

La casa: comprare o monetizzare?

Prof. Umberto Filotto
Segretario Generale Assofin

Credito al Credito
Roma, 17 novembre 2016

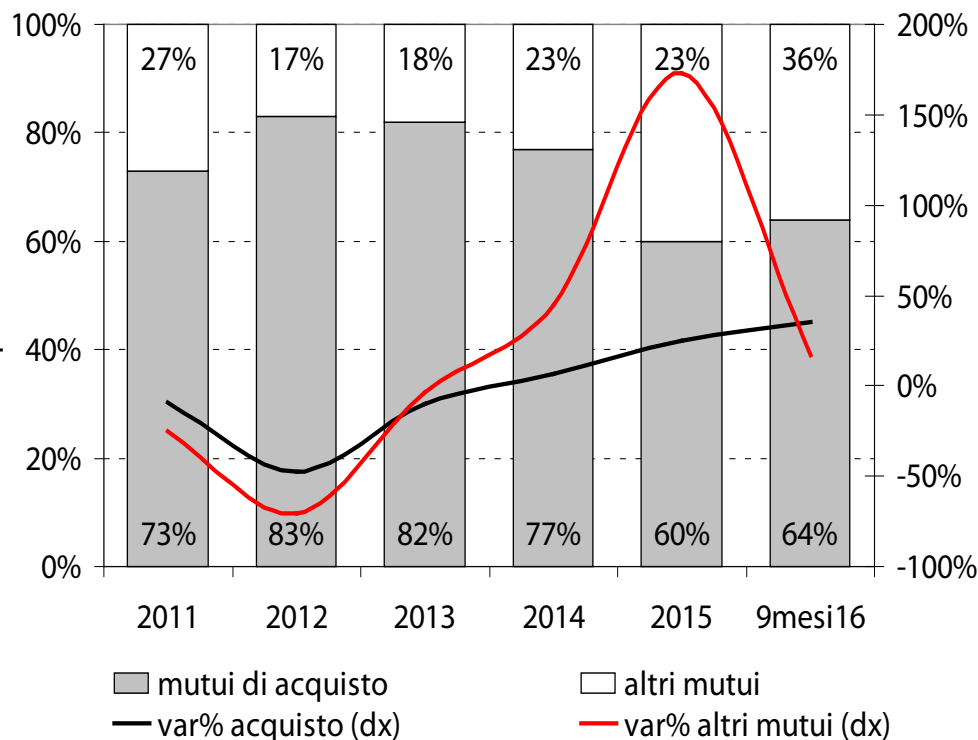


Copyright Assofin. La riproduzione dei dati è consentita previa espressa autorizzazione di Assofin, a condizione che sia citata la fonte.

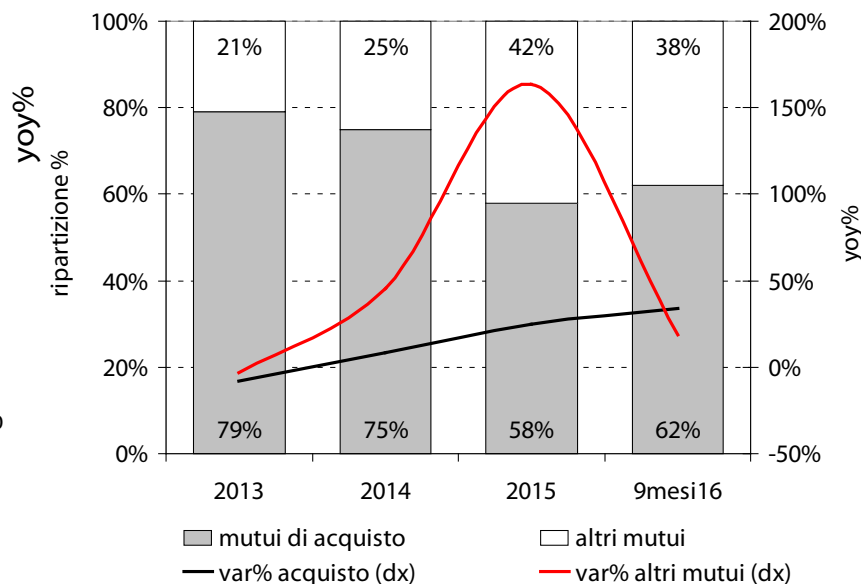
ancora trend a doppia cifra dell'attività di erogazione di mutui immobiliari alle famiglie consumatrici

grazie a criteri di offerta più distesi, forte pressione concorrenziale tra le banche e vivace domanda delle famiglie, favorita dai bassi livelli dei tassi di interesse sui nuovi contratti e dalle migliori prospettive economiche e del mercato immobiliare.

