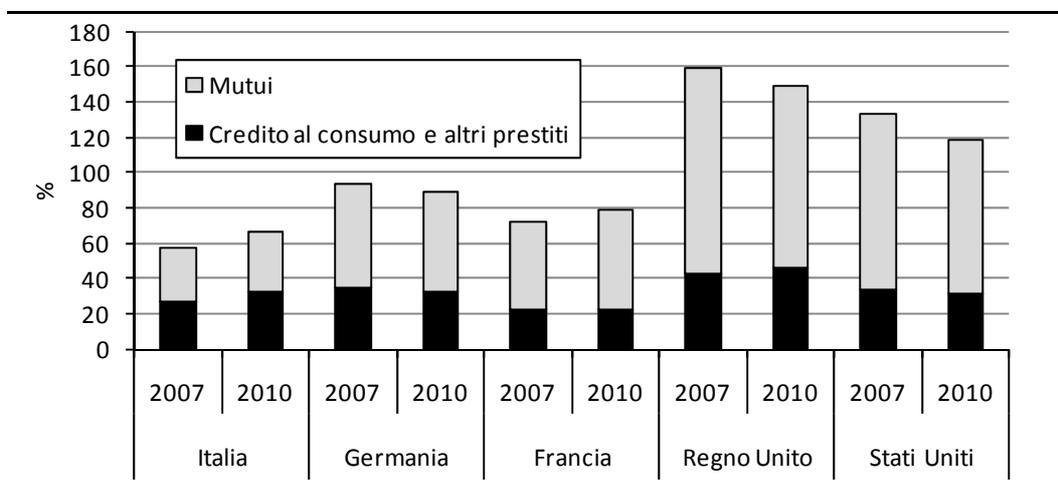


Comunicato stampa
LA SITUAZIONE ECONOMICO-FINANZIARIA DELLE FAMIGLIE
ITALIANE E L'INVESTIMENTO IMMOBILIARE
Indagine Nomisma 2011

VERSO UN NUOVO PROFILO FINANZIARIO DELLE FAMIGLIE ITALIANE

La condizione finanziaria delle famiglie italiane, da sempre caratterizzata da un'elevata propensione al risparmio e da una bassa quota di debiti sul reddito disponibile, se confrontata con la media delle famiglie europee, ha rappresentato fino ad oggi un baluardo naturale sia contro gli effetti negativi del ciclo economico, sia contro il "rischio Paese" associato al pesante fardello del debito pubblico. Tuttavia, l'eredità della recessione del biennio nero 2008-2009, che in molti casi ha costretto le famiglie ad attingere forzatamente allo *stock* di risparmio accumulato, nonché l'incertezza su prospettive economiche e capacità dei redditi di sostenere la dinamica inflattiva registrata a livello continentale, costituiscono il contesto entro cui il **nuovo profilo della situazione finanziaria delle famiglie**, si va di anno in anno, consolidando.

Figura 1 Indebitamento finanziario delle famiglie (in % del reddito disponibile)



Fonte: Banca d'Italia.

Nel 2010, il **tasso di risparmio** delle famiglie italiane è sceso ulteriormente sotto i livelli dei due principali partner europei (**12%, contro il 15,5% in Francia e il 17% in Germania**) proseguendo una tendenza di lungo periodo che ha contrassegnato, con poche soluzioni di continuità, gli ultimi due decenni e che ha finito col modificare sostanzialmente l'immagine tradizionale del consumatore italiano, come un individuo propenso a mettere da parte risparmi in misura maggiore rispetto a quanto riscontrabile nelle altre economie avanzate occidentali. Si tratta di una modifica che è andata, peraltro, accompagnandosi ad una graduale evoluzione del comportamento delle famiglie consumatrici italiane anche sul fronte dell'indebitamento. Lo **stock di debito finanziario** in rapporto al reddito disponibile rimane in Italia inferiore a quello medio della Zona Euro (**66% contro un livello del 99% nella media dell'area e dell'80-90% in Francia e Germania**, come si può vedere in

fig. 1). Esso è, tuttavia, cresciuto nella seconda metà degli anni duemila in misura molto rapida, superiore a quanto verificatosi nel resto dell'area della moneta unica. Per la componente dell'indebitamento diversa dai mutui (credito al consumo e altri prestiti, pari a circa un terzo del reddito disponibile), le famiglie italiane appaiono ormai allineate a quelle tedesche e sostanzialmente più esposte di quelle francesi.

