



Dipartimento  
del Tesoro

Roma, 22 maggio 2018

# Forum PA 2018

Seminario

## Garanzie statali per l'acquisto della casa di abitazione:

uno strumento di politica economica  
per l'inclusione sociale e la tutela  
dell'ambiente, aperto alle esigenze  
dei territori.

**Relatore: dott. Silvio D'Amico**

*Direzione VI Operazioni finanziarie - Analisi di Conformità con la Normativa UE*



# I Fondi per la casa nel quadro delle iniziative del Tesoro per facilitare *l'accesso alla Casa*: bilanci e prospettive nell'attuale contesto economico - finanziario.



## La casa come fattore di Politica Economica

- Quadro generale



## Il «sistema» di interventi non fiscali a sostegno dei mutui per l'abitazione principale:

- Gli strumenti del Dipartimento del Tesoro
- Altri strumenti

# Il legame tra crisi del mattone e crisi economica

(La crisi in USA scoppia proprio con i mutui *subprime* legati alla casa di abitazione)

In Italia, con la crisi, anche l'investimento nel «mattone» (tradizionalmente anticiclico) diviene prociclico

In quanto:

- la diminuzione di reddito/patrimonio delle famiglie riferito alla casa ha concorso all'andamento negativo della domanda interna per beni e servizi
- il settore delle costruzioni (*labour intensive*) ne risente pesantemente (-7% nel 2013, -5,2% nel 2014 e -1,3% nel 2015. Fonte ANCE); il calo della domanda e la maggiore offerta di case anche per esigenze di liquidità delle famiglie ha ridotto il valore degli immobili
- il minor valore prospettico ne vanifica la natura di «bene rifugio»
- il minor valore riduce anche la copertura delle garanzie ipotecarie. Si contrae il mercato dei mutui immobiliari, con ulteriori effetti depressivi

# Fondo di Garanzia Casa

Nasce da una proposta condivisa MEF-ABI-Confindustria con obiettivi convergenti

## I SOGGETTI:

Famiglie (Il problema non è il costo del finanziamento, ma l'accesso al mutuo).

Banche

Settore Immobiliare

Edilizia

## GLI OBIETTIVI PUBBLICI:

Macroeconomici

Coesione sociale

Razionalizzazione/standardizzazione degli strumenti e ottimizzazione delle risorse

Efficienza energetica

## LE VARIABILI CONSIDERATE:

le difficoltà di accesso al credito delle famiglie

le procedure di esecuzione immobiliare

il minor costo della garanzia per la finanza pubblica (SEC2010)



# La casa come fattore di politica economica

Il DT gestisce - direttamente o indirettamente - strumenti per l'accesso o il sostegno alle famiglie che acquistano casa

Il mercato immobiliare, infatti, non solo rileva in termini di PIL, ma riverbera anche su diversi obiettivi/interventi di *policy* ad esempio in termini di:

- ❑ credito (disciplina bancaria, accesso al credito, garanzie pubbliche e controgaranzia dello Stato, efficienza delle procedure esecutive, ecc..)
- ❑ sostegno alle famiglie
- ❑ sostegno all'industria (edilizia, costruzioni, impiantistica....e relativi indotti)
- ❑ lotta alla povertà (*housing sociale*)
- ❑ integrazione e coesione sociale (anche in ragione dei flussi migratori)
- ❑ assetto del territorio/ «consumo del suolo» /prevenzione dei disastri
- ❑ politiche ambientali/ efficienze energetica



