gentile per CRIF

Ilaria Pontoglio, Roberta Tordi per ASSOFIN

Responsabili del rapporto:

Kirsten van Toorenborg, Silvia Ghielmetti, Rita Romeo

Composizione editoriale e grafica:

Elisabetta Altena per Prometeia

Copyright © 2014 by ASSOFIN, CRIF Spa, Prometeia

È vietata la riproduzione anche parziale, con qualunque mezzo effettuata,  
comprese le fotocopie, anche ad uso interno o didattico, se non autorizzate

ASSOFIN

Corso Italia, 17, 20122 Milano  
tel. 02 865 437, fax 02 865 727  
mailbox@assofin.com  
www.assofin.it

CRIF Spa

Via Fantin, 1/3, 40122 Bologna  
tel. 051 417 6111, fax 051 417 6010  
marketing@crif.com  
www.crif.com

Prometeia Spa

Via G. Marconi 43, 40122 Bologna  
tel. 051 648 0911, fax 051 220 753  
info@prometeia.com  
www.prometeia.com

indice

premessa.....11

**I temi del rapporto ..... 13**

capitolo 1

**Lo scenario macroeconomico ..... 17**

1.1. Lo scenario internazionale..... 17

1.2. Lo scenario italiano.....19

1.3. Gli investimenti..... 21

1.4. La spesa delle famiglie.....22

1.5. L'occupazione, i redditi e l'inflazione .....23

capitolo 2

**Il mercato del credito alle famiglie.....27**

2.1. Il credito e il livello di indebitamento delle famiglie italiane.....27

2.2. Il mercato del credito al consumo ..... 30

2.3. I prodotti del credito al consumo.....33

2.4. Il mercato dei mutui residenziali .....37

2.5. Le principali caratteristiche del mercato dei mutui alle famiglie consumatrici..... 40

capitolo 3

**L'analisi della clientela..... 41**

3.1. Analisi per area geografica di provenienza ..... 41

3.2. Analisi per classi di età..... 44

3.3. Analisi per classi di rata..... 45

capitolo 4

**La rischiosità del credito sulla base della banca dati CRIF .....47**

4.1. Una visione d'insieme .....47

4.2. L'evoluzione della rischiosità del mercato del credito al consumo..... 48

4.3. La rischiosità del credito al consumo nell'analisi per durata contrattuale e classi di Importo..... 49

4.4. L'evoluzione della rischiosità dei mutui immobiliari..... 51

## capitolo 5

**Le previsioni del credito alle famiglie .....55**

5.1. I consumi per settore merceologico.....	55
5.2. Le previsioni del credito alle famiglie.....	58
5.3. Le previsioni del credito al consumo.....	61
5.4. Le previsioni dei mutui.....	63
5.5. Le previsioni della rischiosità dei finanziamenti.....	64

## capitolo 6

**Il credito alle famiglie nei mercati territoriali .....67**

6.1. Le prospettive nelle macroaree.....	67
6.2. Il credito alle famiglie nel Nord Ovest.....	70
6.3. Il credito alle famiglie nel Nord Est.....	71
6.4. Il credito alle famiglie nel Centro.....	72
6.5. Il credito alle famiglie nel Sud e Isole.....	73

## capitolo 7

**Mutui immobiliari: le ragioni della ripresa e le prospettive.....75**

7.1. Introduzione.....	75
7.2. I fattori critici del mercato dei mutui: le determinanti della crisi e le prospettive.....	75
7.2.1. Comparazione internazionale e caratteristiche del mercato italiano.....	76
7.2.2. Tassi di interesse sui mutui alle famiglie in Italia: come sono cambiate le determinanti principali e i margini durante la crisi.....	81
7.3. L'andamento del mercato immobiliare in Italia.....	84
7.4. La ripresa e le caratteristiche della nuova offerta.....	85
7.5. La rischiosità dei mutui ipotecari.....	89
7.6. La valutazione degli immobili nel nuovo quadro normativo.....	90
<i>Box 1 Il Comprehensive Assessment della BCE</i> .....	92
7.7. Le moderne tecniche di rivalutazione degli immobili a garanzia dei mutui ipotecari.....	94
7.8. Conclusioni.....	95

