

Osservatorio regionale sul costo del credito

11 aprile 2011

Indice

1. Obiettivi
2. Le motivazioni del progetto
3. La recente crisi finanziaria
4. Il modello di analisi
5. I risultati
6. Considerazioni di sintesi

Obiettivi

1. Focalizzare il tema del **costo del credito** e valutarne gli effetti sulla condizione economica delle famiglie a livello regionale. Per costo del credito si intende il peso del mutuo per la casa rispetto al reddito familiare. Nel 2011 sono state inserite anche le spese per la gestione della casa
2. Predisporre un **modello** di analisi economica metodologicamente fondato capace di supportare **valutazioni di impatto e previsioni**, sulle variabili economiche che influenzano il costo del credito.
3. Proporre **scenari** a breve ed eventualmente a medio termine capaci di favorire la condivisione delle problematiche e di stimolare la riflessione sulle politiche e sui comportamenti individuali e collettivi.

Le motivazioni del progetto e la crisi finanziaria

- La necessità di disporre uno **strumento conoscitivo** per l'analisi dell'impatto del costo del credito sulle condizioni economiche delle famiglie ha assunto una forte rilevanza con l'ultima **crisi** finanziaria.
- La crisi, legata agli squilibri finanziari complessivi, ha avuto origine negli USA nel 2007 con l'esplosione dei mutui *subprime*, si è accentuata ulteriormente con il **fallimento** della *Lehman Brothers* (settembre 2008).
- Nei mesi successivi, in cui si è assistito all'intervento dei governi nazionali per evitare il tracollo dei sistemi bancari, la crisi finanziaria ha avuto effetti **pervasivi** sull'economia reale.

Gli effetti della crisi in Italia

- L'Italia entra nel pieno della crisi, che va ad **aggravare ulteriormente** la situazione degli ultimi anni, già contrassegnata da una crescita lenta del PIL, soprattutto rispetto ai partner europei.
- La situazione si aggrava anche per le famiglie, che a partire dal 2000 hanno sperimentato una un'erosione del potere di acquisto rispetto all'inizio del decennio.
- A ciò vanno aggiunte altre difficoltà, indotte dall'attuale crisi del sistema produttivo, che si traducono in un aumento della **precarietà**, e del rischio di **disoccupazione**.

La crisi economica ed il costo del credito

- I **primi segnali di difficoltà** erano già emersi prima dell'esplosione della crisi finanziaria, in seguito al rialzo dei tassi a partire dall'estate del 2007, fino agli ultimi mesi del 2008.
- A seguito di tale processo è emerso il tema dell'indebitamento delle famiglie, in particolare di quelle che negli anni precedenti avevano acceso **mutui a tasso variabile** per l'acquisto dell'abitazione.
- Il problema **dell'indebitamento** è strettamente connesso alla recente **espansione del mercato immobiliare**, che ha partire dal 2000 registra incrementi sia nelle compravendite di abitazioni che nei loro prezzi.

La crisi economica ed il costo del credito (2)

- L'espansione del mercato immobiliare nell'ultimo decennio, che ha interessato tutti i paesi sviluppati (soprattutto USA, UK, Spagna), ha trovato anche in Italia diversi fattori favorevoli (domanda di nuove residenze, bolla sul mercato azionario dopo il 2000, scudo fiscale del 2002, etc).
- Il sistema bancario, in un contesto di tassi di interesse relativamente più bassi, ha **favorito il** ricorso al finanziamento bancario per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie.
- L'**offerta** di strumenti di finanziamento è diventata più **articolata** (es. durata superiore ai 30 anni, mutuo dinamico, *loan to value* al 100%) con l'intento per rivolgersi ad un platea di soggetti più differenziata (stranieri, lavoratori precari...).

La crisi economica ed il costo del credito (3)

- Tenendo conto della recente crisi assume una particolare importanza analizzare **l'impatto del costo del credito** sulle famiglie.
- Il **costo del credito** influenza il ricorso al finanziamento da parte delle famiglie soprattutto per sostenere l'acquisto di abitazioni e ne determina la sostenibilità nel corso del tempo.
- Pur non occupandoci in dettaglio delle ripercussioni sulle imprese (calo degli investimenti, e crollo dell'attività), terremo in considerazione sul piano generale i principali **effetti** (domanda di lavoro, tasso di disoccupazione...).

