

I FINANZIAMENTI AGLI STRANIERI

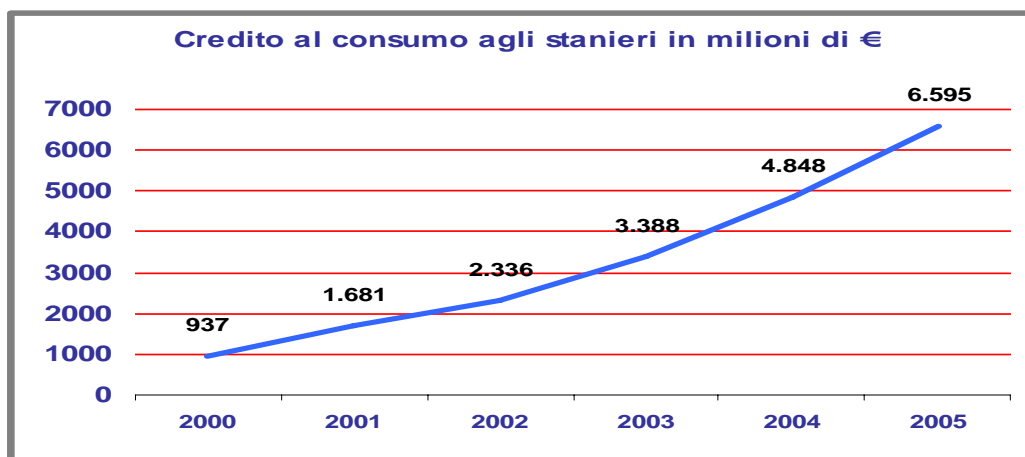
Anche gli stranieri hanno capito che è conveniente acquistare un immobile in virtù del costo del denaro sui prestiti ipotecari che nonostante gli aumenti di questi ultimi periodi è ancora conveniente.

Secondo gli ultimi dati l'erogato 2005 ai cittadini stranieri nella forma dei mutui casa e credito al consumo è stato pari a oltre 6.5 miliardi di euro, oltre 7 volte quello erogato nel corso dell'anno 2000. Il valore è diviso tra prestiti finalizzati (54,2%), prestiti personali (37,7%) e mutui casa (8,1%).

Nel 2005 sono stati erogati nel complesso oltre 447 mila finanziamenti rispetto ai 252 mila del 2002 con un tasso annuo di crescita del 40%.

In generale, la domanda di finanziamento proveniente da cittadini stranieri residenti in Italia rappresenta un'evoluzione importante e crescente nel corso di questi ultimi anni, ed in prospettiva positiva anche per il 2006 con una previsione pari a circa 6.8 miliardi di euro.

E' il settore dei **mutui per le abitazioni** che ha registrato la crescita maggiore a testimonianza del continuo processo di integrazione economica e sociale delle varie comunità presenti nel nostro Paese.



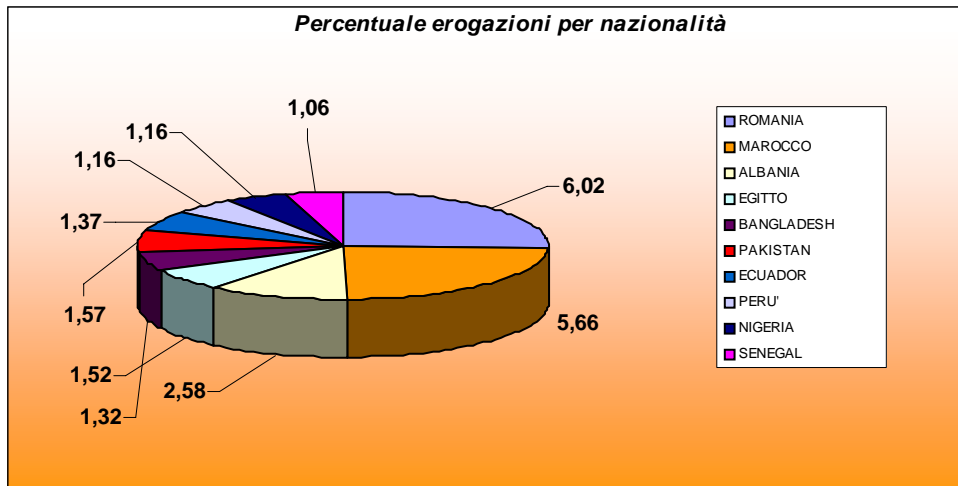
Fonte: Assofin

Sotto il profilo economico i cittadini stranieri costituiscono una componente difficilmente irrinunciabile per il nostro Paese. Essi hanno sempre di più la necessità di ottenere servizi e prodotti specifici.