## schede regionali: il credito al dettaglio.....97

## appendici

**Note metodologiche.....105****Glossario.....111**

indice delle tabelle

<b>Tab. 1.1</b>	Italia: quadro macroeconomico (variazioni %) .....	26
<b>Tab. 3.1</b>	Distribuzione dei flussi per area di provenienza e forma tecnica .....	42
<b>Tab. 3.2</b>	Importo medio finanziato (valore in euro) .....	44
<b>Tab. 5.1</b>	Il quadro generale dei consumi interni delle famiglie .....	56
<b>Tab. 5.2</b>	Consumi delle famiglie per i principali settori merceologici .....	57

## indice delle figure

<b>Fig. 1.1</b>	Dinamica del Pil – Usa e Uem .....	18
<b>Fig. 1.2</b>	Tassi di interesse di politica monetaria, fine periodo .....	18
<b>Fig. 1.3</b>	Evoluzione del Pil reale Italia e Uem .....	21
<b>Fig. 1.4</b>	Gli investimenti .....	21
<b>Fig. 1.5</b>	Consumi delle famiglie: totali e di beni durevoli in termini reali (var. %). .....	23
<b>Fig. 1.6</b>	Clima di fiducia e intenzioni d'acquisto di beni durevoli .....	23
<b>Fig. 2.1</b>	Mercato complessivo dei crediti alle famiglie (consistenze) .....	29
<b>Fig. 2.2</b>	Tasso di indebitamento delle famiglie .....	29
<b>Fig. 2.3</b>	Credito al consumo in Italia (flussi).....	30
<b>Fig. 2.4</b>	Trend trimestrale credito al consumo in Italia (flussi).....	30
<b>Fig. 2.5</b>	Evoluzione consumi delle famiglie e credito al consumo (flussi) .....	31
<b>Fig. 2.6</b>	Indice sulle condizioni di domanda del credito al consumo .....	31
<b>Fig. 2.7</b>	Indice sulle condizioni di offerta del credito al consumo .....	31
<b>Fig. 2.8</b>	Credito al consumo (consistenze) .....	32
<b>Fig. 2.9</b>	Flussi di credito al consumo nei principali paesi europei .....	32
<b>Fig. 2.10</b>	Credito al consumo in un confronto europeo – giugno 2014 .....	32
<b>Fig. 2.11</b>	Flussi di credito al consumo in Italia per tipo di prodotto .....	33
<b>Fig. 2.12</b>	Flussi di credito al consumo nei principali paesi europei per tipo di prodotto .....	33
<b>Fig. 2.13</b>	Finanziamenti finalizzati per acquisto auto e motocicli (flussi) .....	34
<b>Fig. 2.14</b>	Finanziamenti finalizzati per arredo (flussi) .....	35
<b>Fig. 2.15</b>	Finanziamenti finalizzati per elettronica ed elettrodomestici (flussi) .....	35
<b>Fig. 2.16</b>	Finanziamenti finalizzati all'acquisto di altri beni (flussi) .....	35
<b>Fig. 2.17</b>	Finanziamenti finalizzati all'acquisto di ciclomotori (flussi) .....	35
<b>Fig. 2.18</b>	Prestiti personali (flussi) .....	36
<b>Fig. 2.19</b>	Finanziamenti contro cessione del quinto dello stipendio/pensione (flussi) .....	36
<b>Fig. 2.20</b>	Credito al consumo transato via carte rateali/opzione (flussi) .....	36
<b>Fig. 2.21</b>	Compravendite residenziali e flussi di mutui per acquisto di abitazioni .....	37
<b>Fig. 2.22</b>	Condizioni di domanda e offerta dei prestiti acquisto abitazioni .....	38

