



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Questioni di Economia e Finanza

(Occasional Papers)

La crisi e le famiglie italiane: un'analisi microeconomica
dei contratti di mutuo

di Roberto Felici, Elisabetta Manzoli e Raffaella Pico

Luglio 2012

Numero

125



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Questioni di Economia e Finanza

(Occasional papers)

La crisi e le famiglie italiane: un'analisi microeconomica
dei contratti di mutuo

di Roberto Felici, Elisabetta Manzoli e Raffaella Pico

Numero 125 – Luglio 2012

La serie Questioni di economia e finanza ha la finalità di presentare studi e documentazione su aspetti rilevanti per i compiti istituzionali della Banca d'Italia e dell'Eurosistema. Le Questioni di economia e finanza si affiancano ai Temi di discussione volti a fornire contributi originali per la ricerca economica.

La serie comprende lavori realizzati all'interno della Banca, talvolta in collaborazione con l'Eurosistema o con altre Istituzioni. I lavori pubblicati riflettono esclusivamente le opinioni degli autori, senza impegnare la responsabilità delle Istituzioni di appartenenza.

La serie è disponibile online sul sito www.bancaditalia.it.

LA CRISI E LE FAMIGLIE ITALIANE: UN'ANALISI MICROECONOMICA DEI CONTRATTI DI MUTUO

di Roberto Felici*, Elisabetta Manzoli** e Raffaella Pico*

Sommario

Utilizzando le informazioni relative a circa due milioni di contratti di mutuo per l'acquisto dell'abitazione, il presente lavoro analizza gli effetti della crisi finanziaria su questo segmento del mercato del credito. Dal 2008 al 2011 il numero e l'ammontare complessivo dei nuovi mutui è fortemente diminuito. I risultati dell'analisi indicano che il calo delle erogazioni ha interessato in prevalenza i mutuatari più giovani e quelli originari di paesi non appartenenti all'Unione Europea. Queste categorie avrebbero risentito maggiormente del peggioramento del ciclo economico nonché dell'adozione di politiche di affidamento più selettive da parte delle banche. Gli aumenti dei tassi di interesse sono stati invece simili tra le diverse tipologie di mutuatari, anche se maggiori per i mutui di importo più contenuto.

Classificazione JEL: D10, E51, G21.

Parole chiave: mutui alle famiglie, crisi finanziaria, domanda e offerta di credito, rischiosità dei mutui, tassi di interesse sui mutui.

Indice

1. Introduzione	5
2. Domanda e offerta	7
3. Caratteristiche anagrafiche dei mutuatari	13
4. Caratteristiche dei contratti	18
4.1 Gli importi	18
4.2 I tassi	21
5. Conclusioni	25
6. Bibliografia	26
7. Appendice metodologica	29
Tavole	31

* Banca d'Italia, Servizio Studi di struttura economica e finanziaria.

** Banca d'Italia, Nucleo di Ricerca Economica di Bologna.

1. Introduzione¹

Nel 2008, la crisi finanziaria ha interrotto una lunga fase di espansione dei prestiti per acquisto di abitazioni. La rapida crescita era stata favorita da una pluralità di fattori: i tassi di interesse storicamente bassi, il ciclo immobiliare favorevole, l'aumento della concorrenza dal lato dell'offerta che aveva portato a un sostanziale ampliamento della tipologia dei contratti. In particolare, l'offerta di mutui con durata oltre i trenta anni, con *loan to value* elevato e l'ampliamento del rapporto fra la rata iniziale di rimborso e il reddito avevano favorito l'accesso al credito da parte di fasce di clientela precedentemente escluse dal mercato².

Dal 2008 al 2011 il numero dei nuovi mutui concessi si è ridotto mediamente del 9,1 per cento ogni anno, a fronte di un aumento medio dell'8,5 per cento nei tre anni precedenti. Il calo è stato determinato sia da fattori di domanda sia di offerta. I primi sono legati soprattutto alla debolezza del mercato immobiliare e alla fase negativa del ciclo economico, caratterizzata dall'aumento del tasso di disoccupazione e dalla riduzione dei redditi delle famiglie. Nel contempo, le condizioni di offerta da parte degli intermediari hanno registrato un irrigidimento, connesso al peggioramento delle condizioni di accesso alle fonti di finanziamento e all'inasprimento dei vincoli di bilancio, oltre che al deterioramento della qualità dei prestiti.

Recentemente, diversi studi hanno analizzato l'impatto della recente crisi sui finanziamenti bancari a imprese e famiglie in Italia. Panetta e Signoretti (2010) e Del Giovane et al. (2011) hanno valutato il ruolo svolto dai fattori d'offerta e da quelli di domanda nella dinamica registrata dal credito. I primi concludono che la motivazione prevalente della decelerazione dei prestiti a famiglie e imprese osservata a partire dal 2006 e fino al 2009 sia imputabile al calo della domanda; i secondi mostrano che i fattori d'offerta hanno avuto un ruolo più rilevante nel periodo successivo al fallimento di Lehman. Gaiotti (2011), affrontando il tema dell'impatto sulle decisioni di investimento delle imprese della disponibilità di credito bancario nelle diverse fasi del ciclo economico, ha rilevato come le

¹ Le opinioni espresse sono quelle degli autori e non impegnano l'Istituto di appartenenza. Gli autori ringraziano Giorgio Gobbi, Silvia Magri e Paola Rossi per i commenti.

² Rossi (2008).

difficoltà nell'ottenere prestiti bancari limitino l'attuazione dei piani di accumulazione nelle fasi di contrazione dell'economia in misura statisticamente ed economicamente significativa. Bonaccorsi e Sette (2012) hanno identificato le caratteristiche dei bilanci delle banche che hanno maggiormente contribuito alla trasmissione degli shock dai mercati finanziari al credito. In base alle loro stime, gli intermediari caratterizzati da bassi livelli di liquidità, da scarsa redditività, da un'elevata incidenza della raccolta interbancaria e che facevano ampio ricorso alla cartolarizzazione degli attivi hanno ridotto di più l'offerta di credito.

A differenza dei lavori citati, quest'analisi è incentrata sui prestiti per l'acquisto di abitazioni ed è focalizzata sulle caratteristiche anagrafiche e le tipologie di contratto stipulate dai debitori, sfruttando le informazioni nominative provenienti dalla Rilevazione Analitica dei Tassi di Interesse della Banca d'Italia (RATI)³. Il lavoro mette a confronto le caratteristiche dei mutuatari e dei contratti di circa 1,9 milioni di mutui concessi nei due quadrienni 2004-2007 e 2008-2011 con l'obiettivo di analizzarne i cambiamenti e valutare quale siano stati gli effetti della crisi finanziaria su questo segmento del mercato del credito

I risultati dell'analisi mostrano che fra i due periodi il calo delle erogazioni ha interessato soprattutto i mutuatari più giovani e quelli originari di paesi non appartenenti all'Unione Europea, che hanno risentito in misura maggiore del peggioramento delle condizioni del mercato del lavoro e dell'adozione di politiche di affidamento più selettive da parte delle banche nei confronti della clientela caratterizzata da una più elevata rischiosità. La crescita dell'importo dei mutui a loro concessi è stata inoltre assai più contenuta rispetto alla media, a seguito di misure di inasprimento dell'offerta quali la riduzione dell'incidenza massima tra la rata del mutuo e il reddito e l'abbassamento del *loan-to-value*. L'aumento dello *spread* sui mutui a tasso variabile verificatosi a seguito del precipitare della crisi finanziaria è stato invece di entità analoga sia tra le diverse fasce d'età sia per i mutuatari provenienti dai paesi non appartenenti all'Unione Europea e quelli comunitari. Tuttavia, l'incremento è stato meno accentuato sui mutui di importo maggiore. Infine, il calo delle erogazioni è stato più forte per gli intermediari di dimensioni maggiori, sui quali potrebbe aver influito di più il peggioramento delle condizioni di accesso alle fonti di finanziamento all'ingrosso e l'inasprimento dei vincoli di bilancio.

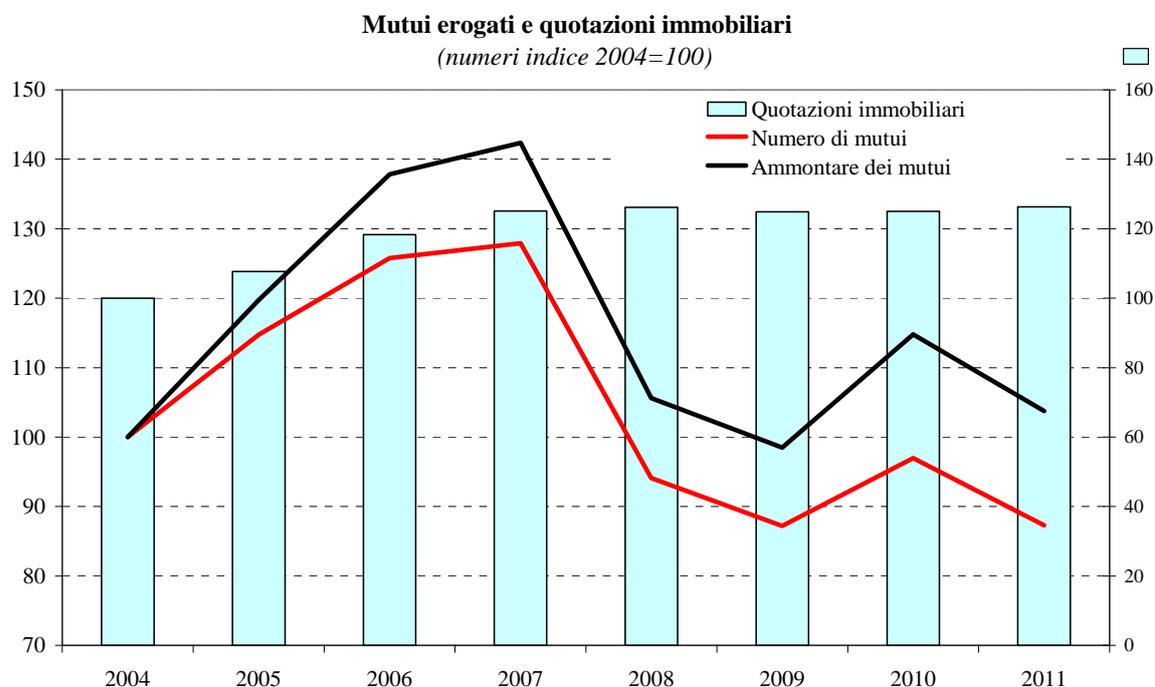
³ Cfr. l'Appendice Metodologica per la descrizione dell'archivio.

Il seguito del lavoro è così suddiviso: nel secondo paragrafo viene descritto l'andamento complessivo del mercato dei mutui e vengono identificati i fattori di domanda e di offerta che lo hanno determinato; il terzo paragrafo analizza i mutamenti realizzatisi fra il quadriennio 2004-2007 e quello 2008-2011 nella composizione dei mutui in base ad alcune caratteristiche anagrafiche della clientela, quali l'età, il sesso, l'area geografica di residenza e quella di provenienza; nel quarto paragrafo si esaminano i cambiamenti di alcune caratteristiche dei contratti, quali l'importo medio, il tipo di tasso (fisso o variabile) e gli *spread* applicati dalle banche; il quinto paragrafo è dedicato alle conclusioni.

2. Domanda e offerta

Nel periodo 2008-2011 il numero dei mutui di importo superiore ai 75 mila euro concessi alle famiglie consumatrici dalle banche partecipanti alla RATI è risultato sistematicamente più basso rispetto al quadriennio precedente (fig. 1).