Tema rilevante: costo del credito e l'accesso all'abitazione

Perché è importante considerare l'**accesso all'abitazione**?

L'**accesso** all'abitazione ha importanti ricadute socio-economiche e rappresenta un elemento legato ai processi di inserimento e dell'integrazione sociale.

L'**accesso** all'abitazione si ricollega al funzionamento del mercato immobiliare, alle scelte del sistema bancario ed al funzionamento dei mercati finanziari.

Il modello di analisi

- L'incidenza della rata sul reddito disponibile consente di ottenere un **indicatore generale** sull'onere del costo del credito.
- Mantenendo lo stesso approccio basato sulle simulazioni tentiamo di allargare l'orizzonte costruendo un **modello di analisi** più articolato.
- La costruzione del modello si sviluppa lungo due direzioni. L'analisi delle **determinanti del contesto economico** e degli **effetti individuali**.

Il modello di analisi: le determinanti del contesto

- Tale sviluppo è necessario a **contestualizzare** la simulazione basata sul prezzo, tasso di interesse e reddito, e renderla interdipendente rispetto alle variabili economiche complessive (andamento dell'economia, mercati finanziari, etc.).
- E' stato costruito un modello che descrive il **funzionamento** della realtà, identificando le principali determinanti che influenzano le principali grandezze regionali impiegate nelle simulazioni.
- In questa sede ci limitiamo ad una descrizione sommaria delle **principali determinanti** e delle relazioni che sono state considerate implementate, descritte nello schema.

Lo schema del modello di analisi



Il modello di analisi: le relazioni (1)

- Le relazioni tra le grandezze inserite nel modello (prezzo abitazioni, reddito familiare, e tasso di interesse), derivano dalla **teoria economica** e da risultati di **analisi empiriche**.
- Non di rado le relazioni tra le variabili sono affette da un certo **grado di incertezza**, dovuta sia ad errori di misura sia al fatto che i fenomeni non sono del tutto noti.
- Le relazioni economiche più importanti legano il **comportamento delle famiglie** al mercato immobiliare, che a sua volta reagisce in maniera specifica all'evoluzione dell'economia e dei mercati finanziari.

Il modello di analisi: le relazioni (2)

- L'evoluzione economica generale influisce sul livello medio regionale del **reddito familiare** e sulla sua distribuzione.
- Il reddito è correlato al **potere di acquisto** delle famiglie e rappresenta una determinante fondamentale della domanda regionale di abitazioni.
- La domanda di abitazioni è influenzata nelle regioni dalle dinamiche demografiche, in particolare dalla **formazione** di nuove famiglie e dai flussi migratori.
- All'interno della domanda di abitazioni possono prevalere **determinate caratteristiche** (superficie, dotazione...) sulla base della prevalenza delle diverse tipologie familiari (es. unipersonali, copie con figli).

Il modello di analisi: le relazioni (3)

- I **flussi migratori**, che costituiscono un elemento chiave della dinamica demografica, riflettono la presenza nelle regioni di opportunità professionali e insediative che loro volta dipendono dalle prospettive di crescita economica.
- La domanda di un'abitazioni non è soltanto finalizzata all'acquisto di consumo duraturo come la casa, ma si configura come una scelta di **investimento finanziario**.
- In questo caso la domanda di abitazioni è influenzata da processi che travalicano la dimensione regionale, e dipende in particolare dall'evoluzione dei **mercati finanziari**.

Il modello di analisi: le relazioni (4)

- L'andamento dei mercati finanziari influenza le scelte degli istituti di credito, in particolare il costo degli **strumenti di finanziamento** per le famiglie e le imprese.
- I livelli dei tassi di **interesse attivi** per il finanziamento dell'acquisto dell'abitazione, che vanno a determinare l'onere del debito per le famiglie, dipendono sia dalle decisioni in materia di politica monetaria da parte della BCE che dalle strategie commerciali degli istituti di credito.
- L'**offerta** di abitazioni, che si combina con la domanda, dipende dalle scelte delle imprese di costruzioni, influenzate a loro volta dalle prospettive di guadagno.

