



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Le condizioni di accesso ai servizi abitativi nei tempi della crisi

Francesco Zollino

Banca d'Italia – Servizio Studi di congiuntura e politica monetaria

URBANPROMO Torino, 7 Novembre 2013

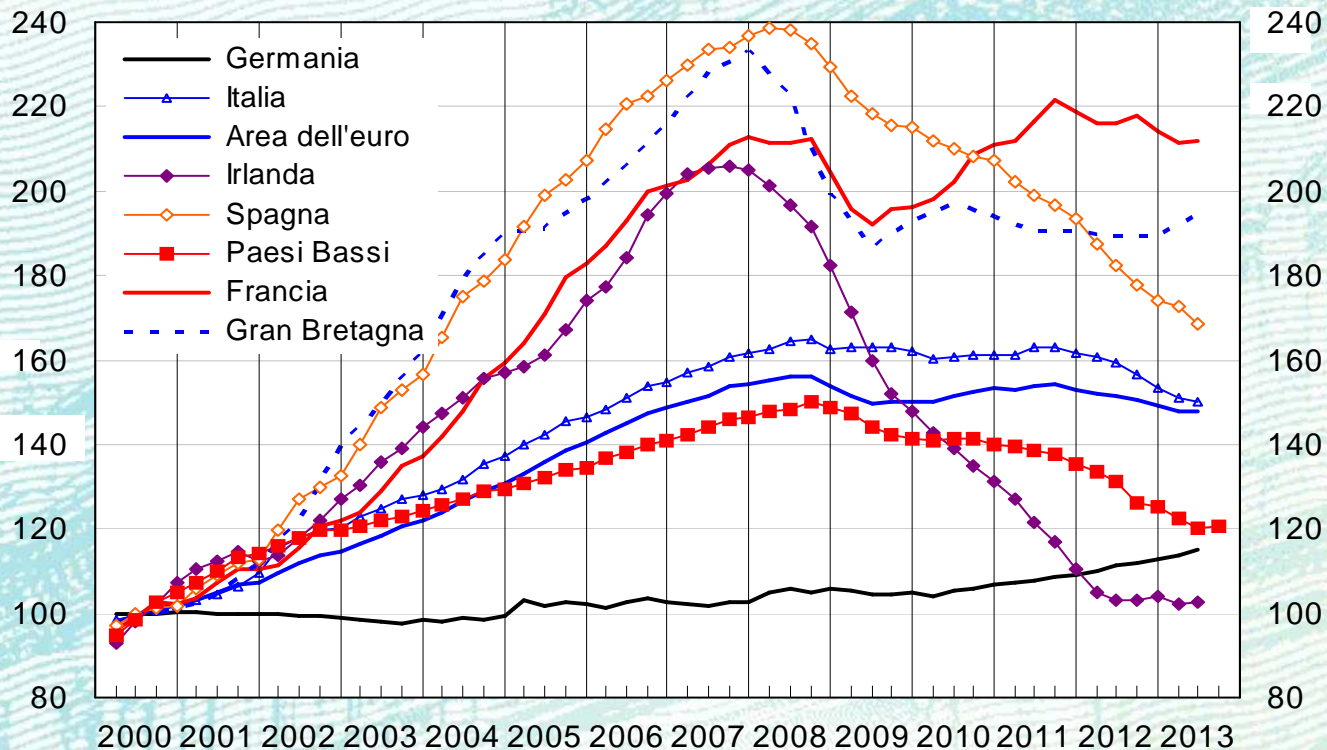
Le opinioni espresse non impegnano necessariamente la Banca d'Italia



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Prezzi delle case in Europa

Valori a prezzi correnti per metro quadro; indici 2000=100



Fonte: elaborazioni su statistiche nazionali e BCE.

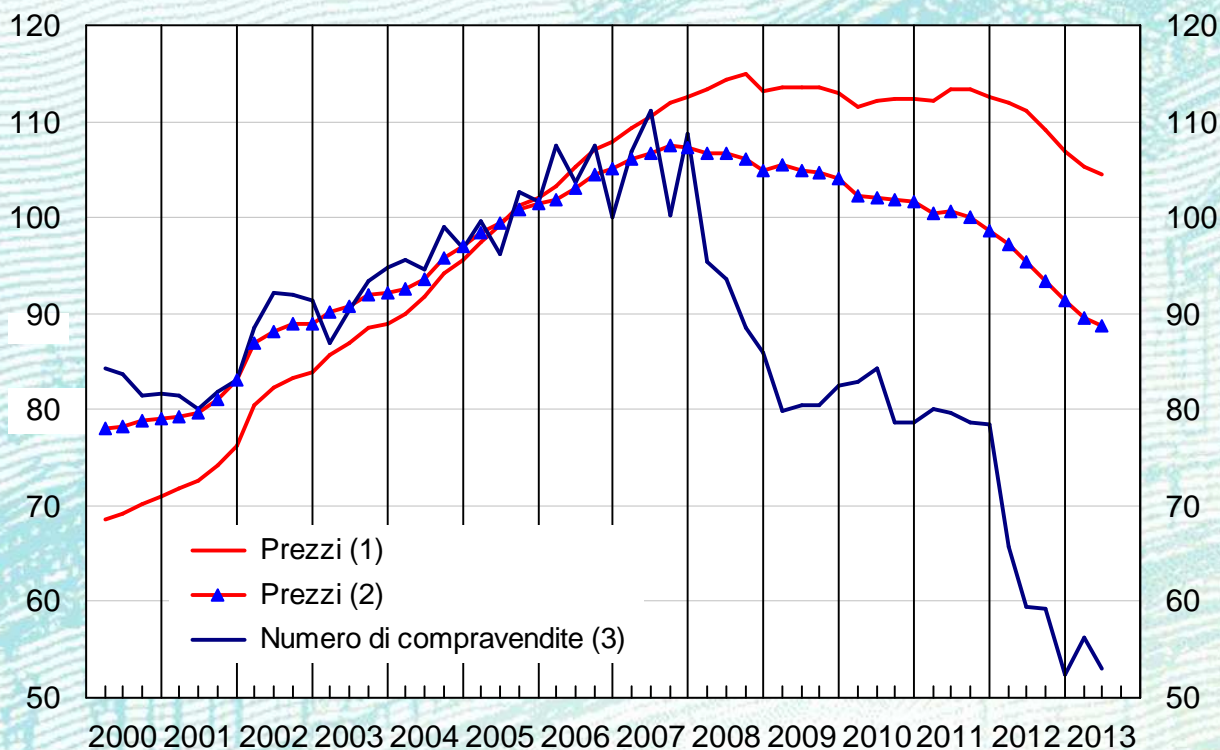
Il mercato delle abitazioni mostra segnali di stabilizzazione nel complesso dell'area dell'euro, pur con divari tra i paesi...



