

MILANO — GADAMES 57 — 21 NOVEMBRE 2024



CREDIT VILLAGE

17° CVDAY
CREDIT
INDUSTRY
MATCHING POINTS



Sotto l'alto patrocinio
del Parlamento europeo

E con il Patrocinio di

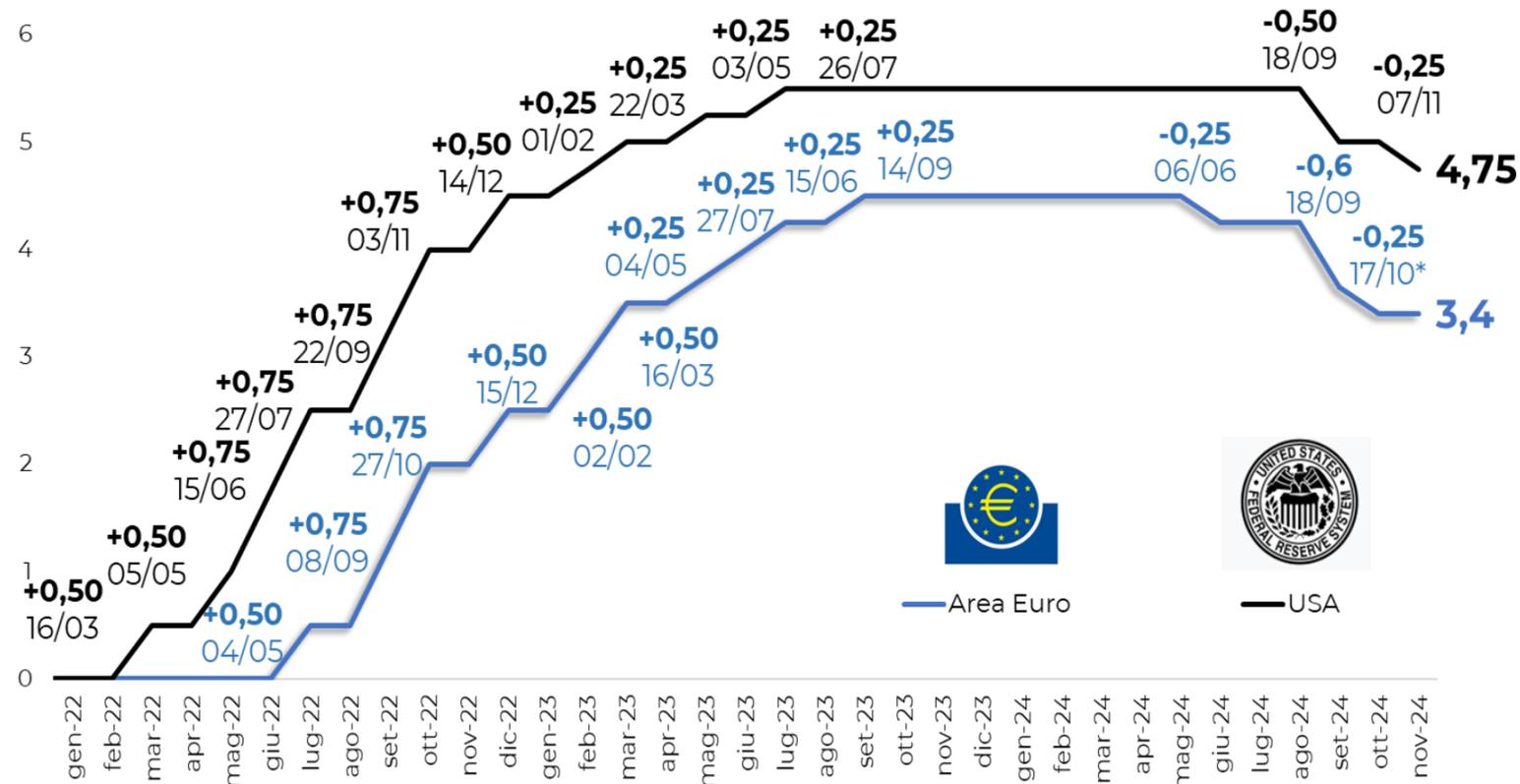


Regione
Lombardia



L'INFLAZIONE IN CALO ANTICIPA L'ALLENAMENTO DEI TASSI IN EUROPA I TASSI POTREBBERO TOCCARE I MINIMI NEL 2025, CON L'INCOGNITA FED

ANDAMENTO DEGLI INCREMENTI DEI TASSI DI INTERESSE DELLE PRINCIPALI BANCHE MONDIALI



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Trading Economics

22 ottobre – Lagarde (BCE):
«Siamo fiduciosi di arrivare al 2% di inflazione nel 2025. Restiamo però cauti, un vero e proprio percorso di riduzione verrà definito più tardi.»

14 novembre – Powell (FED):
“L’economia non sta inviando alcun segnale che dobbiamo affrettarci ad abbassare i tassi. Il percorso del tasso di riferimento dipenderà da come si evolveranno i dati in arrivo e le prospettive economiche”.

- Maggiori tagli dei tassi BCE rispetto alla FED amplierebbe i differenziali dei tassi con gli USA e metterebbe sotto ulteriore pressione l’euro
- I risultati delle elezioni americane hanno reso più incerte le prospettive di crescita dell’eurozona, ponendo una sfida ancora più complicata per la BCE
- Nei mesi a venire la BCE dovrà sempre più contemperare le valutazioni monetarie con quelle legate alla crescita economica.

Osservatorio
SalvaLaTuaCasa

17° CVDAY
CREDIT VILLAGE
CREDIT INDUSTRY
MATCHING POINTS

SYHO
save your home

TASSI VERSO UN NUOVO EQUILIBRIO

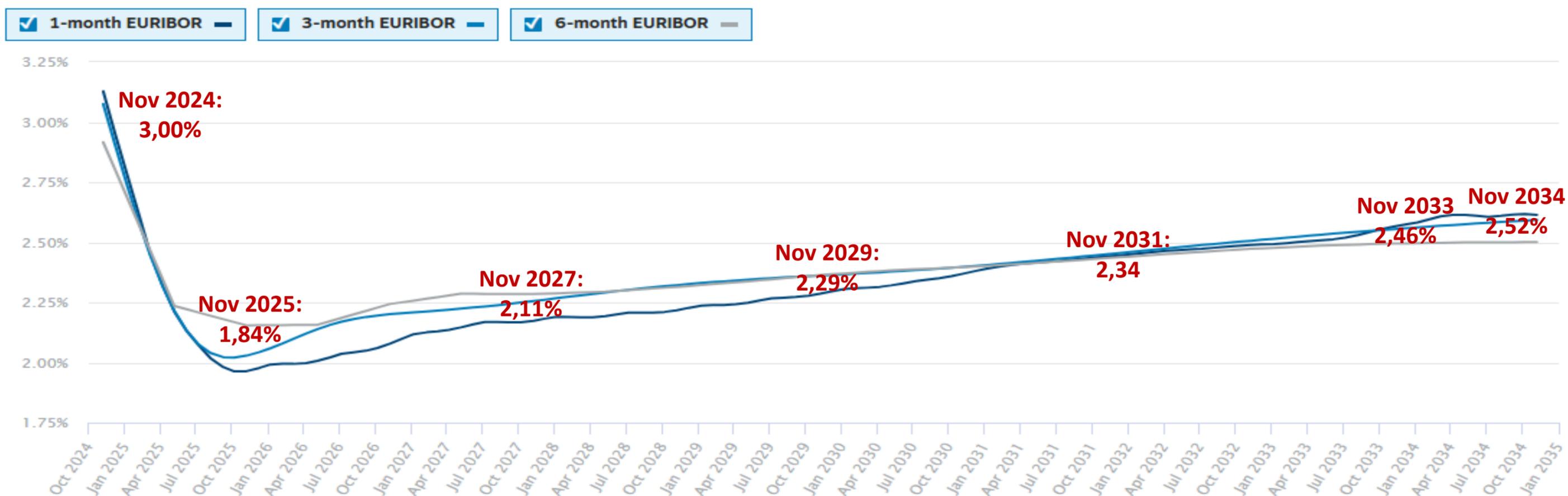
TRAMONTATA DEFINITIVAMENTE L'EPOCA DEI TASSI «ZERO»

