

CREDITO AL CREDITO 2016



Dipartimento
del Tesoro

Il principio del credito responsabile:

Gli strumenti di supporto al credito del Dipartimento del Tesoro

Silvio D'Amico

Roma, 17 novembre 2016



La casa come fattore di politica economica

Accanto alle più note misure fiscali, il MEF tramite il Dipartimento del tesoro gestisce - direttamente o indirettamente – strumenti per l'accesso o il sostegno alle famiglie che acquistano casa

Il mercato immobiliare, infatti, non solo rileva in termini di PIL, ma riverbera anche su diversi obiettivi/interventi di *policy* ad esempio in termini di:

- credito (disciplina bancaria, accesso al credito, garanzie pubbliche e controgaranzia dello Stato, efficienza delle procedure esecutive, ecc..)
- sostegno alle famiglie
- sostegno all'industria (edilizia, costruzioni, impiantistica....e relativi indotti)
- lotta alla povertà (*housing sociale*)
- integrazione e coesione sociale (anche in ragione dei flussi migratori)
- assetto del territorio/ «consumo del suolo» /prevenzione dei disastri
- politiche ambientali/ efficienze energetica



L'Italia: un Paese «Casa e famiglia»

Le famiglie italiane:

- L' 81,5% hanno la casa di proprietà (fonte Istat).
- Prima della crisi trovavano nella Casa:
 - patrimonio familiare da tramandare
 - investimento sicuro/ «bene rifugio»
 - fonte (diretta o indiretta) di reddito
 - «ascensore sociale»
- la crisi mette in discussione il paradigma «casa/valore»



Il legame tra crisi del mattone e crisi economica

La crisi in USA scoppia proprio con i mutui *subprime* legati alla casa di abitazione.

In Italia, con la crisi, anche l'investimento nel «mattone» (tradizionalmente anticiclico) diviene prociclico in quanto:

- ❑ la diminuzione di reddito/patrimonio delle famiglie riferito alla casa ha concorso all'andamento negativo della domanda interna per beni e servizi
- ❑ il settore delle costruzioni (*labour intensive*) ne risente pesantemente (-7% nel 2013, -5,2% nel 2014 -1,3% nel 2015, gli investimenti in costruzioni; 0,3% nel 1° semestre 2016. Fonte ANCE); il calo della domanda e la maggiore offerta di case anche per esigenze di liquidità delle famiglie ha ridotto il valore degli immobili
- ❑ il minor valore prospettico ne vanifica la natura di «bene rifugio»
- ❑ il minor valore riduce anche la copertura delle garanzie ipotecarie. Si contrae il mercato dei mutui immobiliari, con ulteriori effetti depressivi