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Compravendite e prezzi delle abitazioni in Italia

(Indici 2005=100)



Fonte: Agenzia del Territorio, Banca d'Italia, Istat e Il Consulente Immobiliare.

(1) Valori nominali; (2) Valori deflazionati. (3) Al netto della stagionalità.

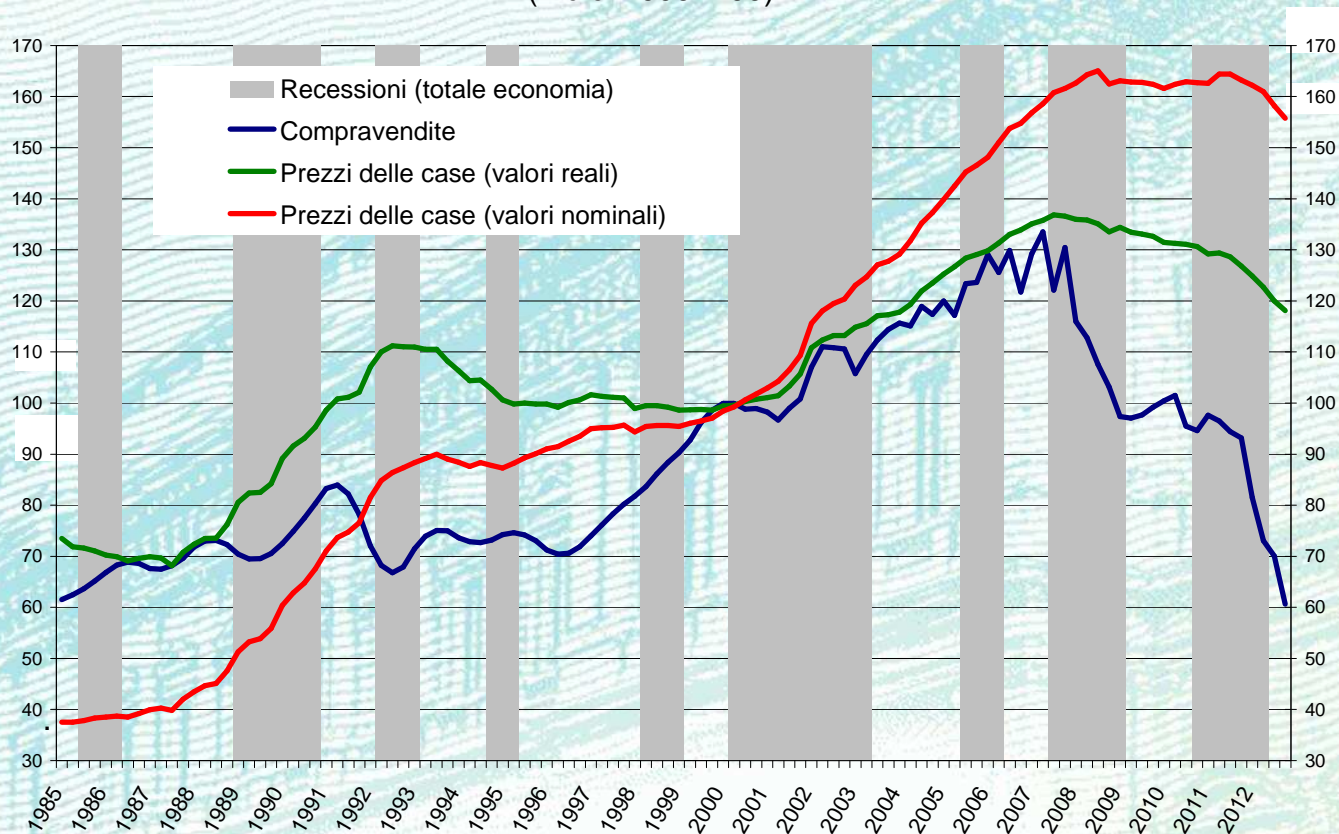
...si conferma debole in Italia, ma con un'attenuazione del calo sia dei prezzi, sia dei volumi di compravendite.



