

Osservatorio Regionale sul Costo del Credito O.R.C.C.

Sintesi

A cura del Centro culturale Francesco Luigi Ferrari

Premessa

Il presente report descrive i principali risultati dell'Osservatorio Regionale del Costo sul Credito (ORCC) promosso dalla Caritas Italiana e dalla Fondazione Culturale Responsabilità Etica e realizzato in collaborazione con il Centro culturale Francesco Luigi Ferrari. L'ORCC vuole essere un supporto informativo su base regionale, capace di porre sotto osservazione i principali fenomeni connessi all'impatto del costo del credito sulle condizioni economiche delle famiglie italiane, con particolare riferimento alle reali capacità di accesso al credito bancario per l'acquisto dell'abitazione.

Le ricadute della crisi sulle imprese e le famiglie sono rilevanti e, oltre che determinare più bassi livelli di attività e di occupazione, si traducono anche nelle maggiori difficoltà di accesso al credito e nel suo più elevato costo. L'incertezza delle prospettive di ripresa e di uscita dalla crisi, infatti, alimenta la percezione della rischiosità dei soggetti da parte degli istituti di credito che, stretti dalla necessità di riequilibrare la loro posizione patrimoniale, tendono a porre significative restrizioni nella concessione del credito.

Sulla base di queste considerazioni, l'ORCC assume una funzione importante, sia come strumento di conoscenza e interpretazione dell'impatto del costo del credito sulle condizioni economiche delle famiglie, sia come supporto per il monitoraggio degli effetti della crisi in atto. A tal fine l'ORCC incorpora un modello, in base al quale si analizza l'impatto del costo del credito sulle condizioni economiche a livello regionale, tenendo altresì in considerazione l'evoluzione delle principali variabili del contesto macroeconomico, collegate al costo del credito. La dimensione regionale costituisce un compromesso accettabile tra la disponibilità delle basi informative necessarie ad analizzare i processi più rilevanti, e l'esigenza di cogliere le differenziazioni e le specificità territoriali.

Un ulteriore elemento che caratterizza l'ORCC è la possibilità di effettuare delle analisi di impatto sulla base di specifiche ipotesi di lavoro, che prendono in considerazione l'evoluzione di determinate variabili. Tale approccio consente un'esplorazione ed una riflessione su quello che potrebbe accadere nel futuro, sulla base di specifiche ipotesi formulate sui comportamenti e le scelte degli operatori economici. Con tale strumento è inoltre possibile predisporre scenari secondo un approccio aperto, in base al quale si propongono tesi e/o chiavi di lettura, che riflettono l'evoluzione futura dei problemi e dei fenomeni, introducendo elementi di differenziazione e/o di rottura nel comportamento degli attori.

Il presente report è suddiviso in tre paragrafi. Nel primo paragrafo si descrivono gli obiettivi principali dell'Osservatorio, nel secondo si descrive l'approccio metodologico utilizzato, con particolare riferimento alle informazioni statistiche e alla metodologia utilizzata, nel terzo si illustrano i principali risultati ottenuti.

1. Obiettivi

Considerando alcune variabili rilevanti sulla situazione economica familiare, in particolare il reddito percepito dai componenti della famiglia, il prezzo dell'abitazione che si intende acquistare, il livello dei tassi di interesse sui mutui e la durata del finanziamento, è possibile calcolare l'ammontare della rata del finanziamento da rimborsare¹

¹ Nel caso del rimborso basato sull'ammortamento francese, la metodologia adottata nella maggior parte dei mutui, essendo la rata costante nel corso del tempo, la quota legata agli interessi è più elevata nella rata iniziale e cala progressivamente nelle rate successive nelle quali aumenta la parte relativa al rimborso del capitale. Gli interessi diminuiscono poiché si riferiscono ad un capitale residuo via via più basso. Il rimborso basato sull'ammortamento francese è preso come metodologia di riferimento negli esempi presentati, anche se sono disponibili varie soluzioni di rimborso (es. tasso variabile, mutuo dinamico. Per ulteriori approfondimenti è possibile consultare le risorse <http://www.mutuissimo.it>, oppure <http://www.mutuonline.it>).

periodicamente. L'incidenza della rata sul reddito familiare consente di quantificare il peso dell'indebitamento che deve sostenere la famiglia e costituisce un indicatore ampiamente utilizzato per valutare la sostenibilità del debito rispetto alle condizioni economiche della famiglia. La rata di rimborso periodica è composta da due parti: la prima è legata al rimborso del capitale, la seconda è legata agli interessi da restituire periodicamente e quantifica il costo del finanziamento. Oltre al valore della rata sia per coloro che hanno già un mutuo sia per quanti sono in affitto e potrebbero decidere di acquistare casa è possibile calcolare le altre spese sostenute per la gestione dell'abitazione. In tal modo è possibile calcolare l'incidenza complessiva del bene casa rispetto al reddito familiare e di conseguenza la sua sostenibilità e il suo equilibrio rispetto alle altre esigenze di consumo che riflettono la vita familiare.

2. L'approccio metodologico

Tenendo conto delle finalità dell'Osservatorio sul costo del credito, in particolare della necessità di identificare le situazioni di disagio e di vulnerabilità economica tra le famiglie, utilizzando simulazioni rappresentative del contesto reale, è stato costruito un modello di analisi articolato su due moduli:

- Nel primo modulo si predispongono, su dati individuali, le simulazioni descritte in precedenza (es. acquisto di un'abitazione con finanziamento bancario), nell'ottica di analizzare, a seconda delle tipologie di individui e delle famiglie, l'impatto del costo del credito e di quantificare il peso dell'indebitamento in rapporto al livello del reddito familiare e alle condizioni economiche. Le informazioni utilizzate fanno riferimento all'anno 2007.
- Nel secondo modulo si proiettano per gli anni 2010 e 2011 i risultati ottenuti dalle simulazioni basate sui dati individuali che fanno riferimento all'anno 2007.

2.1. Le simulazioni sul costo del credito

L'obiettivo è di analizzare l'impatto del costo del credito, considerando le diverse tipologie di individui e di famiglie. Per raggiungere questo scopo è necessario disporre di una base dati idonea, che contenga informazioni puntuali (*microdati*) riferite alle famiglie ed agli individui, capace di fornire indicazioni sulle loro condizioni socio-economiche, sull'eventuale presenza di indebitamento, sulle condizioni abitative. Questo tipo di informazioni, che si è diffuso soprattutto con la disponibilità di indagini volte a indagare la distribuzione familiare dei redditi e a cogliere i fenomeni di povertà e di disagio socio-economico, è ormai consolidato anche per l'Italia. A questo proposito è stata utilizzata:

1. L'indagine ISTAT Eu-Silc, che fa parte di un più ampio progetto promosso dall'Unione Europea (Regolamento n° 1177/2003), in base al quale ciascun paese membro conduce annualmente un'indagine sulla povertà e il disagio sociale. La versione italiana dell'indagine, disponibile a partire dal 2004, è rappresentativa a livello di nuts2 (Regioni, Provincia di Trento e Provincia Autonoma di Bolzano).

Tavola 1: La numerosità campionaria e la composizione % delle tipologie famigliari dell'indagine ISTAT Eu-Silc

	<i>Famiglie con mutuo</i>		<i>In affitto</i>		<i>Totale</i>	
	<i>N.</i>	<i>Incidenza % sul totale</i>	<i>N.</i>	<i>Incidenza % sul totale</i>	<i>N.</i>	<i>Incidenza % sul totale</i>
<i>Numero componenti</i>						
1 componenti	446	15,7	1.078	32,2	5.515	26,4
2 componenti	610	21,5	892	26,6	5.900	28,2
3 componenti	802	28,3	666	19,9	4.575	21,9
4 componenti	755	26,7	479	14,3	3.661	17,5
5 o più componenti	220	7,8	235	7,0	1.277	6,1
<i>Tipologia famigliare</i>						
Famiglie unipersonali	446	15,7	1.078	32,2	5.514	26,3
Famiglie con adulti senza figli	862	30,4	1.098	32,8	8.495	40,6
Monogenitore con 1 o più figli	90	3,2	170	5,1	613	2,9
Coppia con 1 figlio	552	19,5	383	11,4	2.237	10,7
Coppia con 2 figli	581	20,5	300	9,0	2.257	10,8
Coppia con tre figli e altre fam. con figli a carico	302	10,7	321	9,6	1.812	8,7
<i>Età capofamiglia</i>						
Minore di 34	531	18,7	553	16,5	2.014	9,6
35-44	1.044	36,9	738	22,0	3.769	18,0
45-54	673	23,8	677	20,2	3.987	19,1
55 e più	585	20,6	1.382	41,3	11.158	53,3
<i>Titolo di studio capofamiglia</i>						
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
<i>Condizione socio-professionale</i>						
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

