

U-rti17-wsf5467789
823...
er...
78t59...
39085-091...
308r590781...
23r5-13ou...
to9] [awekpg] [g18w[bg4k
odfguy7w0e4tby:fsx860
ciotg78w54egy
guy09hi
dmbvolgh
sdvbp;asioegp;wie4
2478...



MILANO - PALAZZO MEZZANOTTE - BORSA ITALIANA - 9 APRILE 2024

CONNECTING PEOPLE

Opportunities & Expertise in Distressed Credit Markets



Con il Patrocinio di



WRT-567-32 / $ax^2 + bx + (\frac{b}{2}) - (\frac{b}{2}) + ac$
 $(ax + \frac{b}{2})^2 = (\frac{b}{2})^2 + ac$
 $ax + \frac{b}{2} = \sqrt{(\frac{b}{2})^2 + ac}$
 $x = \frac{\sqrt{(\frac{b}{2})^2 + ac} - \frac{b}{2}}{a}$

PIUPIHP [JHpio... f' p9w3t5u7049...
0BHWO0UIB WSB... WGH'P [wjb;...
;erhlgaby;8;er... n; lwrjnhgpp...
ljwgg084wyo1b... ;SDUG;wotb...
4jm4j540n6b78... 89n90mu7kl...
marhng;wp91r4... 35u460978tW2...
l; jbfge400u8gy... tiuy40ty89upjmn65u...
093557ty08y7220... 64t5kljhhngv

WJlTgopuyw2t8... v24ltp023F...
ljwgg084wyo1b... 120nl;wrt...
13wgg084wyo1b... 120nl;wrt...

10°
CV
SPRING
DAY



MILANO - PALAZZO MEZZANOTTE - BORSA ITALIANA - 9 APRILE 2024

SESSION 2

“La cartolarizzazione a valenza sociale”

Keynote Speech

Emergenza mutui: il contesto di riferimento

Roberto Anedda
Senior Advisor Nomisma



Osservatorio
SalvaLaTuaCasa

Con il Patrocinio di



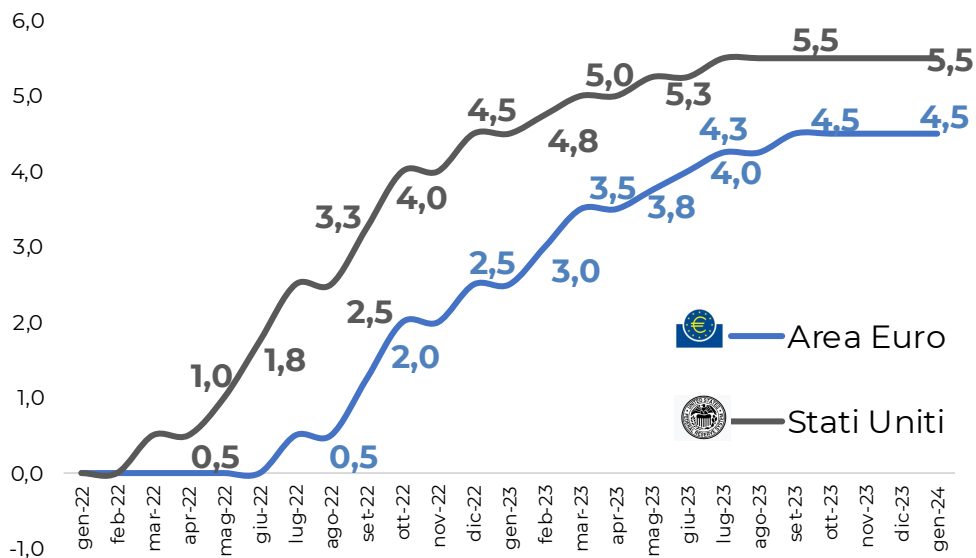
LA RISPOSTA ATTENDISTA E PRUDENTE DELLE BANCHE CENTRALI

LE BANCHE CENTRALI SEMBRANO PRUDENTI E POCO ORIENTATE AD UNA RAPIDA E SOSTANZIALE RIDUZIONE DEL COSTO DEL DENARO



ANDAMENTO DEGLI INCREMENTI DEI TASSI DI INTERESSE DELLE PRINCIPALI BANCHE MONDIALI

La BCE (Banca Centrale Europea) e la Fed (USA) mantengono fissi i tassi di interesse