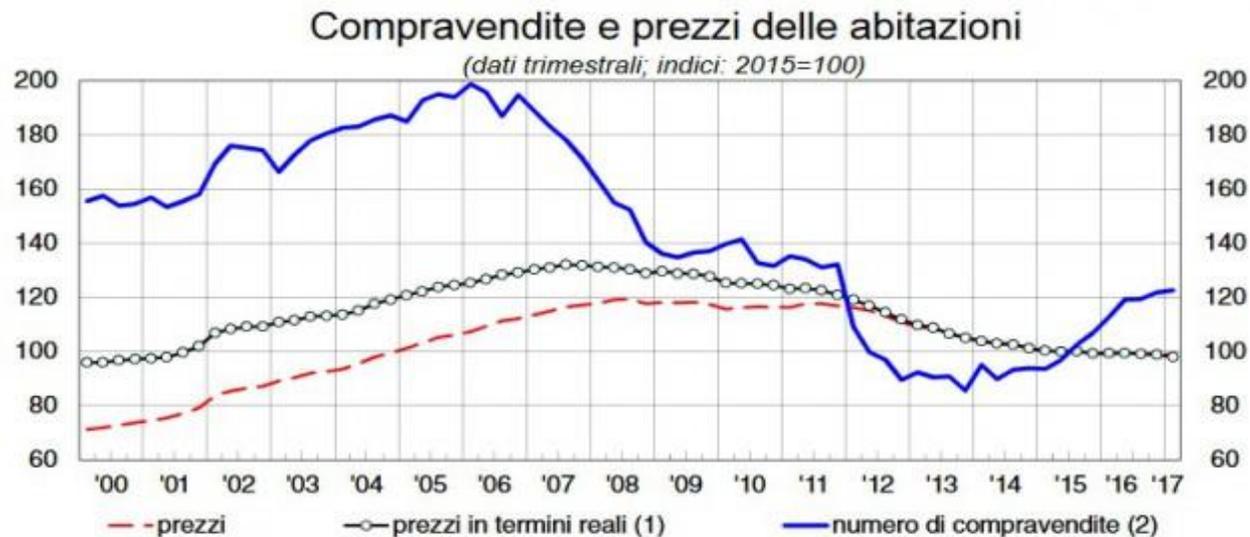
## Il perché della garanzia pubblica

Il ricorso alla garanzia pubblica (Fondo) con controgaranzia Stato:

- ✓ ha acquistato sempre maggiore rilevanza tra le forme di sostegno indiretto (al 31.12.2017 le garanzie Stato erano circa 63,3 MLD, pari al 3,7 % del PIL,)
- ✓ attraverso la «ponderazione zero» riduce l'accantonamento in termini di capitale di rischio per gli Istituti di credito
- ✓ aiuta il finanziatore a superare le asimmetrie informative
- ✓ è un meccanismo di trasferimento e diversificazione del rischio
- ✓ grava sul deficit pubblico per il valore delle escussioni previste

# Il mercato residenziale in Italia nel 2017

- le compravendite di abitazioni hanno segnato un'ulteriore crescita +5,1 % rispetto all'anno precedente. (fonte Fiaip - Federazione italiana agenti immobiliari professionali)
- I prezzi degli immobili in ulteriore diminuzione: per le abitazioni -1,15% rispetto al 2016
- Il 52% delle compravendite avviene con il ricorso al sistema creditizio, con un netto aumento di richieste ed erogazioni rispetto al 2016, anche per il continuo abbassamento del tasso, sceso al nuovo minimo storico (dell'1,85% in aprile dall'1,88% di marzo secondo ABI).



Fonte: elaborazioni su dati OMI, Banca d'Italia, Istat e Consulente immobiliare. (1) Prezzi delle abitazioni deflazionati con l'indice dei prezzi al consumo. – (2) Valori corretti per la stagionalità e per gli effetti di calendario.



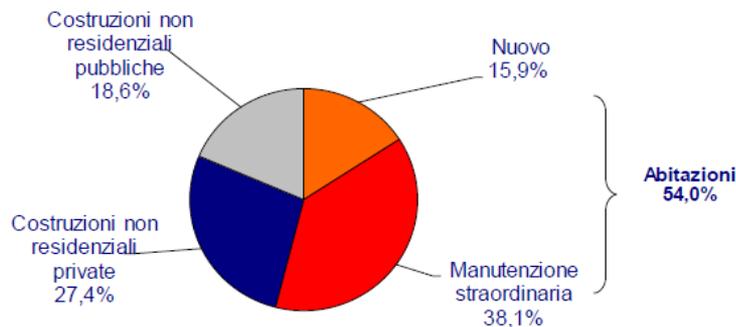
# I fattori della ripresa del mercato immobiliare