<b>Fig. 2.23</b>	Prestiti per acquisto abitazione .....	38
<b>Fig. 2.24</b>	Prestiti per acquisto abitazioni in Europa – consistenze .....	39
<b>Fig. 2.25</b>	Tassi di interesse sui prestiti per acquisto abitazioni in Europa (nuove erogazioni) .....	39
<b>Fig. 2.26</b>	Scomposizione tassi sui prestiti per acquisto abitazione (nuove erogazioni) .....	39
<b>Fig. 2.27</b>	Costo reale dei prestiti per acquisto abitazioni .....	39
<b>Fig. 2.29</b>	Caratteristiche delle erogazioni di mutui alle famiglie consumatrici .....	40
<b>Fig. 2.28</b>	Tipologie di “altri mutui” .....	40
<b>Fig. 3.1</b>	Credito al consumo – distribuzione % dei flussi per area di provenienza .....	42
<b>Fig. 3.2</b>	Mutui immobiliari – distribuzione % dei flussi per area di provenienza .....	42
<b>Fig. 3.3</b>	Credito al consumo – distribuzione % dei flussi per paese di provenienza .....	43
<b>Fig. 3.4</b>	Mutui immobiliari - distribuzione % dei flussi per paese di provenienza.....	43
<b>Fig. 3.5</b>	Distribuzione % degli stranieri residenti in Italia, 2011 .....	43
<b>Fig. 3.6</b>	Credito al consumo – distribuzione % dei flussi per classe di età .....	44
<b>Fig. 3.7</b>	Mutui immobiliari – distribuzione % dei flussi per classe di età .....	44
<b>Fig. 3.8</b>	Mutui – distribuzione % della domanda per classe di età – Barometro Crif .....	45
<b>Fig. 3.9</b>	Credito al consumo – distribuzione % della domanda per classe di età – Barometro Crif ..	45
<b>Fig. 3.10</b>	Andamento della domanda di credito delle famiglie – italiani e clientela estera – Barometro Crif .....	45
<b>Fig. 3.11</b>	Mutui immobiliari – distribuzione % dei contratti per classe di rata.....	46
<b>Fig. 3.12</b>	Credito al consumo – distribuzione % dei contratti per classe di rata.....	46
<b>Fig. 4.1</b>	Dinamica del tasso di default – credito al dettaglio.....	48
<b>Fig. 4.2</b>	Dinamica del tasso di decadimento – famiglie consumatrici e produttrici .....	48
<b>Fig. 4.3</b>	Indici di rischio nel credito al consumo .....	48
<b>Fig. 4.4</b>	Tassi di default annuali nel credito al consumo.....	48
<b>Fig. 4.5</b>	Tassi di default annuali nel credito al consumo per forma tecnica.....	49
<b>Fig. 4.6</b>	Tassi di sofferenza nel credito al consumo per forma tecnica.....	49
<b>Fig. 4.7</b>	Tassi di default nel credito al consumo – numero contratti .....	50
<b>Fig. 4.8</b>	Distribuzione dei contratti.....	50
<b>Fig. 4.9</b>	Tassi di default per classi di età della clientela - credito al consumo .....	51
<b>Fig. 4.10</b>	Tassi di default annuali nei mutui.....	52

<b>Fig. 4.11</b>	Indici di rischio nei mutui immobiliari .....	52
<b>Fig. 4.12</b>	Distribuzione per classe di importo e durata – numero di contratti (stock) .....	52
<b>Fig. 4.13</b>	Tassi di default nei mutui immobiliari – numero di contratti .....	53
<b>Fig. 4.14</b>	Distribuzione dei contratti (stock) per classe di età e di durata – mutui immobiliari .....	53
<b>Fig. 4.15</b>	Tassi di default per classe di età- mutui immobiliari .....	53
<b>Fig. 5.1</b>	Crediti alle famiglie (consistenze) .....	60
<b>Fig. 5.2</b>	Tasso di indebitamento delle famiglie .....	60
<b>Fig. 5.3</b>	Credito al consumo (consistenze) .....	61
<b>Fig. 5.4</b>	Credito al consumo su reddito disponibile e Pil .....	61
<b>Fig. 5.5</b>	Mutui per acquisto abitazioni (consistenze).....	63
<b>Fig. 5.6</b>	Costo reale dei prestiti per acquisto abitazioni .....	63
<b>Fig. 5.7</b>	Tassi di sofferenza nel credito bancario alle famiglie .....	65
<b>Fig. 5.8</b>	Tassi di sofferenza nel credito al consumo e nei mutui .....	65
<b>Fig. 6.1</b>	Clima di fiducia delle famiglie.....	68
<b>Fig. 6.2</b>	Tasso di disoccupazione .....	68
<b>Fig. 6.3</b>	Ripartizione dei flussi di credito al consumo per macroarea .....	69
<b>Fig. 6.4</b>	Ripartizione dei flussi di credito al consumo per prodotto e macroarea – 9 mesi 2014 ...	69
<b>Fig. 6.5</b>	Ripartizione dei flussi di mutui per macroarea.....	69
<b>Fig. 6.6</b>	Consistenze di crediti alle famiglie .....	70
<b>Fig. 6.7</b>	Tassi di sofferenza del credito alle famiglie .....	70
<b>Fig. 6.8</b>	Prestiti alle famiglie – Nord Ovest .....	71
<b>Fig. 6.9</b>	Tassi di sofferenza – Nord Ovest .....	71
<b>Fig. 6.10</b>	Prestiti alle famiglie – Nord Est .....	72
<b>Fig. 6.11</b>	Tassi di sofferenza – Nord Est.....	72
<b>Fig. 6.12</b>	Prestiti alle famiglie – Centro .....	73
<b>Fig. 6.13</b>	Tassi di sofferenza – Centro.....	73
<b>Fig. 6.14</b>	Prestiti alle famiglie – Sud e Isole .....	73
<b>Fig. 6.15</b>	Tassi di sofferenza – Sud e Isole .....	73
<b>Fig. 7.1</b>	Le nuove erogazioni di mutui nei principali paesi Uem – numeri indici dei flussi cumulati nei dodici mesi (2004=100) .....	77

