

Il mercato dei mutui ipotecari
Le iniziative ABI-Associazioni dei
Consumatori - PA

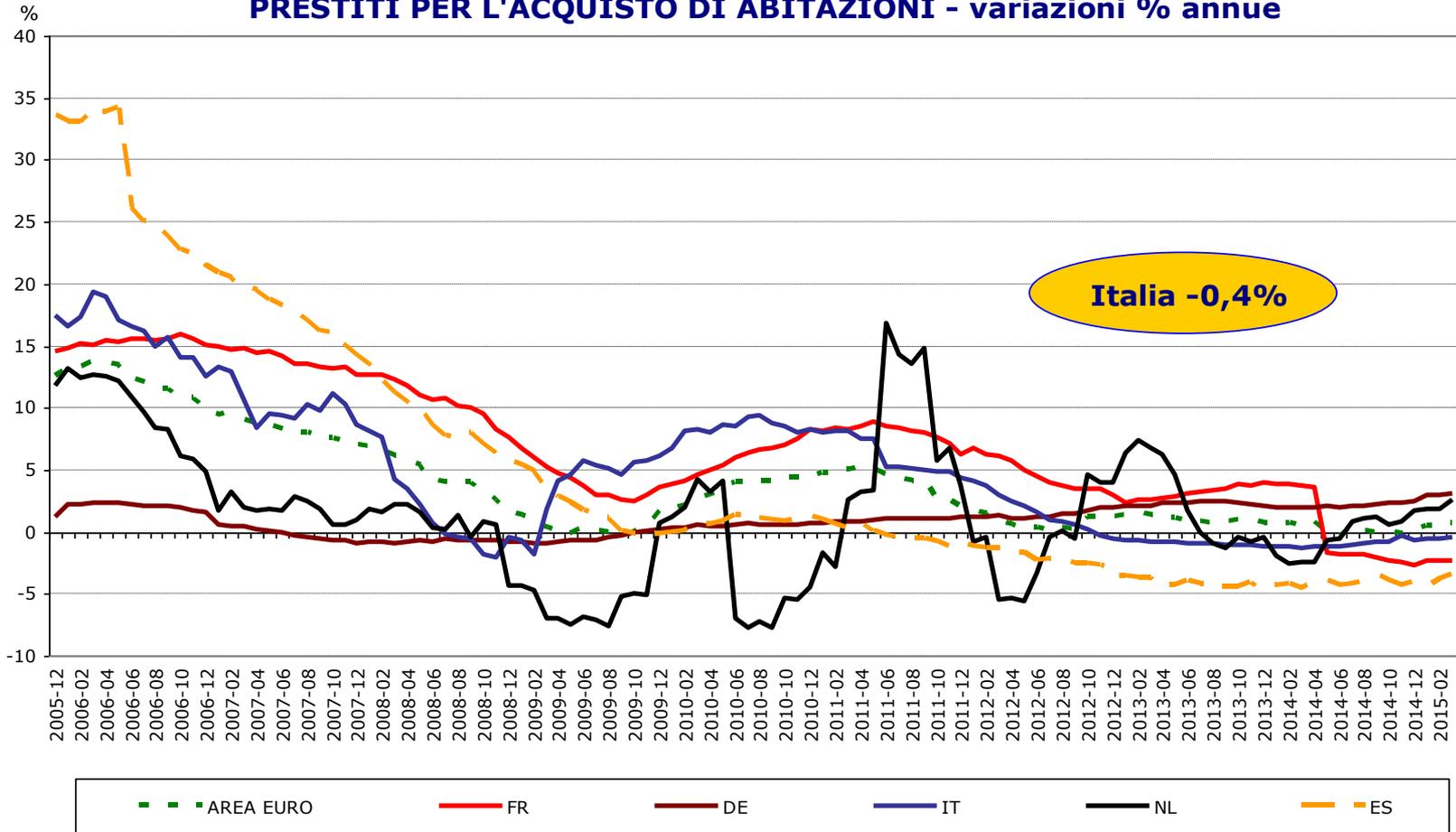
Associazione Bancaria Italiana
Ufficio Crediti
27 maggio 2015

- ❖ Verso il mercato unico europeo dei mutui ipotecari: dati
- ❖ La collaborazione con le Associazioni dei Consumatori
 - L'iniziativa ABI – AACC «Crediamoci»
 - Il piano famiglie
 - Accordo 2015 per la sospensione della quota capitale dei finanziamenti e del credito al consumo
- ❖ La collaborazione con la PA e le iniziative per favorire l'accesso al credito e sostenere le famiglie in difficoltà
 - Il fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa
 - ❑ Le misure per agevolare l'accesso al credito
 - Il fondo nuovi nati – *non più operativo*
 - Il fondo giovani studenti
 - Il fondo casa per le giovani coppie - *non più operativo*
 - Il fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa 2014

- **Verso un mercato unico dei mutui ipotecari**



PRESTITI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI - variazioni % annue