- la politica monetaria del Q.E. della BCE
- i valori ai minimi storici dei tassi di interesse applicati ai mutui
- la diminuzione dei prezzi di vendita degli immobili
- strumenti MEF (non solo fiscali) per il sostegno all'acquisto della prima casa

# Il mercato residenziale in Italia

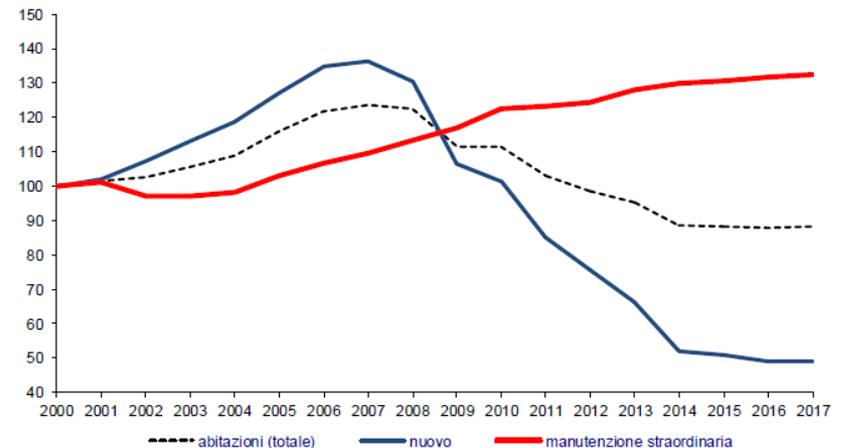
- Nel settore delle costruzioni l'unico comparto che continua a registrare una crescita degli investimenti è quello della riqualificazione del patrimonio abitativo: +0,5% in termini reali rispetto al 2016. Grazie anche ai bonus fiscali, gli investimenti in riqualificazione degli immobili sono cresciuti negli anni della crisi arrivando ad essere il comparto leader del mercato con il 38% del totale degli investimenti nel settore, come dimostra il confronto con gli anni pre-crisi in cui a trainare era il nuovo.
- Sul fronte dell'occupazione i dati non danno ancora evidenza di una tendenza univoca e ben delineata, nei primi nove mesi del 2017, il numero di occupati nelle costruzioni si attesta sui bassi livelli dello stesso periodo dell'anno precedente (+0,1%).

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI<sup>(\*)</sup> PER COMPARTO  
ANNO 2017



(\*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà  
Fonte: Ance

INVESTIMENTI IN ABITAZIONI  
n.i. 2000=100



Fonte: Ance



# Gli Strumenti del Dipartimento del Tesoro

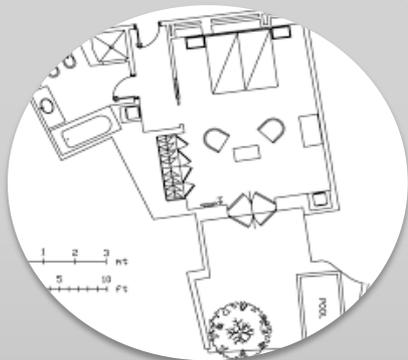
Il MEF - Dipartimento del Tesoro è titolare di interventi legati ai mutui per la casa con obiettivi di sostegno alle famiglie, ma anche di rilancio dell' economia (settori economici e credito legati alla casa), costruiti tenendo conto degli obiettivi di coesione sociale, nel quadro dei vincoli di finanza pubblica.

**1.Fondo di garanzia per l' acquisto della prima casa.** 50% di garanzia pubblica (con controgaranzia dello Stato) per mutui fino a 250.000 euro per prima casa. Si privilegia il supporto indiretto della garanzia che grava meno sul deficit pubblico.

**2.Fondo di solidarietà per la sospensione delle rate sui mutui per l'acquisto della prima casa.** Sospensione fino a 18 mesi delle rate sul mutuo fino a 250.000 euro sulla prima casa, per famiglie in difficoltà.