I Future sugli Euribor prospettano un'evoluzione conservativa dei tassi, con un calo graduale di poco più di un punto percentuale entro il 2025 ed una soglia di equilibrio più elevata intorno al 2,5% nel medio-lungo termine.

Appare dunque difficile ipotizzare un ritorno del costo del denaro ai livelli pre-crisi anche nel lungo periodo. Le rate dei mutui a tasso variabile rimarrebbero in tal caso stabilmente più elevate rispetto a due anni fa.

EVOLUZIONE FUTURE TASSI EURIBOR - PROSSIMI 10 ANNI

(Dati percentuali trimestrali: nov-2024 – nov 2034)



CREDIT VILLAGE

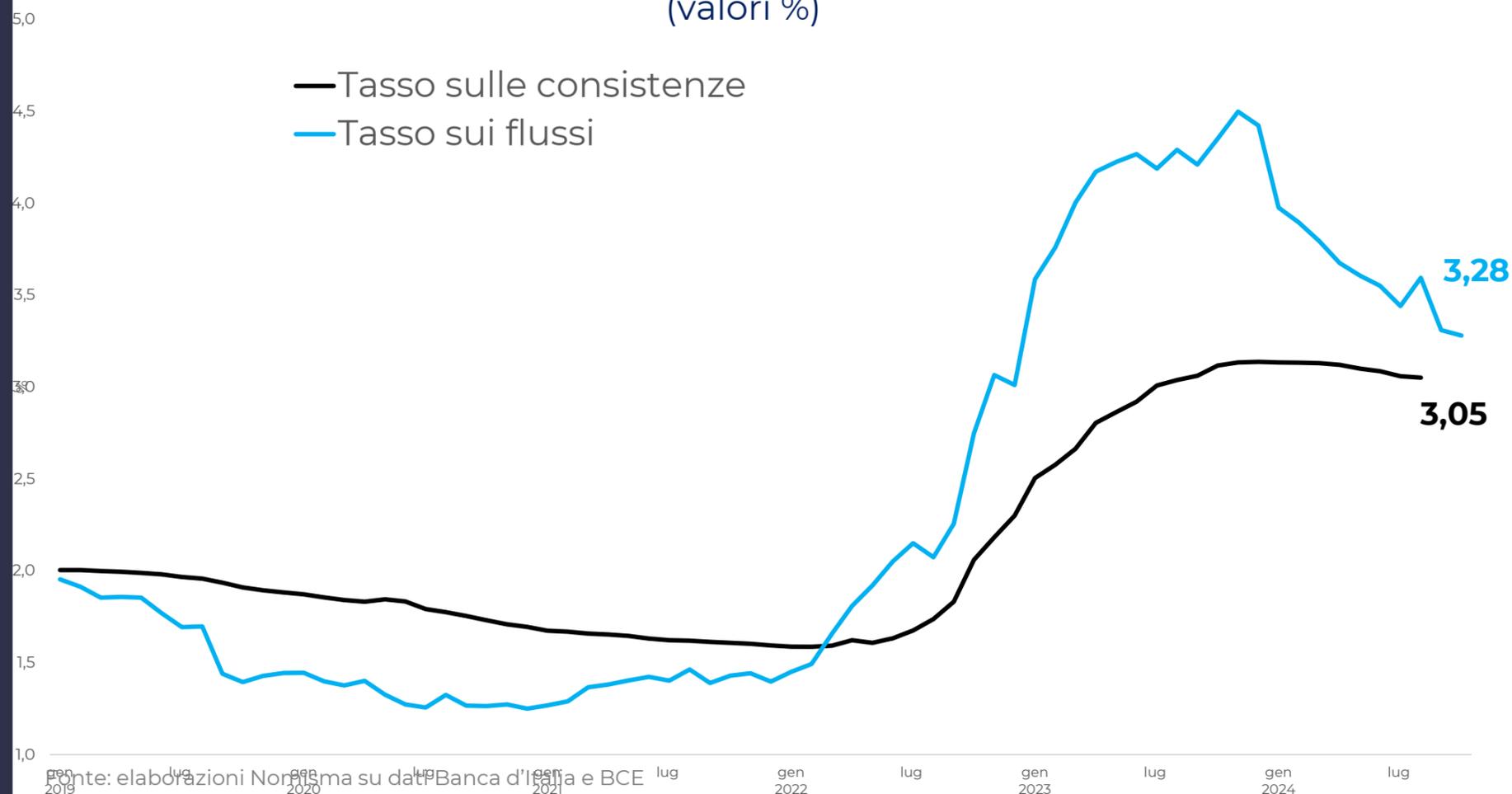
17° CVDAY
CREDIT
INDUSTRY
MATCHING POINTS

TASSI SUI FLUSSI E SULLE CONSISTENZE

LA FORTE ASCESA DEI TASSI HA INCISO NEGATIVAMENTE SUL COSTO MEDIO DEI MUTUI IN CARICO ALLE FAMIGLIE

TASSI DI INTERESSE SUI NUOVI PRESTITI (FLUSSI) E SULLE CONSISTENZE DI EROGAZIONI DI MUTUI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI ITALIA

(valori %)



I 95 miliardi di euro di mutui erogati nel biennio 2022-2023 a tassi molto elevati hanno fatto quasi **raddoppiare il tasso medio dell'intera consistenza mutui** delle famiglie italiane (oltre 400 miliardi di euro).

Tale effetto è stato **accentuato dalla quota molto elevata di mutui a tasso variabile** ancora in carico alle famiglie (40% del totale).

Le prospettive di graduale riduzione futura del costo del denaro fanno ipotizzare un recupero solo parziale dei precedenti livelli del tasso delle consistenze.