Fonte: ISTAT IT-SILC XUDB 2008 - versione Marzo 2010

Tavola 2: La numerosità campionaria e la composizione % delle famiglie per regione e ripartizione dell'indagine ISTAT Eu-Silc

	<i>Famiglie con mutuo</i>		<i>In affitto</i>		<i>Totale</i>	
	<i>N.</i>	<i>Incidenza % sul totale</i>	<i>N.</i>	<i>Incidenza % sul totale</i>	<i>N.</i>	<i>Incidenza % sul totale</i>
<i>Regioni</i>						
Piemonte Valle d'Aosta	255	9,0	330	9,9	1.745	8,3
Lombardia	396	14,0	378	11,3	2.274	10,9
Trentino Alto Adige	128	4,5	158	4,7	819	3,9
Veneto	282	10,0	210	6,3	1.575	7,5
Friuli Venezia Giulia	145	5,1	133	4,0	903	4,3
Liguria	96	3,4	236	7,0	985	4,7
Emilia Romagna	235	8,3	260	7,8	1.581	7,6
Toscana	242	8,5	213	6,4	1.495	7,1
Umbria Marche	332	11,7	223	6,7	1.976	9,4
Lazio	217	7,7	229	6,8	1.573	7,5
Abruzzo Molise	93	3,3	80	2,4	880	4,2
Campania	69	2,4	325	9,7	1.286	6,1
Puglia	78	2,8	199	5,9	1.044	5,0
Basilicata Calabria	82	2,9	157	4,7	1.105	5,3
Sicilia	111	3,9	165	4,9	1.136	5,4
Sardegna	72	2,5	54	1,6	551	2,6
<i>Ripartizioni geografiche</i>						
Nord Ovest	747	26,4	944	28,2	5.004	23,9
Nord Est	790	27,9	761	22,7	4.878	23,3
Centro	791	27,9	665	19,9	5.044	24,1
Sud	505	17,8	980	29,3	6.002	28,7
Totale Famiglie	2.833	100,0	3.350	100,0	20.928	100,0

Fonte: ISTAT "IT-SILC XUDB 2008 - versione Marzo 2010

Tavola 3: La distribuzione del reddito familiare (inclusi ed esclusi i fitti figurativi) per la totalità delle famiglie, per le famiglie in affitto e le famiglie che hanno pagato un mutuo

<i>Decili</i>	<i>Al lordo degli affitti figurativi</i>			<i>Al netto degli affitti figurativi</i>		
	<i>Totale famiglie</i>	<i>Famiglie con mutuo</i>	<i>Famiglie in affitto</i>	<i>Totale famiglie</i>	<i>Famiglie con mutuo</i>	<i>Famiglie in affitto</i>
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

Fonte: ISTAT "IT-SILC XUDB 2008 - versione Marzo 2010

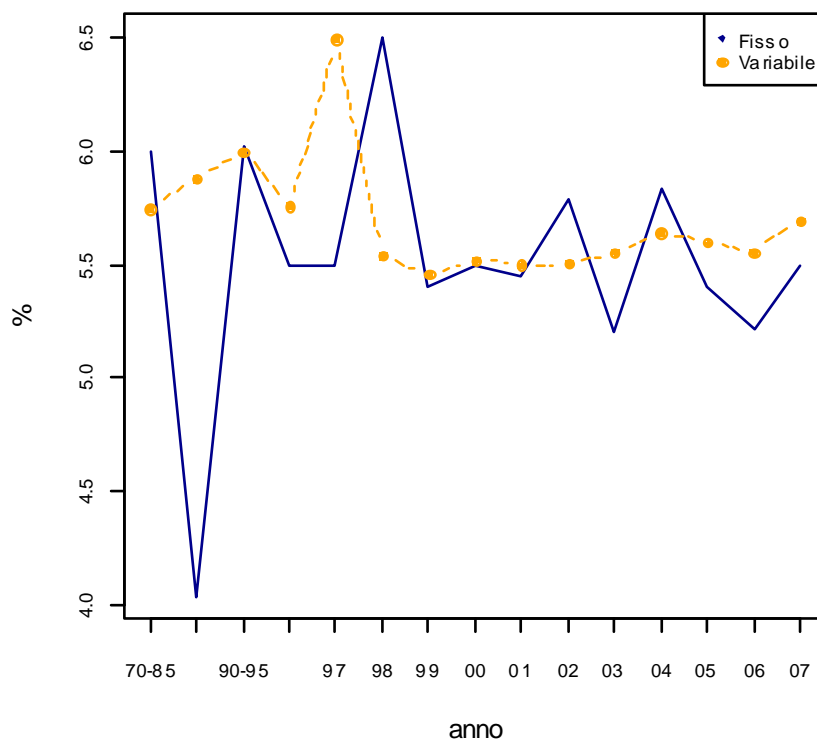
2.1.1 L'impatto sulle famiglie con mutuo

La prima simulazione viene costruita sulle famiglie che nel 2007 hanno pagato un rata del mutuo per l'acquisto dell'abitazione. Le variabili dell'indagine utilizzate sono le seguenti:

1. L'importo della rata pagata e l'ammontare del finanziamento.
2. L'importo degli interessi e la tipologia di finanziamento applicato (tasso fisso tasso variabile).
3. Il reddito familiare al netto degli affitti figurativi.

In primo luogo è opportuno proporre alcuni grafici che descrivono la tipologia di finanziamenti bancari in essere sottoscritti per l'acquisto di un'abitazione, da parte delle famiglie rilevate dall'indagine *ISTAT Eu-Silc*. L'indagine, in particolare prende in considerazione, operazioni sottoscritte in momenti diversi, che pertanto presentano differenti parametri in ordine all'origine temporale (anno di inizio), alla durata dei finanziamenti ed al livello di tassi di interesse. La maggior parte dei mutui sono partite dopo il 2000 e la durata dei finanziamenti si concentra tra i 15 ed i 20 anni, anche vi sono alcuni casi di durate più lunghe, superiori ai 25 e 30 anni.

Figura 4. Il livello medio dei tassi di interesse per anno di accensione del mutuo



Fonte: ISTAT "IT-SILC XUDB 2008 - versione Marzo 2010

Tavola 6: Le statistiche sui mutui dell'indagine ISTAT Eu-Silc per categorie famigliari (valori medi)

<i>Legenda</i>	<i>Importo finanziamento</i>	<i>Tasso di interesse</i>	<i>Durata</i>
<i>Numero componenti</i>			
1 comp.	76.181	5,7	18
2 comp.	82.520	6,0	17
3 comp.	84.161	5,8	17
4 comp.	85.615	5,9	17
5 o più comp.	96.942	5,8	17
<i>Tipologia familiare</i>			
Famiglie uni personali	76.181	5,7	18
Famiglie con adulti senza figli	79.928	6,0	17
Monogenitore con 1 o più figli	73.460	6,5	16
Coppia con 1 figlio	87.597	5,6	18
Coppia con 2 figli	89.263	5,8	17
Coppia con tre figli e altre fam. con figli a carico	92.703	5,9	17
<i>Classe di età capofamiglia</i>			
Minore di 34	95.485	5,7	20
35-44	87.770	5,8	18
45-54	82.919	5,9	16
55 e più	67.964	6,0	15
<i>Titolo di studio capofamiglia</i>			
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
<i>Condizione socio-professionale</i>			
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

Fonte: ISTAT "IT-SILC XUDB 2008 - versione Marzo 2010

Tavola 7: Le statistiche sui mutui dell'indagine ISTAT Eu-Silc per aree territoriali

<i>Legenda</i>	<i>Importo finanziamento</i>	<i>Tasso di interesse</i>	<i>Durata</i>
<i>Regioni</i>			
Piemonte Valle d'Aosta	80.111	5,40	19
Lombardia	94.678	5,65	18
Trentino Alto Adige	101.887	5,56	16
Veneto	92.699	6,03	17
Friuli Venezia Giulia	78.346	6,00	17
Liguria	81.619	5,47	17
Emilia Romagna	103.163	6,07	18
Toscana	87.504	5,94	17
Umbria Marche	78.273	6,08	16
Lazio	86.350	6,03	18
Abruzzo Molise	69.634	6,11	15
Campania	61.559	5,36	14
Puglia	72.056	5,50	16
Basilicata Calabria	49.979	6,14	14
Sicilia	55.250	5,95	16
Sardegna	71.181	5,43	18
<i>Ripartizioni geografiche</i>			
Nord Ovest	87.926	5,54	18
Nord Est	94.520	5,96	17
Centro	83.377	6,02	17
Sud	62.716	5,79	15
Totale Famiglie	83.959	5,83	17