La Gestione dei Fondi è assicurata da: **Consap Spa**

# Chiedere un Mutuo: Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa



Nessun limite alla metratura purché abitazioni non di lusso



Per l'acquisto (anche con ristrutturazione interventi efficienza energetica) di importo massimo € 250.000



Garanzia statale sul 50% quota capitale. Priorità (e tassi calmierati al TEGM) per:

- giovani coppie
- nuclei familiari monogenitoriali con figli minori,
- giovani < 35 anni e lavoro atipico
- conduttori di alloggi popolari



Nessun limite di età o di reddito per i richiedenti

Dotazione **600 milioni di Euro** + plafond Fondo "Giovani coppie" **50 milioni**  
Incrementabili da Regioni, Enti/organismi pubblici



# Il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa: i vantaggi

## Per la banca

«Ponderazione zero» sulla quota capitale garantita (che libera patrimonio) e un' ulteriore garanzia pubblica sul rientro del mutuo (oltre l' ipoteca).

## Per il mutuatario

Nessuna garanzia personale, oltre l' ipoteca e l' assicurazione. Per tutti

Loan to value - LTV fino al 100% (secondo Banca d' Italia il Fondo rientra tra le garanzie integrative per i mutui fondiari che consentono di finanziare fino al 100% del valore dell' immobile, superando il limite dell' 80% già previsto dalla regolamentazione di vigilanza). Per tutti



## SEGUE **Il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa: i vantaggi**

- **Il Fondo è rivolto a tutti i cittadini**, che alla data di presentazione della domanda di mutuo, non siano proprietari di altri immobili a uso abitativo (fanno eccezione quelli acquistati per successione *mortis causa*)
- È invece previsto un tasso calmierato del finanziamento (tasso effettivo globale (TEG) non superiore al tasso effettivo globale medio (TEGM) pubblicato trimestralmente dal MEF ai sensi della legge 7 marzo 1996, n. 108 per le seguenti categorie:
  - ✓ giovani coppie (dove almeno uno dei componenti non superi i 35 anni)
  - ✓ nuclei familiari monogenitoriali con figli minori
  - ✓ giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico
  - ✓ conduttori di alloggi di proprietà degli IACP, comunque denominati (ampliamento platea beneficiari ex DL n. 47/2014 L. n. 80/2014)



## Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa: come fare domanda

- **Per accedere** basta presentare in una delle banche aderenti (ad oggi 177 consultabili sul sito [www.Consap.it](http://www.Consap.it)), contestualmente alla richiesta di mutuo, il **modulo** scaricabile dal sito MEF o Consap e comunque disponibile in banca, allegando un documento di identità (e il Permesso di soggiorno per stranieri)
- **Consap** entro 20 giorni comunica alla banca l' ammissione alla garanzia
- **La banca** entro 90 giorni comunica a Consap il perfezionamento del mutuo garantito, o la mancata erogazione del mutuo (in tale ultimo caso la garanzia decade)

**È sempre facoltà della banca decidere sulla concessione del mutuo e sul ricorso alla garanzia del Fondo**

# Il Fondo di garanzia per i mutui per la prima casa: **uno strumento aperto alle esigenze dei territori**

Le Regioni e le Province autonome, nonché altri enti ed organismi pubblici, anche in forma associativa, mediante la stipula di accordi sottoscritti con il Ministero dell'economia e delle finanze, possono contribuire alla dotazione del *Fondo*, con l'istituzione di sezioni speciali, con contabilità separata, attivabili tramite gli accordi, che individuano l'ammontare e la destinazione delle risorse competenti.

In pratica il co-finanziatore può:

- Aumentare *flat* la % di garanzia pubblica (con ponderazione 0)
- Definire specifici *target* per tipologie di operazioni e/o soggetti



## Casa Conviene un'iniziativa di comunicazione del MEF mirata sulle agevolazioni per la casa

Dal 2016 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha avviato una campagna di informazione su: le agevolazioni fiscali per interventi edilizi, le misure di garanzia per l'accesso al mutuo e quelle per la sospensione delle rate per le famiglie in difficoltà. L'iniziativa, volta a diffondere la consapevolezza dei vantaggi derivanti dalle diverse iniziative, si è sviluppata attraverso: spot televisivi e su internet, seminari con le associazioni del settore, *webinar* curati dal MEF. Tra le iniziative realizzate in tale contesto:

□ 7 giugno 2016: “Fare Casa”: I Fondi per la casa nel quadro delle iniziative del Tesoro per facilitare l'accesso alla Casa: **Al seminario sono intervenuti il Ministro dell'Economia e delle finanze, l'ABI e le associazioni i del settore.**

□ 16 novembre 2016: webinar “accedere ai fondi del tesoro per i mutui prima casa” **organizzato dal MEF insieme all'Associazione Bancaria Italiana (ABI) e all'Associazione Agenti Immobiliari Riuniti (AIR)**

□ 9 ottobre 2017: webinar “Fare Casa”: **sostegno al credito e agevolazioni fiscali per l'abitare delle famiglie italiane** campagna realizzata in collaborazione con i professionisti del settore: **ABI, ADICONSUM, ADUSBEP, AIR Italia, ANACI, ANAIP, ANCE, ASSILEA, CASARTIGIANI, CNA, CNDCEC, CODICI, ANAEP-Confartigianato Edilizia, Confcooperative, Confedilizia, Consap, Consiglio Nazionale degli Architetti, Consiglio Nazionale del Notariato, Consiglio Nazionale Geometri, Federconsumatori, Federlegnoarredo, Federmobili, Fiaip, Fimaa, Forum famiglie, Lapet, Legacoop, Udicon, Unai**

# Risultati del Fondo - Trend Statistico crescente:

Dall'inizio dell'anno si registra, anche grazie alla campagna informativa realizzata dal MEF, una media di 250 domande al giorno per un totale di 76.956 dall'avvio dell'iniziativa, di cui 43.711 di finanziamenti erogati, per un totale di euro 4.904.209.620 (dati al 30.4.2018 Fonte CONSAP)