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Trading Economics

7 marzo 2024 – Lagarde (BCE):

La BCE "ritiene che i tassi di riferimento si collochino su livelli che, **mantenuti per un periodo sufficientemente lungo**, forniranno un contributo sostanziale per il ritorno dell'inflazione al 2%. Le decisioni future della BCE assicureranno che i tassi siano **fissati su livelli sufficientemente restrittivi finché necessario**. C'è un evidente declino dell'inflazione, ma le **pressioni interne sui prezzi rimangono forti** e ciò è **in parte legato ai salari**". Attendiamo dati, sapremo di più ad aprile, e **molto di più a giugno**».

6 marzo 2024 - Powell (FED):

«La FED inizierà a tagliare i tassi quest'anno, ma **non ha fretta** di farlo... i progressi sul fronte dell'inflazione **non sono assicurati**».

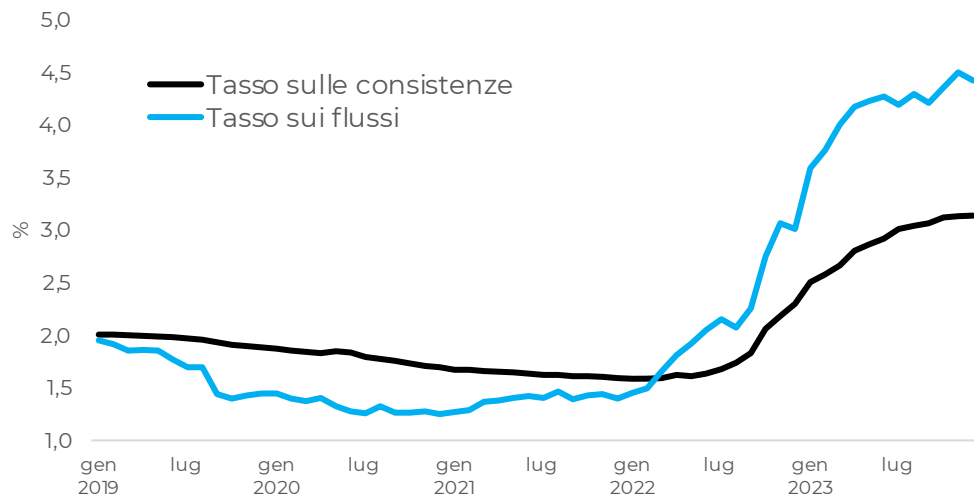
TASSI SUI FLUSSI E SULLE CONSISTENZE

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 %)



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

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).