Fig. 1



Dal 2004 al 2007 il numero medio annuo di contratti stipulati è stato pari a circa 266.000; nel periodo successivo è diminuito del 22 per cento, a 208.000 (tav. 1). Anche l'importo complessivo delle nuove erogazioni ha avuto un andamento analogo, sebbene abbia registrato un ritmo di crescita più elevato negli anni di espansione, grazie anche all'andamento crescente delle quotazioni immobiliari⁴.

Al rallentamento delle erogazioni hanno contribuito fattori sia di domanda sia di offerta, come emerge dal confronto di diverse fonti informative.

La motivazione prevalente della netta decelerazione dei prestiti alle famiglie, osservata già dal 2006, sarebbe stato il calo della domanda conseguente alla debolezza del mercato immobiliare⁵. Non è tuttavia possibile scartare l'ipotesi che la dinamica dei prestiti sia frutto anche dell'inasprimento delle condizioni d'offerta, che sarebbe stata frenata in particolare dal deterioramento della qualità dei prestiti, e in parte da scelte e vincoli interni agli stessi intermediari ascrivibili a carenze di liquidità e nella dotazione di capitale⁶.

Dal punto di vista degli intermediari, indicazioni sull'andamento della domanda e dell'offerta di prestiti provengono dai dati dell'indagine trimestrale sul credito bancario nell'area dell'euro (Bank Lending Survey – BLS) svolta a livello nazionale e regionale⁷. In base alle evidenze tratte da questa indagine, a partire dal 2007 l'indice di restrizione dell'offerta di prestiti per acquisto abitazioni da parte delle famiglie ha registrato un progressivo irrigidimento (fig. 2), a cui hanno contribuito il peggioramento delle attese riguardo all'attività economica e delle prospettive del mercato immobiliare. Nel periodo più recente hanno inciso maggiormente l'inasprimento delle condizioni di accesso a tutte le fonti di finanziamento all'ingrosso e dei vincoli di bilancio connessi anche all'applicazione dei nuovi requisiti patrimoniali dettati da "Basilea 3". L'irrigidimento dell'offerta si è tradotto

⁴ L'andamento è conforme alle evidenze provenienti dai dati relativi al complesso dei prestiti alle famiglie per acquisto abitazioni tratte dalle segnalazioni di vigilanza.

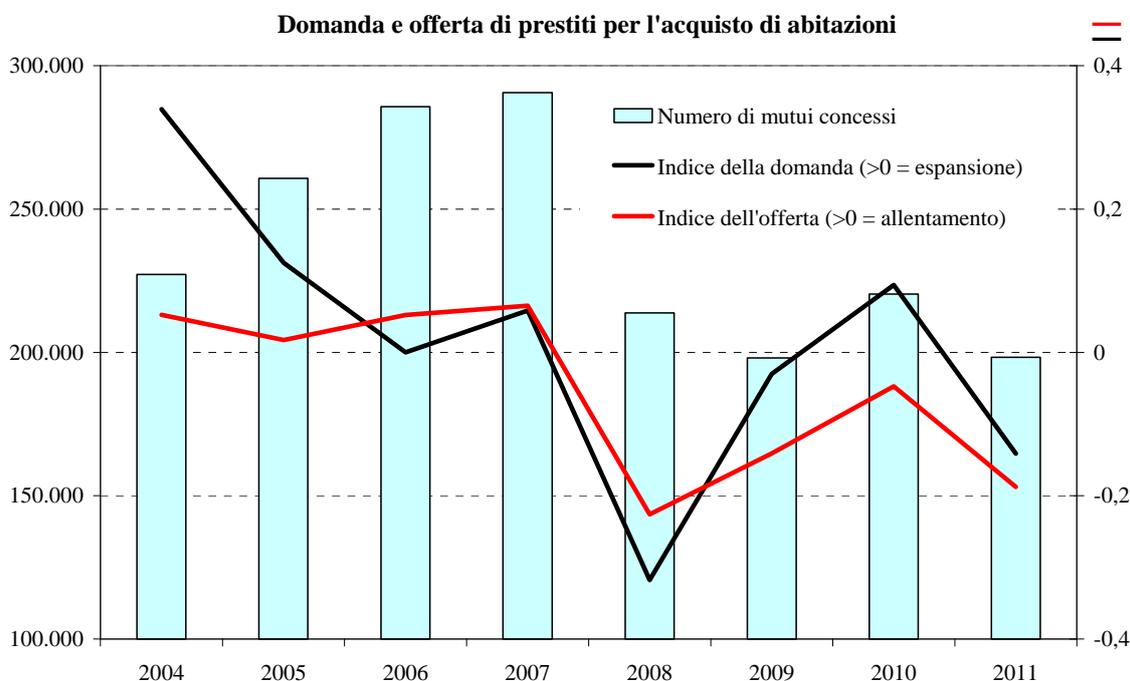
⁵ Panetta e Signoretti (2010).

⁶ Per una disamina del ruolo svolto dalla struttura dei bilanci bancari nella trasmissione di shock dai mercati finanziari all'offerta di credito si veda anche Bonaccorsi e Sette (2012).

⁷ Si tratta di un'indagine qualitativa trimestrale svolta dalla Banca d'Italia e dalle altre banche centrali dell'area dell'euro dal 2002 presso i maggiori intermediari nazionali al fine di valutare le condizioni di domanda e di offerta di credito di famiglie e imprese. Questionario e risposte sono consultabili sul sito della Banca d'Italia. La BLS regionale, condotta dai Nuclei per la ricerca economica ha invece periodicità semestrale e include un campione di circa 400 banche.

nell'applicazione di condizioni più stringenti in termini di prezzo, quantità, durata e garanzie richieste, i cui effetti saranno valutati nei paragrafi seguenti.

Fig. 2



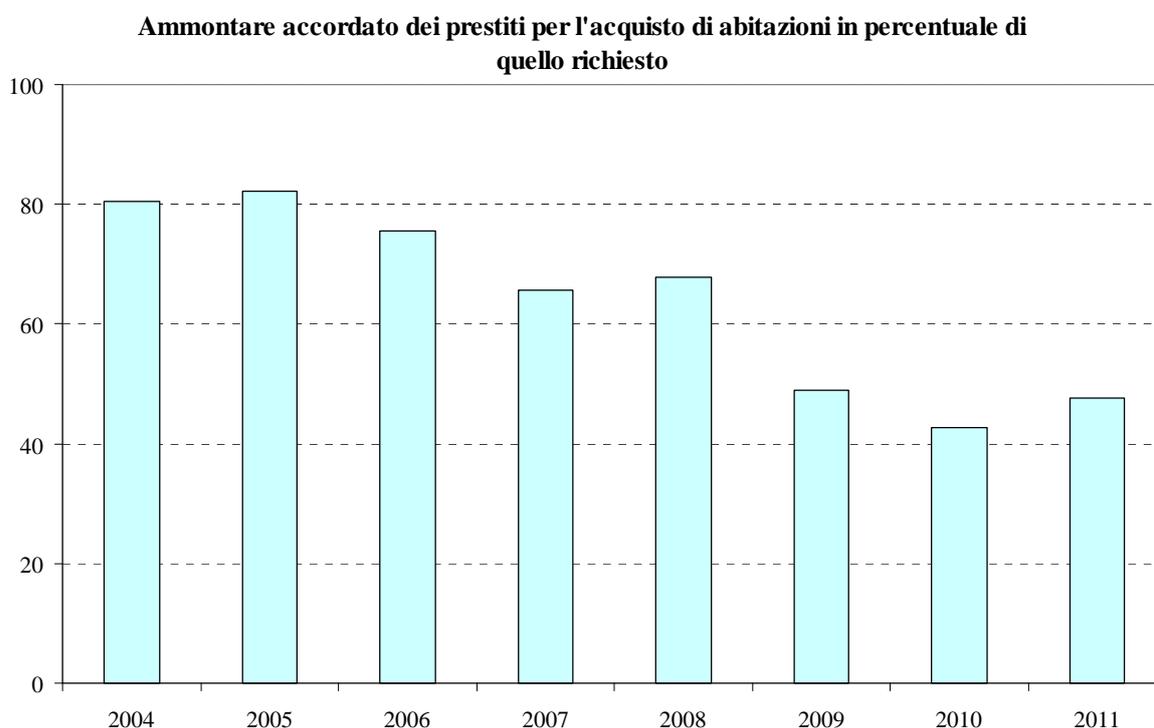
In linea con la fase recessiva del ciclo economico, nel periodo 2008-2011, anche l'indice della richiesta di nuovi mutui è rimasto quasi sempre su valori negativi. Solo nel 2010 si evidenzia una moderata espansione sospinta dal miglioramento delle prospettive del mercato immobiliare e della fiducia dei consumatori; in questa direzione ha anche agito il livello storicamente basso dei tassi d'interesse⁸. Il drastico rallentamento osservato per il 2011 è avvenuto per lo più nell'ultimo semestre e riflette il contributo negativo di tutti i fattori indicati nella BLS come condizionanti la domanda (prospettive del mercato immobiliare, fiducia dei consumatori, risparmio delle famiglie e altro); il rialzo del costo dei mutui avviatosi alla fine del 2010 e la nuova flessione segnata dall'attività economica ha contribuito all'abbattimento delle richieste.

Indicazioni sull'andamento della domanda e dell'offerta si possono trarre anche dalle segnalazioni di vigilanza confrontando l'ammontare domandato e quello accordato di prestiti

⁸ Banca d'Italia (2010).

per acquisto abitazioni da parte delle famiglie consumatrici (fig. 3)⁹. L'importo concesso in rapporto a quello richiesto risulta, negli anni della crisi, circa 30 punti percentuali più basso rispetto a quello medio del periodo precedente. Tra il 2004 e il 2007 l'ammontare domandato è aumentato a un tasso medio dell'8,5 per cento; nei quattro anni successivi la crescita media annua è stata pari all'1,3 per cento; al netto delle operazioni di surroga e sostituzione, che nel 2009 e nel 2010 hanno registrato incidenze elevate sulle erogazioni di mutui¹⁰, la crescita sarebbe stata più debole.