Il modello di analisi: le relazioni (5)

- Il settore pubblico influenza l'offerta di abitazioni attraverso gli strumenti della **pianificazione territoriale**.
- Il **prezzo delle abitazioni** è il risultato dell'**equilibrio** tra domanda e offerta sul mercato immobiliare le quali, derivano dalle molteplici determinanti segnalate in precedenza.
- Una delle caratteristiche peculiari del mercato immobiliare è la **rigidità** dell'offerta che comporta un adeguamento molto lento alle variazioni della domanda ed un effetto di persistenza nell'evoluzione dei prezzi.

Il modello di analisi: le relazioni (6)

- In conclusione l'onere del costo del credito dipende dai valori assunti dal prezzo delle abitazioni, dal tasso di interesse sul finanziamento e dal reddito familiare.
- A loro volta l'**evoluzione** delle tre grandezze è influenzata da molteplici fattori, in particolare l'**equilibrio** sul mercato immobiliare, le dinamiche dei **mercati finanziari**, il livello dell'attività economica e il loro potere di acquisto delle famiglie.
- L'impiego del modello consente di generare delle analisi di impatto attraverso simulazioni che tengono conto delle principali **interdipendenze** tra le variabili.

Il modello di analisi : l'analisi degli effetti specifici

- Il secondo sviluppo del modello si pone l'obiettivo di analizzare l'impatto del costo del credito su specifiche tipologie individuali.
- Oltre a spiegare la dinamica generale delle variabili economiche che condizionano il costo del credito, è importante analizzare le ricadute a seconda delle caratteristiche individuali.
- A tal fine è necessario incrociare i risultati del modello con informazioni di indagini riferite a famiglie ed individui, che riportano informazioni coerenti il tema analizzato.

Dal modello agli scenari

- Il modello così definito può essere impiegato per formulare delle **previsioni** economiche.
- Oltre alla generazione di previsioni il modello può essere impiegato per formulare **differenti scenari** sull'impatto del costo del credito.
- Gli scenari, tengono sì conto dei meccanismi e delle relazioni tra le variabili introdotte nel modello, tuttavia attraverso l'introduzione di ipotesi specifiche **esplorano traiettorie** del futuro in maniera aperta.
- In altri termini si tenta di introdurre ipotesi che **rompono** con il passato recente, poiché prevedono radicali cambiamenti sia nella dinamica dei processi che nel comportamento degli attori.

Dal modello agli scenari (2)

- Gli scenari sull'impatto del costo del credito, non solo riflettono in misura minore le tendenze storiche registrate, ma rispecchiano anche le **aspettative degli utilizzatori** rispetto alla loro visione della realtà.
- La formulazione degli scenari ha una spiccata funzione **didattica cognitiva**, poiché facilita la conoscenza della realtà nelle sue caratterizzazioni complesse.
- Supporta al tempo stesso il **coinvolgimento** degli attori coinvolti nel processo (famiglie, soggetti,...), e stimola il dibattito e la riflessione su possibili interventi e politiche.

Le informazioni utilizzate

1. Per i tassi di interesse si utilizzano i tassi medi dei mutui per l'acquisto di abitazioni su base regionale (Fonte: **Banca d'Italia**).
2. Per il prezzo delle abitazioni si considera un valore di riferimento regionale, ricavato da nostre elaborazioni su dati di **Banca d'Italia e Consulente Immobiliare**.
3. Indagine *I'ISTAT Eu-Silc* per la **distribuzione dei redditi**
Nello specifico vi sono informazioni dettagliate su circa 21 mila famiglie, riguardanti i **redditi percepiti** (lavoro dipendente, pensioni, redditi da capitale) e sull'abitazione si segnala in particolare il **titolo di godimento dell'abitazione, la presenza di un mutuo, il relativo importo, durata** etc.