flussi finanziati



numero contratti stipulati





ACCELERANO I MUTUI D'ACQUISTO, RALLENTANO LE SURROGHE

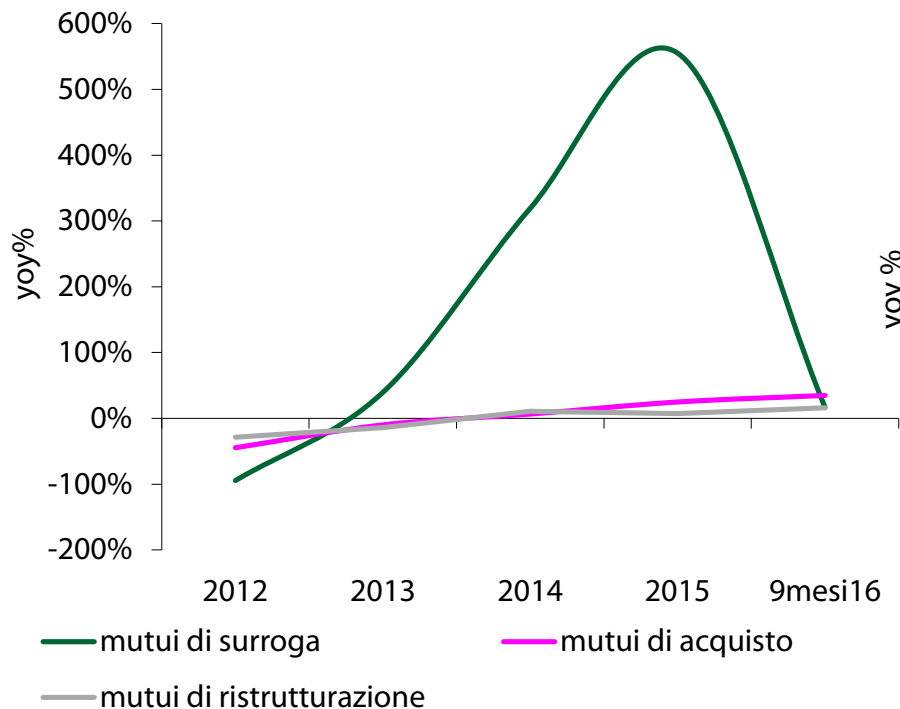


Dati di flusso - Fonte: Osservatorio Assofin sul credito immobiliare

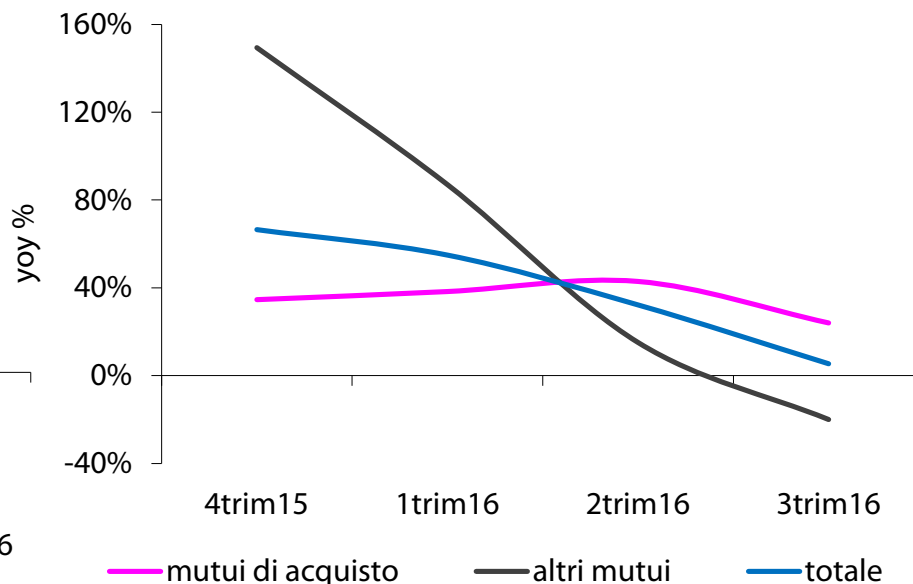
nei primi 9 mesi 2016 in accelerazione l'evoluzione dei mutui d'acquisto, confermata dalla ripresa delle compravendite residenziali.

rientra la crescita esplosiva degli «altri mutui», a seguito del marcato rallentamento delle surroghe.