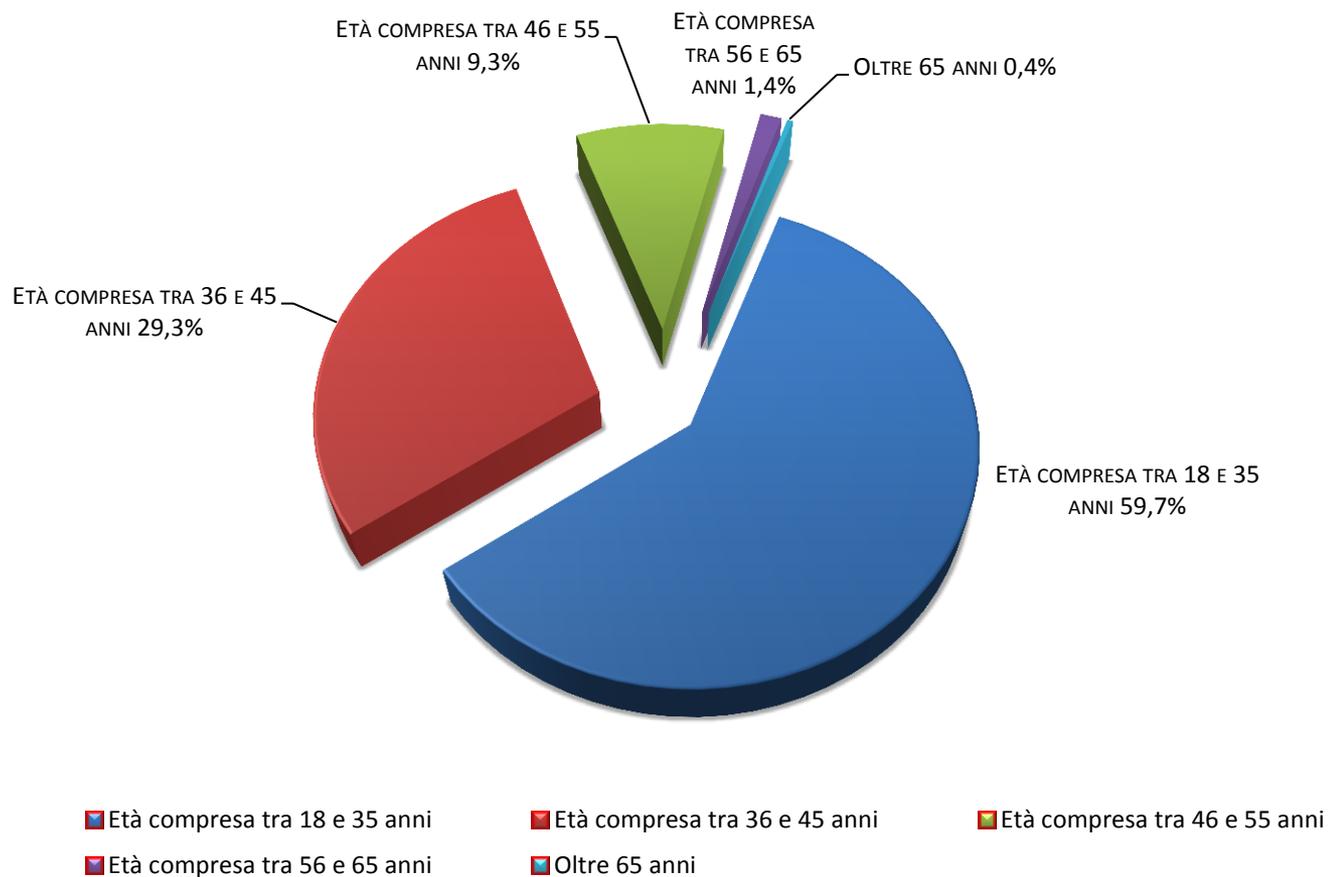


Lo strumento ha ancora capienza. Il Dipartimento del Tesoro è impegnato ad aumentare la conoscenza dello strumento al largo pubblico.



# I meta-obiettivi del Fondo di garanzia mutui per la prima casa:

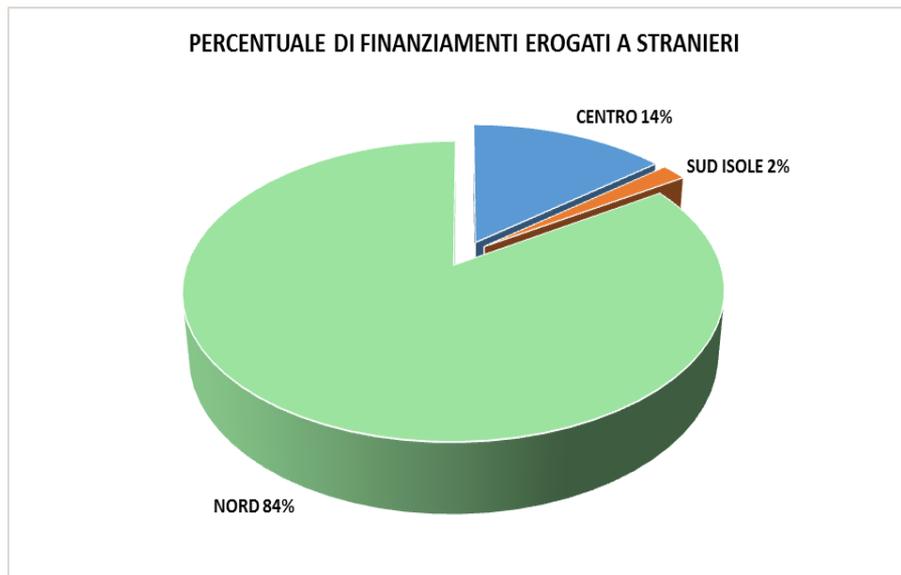
## Suddivisione per Fasce di Età dei Richiedenti



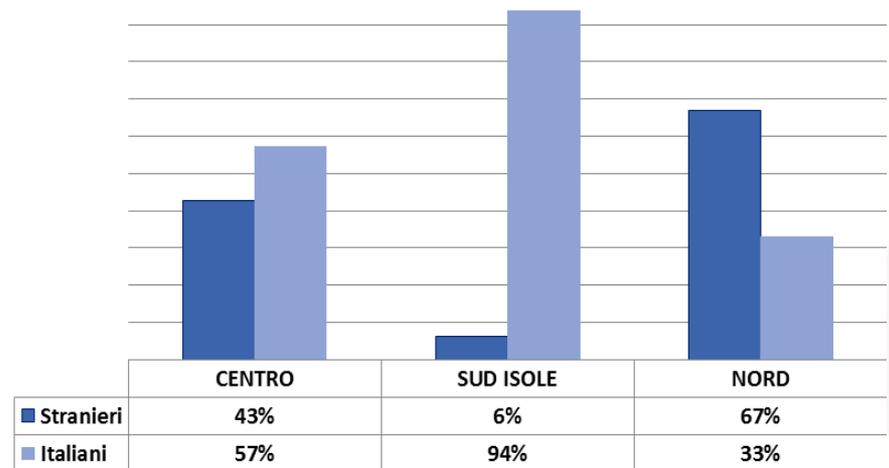
# Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa: distribuzione geografica dei finanziamenti erogati, uno strumento di inclusione per gli stranieri residenti in Italia