Osservatorio
SalvaLaTuaCasa


CREDIT VILLAGE

17° CVDAY
CREDIT
INDUSTRY
MATCHING POINTS

 **SYHO**
save your home

LA SITUAZIONE DEI MUTUI IN ESSERE

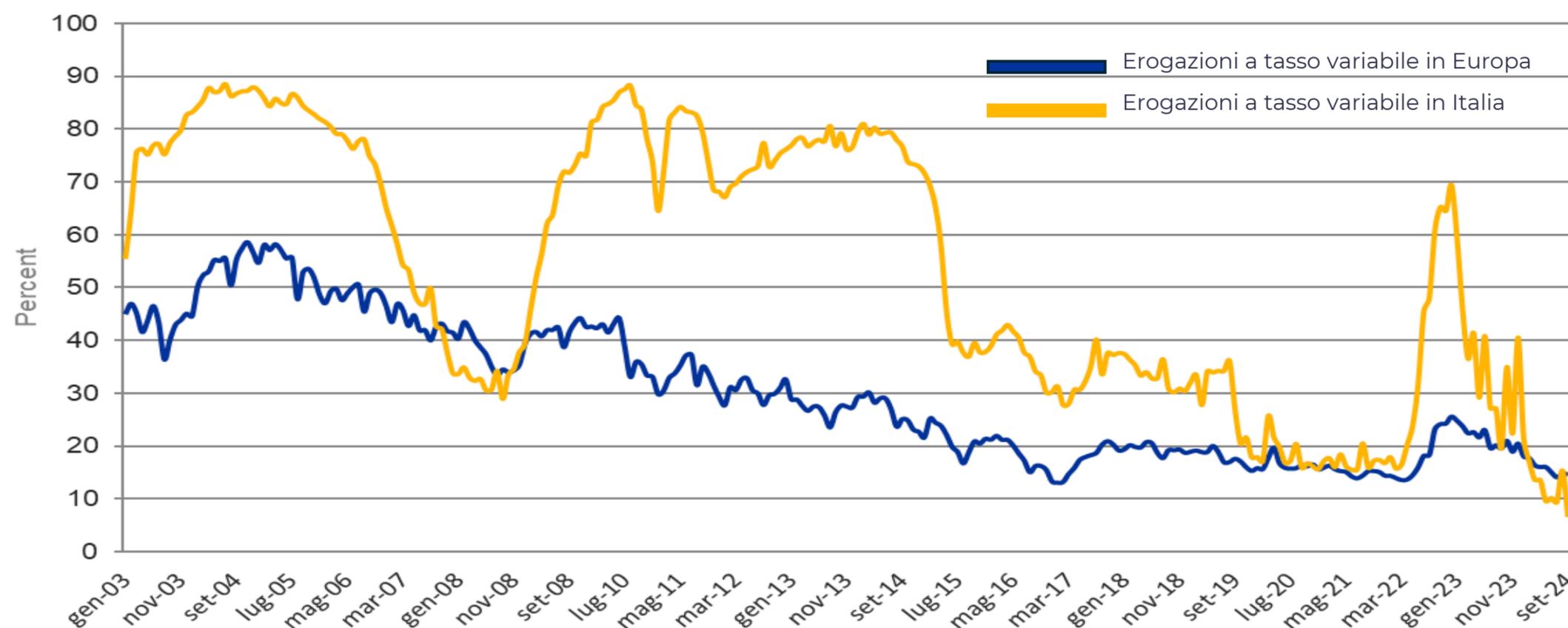
ATTRAZIONE FATALE TRA ITALIANI E TASSO VARIABILE

3,5 milioni di famiglie italiane hanno un mutuo in corso (oltre 430 miliardi di euro)

La quota complessiva dei mutui erogati a tasso variabile è intorno al 40%, superiore rispetto alla media europea. La quota resta **elevata nonostante le surroghe e le rinegoziazioni per oltre 80 miliardi di euro intervenute dal 2012 ad oggi**, limitate anche da tassi elevati e rata/reddito difficilmente finanziabili.

QUOTA MUTUI A TASSO VARIABILE SU TOTALE EROGATO A FAMIGLIE PER ACQUISTO ABITAZIONI

(dati mensili, periodo gen 2003 – set 2024, valori %)



Fonte: BCE



**Settembre 2022 –
Febbraio 2023**
Fino al 60-70% erogazioni
a tasso variabile (10 mld
di euro)

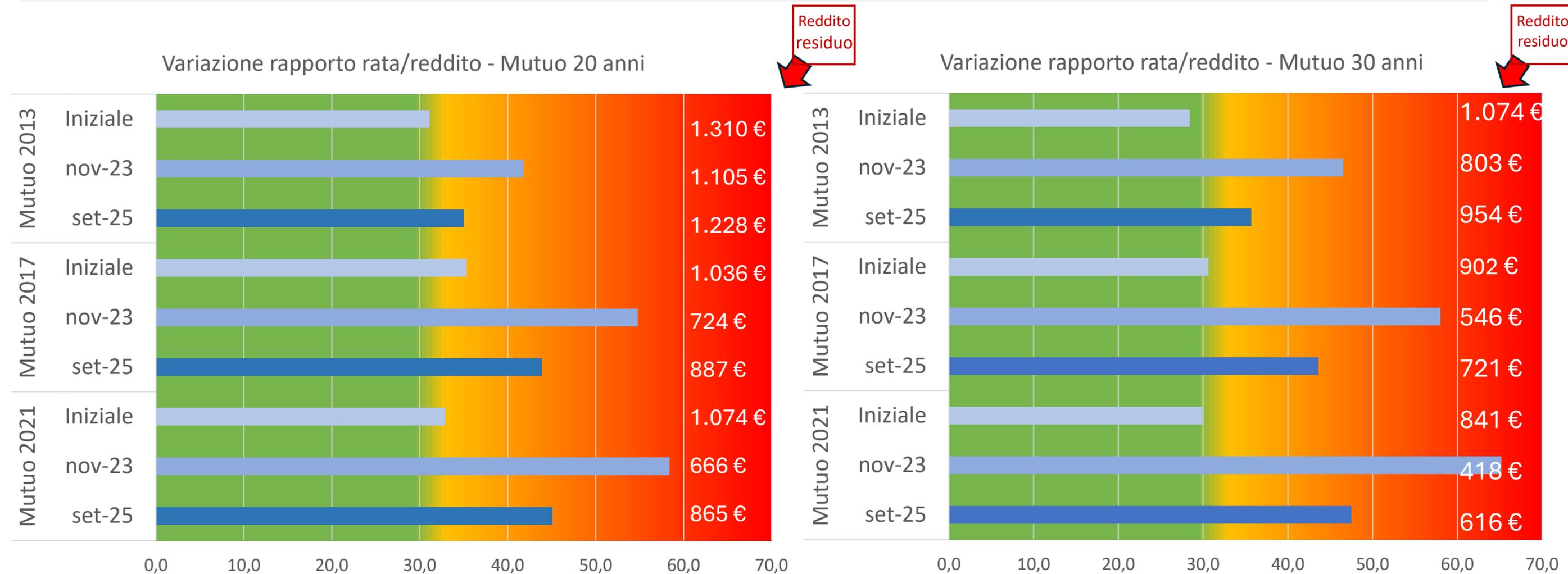


Osservatorio
SalvaLaTuaCasa

CRESCITA TASSI VARIABILI ED EFFETTI SU RATE E REDDITI FAMILIARI

PERICOLOSA EROSIONE DEL REDDITO DISPONIBILE

- Incremento della rata mensile tra il 35% ed il 119% in meno di due anni
- **Contrazione fino al 51% del reddito netto residuo disponibile**, anche sotto il minimo di sussistenza
- Coinvolti i redditi annui lordi fino a 40.000 € (**90% dei cittadini italiani**)
- **Rata del mutuo su livelli di allerta o allarme** per le fasce di reddito considerate (1.200 – 1.900 euro netti mensili)
- Il recupero del reddito disponibile **resterà parziale** (-20 / 27% per i mutui più recenti) e provvisorio