Fonte: ISTAT "IT-SILC XADB 2008 - versione Marzo 2010

3. I risultati delle simulazioni

Le famiglie con mutuo

La simulazione riguarda le famiglie che nel 2007 hanno pagato la rata sul mutuo per l'acquisto di abitazioni. Le proiezioni dei risultati al 2010 e al 2011 sono ottenute ricalcolando per ciascuna famiglia la rata, partendo dall'importo del debito residuo e dalla durata residua del finanziamento. Per quanto riguarda il tasso di interesse, la simulazione è predisposta per mantenere le rate a tasso fisso inalterate e per modificare le rate delle operazioni a tasso variabile. Si tenga conto che l'incidenza della rata sul reddito riportata nelle tavole è data dal rapporto tra l'importo medio della rata ed il reddito medio e la scelta di considerare questo indice, anziché la media dell'incidenza, dipende dal fatto che essa è molto influenzata dai valori estremi. La mediana dell'indicatore, anch'essa riportata nelle tavole, rappresenta un indicatore statisticamente robusto

All'interno del campione delle famiglie con mutuo, infatti, si prendono in considerazione le famiglie che presentano un valore dell'incidenza della rata del mutuo rispetto al reddito familiare superiore al 30%, considerando che tale indicazione viene solitamente utilizzata dagli operatori per la scelta di una rata di rimborso sostenibile. In altri termini se l'incidenza della rata sul totale delle entrate familiari superasse il 30 o il 35%, si configurerebbe, a parità di condizioni, un rischio in termini di sostenibilità del debito. Si tratta di un'indicazione di massima, che andrebbe verificata caso per caso, valutando sia il livello di spesa degli individui e della famiglia, sia la disponibilità di ricchezza reale e finanziaria, che non sono rilevate dall'indagine.

Sono poi riportati i risultati sulle simulazioni delle famiglie in affitto ovvero l'importo medio della rata di finanziamento, il reddito medio familiare e l'incidenza media della rata sul reddito. Oltre alla media si riporta come nel caso precedente la mediana per i tre indicatori.

Essendo ottenuti con logiche differenti, i risultati delle due simulazioni e le proiezioni vanno letti con un'ottica differente. Nel primo caso la simulazione riguarda un campione di famiglie che hanno pagato un mutuo nel 2007 e che hanno contratto con il sistema bancario un debito in anni diversi; pertanto i risultati dipendono sostanzialmente dalla combinazione tra l'effetto del reddito e l'effetto dei tassi di interesse. L'effetto di tale combinazione può essere colto confrontando i risultati del 2011 per il quale si propone lo scenario base e la variante che ipotizza un'evoluzione più sfavorevole del reddito disponibile.

Sia per le famiglie con mutuo che per le famiglie in affitto sono presenti anche tavole con indicatori che dettagliano l'incidenza della spesa per abitazione (al netto della rata o dell'affitto pagato) e l'incidenza della spesa complessiva per l'abitazione, che comprende per entrambe le simulazioni l'importo della rata. Si tratta della rata effettiva per le famiglie con un mutuo e la rata teorica per le famiglie in affitto. Per costruire le proiezioni relativamente alle spese per l'abitazione è stato utilizzato l'indice d'inflazione (NIC) relativamente al capitolo di spesa Abitazione, acqua, elettricità e combustibili, costruito per i capoluoghi di regione.

Incidenza delle rate del mutuo sulla vita e sul reddito delle persone

Se si considera l'incidenza percentuale della rata del mutuo sul reddito familiare complessivo (al netto e al lordo dei fitti figurativi) rispetto a due categorie di famiglie quelle che nel 2007, ultimo dato disponibile, avevano pagato una rata di mutuo per l'acquisto di un'abitazione (oltre 2500 famiglie analizzate), e quelle che sono in affitto e che potrebbero ipoteticamente ricorrere al credito bancario per acquistare un'abitazione simile a quella in cui vivono (oltre 3300 famiglie) si rilevano situazioni vulnerabili dal punto di vista della sostenibilità finanziaria.

Per le famiglie con mutuo, l'incidenza media della rata sul reddito familiare (al netto dei fitti figurativi) è pari al 20%. Tenendo conto poi della distribuzione dei redditi familiari e dell'importo delle singole rate, è possibile quantificare il peso delle famiglie a rischio, ossia l'incidenza relativa delle situazioni familiari che presentano un'incidenza della rata sul reddito superiore al 30%. Le informazioni più aggiornate, riferite all'anno 2007, evidenziano un'incidenza delle famiglie a rischio sul totale delle famiglie con mutuo pari al 25% del totale, con il valore dell'indice che aumenta considerando determinate tipologie familiari, come nel caso delle famiglie unipersonali o con figli a carico, o delle famiglie il cui capofamiglia possiede un basso livello di istruzione.

Partendo dalle informazioni rilevate nel 2007 è possibile formulare alcune ipotesi sull'evoluzione dei principali indicatori economici relativi a reddito familiare, tassi di interesse, mercato immobiliare, al fine di ottenere un aggiornamento della situazione riferita al 2010 e una previsione riferita al 2011. La previsione per il 2011 avviene secondo due scenari:

- il primo, lo scenario base, incorpora ipotesi sull'evoluzione economica dei redditi e dei tassi di interesse caratterizzati da un andamento lievemente favorevole rispetto al 2010;
- il secondo, quello alternativo, prospetta un ulteriore peggioramento della dinamica occupazionale nel 2011 rispetto al 2010, che si traduce in un'evoluzione meno favorevole per redditi familiari, dovuta soprattutto alla dinamica dei redditi da lavoro dipendente.

La riduzione del livello dei tassi di interesse registrata a partire dal 2009 ha portato nel 2010 i tassi di interesse attivi su livelli molto bassi, con un effetto sulle rate visibile, che diventano più accessibili, anche per la dinamica stagnante del mercato immobiliare. L'incidenza della rata sul reddito familiare diminuisce nel 2010 per effetto del calo delle

rate indotto dai tassi di interesse. L'anno 2011 presenta per l'incidenza della rata sul reddito due risultati differenti nei due scenari:

- Migliora nello *scenario base* poiché il lieve incremento delle rate è compensato dall'incremento dei redditi famigliari.
- Peggiora nello *scenario alternativo* poiché il più debole incremento dei redditi famigliari non è in grado di compensare l'aumento della rata per effetto dell'incremento dei tassi di interesse anche se essi rimangono ancora nettamente inferiori ai livelli del 2008.

Il processo appena descritto si traduce anche nella diminuzione dell'incidenza delle famiglie a rischio tra il 2007 ed il 2010, che passa dal 25% al 23%. Anche in questo caso si osserva la situazione più sfavorevole prospettata dallo scenario alternativo 2011, nel quale l'incidenza delle famiglie a rischio torna sui livelli vicini al 2007, registrando un significativo peggioramento rispetto scenario base.

In base allo scenario alternativo, nel 2011 le famiglie a rischio saranno pari al 24,7% ovvero a quelle rilevate nel periodo pre-crisi. Se si considerano anche le altre spese per la gestione della casa la quota sale al 46,7%. In altri termini circa la metà delle famiglie con mutuo destinano più del 30% del loro reddito per le rate e per le altre spese ordinarie per la casa.

Nel 2011 i soggetti più a rischio si confermeranno le famiglie mononucleari e le famiglie composte da un adulto e da uno o più figli, con un'età inferiore ai 34 anni, il grado di scolarità non supera la licenza elementare e dal punto di vista lavorativo o è un lavoratore autonomo oppure è in cerca di un'occupazione.

In base alla localizzazione territoriale le famiglie più a rischio abitano in Liguria, Abruzzo, Molise, Lombardia, Veneto, Emilia-Romagna. Se si escludono l'Abruzzo e il Molise che oltre dalla crisi economica sono stati colpiti dal noto terremoto, si comprende che le regioni più esposte sono proprio quelle economicamente più dinamiche ovvero quelle che consentivano di scommettere maggiormente sul futuro.

Tavola 11. La sintesi degli indicatori per le famiglie con mutuo tra il 2007 ed il 2011

	2007	2010	2011	
			base	alternativo
Reddito famigliare 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	20,0	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	29,0	28,3	28,1	28,7
% di famiglie a rischio sulla spesa totale	47,0	45,6	45,2	46,7

Fonte: *Nostre elaborazioni su ISTAT "IT-SILC XUBD 2008 - versione Marzo 2010*

I risultati per il 2011 prospettano un lieve miglioramento della situazione rispetto agli anni precedenti, reso incerto, tuttavia, dagli elementi di debolezza dell'economia italiana e dall'instabilità dell'economia internazionale. Per il prossimo anno, in particolare, è la situazione del mercato del lavoro e la debolezza della domanda interna che potrebbe mettere a rischio la situazione occupazionale di numerose famiglie.