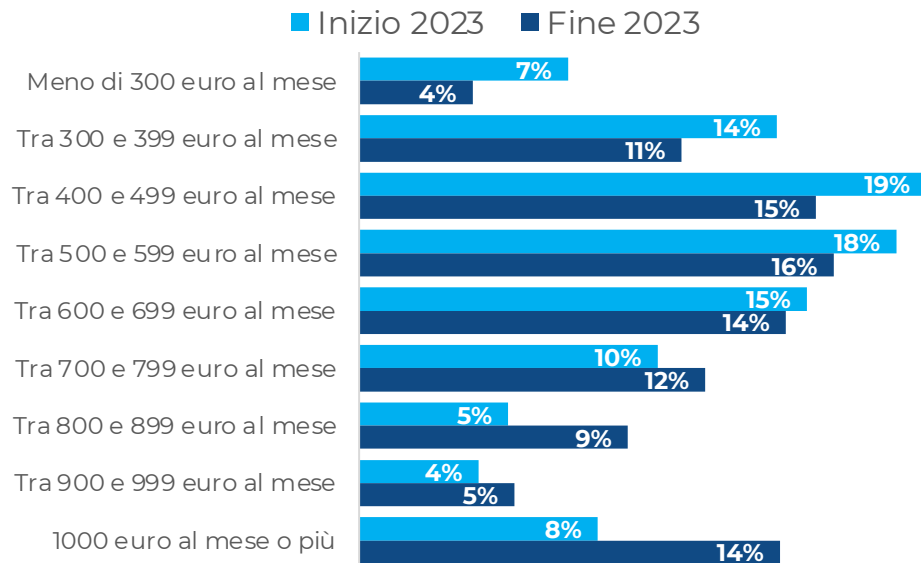


RATE E INCIDENZA SUL REDDITO

NONOSTANTE IL PESO DEI MUTUI A TASSO FISSO, AUMENTA LA RATA MEDIA DEI FINANZIAMENTI IN ESSERE



Quanto paga complessivamente al mese per il mutuo (o i mutui, se più d'uno) e per il credito al consumo?



A fine 2023, a causa del prolungato incremento dei tassi di interesse, aumentano le famiglie che devono sostenere una rata più alta.

Famiglie con rata >700 € al mese

27 % Inizio 2023

40 % Fine 2023

LA SITUAZIONE DEI MUTUI IN ESSERE

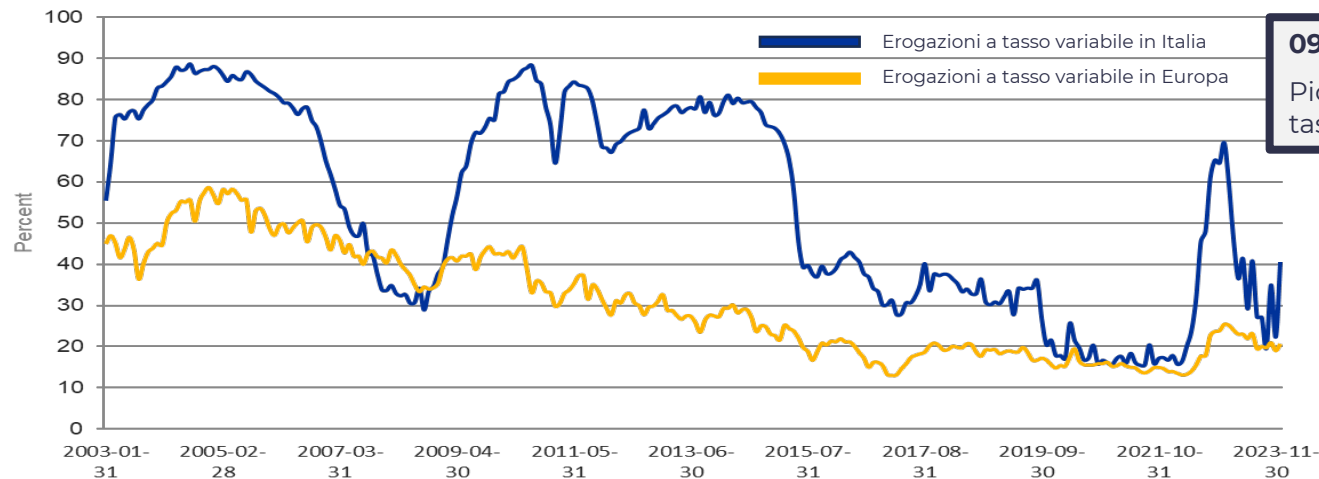
ATTRAZIONE FATALE TRA ITALIANI E TASSO VARIABILE

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**. Le nuove surroghe sono limitate da tassi elevati e rata/reddito difficilmente finanziabile.

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

(dati mensili, periodo gen 2003 – nov 2023, valori %)



09/22 – 02/23

Picco erogazioni a tasso variabile



Settembre 2022 – Febbraio 2023

Fino al 60-70% erogazioni a tasso variabile (10 mld di euro)

TASSI: QUANDO UN NUOVO EQUILIBRIO?