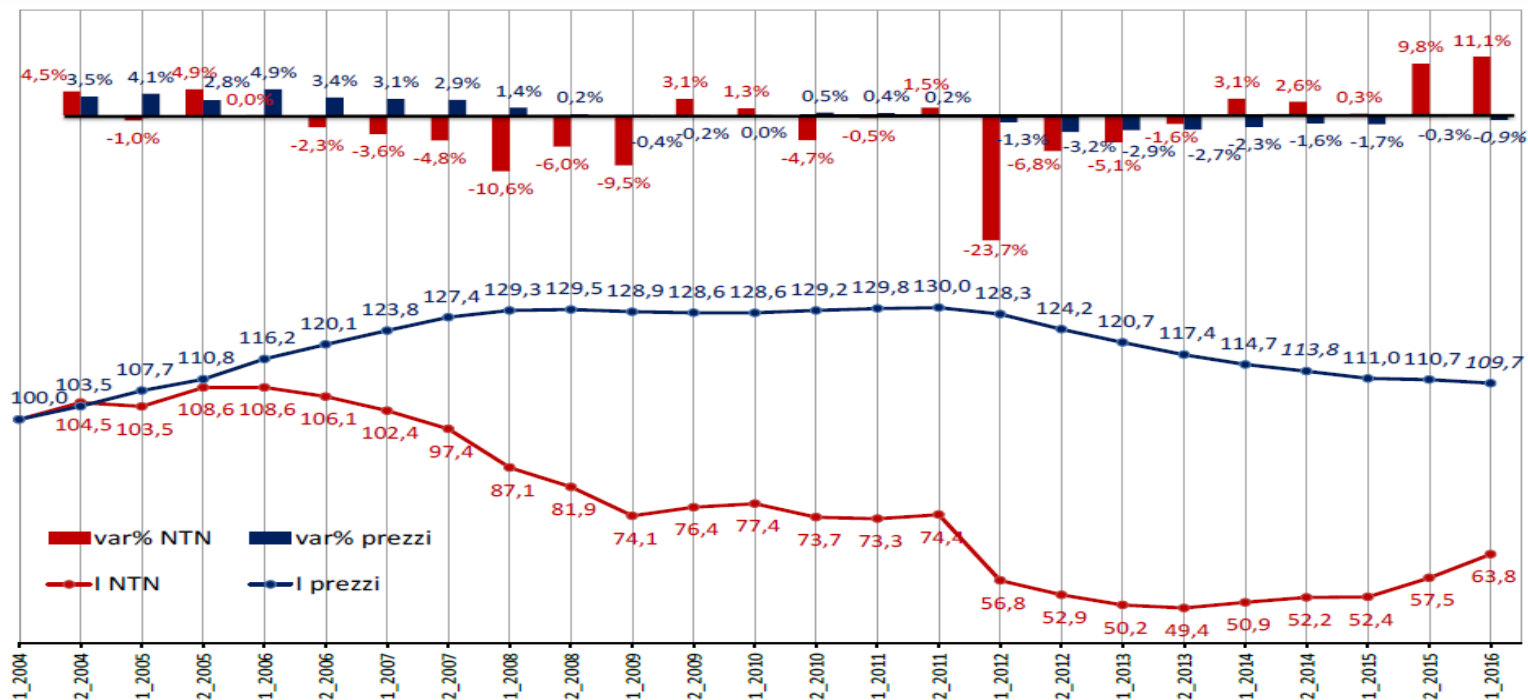


Segnali di ripresa nel mercato della casa.

Nel primo semestre 2016 i dati relativi al mercato immobiliare mostrano un consolidamento +19,4% (su base annua, fonte ISTAT) delle compravendite, mentre i prezzi subiscono un calo di quasi un punto percentuale.

Nel primo semestre 2016 prosegue l'andamento positivo di mutui e obbligazioni con ipoteca immobiliare, pari al 26,5% (fonte ISTAT).

Indice semestrale dei prezzi e delle compravendite di abitazioni dal 2004



Elaborazioni su dati OMI e ISTAT



Segnali di ripresa nel mercato della casa (*segue*)

I **mutui** (fonte: Banca d' Italia)

• **Nel primo semestre 2016** i finanziamenti erogati alle famiglie per l' acquisto della casa risultano essere 24.277 milioni di euro

• **numero di occupati nel settore costruzioni** ancora in flessione ma emergono segnali positivi nell' occupazione dipendente (Fonte Ance)



Elaborazione Ance su dati Istat



Dipartimento del Tesoro

I fattori della ripresa del mercato immobiliare

- ❑ la politica monetaria del Q.E. della BCE
- ❑ i valori ai minimi storici dei tassi di interesse applicati ai mutui
- ❑ la diminuzione dei prezzi di vendita degli immobili
- ❑ strumenti MEF (non solo fiscali) per il sostegno all'acquisto della prima casa



Principali interventi legislativi sulle politiche abitative

- **Legge 92/2012** (aggiorna Fondo solidarietà sospensione mutui prima casa ex L. 244/2007).
- **D.L. 102/2013** conv. Legge n. 124 del 2014 (CDP, Fondo sospensione mutui, Fondo affitto e Fondo morosi incolpevoli)
- **Legge di stabilità 2014** (legge n. 147 del 2013 – art. 1, comma 48, lettera c) Fondo Garanzia prima casa
- **D.L. 47/2014** «Misure urgenti per l'emergenza abitativa, per il mercato delle costruzioni e per l'EXPO» (edilizia residenziale sociale)
- **D.L. 133/2014** «Sblocca Italia» conv. Legge n. 164 del 2014 (misure rilancio settore immobiliare)
- **Legge di Stabilità 2016**: esenzione IMU - TASI per l'abitazione principale; detrazione fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione energetica e acquisto di mobili
- **D. lgs. 21.4.2016 n. 72** recante attuazione della direttiva MCD (2014/17/UE del Parlamento europeo e del Consiglio del 4 febbraio 2014)
- **DDL di Bilancio 2017 art. 2** «Detrazioni fiscali per interventi di ristrutturazione edilizia, riqualificazione antisismica, riqualificazione energetica e acquisto mobili e credito d'imposta per strutture ricettive»



Gli Strumenti del Dipartimento del Tesoro

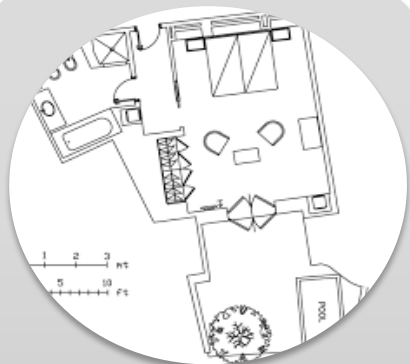
Il MEF - Dipartimento del Tesoro è titolare di interventi legati ai mutui per la casa con obiettivi di sostegno alle famiglie, ma anche di rilancio dell' economia, costruiti tenendo conto degli obiettivi di coesione sociale nel quadro dei vincoli di finanza pubblica.