Fig. 3



Fonte: Segnalazioni di vigilanza

Ulteriori indicazioni circa le restrizioni nell'offerta sono fornite dall'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane (IBF)¹¹. Tra il biennio 2004-2006 e quello 2008-2010 è aumentata in misura considerevole la quota di nuclei familiari che non hanno ottenuto, in tutto o in parte, il credito richiesto, passata dal 13 al 25 per cento. La maggiore selettività

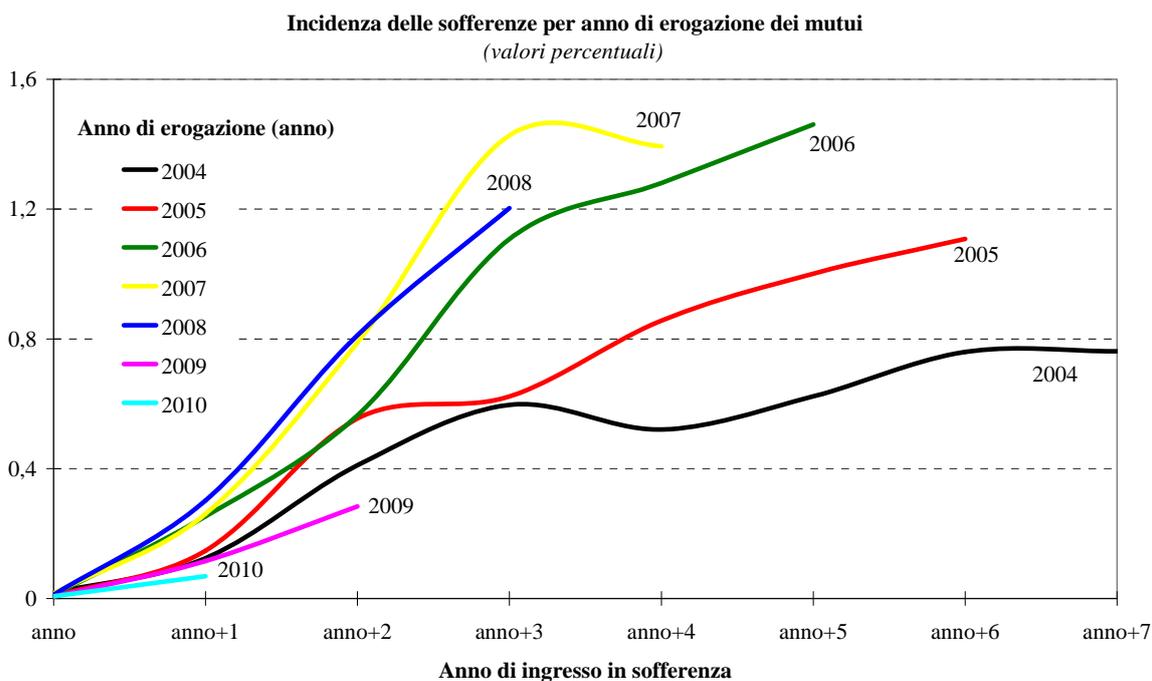
⁹ I dati tratti dalle segnalazioni di vigilanza, a differenza di quelli della RATI, non risentono dell'effetto della soglia di rilevazione. Cfr Appendice Metodologica.

¹⁰ Le operazioni di surroga e sostituzione realizzate nel 2009 e nel 2010 hanno rappresentato rispettivamente il 19 e il 16 per cento dell'ammontare complessivo delle erogazioni. Cfr. Banca d'Italia (2010, 2011).

¹¹ Si tratta di un'indagine svolta ogni due anni dalla Banca d'Italia, i cui risultati sono riportati nel Supplemento al Bollettino Statistico.

nella concessione del credito ha interessato pressoché tutte le diverse tipologie di famiglie, sebbene con intensità diversa. Per contro, la percentuale di coloro che hanno domandato un prestito è diminuita di poco meno di un punto percentuale, dal 5,0 al 4,3 per cento¹².

Fig. 4



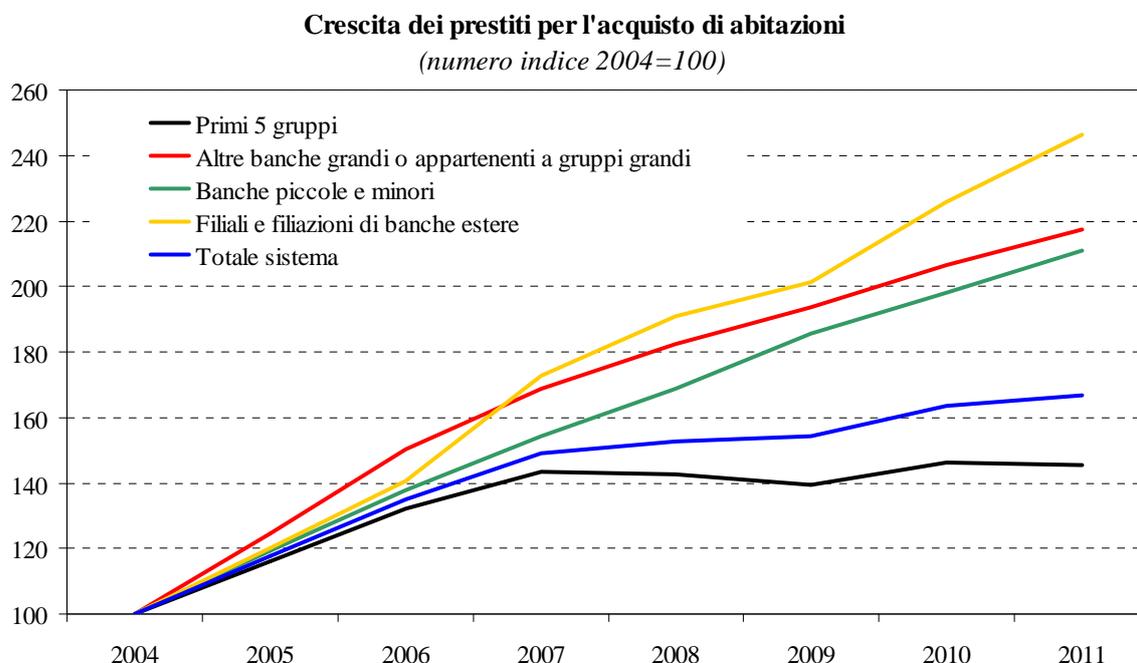
Evidenze indirette relative alle più prudenti politiche di affidamento adottate dagli intermediari si possono trarre anche da un'analisi effettuata sui dati della RATI, suddividendo i mutui per anno di erogazione (coorte) e misurandone l'andamento della rischiosità nel tempo. In particolare, per ogni coorte sono state costruite delle curve di mortalità che indicano gli ingressi in sofferenza nei periodi successivi¹³. Dalla figura 4 emerge che i mutui erogati negli anni 2006-2008 risultano essere stati i più rischiosi: le curve di mortalità aumentano infatti più rapidamente e arrivano ai livelli più elevati. Ciò è una conseguenza, oltre che del consistente aumento dei tassi sulle nuove erogazioni verificatosi in quel biennio, delle politiche di concessione del credito, che fino al 2007 avevano registrato un ampio allargamento della platea di mutuatari. Per le coorti del 2009 e del 2010

¹² I dati si riferiscono a tutte le tipologie di credito (prestiti per acquisto abitazioni, credito al consumo e prestiti per ragioni professionali).

¹³ Ogni curva di mortalità rappresenta in ogni anno il numero di mutuatari entrati in sofferenza in rapporto a quelli complessivi della coorte.

l'incidenza delle sofferenze nei primi anni dopo l'erogazione risulta invece molto contenuta, riflettendo quindi la maggiore selettività delle banche negli anni successivi all'emergere della crisi finanziaria.

Fig. 5



Fonte: Segnalazioni di vigilanza

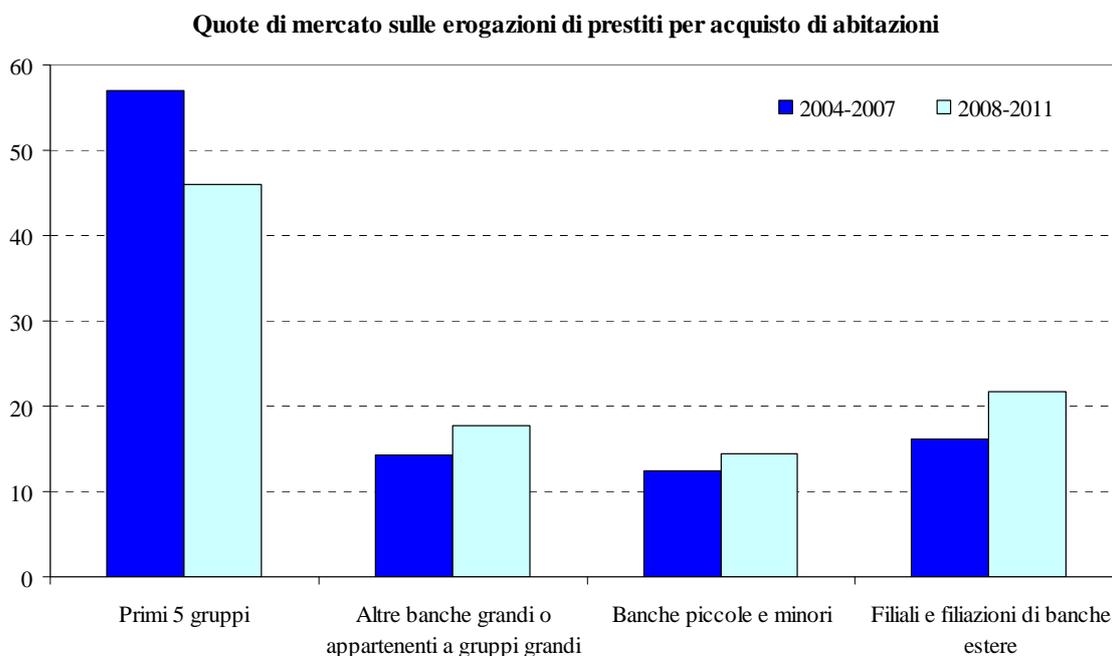
Nell'ipotesi che, a parità di altre condizioni, variazioni della domanda di mutui abbiano interessato in uguale misura tutte le categorie di banche, l'andamento differenziato dei prestiti per acquisto abitazioni tra i diversi gruppi dimensionali riflette verosimilmente specifici fattori di offerta e scelte strategiche. A partire dal 2007 la dinamica di crescita delle consistenze dei mutui a famiglie delle banche appartenenti ai primi 5 gruppi si discosta notevolmente da quella registrata dalle altre categorie di intermediari (fig. 5). In particolare, gli ultimi due anni sono stati caratterizzati da un notevole incremento dei prestiti concessi dalle filiali e filiazioni di banche estere¹⁴.

Dal 2004 al 2011, il forte rallentamento dei prestiti concessi dai primi 5 gruppi ha determinato un calo della loro quota di mercato di più di 10 punti percentuali (al 52 per

¹⁴ Cfr. Appendice metodologica per la definizione di filiali e filiazioni di banche estere. Un'analisi effettuata sui flussi di erogazioni di prestiti per acquisto abitazioni mostra che tra il 2008 e il 2011 la crescita media annua delle erogazioni effettuate dalle filiali e filiazioni di banche estere è stata del 5,5 per cento a fronte di un netto calo per il complesso del sistema bancario (-5,5 per cento).

cento), metà dei quali sono stati guadagnati dalle filiali e filiazioni di banche estere (19 per cento nel 2011). Analoghe indicazioni si possono trarre osservando l'andamento delle quote di mercato calcolate sui nuovi mutui concessi fra i periodi 2004-2007 e 2008-2011 (fig. 6).

Fig. 6



Fonte: Segnalazioni di vigilanza

In particolare nel 2011, l'attività creditizia delle filiali e filiazioni di banche estere, con il 28 per cento dei nuovi mutui, ha sopperito al forte calo di quella dei principali gruppi (40 per cento).

