

Mutui: la crisi USA non freni l'Italia

22 Ottobre 2007

Dal 1996 al 2006 il mercato dei mutui per l'acquisto di abitazioni è cresciuto ad un ritmo esponenziale, con un tasso di crescita medio del 16,7% all'anno, portando le consistenze dai 55.000 milioni di euro di undici anni fa agli attuali 260.000 milioni.

Una delle variabili che certamente ha influito positivamente negli anni passati sull'andamento del mercato immobiliare nazionale è stata certamente la dinamica molto favorevole dei tassi d'interesse, scesi a livelli estremamente bassi.

Ma nonostante questo forte sviluppo, il mercato italiano dei mutui rimane di dimensioni assai limitate rispetto al resto dell'Europa, pesando solo il 5% dell'intero mercato continentale. Se consideriamo il peso del mercato dei mutui sul Pil, l'Italia è agli ultimi posti, con un valore pari al 17,2%, di gran lunga inferiore alla media EU15 (48,9%) ed agli Stati Uniti (71,2%).

Nonostante questi dati rassicuranti, la crisi scoppiata questa estate del mercato dei mutui subprime negli Stati Uniti ha diffuso il timore che vi potessero essere rischi anche per il mercato del credito nazionale.

Ma se si analizzano le caratteristiche del nostro mercato dei mutui e quello statunitense, ci si rende conto che esistono profonde differenze. Per esempio, analizzando la distribuzione dell'indebitamento per fasce di reddito tra i due Paesi, si può osservare che in Italia le classi meno abbienti, ovvero quelle considerate più rischiose in una fase di aumento dei tassi, sono quelle meno indebitate. In Italia solo il 3,3% delle famiglie meno ricche hanno un mutuo, mentre negli Stati Uniti tale valore sale al 13,8%. Ed il divario aumenta per le fasce di reddito più elevate.

Ma le differenze più vistose si trovano nell'operatività delle banche dei due Paesi.

In Italia non sono stati erogati mutui subprime ed i nostri istituti bancari hanno continuato a selezionare attentamente la clientela, riducendo al minimo i rischi di credito.

Una riprova è data dall'andamento delle sofferenze, rimaste stabili all'1%, valore invariato dal 2003, nonostante l'aumento di due punti del tasso d'interesse.

È da sottolineare, comunque che la crisi americana è confinata ai mutui subprime, quelli concessi alle controparti più rischiose, che pesano il 17% del totale, mentre quelli migliori, i prime, hanno un tasso di sofferenze simile al nostro.

Infine, è utile ricordare il notevole cambiamento del mercato dei mutui italiano da quando i tassi hanno ricominciato a salire. Oggi il 76% circa dei prestiti è erogato a tasso fisso e solo il 23% a tasso variabile. Una situazione molto diversa, per esempio, rispetto a quella di due anni fa. Queste condizioni mettono al riparo non solo la clientela ma anche le banche da eventuali futuri aumenti dei tassi e riducono ancora di più il rischio di credito.

Nonostante queste differenze sostanziali tra il nostro Paese e gli Stati Uniti, le famiglie e le imprese del settore riferiscono che da qualche mese vi sono crescenti difficoltà nella sottoscrizione di nuovi mutui, una realtà confermata anche dalla Banca Centrale Europea che nel suo ultimo Bollettino conferma l'esistenza di un atteggiamento restrittivo da parte delle banche di tutta Europa.

Data una bassa rischiosità sistemica per l'Italia, appare completamente ingiustificato qualsiasi cambiamento dei criteri di accesso al credito da parte delle banche.

In allegato è disponibile il testo completo del Report.

4639-II credito - Ottobre 2007.pdf [Apri](#)