1.Fondo di garanzia per l' acquisto della prima casa. 50% di garanzia pubblica (con controgaranzia dello Stato) per mutui fino a 250.000 euro per prima casa per immobili non di lusso.

2.Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate sui mutui per l'acquisto della prima casa. Sospensione fino a 18 mesi delle rate sul mutuo fino a 250.000 euro sulla prima casa.

La gestione dei fondi è affidata a Consap S.p.A. società *in house* al MEF

Chiedere un Mutuo: Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa



Nessun limite alla metratura purché abitazioni non di lusso



Per l'acquisto (anche con ristrutturazione interventi efficienza energetica) di importo massimo € 250.000



Garanzia statale sul 50% quota capitale. Priorità (e tassi calmierati al TEGM) per:

- giovani coppie
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori,
- giovani < 35 anni e lavoro atipico
- conduttori di alloggi popolari



Nessun limite di età o di reddito per i richiedenti

Dotazione 600 milioni di Euro + plafond Fondo "Giovani coppie" 50 milioni
Incrementabili da Regioni, Enti/organismi pubblici



Dipartimento
del Tesoro

Il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa: i vantaggi

Per la banca

«Ponderazione zero» sulla quota capitale garantita e ulteriori garanzie (oltre l'ipoteca).

Per il mutuatario

Nessuna garanzia personale, oltre l'ipoteca e l'assicurazione. **Per tutti**

Loan to value - LTV fino al 100% (secondo Banca d'Italia il Fondo rientra tra le garanzie integrative per i mutui fondiari che consentono di finanziare fino al 100% del valore dell'immobile, superando il limite dell'80% già previsto dalla regolamentazione di vigilanza). **Per tutti**

Tasso calmierato al TEGM. **Solo per le categorie prioritarie (giovani coppie - nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, giovani < 35 anni e lavoro atipico - conduttori di alloggi popolari)**



Il ricorso alla garanzia (o controgaranzia) dello Stato

- ✓ ha acquistato sempre maggiore rilevanza tra le forme di sostegno indiretto (al 31.12.2015 le garanzie Stato ammontavano a 36,8 MLD, pari a 1,9% del PIL,)
- ✓ attraverso la «ponderazione zero» riduce l' accantonamento in termini di capitale di rischio per gli Istituti di credito
- ✓ aiuta il finanziatore a superare le asimmetrie informative
- ✓ è un meccanismo di trasferimento e diversificazione del rischio
- ✓ grava sul deficit pubblico per il valore delle escussioni previste

Il modello di un Fondo con garanzia pubblica e controgaranzia dello Stato ricalca la positiva esperienza del Fondo di garanzia PMI.

Per efficienza di sistema, considerata anche l'onerosità per l'erario, è cura delle banche ricorrere alla garanzia pubblica sui mutui con garanzie insufficienti.



Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa: come fare domanda

- **Per accedere** basta presentare in una delle banche aderenti (ad oggi 171 consultabili sul sito www.Consap.it), contestualmente alla richiesta di mutuo, il **modulo** scaricabile dal sito MEF o Consap e comunque disponibile in banca, allegando un documento di identità (e il Permesso di soggiorno per stranieri)
- **Consap** entro 20 giorni comunica alla banca l' ammissione alla garanzia
- **La banca** entro 90 giorni comunica a Consap il perfezionamento del mutuo garantito, o la mancata erogazione del mutuo (in tale ultimo caso la garanzia decade)

È sempre facoltà della banca decidere sulla concessione del mutuo e sul ricorso alla garanzia del Fondo