INFLAZIONE E BILANCIO FAMILIARE

DOPO LA PARENTESI DEL COVID, LA SPESA DELLE FAMIGLIE HA RAGGIUNTO NUOVI MASSIMI, CON COSTI E PESO CRESCENTI DI MOLTE DELLE COMPONENTI PRIMARIE

SPESA MEDIA MENSILE FAMIGLIE (ISTAT)	2020	2021	2022	2023	2023	2023
	SPESA MEDIA	SPESA MEDIA	SPESA MEDIA	SPESA MEDIA	QUOTA SU SPESA TOTALE	VARIAZIONE PREZZI AL CONSUMO*
Totale	2.312	2.415	2.625	2.738	100%	+18,4%
Prodotti alimentari e bevande analcoliche	466	466	482	526	19,2%	+12,9%
Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili	897	913	1010	985	36,0%	+9,8%
Mobili, articoli e servizi per la casa	98	106	107	111	4,0%	+13,3%
Trasporti	218	241	266	291	10,6%	+33,3%
Servizi di ristorazione e di alloggio	80	101	134	156	5,7%	+94,7%
Altre spese	554	587	627	670	24,5%	+20,9%

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT e EUROSTAT

*2024/2020



Osservatorio
SalvaLaTuaCasa



CREDIT VILLAGE

realizzato da

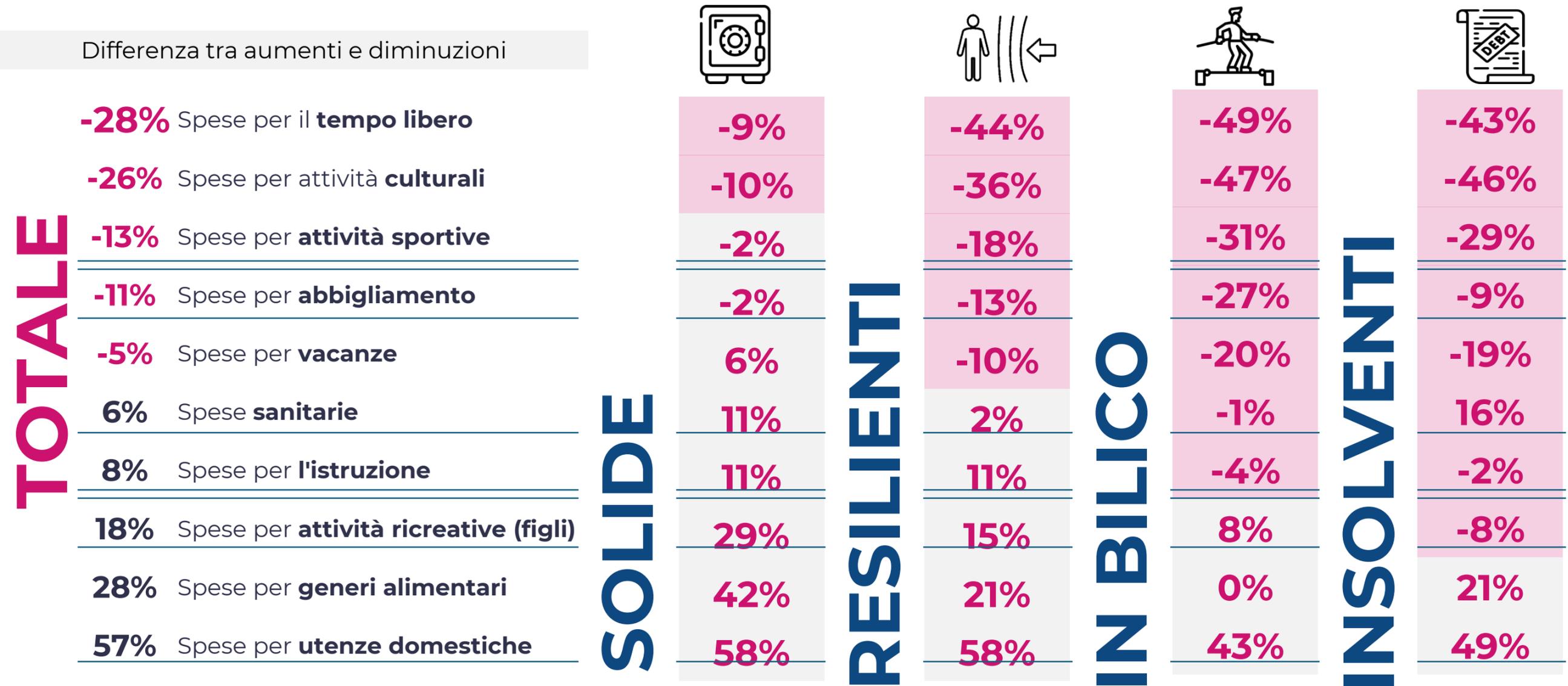


17° CVDAY
**CREDIT
INDUSTRY**
MATCHING POINTS



I COMPORTAMENTI DI SPESA OGGI

LA CAPACITA' DI SPESA E' ASSORBITA SEMPRE PIU' DALLE ATTIVITÀ PRIMARIE A SCAPITO DI TUTTE LE ALTRE COMPONENTI, IN PARTICOLARE PER LE FAMIGLIE PIÙ FRAGILI