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Compravendite e prezzi delle abitazioni in Italia

(Indici 2000=100)

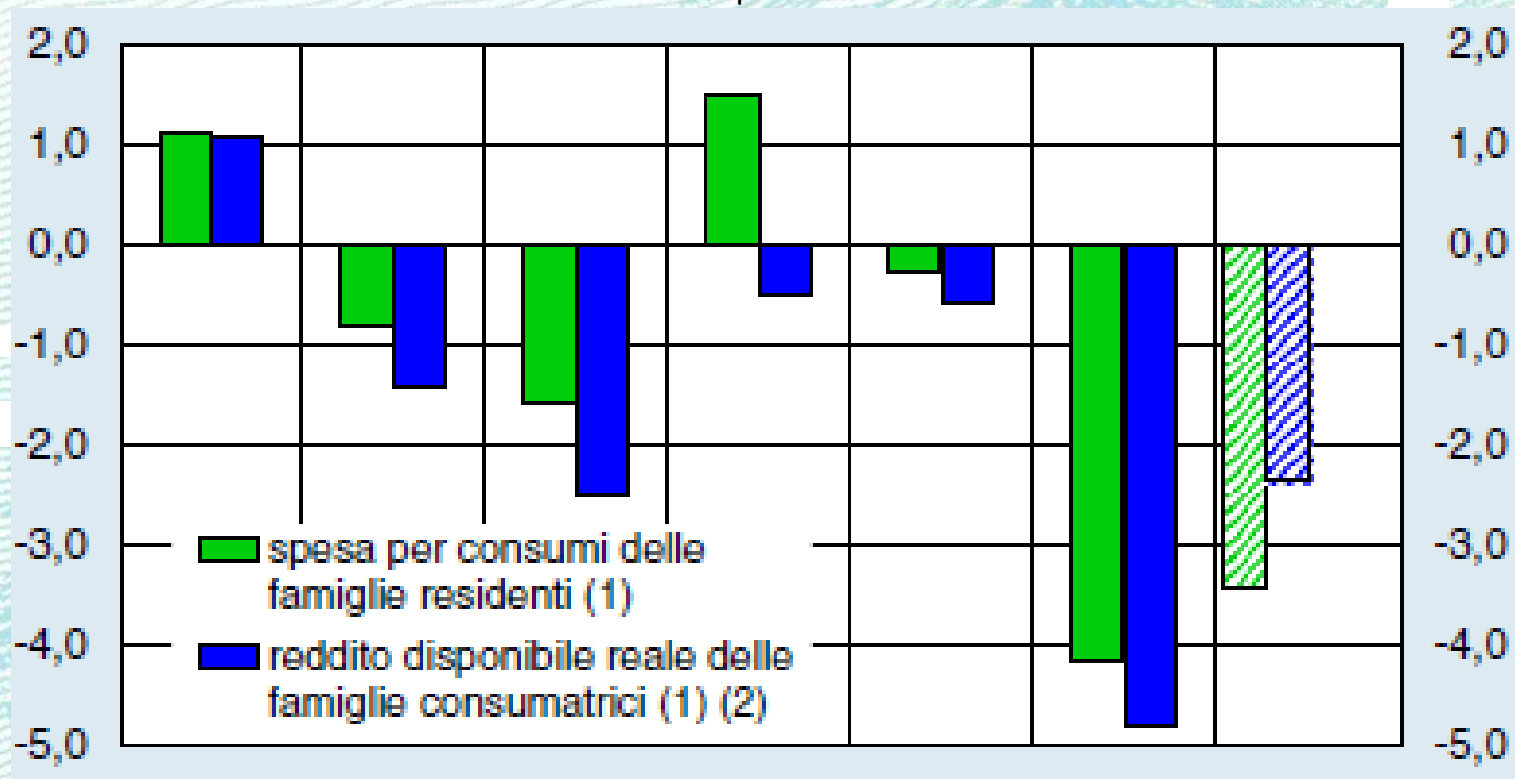


Fonte: elaborazioni su dati OMI-Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia e Istat

In Italia la recessione nel comparto immobiliare parte da lontano, dopo una fase di prolungata espansione

Consumi e reddito delle famiglie in Italia

Variazioni percentuali



(1) Quantità a prezzi concatenati; variazioni percentuali sull'anno precedente. Fino al 2012 dati annuali; per il 2013 variazioni percentuali del 1° semestre sullo stesso periodo del 2012. – (2) Deflazionato con il deflatore della spesa per consumi delle famiglie. Fonte: elaborazioni su dati Istat

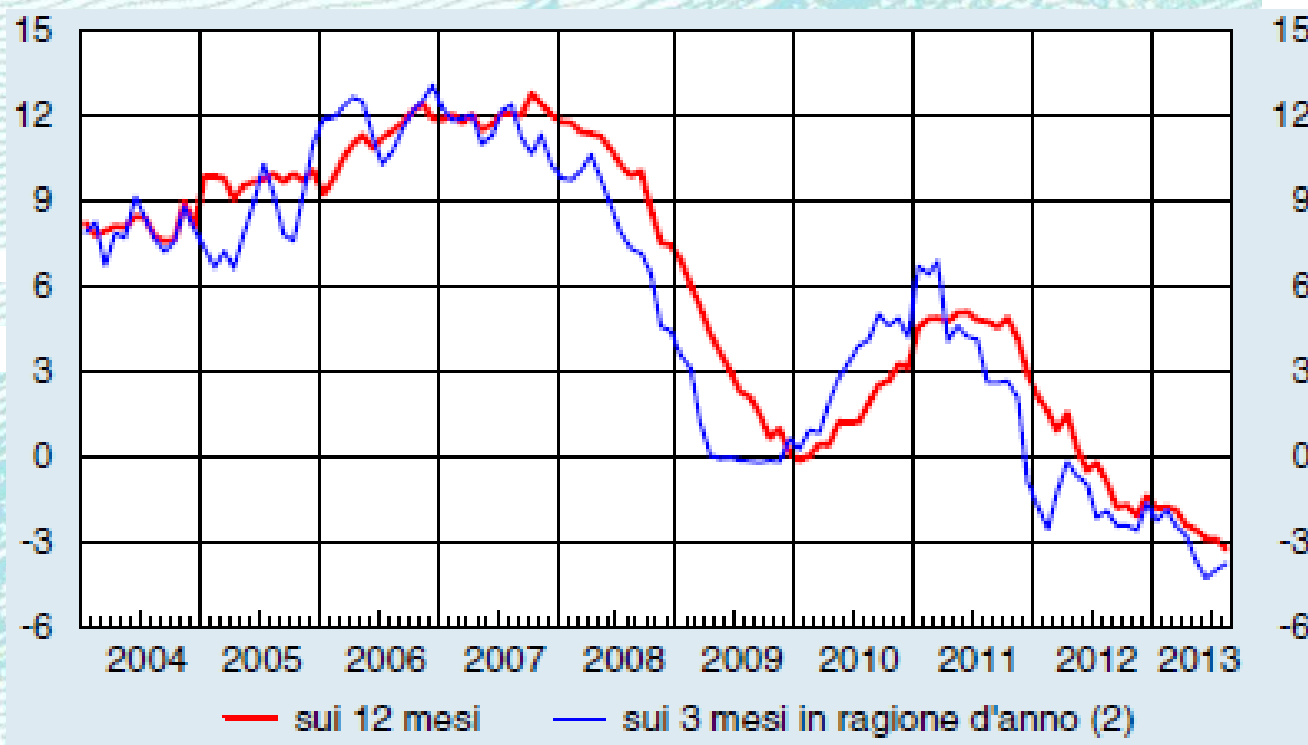
Sono progressivamente peggiorate le prospettive reddituali delle famiglie...



