



BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

# Questioni di Economia e Finanza

(Occasional Papers)

L'indebitamento e la vulnerabilità finanziaria delle famiglie  
nelle regioni italiane

di Valerio Vacca (coordinatore), Daniele Coin, Antonio Maria Conti, Luigi Leva,  
Danilo Liberati, Elisabetta Manzoli, Daniele Marangoni, Sauro Mocetti,  
Giuseppe Saporito e Lucia Sironi

Giugno 2013

Numero

163





BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

# Questioni di Economia e Finanza

(Occasional papers)

L'indebitamento e la vulnerabilità finanziaria delle famiglie  
nelle regioni italiane

di Valerio Vacca (coordinatore), Daniele Coin, Antonio Maria Conti, Luigi Leva,  
Danilo Liberati, Elisabetta Manzoli, Daniele Marangoni, Sauro Mocetti,  
Giuseppe Saporito e Lucia Sironi

Numero 163 – Giugno 2013

*La serie Questioni di economia e finanza ha la finalità di presentare studi e documentazione su aspetti rilevanti per i compiti istituzionali della Banca d'Italia e dell'Eurosistema. Le Questioni di economia e finanza si affiancano ai Temi di discussione volti a fornire contributi originali per la ricerca economica.*

*La serie comprende lavori realizzati all'interno della Banca, talvolta in collaborazione con l'Eurosistema o con altre Istituzioni. I lavori pubblicati riflettono esclusivamente le opinioni degli autori, senza impegnare la responsabilità delle Istituzioni di appartenenza.*

*La serie è disponibile online sul sito [www.bancaditalia.it](http://www.bancaditalia.it).*

ISSN 1972-6627 (stampa)

ISSN 1972-6643 (online)

*Stampato presso la Divisione Editoria e stampa della Banca d'Italia*

# L'INDEBITAMENTO E LA VULNERABILITÀ FINANZIARIA DELLE FAMIGLIE NELLE REGIONI ITALIANE

di Valerio Vacca (coordinatore), Daniele Coin, Antonio Maria Conti, Luigi Leva,  
Danilo Liberati, Elisabetta Manzoli, Daniele Marangoni,  
Sauro Mocetti, Giuseppe Saporito e Lucia Sironi\*

## Sommario

Il lavoro descrive sotto diversi profili il livello di indebitamento e la potenziale vulnerabilità finanziaria delle famiglie nelle regioni italiane. Utilizzando diverse basi di microdati si mostra come la situazione finanziaria delle famiglie italiane presenti marcate differenze territoriali, alcune delle quali si sono in parte attenuate negli ultimi anni, mentre in altri casi non si registra un'evidente convergenza. L'evoluzione recente appare inoltre differenziata per le varie classi socio demografiche (fasce di reddito, cittadinanza, età del capofamiglia) e questo sembra risentire sia di fattori di domanda da parte delle famiglie sia delle politiche di offerta da parte delle banche, che si sono modificate soprattutto dopo l'inizio della crisi economico-finanziaria. Nel complesso, l'evidenza presentata suggerisce che gli aspetti territoriali sono importanti nella valutazione dell'indebitamento e della situazione finanziaria del settore delle famiglie italiane.

**Classificazione JEL:** D12, D14, G21, R31.

**Parole chiave:** indebitamento delle famiglie, fragilità finanziaria, mutui, finanza immobiliare.

## Indice

<b>1</b>	<b>Introduzione</b> di Valerio Vacca.....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>L'indebitamento e la vulnerabilità finanziaria delle famiglie.</b> ....	<b>9</b>
	di Daniele Coin, Antonio Maria Conti, Luigi Leva e Valerio Vacca	
<b>3</b>	<b>L'accesso alla casa di proprietà attraverso un mutuo</b> .....	<b>25</b>
	di Danilo Liberati e Valerio Vacca	
<b>4</b>	<b>Le caratteristiche e la rischiosità dei prestiti alle famiglie</b> .....	<b>37</b>
	di Elisabetta Manzoli, Daniele Marangoni e Sauro Mocetti	
<b>5</b>	<b>Le difficoltà nei pagamenti delle famiglie italiane</b> .....	<b>48</b>
	di Giuseppe Saporito e Lucia Sironi	
<b>6</b>	<b>Riferimenti bibliografici</b> .....	<b>53</b>
<b>7</b>	<b>Appendice metodologica</b> .....	<b>56</b>