trend flussi cumulati



trend trimestrale flussi



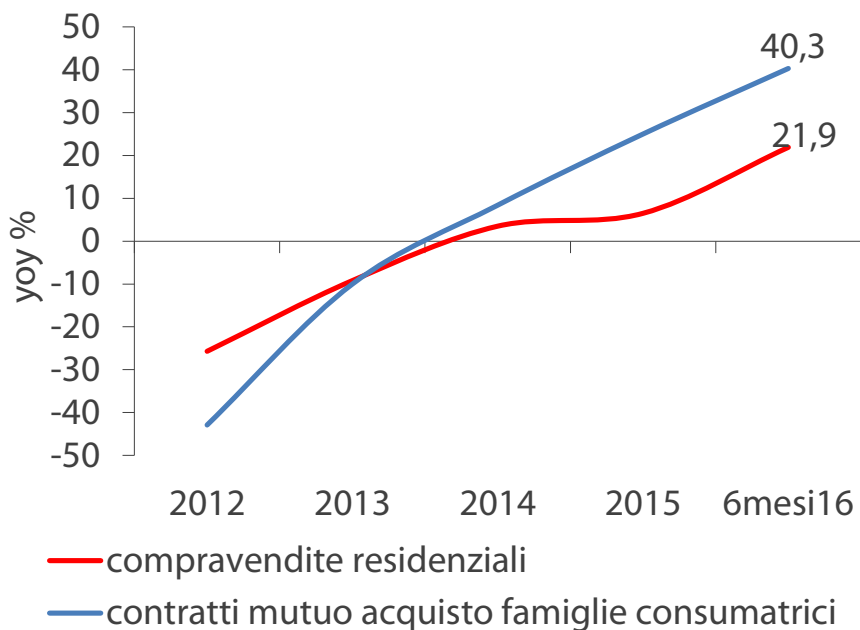


Fonte: Osservatorio Assofin, Agenzia delle Entrate

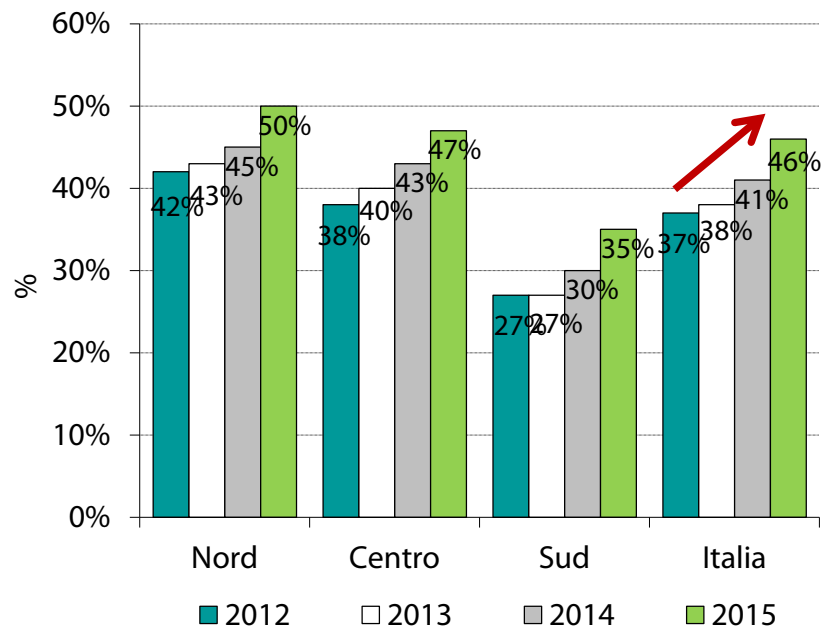
l'incremento dei mutui d'acquisto ha avuto un effetto positivo sulle compravendite immobiliari residenziali.

in aumento, negli anni, la quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con il ricorso al mutuo ipotecario.

evoluzione contratti mutui d'acquisto e compravendite residenziali



quota di abitazioni acquistate con un mutuo





Copyright Assofin. La riproduzione dei dati è consentita previa espressa autorizzazione di Assofin, a condizione che sia citata la fonte.