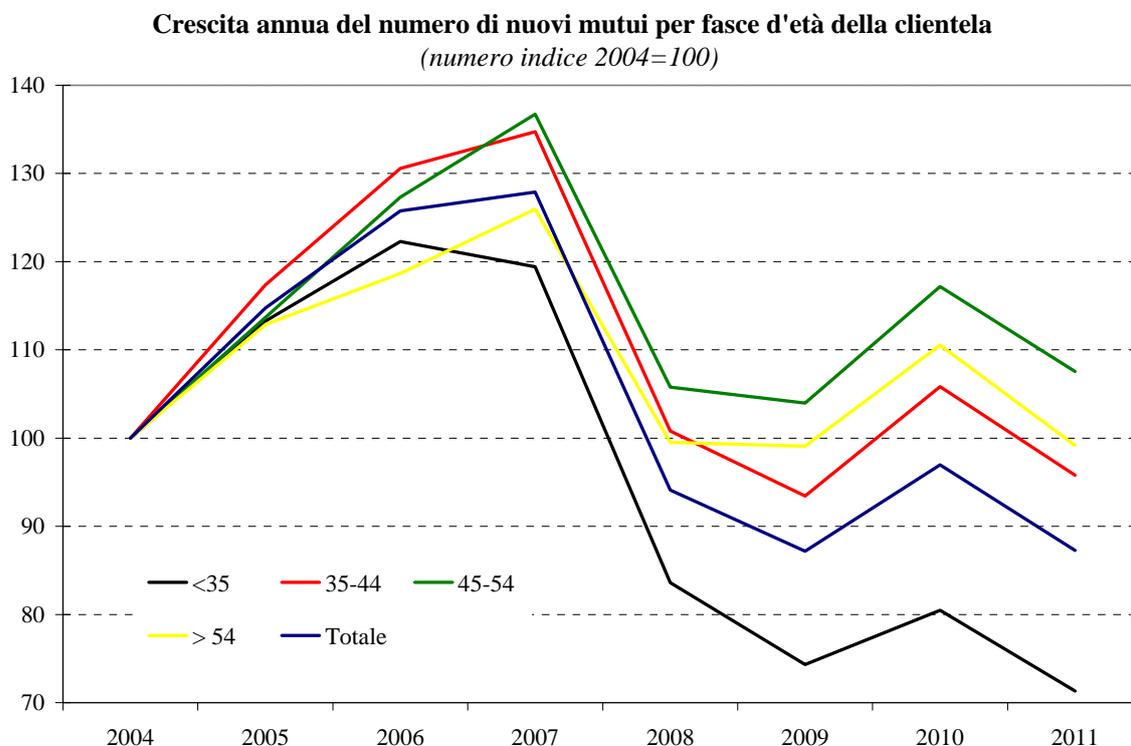
3. Caratteristiche anagrafiche dei mutuatari.

Con il dispiegarsi degli effetti della crisi si sono registrate modifiche, in alcuni casi anche notevoli, nella distribuzione dei mutui sulla base delle caratteristiche anagrafiche della clientela. Le principali hanno riguardato l'età e la nazionalità dei mutuatari: l'incidenza dei mutui concessi alla clientela più giovane e a quella proveniente da paesi non appartenenti all'Unione Europea si è ridotta notevolmente rispetto al periodo precedente.

Sulla base delle informazioni tratte dalla IBF, la forte crescita dei prestiti per l'acquisto di abitazioni nel decennio terminante nel 2008 era stata determinata soprattutto dai

mutuatari più giovani e, in misura minore, dagli immigrati. I dati della RATI indicano che il contributo alla crescita complessiva del numero dei mutui concessi tra il 2004 e il 2007 da parte della clientela con meno di 44 anni di età era stato di circa tre quarti. A partire dal 2008, la tendenza si è invertita: nel quadriennio 2008-2011 il numero totale di contratti stipulati dagli individui con meno di 35 anni è diminuito di oltre il 30 per cento rispetto al quadriennio 2004-2007 (fig. 7). La quota di mutui che fa capo a questa classe di debitori si è ridotta di 5,3 punti percentuali, al 36,4 per cento (tav. 1), e l'età media dei mutuatari è aumentata di un anno, da 37,8 a 38,8 anni (tav. 2).

Fig. 7



Tali variazioni possono essere spiegate sia con i cambiamenti intervenuti dal lato della domanda sia con le politiche di affidamento più prudenti attuate dalle banche. Le banche hanno adottato dei criteri più selettivi nei confronti della clientela più giovane, caratterizzata da maggiore rischiosità. L'incidenza delle sofferenze sui mutui erogati dal 2004 al 2007 a mutuatari con meno di 35 anni alla fine del periodo era pari allo 0,54 per cento, a fronte di una media dello 0,49 (tav. 3); per i mutui concessi tra il 2008 e il 2011, essa è aumentata allo 0,87 per cento (0,71 in media). Stime econometriche effettuate da Bonaccorsi di Patti e Felici (2008) per il complesso di mutui concessi dalle banche tra il

2004 e il 2007 confermano che i mutuatari con meno di 35 anni sono caratterizzati da una probabilità di entrare in sofferenza superiore del 25 per cento rispetto alla media.

Dal lato della domanda, la richiesta di mutui per l'acquisto di abitazioni da parte dei giovani con meno di 35 anni ha risentito degli effetti della crisi sul mercato del lavoro. La difficile congiuntura economica ha inciso in misura più forte su questa categoria di individui per i quali il tasso di disoccupazione è aumentato di 4,5 punti percentuali dal 2007 al 2010 (a fronte di un aumento di 2,3 punti percentuali per il complesso della popolazione). Tali difficoltà hanno reso i giovani maggiormente dipendenti dal punto di vista finanziario e hanno rafforzato la tendenza, già in atto da tempo, a ritardare l'uscita dalla famiglia di origine per costituirne una propria¹⁵. Altro elemento che può aver depresso la loro richiesta di mutui è rappresentato da un effetto di "scoraggiamento": in base ai risultati dell'IBF, si è avuto un sensibile incremento del numero dei giovani che non hanno domandato un prestito perché certi che la loro richiesta non sarebbe stata accolta¹⁶.

Considerazioni analoghe possono spiegare la forte riduzione del numero dei mutui concessi a clienti originari di paesi extracomunitari. Nel periodo 2004-2007 essi rappresentavano l'8,2 per cento del totale dei mutui erogati; negli anni 2008-2011 la quota è scesa al 4,5 per cento, nonostante un progressivo aumento della quota di popolazione extracomunitaria sul totale dei residenti in Italia. La riduzione ha riguardato in particolare i mutui erogati a clienti provenienti dal Nord Africa. La domanda di mutui da parte di clienti di origine extracomunitaria avrebbe risentito delle maggiori difficoltà nella partecipazione al mercato del lavoro, in seguito al manifestarsi degli effetti della crisi economica: il tasso di disoccupazione degli stranieri è aumentato di 3,3 punti percentuali fra il 2007 e il 2010 (2,2 per gli italiani). A conferma di questa ipotesi, l'IBF del 2010 indica una riduzione significativa della domanda di prestiti da parte degli extracomunitari. Dal lato dell'offerta ci sarebbe stata una maggiore cautela da parte delle banche nella concessione di mutui a una categoria di clienti, la cui rischiosità, misurata *ex-post* attraverso l'incidenza dei mutui entrati

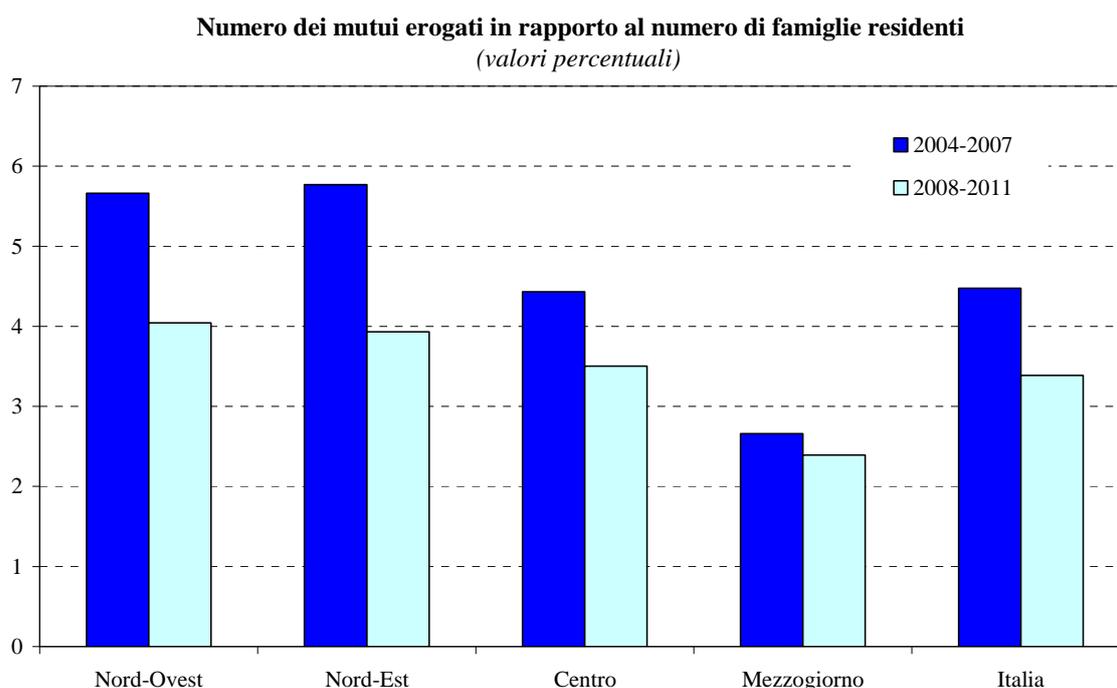
¹⁵ Mocetti, Olivieri e Viviano (2010) e Modena e Rondinelli (2011).

¹⁶ I dati sullo 'scoraggiamento' dell'IBF sono riferiti non solo ai prestiti per acquisto di abitazioni, ma anche al credito al consumo e ai prestiti professionali.

in sofferenza rispetto a quelli concessi, è stata considerevolmente più elevata rispetto alla media (tav. 3)¹⁷.

La riduzione dei nuovi contratti di mutuo fra i quadrienni 2004-2007 e 2008-2011 è stata molto forte nelle regioni settentrionali (-27,1 e -29,3 per cento rispettivamente nel Nord-Ovest e nel Nord-Est); quella del Mezzogiorno è risultata molto più contenuta (-7,9 per cento), facendo così aumentare la quota dei mutui erogati a clienti residenti in queste regioni dal 19,1 al 22,6 per cento. Nel Mezzogiorno il numero dei nuovi contratti di mutuo in rapporto alle famiglie residenti si attesta su valori inferiori alla media nazionale (fig. 8)¹⁸ come anche la quota di famiglie indebitate per mutuo, che in base all'ultima IBF è pari all'8 per cento, a fronte dell'11 per cento nazionale.

Fig. 8

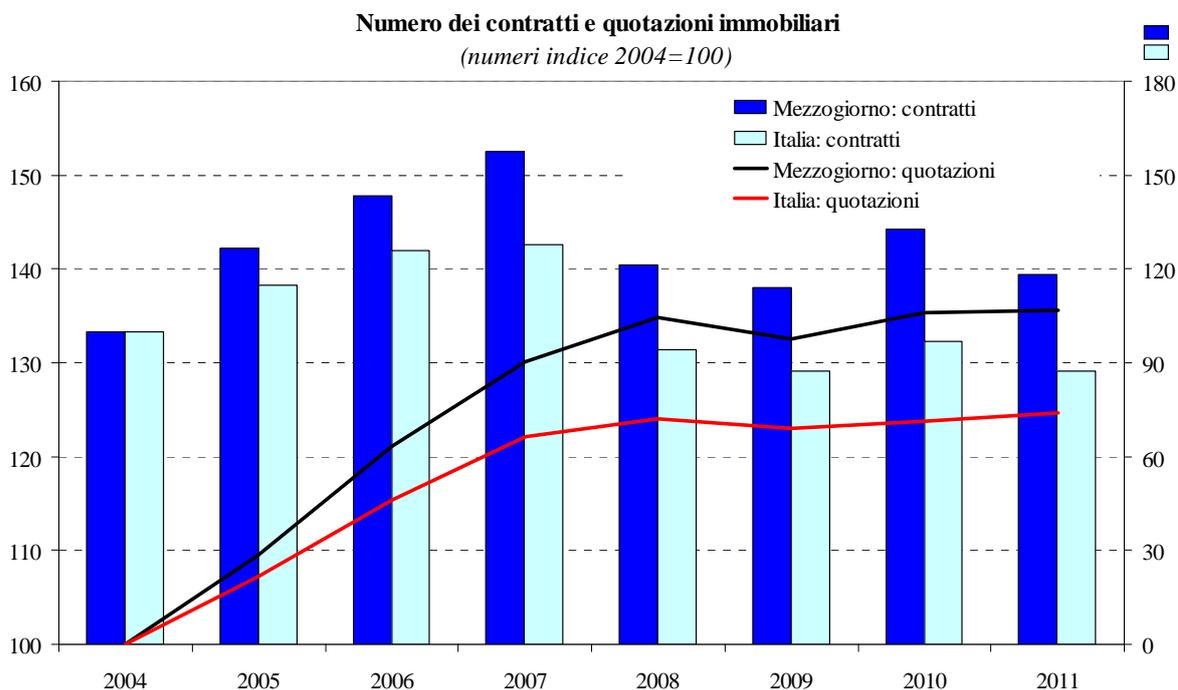


Tuttavia, a partire dal 2000 e fino al 2008 tale quota ha registrato un incremento superiore a quello del resto del paese e in linea con l'andamento dell'indice delle quotazioni immobiliari nel sud e nelle isole, che dal 2004 al 2008 è aumentato a ritmi decisamente più vivaci rispetto all'Italia (fig. 9).