Osservatorio
SalvaLaTuaCasa

Fonte: elaborazioni su survey Nomisma 03/2024



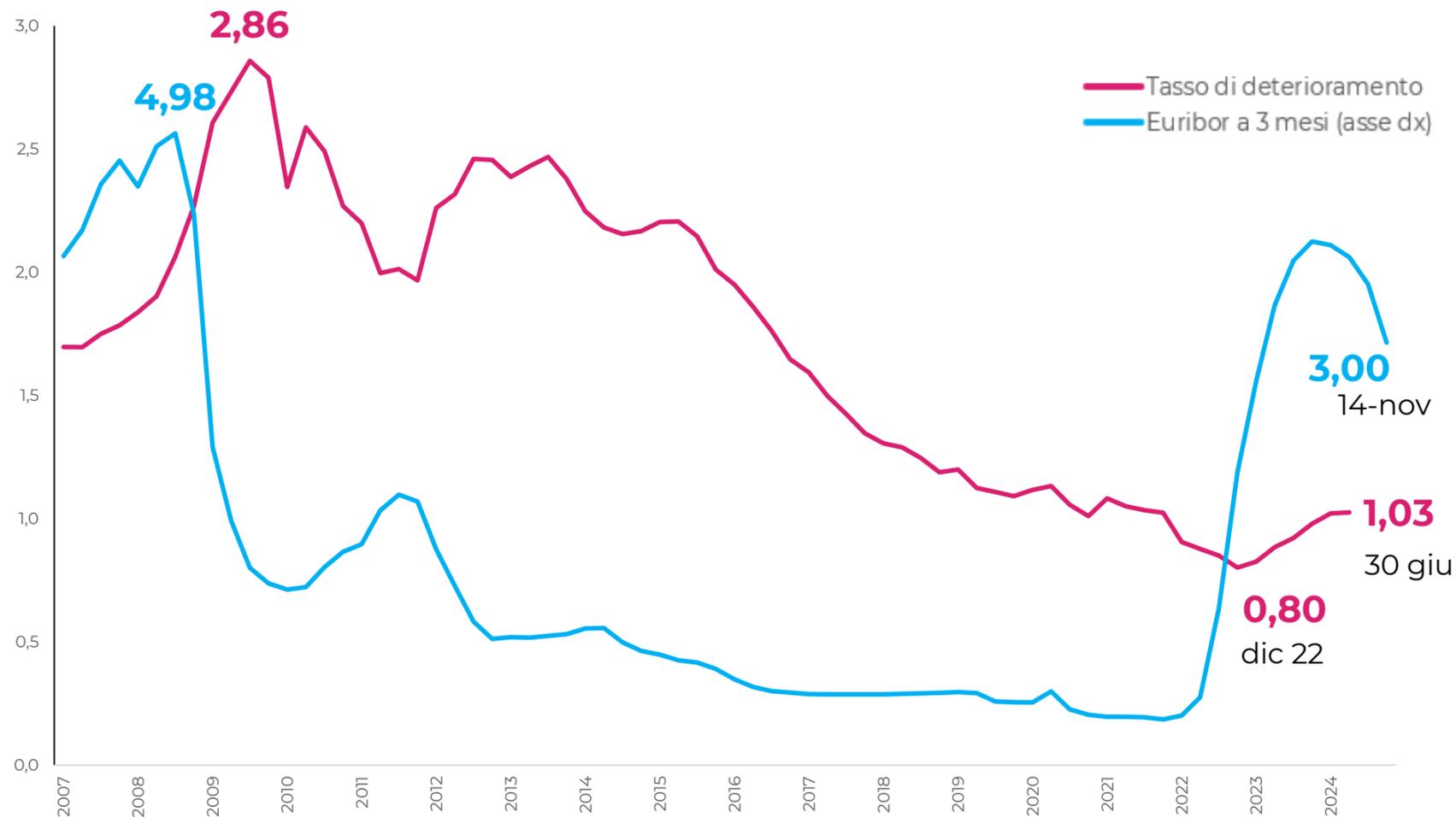
CREDIT VILLAGE

17° CVDAY
**CREDIT
INDUSTRY**
MATCHING POINTS



TASSO DI DETERIORAMENTO VS ANDAMENTO EURIBOR L'ONDA LUNGA DEL CARO TASSI SUL FUTURO DEI CREDITI

**TASSO DI DETERIORAMENTO DEL CREDITO
(NUMERO DI AFFIDATI) E TASSO EURIBOR A 3 MESI**
(dati trimestrali in ragione annua; valori percentuali)



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

STORICAMENTE, VARIAZIONI RILEVANTI DEL TASSO EURIBOR A 3 MESI SI RIFLETTONO SUL TASSO DEI CREDITI DETERIORATI CON UN RITARDO TEMPORALE DI 12-18 MESI.

Dal minimo storico di 0,80 di fine 2022 il tasso di deterioramento è risalito all'1,03 di metà 2024.

Gianfranco Torriero, Vice Direttore Generale Vicario ABI:

«In uno scenario macroeconomico che resta sfidante, il livello del rischio di credito per il mondo bancario italiano risulterà, nel prossimo futuro, fisiologicamente superiore a quanto sperimentato nell'ultimo biennio».