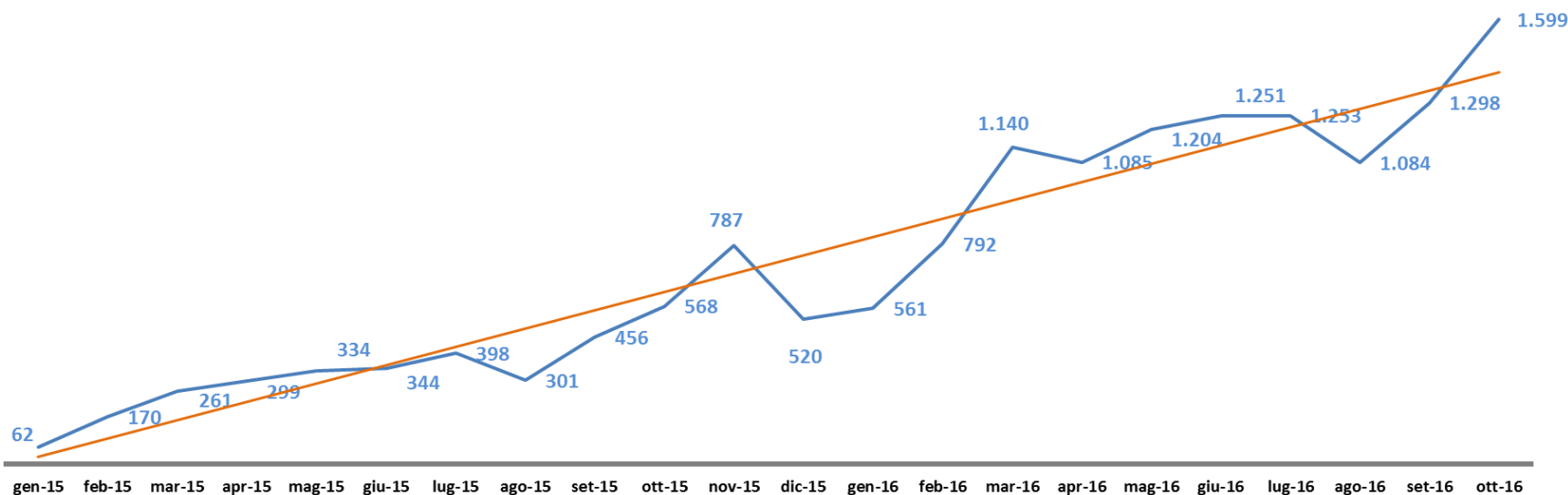


Risultati del Fondo – Trend Statistico

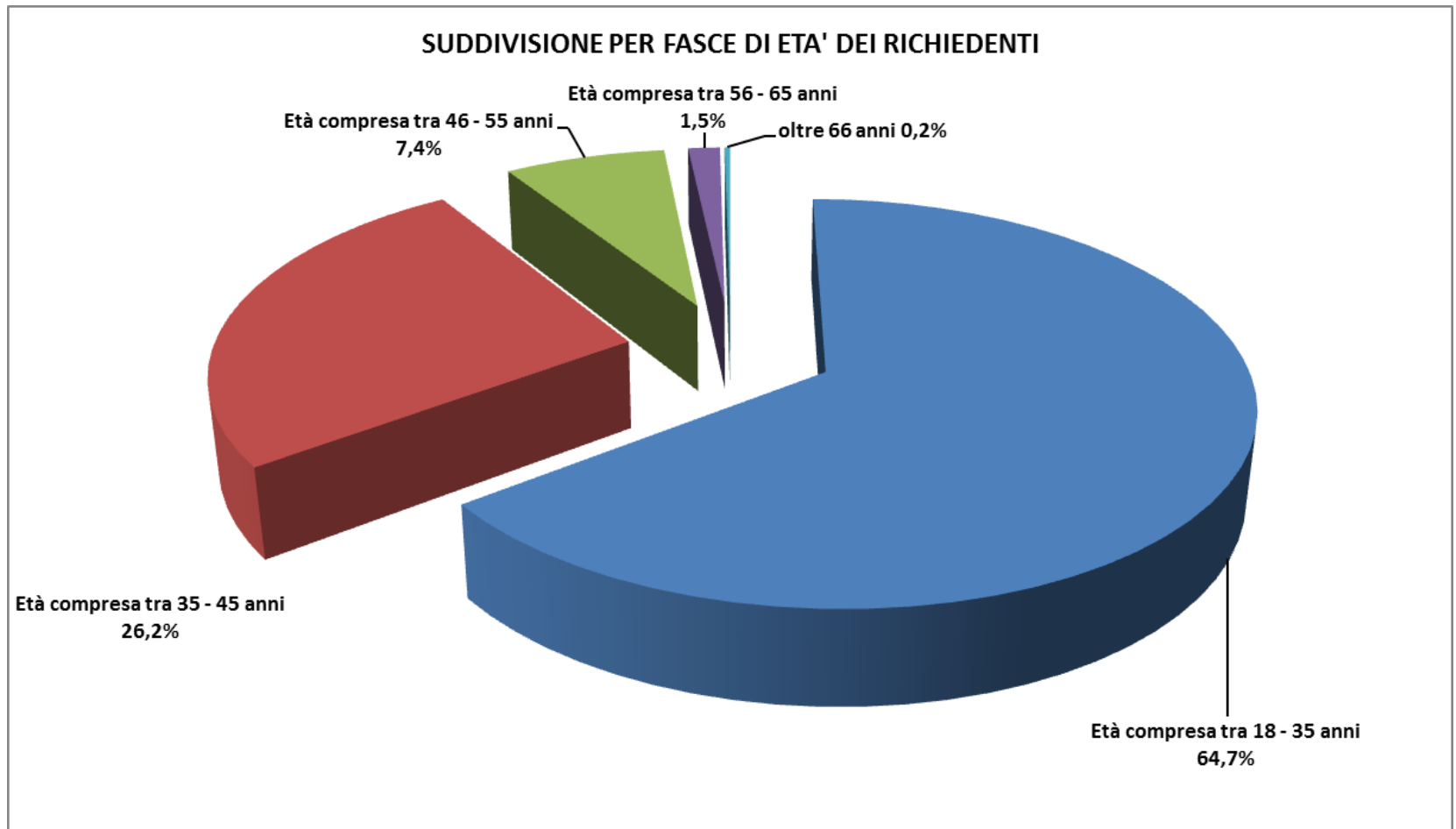
Dall'ultimo trimestre si assiste ad un significativo e costante aumento delle domande, anche grazie alla campagna informativa realizzata dal Dipartimento del Tesoro , con una media di circa **80 domande al giorno** per un **totale di 15.767** dall'attivazione dell'iniziativa, di cui **8.638 già accolte**. (dati al 31.10.2016)