Può questa fase di difficoltà delle famiglie considerarsi in via di superamento col proseguire nel 2011 della pur debole fase di ripresa economica? Alla luce degli andamenti riscontrabili in questo scorcio dell'anno e delle previsioni per i prossimi mesi, un'inversione delle recenti tendenze appare poco probabile. I redditi nominali da lavoro confermeranno il sentiero di recupero, avviato nel 2010. Tuttavia, la persistente debolezza del mercato del lavoro e l'impatto delle misure di risanamento fiscale (congelamento degli aumenti retributivi nel pubblico impiego) ne conterranno la dinamica. Il rialzo dell'inflazione, innestato dalle materie prime, continua ad erodere i redditi nominali, con la concreta possibilità che il potere d'acquisto delle famiglie si contragga nuovamente nel 2011, per il quarto anno consecutivo. In questo quadro, i consumi delle famiglie, per quanto frenati dall'inflazione, dovrebbero conservare un'evoluzione moderatamente positiva, analoga a quella registrata nel 2010, con una conseguente nuova contrazione della propensione al risparmio.

LE EVIDENZE DELL'INDAGINE CONOSCITIVA 2011 SULLE FAMIGLIE ITALIANE

L'indagine Nomisma 2011 sulle famiglie italiane (pari a **24,6 milioni di nuclei**), riferita agli ultimi dodici mesi, mette in luce i tratti salienti di tale evoluzione nelle tre principali griglie di riferimento: debito, risparmio, e investimento.

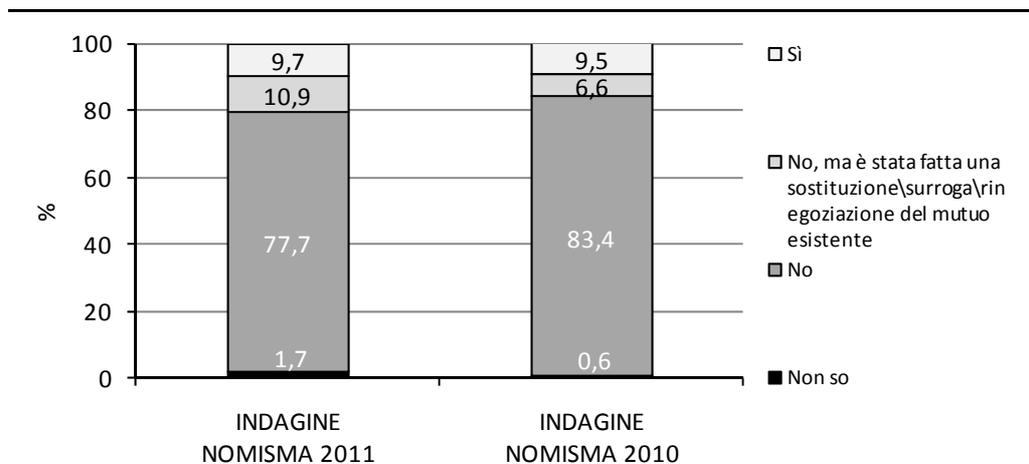
Se nell'ultimo anno, **il 9,7% delle famiglie intervistate ha dichiarato di avere attivato un mutuo ipotecario sulla prima casa** (fig. 2), corrispondente a **457mila nuove erogazioni garantite da ipoteca immobiliare**¹, con un lieve aumento rispetto allo stesso dato rilevato lo scorso anno, è nelle intenzioni di acquisto di abitazioni nei prossimi dodici mesi che si riscontra un forte rafforzamento della domanda di mutui residenziali da parte delle famiglie. **Ben due famiglie su tre (75,4%) intenzionate a comprare un'abitazione nei prossimi dodici mesi hanno dichiarato di voler procedere all'acquisto attivando un mutuo**, mentre lo scorso anno lo stesso dato riguardava soltanto una famiglia su due. Un aumento vertiginoso della domanda di credito, seppure potenziale e corrispondente a **1,5 milioni di famiglie**, in un contesto dove continua a prevalere un atteggiamento restrittivo nella concessione dei mutui e una riduzione del valore finanziato (*loan to value*).