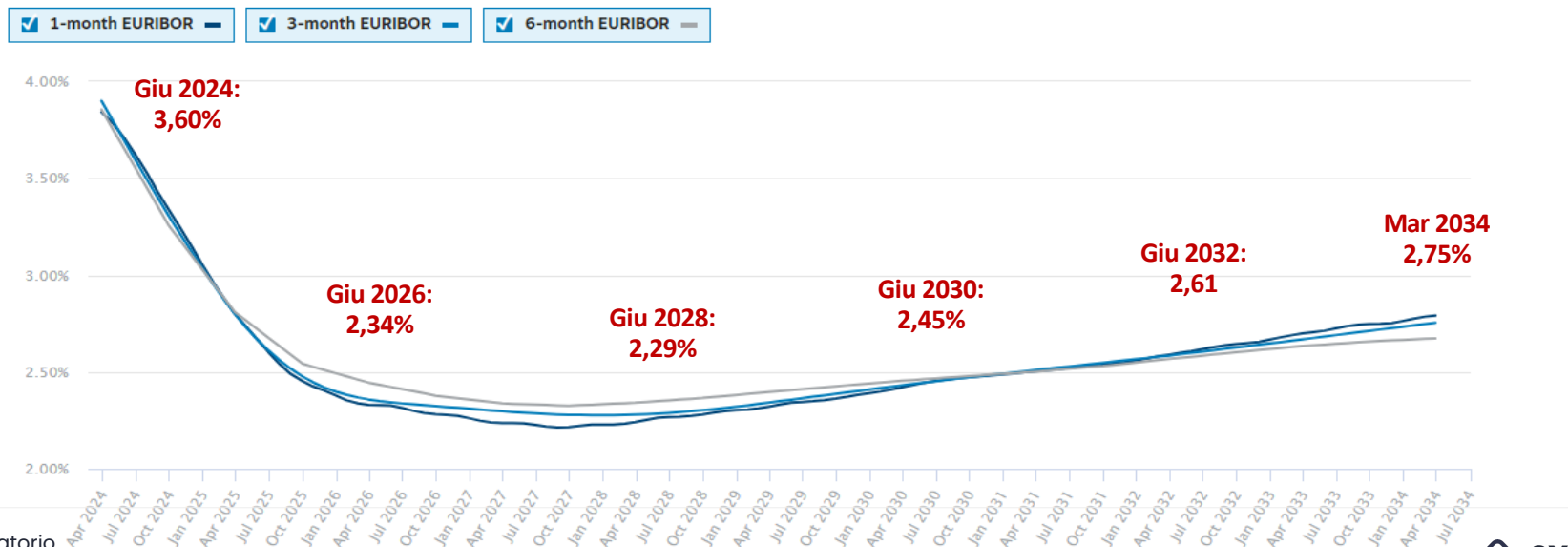
L'EPOCA DEI TASSI «ZERO» SEMBRA TRAMONTATA DEFINITIVAMENTE

I Future sugli Euribor prospettano **un'evoluzione conservativa dei tassi. Si attende un calo graduale di 1,5%-1,7% in due anni ed una soglia di equilibrio più elevata (tra 2,5% e 3,0%) 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, apr-2024 – mar-2034)

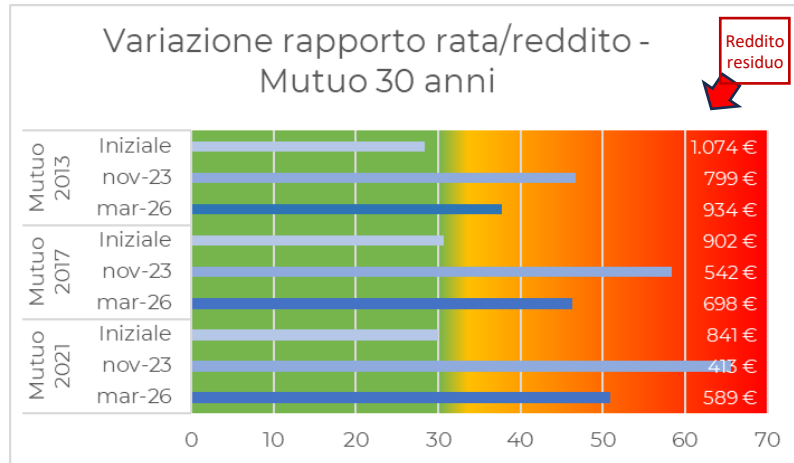
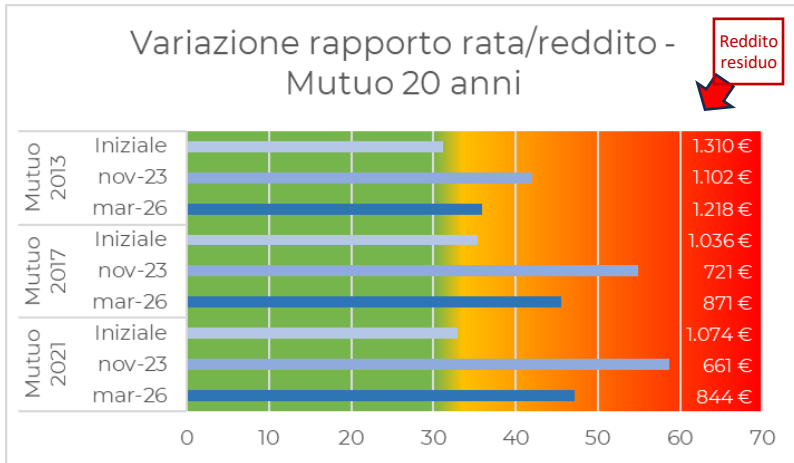