<b>Fig. 7.2</b>	Le consistenze di prestiti acquisto abitazione nei principali paesi Uem .....	77
<b>Fig. 7.3</b>	I prezzi delle abitazioni residenziali nei principali paesi Uem – numeri indici (2004=100) .....	77
<b>Fig. 7.4</b>	Stima della sovra/sottovalutazione dei prezzi delle abitazioni* .....	77
<b>Fig. 7.5</b>	Reddito disponibile a prezzi costanti, pro-capite nei principali paesi Uem – numeri indici (2007=100) .....	78
<b>Fig. 7.6</b>	Ricchezza finanziaria delle famiglie pro-capite nei principali paesi Uem – numero indice (2007=100).....	78
<b>Fig. 7.7</b>	Principali fattori che hanno determinato la variazione dell’offerta di mutui nei principali paesi Uem.....	79
<b>Fig. 7.8</b>	Principali fattori che hanno determinato variazioni della domanda di mutui nei principali paesi Uem .....	79
<b>Fig. 7.9</b>	Prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni in Italia .....	80
<b>Fig. 7.10</b>	Tassi di interesse sulle nuove erogazioni di mutui nei principali paesi Uem.....	81
<b>Fig. 7.11</b>	Spread tra i tassi di interesse sulle nuove erogazioni di mutui e i tassi di mercato nei principali paesi Uem.....	81
<b>Fig. 7.12</b>	Tassi di interesse sulle nuove erogazioni di mutui,contributi determinanti principali .....	82
<b>Fig. 7.13</b>	Confronto tra il prezzo teorico e il prezzo applicato ai nuovi mutui .....	82
<b>Fig. 7.14</b>	Andamento Prezzo/Mq – Superficie Immobile .....	85
<b>Fig. 7.15</b>	Andamento Prezzo/Mq – Immobili Nuovi e Usati .....	85
<b>Fig. 7.17</b>	Evoluzione flussi mutui per tipologia .....	86
<b>Fig. 7.18</b>	Evoluzione numero contratti mutui per tipologia .....	86
<b>Fig. 7.16</b>	Erogazioni mutui per tipo di tasso applicato .....	86
<b>Fig. 7.19</b>	Incidenza flussi mutui per tipologia* .....	87
<b>Fig. 7.20</b>	Incidenza numero contratti mutui per tipologia* .....	87
<b>Fig. 7.21</b>	Evoluzione importo medio finanziato per tipologia di mutuo.....	87
<b>Fig. 7.22</b>	Erogazioni mutui per canali distributivi .....	89
<b>Fig. 7.24</b>	Andamento del Tasso di Default per classi di LTV.....	90
<b>Fig. 7.25</b>	Incidenza nell’utilizzo dell’LTV nei modelli di PD ed LGD .....	90
<b>Fig. 7.23</b>	Tassi di default annuali nei mutui immobiliari.....	90

## premessa

L'Osservatorio analizza il mercato complessivo dei finanziamenti alle famiglie, dedicando particolare attenzione al business del credito al consumo. Le elaborazioni sono effettuate sulla base delle informazioni ufficiali disponibili al **9 dicembre 2014**. La struttura del volume è articolata in sei capitoli, ciascuno dei quali affronta aspetti diversi del mercato del credito alle famiglie. In particolare:

Il **capitolo 1** descrive lo scenario macroeconomico, italiano e internazionale, con particolare attenzione all'andamento dei driver della domanda di credito delle famiglie.