Lo strumento ha ancora capienza.

Il Dipartimento del Tesoro è impegnato ad aumentare la conoscenza dello strumento al largo pubblico



Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa: suddivisione per fasce di età

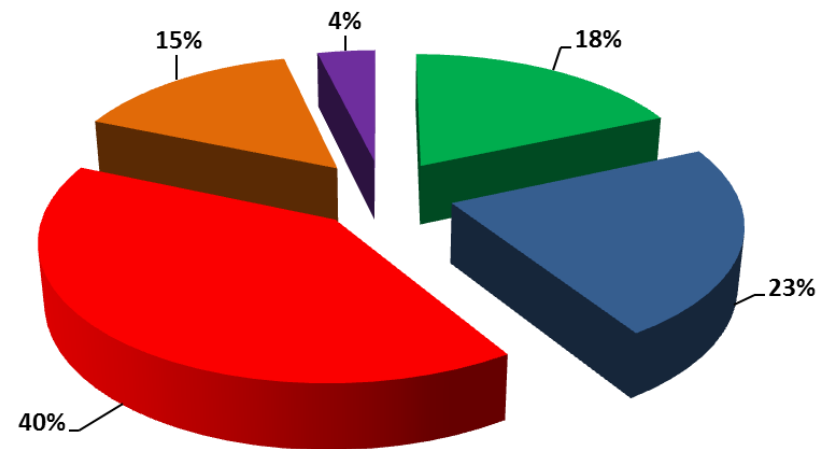
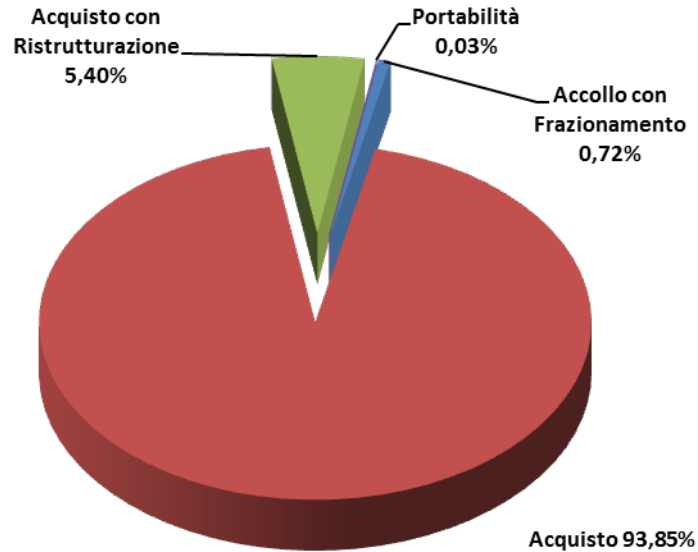


Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa: tipologia e importo del mutuo per cui si fa richiesta

DISTRIBUZIONE DELLE RICHIESTE PER IMPORTO DI MUTUO RICHIESTO



DISTRIBUZIONE DELLE DOMANDE PER TIPOLOGIA DI ACQUISTO

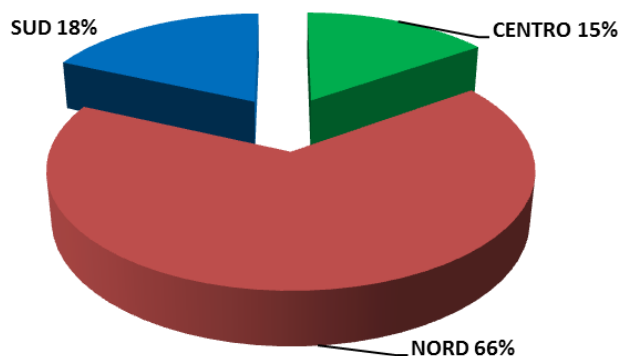


Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa: distribuzione geografica delle richieste, uno strumento di inclusione per gli stranieri residenti in Italia

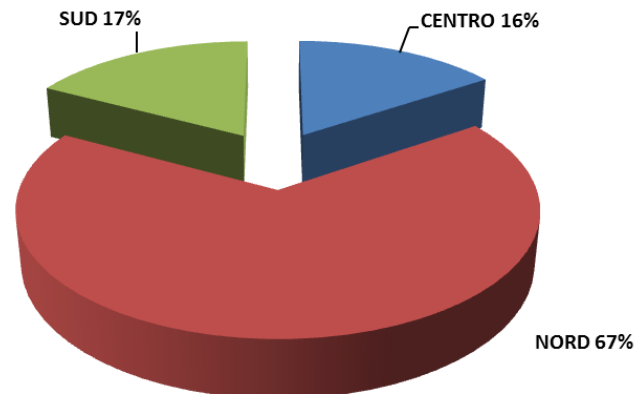
La macroarea del Nord Italia conferma il trend rilevato a livello globale, con la migliore performance per numeri di domande presentate.

Circa il 27 % delle richieste complessive sono state presentate da soggetti nati all'estero, con maggiore concentrazione nel Nord Italia (67 % delle richieste), in particolare nelle Regioni Lombardia, Emilia Romagna e Veneto (50% delle richieste). Le grandi città e le loro province come Roma, Milano e Torino rimangono tra le zone che raccolgono il maggior numero delle richieste (totalizzando ognuna circa il 4 %).

DISTRIBUZIONE DELLE RICHIESTE PER MACRO AREE TERRITORIALI



PERCENTUALE DELLE DOMANDE PRESENTATE DA STRANIERI SUDDIVISE PER AREE GEOGRAFICHE



Pagare un Mutuo: Il Fondo Solidarietà per la sospensione delle rate del mutuo sulla prima casa (legge n. 244/2007)



ISEE € 30.000 MAX

Per l'acquisto di prima casa non di lusso e di qualsiasi metratura

Istituito con L. Stabilità 2008, Operativo dal 15/11/2010 rappresenta una novità in quanto «strumento non contenzioso»



€ 250.000

Per mutui ipotecari di ammontare non superiore a €250 mila

Più volte rifinanziato
(nel 2017 si valuterà l'ulteriore rifinanziamento)



18 mesi

L'intera rata viene sospesa per un massimo di 18 mesi di durata, lo Stato paga interessi

(componente IRS o Euribor)

Concessione in ipotesi di perdita del lavoro, morte, invalidità/handicap



Dipartimento
del Tesoro

Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa: come fare domanda

- **Per accedere** basta presentare presso la banca mutuante il **modulo**, (scaricabile dal sito del MEF o della Consap e comunque disponibile in banca) allegando un documento di identità e il modello ISEE.
- **Entro 10 giorni** la Banca invia al gestore (Consap) l'istanza.
- **Consap** entro 15 giorni comunica alla banca il nulla osta alla sospensione del pagamento delle rate del mutuo.
- **La banca** entro 5 giorni comunica al beneficiario la sospensione dell'ammortamento del mutuo.



La sospensione del mutuo al verificarsi degli eventi previsti è un diritto.