Osservatorio
SalvaLaTuaCasa


CREDIT VILLAGE

17° CVDAY
**CREDIT
INDUSTRY**
MATCHING POINTS

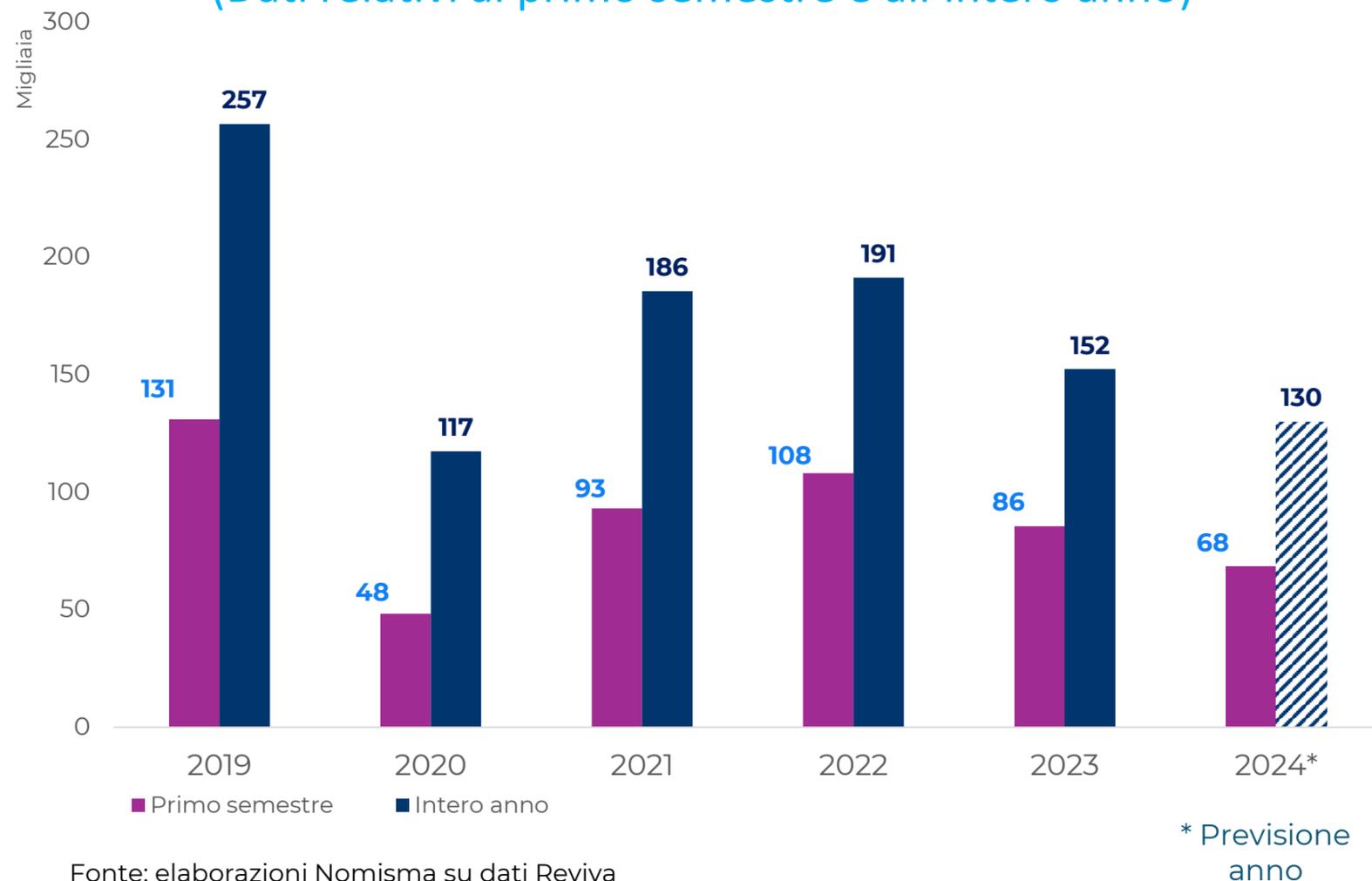
 **SYHO**
save your home

L'EVOLUZIONE DEL NUMERO DI ASTE

VOLUMI ANCORA IN CALO NEL 2024, POSSIBILE INVERSIONE A BREVE



NUMERO DI ASTE FISSATE O PREVISTE (Dati relativi al primo semestre e all'intero anno)



PREVISIONI DI CRESCITA DA INIZIO 2025

- Il tempo medio tra un default e l'iscrizione della relativa procedura esecutiva è di circa due anni.
- I possibili effetti posticipati del caro tassi e delle difficoltà economiche recenti potrebbero cominciare a farsi più concreti nei prossimi mesi.
- Tali fattori fanno prevedere per il 2024 una stabilizzazione intorno alle 130.000 aste dopo i cali recenti, e un cambio di direzione a partire dal 2025.



Osservatorio
SalvaLaTuaCasa

CREDIT VILLAGE

17° CV DAY
CREDIT INDUSTRY
MATCHING POINTS



I RISULTATI ECONOMICI DELLE VENDITE IN ASTA (1/2)

UN SISTEMA CON MOLTEPLICI PERDITE DI EFFICIENZA E VALORE...

RIDUZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI IN ASTA

-45%

RIDUZIONE MEDIA
DEL VALORE DEGLI
IMMOBILI IN ASTA
2017 - 2022

Fonte: elaborazione Nomisma su
dati QBT - Reviva

-65%

RIDUZIONE MEDIA
DEL VALORE DEGLI
IMMOBILI IN ASTA*
2023

Fonte: stime Reviva

INCIDENZA SPESE SU CREDITO DA RECUPERARE

24%

INCIDENZA SPESE SU
CREDITO VANTATO DAL
1° CREDITORE
IPOTECARIO**

Fonte: studio Associazione T.S.E.I.

32%

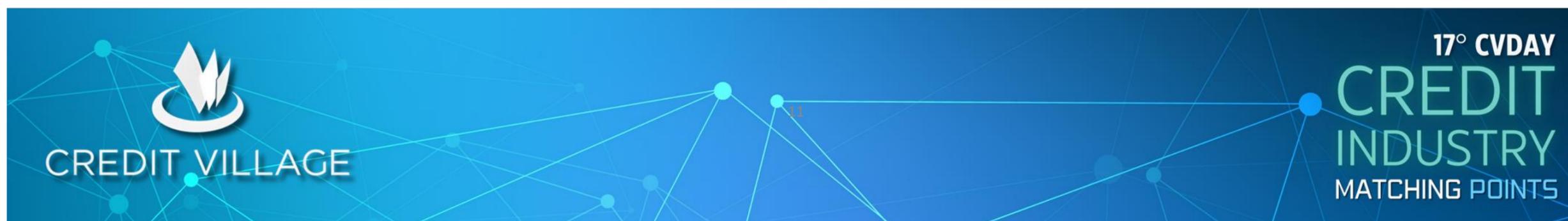
INCIDENZA SPESE
SUL RICAVATO
LORDO DELL'ASTA

* La riduzione di valore è calcolata come differenza tra valore di realizzo d'asta rispetto al valore medio di mercato dell'immobile.

** Il costo di recupero crediti resta a carico del debitore, ma può di fatto incidere negativamente sulla componente che il creditore può recuperare.



Osservatorio
SalvaLaTuaCasa



I RISULTATI ECONOMICI DELLE VENDITE IN ASTA (2/2)

...E UN RISULTATO FINALE NEGATIVO PER DEBITORI E CREDITORI

STIMA CREDITO MEDIO RECUPERATO IN ASTA



50%

CREDITO MEDIO
RECUPERATO IN ASTA
PER IL CREDITORE
DI 1° GRADO

43%

CREDITO MEDIO
RECUPERATO IN ASTA
SUL CREDITO TOTALE

Fonte: studio Associazione T.S.E.I.

CONSEGUENZE

- Il creditore privilegiato recupera il 50% del credito
- Il debitore perde la casa, ma rimane esposto per il 57% del debito totale