La struttura del campione 2007

Titolo di studio capofamiglia	Famiglia con mutuo		Famiglia in affitto		Totale	
Licenza elementare	258	9,1	1.027	30,7	6.532	31,2
Licenza media inferiore	1.018	35,9	1.324	39,5	6.827	32,6
Diploma secondario	1.129	39,9	772	23,0	5.527	26,4
Laurea	428	15,1	227	6,8	2.042	9,8
Condizione socio-professionale						
Lavoratore dipendente	1.692	59,7	1.459	43,6	7.235	34,6
Lavoratore autonomo	583	20,6	386	11,5	3.009	14,4
In cerca di occupazione	52	1,8	182	5,4	551	2,6
Ritirato dal lavoro	357	12,6	815	24,3	7.377	35,2
Altre condizioni	149	5,3	508	15,2	2.756	13,2
Totale famiglie	2.833	100,0	3.350	100,0	20.928	100,0

La struttura dei redditi famigliari 2007

Decili	Al lordo degli affitti figurativi			Al netto degli affitti figurativi		
	Totale famiglie	Famiglie con mutuo	Famiglie in affitto	Totale famiglie	Famiglie con mutuo	Famiglie in affitto
10%	13.597	20.722	9.278	9.561	17.495	8.247
20%	18.304	26.126	12.786	13.803	22.411	11.993
30%	22.267	30.780	15.453	17.528	26.762	14.461
40%	26.370	34.874	18.290	21.014	31.018	17.350
Mediana	30.942	39.287	20.924	25.224	35.152	19.720
60%	36.076	43.751	24.123	30.265	39.227	23.051
70%	42.192	49.265	28.809	36.034	44.206	27.561
80%	50.360	56.543	34.486	43.511	50.800	33.354
90%	63.688	68.990	43.064	55.934	63.488	41.690

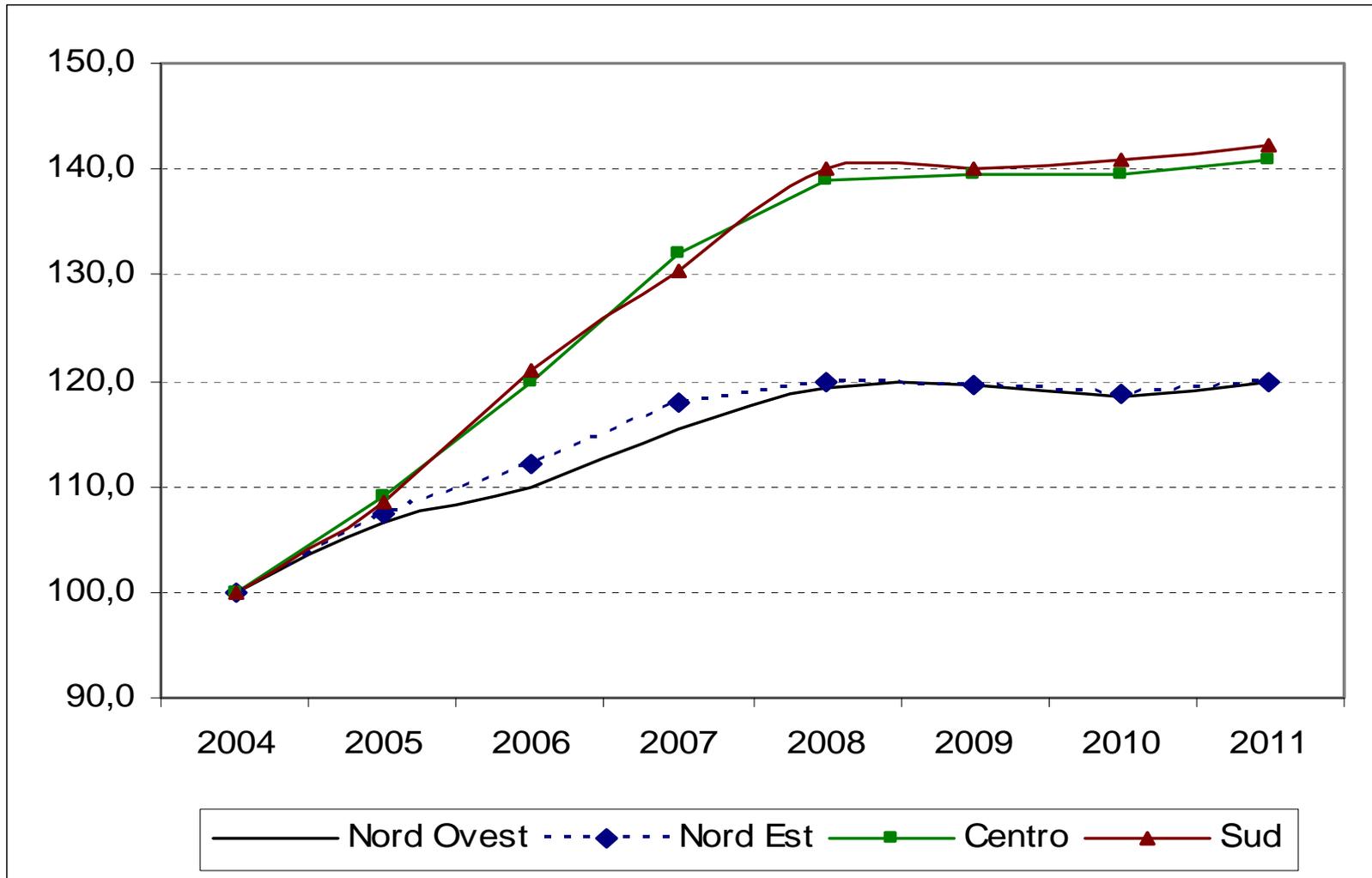
Tasso di interesse, importo e durata del mutuo 2007