L'analisi basata sulle famiglie in affitto denota una maggiore vulnerabilità che si presenta nell'accesso al credito e nella sostenibilità economica dell'indebitamento. Complessivamente nel 2007 l'incidenza media della rata sul reddito familiare (al netto dei

fitti figurativi) risulterebbe pari al 28% contro il 20% registrato per le famiglie con mutuo e inoltre risulterebbe pure superiore l'incidenza delle famiglie vulnerabili (48,5%), ossia delle famiglie che si troverebbero a fronteggiare un'incidenza della rata sul reddito superiore al 30%. Considerando per le stesse famiglie l'evoluzione al 2010, emerge un miglioramento nella capacità di sostenere l'indebitamento, dovuto sia al ribasso dei tassi di interesse che alla dinamica del mercato immobiliare. Anche il 2011 per le famiglie in affitto si conferma evidenza il divario tra i due scenari con lo scenario alternativo che diviene più sfavorevole anche rispetto al 2007, come risultato della combinazione del peggioramento delle condizioni economiche delle famiglie e del lieve aumento dei tassi di interesse.

Tavola 12. La sintesi degli indicatori per le famiglie in affitto tra il 2007 ed il 2011

	2007	2010	2011	
			base	alternativo
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

Fonte: Nostre elaborazioni su ISTAT "IT-SILC XUDB 2008 - versione Marzo 2010

Sia per le famiglie in affitto che per quelle con mutuo l'analisi è stata integrata considerando l'effetto delle spese di gestione dell'abitazione² (energia elettrica, riscaldamento, acqua, etc), considerando l'acquisizione di servizi considerati essenziali per la qualità della vita. Dall'analisi emerge che l'incidenza media sul reddito delle spese di gestione è lievemente superiore nelle famiglie in affitto (8,8% vs. 7,9), confermando, anche in questo caso, una situazione più sfavorevole per chi abita in affitto. L'incidenza delle spese di gestione tende ad aumentare negli anni successivi al 2007 e questo effetto è riconducibile all'aumento dei prezzi e delle tariffe delle voci di spesa comprese (elettricità, riscaldamento). Come è noto l' significativo incremento dei prezzi dei prodotti energetici avvenuto corso del 2008 ha determinato forti rincari nelle tariffe dei servizi di utilità. Tra le famiglie maggiormente penalizzate si trovano anche in questo caso la tipologia unipersonale e monogenitoriale, con l'incidenza della spesa sul reddito intorno al 12%, nettamente superiore alla media complessiva.

E' stato calcolato anche un indicatore di spesa complessiva, costruito considerando sia le spese di gestione che la rata del mutuo (prima rata per le famiglie in affitto). Tale indicatore accentua ulteriormente il divario tra le due categorie famigliari, poiché le famiglie con mutuo presentano un'incidenza media dei costi (gestione abitazione e rata) intorno al 29%, mentre le famiglie in affitto, qualora acquistassero l'abitazione in cui vivono con un mutuo, avrebbero in media il 37% del reddito familiare vincolato alle spese. Naturalmente applicando anche alle spese complessive per l'abitazione il parametro del 30%, analogamente alle rate del mutuo, si osserva un significativo incremento delle famiglie maggiormente esposte alla vulnerabilità (47% per le famiglie con mutuo e 68% per le famiglie in affitto nel 2007).

Questa prima esplorazione statistica riflette un quadro decisamente problematico per un numero di famiglie rispetto alla sostenibilità economica del mutuo, a maggior ragione nei

² Le spese di gestione dell'abitazione derivano dalla variabile dell'indagine HH070, definita *Total Housing Cost*. Per le famiglie con mutuo la spesa si considera al netto delle spese per gli interessi, mentre per le famiglie in affitto la spesa è al netto del canone d'affitto. Tale scelta è stata adottata per poter considerare l'impatto della spesa di gestione dell'abitazione e la relativa incidenza sul reddito, separatamente e congiuntamente all'importo della rata pagata dalle famiglie (prima rata per le famiglie in affitto). Le proiezioni di questa variabile sono state ottenute applicando il corrispondente indice regionale (riferito al capoluogo di regione) dei prezzi al consumo, considerando il capitolo abitazione, acqua, elettricità e combustibili.

periodi in cui l'effetto si combina con i rincari di spese difficilmente comprimibili, a meno di voler accettare forti privazioni che condizionano pesantemente la qualità dell'esistenza.

In generale le spese per il mutuo e l'incidenza delle rate annuali sul reddito familiare, oltre ad indicare uno dei modi con il quale gli italiani cercano di dare una risposta al bisogno abitativo, si riflettono sulle disuguaglianze di reddito e rappresentano un fattore di rischio di impoverimento nella misura in cui, data la sostanziale minor elasticità rispetto ad altre spese, limitano le altre destinazioni di consumo necessarie alla famiglia. Da questo punto di vista si comprende la necessità di intervenire, rispetto allo specifico ambito di analisi attuale dell'Osservatorio, almeno su tre elementi: costo del denaro, costo della casa e livello dei redditi familiari.

Per qualcuno forse ormai è troppo tardi

Sul fronte dei possibili interventi la mappa del rischio indicata dall'Osservatorio permette di individuare i destinatari di eventuali iniziative prima che si manifestino situazioni maggiormente critiche ed eventualmente irreversibili. È evidente che chi ha perso il lavoro non sia più, nei fatti, in grado di pagarsi il mutuo. Sarebbe meglio intervenire in via preventiva concentrandosi sulle categorie a rischio quali quelle individuate dall'Osservatorio nelle diverse regioni italiane. Per la prevenzione servirebbero soggetti terzi ovvero realtà strutturate come le fondazioni o le associazioni di volontariato o di promozione sociale o enti ad hoc con personale preparato che aiutino le famiglie e i cittadini a gestire le proprie risorse e che le accompagnino nelle proprie scelte.

Risulta chiaro che questo tipo di attività non può essere svolta dalle banche, ma da realtà strutturate che aiutino le famiglie e i cittadini a gestire i propri soldi, i propri risparmi e il proprio reddito incentivando in tal modo la funzione di "garanzia personale" dei cosiddetti corpi intermedi della società. Si comprende che questo genere di interventi avrebbe anche il pregio di togliere questi soggetti dal "mercato" dell'usura. Si tratta, in altri termini di educare al risparmio etico oltre che all'uso efficace ed efficiente delle risorse. Se il risparmio viene indirizzato verso forme etiche di investimento può costare anche meno per gli investitori evitando, in tal modo, forme speculative.

Sul fronte degli interventi la misura che prevede la sospensione del rimborso delle rate per almeno dodici mesi è sicuramente giusta sul piano prettamente sociale tuttavia sarebbero necessarie altre iniziative finalizzate ad intervenire alla radice del problema con l'eliminazione delle cause endemiche del sistema che hanno determinato e condotto all'attuale situazione di dissesto economico e finanziario.

Tali iniziative non possono non tener conto fatto che il modo in cui operano tutte le più importanti banche del pianeta ha oramai poco a che fare con le attività bancarie tradizionali. Le banche non si limitano più a concedere un prestito e segnare il controvalore sui libri contabili. Il prestito rappresenta solo il punto di partenza e il primo anello di una catena che distribuisce il rischio fra centinaia di parti sparse in tutto il mondo.

Solo a posteriori si è rilevato che molte società finanziarie prendevano a prestito somme rilevanti dando a garanzia titoli garantiti dalle rate dei mutui ricorrendo alla leva del debito per ampliare i ritorni e che i regolatori sia europei che americani non avevano compreso appieno quel complicato puzzle finanziario sia nei meccanismi di funzionamento sia nella vastità del fenomeno.

Ai regolatori invece viene richiesto proprio di rilevare fenomeni speculativi fin dal loro nascere e di intervenire tempestivamente.

Purtroppo come rilevato anche dall'Osservatorio i valori di mercato del denaro pre-crisi hanno sostenuto un indebitamento sempre maggiore delle famiglie attraverso un contenimento del costo del denaro permettendo, di fatto, alle banche di concedere prestiti sempre più rischiosi e incoraggiando le persone a contrarre debiti a tasso variabile con pagamenti che potevano facilmente lievitare fino a raggiungere livelli in molti casi non più sopportabili.

In un qualsiasi settore produttivo il contenimento dei costi dei fattori di produzione si sarebbe trasferito in maggiori profitti consolidando contemporaneamente la crescita, mentre nel nostro caso sono state sprecate le condizioni per un grande boom economico.

Politiche fiscali più eque per una crisi “non democratica”

Il ricorso al mutuo anche da parte dei redditi familiari più bassi riflette una sostanziale chiusura di canali alternativi a basso costo, quali le immobiliari etiche o l'autocostruzione, per accedere alla casa.