L'incrocio di alcune variabili socio-economiche con le risultanze dell'analisi – ovvero che il 75,4% delle famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione è orientato ad accendere un mutuo – consente di delineare le caratteristiche più frequenti delle famiglie maggiormente interessate nei prossimi anni, all'attivazione di un mutuo per l'acquisto di un'abitazione (fig. 3).

¹ Quando si parla di mutui erogati si comprendono anche le transazioni finanziate da mutui con ipoteca iscritta su immobile diverso da quello acquistato, fornendo altra garanzia reale o di natura chirografaria.

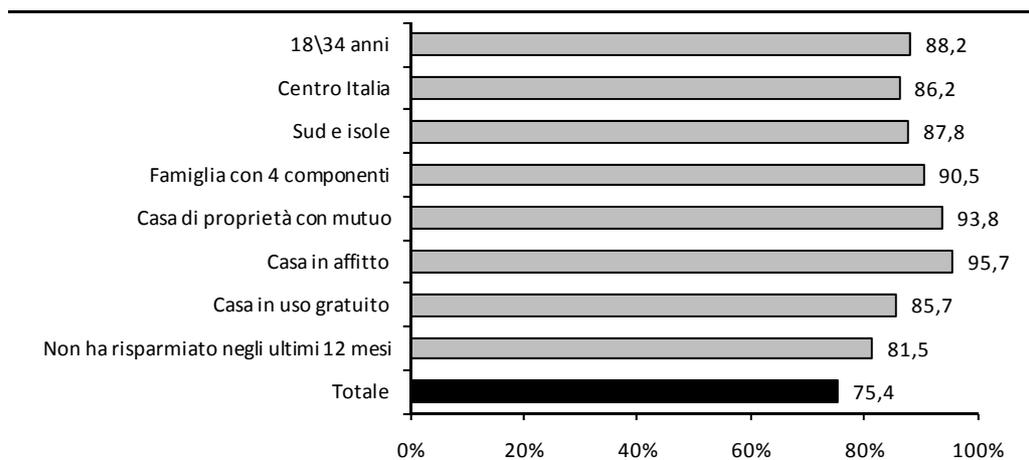
L'Istat, relativamente al 2010, fornisce l'indicazione di 457.792 compravendite di abitazioni per le quali è stato attivato un mutuo ipotecario. Sul totale delle transazioni di fonte Istat che, a differenza di quelle dell'Agenzia del Territorio non sono normalizzate, l'incidenza degli acquisti supportati da mutui ipotecari risulta essere prossima al 50%.

Figura 2 Il mutuo che avete contratto è stato attivato negli ultimi 12 mesi? (valori percentuali)



Fonte: Nomisma, Indagine 2011.

Figura 3 Caratteristiche socio-economiche prevalenti di coloro che sono interessati ad accendere un mutuo per l'acquisto della prima casa nei prossimi 12 mesi: incidenza per singola classe (valori percentuali)



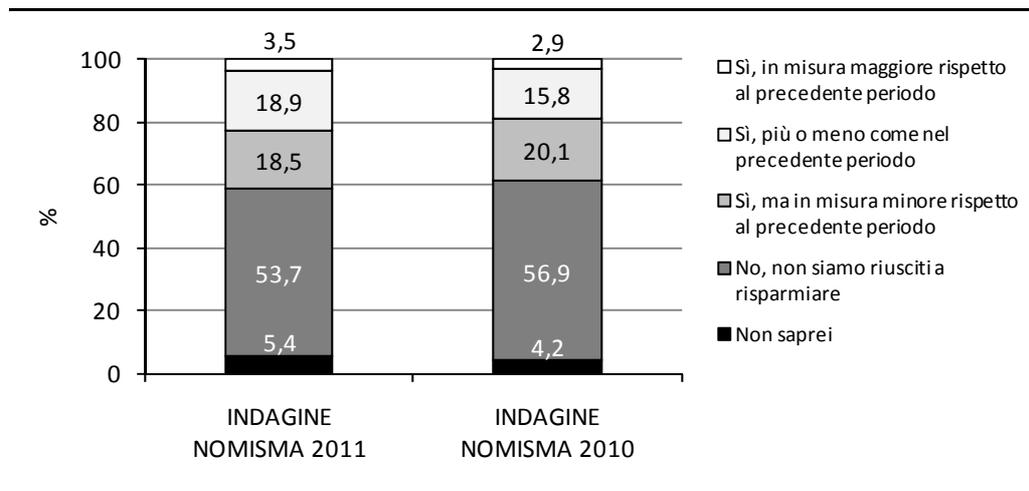
Fonte: Nomisma, Indagine 2011.