¹⁷ Per i mutuatari di origine extra-comunitaria, Bonaccorsi di Patti e Felici (2008) stimano una probabilità di ingresso in sofferenza di 2,5 volte maggiore rispetto alla clientela comunitaria.

¹⁸ Il livello di tale rapporto è sottostimato, in quanto non include nel numeratore i mutui di importo inferiore ai 75.000 euro e quelli concessi dalle banche che non partecipano alla RATI. Cfr. Appendice Metodologica.

Fig. 9



Nel Mezzogiorno potrebbe essere in atto un processo di riduzione del divario esistente rispetto alle altre aree nel grado di sviluppo del mercato dei prestiti alle famiglie. Fino all’inizio del decennio, tale divario avrebbe reso più difficile l’accesso al credito e avrebbe costituito un ostacolo al soddisfacimento della domanda potenziale¹⁹. L’aumento della concorrenza che ha fatto seguito alla despecializzazione operativa e temporale del sistema bancario potrebbe aver agito con ritardo nel Mezzogiorno rispetto al resto del paese. Conseguentemente, alla maggior crescita dei mutui nelle regioni meridionali potrebbe aver contribuito anche la presenza, rispetto alle altre aree del paese, di una più elevata quota di domanda ancora inevasa, che è stata assecondata dalle banche anche in considerazione di un’incidenza delle sofferenze sulle erogazioni in linea con la media italiana (rispettivamente 2,37 e 2,63 per cento nel periodo 2004-2011; tav. 3).

L’andamento delle erogazioni per tipo di intestazione mostra che tra i quadrienni 2004-2007 e 2008-2011 è diminuita l’incidenza dei mutui cointestati dal 51,6 al 48,5 per cento.

¹⁹ Casolaro e al. (2005) spiegano la forte eterogeneità registrata a livello territoriale nello sviluppo del mercato del credito con la minore tutela formale e informale accordata ai diritti dei creditori, ossia con le differenze nell’amministrazione del sistema giudiziario e nella dotazione di capitale “sociale”.

Una possibile causa dell'incremento del peso delle intestazioni singole, in particolare a giovani, potrebbe risiedere nell'aumento del numero di famiglie con un solo componente²⁰, anche a seguito della maggiore instabilità matrimoniale. Fra i mutui intestati a una sola persona sono aumentati quelli riferiti a donne, per le quali l'incidenza delle sofferenze è risultata inferiore rispetto a quella degli uomini: poco meno del 2 per cento dei mutui concessi tra il 2004 e il 2011 a donne era in sofferenza a fine 2011, a fronte del 3,7 per cento circa di quelli concessi a uomini.

Oltre l'80 per cento dei mutui erogati è stato stipulato da famiglie residenti nei comuni con meno di 500.000 abitanti, dove a inizio del 2011 risiedeva quasi il 90 per cento della popolazione; la quota fra i due quadrienni è aumentata di un punto percentuale. Tale andamento riflette la tendenza a un spostamento della popolazione al di fuori dei grandi centri metropolitani: per tutto il periodo di riferimento dell'analisi il saldo migratorio interno dei sei comuni metropolitani²¹ è stato negativo. A questa scelta residenziale avrebbero contribuito i prezzi delle abitazioni più contenuti e una minore urbanizzazione e congestione dei centri abitati²². L'aumento della quota dei mutui concessi alla clientela residente nei comuni con meno di 500.000 abitanti potrebbe essere stato favorito anche da un maggiore irrigidimento dell'offerta nei grandi centri metropolitani, a causa della più elevata incidenza delle sofferenze rispetto ai restanti comuni (3,2 e 2,5 per cento rispettivamente a fine 2011 per i mutui erogati nell'intero periodo).

4. Caratteristiche dei contratti

4.1 Gli importi

Dal 2004 al 2011 l'importo medio dei mutui concessi è aumentato del 20 per cento in valori nominali, del 5 per cento in termini reali; l'incremento è stato molto più contenuto rispetto a quello registrato nello stesso periodo dalle quotazioni immobiliari (fig. 10). Fra gli anni 2004-2007 e 2008-2011 esso è passato da 134 a 145 mila euro (tav. 4). La crescita media annua nei due periodi ha registrato una decelerazione dal 3,6 all'1,9 per cento. Tale

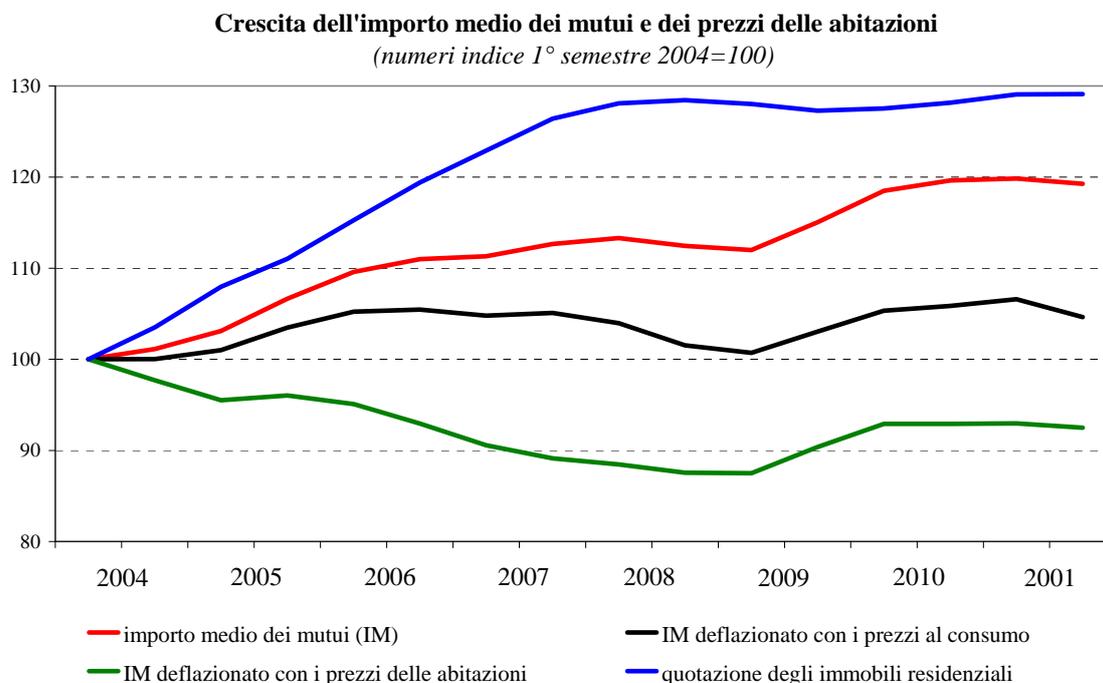
²⁰ In base ai dati Istat, il numero di famiglie con un solo componente è passato dal 25,8 per cento del totale delle famiglie nel 2003 al 28,6 nel 2009.

²¹ Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Torino.

²² Mocetti e Porrello (2010).

andamento riflette l'irrigidimento delle condizioni di offerta da parte delle banche nei confronti di alcuni segmenti di clientela, oltre a fattori di domanda legati anche all'andamento dei prezzi delle abitazioni.

Fig. 10



All'aumento dell'importo medio hanno contribuito in particolare i contratti di ammontare più elevato. A fronte di una riduzione del 22 per cento del numero complessivo dei mutui concessi fra i due periodi, quelli di importo maggiore a 150 mila euro sono aumentati del 2 per cento. La loro incidenza rispetto al totale è quindi aumentata dal 24,2 al 31,7 per cento (tav. 5). Questi dati indicano che l'irrigidimento dell'offerta ha inciso in misura minore sull'erogazione di prestiti di ammontare elevato, cui può accedere prevalentemente la clientela che dispone di redditi più alti. Ciò sarebbe confermato dai dati più recenti della IBF, che indicano come tra il 2008 e il 2010 l'incremento dell'importo medio del mutuo si sia registrato esclusivamente per le famiglie appartenenti al quartile di reddito più elevato.

Parallelamente, alcuni segmenti di clientela meno abbiente, quali i mutuatari più giovani e quelli provenienti da paesi non appartenenti all'Unione Europea²³, ha registrato non solo una più elevata contrazione del numero di mutui concessi, ma anche una crescita assai più contenuta delle quantità offerte. Per i mutuatari con meno di 35 anni l'importo medio fra il 2008 e il 2011 supera di 8 mila euro quello dei contratti stipulati nel periodo precedente, mentre per la restante clientela la crescita è stata di 12 mila euro. Assai più pronunciato è il divario fra la clientela proveniente da paesi extra-comunitari e i mutuatari dell'Unione Europea, per i quali l'aumento è stato rispettivamente di 3 mila e 12 mila euro. Nei confronti di tali fasce di clientela ha inciso più a fondo l'inasprimento dell'offerta rappresentata dalla riduzione, in atto dal 2008, dell'incidenza massima tra la rata del mutuo e il reddito sui nuovi mutui concessi dalle banche²⁴.

L'irrigidimento dell'offerta si è riflesso sugli importi dei mutui anche attraverso la diminuzione del rapporto tra il valore del mutuo e dell'immobile (*loan-to-value*), che è calato di quasi 8 punti percentuali tra il 2006 e il 2010 (dal 68,7 al 61,1 per cento)²⁵. Sulla base dei dati del sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia il rapporto sarebbe ulteriormente diminuito nel 2011²⁶.

I fattori di domanda che hanno contribuito all'aumento dell'importo medio sono riconducibili in particolare all'incremento delle quotazioni degli immobili. Considerando la crescita verificatasi nel quadriennio 2004-2007 nei capoluoghi di provincia, si può osservare come la variazione dei prezzi delle abitazioni e quello dell'importo medio dei mutui fossero significativamente correlati (Fig. 11a). La relazione tra i due indicatori tende a indebolirsi a partire dal 2008 (Fig. 11b), quando hanno prevalso altri fattori.

²³ Sulla base dei dati dell'IBF del 2010, il 33 per cento degli individui fino a 35 anni e il 43 per cento degli extracomunitari si colloca nel primo quartile di reddito.