Rispetto ai livelli reddituali si conferma la necessità di politiche di tutela del potere di acquisto in particolare con politiche fiscali più eque. L'attuale sistema tributario appare limitato non solo per i fenomeni legati all'evasione o all'elusione, ma anche per la limitatezza delle deduzioni dal reddito o delle detrazioni d'imposta a seconda della riforma fiscale alla quale ci si riferisce, dal crescente fenomeno dell'incapienza che di fatto esclude i redditi bassi dal godimento delle deduzioni o delle detrazioni e soprattutto dalla mancata applicazione del parametro famiglia. Oltre a politiche redistributive che fanno perno sulla leva fiscale occorrono anche interventi redistributivi sul fronte del lavoro. La crisi attuale oltre ad essere globale è solo apparentemente democratica in quanto invece di colpire tutti allo stesso modo, risulta altamente selettiva cioè iniqua. È innegabile che questa congiuntura stia colpendo più duramente coloro che lavorano nel mercato privato rispetto a quello pubblico, i lavoratori precari piuttosto che quelli stabili, i redditi bassi piuttosto che quelli medio alti, l'industria manifatturiera piuttosto che i servizi, le produzioni interindustriali piuttosto che i beni di largo consumo.

Purtroppo la crescita della produttività del lavoro è stata per anni indirizzata verso la rendita finanziaria piuttosto che al giusto riconoscimento dei salari.

Si sta pagando l'ignoranza diffusa sui prodotti finanziari, sia di chi comprava e ancor più colpevolmente di chi vendeva: derivati, *hedge fund*, obbligazioni strutturate. Le aspettative sui guadagni facili hanno obnubilato la ragione e oggi se ne stanno pagando le conseguenze con un forte calo della fiducia che si riflette nel calo della produzione. Ciò dovrebbe far riscoprire l'attualità di alcune leggi fondamentali dell'economia e dello stare insieme: salari equi per sostenere le necessità delle famiglie, riconoscimento del risparmio per sostenere gli investimenti ma anche tasse e tariffe più eque, responsabilità sociale di chi fa impresa, sostenibilità dei consumi, finanza etica, fare rete, aiutarsi reciprocamente.

La mappa dei rischi e delle opportunità per le famiglie più esposte

Un'ultima annotazione, relativa sia alla metodologia adottata sia la descrizione dei risultati, riguarda il fatto che le elaborazioni effettuate hanno come base di riferimento la condizione economica familiare e non quella individuale.

È facilmente intuibile che un reddito, indipendentemente dal suo valore complessivo, produce certi effetti se è ad appannaggio di una sola persona mentre produce effetti diversi se con quello stesso reddito devono essere soddisfatte le esigenze di nuclei familiari composti da due o più membri. Nelle famiglie, infatti, si condividono le scelte, le risorse ed anche i rischi.

Il problema emerge in tutta la sua evidente gravità se quel reddito casomai da lavoro o da pensione non è sufficiente per equilibrare le spese per l'affitto o per il mutuo, quelle del nido piuttosto che dell'assistenza all'anziano, per gli alimentari o per l'istruzione. In base a questo stesso principio si comprende l'iniquità di strumenti quali la detrazione dall'Irpef lorda riservata a tutti i canoni di locazione esclusi quelli Erp. Purtroppo questa detrazione dipende dal reddito individuale e non da quello familiare, inoltre non ammette di fatto la situazione degli incapienti escludendo in tal modo i redditi bassi dal godimento delle detrazioni. Dal punto di vista dell'approccio risultano più equi, seppure sottodimensionati rispetto alle esigenze, gli interventi di edilizia residenziale e i fondi per l'affitto che considerano la situazione economica familiare e non quella individuale utilizzando lo strumento dell'Isee (Indicatore della situazione economica equivalente) che permette di equiparare il reddito di famiglie diverse per numerosità e per tipologia dei componenti.

La mappa del rischio rilevata dall'Osservatorio, chiama in causa soggetti diversi con diverse responsabilità: le famiglie con i loro comportamenti di consumo e di risparmio verso nuovi stili di vita, le espressioni organizzate della società con azioni più incisive di cittadinanza attiva, di auto-mutuo-aiuto e di rete, gli istituti di credito con l'impegno a percorrere la strada della destinazione universale dei beni verso un compiuto riconoscimento del credito come diritto di cittadinanza e verso una maggiore professionalizzazione dei propri operatori, gli enti locali con politiche del territorio improntate al bene comune e con l'integrazione e il coordinamento di tutte le risorse disponibili e attivabili, lo stato con interventi più equi, di sostegno selettivo dei redditi a partire da quelli più bassi.

Tavola A.1: L'importo medio e mediano della rata, del reddito familiare e dell'incidenza della rata sul reddito per categorie familiari (Campione famiglie con mutuo al netto degli affitti figurativi)

<i>Legenda</i>	Media			Mediana		
	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>
Anno 2007						
<i>Numero componenti</i>						
1 comp.	24.853	7.275	29,3	21.817	6.540	29,4
2 comp.	36.719	7.859	21,4	33.872	7.090	21,6
3 comp.	39.607	7.881	19,9	36.841	7.121	19,3
4 comp.	42.423	8.191	19,3	39.536	7.200	18,5
5 o più comp.	49.988	9.454	18,9	44.209	7.800	17,7
<i>Tipologia familiare</i>						
Famiglie unipersonali	24.853	7.275	29,3	21.817	6.540	29,4
Famiglie con adulti senza figli	40.625	7.748	19,1	37.368	7.000	19,1
Monogenitore con 1 o più figli	23.113	6.954	30,1	21.857	6.370	26,9
Coppia con 1 figlio	39.320	8.190	20,8	35.982	7.200	20,1
Coppia con 2 figli	40.871	8.449	20,7	38.501	7.200	19,2
Coppia con tre figli e altre fam. con figli a carico	47.858	8.631	18,0	43.219	7.643	17,7
<i>Classe di età capofamiglia</i>						
Minore di 34	32.235	8.430	26,2	31.720	7.750	25,4
35-44	36.863	7.948	21,6	35.260	7.200	21,5
45-54	42.186	8.105	19,2	38.317	7.000	18,2
55 e più	40.306	7.207	17,9	36.592	6.000	17,1
<i>Grado di istruzione capofamiglia</i>						
Licenza elementare	31.588	7.020	22,2	29.188	6.000	21,6
Licenza media inferiore	34.154	7.698	22,5	33.128	6.960	21,0
Diploma secondario	37.810	8.010	21,2	35.975	7.200	21,3
Laurea	48.745	8.879	18,2	43.883	8.276	18,2
<i>Condizione socio-professionale capofamiglia</i>						
Lavoratore dipendente	38.194	7.714	20,2	35.915	7.000	20,1
Lavoratore autonomo	39.708	9.435	23,8	37.945	8.237	23,7
In cerca di occupazione	20.476	6.911	33,8	19.839	6.000	31,1
Ritirato dal lavoro	36.922	6.918	18,7	32.875	5.984	17,7
Altre condizioni	30.598	8.007	26,2	27.640	6.433	23,1
Totale Famiglie	37.657	7.947	21,1	35.254	7.072	20,7
	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>
Anno 2010						
<i>Numero componenti</i>						
1 comp.	25.225	6.944	27,5	21.907	6.318	27,8
2 comp.	36.815	7.468	20,3	34.291	6.942	20,8
3 comp.	39.122	7.448	19,0	36.828	6.832	18,9
4 comp.	42.698	7.740	18,1	40.329	6.952	18,1
5 o più comp.	48.621	9.001	18,5	44.269	7.239	16,8
<i>Tipologia familiare</i>						
Famiglie unipersonali	25.225	6.944	27,5	21.907	6.318	27,8
Famiglie con adulti senza figli	40.371	7.364	18,2	37.914	6.727	18,4
Monogenitore con 1 o più figli	22.103	6.667	30,2	22.910	6.192	25,7
Coppia con 1 figlio	39.305	7.731	19,7	36.645	7.000	19,5
Coppia con 2 figli	41.266	7.966	19,3	39.327	7.031	18,8