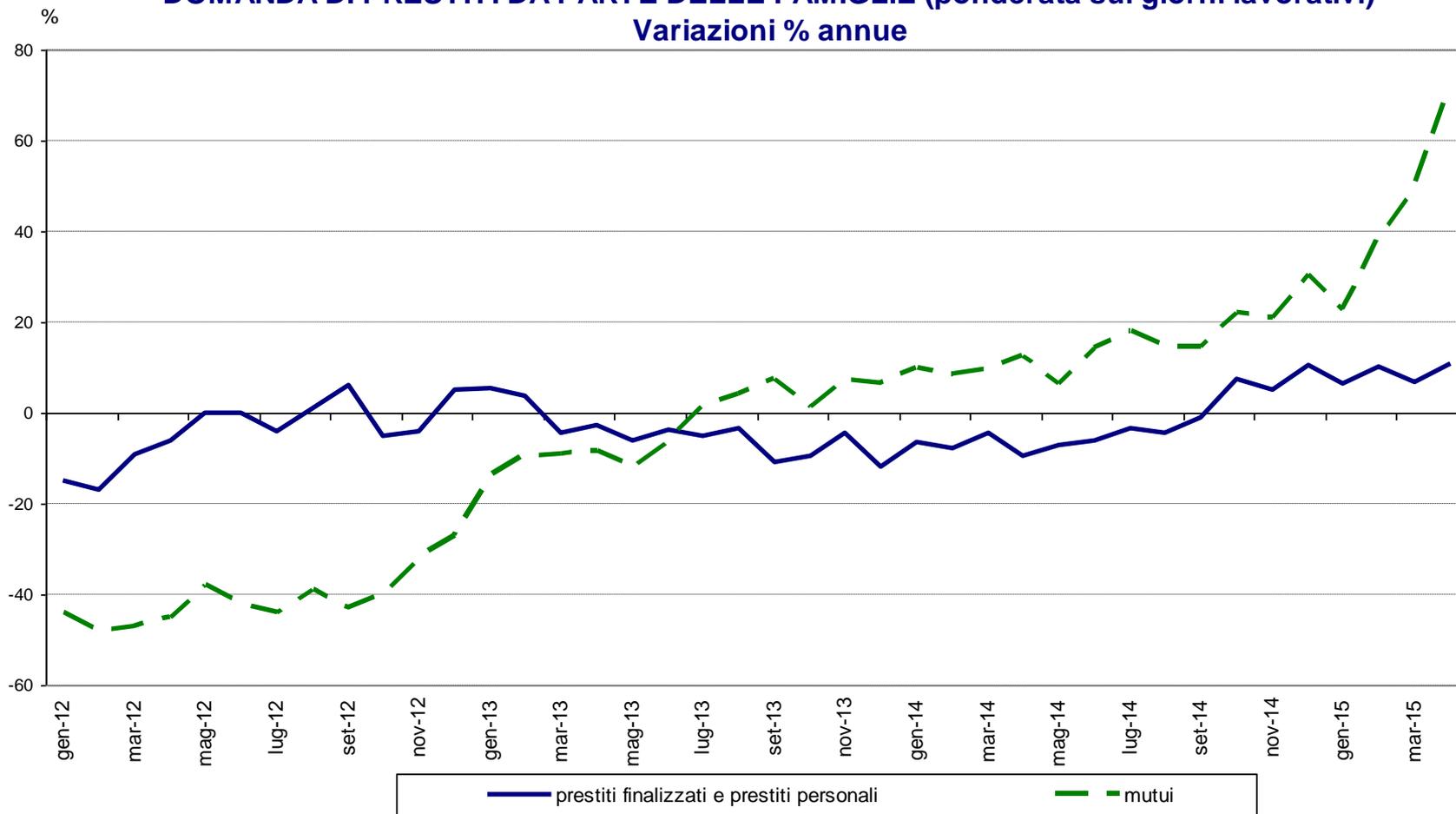


La variazione tendenziale dell'Italia da giugno 2010 a maggio 2011 è stata corretta per tener conto dell'effetto del Regolamento BCE/2008/32 e di alcune modifiche apportate alle segnalazioni di vigilanza. Per gli altri Paesi i dati non sono corretti. Fonte: Elaborazioni Direzione Strategie e Mercati Finanziari ABI su dati BCE