Si tratta, in particolar modo, di **famiglie giovani (con un picco dell'88,2% per i capofamiglia con età fino a 34 anni), residenti nel Centro (86,2%) e Sud Italia (87,8%), con una numerosità inferiore a quattro membri (che con il 90,5% rappresenta il picco massimo di interesse)**. In linea con la situazione finanziaria delle famiglie italiane, è opportuno rimarcare come l'accesso al mercato del credito per finanziare l'acquisto della propria casa non sia legato ad una scelta strategica in merito alla modalità di finanziamento, ma riguarderebbe, in modo particolare, le famiglie che attualmente non sono proprietarie dell'abitazione in cui vivono e che, nell'ultimo anno, non sono riuscite a risparmiare a causa dell'incapacità del proprio reddito complessivo a sostenere l'aumento delle spese familiari, specie quelle legate alla casa. Si tratta, dunque, di scelte spesso obbligate che rischiano di essere frustrate dalle difficoltà di accesso al credito.

Rispetto al quadro congiunturale fin qui rappresentato, la riduzione del tasso di risparmio delle famiglie italiane rappresenta, invece, una dinamica consolidata di lungo periodo.

Il 54% circa degli intervistati nell'indagine dichiara che negli ultimi dodici mesi non è riuscito a risparmiare (nella rilevazione di un anno fa era il 57%, come si può vedere in fig. 4), al contempo il 41% afferma di essere riuscito a mettere da parte risorse economiche, con un lieve incremento rispetto alla quota rilevata nell'inchiesta precedente (39%). Tuttavia, in questo segmento persistentemente minoritario di risparmiatori, solo una frazione marginale (3,5%) ha accantonato denaro in quantità maggiore dell'anno precedente. Il resto lo ha fatto meno (18,5%), o nella stessa misura (19% circa) rispetto ad un periodo che costituiva, comunque, il punto più basso della crisi economica. I motivi degli ostacoli a risparmiare nell'ultimo anno sono identificati, non tanto in difficoltà lavorative in senso stretto (perdita del posto di lavoro, cassa integrazione, ecc.), quanto in una generale inadeguatezza del reddito a sostenere la dinamica delle spese familiari.

Figura 4 Pensando agli ultimi 12 mesi, ovvero da maggio 2010 ad oggi, la sua famiglia è riuscita a risparmiare? (valori percentuali)

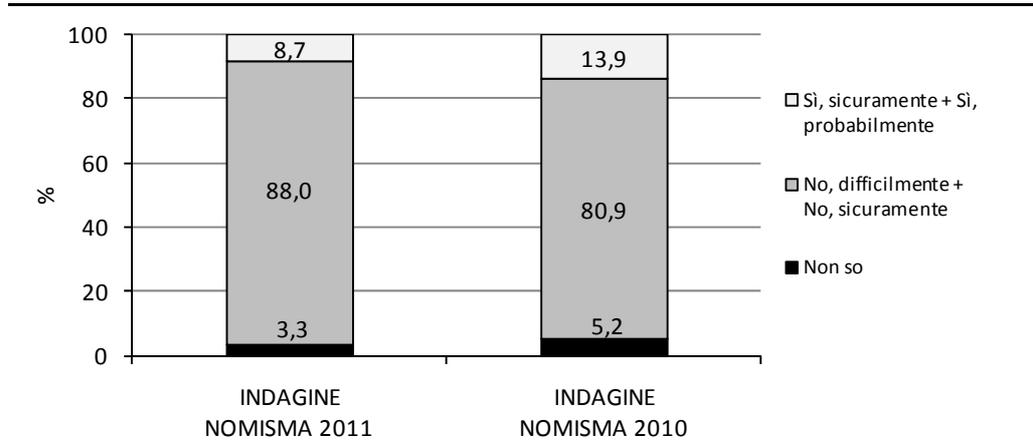


Fonte: Nomisma.