Coppia con tre figli e altre fam. con figli a carico	46.793	8.191	17,5	42.052	7.219	17,1
<i>Classe di età capofamiglia</i>						
Minore di 34	32.291	7.971	24,7	31.764	7.421	23,8
35-44	37.017	7.495	20,2	35.707	7.000	20,7
45-54	41.113	7.761	18,9	38.171	6.661	17,9
55 e più	40.843	6.859	16,8	36.340	5.936	16,4
<i>Grado di istruzione capofamiglia</i>						
Licenza elementare	30.762	6.742	21,9	29.364	6.000	21,9
Licenza media inferiore	33.943	7.323	21,6	33.093	6.633	20,3
Diploma secondario	37.977	7.557	19,9	36.554	6.920	20,2
Laurea	48.927	8.407	17,2	44.532	7.898	17,5
<i>Condizione socio-professionale capofamiglia</i>						
Lavoratore dipendente	38.688	7.313	18,9	36.625	6.800	19,2
Lavoratore autonomo	37.256	8.913	23,9	35.707	7.912	24,1
In cerca di occupazione	20.200	6.509	32,2	19.846	5.992	28,2
Ritirato dal lavoro	37.682	6.630	17,6	33.223	5.652	16,6
Altre condizioni	30.599	7.606	24,9	27.516	6.120	22,7
Totale Famiglie	37.597	7.536	20,0	35.335	6.843	19,9
	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>
Anno 2011 base						
<i>Numero componenti</i>						
1 comp.	25.797	7.047	27,3	22.425	6.401	27,3
2 comp.	37.713	7.595	20,1	35.083	6.991	20,5
3 comp.	40.103	7.579	18,9	38.156	6.984	18,7
4 comp.	43.749	7.869	18,0	41.314	7.000	17,9
5 o più comp.	49.824	9.154	18,4	45.262	7.446	16,7
<i>Tipologia familiare</i>						
Famiglie unipersonali	25.797	7.047	27,3	22.425	6.401	27,3
Famiglie con adulti senza figli	41.357	7.482	18,1	38.943	6.822	18,4
Monogenitore con 1 o più figli	22.610	6.754	29,9	23.525	6.255	25,4
Coppia con 1 figlio	40.298	7.877	19,5	37.782	7.134	19,3
Coppia con 2 figli	42.251	8.098	19,2	40.426	7.102	18,6
Coppia con tre figli e altre fam. con figli a carico	48.031	8.341	17,4	42.940	7.446	16,9
<i>Classe di età capofamiglia</i>						
Minore di 34	33.184	8.141	24,5	32.648	7.582	23,7
35-44	37.888	7.625	20,1	36.636	7.079	20,5
45-54	42.199	7.875	18,7	39.273	6.777	17,7
55 e più	41.699	6.938	16,6	37.293	5.991	16,2
<i>Grado di istruzione capofamiglia</i>						
Licenza elementare	31.477	6.829	21,7	29.993	6.000	21,5
Licenza media inferiore	34.800	7.452	21,4	34.063	6.760	20,0
Diploma secondario	38.936	7.685	19,7	37.587	7.000	20,1
Laurea	50.016	8.538	17,1	45.628	8.085	17,5
<i>Condizione socio-professionale capofamiglia</i>						
Lavoratore dipendente	39.784	7.442	18,7	37.672	6.922	18,9
Lavoratore autonomo	37.849	9.054	23,9	36.536	8.000	24,0
In cerca di occupazione	20.663	6.590	31,9	20.457	5.992	27,9
Ritirato dal lavoro	38.343	6.703	17,5	33.642	5.763	16,6
Altre condizioni	31.215	7.758	24,9	27.974	6.247	22,7
Totale Famiglie	38.516	7.661	19,9	36.263	6.960	19,8

	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>
Anno 2011 alternativo						
<i>Numero componenti</i>						
1 comp.	25.358	7.047	27,8	22.158	6.401	27,9
2 comp.	36.947	7.595	20,6	34.395	6.991	21,1
3 comp.	39.082	7.579	19,4	37.132	6.984	19,3
4 comp.	42.984	7.869	18,3	40.674	7.000	18,3
5 o più comp.	48.546	9.154	18,9	42.726	7.446	17,2
<i>Tipologia familiare</i>						
Famiglie unipersonali	25.358	7.047	27,8	22.158	6.401	27,9
Famiglie con adulti senza figli	40.381	7.482	18,5	37.839	6.822	18,8
Monogenitore con 1 o più figli	22.366	6.754	30,2	23.345	6.255	25,6
Coppia con 1 figlio	39.307	7.877	20,0	36.770	7.134	19,6
Coppia con 2 figli	41.665	8.098	19,4	39.709	7.102	19,0
Coppia con tre figli e altre fam. con figli a carico	46.735	8.341	17,8	42.131	7.446	17,4
<i>Classe di età capofamiglia</i>						
Minore di 34	32.208	8.141	25,3	31.869	7.582	24,1
35-44	37.174	7.625	20,5	35.855	7.079	20,8
45-54	41.150	7.875	19,1	38.262	6.777	18,3
55 e più	41.170	6.938	16,9	36.758	5.991	16,7
<i>Grado di istruzione capofamiglia</i>						
Licenza elementare	30.841	6.829	22,1	28.631	6.000	21,6
Licenza media inferiore	33.855	7.452	22,0	32.792	6.760	20,7
Diploma secondario	38.157	7.685	20,1	36.365	7.000	20,5
Laurea	49.368	8.538	17,3	44.587	8.085	17,6
<i>Condizione socio-professionale capofamiglia</i>						
Lavoratore dipendente	38.760	7.442	19,2	36.681	6.922	19,4
Lavoratore autonomo	37.481	9.054	24,2	35.776	8.000	24,2
In cerca di occupazione	19.642	6.590	33,5	19.957	5.992	29,7
Ritirato dal lavoro	37.903	6.703	17,7	33.469	5.763	16,7
Altre condizioni	30.753	7.758	25,2	27.663	6.247	23,3
Totale Famiglie	37.708	7.661	20,3	35.429	6.960	20,2

Fonte: ISTAT IT-SILC XUDB 2008 - versione Marzo 2010

Tavola A.2: L'importo medio e mediano della rata, del reddito familiare e dell'incidenza della rata sul reddito per area territoriale (Campione famiglie con mutuo al netto degli affitti figurativi)

<i>Legenda</i>	Media			Mediana		
	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>
Anno 2007						
<i>Regione</i>						
Piemonte Valle d'Aosta	40.794	7.437	18,2	35.797	6.200	19,2
Lombardia	37.206	8.275	22,2	34.801	7.500	22,1
Trentino Alto Adige	40.010	9.361	23,4	39.746	8.790	23,2
Veneto	39.569	8.991	22,7	36.441	8.000	22,3
Friuli Venezia Giulia	37.700	6.999	18,6	36.253	6.800	18,4
Liguria	31.108	7.605	24,4	31.222	6.797	21,6
Emilia Romagna	39.815	9.582	24,1	37.621	8.405	22,6
Toscana	41.779	8.392	20,1	38.547	7.500	20,2
Umbria Marche	38.182	7.651	20,0	35.507	7.100	20,7
Lazio	39.364	8.153	20,7	32.677	6.800	20,1
Abruzzo Molise	36.562	7.622	20,8	32.168	7.000	20,8
Campania	29.247	6.082	20,8	25.241	6.000	21,9
Puglia	35.494	7.293	20,5	31.272	6.100	20,7
Basilicata Calabria	32.226	5.461	16,9	31.374	5.000	16,4
Sicilia	32.723	5.625	17,2	25.599	5.174	19,3
Sardegna	32.654	6.334	19,4	32.840	6.000	18,1
<i>Ripartizione</i>						
Nord Ovest	37.630	8.028	21,3	34.801	7.000	21,2
Nord Est	39.490	9.011	22,8	37.402	8.000	22,1
Centro	39.927	8.127	20,4	36.093	7.200	20,2
Sud	32.885	6.301	19,2	29.517	6.000	18,9
Totale Famiglie	37.657	7.947	21,1	35.254	7.072	20,7
<i>Legenda</i>	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>
Anno 2010						
<i>Regione</i>						
Piemonte Valle d'Aosta	41.163	7.061	17,2	35.019	6.000	18,0
Lombardia	36.972	7.782	21,0	35.540	7.225	21,5
Trentino Alto Adige	40.429	8.560	21,2	40.079	8.125	21,8
Veneto	39.612	8.290	20,9	37.355	7.580	21,3
Friuli Venezia Giulia	38.356	6.509	17,0	36.717	6.600	17,5
Liguria	31.473	7.192	22,9	32.228	6.684	21,3
Emilia Romagna	39.751	8.987	22,6	37.265	8.118	21,7
Toscana	41.429	8.017	19,4	38.980	7.224	19,6
Umbria Marche	37.605	7.307	19,4	36.220	6.920	19,8
Lazio	39.385	7.882	20,0	33.100	6.554	19,4
Abruzzo Molise	36.127	7.432	20,6	31.815	6.977	21,8
Campania	29.195	5.951	20,4	24.438	5.937	21,4
Puglia	34.867	7.141	20,5	31.581	6.016	20,0
Basilicata Calabria	31.524	5.344	17,0	31.976	5.000	16,2
Sicilia	33.262	5.532	16,6	25.526	5.085	19,2
Sardegna	32.662	6.153	18,8	32.150	6.000	16,9
<i>Ripartizione</i>						
Nord Ovest	37.581	7.569	20,1	34.888	6.773	20,5
Nord Est	39.596	8.360	21,1	37.567	7.527	20,5