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Prestiti bancari al settore privato non finanziario in Italia

Dati mensili; variazioni percentuali



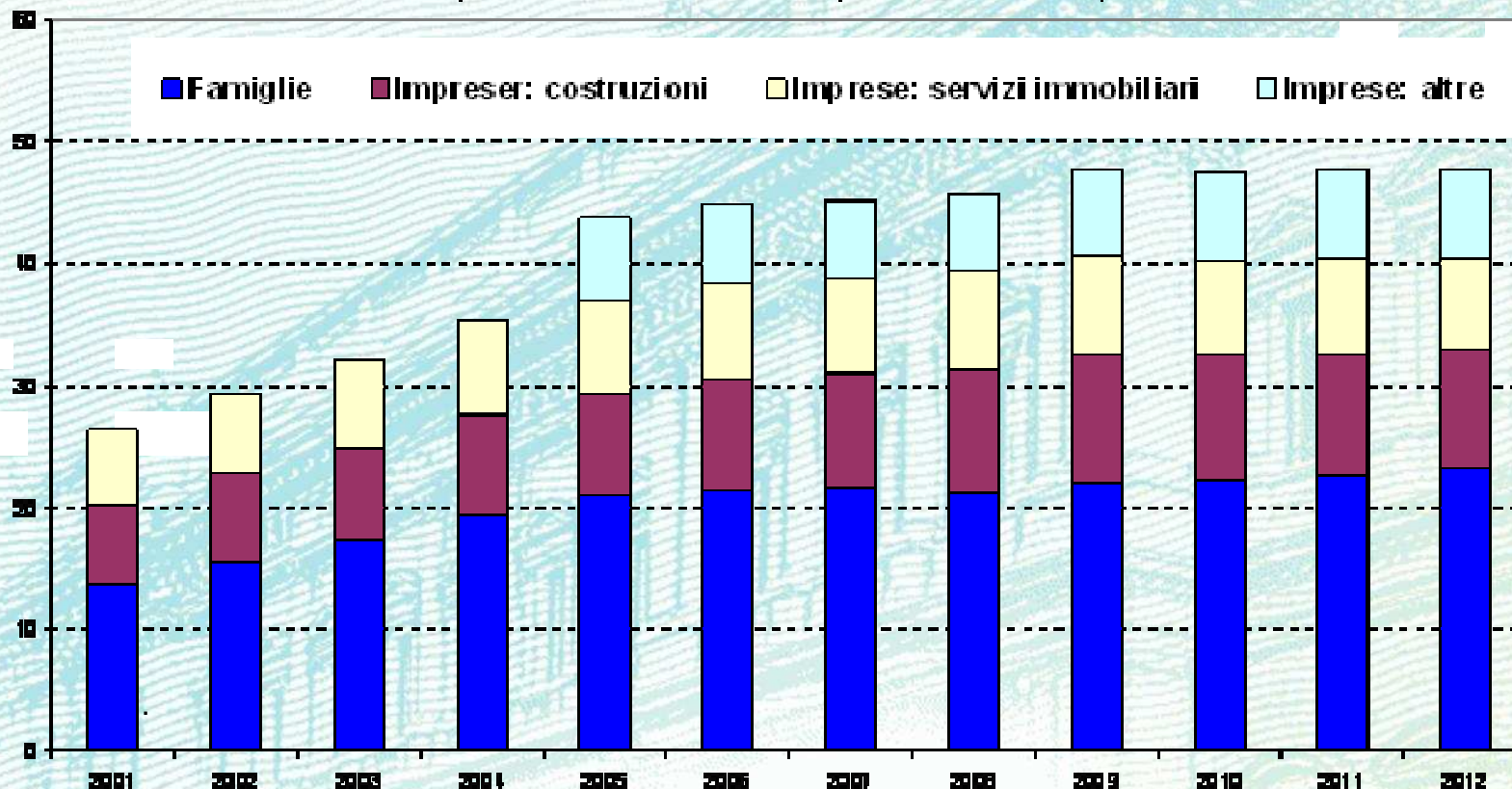
...insieme con il netto peggioramento delle condizioni di finanziamento sul mercato del credito



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Prestiti bancari connessi con attività immobiliari

(percentuali sul credito al settore privato non finanziario)