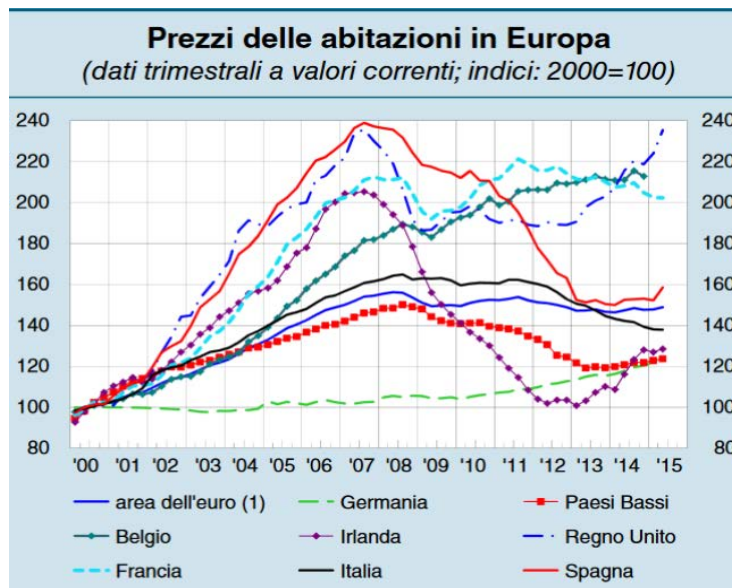
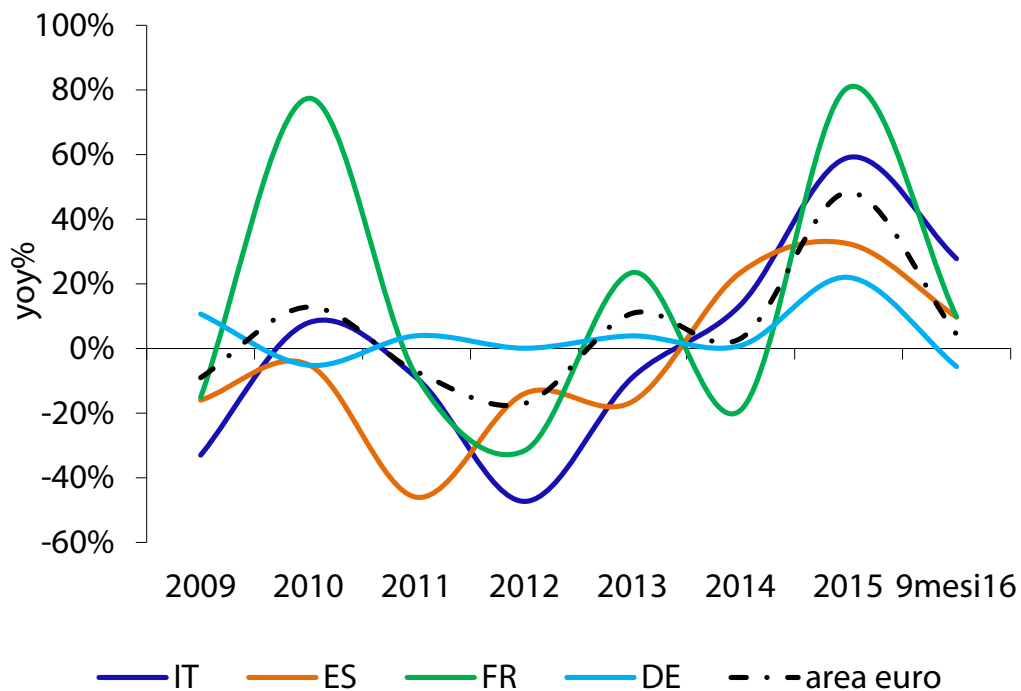


Fonte: BCE e elaborazioni Banca d'Italia su dati BCE

rallentano le erogazioni di mutui in tutta Europa,

a fronte di dinamiche dei prezzi immobiliari assai differenti nei diversi paesi.

