

Mutui, le banche stringono i cordoni della borsa

La bufera Usa dei subprime ha cambiato le carte in tavola anche in Italia: ora le filiali concedono i finanziamenti solo dopo severe analisi reddituali e con criteri di erogazione ben più stringenti. Comunque da noi la situazione complessiva degli istituti bancari è ben più rassicurante che all'estero

GIOVANNIMARABELLI

Milano

Che non sarebbe stata una crisi passeggera lo si era capito subito, ma l'entità dei danni creati dal default dei subprime, e dei prodotti finanziari che sono stati creati attorno a questa tipologia di mutui, non è ancora certa. Anzi alcuni analisti temono che le banche non abbiano ancora detto tutta la verità. Il ciclone subprime, i mutui per la casa erogati a persone con nessuna garanzia, non ha però messo in ginocchio solo numerose istituzioni finanziarie, molte delle quali paradossalmente non hanno mai erogato un mutuo negli Stati Uniti ma solo acquistato derivati che cartolarizzavano questi crediti, ma ha seriamente penalizzato anche tutti coloro che intendevano fare ricorso al credito per acquistare un immobile di proprietà.

Le banche, spaventate dalla paralisi del credito, hanno preferito stringere i cordoni della borsa, negando finanziamenti a persone che solo fino a pochi mesi prima sarebbero state felici di avere come clienti. Le analisi reddituali sono diventate molto più severe e i criteri di erogazioni più stringenti. Se prima molte banche erano disposte a prendere più rischi del dovuto, adesso hanno adottato

un atteggiamento estremamente conservativo e questa non è certamente una bella notizia per il mercato immobiliare dove i prezzi iniziano a dare chiari segnali di debolezza. La politica delle banche, poi, oltre che dal timore di nuove difficoltà del settore dei mutui è anche dettata dal fatto che la liquidità di cui dispongono viene convogliata verso impieghi più urgenti, quali per esempio il sostegno alle società veicolo che hanno in pancia le cartolarizzazioni dei mutui subprime.

Una fotografia molto dettagliata di questa situazione è contenuta nell'ultimo Bollettino Economico di Bankitalia (gennaio 2008). Secondo quanto riportato dall'istituto guidato da Mario Draghi: «Il

debito delle famiglie è in lieve decelerazione, seguendo una tendenza in atto dal secondo trimestre del 2006 e connessa con il progressivo rialzo dei tassi d'interesse. Il suo ritmo di crescita resta tuttavia elevato (10,4 per cento nei dodici mesi terminanti nel settembre del 2007). L'aumento del debito riflette una tendenza pluriennale che sta riducendo l'ampio divario con gli altri paesi avanzati, caratterizzati da livelli di indebitamento delle famiglie molto più alti». Bankitalia rileva che alla fine di settembre il rapporto tra debito e reddito disponi-

bile si attestava al 50 per cento, contro circa il 90 nella media dell'area. I più recenti dati sui prestiti bancari, relativi a novembre, indicano una decelerazione del credito al consumo e un lieve aumento del ritmo di crescita dei mutui. Gli oneri sostenuti dalle famiglie per il servizio del debito (pagamento degli interessi e restituzione del capitale) sono aumentati al 7,6 per cento del reddito disponibile nell'anno terminante a settembre, tre decimi di punto in più rispetto all'analogo periodo terminante a giugno.

L'incremento è dovuto per circa la metà all'aumento dei tassi, in particolare sui mutui.

La componente a tasso variabile, che rappresenta oltre tre quarti del totale, risente del significativo rialzo dei tassi interbancari registrato da agosto, in concomitanza con l'acuirsi della crisi del settore immobiliare statunitense. «Si stima — conclude Via Nazionale — che un aumento di mezzo punto del tasso interbancario determini, per le famiglie con mutui indicizzati, un incremento del servizio del debito pari in media a circa lo 0,6 per cento del reddito disponibile. L'aggravio risulta maggiore per le famiglie con i redditi più bassi, caratterizzate da un'incidenza della rata sul reddito mediamente più elevata».