Centro	39.695	7.805	19,7	36.478	7.000	19,6
Sud	32.796	6.165	18,8	29.640	5.940	19,3
Totale Famiglie	37.597	7.536	20,0	35.335	6.843	19,9

<i>Legenda</i>	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>
----------------	--------------------------	-------------	-----------------------------------	--------------------------	-------------	-----------------------------------

Anno 2011 base*Regione*

Piemonte Valle d'Aosta	42.127	7.184	17,1	36.145	6.000	17,7
Lombardia	37.937	7.939	20,9	36.536	7.328	21,4
Trentino Alto Adige	41.475	8.721	21,0	41.186	8.223	21,3
Veneto	40.615	8.459	20,8	38.536	7.798	21,0
Friuli Venezia Giulia	39.321	6.630	16,9	37.672	6.692	17,4
Liguria	32.172	7.279	22,6	32.859	6.684	21,0
Emilia Romagna	40.725	9.167	22,5	38.165	8.236	21,8
Toscana	42.416	8.168	19,3	39.878	7.403	18,9
Umbria Marche	38.532	7.420	19,3	37.168	6.998	19,5
Lazio	40.270	7.966	19,8	33.952	6.665	18,9
Abruzzo Molise	36.947	7.529	20,4	32.582	6.999	21,6
Campania	29.983	5.982	20,0	25.065	5.969	20,7
Puglia	35.663	7.218	20,2	32.228	6.092	20,1
Basilicata Calabria	32.235	5.360	16,6	32.389	5.000	15,8
Sicilia	34.003	5.578	16,4	27.065	5.180	19,0
Sardegna	33.467	6.245	18,7	33.059	6.000	17,0

Ripartizione

Nord Ovest	38.527	7.713	20,0	35.814	6.901	20,1
Nord Est	40.588	8.528	21,0	38.546	7.703	20,4
Centro	40.623	7.918	19,5	37.342	7.000	19,2
Sud	33.570	6.222	18,5	30.289	5.979	19,0
Totale Famiglie	38.516	7.661	19,9	36.263	6.960	19,8

<i>Legenda</i>	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>	<i>Reddito familiare</i>	<i>Rata</i>	<i>Incidenza rata sul reddito</i>
----------------	--------------------------	-------------	-----------------------------------	--------------------------	-------------	-----------------------------------

Anno 2011 alternativo*Regione*

Piemonte Valle d'Aosta	41.378	7.184	17,4	35.312	6.000	17,9
Lombardia	37.270	7.939	21,3	35.780	7.328	21,7
Trentino Alto Adige	40.743	8.721	21,4	40.679	8.223	21,8
Veneto	39.775	8.459	21,3	37.828	7.798	21,2
Friuli Venezia Giulia	38.289	6.630	17,3	37.183	6.692	17,5
Liguria	31.396	7.279	23,2	31.949	6.684	21,4
Emilia Romagna	39.870	9.167	23,0	37.538	8.236	21,9
Toscana	41.387	8.168	19,7	39.023	7.403	19,9
Umbria Marche	37.607	7.420	19,7	36.628	6.998	20,4
Lazio	39.453	7.966	20,2	32.732	6.665	19,1
Abruzzo Molise	36.213	7.529	20,8	31.635	6.999	22,4
Campania	28.824	5.982	20,8	23.820	5.969	21,5
Puglia	34.911	7.218	20,7	31.472	6.092	20,2
Basilicata Calabria	31.342	5.360	17,1	30.793	5.000	15,9
Sicilia	33.293	5.578	16,8	25.952	5.180	19,4
Sardegna	32.721	6.245	19,1	31.114	6.000	17,4

Ripartizione

Nord Ovest	37.833	7.713	20,4	35.131	6.901	20,5
Nord Est	39.732	8.528	21,5	37.846	7.703	20,8
Centro	39.712	7.918	19,9	36.414	7.000	19,9

Sud	32.739	6.222	19,0	29.301	5.979	19,4
Totale Famiglie	37.708	7.661	20,3	35.429	6.960	20,2

Fonte: ISTAT IT-SILC XUDB 2008 - versione Marzo 2010

Tavola A3: La % di famiglie con l'incidenza della rata sul reddito superiore al 30% tra il 2007 ed il 2011 per le tipologie famigliari (Campione famiglie con mutuo al netto degli affitti figurativi)

	2007		2010	
<i>Legenda</i>	<i>% famiglie a rischio</i>	<i>Reddito mediano</i>	<i>% famiglie a rischio</i>	<i>Reddito mediano</i>
<i>Numero componenti</i>				
1 comp.	47,5	17.795	42,9	17.730
2 comp.	26,0	25.021	24,2	24.294
3 comp.	21,1	23.009	20,9	21.860
4 comp.	18,7	29.093	16,5	26.431
5 o più comp.	19,1	30.352	20,1	28.478
<i>Tipologia famigliare</i>				
Famiglie unipersonali	47,5	17.795	42,9	17.730
Famiglie con adulti senza figli	21,2	25.669	20,8	24.702
Monogenitore con 1 o più figli	40,7	18.738	41,9	17.709
Coppia con 1 figlio	21,2	25.115	19,3	22.754
Coppia con 2 figli	20,4	29.609	17,7	26.702
Coppia con tre figli e altre fam. con figli a carico	18,5	29.146	18,9	26.230
<i>Classe di età capofamiglia</i>				
Minore di 34	36,3	21.346	32,7	20.642
35-44	26,1	23.879	24,3	22.280
45-54	18,4	24.726	18,5	23.211
55 e più	22,9	20.585	21,1	20.442
<i>Grado di istruzione capofamiglia</i>				
Licenza elementare	30,5	19.663	31,4	18.087
Licenza media inferiore	27,3	21.844	25,3	20.999
Diploma secondario	23,7	23.493	21,6	22.412
Laurea	22,6	26.948	21,4	25.041
<i>Condizione socio-professionale</i>				
Lavoratore dipendente	21,9	24.351	18,7	23.155
Lavoratore autonomo	32,4	22.254	35,1	21.471
In cerca di occupazione	51,1	12.426	46,7	10.104
Ritirato dal lavoro	22,4	20.886	20,4	21.569
Altre condizioni	37,2	17.276	38,0	17.920
Totale Famiglie	25,4	22.684	23,8	21.714
	2011	base	2011	Alternativo
<i>Legenda</i>	<i>% famiglie a rischio</i>	<i>Reddito mediano</i>	<i>% famiglie a rischio</i>	<i>Reddito mediano</i>
<i>Numero componenti</i>				
1 comp.	42,0	18.186	43,4	17.761
2 comp.	23,9	25.482	26,0	23.275
3 comp.	20,2	22.293	21,1	21.153
4 comp.	15,5	26.928	17,0	25.453
5 o più comp.	20,6	28.764	23,0	28.217
<i>Tipologia famigliare</i>				
Famiglie unipersonali	42,0	18.186	43,4	17.761
Famiglie con adulti senza figli	20,1	25.300	22,1	22.732

Monogenitore con 1 o più figli	40,7	18.006	40,7	17.323
Coppia con 1 figlio	18,9	23.361	20,0	22.621
Coppia con 2 figli	17,0	27.299	18,0	26.285
Coppia con tre figli e altre fam. con figli a carico	18,9	26.572	21,3	25.828
<i>Classe di età capofamiglia</i>				
Minore di 34	31,6	21.227	34,3	21.009
35-44	23,6	22.348	25,1	21.866
45-54	18,0	23.628	19,9	22.060
55 e più	20,7	20.451	20,9	20.176
<i>Grado di istruzione capofamiglia</i>				
Licenza elementare	30,9	18.287	31,8	18.287
Licenza media inferiore	25,0	21.725	26,9	20.790
Diploma secondario	20,6	22.432	22,0	22.010
Laurea	20,9	24.985	22,4	24.823
<i>Condizione socio-professionale</i>				
Lavoratore dipendente	17,8	23.670	20,0	22.661
Lavoratore autonomo	34,5	21.677	35,6	21.452
In cerca di occupazione	46,7	10.116	48,9	10.737
Ritirato dal lavoro	20,4	21.913	20,4	20.527
Altre condizioni	38,0	18.239	38,0	17.305
Totale Famiglie	23,1	22.112	24,7	21.385