<i>Legenda</i>	<i>Importo finanziamento</i>	<i>Tasso di interesse</i>	<i>Durata</i>
Titolo di studio capofamiglia			
Licenza elementare	65.395	6,3	16
Licenza media inferiore	79.696	5,9	17
Diploma secondario	86.252	5,7	18
Laurea	98.867	5,7	17
Condizione socio professionale			
Lavoratore dipendente	83.837	5,7	18
Lavoratore autonomo	100.414	5,9	16
In cerca di occupazione	70.508	6,3	16
Ritirato dal lavoro	61.473	6,1	15
Altre condizioni	78.310	6,2	17
Totale Famiglie	83.959	5,8	17

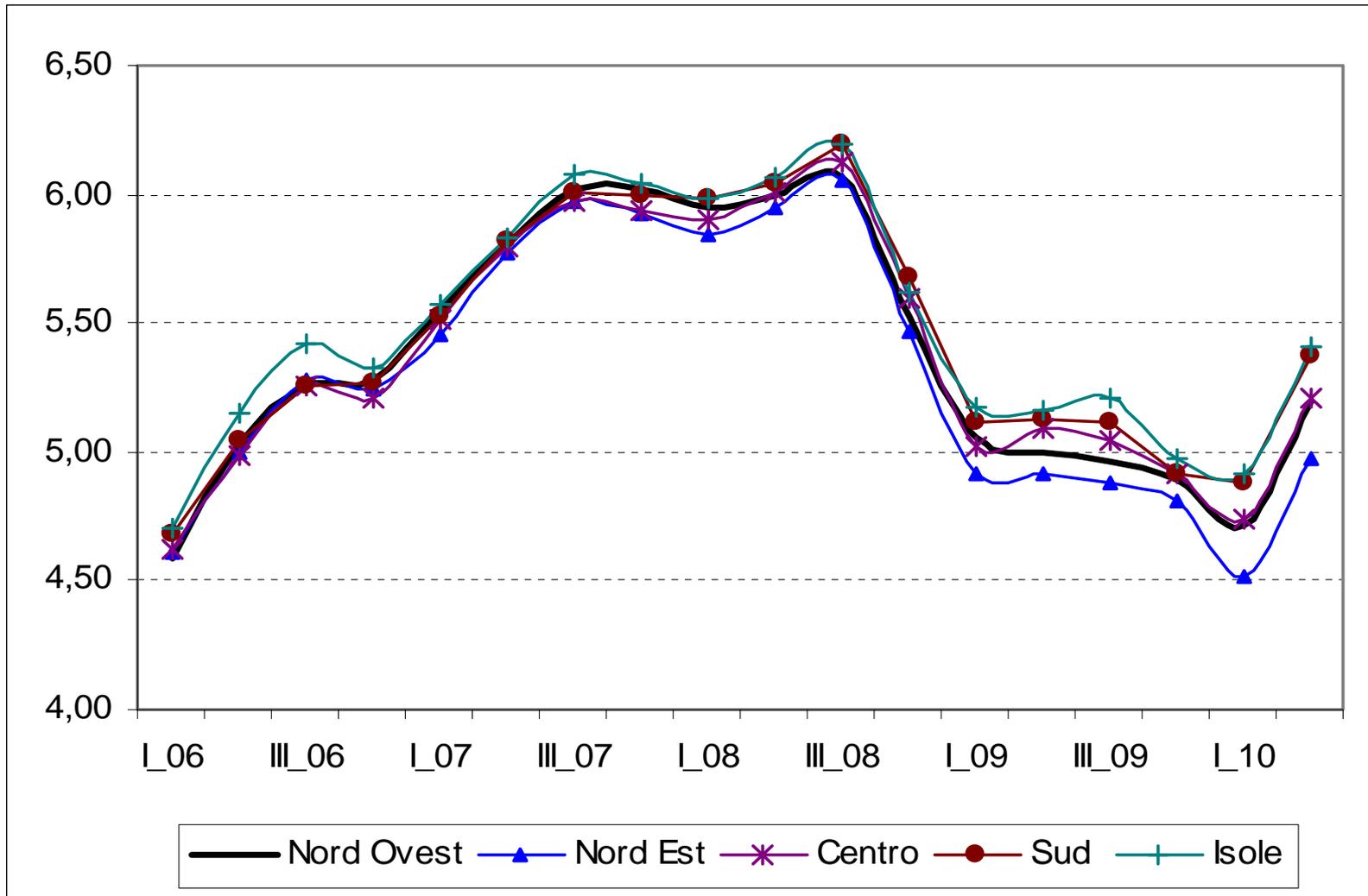
La dinamica dei redditi famigliari

decili	2007	2008	2009	2010	2011
10%	9.561	9.704	9.417	9.319	9.031
20%	13.803	14.000	13.774	13.717	13.624
30%	17.528	17.761	17.552	17.495	17.468
40%	21.014	21.326	21.100	21.118	21.086
mediana	25.224	25.570	25.288	25.225	25.082
60%	30.265	30.670	30.157	30.130	30.123
70%	36.034	36.503	36.063	36.100	36.258
80%	43.511	44.039	43.542	43.595	43.873
90%	55.934	56.589	55.680	55.589	56.030

La dinamica del mercato immobiliare



La dinamica dei tassi di interesse



Famiglie con mutuo