trend erogazioni mutui nei principali paesi europei





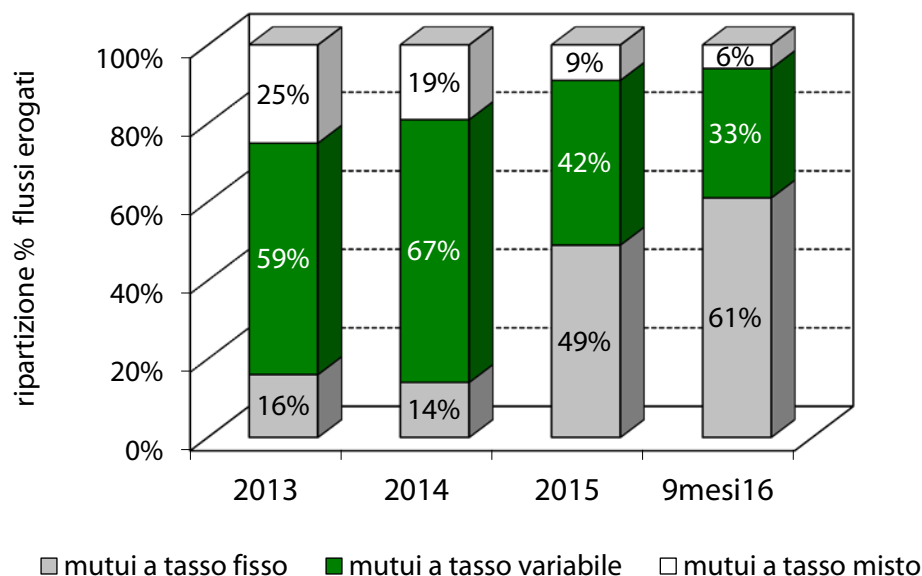


Dati di flusso – Fonte: Osservatorio Assofin sul credito immobiliare

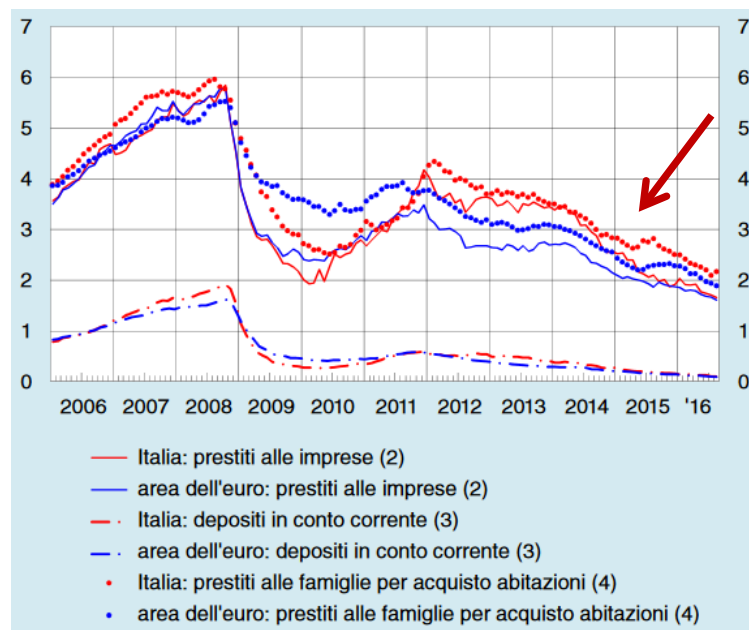
quasi i due terzi delle erogazioni sono a tasso fisso,

grazie ai tassi di riferimento ancora ai minimi storici.

erogazioni per tipo di tasso



evoluzione Taeg applicato sui mutui per acquisto abitazione



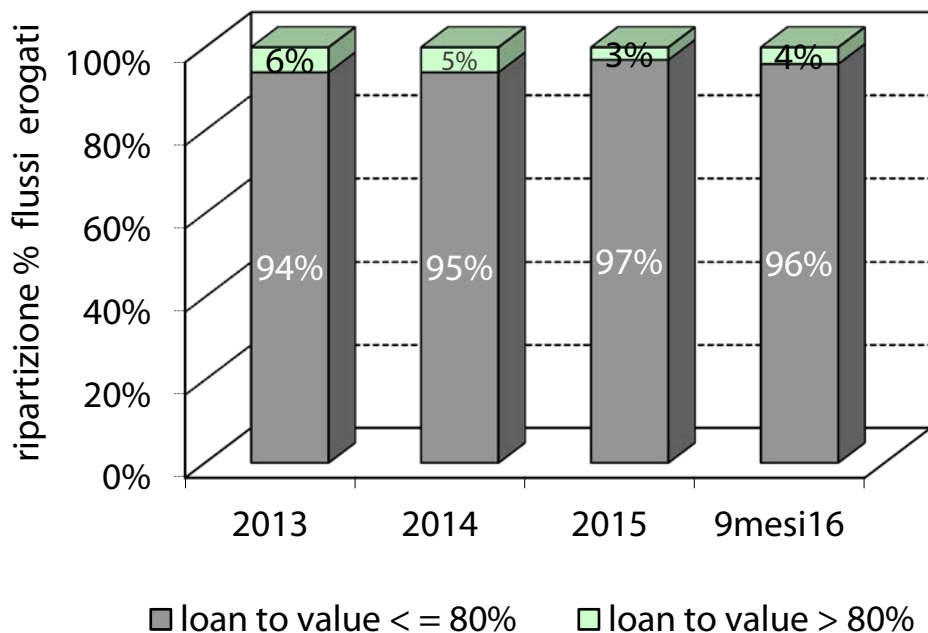
Fonte: Banca d'Italia e BCE

Dati di flusso – Fonte: Osservatorio Assofin sul credito immobiliare

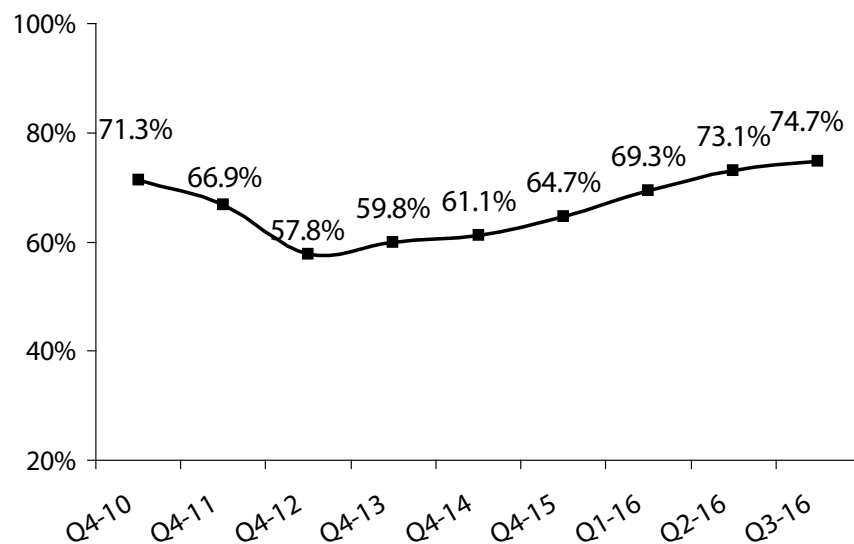
restano marginali le erogazioni ad alto LTV, in ottica di contenimento del rischio;

tuttavia è in leggero aumento l'LTV medio, riflettendo le politiche di erogazione più distese.