Flussi Italia + 50,41

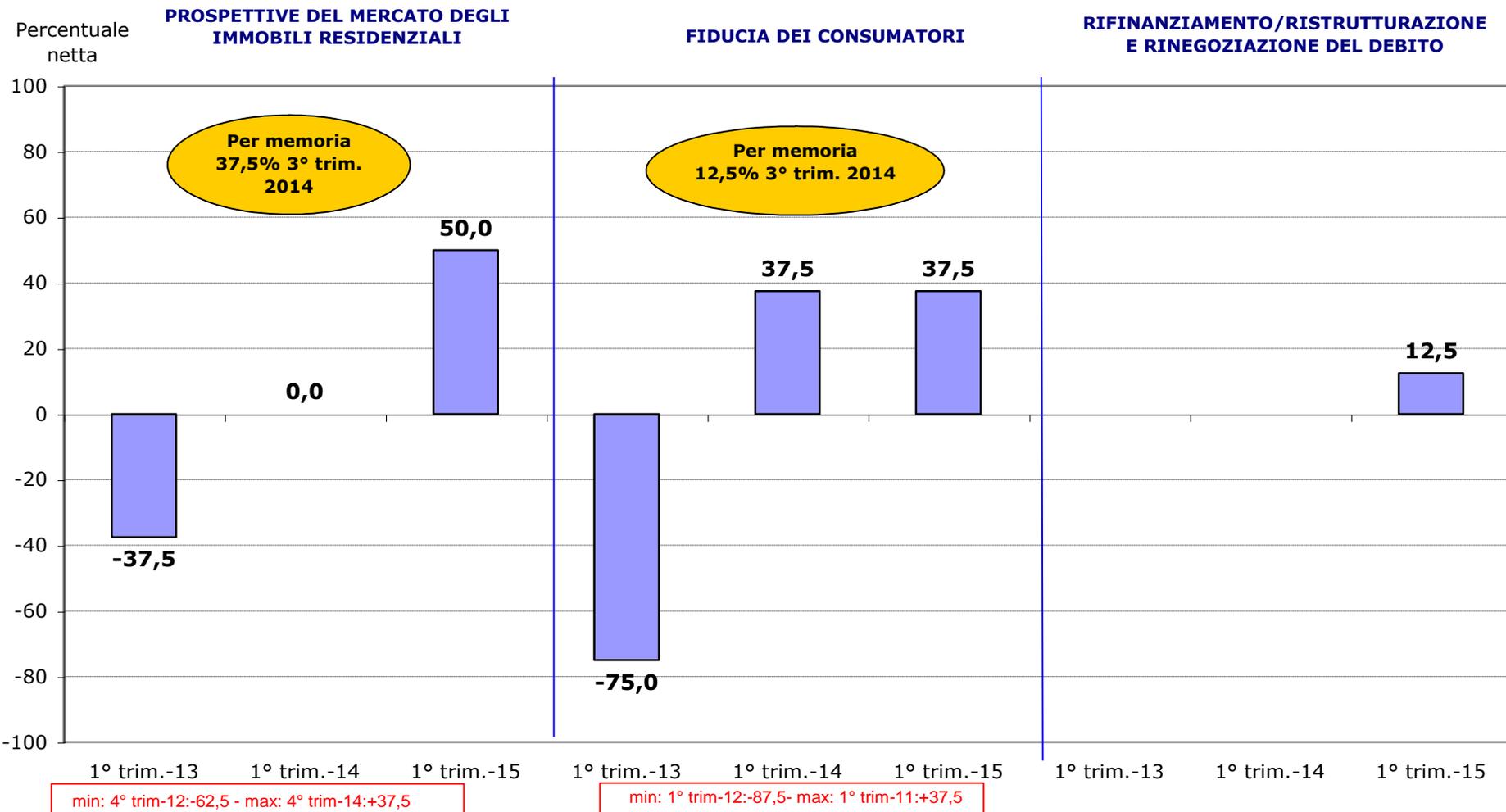
I trim 2014/2015

DOMANDA DI PRESTITI DA PARTE DELLE FAMIGLIE (ponderata sui giorni lavorativi) Variazioni % annue



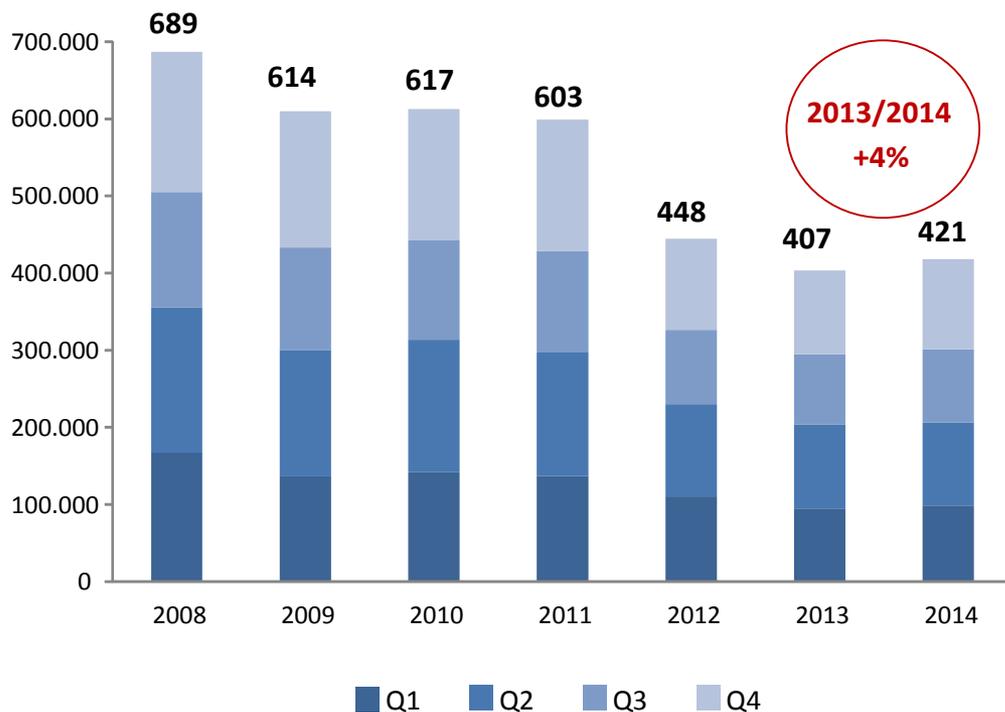
Fonte: Elaborazioni Ufficio Analisi Economiche ABI su dati Crif.