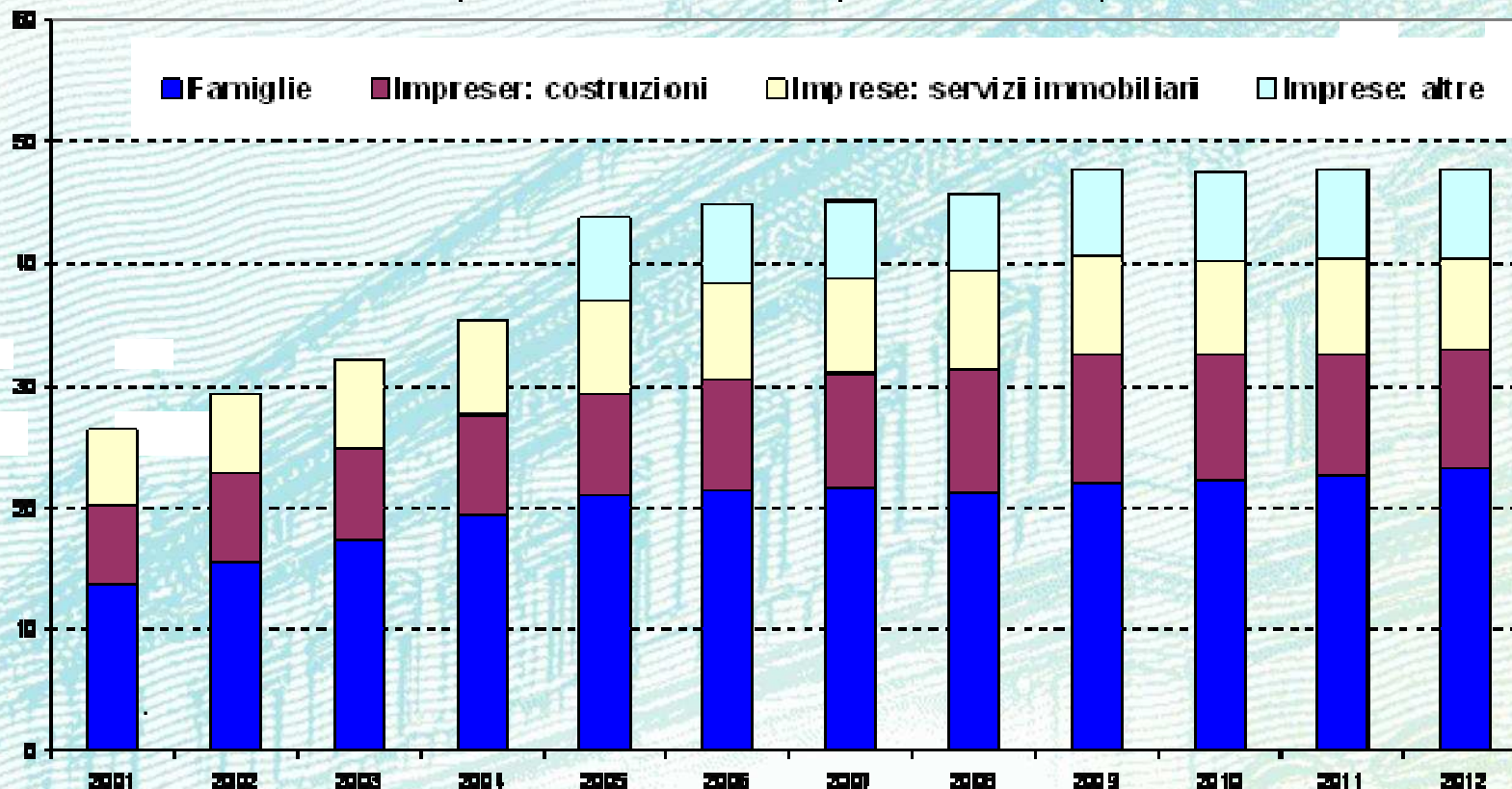
Dall'avvio dell'UEM sino a prima della crisi il credito aveva impresso un forte stimolo a domanda, intermediazione e offerta immobiliare



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Prestiti bancari connessi con attività immobiliari

(percentuali sul credito al settore privato non finanziario)

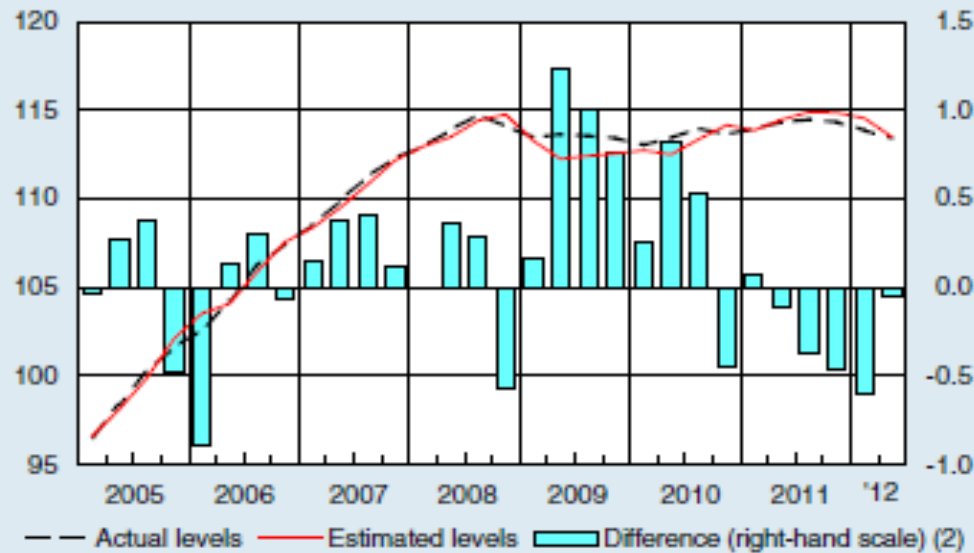


Dall'avvio dell'UEM sino a prima della crisi il credito aveva impresso un forte stimolo a domanda, intermediazione e offerta immobiliare