Il **capitolo 2** è dedicato all'analisi congiunturale del mercato del credito. La peculiarità dell'analisi si fonda, rispetto alle informazioni ufficiali disponibili, sulla stima del mercato complessivo del credito alle famiglie, distinto per forme tecniche dei finanziamenti. La prima parte del capitolo (Par. 2.1) è focalizzata sull'indebitamento delle famiglie e sull'evoluzione delle consistenze complessive. Successivamente l'analisi si concentra sul mercato del credito al consumo (Par. 2.2) con un dettaglio per forma tecnica (Par. 2.3), sul mercato dei mutui alle famiglie (Par. 2.4) e sulle caratteristiche dei mutui erogati alle famiglie consumatrici (Par. 2.5).

Il **capitolo 3** contiene l'analisi delle caratteristiche della clientela, con riferimento all'area geografica di provenienza (Par. 3.1) e alle classi di età (Par. 3.2) e, infine, alle classi di rata del finanziamento (Par. 3.3).

Il **capitolo 4** si focalizza sull'analisi congiunturale della rischiosità del mercato del credito al consumo e dei mutui. L'analisi del rischio è effettuata sia con indicatori di natura statica, come i tassi di sofferenza, di insolvenza grave e di insolvenza leggera, sia con altri indici di rischiosità di natura dinamica, quali i tassi di default. Il primo paragrafo fornisce un quadro di insieme sulla rischiosità del credito alle famiglie (Par. 4.1); successivamente si approfondisce l'evoluzione degli indici di rischio del mercato del credito al consumo (Par. 4.2 e Par. 4.3) e del mercato dei mutui (Par. 4.4).

Il **capitolo 5** descrive lo scenario previsivo del credito alle famiglie a livello nazionale. Il primo paragrafo (Par. 5.1) è dedicato all'analisi dell'evoluzione congiunturale e prospettica dei consumi per settore merceologico, approfondendo in particolare il comparto dei beni durevoli che costituiscono la componente maggiormente interessata dalla domanda di credito al consumo delle famiglie. I paragrafi successivi approfondiscono lo scenario di previsione sui finanziamenti complessivi alle famiglie – erogati da banche e istituzioni finanziarie specializzate – (Par. 5.2), sul mercato del credito al consumo (Par. 5.3), sul mercato dei mutui (Par. 5.4) e, infine, sull'evoluzione degli indici di rischiosità del mercato (Par. 5.5).

Il **capitolo 6** si concentra sul mercato del credito alle famiglie nelle diverse macroaree, attraverso un'analisi dei principali driver macroeconomici che lo caratterizzano (Par. 6.1). I paragrafi successivi forniscono il dettaglio per singola macroarea: Nord Ovest (Par. 6.2), Nord Est (Par. 6.3), Centro (Par. 6.4), Sud e Isole (Par. 6.5). Nell'intento di offrire un quadro il più possibile esauriente delle specificità dei mercati nelle singole regioni, nella parte finale dell'Osservatorio le schede regionali illustrano le principali grandezze che caratterizzano i mercati del credito al consumo e dei mutui.

Come sempre, l'Osservatorio si avvale:

- del database del Sistema di Informazioni Creditizie di CRIF sui crediti rateali nonché della competenza di CRIF nell'elaborare dati sul rischio di credito e sull'andamento di questo mercato;
- della struttura informativa, delle competenze di business e delle previsioni di Prometeia, quest'ultime sia con riferimento all'evoluzione dell'ambiente esterno, sia alla specifica dinamica del credito alle famiglie nei diversi comparti e a livello territoriale;
- della partecipazione di ASSOFIN, Associazione Italiana del Credito al Consumo e Immobiliare, che rappresentando le maggiori istituzioni finanziarie operanti nei comparti del credito al consumo e del finanziamento immobiliare, è la fonte più accreditata delle statistiche di mercato.

# i temi del rapporto

Nel 2014 il **credito alle famiglie** ha mostrato i primi segnali di miglioramento con la ripresa delle erogazioni ma nel complesso il mercato resta debole. Un quadro macroeconomico che continua a pesare sui bilanci delle famiglie e l'incertezza sulle prospettive economiche personali hanno determinato una domanda di finanziamenti da parte delle famiglie ancora cauta. La progressiva rimozione dei vincoli di liquidità, grazie alla riduzione delle tensioni sul mercato del debito sovrano e alle manovre non convenzionali della Bce, ha invece consentito una graduale distensione delle politiche di offerta, che tuttavia sono rimaste selettive per la necessità di mantenere elevato il presidio sulla rischiosità.