IMPORTANZA RELATIVA DEI FATTORI PER LA DOMANDA DI PRESTITI DA PARTE DELLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI

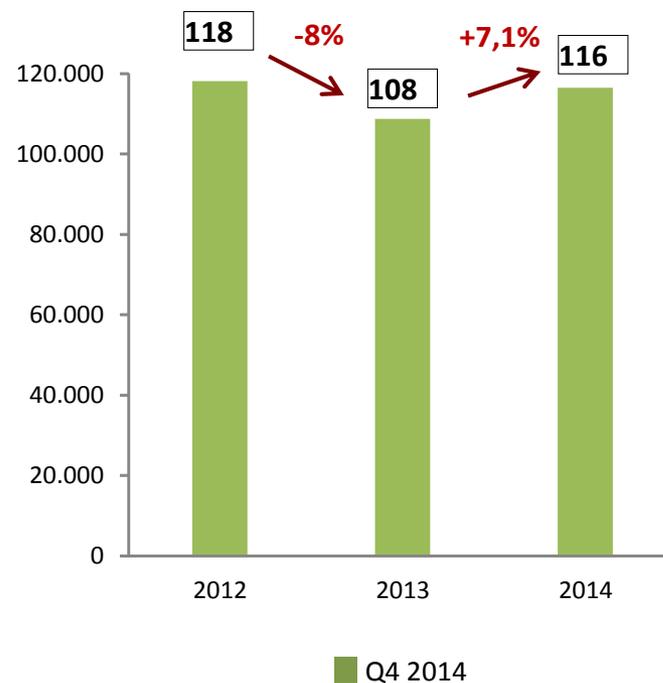


Fonte: Elaborazioni Direzione Strategie e Mercati Finanziari ABI su dati Banca d'Italia (BANK LENDING SURVEY - Aprile 2015).

Numero di transazioni di immobili residenziali (2008-2014)

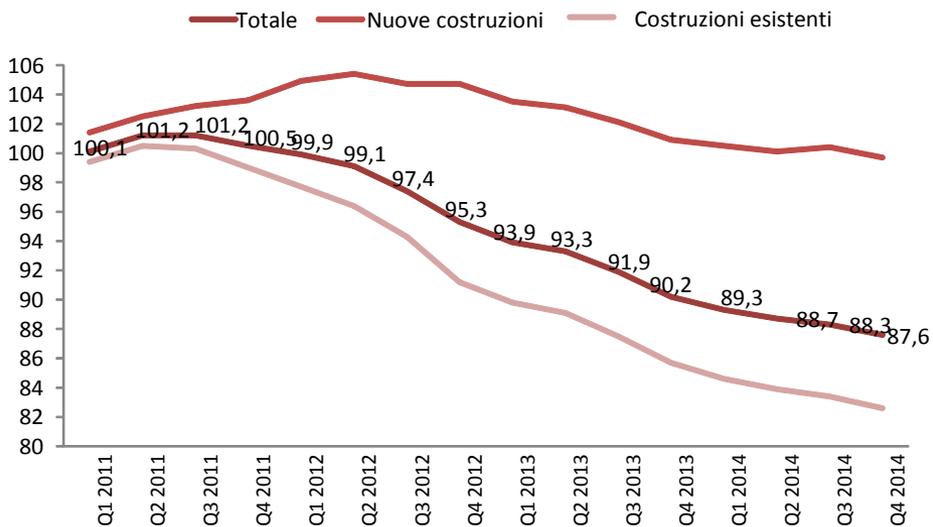


Focus su Q4 2014



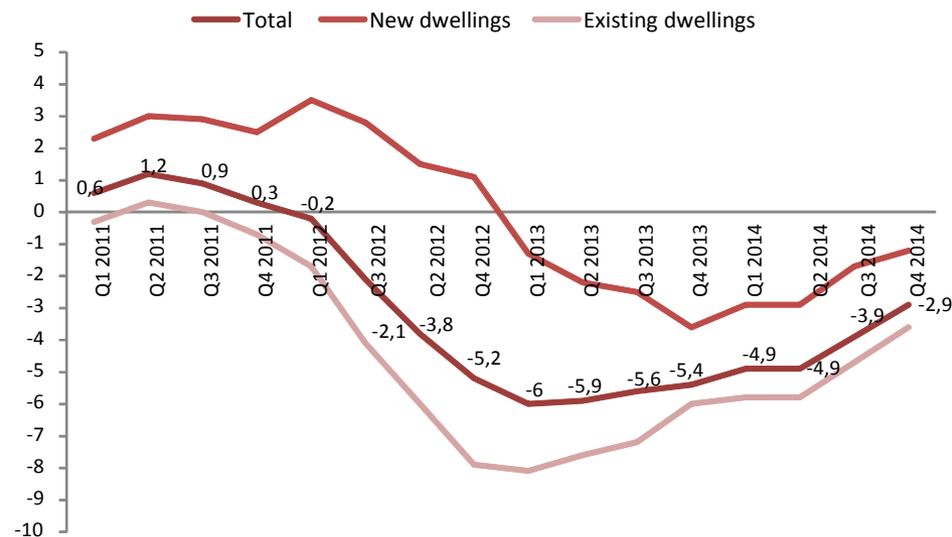
Fonte: Agenzia delle Entrate

Italia: Indice dei prezzi delle abitazioni (2010=100)