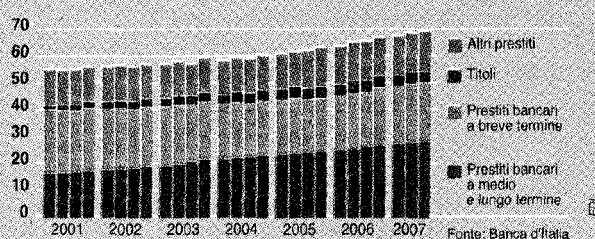
Nonostante il forte spavento, però, la situazione delle banche italiane è più che rassicurante. Secondo l'istituto centrale

«l'impatto delle turbolenze estive sui profitti appare al momento contenuto nel confronto internazionale. Escludendo le plusvalenze connesse con operazioni di finanza straordinaria, il rendimento del capitale e delle riserve (Roe), valutato su base annua, può essere stimato nel 12 per cento, circa un punto percentuale in meno rispetto ai primi nove mesi del 2006. Il margine d'interesse è cresciuto

del 10 per cento, sia per l'espansione dei fondi intermediati, sia per l'ampliamento del differenziale tra rendimento unitario dei prestiti e costo medio della raccolta.

Lo scenario estero è decisamente più preoccupante. I principali istituti di credito hanno presentato bilanci in profondo rosso a causa dei subprime e sono saltate le teste di numerosi amministratori delegati. Si sono dovuti dimettere James "Jimmy" Cayne di Bear Stearns, Charles Prince di Citigroup e Stan O'Neal di Merrill Lynch. Non sono poi mancate le banche che hanno fatto fronte all'emergenza varando pesanti piani di ristrutturazione che hanno comportato il licenziamento di migliaia di dipendenti, come nel caso di Morgan Stanley. A completare il quadro tutt'altro che rassicurante è intervenuto di recente anche il Fondo Monetario Internazionale che, tenendo conto degli effetti dell'impatto della crisi dei subprime, ha tagliato le stime sulla crescita mondiale dello 0,3% per il 2008 portandole al +4,1% rispetto al +4,9% fatto registrare nel 2007.

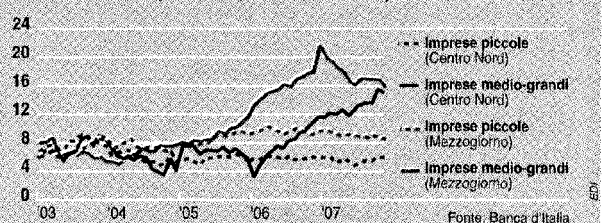
INDEBITAMENTO DELLE IMPRESE (in % del Pil)



L'analisi di Bankitalia

L'ultimo bollettino Economico di Bankitalia esamina tutti i problemi del Paese, dal debito delle famiglie alle conseguenze della bufera subprime

CREDITO BANCARIO PER DIMENSIONE E AREA GEOGRAFICA DELL'IMPRESA (dati mensili; variaz. % sui 12 mesi)





LA FLESSIONE DEL MERCATO

In calo l'erogato nell'Italia nord orientale

La flessione del mercato dei mutui nell'Italia Nord Orientale, che comprende le regioni Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Trentino Alto Adige e Veneto, viene confermata dall'"Osservatorio Mutui Casa alle Famiglie" di Banca per la Casa,

l'istituto multicanale specializzato nel settore di UniCredit Group. L'erogato dell'Area e' diminuito del 3,25% nei primi nove mesi del 2007 rispetto allo stesso periodo del 2006. Nei primi nove mesi del 2007 l'incremento maggiore di erogato si e' registrato in Emilia Romagna con 4.386 milioni di euro (-2,99%) rispetto al 2006.

Soltanto il Trentino Alto Adige ha registrato un trend positivo

L'unica regione che ha registrato un trend positivo in termini percentuali e' il Trentino

Alto Adige con un +11,16% (621 milioni di euro di erogato). In riferimento all'intero mercato italiano l'area Nord Orientale si colloca al terzo posto per valore dell'erogato con 10.022 milioni di euro, registrando nei primi nove mesi del 2007 una diminuzione del -3,25% rispetto al 2006. (r.rap.)