Riguardo alla **percentuale di indebitamento** sono i cittadini Africani che mostrano una penetrazione più elevata in rapporto alla presenza numerica, seguono i cittadini di origine Americana e Asiatica.

Le famiglie europee non UE si connotano per una minore propensione al ricorso al credito.

Nel dettaglio, secondo un'analisi dell'Ufficio Studi Kiron, sono i cittadini Romeni a rappresentare la percentuale maggiore come volume di erogazioni (il 6,02%), seguono i cittadini Marocchini, Albanesi ed Egiziani.



Elaborazioni Ufficio Studi Kiron

Analizzando le **tendenze a livello territoriale** i cittadini stranieri residenti al nord denotano un maggior ricorso all'indebitamento a causa di una condizione economica e sociale più stabile.

Gli stranieri residenti nelle isole, nel centro e sud del nostro Paese sono in generale meno propensi ad indebitarsi a causa del loro progetto migratorio ancora recente e per una minore stabilità economica.

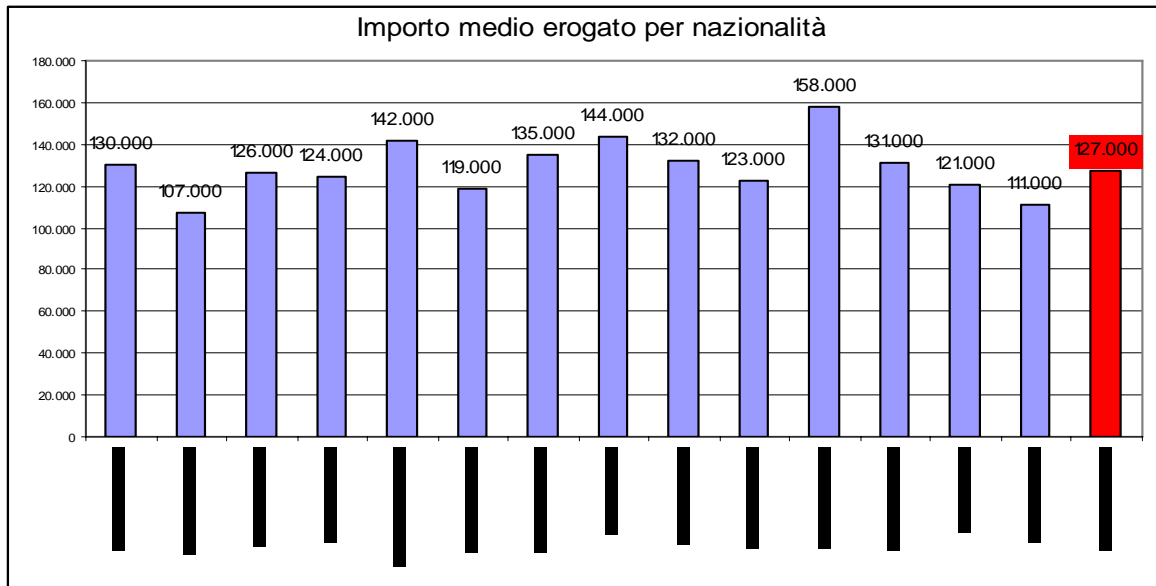
I nostri dati indicano che **l'acquirente straniero tipo** è un cittadino con regolare permesso di soggiorno, residente in Italia da 2/3 anni, dipendente, o che svolge una attività come piccolo imprenditore e di età compresa tra i 25 e i 35 anni, nel 60 % dei casi è sposato.

Il 71% dei cittadini stranieri ricorre al prestito che in media copre il tra l'80% ed il 100% del prezzo dell'abitazione. Le **compravendite** riguardano immobili di piccole dimensioni 50-60 mq che si trovano generalmente nelle periferie delle città o paesi.

L'importo di mutuo medio finanziato ai cittadini stranieri è in media superiore al valore nazionale. Da nostre rilevazioni si registra che l'importo medio erogato relativo al primo semestre 2006 è pari a 127.000 € contro i 124.000 € della media nazionale.