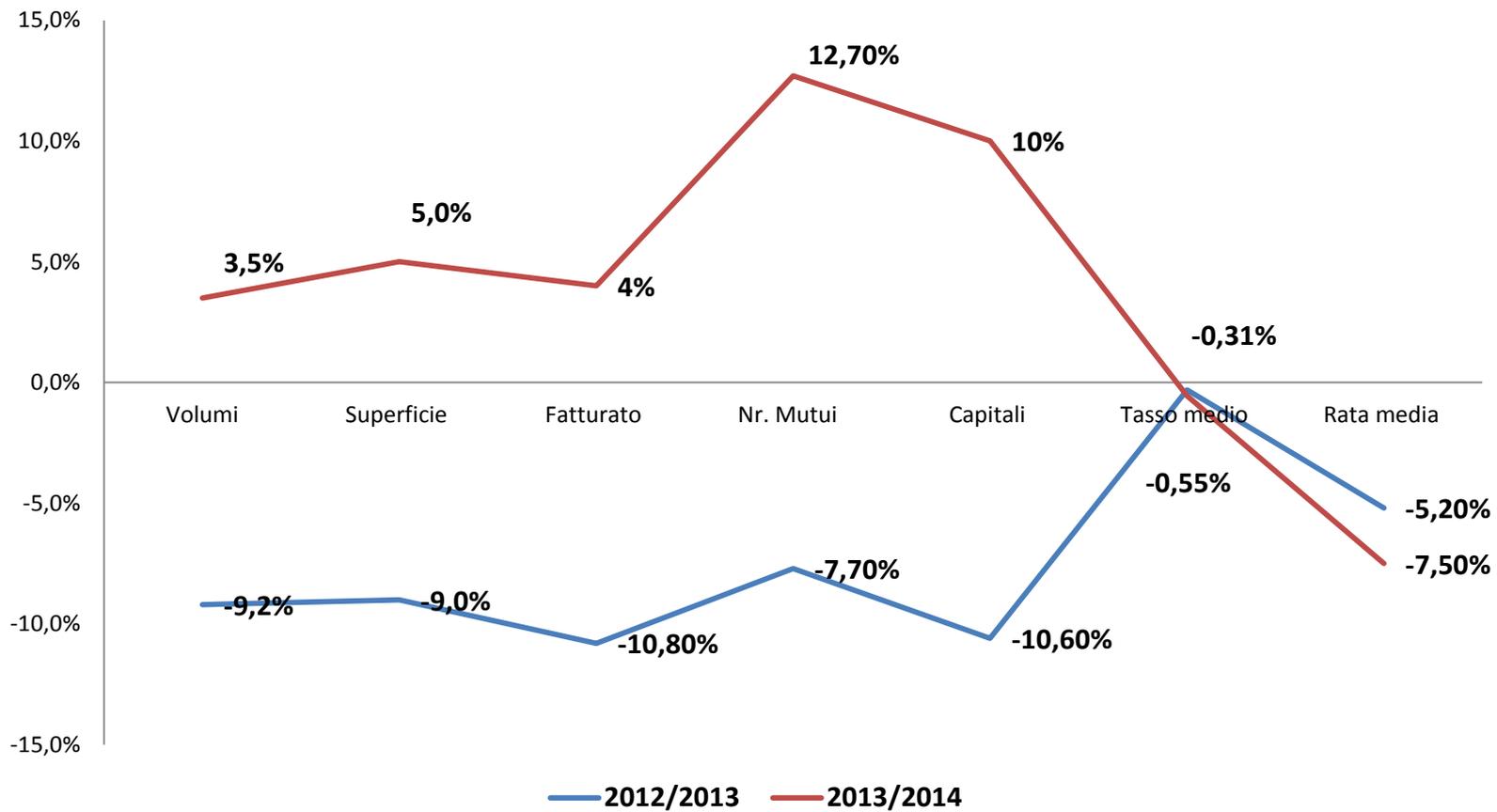


House Price Index: in %

Sulla base dello stesso periodo dell'anno precedente
(2010=100)