La banca è tenuta a ricevere la domanda e inoltrarla alla Consap, a condizione che:

- Non sia intervenuto un pignoramento o una procedura esecutiva
- Il ritardo nel pagamento non sia superiore a 90 giorni
- Non sia stata stipulata un'assicurazione a copertura degli stessi rischi
- Il mutuo non fruisca di misure agevolative pubbliche (es contributo in conto interessi o garanzia del Fondo mutui prima casa)
- Le misure di sospensione a qualunque titolo già fruite non superino complessivamente i 18 mesi

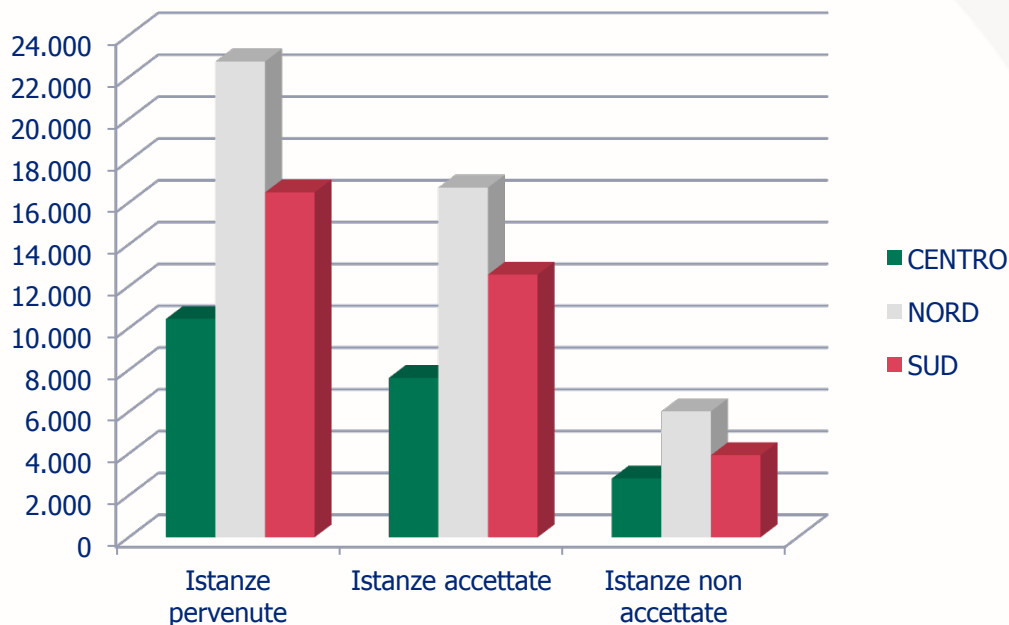
La sospensione si applica anche ai mutui:

- Cartolarizzati
- Oggetto di «portabilità» (solo se è garantito il mutuo originario)
- già sospesi, purché la sospensione non abbia superato complessivamente i 18 mesi



Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate: i risultati al 31/10/2016: 36.903 istanze accettate per un importo di €50,4 mln

Regioni	Pratiche pervenute
LOMBARDIA	10.268
LAZIO	5.682
SICILIA	4.859
PIEMONTE	4.323
PUGLIA	3.815
VENETO	3.428
CAMPANIA	3.398
EMILIA ROMAGNA	2.605
TOSCANA	2.438
SARDEGNA	1.798
MARCHE	1.499
LIGURIA	1.158
CALABRIA	1.135
ABRUZZO	1.062
UMBRIA	819
FRIULI VENEZIA GIULIA	811
BASILICATA	214
MOLISE	206
TRENTINO ALTO ADIGE	105
VALLE D'AOSTA	45
Totale	49.668