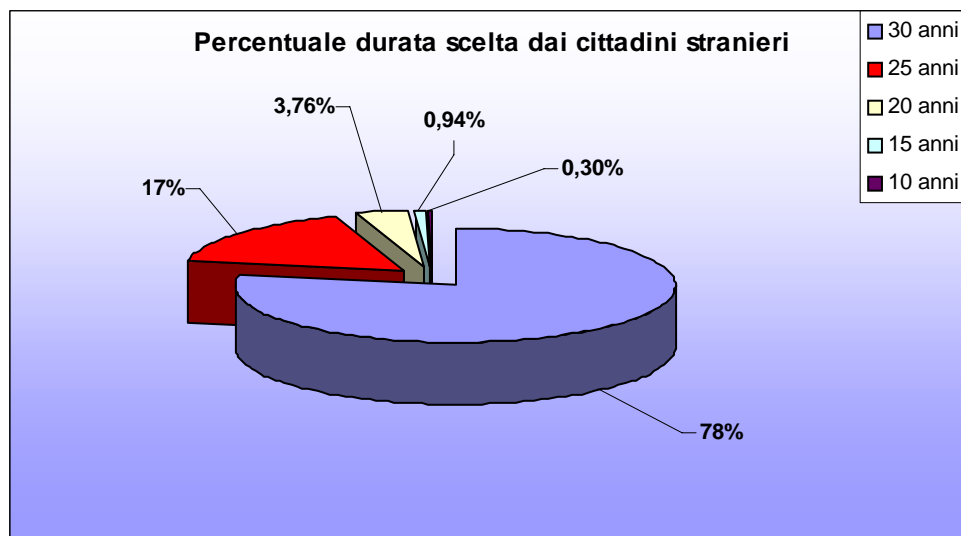
Le cause che determinano l'aumento dell'importo erogato sono:

- l'aumento dei prezzi degli immobili cresciuti nel 2005 del 4% circa;
- dal miglioramento dell'offerta degli intermediari finanziari dedicata a questi soggetti. Questi prodotti permettono di ottenere fino al 100% del valore dell'abitazione con tassi più convenienti e con più facilità rispetto al passato;
- l'aumento della tendenza dell'indebitamento a causa dei tassi ancora contenuti;
- i fattori legati al comportamenti socio-demografici;
- il miglioramento dei processi decisionali sul merito creditizio favorito dalle nuove banche dati
- l'andamento delle retribuzioni che in genere sono più basse rispetto ai cittadini italiani e che determinano una minore capacità di risparmio.



Elaborazioni Ufficio Studi Kiron

Per quanto riguarda la **durata dei finanziamenti** oltre il 95% dei prestiti viene erogato applicando una durata superiore a 21 anni. In particolare il 78% dei cittadini stranieri sceglie una durata di 30 anni. La durata potrà crescere nei prossimi anni per effetto del miglioramento dell'offerta con l'introduzione di prodotti fino a 40 anni.

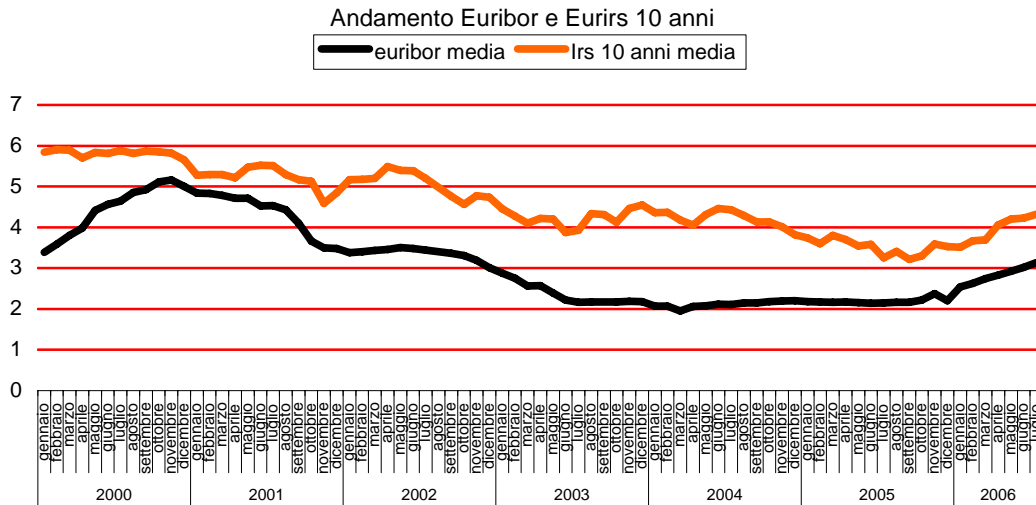


Elaborazioni Ufficio Studi Kiron

In generale i cittadini stranieri sono più propensi a scegliere il **prodotto a tasso variabile (87,2%)** dei casi. Registriamo infatti un aumento della percentuale rispetto al primo semestre 2005 del 13%. La scelta del tasso variabile dipende principalmente dal minore costo del prodotto di -0,85 punti percentuali rispetto al tasso fisso. Le altre motivazioni che spingono i cittadini stranieri verso il prodotto variabile è l'elevato importo medio richiesto che è in media il 100% del valore dell'immobile e il basso reddito percepito.