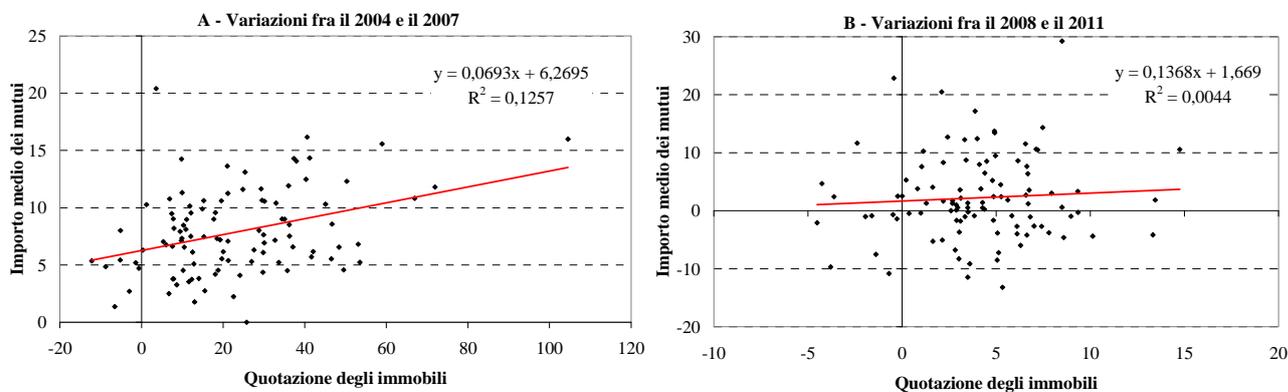
²⁴ Cfr. Pagnini e Rossi (2011).

²⁵ Cfr. nota precedente.

²⁶ Banca d'Italia (2012).

Fig. 11

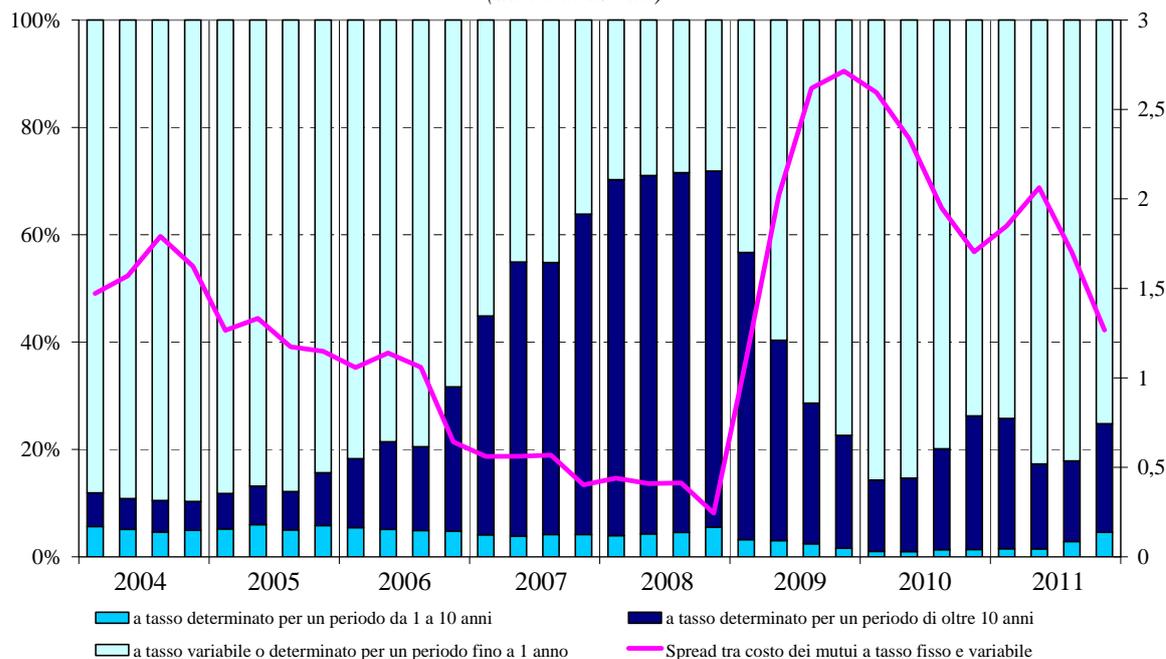
Crescita dell'importo dei mutui e dei prezzi delle abitazioni nei capoluoghi di provincia
(variazioni percentuali)

**4.2 I tassi**

In Italia il contratto di mutuo più diffuso è quello a tasso variabile. L'incidenza di questi contratti si era tuttavia ridotta nel corso del 2007-2008, in corrispondenza di un sostenuto incremento del tasso Euribor e del conseguente calo dello spread fra i tassi fissi e variabili sui mutui (fig. 12).

Fig. 12

Composizione percentuale dei mutui per durata originaria del tasso
(dati trimestrali)



Come evidenziato in alcuni lavori empirici basati sulla IBF²⁷, la scelta della tipologia di tasso da parte dei mutuatari sembra dipendere principalmente dall'ammontare iniziale delle rate, che è tanto più elevato per i mutui a tasso fisso rispetto a quelli a tasso variabile quanto più è alto il differenziale fra i due tassi al momento della stipula del contratto. Quando il divario ha toccato il punto minimo di 2 decimi di punto nel secondo semestre del 2008, la quota dei nuovi mutui a tasso fisso ha raggiunto il 67 per cento del totale. Successivamente, a seguito del marcato calo dei tassi a breve e il conseguente aumento del differenziale, l'incidenza dei mutui a tasso fisso si è nuovamente ridotta (19 per cento nel 2011).

Negli anni successivi alla crisi finanziaria si è modificata la relazione fra la composizione dei contratti per tipologia di tasso e alcune caratteristiche anagrafiche dei mutuatari. Mentre fino al 2007, l'incidenza dei nuovi mutui a tasso variabile era decrescente rispetto all'età della clientela, in quelli successivi è stata più elevata per la clientela più anziana. In particolare, nel periodo 2004-2007 per i mutuatari con meno di 35 anni la quota di mutui a tasso indicizzato era stata del 74,5 per cento, per la restante clientela del 72,1 per cento. Nel periodo 2008-2011 tali rapporti sono stati pari rispettivamente al 61,8 e al 63,9 per cento. In maniera analoga, anche la composizione dei mutui per paese di provenienza della clientela è mutata: nel periodo precedente la crisi finanziaria l'incidenza dei mutui a tasso variabile per la clientela extra-comunitaria era più elevata di 10 punti percentuali rispetto a quella degli altri mutuatari (82,7 e 72,3 per cento rispettivamente); negli anni successivi tale divario si è annullato.

Anche la mutata composizione dei mutui per tipologia di tasso rispetto alle caratteristiche anagrafiche della clientela riflette sia fattori di offerta sia fattori di domanda. Da un lato, la maggiore rischiosità dei mutui a tasso variabile, evidenziata dalle analisi econometriche effettuate sulle erogazioni tra il 2004 e il 2007 da Bonaccorsi di Patti e Felici (2008)²⁸, potrebbe aver indotto le banche ad adottare una politica di offerta maggiormente selettiva nei confronti della clientela che decide di sottoscrivere questa tipologia di mutui. I fattori di domanda sono riconducibili al differenziale fra il livello del tasso fisso e quello variabile alla data di erogazione del mutuo, che per la clientela caratterizzata da livelli di

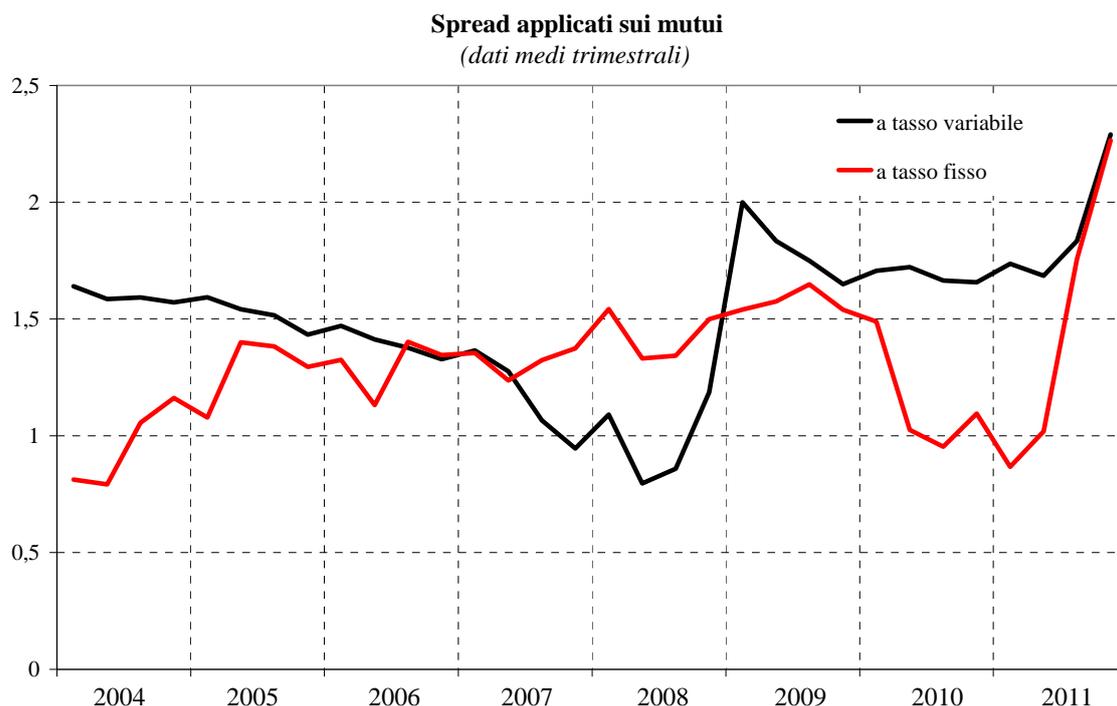
²⁷ Paiella e Pozzolo (2007), Zocchi (2011).

²⁸ I mutui a tasso variabile avrebbero una probabilità di ingresso in sofferenza o ritardo nel pagamento circa doppia rispetto a quelli a tasso fisso.

reddito più bassi costituisce il criterio più importante per la scelta della tipologia di contratto da stipulare. Infatti, sulla base delle evidenze empiriche di Zocchi (2011), uno dei fattori determinanti la decisione è costituito dal rapporto tra la rata e le risorse finanziarie disponibili. La già citata diminuzione del divario di costo iniziale fra mutui a tasso fisso e quelli a tasso variabile, verificatasi nel corso del 2008, potrebbe aver indirizzato verso i primi una quota più elevata, rispetto agli anni precedenti, di clientela caratterizzata da redditi più bassi, quali i mutuatari più giovani e quelli provenienti da paesi extra-comunitari.

Gli *spread* applicati ai tassi *benchmark*, che tra il 2004 e il 2007 si erano ridotti nel segmento variabile ed erano leggermente cresciuti in quello fisso, a seguito della crisi finanziaria hanno registrato - come in altri paesi dell'area dell'euro - un forte aumento fino ai primi mesi del 2009. Dopo il calo registrato nell'anno successivo, hanno raggiunto i livelli massimi a fine 2011, in corrispondenza del picco della crisi dei debiti sovrani (fig. 13).

Fig. 13



Gli *spread* sui mutui a tasso variabile e a tasso fisso erogati nel 2011 sono stati superiori rispettivamente di 67 e 5 punti base rispetto a quelli concessi nel 2007 (tavv. 6 e 7). L'incremento degli *spread* è imputabile sia al timore delle banche di un aumento dei costi

della raccolta, connesso anche al prosciugarsi del mercato delle cartolarizzazioni, sia all'irrigidimento delle condizioni di offerta.