CRESCITA TASSI VARIABILI ED EFFETTI SU RATE E REDDITI FAMILIARI

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 precedente reddito disponibile **sarà lento e parziale** (-20 / 30% per i mutui più recenti)



NOTA:

Complessivamente le erogazioni negli anni analizzati sono state pari a: 20,9 mld (2013), 39,8 mld (2017), 53,4 mld (2021).
I valori di LTV medi annuali: 57% (2013), 74% (2017), 77% (2021).

INFLAZIONE E BILANCIO FAMILIARE


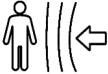


DOPO LA PARENTESI DEL COVID, LA SPESA DELLE FAMIGLIE HA RAGGIUNTO NUOVI MASSIMI, CON COSTI E PESO CRESCENTI DI MOLTE DELLE COMPONENTI PRIMARIE

SPESA MEDIA MENSILE FAMIGLIE (ISTAT)	2019	2020	2021	2022	2022	2023
	SPESA MEDIA	SPESA MEDIA	SPESA MEDIA	SPESA MEDIA	QUOTA SU SPESA TOTALE	VARIAZIONE PREZZI AL CONSUMO
Totale	2.561	2.312	2.415	2.625		+5,7%
Prodotti alimentari e bevande analcoliche	466	466	466	482	18,2%	+10,0%
Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili	904	897	913	1.010	35,3%	+3,9%
Mobili, articoli e servizi per la casa	104	98	106	107	4,1%	+6,1%
Trasporti	293	218	241	266	11,4%	+3,5%
Servizi di ristorazione e di alloggio	132	80	101	134	5,2%	+7,0%
Altre spese	662	554	587	626	25,8%	

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



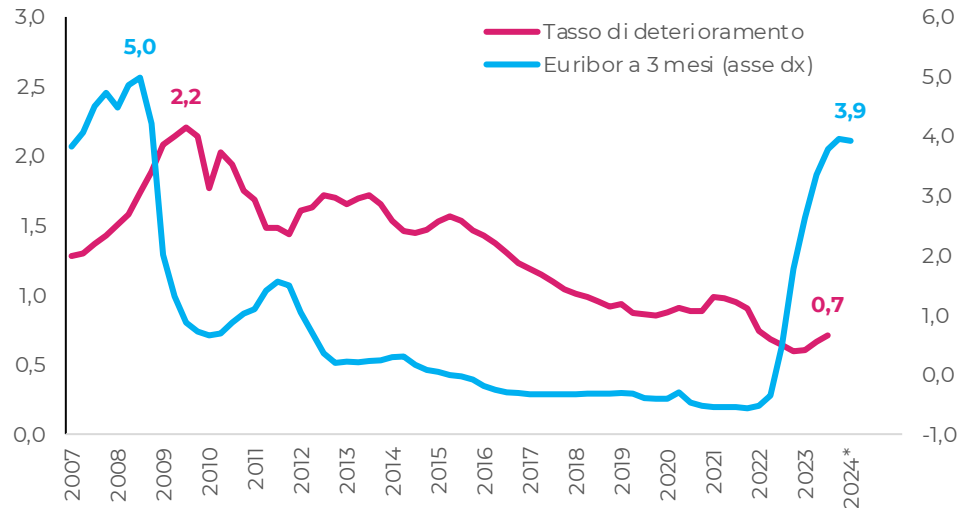
Differenza tra aumenti e diminuzioni					
TOTALE	-28% Spese per il tempo libero	-9%	-44%	-49%	-43%
	-26% Spese per attività culturali	-10%	-36%	-47%	-46%
	-13% Spese per attività sportive	-2%	-18%	-31%	-29%
	-11% Spese per abbigliamento	-2%	-13%	-27%	-9%
	-5% Spese per vacanze	6%	-10%	-20%	-19%
	6% Spese sanitarie	11%	2%	-1%	16%
	8% Spese per l'istruzione	11%	11%	-4%	-2%
	18% Spese per attività ricreative (figli)	29%	15%	8%	-8%
	28% Spese per generi alimentari	42%	21%	0%	21%
	57% Spese per utenze domestiche	58%	58%	43%	49%
	SOLIDE	RESILIENTI	IN BILICO	INSOLVENTI	