I **flussi di credito al consumo** sono tornati debolmente a crescere, dopo cinque anni di calo, sostenuti dalla ripresa dei finanziamenti finalizzati per l'acquisto di auto/moto e da quelli transati via carte rateali/opzione. Le erogazioni di **mutui immobiliari** hanno registrato nei nove mesi del 2014 una crescita più incisiva sia nella componente dei mutui d'acquisto sia, soprattutto, in quella delle surroge.

Il controllo del **rischio di credito** continua ad essere l'elemento chiave nelle strategie degli operatori. Il tasso di default si stabilizza nel primo semestre dell'anno e mostra un lieve rientro a settembre 2014 sia nei mutui immobiliari che nei prestiti al consumo.

La ripresa del mercato del credito al dettaglio si consoliderà nel biennio 2015-2016, sebbene rimanga su ritmi modesti e ancora condizionati dalla debolezza dell'attività economica.

L'esperienza dell'economia italiana dell'ultimo anno evidenzia la difficoltà a uscire dalla crisi. A oggi i segnali di ripresa sono ancora molto incerti ma riteniamo che il Pil riprenderà a crescere, sia pure in misura contenuta, a partire da questi ultimi mesi del 2014. A fronte di impulsi modesti provenienti dall'estero, il deprezzamento del cambio, e il cambio di passo della politica fiscale e delle politiche creditizie delle banche potranno favorire un lento recupero di attività economica: il Pil tornerà a crescere dal 2015 così come l'occupazione, i consumi e le esportazioni.

L'incertezza sulle prospettive future e il lento miglioramento del ciclo economico suggeriranno da un lato ancora una certa cautela alle famiglie nelle decisioni di ricorso al credito e dall'altro politiche di offerta ancora attente al controllo della rischiosità. Il miglioramento delle condizioni di accesso alla liquidità - favorite direttamente e indirettamente dalle misure non convenzionali della Bce - e la maggiore trasparenza sui bilanci delle banche derivante dal completamento del Comprehensive Asses-

smentirebbero consentire di rilassare quei vincoli di bilancio che durante gli anni di crisi avevano contribuito a rendere più stringenti i criteri di offerta del credito.

Nel quadro delineato i **flussi di finanziamento** alle famiglie concessi da banche e società finanziarie consolideranno la crescita nel biennio 2015-2016 ma nel complesso rimarranno decisamente più contenuti rispetto a quelli degli anni prima della crisi. L'incremento dei consumi e le prospettive di ripresa economica sosterranno la crescita dei flussi di credito al consumo, che potrebbe riguardare soprattutto forme di finanziamento a più lunga durata trainate da quelle finalizzate all'acquisto di autovetture. Il consolidamento del reddito disponibile e il graduale miglioramento del mercato immobiliare favoriranno anche la crescita della domanda di prestiti per acquisto di abitazioni.

E proprio al **mercato dei mutui** è dedicata la monografia di questa edizione dell'Osservatorio. Nel corso del 2014 alcuni dei vincoli che hanno guidato il ridimensionamento del comparto dei mutui in Italia, che si sono manifestati con intensità e tempi diversi, sono stati rimossi, altri si sono ridimensionati e altri ancora continuano a mordere.

In particolare, i principali vincoli all'espansione del mercato che abbiamo individuato possono essere sintetizzati come segue:

- netto peggioramento delle condizioni del mercato del lavoro, del reddito disponibile e della ricchezza finanziaria delle famiglie, che hanno determinato una riduzione della domanda e un peggioramento della capacità di rimborso dei debiti contratti;
- prospettive negative sul mercato degli immobili residenziali che potrebbero aver scoraggiato, o consigliato il rinvio, dell'acquisto di una casa in attesa di ulteriori riduzioni dei prezzi;
- aumento dei costi di funding e necessità di aggiustamenti patrimoniali da parte delle banche, in parte raggiunti con azioni di deleveraging e derisking;
- aumento del rischio di credito, che ha richiesto rettifiche elevate nei conti economici delle banche e la necessità di rivedere le politiche di pricing.