La radiografia del risparmio degli ultimi dodici mesi si precisa maggiormente considerando le informazioni desumibili dall'inchiesta, circa il profilo di coloro che dichiarano di non essere stati in grado di mettere da parte risorse (fig. 6). Si tratta soprattutto di individui appartenenti alle fasce centrali di età (con un picco del 60% tra gli intervistati di 45-54 anni), vale a dire quelle più intensamente popolate da persone che lavorano e che dovrebbero, quindi, trovarsi al culmine della loro capacità (e volontà) di risparmio. L'onda lunga della crisi del mercato del lavoro, durata più della flessione dell'attività produttiva, ha verosimilmente colpito in misura proporzionalmente più forte la propensione al risparmio in queste classi di età. A conferma di una difficoltà concentrata nel mondo del lavoro, percentuali elevate di individui che non hanno potuto risparmiare si riscontrano tra i commercianti/artigiani (74%) e tra gli operai (62%), nonché nelle fasce di reddito più basse dove si collocano maggiormente queste categorie di lavoratori autonomi e dipendenti.

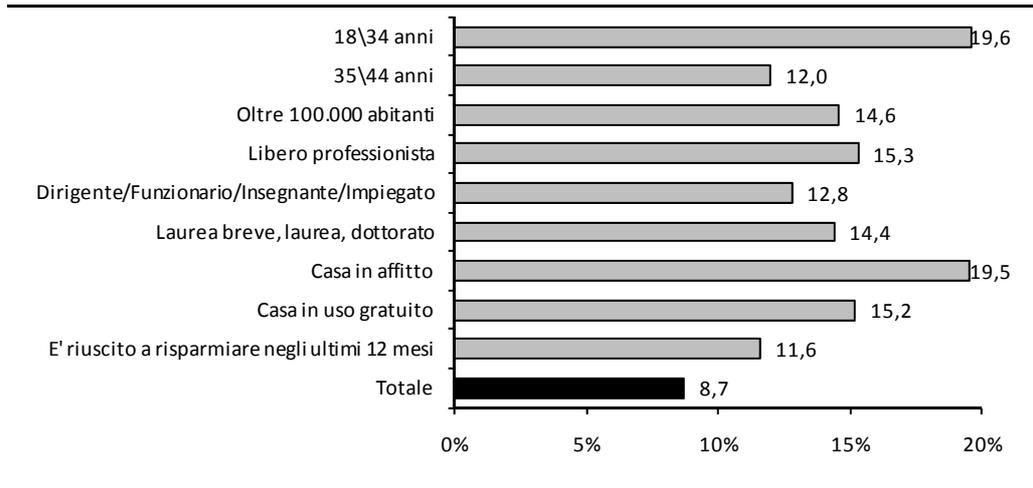
Spostando l'attenzione sulle forme di impiego del risparmio, le perduranti difficoltà congiunturali del settore immobiliare, associate all'incertezza del quadro economico generale, sembrano aver raffreddato l'interesse delle famiglie italiane per l'acquisto di abitazioni (dal 13,9% del 2010 all'8,7% del 2011). A rafforzare il distacco, è in particolar modo il dato schiacciante dei nuclei che dichiarano di non avere intenzione di acquistare un'abitazione nel corso del prossimo anno, salito di oltre 7 punti percentuali rispetto al 2010 (fig. 5). Si tratta di un fenomeno dettato da fattori contingenti e, con ogni probabilità, transitorio, essendo notoria la straordinaria propensione all'impiego del risparmio nel comparto, come risulta evidente dall'eccezionale quota di famiglie proprietarie dell'abitazione in cui vivono (77,3%), nonché dalla quota di ricchezza immobiliare sul totale (secondo le ultime stime di Banca d'Italia la quota di patrimonio abitativo risulta pari al 50,8% della ricchezza, reale e finanziaria, detenuta complessivamente dalle famiglie).

Figura 5 Nei prossimi 12 mesi la sua famiglia sarebbe interessata ad acquistare un'abitazione? (valori percentuali)



Fonte: Nomisma.

Figura 6 Caratteristiche socio-economiche prevalenti di chi dichiara di voler acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi: incidenza per singola classe (valori percentuali)



Fonte: Nomisma, Indagine 2011.

Il minore interesse all'investimento nel settore, seppure destinato a rientrare, rappresenta senza dubbio un elemento eclatante, riconducibile da una parte alla precarietà delle prospettive economiche di molti nuclei familiari e dall'altra all'immagine di minore sicurezza e stabilità che emerge dall'odierna analisi del mercato immobiliare.