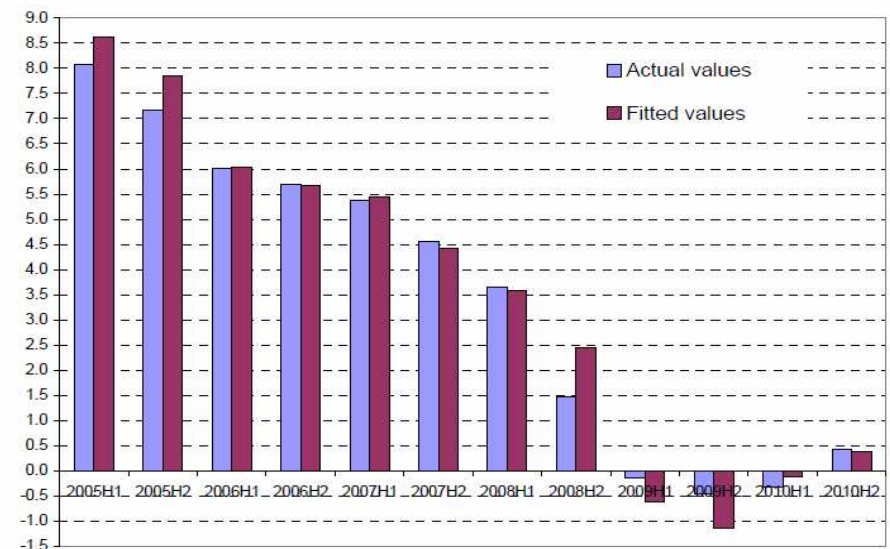
House price trends in Italy and difference between actual and estimated levels

(indices 2005=100 except for difference in percentage points)



HOUSE PRICES OVER THE FINANCIAL CRISIS

A. Yearly changes of house prices in percentage points



Fonte: Nobili-Zollino (2012)

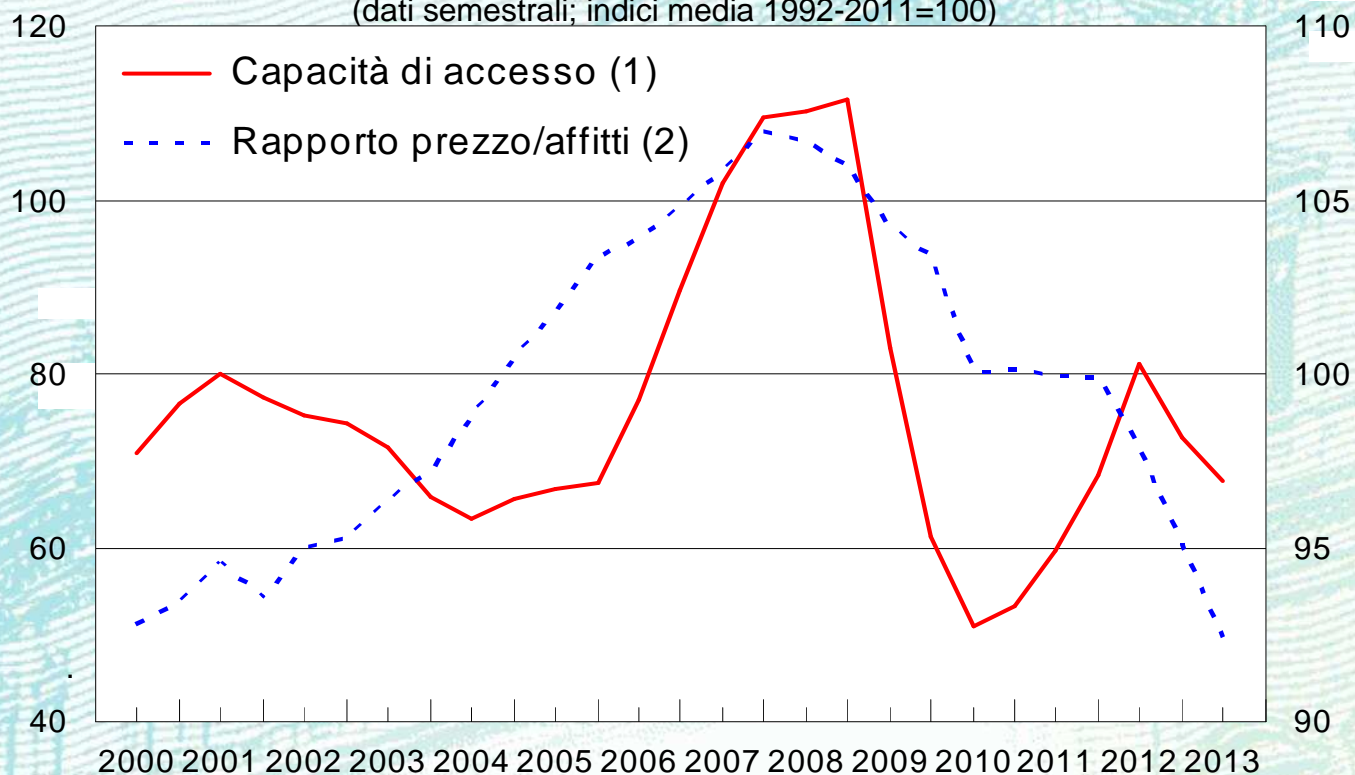
L'evidenza econometrica conferma che il recente calo dei prezzi riflette il peggioramento delle determinanti di fondo, soprattutto reddito, credito e pressioni demografiche



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Capacità di accesso al mercato immobiliare e rapporto tra prezzi e canoni di locazione in Italia

(dati semestrali; indici media 1992-2011=100)



