

ANALISI

Case: la febbre americana non ha contagiato l'Italia

Il mercato non è sceso a picco e i mutui in sofferenza sono una quota frazionale

GIOVANNIA JASSA*

Milano

E' trascorso quasi un anno dall'apparire, sul mercato americano e sulla scena economica mondiale, di quella che viene comunemente chiamata "la crisi dei subprime". E' presto per dire se, dall'altra parte dell'Atlantico, un'adeguata correzione dei fondamentali reali della crisi sia già stata realizzata. Di certo, negli Usa la caduta su base annua dei prezzi delle case ha raggiunto la doppia cifra. Parliamo di un decremento di oltre 15 punti percentuali nel caso del valore registrato nello scorso marzo dall'indice Case-Shiller Composite 10. Ma l'esposizione delle famiglie americane sul fronte dei mutui immobiliari, prime e subprime, rimane estremamente consistente e non sembra denunciare un significativo rientro. Alla fine del 2007 lo stock totale dei mutui residenziali ha raggiunto i 12mila miliardi di dollari, con un aumento di ben 8 punti percentuali rispetto al dato di dicembre 2006 e un calo solo di 2 punti rispetto all'incremento realizzato nel 2006. Diviso per il valore del Pil, il valore del totale dei mutui ammonta a ben l'85% della ricchezza prodotta negli Usa nel 2007. All'interno dell'esposizione complessiva, i mutui subprime sono pari a 1.700 miliardi di dollari, il 14% del totale dei prestiti per l'acquisto di abitazioni contrat-

ti dalle famiglie americane. Non tutti gli attuali "subprime" sono destinati ad andare in sofferenza nel corso dei prossimi mesi ed anni. Ma lo smaltimento di un così consistente eccesso di indebitamento imporrà probabilmente un freno alle capacità di ripresa dell'economia americana.

Guardando ai numeri americani su prezzi delle case e mutui, l'Italia appare di certo una "penisola" felice. Gli esperti di Nomisma hanno recentemente confermato la previsione di un aumento del 3% dei prezzi delle case in Italia nella media del 2008. Rispetto al +5,1% conseguito nel 2007 c'è un rallentamento della crescita che, però, è tutt'altra cosa dalla caduta libera dei listini immobiliari in atto negli Stati Uniti. Allo stesso modo, una situazione assai meno preoccupante si rileva in Italia dal lato dei mutui. Alla fine del 2007 la consistenza dei prestiti contratti per l'acquisto di abitazioni da parte di quelle che la Banca d'Italia chiama "famiglie consumatrici" si è attestata a 226 miliardi di euro. L'importo sale a 266 miliardi di euro se, alle famiglie consumatrici, sommiamo anche i 40 miliardi di euro dei mutui contratti dalle "famiglie produttrici", ovvero le imprese individuali fino a 5 addetti. Anche considerando questa definizione più ampia di famiglia, in Italia il rapporto tra i prestiti per l'acquisto di abitazioni e il Pil nazionale non arri-

va al 18%. E' il valore più basso tra tutte le principali economie di consolidata industrializzazione. All'interno del totale, la quota di rapporti in sofferenza o incaglio è stimabile nell'ordine dell'1,5% dei clienti titolari di prestiti per l'acquisto di abitazioni.

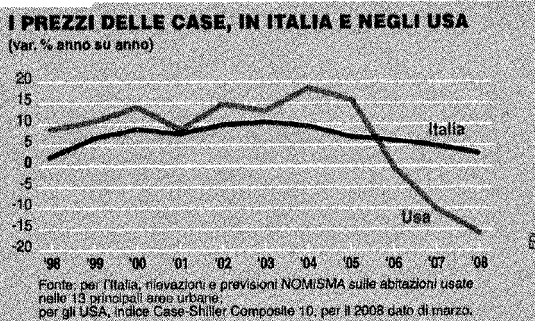
Le famiglie italiane sono circa 24 milioni e il 12% di esse ha sottoscritto un mutuo per la casa. Combinando i vari indicatori risulta che il numero delle famiglie in situazione di grave difficoltà sui mutui avrebbe l'ordine di grandezza delle 40/50mila unità, pari ad appena il 2 per mille del totale dei nuclei familiari. Prescindendo dalle sofferenze e dagli incagli e sommando ai mutui anche il credito al consumo e le altre forme di indebitamento, il numero di famiglie italiane per le quali il servizio complessivo del debito assorbe una quota pari o superiore al 30% del reddito familiare ammonta a 330mila unità, l'1,4% del totale. Il dato, basato su indagini relative al 2006, è calcolato dalla Banca d'Italia e riportato nella Relazione annuale.

Rispetto alle consorelle americane, le famiglie italiane godono di una situazione finanziaria decisamente più solida. Ad un anno dallo scoppio della crisi dei subprime, il tema dell'immobiliare non appare essersi aggiunto alla lista dei più gravi problemi congiunturali e strutturali del Belpaese. Nondimeno, il trend di prolungata debolezza che da anni percorre la crescita del reddito disponibile degli italiani e il pericoloso ritorno di fiamma dell'inflazione ren-

dono oggi la condizione delle famiglie uno snodo particolarmente critico.

A parità di altre condizioni, un'azione di sostegno nei confronti dei risparmi e dei consumi può venire dal consolidamento e dall'estensione di alcune innovazioni nel campo dei mutui. Tra il 2003 e il 2006 la percentuale di banche italiane che offrono contratti di mutuo con scadenza pari o superiore a 30 anni è cresciuta dal 15% al 59% con un'incidenza vicina alla totalità nel segmento costituito dalle banche di maggiore dimensione. Nello stesso periodo, la percentuale di intermediari che offre mutui con rata di rimborso costante e durata variabile è salita dal 24% al 68%: anche in questo caso la quota sale a 9 istituti su 10 per le grandi banche. Poter allungare la durata di un mutuo a parità di rata è utile alla famiglia per annullare l'effetto sul reddito corrente di una tendenza all'aumento dei tassi di interesse e del conseguente aggravio del servizio dei debiti contratti a tasso variabile. Alla stessa finalità volge la Convenzione recentemente sottoscritta dal Governo e dall'Associazione bancaria italiana. Quando usata bene, l'innovazione finanziaria ha ritorni positivi e importanti per tutti i partecipanti al mercato, per le famiglie e per le banche. Lo scenario dei mutui, almeno in Italia, guarda oltre i "subprime".

*Responsabile Servizio Studi BNL Gruppo BNP Paribas



Indici

Nel grafico qui accanto, il confronto tra gli indici Usa e Italiani dei prezzi delle abitazioni

Da noi il problema è il costante calo del reddito disponibile



www.ecostampa.it