Osservatorio
SalvaLaTuaCasa



CREDIT VILLAGE

17° CVDAY

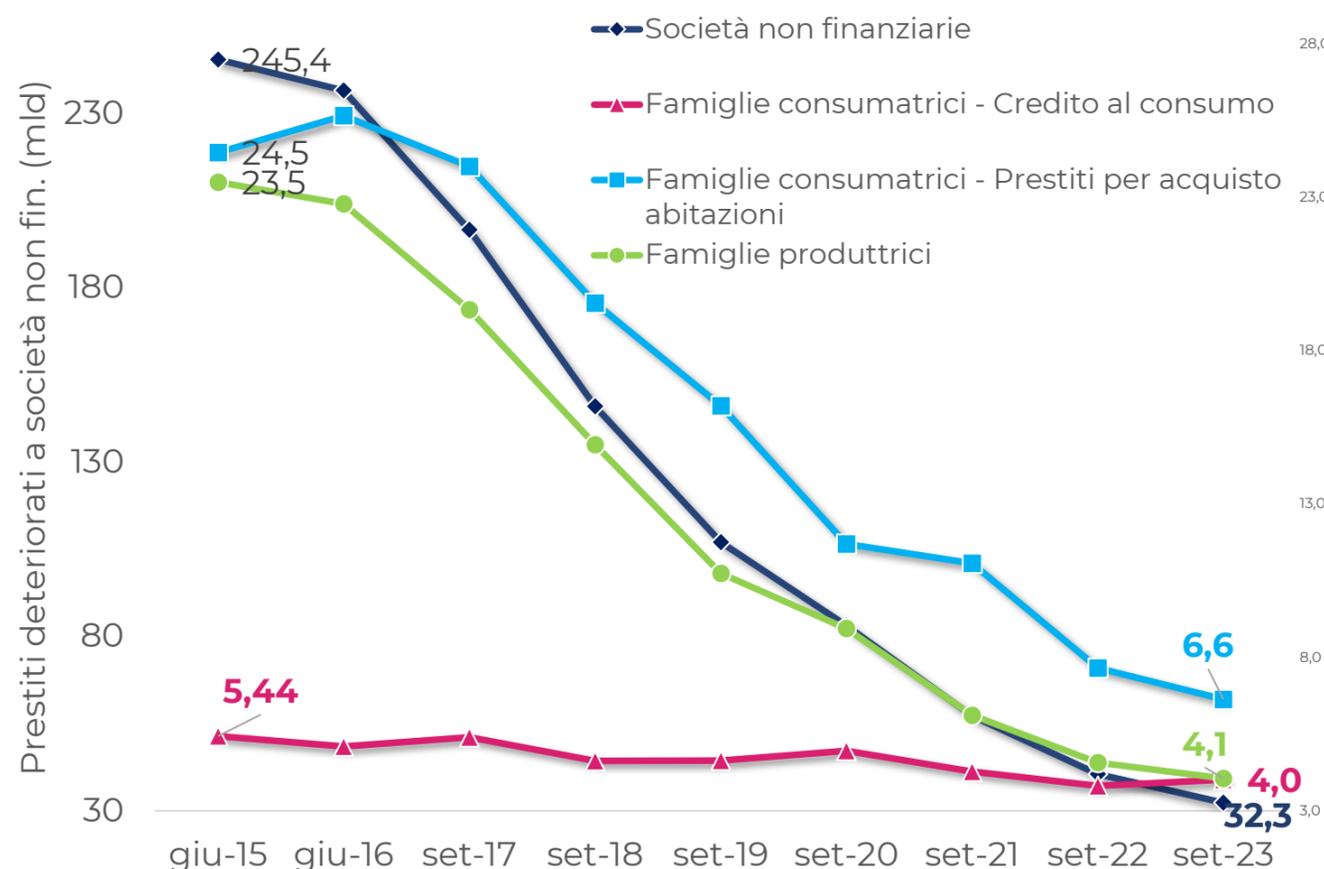
CREDIT
INDUSTRY
MATCHING POINTS



CONSISTENZE DEI PRESTITI DETERIORATI

TREND PROGRESSIVAMENTE POSITIVO, FAVORITO DA ANNI DI TASSI AI MINIMI

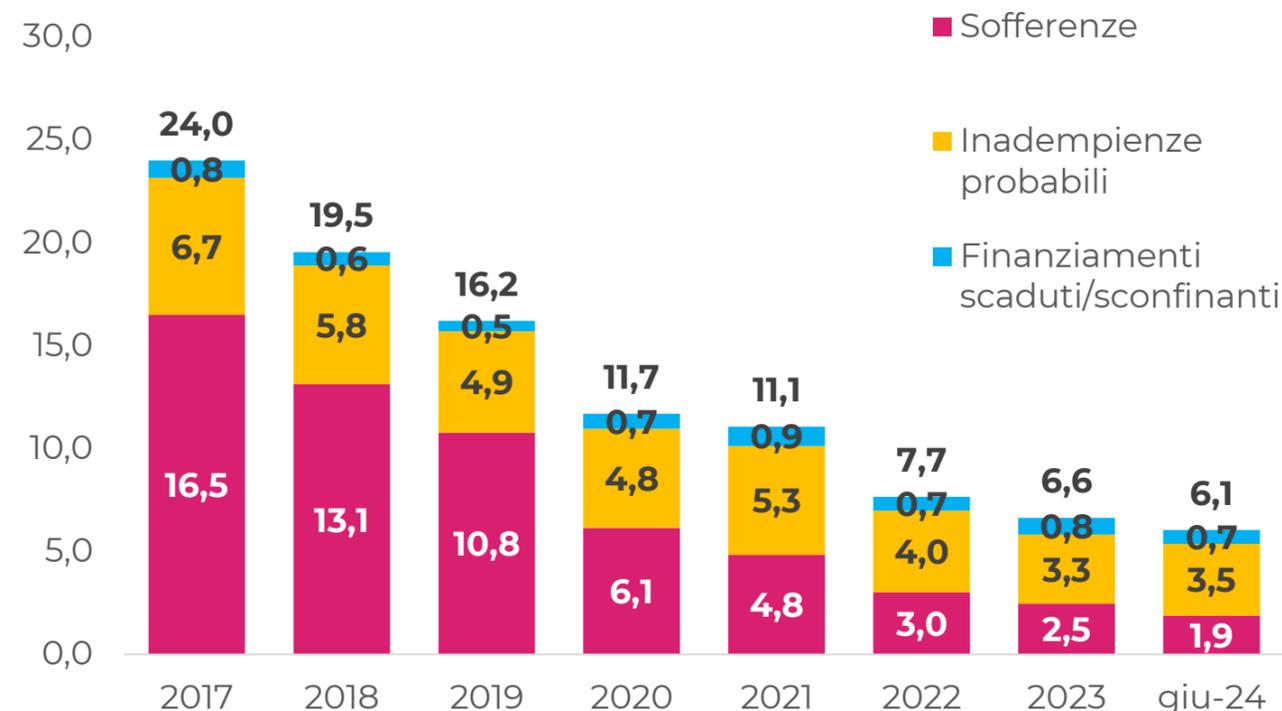
PRESTITI DETERIORATI A CLIENTELA (MLD euro)



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

PRESTITI DETERIORATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE

(consistenze in MLD di Euro)



Tra il 2017 ed il giugno 2024 l'incidenza delle sofferenze finanziarie sui prestiti deteriorati a famiglie per l'acquisto di abitazioni è **scesa dal 69% al 31%**, unitamente ad un calo del 75% del valore assoluto di prestiti in sofferenza (da oltre 24 miliardi di euro a 6,1 miliardi di euro).