TASSO DI DETERIORAMENTO VS ANDAMENTO EURIBOR

L'OMBRA 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)



STORICAMENTE, L'AUMENTO DEL TASSO EURIBOR A 3 MESI SI TRADUCE IN UN AUMENTO DEI CREDITI DETERIORATI CON UN RITARDO TEMPORALE DI 12-18 MESI.

Senza adeguate contromisure, c'è il rischio di un deterioramento della qualità del credito nei prossimi mesi, con conseguente aumento della relativa rischiosità.

* Il 2024 è previsionale

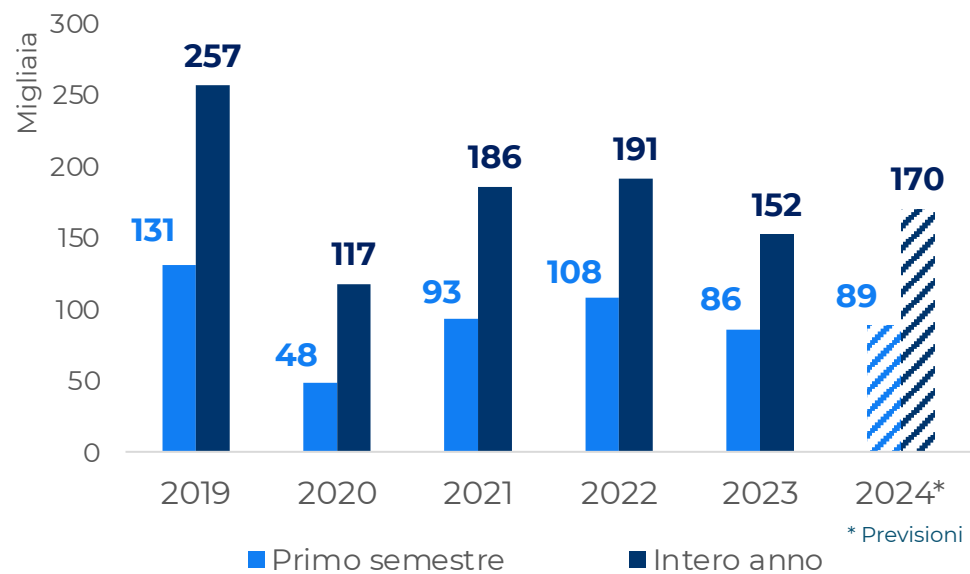
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia e BCE



L'EVOLUZIONE DEL NUMERO DI ASTE NEL 2024

ATTESA UNA RIPRESA DEI VOLUMI NEL 2024, SI STIMA UN +12% RISPETTO AL 2023

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



PREVISIONI DI CRESCITA DA INIZIO 2024



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 un possibile aumento delle aste, con un numero stimato compreso tra **160.000** e **180.000** aste (pari ad un **+12%** rispetto al 2023).

Fonte: Elaborazione Nomisma su dati Reviva

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

UN RISULTATO NEGATIVO PER DEBITORI E CREDITORI...

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.