	2007	2010	2011	
			base	alternativo
Reddito familiare medio	37.657	37.597	38.516	37.708
Importo medio rata mutuo	7.947	7.536	7.661	7.661
Incidenza % sul reddito	21,1	20	19,9	20,3
% famiglie a rischio sulla rata	25,4	23,8	23,1	24,7
Spesa gestione abitazione	2.960	3.170	3.217	3.217
Incidenza % sul reddito	7,9	8,4	8,4	8,5
Spesa totale abitazione (inclusa la rata)	10.907	10.657	10.829	10.829
Incidenza % sul reddito	29	28,3	28,1	28,7
% di famiglie a rischio sulla spesa totale	47	45,6	45,2	46,7

Famiglie in affitto

	<i>2007</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	
			<i>base</i>	<i>Alternativo</i>
Reddito familiare	24.220	23.721	24.312	23.545
Importo prima rata	6.738	6.405	6.732	6.732
Incidenza % sul reddito	27,8	27,0	27,7	28,6
% famiglie a rischio	48,5	45,4	47,6	49,3
Spesa gestione abitazione	2.140	2.294	2.328	2.328
- Incidenza % sul reddito	8,8	9,7	9,6	9,9
Spesa totale abitazione	8.878	8.699	9.061	9.061
- Incidenza % sul reddito	36,7	36,7	37,3	38,5
% famiglie a rischio sulla spesa totale	68,0	66,2	67,1	68,3