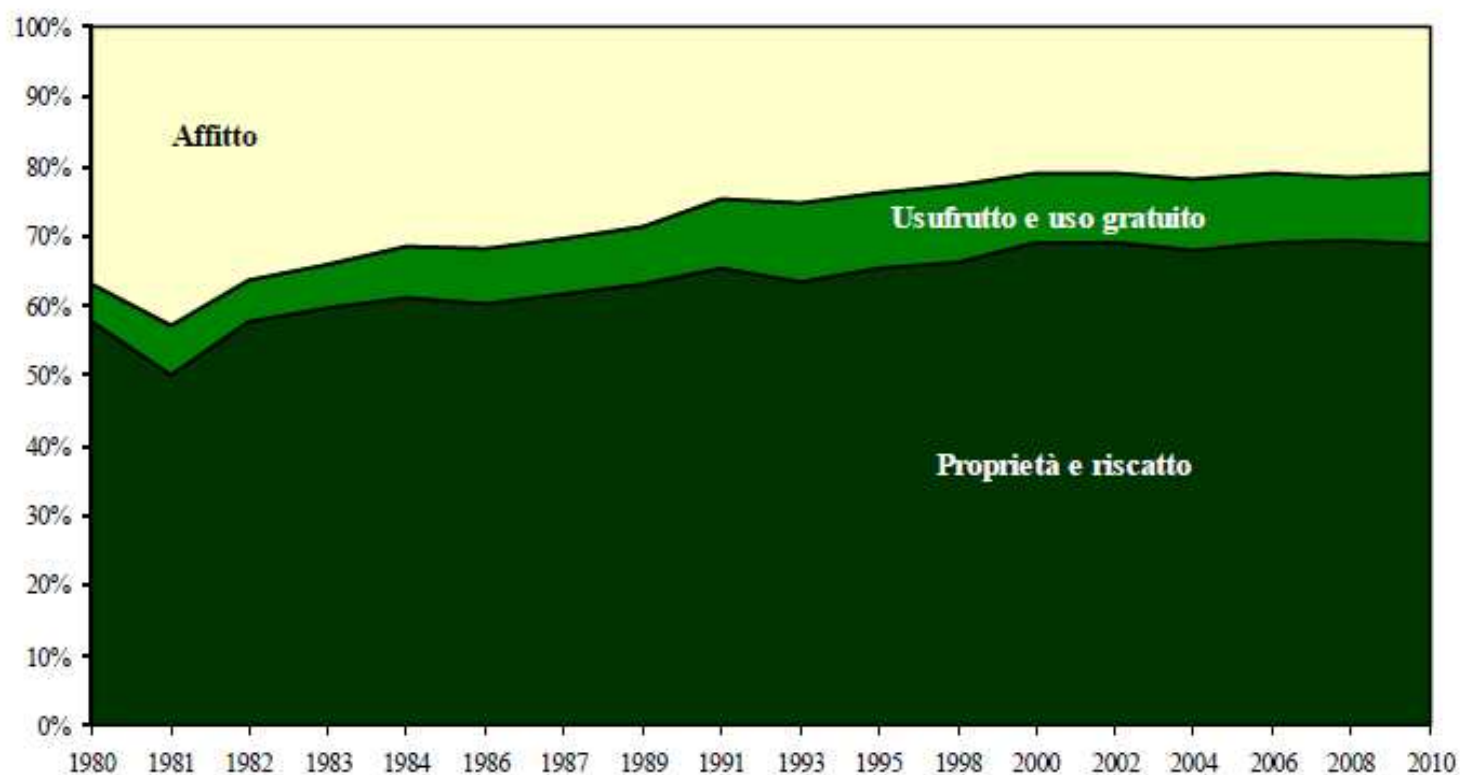
(1) Scala di sinistra; un calo segnala un miglioramento. (2) Scala di destra

Anche gli indicatori statistici segnalano l'assenza di margini significativi di sopravvalutazione delle case in Italia



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Titolo di godimento dell'abitazione di residenza (valori percentuali)



Fonte: Elaborazioni sull'archivio storico dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane, versione 7.0

L'accesso ai servizi abitativi in Italia si è incentrato in misura crescente sulla proprietà sino all'aggravarsi della crisi



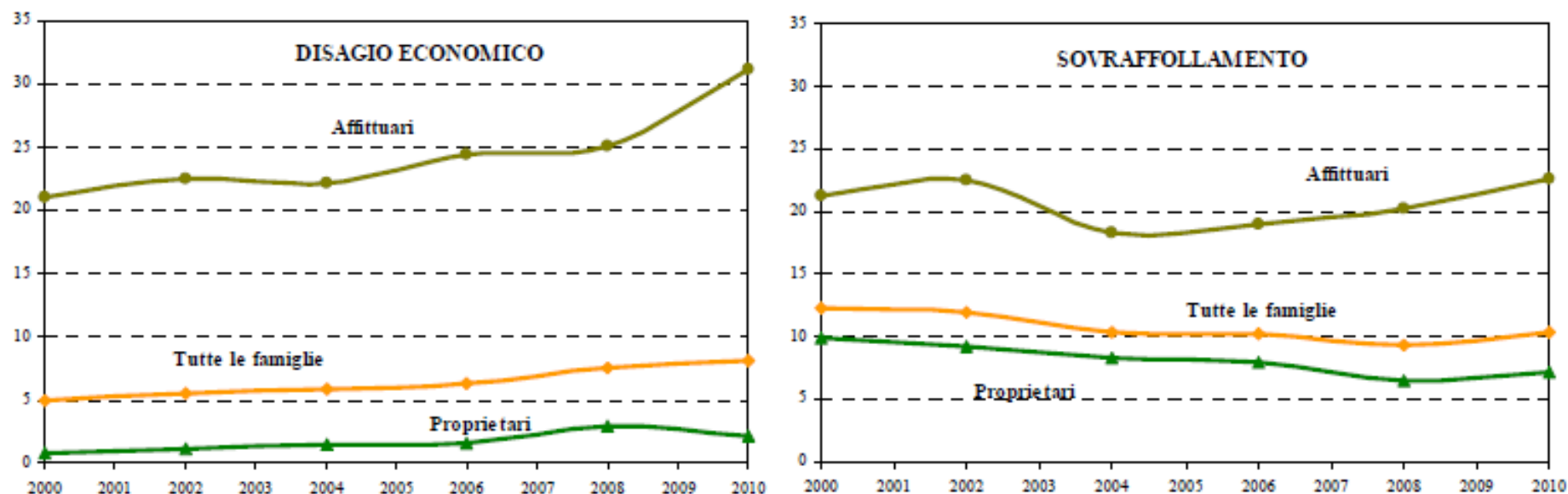
Tavola 10 – Giudizi sui canoni di locazione
(percentuali di agenzie; trimestre di riferimento: aprile-giugno 2013; trimestre in corso: luglio-settembre 2013)