erogazioni per tipo di LTV



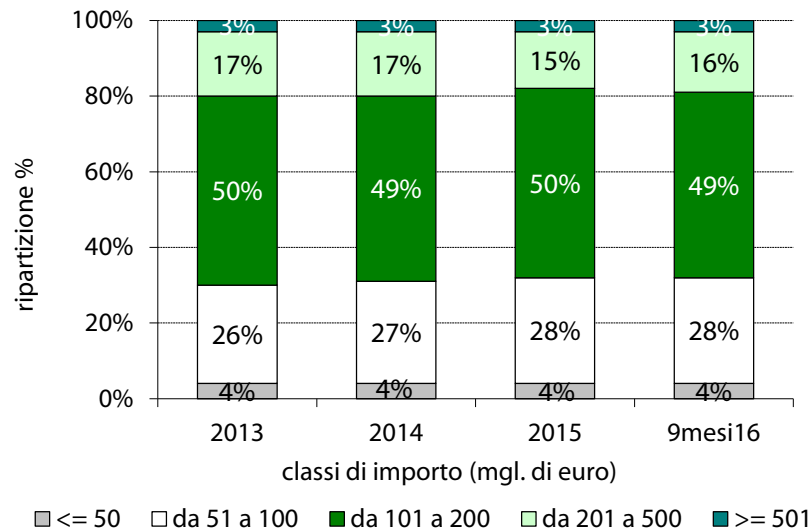
loan to value medio



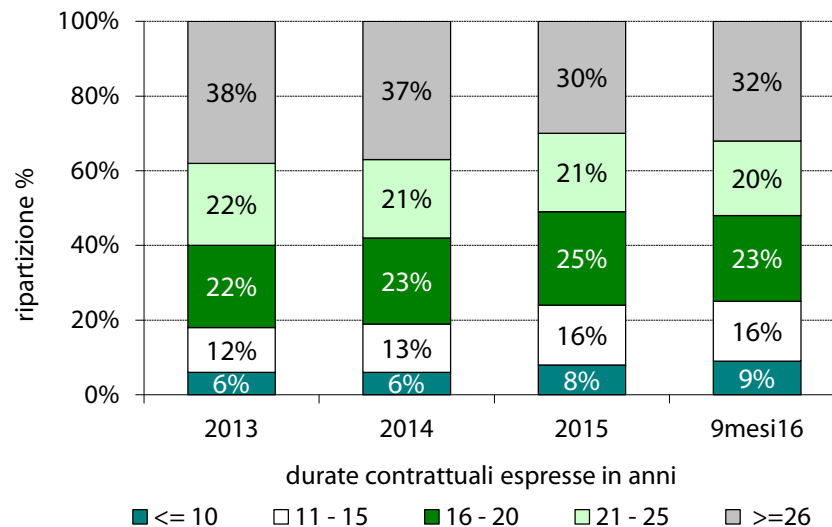
Fonte: Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia – Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate

Dati di flusso – Fonte: Osservatorio Assofin sul credito immobiliare

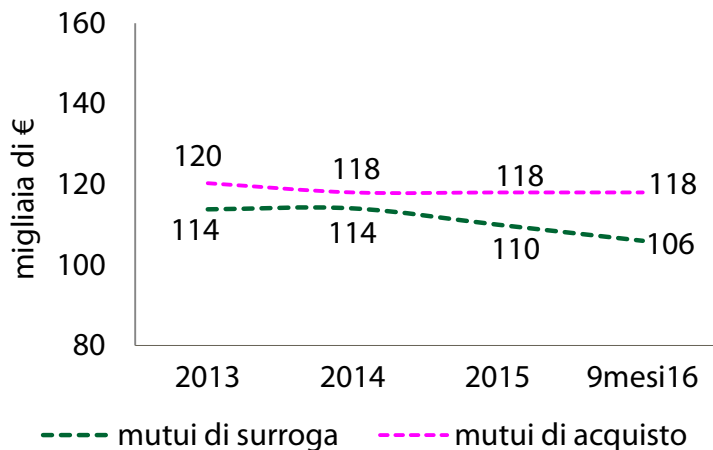
classi di importo



classi di durata contrattuale



importo medio erogato



con la ripresa dei mutui d'acquisto, nel 2016 si interrompe il trend di contenimento dell'importo erogato e della durata dei nuovi contratti, che aveva caratterizzato gli ultimi anni, a seguito del boom delle surroge.



Copyright Assofin. La riproduzione dei dati è consentita previa espressa autorizzazione di Assofin, a condizione che sia citata la fonte.