Famiglie con mutuo a rischio nel 2011

<i>Legenda</i>	<i>% famiglie a rischio</i>	<i>Reddito mediano</i>
Famiglie unipersonali	43,4	17.761
Famiglie con adulti senza figli	22,1	22.732
Monogenitore con 1 o più figli	40,7	17.323
Coppia con 1 figlio	20,0	22.621
Coppia con 2 figli	18,0	26.285
Coppia con tre figli e altre fam. con figli a carico	21,3	25.828
Licenza elementare	31,8	18.287
Licenza media inferiore	26,9	20.790
Diploma secondario	22,0	22.010
Laurea	22,4	24.823
Condizione socioprofessionale		
Lavoratore dipendente	20,0	22.661
Lavoratore autonomo	35,6	21.452
In cerca di occupazione	48,9	10.737
Ritirato dal lavoro	20,4	20.527
Altre condizioni	-31	17.305
Totale Famiglie	24,7	21.385

Famiglie con mutuo a rischio nel 2011

Regione	<i>% famiglie a rischio</i>	<i>Reddito mediano</i>
Piemonte Valle d'Aosta	23,4	21.816
Lombardia	28,4	19.528
Trentino Alto Adige	24,6	30.792
Veneto	28,0	23.529
Friuli Venezia Giulia	18,0	17.798
Liguria	31,5	22.014
Emilia Romagna	27,3	24.463
Toscana	19,7	21.422
Umbria Marche	25,9	20.549
Lazio	23,7	23.160
Abruzzo Molise	29,2	19.601
Campania	26,9	16.613
Puglia	23,3	20.790
Basilicata Calabria	11,7	3.696
Sicilia	24,1	14.963
Sardegna	14,9	20.151
Nord Ovest	27,1	21.009
Nord Est	25,4	25.034
Centro	23,4	21.470
Sud	-	18.147
Totale Famiglie	24,7	21.385

Famiglie in affitto a rischio nel 2011

<i>Legenda</i>	<i>% famiglie a rischio</i>	<i>Reddito mediano</i>
Famiglie unipersonali	68,8	13.113
Famiglie con adulti senza figli	37,3	16.720
Monogenitore con 1 o più figli	72,9	15.148
Coppia con 1 figlio	44,2	16.905
Coppia con 2 figli	38,4	18.162
Coppia con tre figli e altre fam. con figli a carico	35,9	16.589
Licenza elementare	49,9	12.349
Licenza media inferiore	49,8	15.548
Diploma secondario	48,5	17.357
Laurea	46,2	19.749
Condizione socio professionale		
Lavoratore dipendente	48,1	16.420
Lavoratore autonomo	51,8	16.819
In cerca di occupazione	59,5	12.830
Ritirato dal lavoro	43,9	15.085
Altre condizioni	-33 -	11.549
Totale	49,3	14.888

Famiglie in affitto a rischio nel 2011

<i>Legenda</i>	<i>% famiglie a rischio</i>	<i>Reddito mediano</i>
Piemonte Valle d'Aosta	44,9	14.349
Lombardia	50,7	15.871
Trentino Alto Adige	50,0	18.525
Veneto	40,5	15.568
Friuli Venezia Giulia	28,8	13.878
Liguria	52,7	16.267
Emilia Romagna	50,6	17.525
Toscana	56,7	16.506
Umbria Marche	54,9	14.997
Lazio	45,6	16.871
Abruzzo Molise	53,4	11.971
Campania	54,8	13.300
Puglia	50,5	12.097
Basilicata Calabria	46,1	11.157
Sicilia	56,5	12.076
Sardegna	39,2	10.211
Nord Ovest	49,2	15.325
Nord Est	43,9	16.764
Centro	52,3	15.579
Sud	51,8	12.057
Totale Famiglie	49,3	14.888