La macroarea del Nord Italia conferma il trend rilevato a livello globale, con la migliore performance per numeri di finanziamenti erogati.

*Oltre la metà dei mutui erogati sono stati richiesti da stranieri, con una forte divaricazione per macroarea: e si concentrano nel Nord Italia (84 %), in particolare nelle Regioni Veneto, Lombardia e Emilia Romagna (oltre il 70 %)*



## Distribuzione territoriale di finanziamenti - Italiani e Stranieri



Fonte CONSAP dati al 16.5.2018

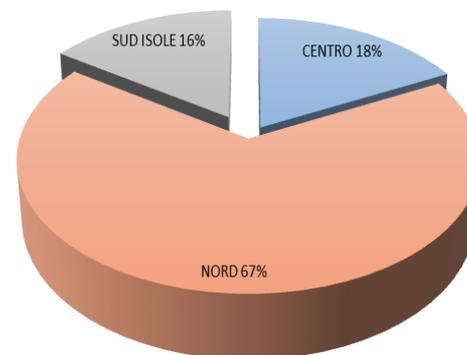


Dipartimento del Tesoro

# Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa:

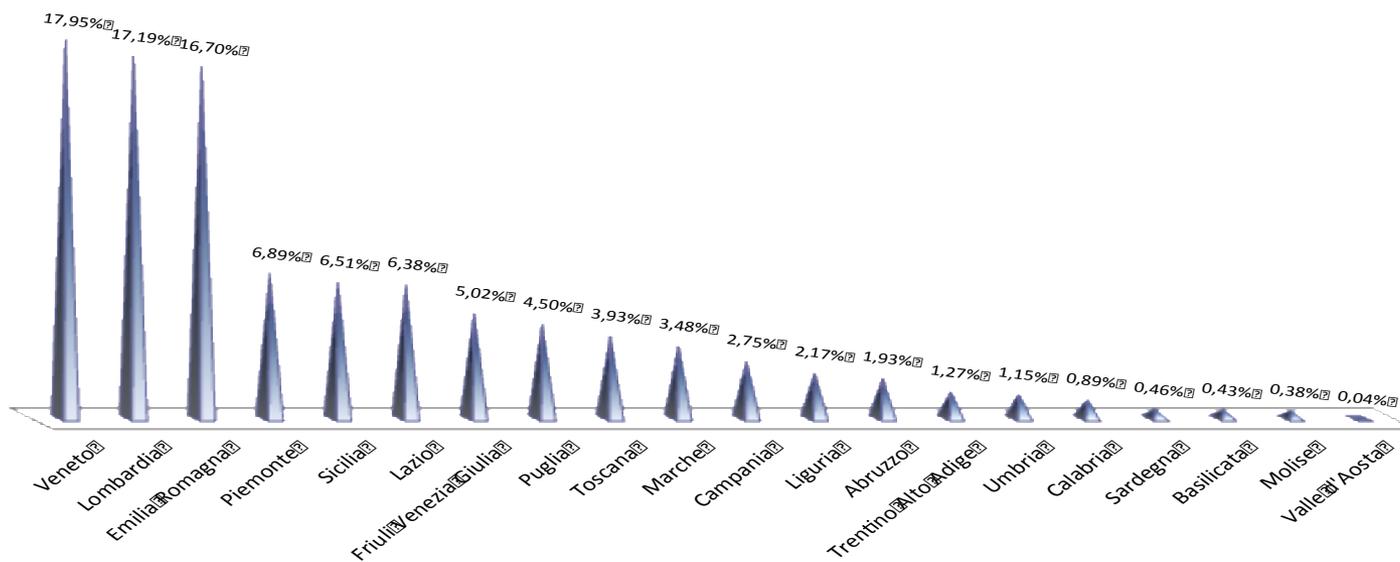
La macroarea del Nord Italia conferma il trend rilevato a livello globale, con la migliore performance per numeri di domande presentate e di finanziamenti erogati.