	Quota di agenzie che hanno locato immobili nel trimestre	Andamento dei canoni nel trimestre di riferimento rispetto a quello precedente ⁽¹⁾			Livello atteso dei canoni nel trimestre in corso rispetto a quello precedente ⁽¹⁾		
		in diminuzione	stabile	in aumento	in diminuzione	stabile	in aumento
Per ripartizioni geografiche							
Nord Ovest.....	83,1	56,9	42,0	1,1	40,3	58,1	1,5
di cui: aree urbane ⁽²⁾	81,4	60,4	39,2	0,4	43,6	55,1	1,3
aree non urbane.....	84,6	53,9	44,4	1,7	37,4	60,8	1,8
Nord Est.....	81,4	60,5	35,7	3,8	36,9	61,3	1,8
di cui: aree urbane ⁽²⁾	83,2	63,1	34,8	2,1	43,8	53,5	2,7
aree non urbane.....	80,5	59,1	36,2	4,7	33,0	65,7	1,3
Centro.....	76,4	66,1	33,4	0,5	49,5	49,0	1,5
di cui: aree urbane ⁽²⁾	77,7	76,7	22,3	1,0	57,8	40,5	1,8
aree non urbane.....	75,4	57,2	42,8	0	42,3	56,5	1,2
Sud e Isole.....	76,4	56,8	38,4	4,8	41,3	55,6	3,1
di cui: aree urbane ⁽²⁾	79,5	70,3	25,6	4,1	48,9	50,4	0,7
aree non urbane.....	75,2	51,3	43,6	5,1	38,2	57,7	4,1
Per popolazione residente							
Aree urbane (>250 mila abitanti) ⁽²⁾	80,5	66,3	32,4	1,3	48,1	50,2	1,6
Aree non urbane (≤250 mila abitanti).....	79,7	55,5	41,8	2,7	37,6	60,4	1,9
Aree metropolitane (>500 mila abitanti) ⁽³⁾	80,1	67,3	31,8	0,9	49,6	49,1	1,3
Aree non metropolitane (≤500 mila abitanti).....	80,0	56,9	40,5	2,6	38,8	59,2	2,0
Totale	80,0	60,0	37,9	2,1	42,0	56,2	1,8
<i>per memoria: Primo trimestre 2013</i>	79,8	66,6	30,7	2,7	41,1	57,0	1,9
<i>Quarto trimestre 2012</i>	78,8	58,6	39,1	2,4	35,4	61,6	2,9

Fonte: Sondaggio congiunturale Banca d'Italia-Tecnoborsa-Agenzia delle Entrate (OMI) sul mercato delle abitazioni in Italia. – (1) Risposte delle agenzie immobiliari che hanno locato almeno un immobile nel trimestre di riferimento. – (2) Comuni con oltre 250.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro): Torino, Genova, Milano (Nord Ovest); Padova, Verona, Venezia, Trieste, Bologna (Nord Est); Firenze, Roma (Centro); Napoli, Bari, Catania, Messina, Palermo (Sud e Isole). – (3) Comuni con oltre 500.000 residenti che comprendono, oltre al territorio amministrativo, la cintura urbana (individuata sulla base dei Sistemi Locali del Lavoro): Torino, Genova, Milano, Roma, Napoli, Palermo.

...ma anche le prospettive del mercato delle locazioni risentono delle difficili condizioni reddituali delle famiglie e del mercato del lavoro in Italia

Famiglie in condizione di disagio abitativo (valori percentuali)



Fonte Indagini sui bilanci delle famiglie italiane – Banca d'Italia

La crisi sta accrescendo il disagio abitativo in Italia, in termini di vulnerabilità economica e di fruizione dei servizi, soprattutto per gli affittuari

Quale contesto per le politiche per la casa prossime venture:

- a) le difficoltà di bilancio delle famiglie rendono difficile sia l'accesso ai mutui nelle attuali tensioni sul mercato del credito, sia la formazione di risparmio da investire nell'abitazione di proprietà**
- b) la quota delle abitazioni locate sul totale del patrimonio esistente non superava nel 2010 il 9 per cento, quella delle case a disposizione (non adibite ad abitazione del proprietario oppure di un locatario) eccedeva il 15 per cento (4,5 milioni di unità)**
- c) nello stesso anno poco più di 600.000 dei contratti di affitto depositati interessavano persone con meno di 30 anni (pari al 7 per cento del totale della popolazione tra 18 e 30 anni); nella stessa fascia di età, il numero di proprietari superava appena il milione (quasi il 12 per cento del totale)**
- d) lo stock di abitazioni nel corso dell'ultimo ventennio è cresciuto in Italia a ritmi più sostenuti della popolazione residente**