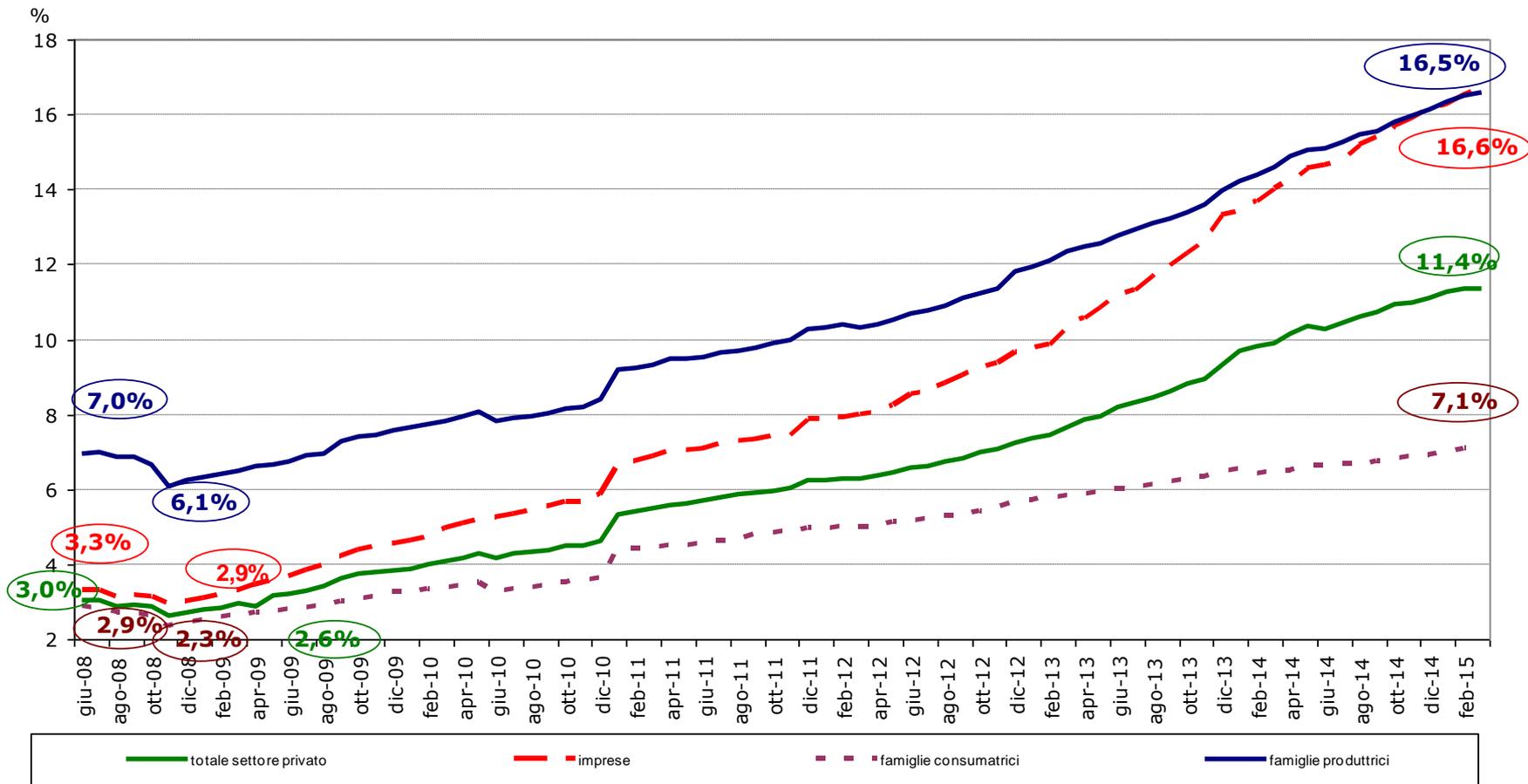


Source: ISTAT



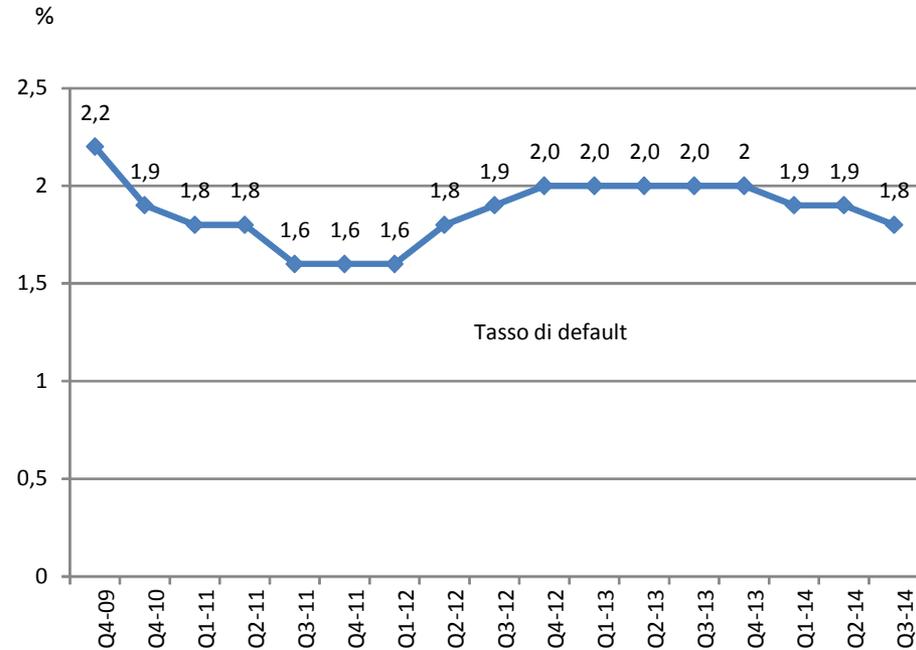
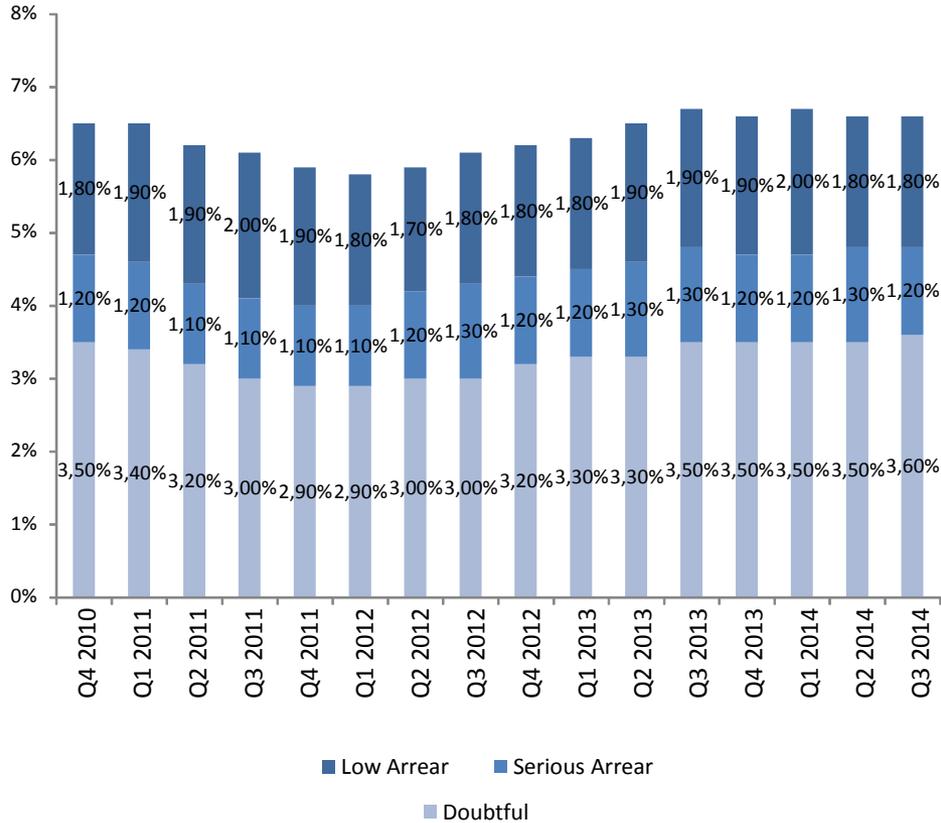
Source: Agenzia delle Entrate