% capofamiglia italiani - Fonte: Multifinanziaria Retail Market 2016- GfK

hanno un mutuo in corso

2006	2016
11%	13%

↑



SESSO		2006		2016	
		Totale Capofamiglia	Sottoscritto ultimi 5 anni	Totale Capofamiglia	Sottoscritto ultimi 5 anni
Maschio		80	84	75	80
		20	16	25	20
Femmina		16	35	10	22
		24	37	23	44
ETÀ	Fino 34 anni	23	19	26	26
	35/44 anni	20	6	21	7
	45/54 anni	18	3	20	1
	55/64 anni				
	65/74 anni				



AREA GEOGRAFICA

AMPIEZZA CENTRO

	2006		2016	
	Totale Capofamiglia	Sottoscritto ultimi 5 anni	Totale Capofamiglia	Sottoscritto ultimi 5 anni
Nord ovest	29	32	30	40
Nord est	19	20	21	17
Centro	19	21	19	17
Sud e isole	33	27	30	26
Fino a 5.000	18	12	17	16
5.000 - 10.000	14	14	15	23
10.000 - 30.000	22	25	21	17
30.000 - 100.000	22	21	21	15
100.000 - 500.000	12	14	12	9
Oltre 500.000	14	15	13	19



% capofamiglia italiani - Fonte: Multifinanziaria Retail Market 2016 - GfK



PROFESSIONE

ISTRUZIONE

		2006		2016	
		Totale Capofamiglia	Sottoscritt o ultimi 5 ani	Totale Capofamiglia	Sottoscritt o ultimi 5 ani
PROFESSIONE	Di tipo imprenditoriale	10	14	9	11
	Autonome	14	14	15	8
	Dipendenti di tipo dirigenziale	4	7	4	14
	Dipendenti di tipo non dirigenziale	40	59	41	64
	Posizioni non professionali	32	7	31	3
	Laurea	13	24	16	28
ISTRUZIONE	Media superiore	33	38	39	55
	Media inferiore	35	34	36	15
	Elementare/nessuna scuola	19	3	8	2



PATRIMONIO STIMATO

AREE DELLA GRANDE MAPPA

		2006		2016	
		Totale Capofamiglia	Sottoscritt o ultimi 5 ani	Totale Capofamiglia	Sottoscritt o ultimi 5 ani
PATRIMONIO STIMATO	Main market (fino 10 mila euro)	57	59	55	58
	Middle market (10/50 mila euro)	27	24	26	26
	Affluent (50/500 mila euro)	15	15	16	13
	Top (oltre 500 mila euro)	1	1	4	3
	Elite	30	54	31	59
	Contesti adulti maschili	30	28	29	25
	Contesti adulti femminili	5	2	7	4
	Contesti giovanili	14	12	14	10
	Marginalità socioculturale	20	4	19	1



% sottoscrittori - Fonte: Ricerca GfK per Assofin 2014

Se non avessero potuto sottoscrivere il mutuo, avrebbero...



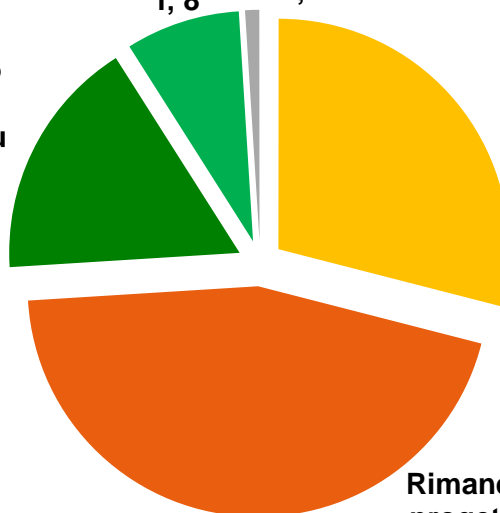
**Proseguito
nel progetto
25%**



Proseguito
nel progetto
chiedendo
soldi a
parenti/amic
i; 8

Altro
; 1 

Proseguito
nel progetto
utilizzando i
risparmi/rinu
nciando ad
altre spese;
17



Rinunciato
al progetto;
29



**Rinunciato/
rimandato
il progetto
74%**

Rimandato il
progetto; 45



% immigrati (over 18 anni) - Fonte: Osservatorio Immigrati- GfK

negli ultimi anni diminuisce la quota di immigrati residenti con mutuo in corso

in particolare tra i clienti provenienti dall'Africa e dal Sud America.