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

ANCORA ELEVATI GLI ONERI DI SISTEMA

STIMA CREDITO MEDIO RECUPERATO IN ASTA



50%

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

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

43%

CREDITO MEDIO
RECUPERATO IN ASTA
SUL CREDITO TOTALE

CONSEGUENZE

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

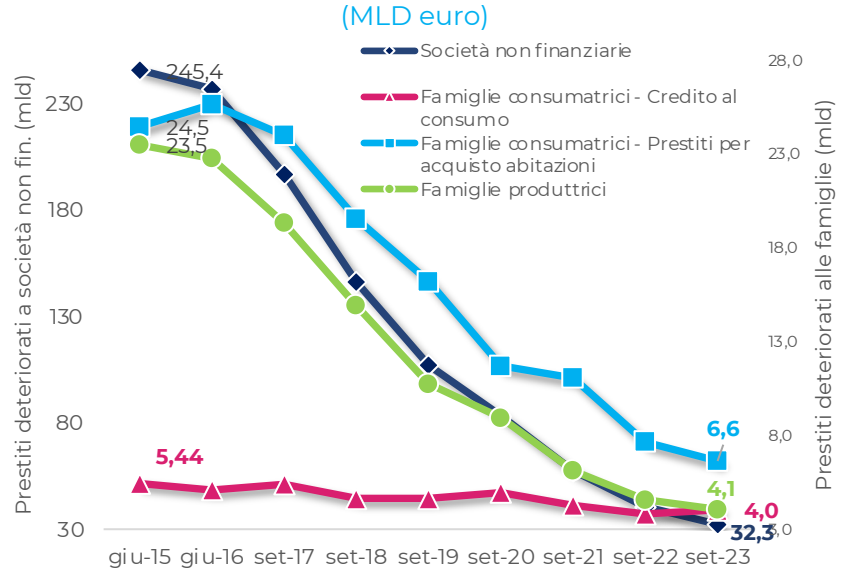
Una **stima** sui **macro-costi** generati dalle **inefficienze del sistema delle aste porta ad individuare in 9 miliardi** l'onere complessivo e un **costo per famiglia escussa di 23.000 euro**

Fonte: studio ASTASY 2018

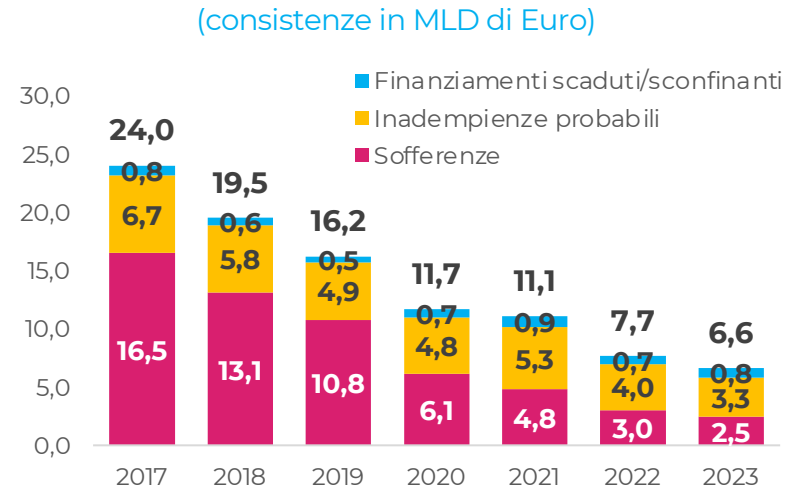
CONSISTENZE DEI PRESTITI DETERIORATI

TREND PROGRESSIVAMENTE POSITIVO, FAVORITO DA ANNI DI TASSI AI MINIMI

PRESTITI DETERIORATI A CLIENTELA (MLD euro)



PRESTITI DETERIORATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE (consistenze in MLD di Euro)



Tra il 2017 ed il 2023 l'incidenza delle sofferenze finanziarie sui prestiti deteriorati a famiglie per l'acquisto di abitazioni è **scesa dal 69% al 38%**, unitamente ad un calo del 70% del valore assoluto di prestiti in sofferenza (da oltre 24 miliardi di euro a 6,6 miliardi di euro).