Restringendo l'analisi agli *spread* sui mutui a tasso variabile, per i quali l'impatto della crisi finanziaria del 2008 è stato molto più pronunciato, l'aumento è stato più marcato per la clientela residente al di fuori delle aree metropolitane. Il differenziale positivo fra i margini applicati ai mutuatari del Mezzogiorno e quelli per i residenti nel Centro-Nord non ha registrato sostanziali variazioni. Fra il 2007 e il 2011 gli *spread* sono rimasti allineati nelle diverse fasce d'età e l'incremento è stato simile anche per i mutuatari provenienti dai paesi non appartenenti all'Unione Europea rispetto a quelli comunitari. Le politiche di offerta più prudenti da parte delle banche non sembrerebbero quindi essersi tradotte in un più marcato aumento dei margini nei confronti della clientela caratterizzata da una maggiore rischiosità.

Nel periodo esaminato si è accentuata la relazione negativa fra il livello dello *spread* e l'ammontare del mutuo. Considerando le erogazioni a tasso variabile, fra il 2007 e il 2011 il margine applicato ai mutui di importo superiore a 150.000 euro è passato da 1,15 a 1,74 punti percentuali, quello applicato ai mutui inferiori a 95.000 euro da 1,20 a 1,98 punti percentuali. Poiché l'importo del mutuo è presumibilmente proporzionale al reddito, le condizioni contrattuali in termini di *spread* ottenute dai mutuatari con redditi più elevati, per i quali le possibilità di selezionare le offerte sono più ampie, recentemente sono risultate ancor più vantaggiose rispetto al resto della clientela.

L'aumento dello *spread* sui mutui a tasso variabile verificatosi a seguito del precipitare della crisi finanziaria è stato particolarmente marcato per le banche appartenenti ai primi cinque gruppi (tav. 8), per le quali è più elevata l'incidenza della raccolta all'ingrosso²⁹; esse hanno risentito in misura maggiore delle difficoltà e dell'aumento dei costi di provvista derivanti dalle tensioni sui mercati finanziari e dell'inaridirsi delle operazioni di cartolarizzazione. Per i gruppi bancari partecipanti alla BLS, fra cui sono inclusi i primi cinque, nel 2011 l'aumento dei margini di interesse è risultato il fattore di restrizione

²⁹ Sulla base delle stime econometriche di Gambacorta e Mistrulli (2011), l'ampliamento del differenziale tra il costo del credito per le imprese e i tassi di mercato monetario che ha fatto seguito al fallimento di Lehman Brothers, sarebbe stato minore per gli istituti di credito con una maggiore quota di intermediazione di tipo tradizionale, poiché meno influenzati dall'andamento negativo dei mercati finanziari.

dell'offerta che ha registrato l'irrigidimento maggiore. Il forte aumento dello *spread* ha contribuito alla rilevante perdita di quote di mercato delle banche appartenenti ai primi cinque gruppi descritti nel paragrafo 2.

5. Conclusioni

Nel periodo 2008-2011 il numero di mutui concessi dalle banche per l'acquisto di abitazioni è diminuito di oltre il 20 per cento rispetto al quadriennio 2004-2007. La riduzione è stata particolarmente accentuata per le famiglie più giovani e quelle originarie di paesi non appartenenti all'Unione Europea, che avrebbero quindi risentito maggiormente sia della fase negativa del ciclo economico, caratterizzata dall'aumento del tasso di disoccupazione e dal calo sostenuto dei redditi delle famiglie, sia delle politiche di affidamento più selettive da parte degli intermediari.

L'irrigidimento dell'offerta ha inciso in misura minore sui mutuatari con redditi elevati, come emerge dall'andamento delle erogazioni di mutui di ammontare elevato, di importo superiore a 150 mila euro, aumentati del 2 per cento. Anche il forte aumento degli *spread* sui mutui a tasso variabile verificatosi a fine 2008 ha colpito in misura inferiore i mutui di importo maggiore. Tali dati suggeriscono che, dopo l'ampio allargamento della platea di mutuatari, verificatosi nel periodo precedente la crisi finanziaria, la restrizione dell'offerta è stata praticata dalle banche attraverso politiche maggiormente selettive nei confronti della clientela caratterizzata da una più elevata rischiosità. Ciò è testimoniato anche dalla minore incidenza delle sofferenze nei primi due anni successivi all'erogazione per i mutui concessi negli anni 2009 e 2010 rispetto a quelli concessi nel periodo 2006-2008.

Infine, anche l'andamento differenziato tra i diversi gruppi dimensionali di banche riflette specifici fattori di offerta. In particolare, il calo delle erogazioni è stato più accentuato per gli intermediari di dimensioni maggiori, sui quali potrebbe aver influito di più il peggioramento delle condizioni di accesso alle fonti di finanziamento all'ingrosso e l'inasprimento dei vincoli di bilancio.

6. Bibliografia

Agenzia del Territorio (2011). Rapporto Immobiliare.

Banca d'Italia (*vari anni*). La domanda e l'offerta di credito a livello territoriale, Economie Regionali.

Banca d'Italia (2010, 2011). Relazione Annuale.

Banca d'Italia (2012). Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia, Supplementi al Bollettino Statistico, Indagini Campionarie, n. 11, febbraio.

Bonaccorsi di Patti, E. e Felici, R. (2008). "Il rischio dei mutui alle famiglie in Italia: evidenza da un milione di contratti", Banca d'Italia, Questioni di economia e Finanza, n. 32, ottobre

Bonaccorsi di Patti, E. e Sette, E. (2012). "Bank balance sheets and the transmission of financial shocks to borrowers: evidence from the 2007-2008 crisis", Banca d'Italia, Temi di discussione, n. 848, gennaio.

Casolaro, L., Gambacorta, L. e Guiso, L. (2005). "Regulation, formal and informal enforcement and the development of the household loan market. Lessons from Italy", in Bertola, G., Grant, C. e Disney, R. R. (eds.), *The Economics of Consumer Credit: European Experience and Lessons from the US*, Boston, MIT Press.

Del Giovane, P., Eramo, G. e Nobili, A. (2011). "Disentangling demand and supply in credit developments: A survey-based analysis for Italy", *Journal of Banking and Finance*, vol. 35, 10, October.

Gaiotti, E. (2011). "Credit availability and investment in Italy: lessons from the Great Recession", Banca d'Italia, Temi di discussione, n. 793, febbraio.

Gambacorta, L. e Mistrulli, P. (2011). “Bank heterogeneity and interest rate setting: what lessons have we learned since Lehman Brothers?”, Banca d’Italia, Temi di discussione, n. 829, ottobre.

Istat (2010). Famiglia in cifre, Dossier, novembre.

Istat (2011). Come cambiano le forme familiari, Report, settembre.

Mocetti S., Olivieri E. e Viviano E. (2010). “Le famiglie italiane e il lavoro: caratteristiche strutturali ed effetti della crisi”, Banca d’Italia, Questioni di economia e Finanza, n. 75, ottobre.

Mocetti S. e Porrello C. (2010). “La mobilità del lavoro in Italia: nuove evidenze sulle dinamiche migratorie”, Banca d’Italia, Questioni di economia e Finanza, n. 61, gennaio.

Modena F. e Rondinelli C. (2011). “Leaving home and housing prices. The experience of Italian youth emancipation”, Banca d’Italia, Temi di discussione, n. 818, settembre.

Paiella, M. e Pozzolo, A. (2007). “Choosing Between Fixed and Adjustable Rate Mortgages”, in Agarwal, S. e Ambrose, B. (eds.), Household Credit Usage, 1st Edition - Personal Debt and Mortgages, Palgrave Macmillan, 2007.

Panetta F. e Signoretti, F. (2010). “Domanda e offerta di credito durante la crisi finanziaria”, Banca d’Italia, Questioni di Economia e finanza, n. 63, aprile.

Pagnini, M. e Rossi, P. (a cura di, 2011). “Primi risultati dell’Indagine sulle banche a livello territoriale (Regional Bank Lending Survey)”, Banca d’Italia, mimeo.

Rossi P. (2008). “L’offerta di mutui alle famiglie: caratteristiche, evoluzione e differenze territoriali. I risultati di un’indagine campionaria”. *Questioni di Economia e finanza*, n. 13, giugno.

Zocchi, P. (2011). “Interest rate risk perception in households’ mortgage choice decision”, *EMFI Working Papers*, n. 1, aprile.

7. Appendice metodologica

I dati utilizzati in questo lavoro sono stati costruiti a partire dalle segnalazioni individuali della “Rilevazione analitica dei tassi di interesse” (RATI). Alla RATI partecipa un campione di circa 200 banche, cui a fine 2011 faceva capo l’85 per cento dell’ammontare complessivo delle erogazioni di prestiti a famiglie consumatrici per l’acquisto di abitazioni tratto dalle Segnalazioni di Vigilanza (voce 58230, sottovoce 06 della Matrice dei Conti).

Gli intermediari partecipanti alla RATI segnalano con cadenza trimestrale le informazioni sui finanziamenti di ciascun cliente per il quale la somma del credito accordato o utilizzato, alla data di rilevazione, sia di importo pari o superiore a 75.000 euro³⁰. Esse includono la data di concessione, la banca, l’importo, il tasso d’interesse praticato (TAEG), la durata originaria del tasso e quella relativa alla presenza o meno di cointestatari.

Dall’anagrafe dei soggetti sono state estratte le seguenti caratteristiche dei mutuatari: localizzazione geografica, sesso, età e indicazione se si tratti o meno di clienti ‘extracomunitari’, cioè nati in paesi diversi da quelli dell’Unione Europea. In caso di cointestazioni l’età è stata calcolata come media dell’età dei contestatari e la qualifica di extracomunitari è stata attribuita se tutti i cointestatari sono nati in paesi diversi da quelli dell’UE-27.

Dall’analisi sono stati esclusi i mutui erogati nel periodo a seguito di operazioni di surroga o rinegoziazione di un mutuo preesistente. Essi hanno rappresentato circa il 10 per cento dei mutui erogati in ogni anno dal 2008 al 2011.

La classificazione dimensionale delle banche adottata è calcolata sull’ammontare dell’attivo. Essa viene attribuita sulla base della dimensione del gruppo di appartenenza, laddove si tratti di banche appartenenti a un gruppo bancario. Le filiali di banche estere vengono classificate in un gruppo a se stante, indipendentemente dalla loro dimensione.

³⁰ L’effetto della soglia di rilevazione incide per circa un quarto dell’importo totale dei mutui concessi dalle banche partecipanti alla RATI.

Le filiali sono rami d'azienda di una banca estera, da cui dipendono completamente non avendo autonomia giuridica; le filiazioni sono invece banche con piena autonomia giuridica, di diritto italiano, ma controllate da operatori esteri.

Nelle figure 5, 6, 7 i dati delle banche incorporate nel corso del periodo di osservazione sono stati sommati a quelli delle banche incorporanti. Le informazioni sul rapporto tra domande accolte e ricevute (fig. 3) sono stati costruite considerando le sole banche che hanno inviato le segnalazioni nell'intero periodo considerato. I dati della figura 5 sono relativi alle consistenze in essere dei prestiti per acquisto di abitazioni e includono quelli cartolarizzati.