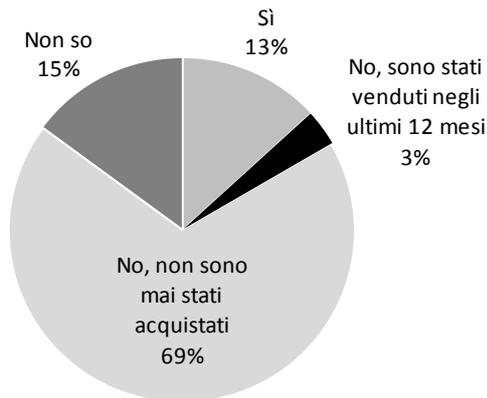
È comunque utile segnalare alcune accentuazioni (fig. 6) del profilo di chi oggi dichiara di voler acquistare un'abitazione – destinata a risultare nel 70% dei casi la prima casa – nel corso del prossimo anno (ovvero l'8,7% delle famiglie italiane). Si tratta soprattutto di **giovani (con un picco del 19,6% nella fascia compresa tra i 18 e 34 anni e del 12% nella fascia tra i 35 e 44 anni), residenti soprattutto nei centri abitati di grande dimensione (14,6%) e che, al momento, dichiara di risiedere in affitto (19,5%) o in comodato d'uso gratuito (15,2%).**

Se il raffreddamento dell'interesse per l'investimento immobiliare diretto ha connotati prettamente contingenti, il distacco delle famiglie italiane da forme di allocazione indiretta nel settore risulta, ormai, strutturale.

Tra le famiglie che hanno dichiarato di possedere titoli azionari e fondi comuni d'investimento (20,2%), il 13,2% dichiara di detenere prodotti di risparmio associati alla finanza immobiliare (fig. 7). Un dato

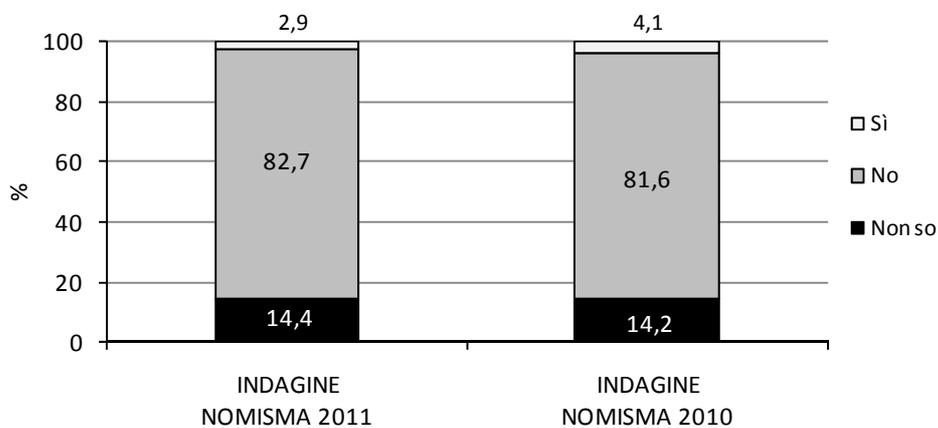
comunque esiguo, se paragonato alla quota di famiglie (68,5%) che per molteplici ragioni (mancata conoscenza, poca trasparenza, inadeguatezza rispetto all'orizzonte temporale o al profilo di rischio) non si sono mai rivolte a prodotti finanziari con sottostante immobiliare. Rispetto allo scorso anno, l'appeal degli strumenti di investimento immobiliare indiretto (prevalentemente società immobiliari quotate e fondi immobiliari), da sempre esiguo a livello italiano, si è ulteriormente ridotto, passando dal 4,1% al 2,9% (fig. 8), non certo per ragioni unicamente congiunturali.

Figura 7 Tra i prodotti finanziari posseduti dalla sua famiglia, ci sono titoli di società immobiliari o quote di fondi di investimento immobiliare? (valori percentuali)



Fonte: Nomisma, Indagine 2011.

Figura 8 Nei prossimi 12 mesi, la sua famiglia sarebbe interessata a investire in prodotti di finanza immobiliare? (valori percentuali)



Fonte: Nomisma, Indagine 2011.

Riferimenti:

Luca Dondi dall'Orologio
 Responsabile Settore Immobiliare
luca.dondi@nomisma.it
 Tel. 051/6483.310