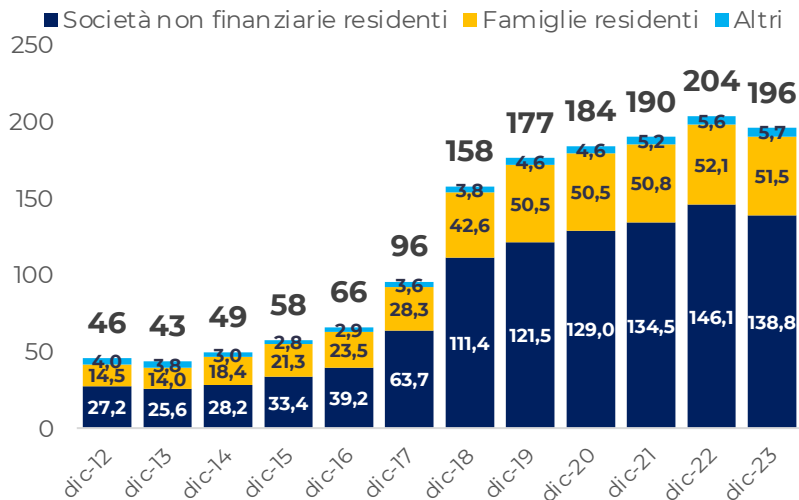
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia e BCE

CARTOLARIZZAZIONI DI PRESTITI BANCARI

LE CARTOLARIZZAZIONI ALLEGGERISCONO LE BANCHE (MA NON I DEBITORI)

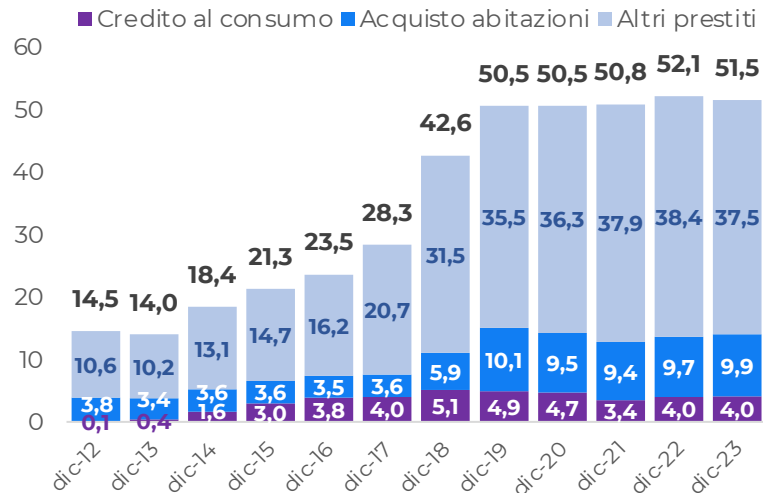
CARTOLARIZZAZIONI DI PRESTITI BANCARI PER SETTORE DI CONTROPARTE

(consistenze in MLD di Euro)



FINALITÀ DEI PRESTITI ALLE FAMIGLIE CARTOLARIZZATI

(consistenze in MLD di Euro)



Significativo aumento delle cartolarizzazioni bancarie dei prestiti alle famiglie tra il 2012 ed il 2019, per un valore più che triplicato rispetto al 2012 e poi stabilizzato dal 2020 su valori intorno ai 50 mld, costituiti per il 20% circa da finanziamenti per l'acquisto di abitazioni. Va tenuto presente che il prestito cartolarizzato esce dal bilancio della banca, ma il valore del debito resta in carico al debitore e continua a maturare costi.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia



Keynote Speech

Emergenza mutui: il contesto di riferimento

Roberto Anedda
Senior Advisor Nomisma



GLI ATTORI DELLA CARTOLARIZZAZIONE A VALENZA SOCIALE



DEBITORE CEDUTO

**ASSOCIAZIONE
CONSUMATORI
APS**

(Associazione di promozione sociale)

CEDENTE

NOTEHOLDERS

SPV

REOCO

Banche, Intermediari
106, 115 e SPV

Investitori Istituzionali e
Professionali

Master Service
Portfolio & Platform
Manager

Corporate Servicer
Asset Manager