RAPPORTO SOFFERENZE LORDE / PRESTITI PER SETTORI DI ATTIVITA' ECONOMICA



Fonte: Elaborazioni Direzione Strategie e Mercati Finanziari ABI su dati Banca d'Italia

Mutui ipotecari per immobili residenziali: risk index



Source: CRIF-Prometeia

- **La collaborazione con le Associazioni dei consumatori**



L'iniziativa quadro che definisce un piano di lavoro biennale tra ABI ed AACC 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 specifici e stabili a favore delle famiglie

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

La sospensione del pagamento delle rate nel «Piano famiglia»

- **Il Piano famiglia:** misura di autoregolamentazione, unica del genere in Europa, concordata nel 2009 con le AACC per consentire la sospensione del pagamento delle rate del mutuo e più volte prorogata fino al 31 marzo 2013

- **Requisiti di accesso**
 - reddito imponibile inferiore a 40.000 euro annui
 - importo del mutuo inferiore a 150.000 euro
 - ritardo nei pagamenti non superiore a 90 giorni consecutivi
 - durata contrattuale superiore a 5 anni
 - eventi verificatisi dopo il 1° gennaio 2009

- **Eventi**
 - Cessazione rapporto di lavoro subordinato
 - Cessazione o scadenza rapporto di lavoro para-subordinato
 - Sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario di lavoro
 - Morte o insorgenza di condizioni di non autosufficienza
 - Altro (sospensione autonoma della banca con criteri più favorevoli)

Dati definitivi al 31 marzo 2013

**98.158 beneficiari, 10,9 mld di importo di debito residuo sospeso,
686 mln di maggiore liquidità a disposizione delle famiglie**

Accordo ABI – AACC per la sospensione della rate 2015 -2017

- Accordo ABI con le Associazioni dei consumatori del 31 marzo 2015
...anche tenendo conto di quanto previsto dall'art.1, comma 246, della Legge 23 dicembre 2014, n. 190 (Legge di Stabilità) e delle misure già in atto quali il Fondo di solidarietà dei mutui per l'acquisto della prima casa ai sensi dell'art.1, comma 475 e ss della Legge n. 244/2007...
- Caratteristiche dell'intervento - su richiesta dei consumatori entro il 31 dicembre 2017 per eventi occorsi nel biennio precedente dalla data di richiesta
 - sospensione della quota capitale dei finanziamenti al consumo di durata superiore a 24 mesi fino ad un massimo di 12 mesi
 - Cessazione/scadenza rapporto di lavoro subordinato o parasubordinato
 - Sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario di lavoro
 - Morte o insorgenza di condizioni di non autosufficienza
 - sospensione della quota capitale di mutui ipotecari fino ad un massimo di 12 mesi per l'evento sospensione dal lavoro o riduzione dell'orario di lavoro

- **Le iniziative della Pubblica Amministrazione**



Il Fondo di solidarietà per l'acquisto della prima casa

❖ La riforma del Fondo

Le modalità d'accesso alla sospensione del pagamento delle rate dei mutui (massimo 2 volte e fino a 18 mesi) prevista dal Fondo - già operativo dal 2010 - sono state modificate con la legge di riforma del mercato del lavoro (L. 92/2012), su proposta di ABI e delle AACC.

L'obiettivo che si è inteso perseguire è la semplificazione in termini di documentazione da presentare (che aveva comportato alcune inefficienze nell'operatività) e la casistica degli eventi per l'accesso al beneficio, riprendendo quelli previsti dall'Accordo «Piano Famiglie»:

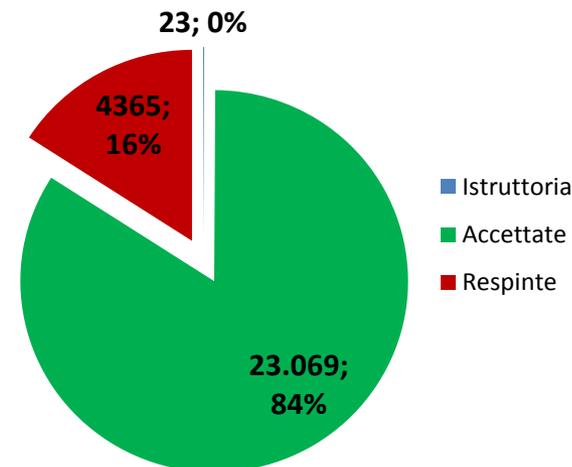
- cessazione del rapporto di lavoro subordinato (per qualunque tipologia di contratto);
- riconoscimento di handicap grave;
- morte.

❖ Novità importante introdotta con la riforma è stata la possibilità di accedere alla misura anche per i mutuatari che avessero già fruito di altre misure di sospensione (ad es. Piano famiglie) purché complessivamente la sospensione dell'ammortamento non fosse superiore ai 18 mesi.