Osservatorio
SalvaLaTuaCasa

17° CVDAY
CREDIT INDUSTRY
MATCHING POINTS

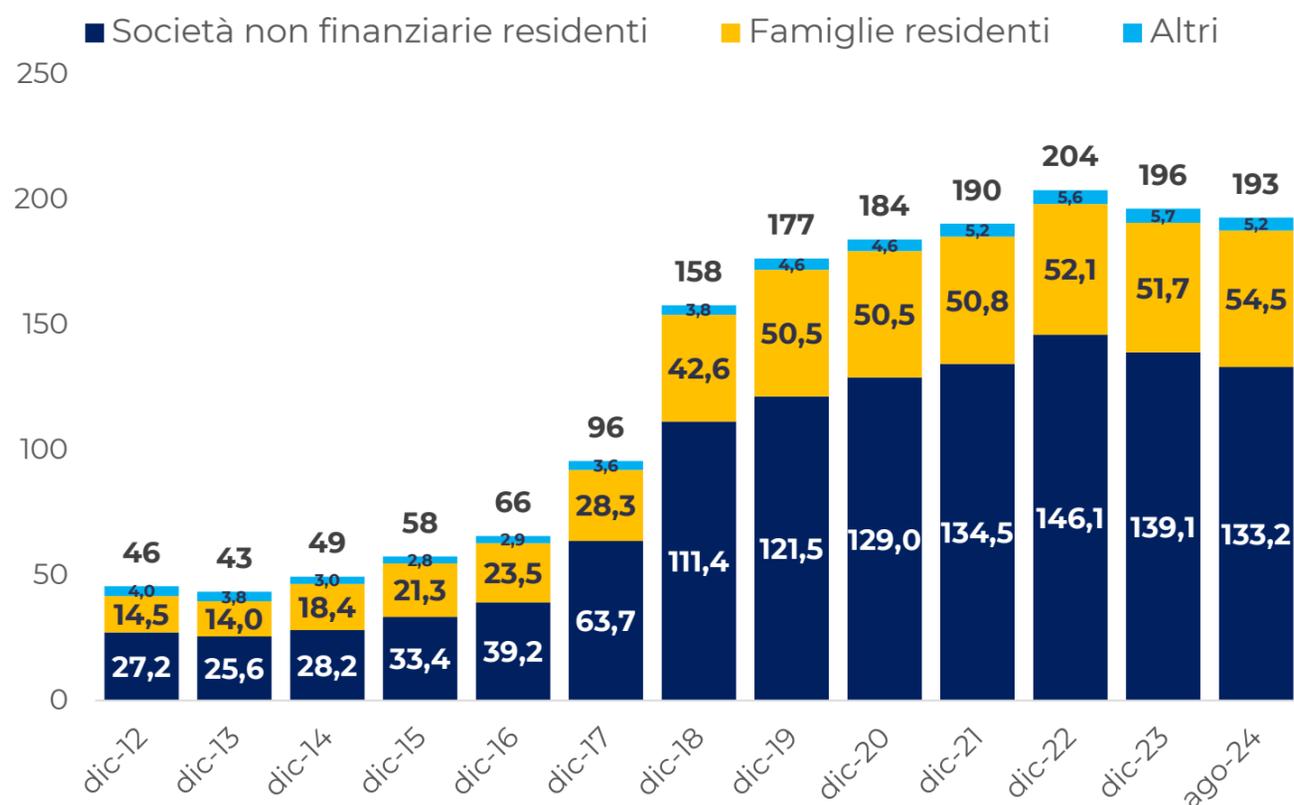
CREDIT VILLAGE

SYHO
save your home

CARTOLARIZZAZIONI DI PRESTITI BANCARI

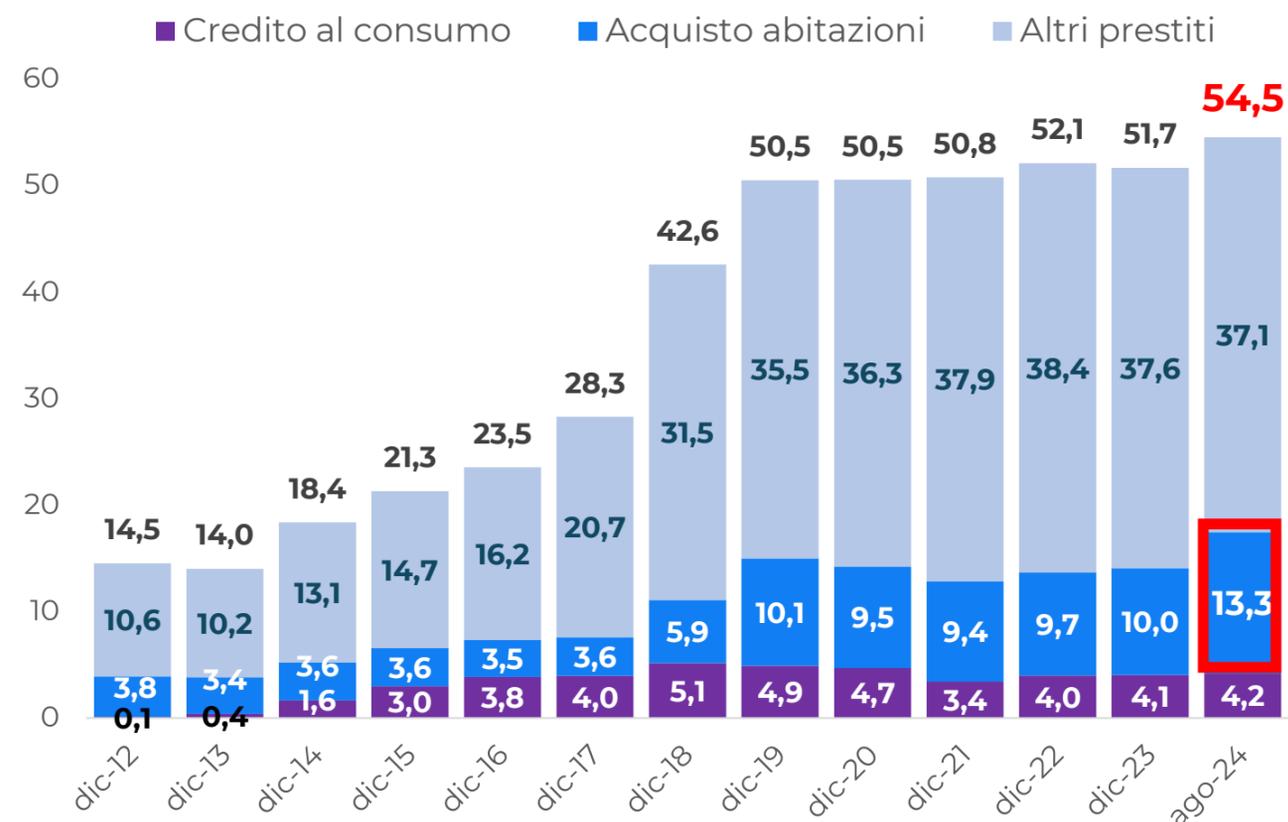
NEL 2024 FORTE INCREMENTO CARTOLARIZZAZIONE DEI PRESTITI ALLE FAMIGLIE PER ABITAZIONI

CARTOLARIZZAZIONI DI PRESTITI BANCARI PER SETTORE DI CONTROPARTE (consistenze in MLD di Euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

FINALITÀ PRESTITI ALLE FAMIGLIE CARTOLARIZZATI (consistenze in MLD di Euro)



- Nei primi otto mesi 2024 **salgono a 54,5 mld le cartolarizzazioni su prestiti a famiglie**. dopo cinque anni stabili intorno ai 50 mld.
- L'aumento è concentrato nella categoria **prestiti per acquisto abitazioni, che sale a 13,3 mld (+33% dopo cinque anni stabili sui 10 mld)**
- Il peso di tale categoria di prestiti sul totale prestiti alle famiglie cartolarizzati sale dal 20% ad oltre il 24%.
- **Il prestito cartolarizzato esce dal bilancio della banca, ma rimane in carico al debitore e continua a maturare costi.**

Osservatorio
SalvaLaTuaCasa

SYHO
save your home