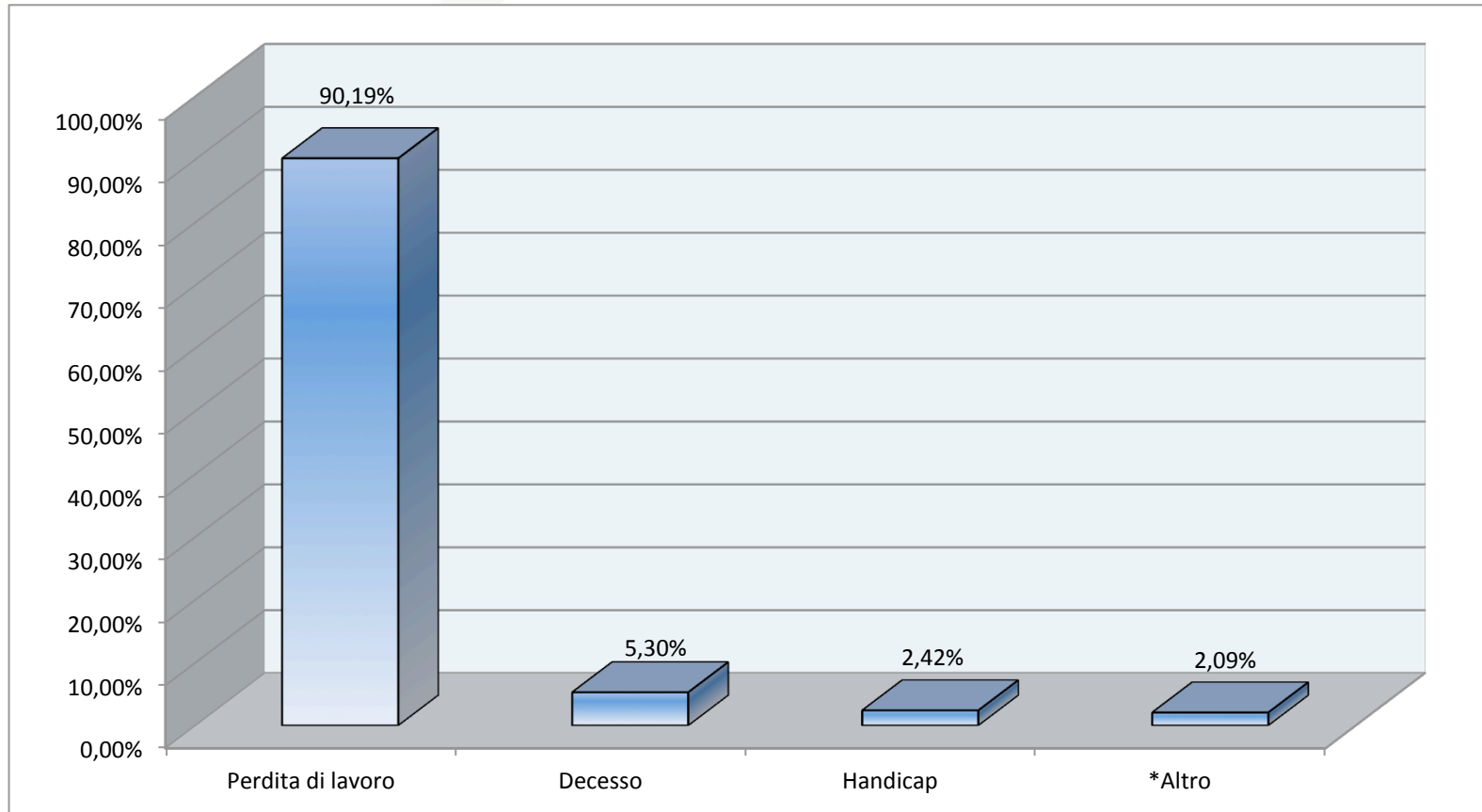
	Istanze pervenute	Istanze accettate	Istanze non accettate
CENTRO	10.438	7.623	2.815
NORD	22.743	16.721	6.022
SUD	16.487	12.559	3.928
Totale	49.668	36.903	12.765

Nel 2016 risultano pervenute n. 3.024 istanze di sospensione del mutuo (circa n. 15 istanze al giorno)



Dipartimento
del Tesoro

Fondo Solidarietà mutui prima casa per la sospensione delle rate del mutuo prima casa – Motivi di ricorso al Fondo



* **ALTRO** = Questa categoria comprende i casi di intervento del Fondo riferibili alla vecchia normativa, in vigore prima della L. n. 92/2012, che oggi non sono più previsti

...La sinergia con ABI e con le associazioni dei consumatori

In sinergia con il Fondo MEF per la sospensione del pagamento delle rate del mutuo per la prima casa opera **l'Accordo per la sospensione del credito alle famiglie ABI/associazioni consumatori** del 31/3/2015 che opera nell'ipotesi della Cassa integrazione guadagni o altre sospensioni del rapporto di lavoro o riduzioni dell'orario di lavoro non coperte del Fondo MEF.

Par Mutui Abitazione principale	Fondo di solidarietà MEF	Accordo ABI/Consumatori
Durata sospensione	18 mesi	12 mesi
Oggetto sospensione	Intera rata	Quota capitale
Perdita lavoro	Si	No
C.I.G. e altre sospensioni	NO	SI
Decesso/non autosufficienza	Si	No





Dipartimento
del Tesoro

Grazie per l'attenzione

silvio.damico@tesoro.it