DISTRIBUZIONE DEI FINANZIAMENTI EROGATI PER MACRO AREE TERRITORIALI

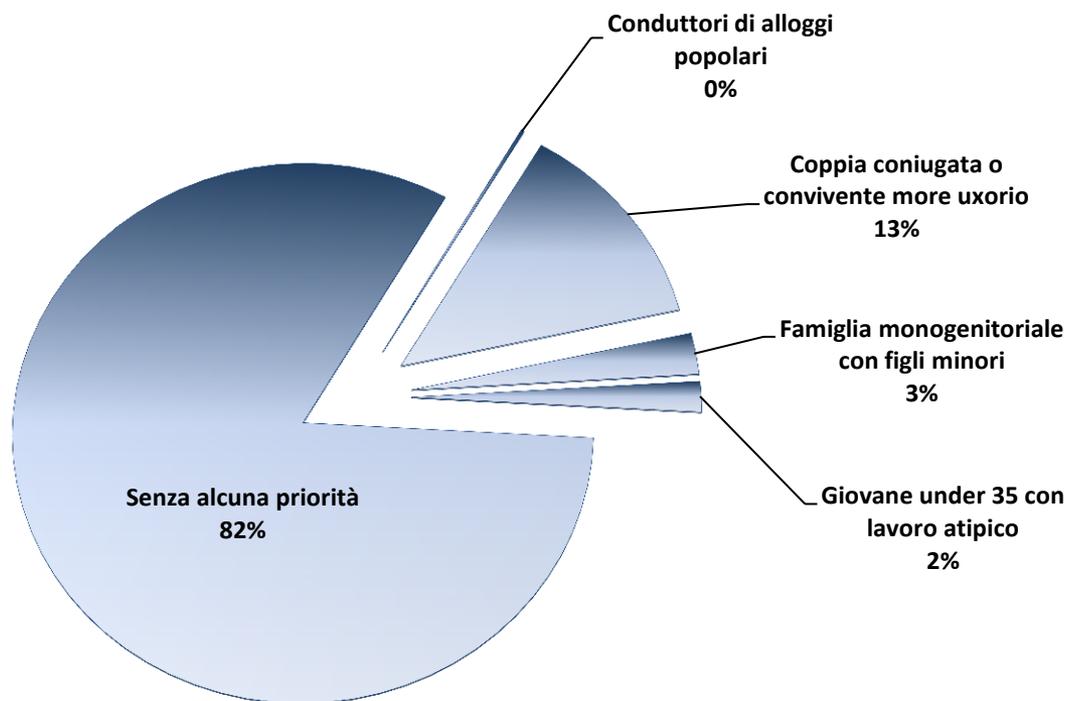


■ CENTRO ■ NORD ■ SUD ISOLE

Distribuzione Regionale dei finanziamenti erogati



# Il Fondo di garanzia mutui per la prima casa: Finanziamenti erogati con condizioni di priorità



FINANZIAMENTI EROGATI AL 30.04.2018			
CONDIZIONI DI PRIORITA'	NUM. FINANZIAMENTI	IMPORTO FINANZIAMENTO	% FINANZIAMENTI
Conduttori di alloggi popolari	76	6.479.038,25	0,17%
Coppia coniugata o convivente more uxorio	5.706	695.076.150,82	13,05%
Famiglia monogenitoriale con figli minori	1.087	110.177.923,32	2,49%
Giovane under 35 con lavoro atipico	802	83.896.435,82	1,83%
Senza alcuna priorità	36.040	4.008.580.072,24	82,45%
<b>Totale complessivo</b>	<b>43.711</b>	<b>4.904.209.620,45</b>	<b>100,00%</b>



Dipartimento  
del Tesoro

*Grazie per l'attenzione!*