hanno un mutuo in corso

2006	2014
8%	5%

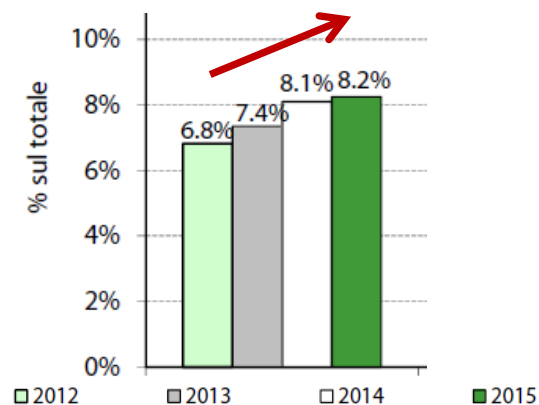


provenienza geografica sottoscrittori mutui

	2006	2014
Europa centro orientale	4%	6%
Asia	8%	6%
Africa	10%	2%
Sud America	13%	6%

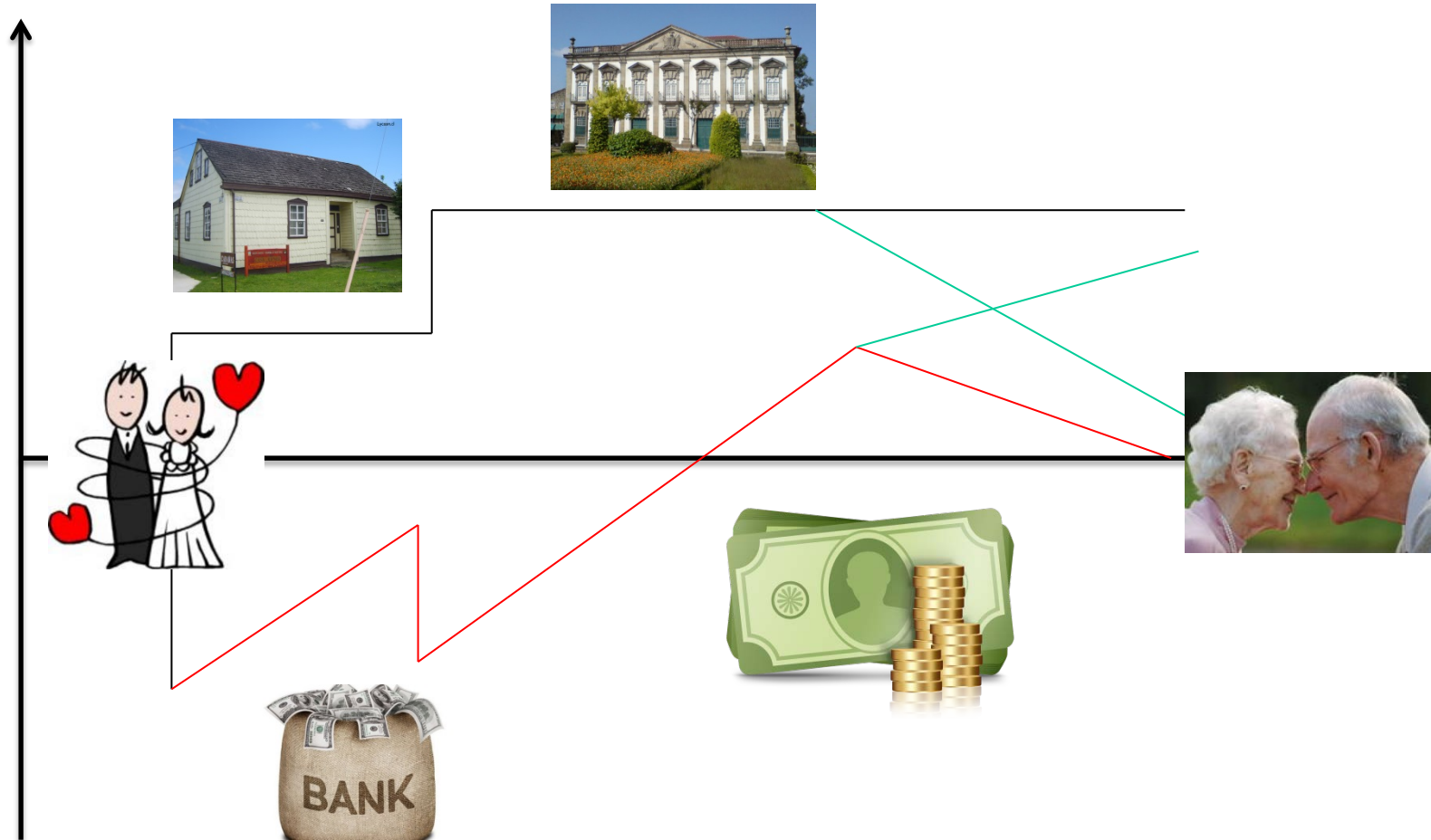


stranieri residenti sul totale popolazione





Copyright Assofin. La riproduzione dei dati è consentita previa espressa autorizzazione di Assofin, a condizione che sia citata la fonte.





GRAZIE PER L'ATTENZIONE!

Umberto Filotto
Assofin, Università Tor Vergata