❖ Riavvio dell'operatività il 27 aprile 2013

❖ Il fondo ha ancora una dotazione di 28 milioni di euro (marzo 2015)

Istanze dal 27 aprile 2013 al 30 marzo 2015



22.538 mutui già sospesi per un controvalore di 2,12 miliardi di euro di debito residuo di cui il 93% per l'evento perdita del posto di lavoro

■ Principali risultati dei fondi di garanzia per l'accesso al credito

- ❖ **CASA – avviato nel 2011-** garanzie a prima richiesta a copertura del 50% della quota capitale dei mutui ammissibili per un ammontare non superiore a 75.000 euro
- ❖ **Requisiti:** mutui di ammontare non superiore a 200.000 euro destinati all'acquisto di un immobile adibito ad abitazione principale, non di lusso e di max 95 mq erogati a giovani coppie coniugate o nuclei familiari monogenitoriali con figli minori; età inferiore a 35 anni; un reddito ISEE non superiore a 40.000 euro (tasso massimo pari al TEGM)
- **Risultati: 337 operazioni, per un controvalore di finanziamenti di circa 24,2 milioni di euro** (dati Consap, nov 2014)
- **Dal 30 settembre 2014, il fondo non è più operativo in quanto è confluito nel Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa, costituito presso il Ministero dell'Economia e delle Finanze (cfr. infra)**

- ❖ **NUOVI NATI - avviato nel 2009** - garanzie a copertura del 50% per finanziamenti fino a **5.000 euro** per ogni figlio naturale o adottivo
- **Condizioni:** durata non superiore a 5 anni, tasso agevolato non superiore al 50% del TEGM sui prestiti personali
- **Risultati:** il Fondo ha garantito, a prima richiesta per un importo pari al 50% del finanziamento, **più di 36 mila operazioni** per un controvalore di prestiti erogati pari a **177 milioni di euro** (dati Consap – febbraio 2014)
- **Il Fondo è stato soppresso con la legge di stabilità 2014 (L. 27 dicembre 2013, n. 147, articolo 1, comma 201) ed ha concluso la sua operatività il 31 dicembre 2013.**

- ❖ **STUDENTI – avviato nel 2011-** garanzie a copertura del 70% per finanziamenti fino a 25.000 euro per iscrizione a corsi/master universitari di studenti di età compresa tra 18 e 40 anni
- **Condizioni:** erogazione in rate annuali di importo tra i 3 e i 5 mila; con piano di ammortamento a decorrere dal trentesimo mese di erogazione dall'ultima rata del finanziamento (e con possibilità di preammortamento)
- **Criticità** Difficoltà nella gestione dell'erogazione di *tranches* annuali e notevoli oneri burocratici
- **Risultati** Il Fondo ha rilasciato garanzie per **1.146 operazioni** con finanziamenti per un controvalore di circa 10,8 milioni di euro (dati CONSAP SpA, aggiornamento novembre 2014)

Il Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa

(legge 27 dicembre 2013, n.147, all'art.1, comma 48, lettera c)

- **Dotazione:** 600 milioni di euro per il triennio (2014 – 2016) più il plafond del Fondo casa “Giovani coppie” che ha cessato l’operatività il 30 settembre scorso con l’emanazione del decreto attuativo del nuovo Fondo casa (v. infra).
Il fondo potrebbe garantire fino a 13 miliardi di mutui
- **Beneficiari:** tutti i richiedenti con priorità di accesso al beneficio per (i) le giovani coppie fino a 35 anni di età (ii) nuclei famigliari monogenitoriali con figli minori (iii) giovani con età inferiore a 35 anni e contratto di lavoro atipico (iv) conduttori di alloggi di edilizia popolare
- **Le categorie di soggetti con priorità** beneficiano di un tasso effettivo globale (TEG) massimo pari al tasso effettivo globale medio (TEGM) rilevato trimestralmente dal Ministero dell’Economia e delle Finanze ai sensi della Legge 108/96
- **Il Fondo rilascia alle banche 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 ed è controgarantito dallo Stato**
- **Hanno aderito circa 130 banche/gruppi bancari aderenti rappresentativi Di circa il 70% di tutto il settore (sportelli)**

Attuazione

30 settembre: pubblicazione in GU del Decreto Interministeriale di disciplina del Fondo

9 ottobre: firma del Protocollo d’intesa ABI – Dipartimento del Tesoro e avvio raccolta adesioni banche

26 novembre: pubblicazione ad opera di Consap SpA, gestore dell’iniziativa, del Manuale operativo della piattaforma informativa di trasmissione dati tra banca e gestore

Operatività banche: 30 giorni lavorativi dall’adesione

Il Fondo di garanzia per l'acquisto della prima casa

(legge 27 dicembre 2013, n.147, all'art.1, comma 48, lettera c)

ELEMENTI DI SUCCESSO DEL FONDO DI GARANZIA PER L'ACQUISTO DELLA PRIMA CASA:

- **Facilità di accesso**: pochi requisiti di accesso; meno adempimenti burocratici amministrativi; più mutuatari garantiti;
- **Strumento di incontro domanda/offerta**: Fondo tiene conto delle esigenze dei mutuanti e dei mutuatari (strumento tecnico e non politico);
- **Garanzia «Basilea compliant»**: rilascia garanzie a «prima richiesta» controgarantite dallo Sato = meno requisiti di capitale per i finanziatori = migliore accesso al credito.



BEST PRACTICE PER FUTURE INIZIATIVE

«Il vincitore è un sognatore che non si è mai arreso»

GRAZIE PER L'ATTENZIONE

a.peppetti@abi.it