Nel dettaglio, i **vincoli di liquidità** grazie anche agli effetti delle manovre della Bce e alla riduzione delle tensioni sul mercato del debito sovrano sembrano essere risolti. Anche i **vincoli sul capitale** si sono allentati, per il settore in aggregato, grazie all'aumento dei coefficienti patrimoniali realizzato negli ultimi mesi, soprattutto durante il Comprehensive Assessment. Tuttavia, l'incertezza sul completamento dell'impianto normativo potrebbe suggerire agli operatori ancora cautela nel concedere finanziamenti. Al contempo, **crescono le misure di controllo** delle Autorità di Vigilanza sugli istituti bancari, rendendo necessaria, soprattutto dopo l'esperienza dell'esame della qualità degli attivi (AQR), l'adozione di standard sempre più rigorosi per la valutazione e il monitoraggio del valore degli immobili nel tempo. Dopo le forti difficoltà che il **mercato immobiliare** ha dovuto attraversare in questi ultimi anni, il 2014 mostra finalmente una ripresa delle compravendite residenziali, seppur con volumi ancora sensibilmente inferiori a quelli pre-crisi, generata dalla progressiva riduzione dei prezzi e degli stock di invenduti disponibili. In particolare, dopo la lunga fase di aggiustamento, oggi i prezzi degli immobili sembrano aver raggiunto una situazione di equilibrio che allontana la probabilità di ulteriori riduzioni e potrebbe contribuire alla ripresa del mercato.

Nel complesso, come detto, il mercato dei mutui ha così mostrato iniziali segni di ripresa per un miglioramento delle prospettive economiche dei potenziali nuovi mutuatari e una **rinnovata spinta commerciale** da parte degli istituti di credito che sono tornati a comunicare con i consumatori attra-

verso nuove campagne pubblicitarie volte a rivitalizzare l'immagine della banca e a manifestare la maggior apertura all'offerta di credito. L'analisi evidenzia come le banche stiano attuando nuove logiche di offerta, focalizzate sulla modularità e flessibilità del prodotto.

Dal lato della domanda, tuttavia, i condizionamenti alla crescita del mercato dei mutui sono di più difficile risoluzione, per effetto della debole ripresa economica che non consentirà di assorbire completamente gli effetti della lunga fase di crisi sul mercato del lavoro e sui redditi delle famiglie. Nel quadro delineato, tra i vincoli individuati resta pertanto rilevante quello legato alla **rischiosità dei prenditori**.

Nel complesso, quindi, la crescita delle consistenze di credito alle famiglie è rimandata al 2015 ma resterà modesta (+2.6% in media nel biennio 2015-2016). Il deterioramento della qualità del credito complessivo dovrebbe sostanzialmente stabilizzarsi, grazie a nuove coorti di finanziamenti caratterizzate da una rischiosità più contenuta, al basso livello di oneri sul debito e alle misure di sostegno pubblico per le famiglie in difficoltà.

Le caratteristiche dello scenario descritto rendono evidente la difficoltà di ripristinare le condizioni pre-crisi. Gli effetti della prolungata fase di debolezza sull'operatività del comparto rappresentano un break strutturale che ha imposto, come più volte sottolineato nelle scorse edizioni di questo Osservatorio, un **cambiamento delle strategie degli operatori** e presumibilmente richiederà ancora un'accelerazione alla revisione dei processi.

Il recupero della redditività dei finanziamenti alle famiglie, indispensabile per ripristinare la sostenibilità economica degli investimenti, si confermerà legato alle strategie di **gestione del rischio** (realizzata anche attraverso la cessione di portafogli di crediti anomali) e ri-orientamento del modello di servizio che favorisca la **valorizzazione della relazione con il cliente** e anche il miglioramento dell'efficienza operativa.

**ASSOFIN**

corso italia, 17, 20122 **milano**  
tel. +39 02 865 437, fax +39 02 865 727

**italia**

mailbox@assofin.com  
**www.assofin.it**

**CRIF spa**

via fantin 1/3, 40131 **bologna**  
tel. +39 051 417 6111, fax +39 051 417 6010

**italia**

marketing@crif.com  
**www.crif.com**

**prometeia**

via g. marconi 43, 40122 **bologna**  
tel. +39 051 648 0911, fax +39 051 220 753

**italia**

uffici a **milano, roma, beirut, istanbul, londra, mosca, parigi, douala, lagos**

info@prometeia.com  
**www.prometeia.com**