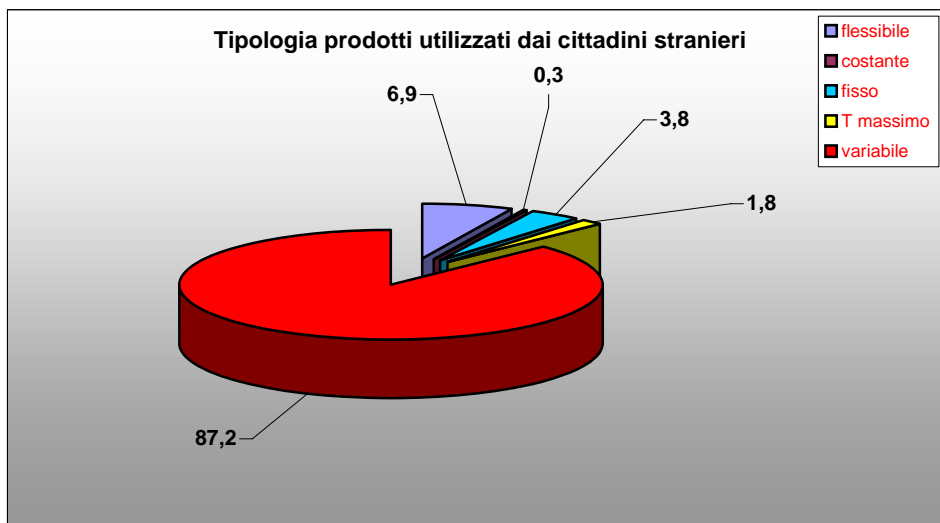
E' importante ricordare, analizzando l'andamento dei tassi di interesse dall'entrata in vigore dell'Euro, che la scelta del tasso variabile ha permesso di ottenere in questi anni risultati più performanti rispetto ai prodotti a tasso fisso o misto. Il prodotto a tasso variabile è sempre consigliabile a tutti coloro che hanno un reddito che gli permette di affrontare con serenità i possibili aumenti dei tassi che si possono verificare durante il periodo di ammortamento del

prestito. Dal grafico si evidenzia come negli anni il prodotto a tasso variabile sia stato più conveniente rispetto al tasso fisso.



Elaborazioni Ufficio Studi Kiron

Il 6,9% dei cittadini stranieri opta per il prodotto misto o flessibile. La percentuale del primo semestre 2005 era del 16%. Le caratteristiche di questo prodotto permettono al mutuatario, in periodi prestabiliti dal contratto, di cambiare il parametro di indicizzazione passando dal tasso fisso a quello variabile o viceversa. Questo prodotto è particolarmente adatto per ridurre il rischio delle variazioni dei tassi di interesse che si possono verificare nel periodo di rimborso. La sua scelta presuppone da parte del mutuatario una buona dose di preparazione finanziaria e di gestione del finanziamento. Un'errata gestione del prodotto infatti porterebbe nel tempo un aggravio dei costi. Anche per il prodotto a tasso fisso registriamo un calo delle scelte passando dal 10% del primo semestre 2005 al 3,8% del 2006. Evidentemente il maggiore costo del prodotto a tasso fisso ha indirizzato la scelta verso prodotti più competitivi. Gli aumenti dei tassi di questi ultimi periodi non hanno influito sulle scelte dei richiedenti che si sono indirizzati verso il prodotto meno costoso. Rispetto ai cittadini italiani si quindi evidenzia una certa differenza nella scelta dei prodotti verso tipologie più rischiose.



Elaborazioni Ufficio Studi Kiron

I cittadini stranieri sono infatti generalmente più “ottimisti” dei cittadini italiani e denotano un **approccio al debito** meno inibente e restrittivo.

Il mercato delle erogazioni relativo ai cittadini stranieri è una sfida interessante per gli istituti di credito ed in forte espansione.

Esistono però alcuni punti da affrontare al fine di proporre una migliore qualità dei servizi e un livello di consulenza dedicata. Per quanto riguarda l’offerta dovrà essere differenziata per costi e idonea alle specifiche esigenze e caratteristiche economiche.

In particolare gli intermediari finanziari dovranno modificare i relativi parametri relativi alla valutazione del merito creditizio. E’ necessaria una attività di implementazione delle banche dati, che attualmente si basano su “parametri” e dati che si riferiscono ai cittadini italiani, che come è evidente, non corrispondono alle diverse caratteristiche proprie dei cittadini stranieri.

Solo in questo modo sarà possibile per gli operatori finanziari permettere un più facile accesso al credito agevolando in questo modo una migliore integrazione dei cittadini stranieri.

Renato Landoni – Ufficio Studi Kiron