Tavole

Tavola 1 - Mutui per caratteristiche anagrafiche della clientela

	numero medio annuo		composizione %	
	2004-2007	2008-2011	2004-2007	2008-2011
totale	266.044	207.618	100,0	100,0
	<i>Età</i>			
meno di 35 anni	111.004	75.576	41,7	36,4
da 35 a 44 anni	97.102	79.640	36,5	38,4
da 45 a 54 anni	41.337	37.590	15,5	18,1
oltre 54 anni	16.585	14.803	6,2	7,1
	<i>Sesso</i>			
femmine	48.051	41.916	18,1	20,2
maschi	80.637	64.902	30,3	31,3
cointestazioni	137.341	100.792	51,6	48,5
	<i>Paese di provenienza</i>			
unione europea	244.264	198.268	91,8	95,5
altri paesi	21.764	9.341	8,2	4,5
	<i>Area di residenza</i>			
nord-ovest	96.264	70.199	36,2	33,8
nord-est	67.323	47.579	25,3	22,9
centro	51.511	42.911	19,4	20,7
mezzogiorno	50.912	46.911	19,1	22,6
	<i>Popolazione nel comune di residenza</i>			
area metropolitana	46.837	34.370	17,6	16,6
area non metropolitana	219.207	173.249	82,4	83,4

Tavola 2 – Età dei mutuatari

	2004-2007	2008-2011
<i>Distribuzione</i>		
media	37,8	38,8
q1	31,0	32,0
mediana	36,0	37,5
q3	43,0	44,5
<i>Età media per area di residenza</i>		
nord-ovest	37,2	38,3
nord-est	37,0	38,2
centro	39,4	39,9
mezzogiorno	38,3	39,2
<i>Età media per paese di provenienza</i>		
unione europea	38,0	38,9
altri paesi	35,5	37,4
<i>Età media per sesso</i>		
femmine	38,0	38,9
maschi	37,6	38,5
cointestazioni	37,8	38,9
<i>Età media per popolazione nel comune di residenza</i>		
area metropolitana	39,6	40,5
area non metropolitana	37,4	38,5

Tavola 3 – Incidenza percentuale delle sofferenze sui mutui

	2004-2007			2008-2011			2004-2011		
	numero mutui	composizione %	incidenza sofferenze	numero mutui	composizione %	incidenza sofferenze	numero mutui	composizione %	incidenza sofferenze
totale	1.064.176	100	0,49	830.472	100	0,71	1.894.648	100	2,63
<i>Età</i>									
meno di 35 anni	444.014	41,7	0,54	302.305	36,4	0,87	746.319	39,4	3,17
da 35 a 44 anni	388.409	36,5	0,47	318.559	38,4	0,66	706.968	37,3	2,58
da 45 a 54 anni	165.346	15,5	0,43	150.360	18,1	0,60	315.706	16,7	1,99
oltre 54 anni	66.341	6,2	0,40	59.212	7,1	0,47	125.553	6,6	1,38
<i>Sesso</i>									
cointestato	549.362	51,6	0,35	403.167	48,5	0,51	952.529	50,3	2,30
singolo di cui:	514.752	48,4	0,59	427.270	51,4	0,95	942.022	49,7	2,97
maschi	322.547	30,3	0,75	259.608	31,3	1,09	582.155	30,7	3,65
femmine	192.205	18,1	0,43	167.662	20,2	0,59	359.867	19,0	1,88
<i>Paese di provenienza</i>									
unione europea	977.054	91,8	0,39	793.072	95,5	0,52	1.770.126	93,4	1,78
altri paesi	87.056	8,2	1,61	37.364	4,5	4,62	124.420	6,6	14,84
<i>Area di residenza</i>									
nord-ovest	385.057	36,2	0,61	280.794	33,8	0,86	665.851	35,1	3,36
nord-est	269.290	25,3	0,41	190.317	22,9	0,56	459.607	24,3	2,39
centro	206.042	19,4	0,40	171.642	20,7	0,56	377.684	19,9	1,92
mezzogiorno	203.646	19,1	0,45	187.645	22,6	0,77	391.291	20,7	2,37
<i>Popolazione nel comune di residenza</i>									
area metropolitana	187.348	17,6	0,68	137.478	16,6	0,88	324.826	17,1	3,16
area non metropolitana	876.828	82,4	0,45	692.994	83,4	0,67	1.569.822	82,9	2,52

Tavola 4: Importo dei mutui erogati in migliaia di euro

	2004-2007	2008-2011
<i>Distribuzione</i>		
media	133,8	144,9
q1	96,0	100,0
mediana	120,0	127,8
q3	150,0	165,0
<i>Importo medio per fasce d'età</i>		
meno di 35 anni	127,9	136,0
da 35 a 44 anni	137,3	149,0
da 45 a 54 anni	139,7	153,1
oltre 54 anni	138,1	147,8
<i>Importo medio per area di residenza</i>		
nord-ovest	134,8	147,3
nord-est	132,6	141,4
centro	142,7	155,5
mezzogiorno	124,5	135,3
<i>Importo medio per sesso</i>		
femmine	128,0	136,9
maschi	130,8	142,0
cointestazioni	137,6	150,2
<i>Importo medio per paese di provenienza</i>		
unione europea	133,9	145,4
altri paesi	132,6	135,1
<i>Importo medio per popolazione nel comune di residenza</i>		
area metropolitana	151,8	168,6
area non metropolitana	130,0	140,2

Tavola 5: Mutui per classi di importo

	2004-2007	2008-2011
<i>Numero medio</i>		
fino a 95.000 euro	66.056	43.005
95.001-120.000 euro	74.421	53.131
120.001-150.000 euro	61.124	45.700
oltre 150.000 euro	64.445	65.782
<i>Composizione percentuale</i>		
fino a 95.000 euro	24,8	20,7
95.001-120.000 euro	28,0	25,6
120.001-150.000 euro	23,0	22,0
oltre 150.000 euro	24,2	31,7

Tavola 6: Spread medi sui mutui a tasso variabile (1)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
totale	1,59	1,52	1,40	1,18	0,98	1,77	1,69	1,85
<i>Fasce d'età della clientela</i>								
meno di 35 anni	1,62	1,54	1,44	1,22	0,98	1,76	1,69	1,85
da 35 a 44 anni	1,60	1,52	1,40	1,18	0,97	1,76	1,68	1,84
da 45 a 54 anni	1,54	1,46	1,33	1,12	0,96	1,78	1,70	1,86
oltre 54 anni	1,53	1,43	1,28	1,10	0,99	1,83	1,71	1,87
<i>Area di residenza della clientela</i>								
nord-ovest	1,57	1,51	1,41	1,17	0,91	1,76	1,67	1,79
nord-est	1,56	1,45	1,29	1,08	0,97	1,66	1,58	1,74
centro	1,59	1,52	1,42	1,21	0,97	1,79	1,68	1,89
mezzogiorno	1,72	1,65	1,53	1,42	1,16	1,92	1,86	2,04
<i>Sesso della clientela</i>								
femmine	1,53	1,45	1,31	1,07	0,87	1,71	1,65	1,79
maschi	1,56	1,48	1,36	1,13	0,94	1,73	1,67	1,80
cointestazioni	1,63	1,56	1,45	1,26	1,05	1,82	1,72	1,90
<i>Paese di provenienza della clientela</i>								
unione Europea	1,58	1,50	1,36	1,13	0,94	1,76	1,68	1,84
altri paesi	1,77	1,71	1,68	1,62	1,55	1,99	1,84	2,11
<i>Popolazione nel comune di residenza della clientela</i>								
area metropolitana	1,58	1,51	1,43	1,24	0,84	1,76	1,68	1,82
area non metropolitana	1,60	1,52	1,39	1,17	0,99	1,77	1,69	1,86
<i>Classi di importo dei mutui</i>								
fino a 95.000 euro	1,63	1,55	1,42	1,20	1,06	1,92	1,81	1,98
95.001-120.000 euro	1,58	1,50	1,38	1,17	1,00	1,79	1,72	1,91
120.001-150.000 euro	1,62	1,54	1,43	1,22	0,95	1,76	1,69	1,86
oltre 150.000 euro	1,53	1,47	1,37	1,15	0,91	1,67	1,61	1,74

(1) Lo *spread* è calcolato rispetto al tasso Euribor a tre mesi. Sono inclusi i mutui a tasso variabile e a tasso determinato per un periodo fino a un anno.

Tavola 7: Spread medi sui mutui a tasso fisso (1)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
totale	0,96	1,30	1,30	1,32	1,43	1,57	1,11	1,37
<i>Fasce d'età della clientela</i>								
meno di 35 anni	0,87	1,38	1,34	1,35	1,42	1,57	1,06	1,33
da 35 a 44 anni	0,98	1,30	1,31	1,32	1,42	1,56	1,11	1,34
da 45 a 54 anni	1,02	1,20	1,24	1,29	1,44	1,59	1,19	1,42
oltre 54 anni	1,13	1,25	1,19	1,22	1,42	1,60	1,24	1,53
<i>Area di residenza della clientela</i>								
nord-ovest	0,91	1,26	1,29	1,34	1,42	1,51	1,03	1,11
nord-est	0,45	1,06	1,21	1,23	1,32	1,44	1,16	1,30
centro	1,05	1,33	1,28	1,28	1,44	1,60	0,97	1,37
mezzogiorno	1,18	1,43	1,37	1,39	1,51	1,69	1,29	1,65
<i>Sesso della clientela</i>								
femmine	0,82	1,22	1,24	1,27	1,39	1,51	1,01	1,22
maschi	0,88	1,25	1,26	1,30	1,41	1,55	1,05	1,33
cointestazioni	1,06	1,36	1,34	1,35	1,45	1,60	1,19	1,45
<i>Paese di provenienza della clientela</i>								
unione Europea	0,97	1,30	1,29	1,30	1,41	1,56	1,11	1,37
altri paesi	0,83	1,41	1,54	1,58	1,70	1,84	1,24	1,40
<i>Popolazione nel comune di residenza della clientela</i>								
area metropolitana	1,11	1,32	1,29	1,34	1,45	1,55	1,02	1,29
area non metropolitana	0,91	1,29	1,30	1,32	1,42	1,58	1,14	1,38
<i>Classi di importo dei mutui</i>								
fino a 95.000 euro	1,16	1,30	1,31	1,32	1,44	1,60	1,38	1,56
95.001-120.000 euro	0,78	1,29	1,29	1,32	1,43	1,61	1,17	1,47
120.001-150.000 euro	0,74	1,35	1,33	1,35	1,44	1,59	1,05	1,29
oltre 150.000 euro	0,73	1,28	1,27	1,31	1,40	1,48	0,85	1,11

(1) Lo *spread* è calcolato rispetto al tasso IRS a dieci anni per il tasso fisso. Sono inclusi i mutui a tasso determinato per un periodo di oltre 10 anni.

Tavola 8: Spread medi per classi dimensionali di banca (1)

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
<i>Mutui a tasso variabile (2)</i>								
primi 5 gruppi	1,53	1,48	1,40	1,13	0,84	1,68	1,70	1,89
altre gruppi/banche grandi	1,78	1,65	1,46	1,39	1,21	2,02	1,70	1,79
gruppi/banche piccole e minori	1,64	1,53	1,31	1,12	1,23	1,98	1,87	2,00
filiali e filiazioni di banche estere	1,66	1,52	1,34	0,99	0,78	1,48	1,49	1,70
<i>Mutui a tasso fisso (3)</i>								
primi 5 gruppi	1,15	1,32	1,31	1,33	1,47	1,59	0,97	1,21
altre gruppi/banche grandi	0,30	1,05	1,33	1,43	1,26	1,47	0,89	0,90
gruppi/banche piccole e minori	0,62	0,97	1,08	1,30	1,47	1,66	1,44	1,68
filiali e filiazioni di banche estere	1,02	1,43	1,29	1,11	1,38	1,56	1,50	1,88

(1) Per la definizione delle classi dimensionali cfr. Appendice Metodologica. (2) Lo *spread* è calcolato rispetto al tasso Euribor a tre mesi. Sono inclusi i mutui a tasso variabile e a tasso determinato per un periodo fino a un anno. (3) Lo *spread* è calcolato rispetto al tasso IRS a dieci anni per il tasso fisso. Sono inclusi i mutui a tasso determinato per un periodo di oltre 10 anni.