Fonte: ISTAT IT-SILC XUDB 2008 - versione Marzo 2010

Tavola A4: La % di famiglie con l'incidenza della rata sul reddito superiore al 30% nelle regioni. (Campione famiglie con mutuo al netto degli affitti figurativi)

<i>Regione</i>	<i>2007</i>		<i>2010</i>	
	<i>% famiglie a rischio</i>	<i>Reddito mediano</i>	<i>% famiglie a rischio</i>	<i>Reddito mediano</i>
<i>Regione</i>				
Piemonte Valle d'Aosta	25,4	22.040	23,4	22.899
Lombardia	31,1	22.661	27,1	20.671
Trentino Alto Adige	29,7	33.934	23,7	33.099
Veneto	28,4	25.152	25,7	24.705
Friuli Venezia Giulia	20,9	22.504	17,3	17.997
Liguria	31,5	22.021	29,3	21.599
Emilia Romagna	28,2	23.884	25,5	24.070
Toscana	19,3	22.684	18,0	21.320
Umbria Marche	24,9	19.851	25,2	21.024
Lazio	24,6	25.000	23,2	24.165
Abruzzo Molise	23,6	20.492	29,2	20.102
Campania	25,4	20.194	28,4	19.179
Puglia	19,2	19.966	23,3	19.802
Basilicata Calabria	14,3	10.061	13,0	6.248
Sicilia	28,7	17.966	25,0	15.866
Sardegna	10,4	24.307	13,4	19.035
<i>Ripartizione geografica</i>				
Nord Ovest	29,2	22.263	26,1	21.034
Nord Est	27,1	25.284	23,8	25.001
Centro	23,1	22.684	22,4	21.675
Sud	21,0	18.713	22,5	18.880
Totale Famiglie	25,4	22.684	23,8	21.714
	2011	base	2011	alternativo
<i>Regione</i>	<i>% famiglie a rischio</i>	<i>Reddito mediano</i>	<i>% famiglie a rischio</i>	<i>Reddito mediano</i>
Piemonte Valle d'Aosta	21,4	21.968	23,4	21.816
Lombardia	27,1	20.750	28,4	19.528
Trentino Alto Adige	23,7	33.584	24,6	30.792
Veneto	25,7	24.823	28,0	23.529
Friuli Venezia Giulia	17,3	18.398	18,0	17.798
Liguria	28,3	22.259	31,5	22.014
Emilia Romagna	25,5	24.702	27,3	24.463
Toscana	18,0	22.022	19,7	21.422
Umbria Marche	24,9	21.470	25,9	20.549
Lazio	22,2	23.960	23,7	23.160
Abruzzo Molise	29,2	20.542	29,2	19.601
Campania	26,9	19.447	26,9	16.613
Puglia	19,2	18.377	23,3	20.790
Basilicata Calabria	11,7	3.732	11,7	3.696
Sicilia	22,2	15.638	24,1	14.963
Sardegna	13,4	19.237	14,9	20.151
<i>Ripartizione geografica</i>				
Nord Ovest	25,2	21.288	27,1	21.009
Nord Est	23,8	25.560	25,4	25.034
Centro	22,0	22.176	23,4	21.470
Sud	20,8	19.028	22,0	18.147
Totale Famiglie	23,1	22.112	24,7	21.385

Fonte: ISTAT IT-SILC XUDB 2008 - versione Marzo 2010

Tavola A7: L'evoluzione dell'incidenza delle famiglie vulnerabili tra il 2007 ed il 2010 nelle categorie famigliari

<i>Legenda</i>	<i>2007</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2011</i>
<i>Numero componenti</i>			<i>base</i>	<i>alternativo</i>
1 comp.	47,5	42,9	42,0	43,4
2 comp.	26,0	24,2	23,9	26,0
3 comp.	21,1	20,9	20,2	21,1
4 comp.	18,7	16,5	15,5	17,0
5 o più comp.	19,1	20,1	20,6	23,0
<i>Tipologia famigliare</i>				
Famiglie unipersonali	47,5	42,9	42,0	43,4
Famiglie con adulti senza figli	21,2	20,8	20,1	22,1
Monogenitore con 1 o più figli	40,7	41,9	40,7	40,7
Coppia con 1 figlio	21,2	19,3	18,9	20,0
Coppia con 2 figli	20,4	17,7	17,0	18,0
Coppia con tre figli e altre fam. con figli a carico	18,5	18,9	18,9	21,3
<i>Classe di età capofamiglia</i>				
Minore di 34	36,3	32,7	31,6	34,3
35-44	26,1	24,3	23,6	25,1
45-54	18,4	18,5	18,0	19,9
55 e più	22,9	21,1	20,7	20,9
<i>Livello di istruzione capofamiglia</i>				
Licenza elementare	30,5	31,4	30,9	31,8
Licenza media inferiore	27,3	25,3	25,0	26,9
Diploma secondario	23,7	21,6	20,6	22,0
Laurea	22,6	21,4	20,9	22,4
<i>Condizione socio-professionale capofamiglia</i>				
Lavoratore dipendente	21,9	18,7	17,8	20,0
Lavoratore autonomo	32,4	35,1	34,5	35,6
In cerca di occupazione	51,1	46,7	46,7	48,9
Ritirato dal lavoro	22,4	20,4	20,4	20,4
Altre condizioni	37,2	38,0	38,0	38,0
Totale Famiglie	25,4	23,8	23,1	24,7

Fonte: ISTAT IT-SILC XUDB 2008 - versione Marzo 2010

Tavola A8: L'evoluzione dell'incidenza delle famiglie vulnerabili tra il 2007 ed il 2010 nelle aree territoriali

<i>Legenda</i>	<i>2007</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2011</i>
<i>Regione</i>			<i>base</i>	<i>alternativo</i>
Piemonte Valle d'Aosta	25,4	23,4	21,4	23,4
Lombardia	31,1	27,1	27,1	28,4
Trentino Alto Adige	29,7	23,7	23,7	24,6
Veneto	28,4	25,7	25,7	28,0
Friuli Venezia Giulia	20,9	17,3	17,3	18,0
Liguria	31,5	29,3	28,3	31,5
Emilia Romagna	28,2	25,5	25,5	27,3
Toscana	19,3	18,0	18,0	19,7
Umbria Marche	24,9	25,2	24,9	25,9
Lazio	24,6	23,2	22,2	23,7
Abruzzo Molise	23,6	29,2	29,2	29,2
Campania	25,4	28,4	26,9	26,9
Puglia	19,2	23,3	19,2	23,3
Basilicata Calabria	14,3	13,0	11,7	11,7

Sicilia	28,7	25,0	22,2	24,1
Sardegna	10,4	13,4	13,4	14,9
<i>Ripartizione</i>				
Nord Ovest	29,2	26,1	25,2	27,1
Nord Est	27,1	23,8	23,8	25,4
Centro	23,1	22,4	22,0	23,4
Sud	21,0	22,5	20,8	22,0
Totale Famiglie	25,4	23,8	23,1	24,7

Fonte: ISTAT IT-SILC XUDB 2008 - versione Marzo 2010

Riferimenti bibliografici

Amato A. (2006) *Saggi di economia immobiliare. Modelli econometrici e problematiche valutative*, Franco Angeli

Agenzia del Territorio (2009), *Rapporto Immobiliare 2009*
(<http://www.agenziaterritorio.it/>)

Banca d'Italia, *Base Informativa Pubblica* (<http://bip.bancaditalia.it>)

Banca d'Italia(2009), *L'Economia delle Regioni Italiane*, Collana Economie Regionali, n.61

Banca d'Italia(2009), *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, Supplementi al Bollettino Statistico, Giugno e Settembre 2009

Banca d'Italia (2008), *I bilanci delle famiglie Italiane nell'anno 2006*, Supplementi al Bollettino Statistico, Gennaio 2008

Cannari L., Faiella I (2007), *House Prices and Housing Wealth in Italy*, Paper presentato in occasione della "Italian Household Wealth Conference", Perugia 16-17 October

Granelle J-J (1998) *Économie Immobilière Analyses et Applications*, Economica

Muzzicato S., Sabbatici R., Zolino F.(2008) *Price of residential property in Italy: Constructing a new indicator*, Banca d'Italia, Occasional Paper Agosto 2008

ISTAT (2008), *L'indagine Europea sui Redditi e le condizioni di vita delle famiglie, Metodi e norme*, n. 37

ISTAT (2009), *Il reddito disponibile delle famiglie nelle regioni italiane 2001-2006* diffuso il 13 febbraio 2009

ISTAT (2008), *Distribuzione del reddito e condizioni di vita in Italia*, Collana Statistiche in breve 22 dicembre 2008

Unioncamere (2009) *Rapporto Unioncamere* a cura del Centro Studi Unioncamere. 7^a Giornata dell'Economia