---

\* Gli autori appartengono alle strutture di ricerca economica territoriale della Banca d'Italia di Bari (V. Vacca), Torino (D. Coin), Cagliari (A.M. Conti), Roma (L. Leva), Trieste (D. Liberati), Bologna (E. Manzoli e S. Mocetti), Perugia (D. Marangoni), Palermo (G. Saporito) e all'area Banca centrale, mercati e sistemi di pagamento (L. Sironi).



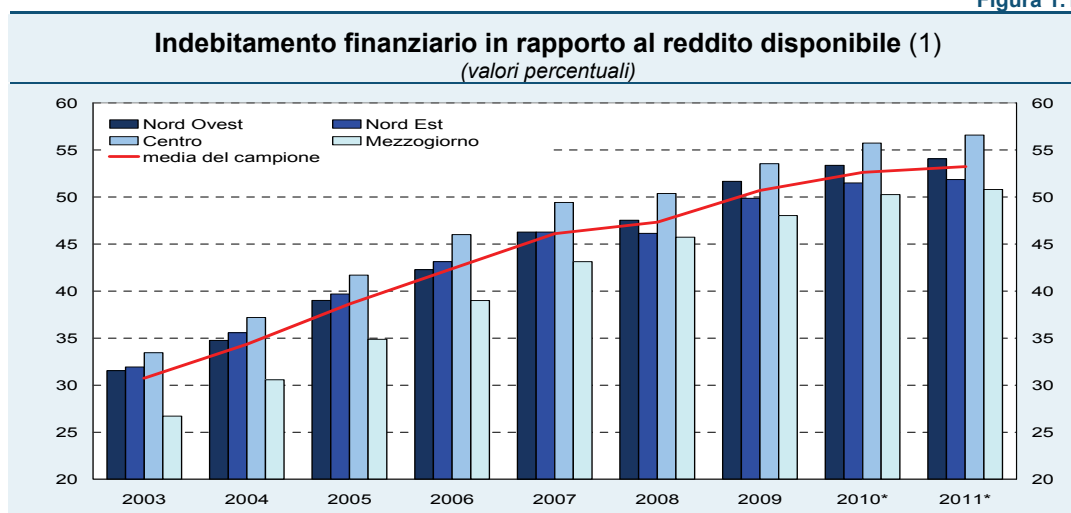
# 1 Introduzione<sup>1</sup>

di Valerio Vacca

Questo lavoro ha l'obiettivo di descrivere, sotto profili distinti ma complementari, il livello di indebitamento e la potenziale fragilità finanziaria delle famiglie nelle diverse regioni italiane. Il tema dell'indebitamento dei nuclei familiari ha ricevuto crescente attenzione negli ultimi anni. Il manifestarsi della crisi economico-finanziaria sul mercato dei mutui immobiliari ha mostrato le possibili conseguenze di un eccessivo indebitamento delle famiglie, in termini di fragilità finanziaria a livello microeconomico (Jappelli *et al.*, 2008) e di instabilità a livello macroeconomico.<sup>2</sup>

In Italia, l'indebitamento delle famiglie è stato storicamente basso nel confronto internazionale, sia in termini di percentuale di nuclei indebitati, sia in termini di incidenza del debito sul reddito. Tuttavia, nello scorso decennio l'indebitamento è cresciuto presso le famiglie italiane (consumatrici e produttrici) più rapidamente che nella media europea: l'incidenza dei debiti finanziari sul reddito è salita dal 43 per cento circa del 2003 al 65 del 2011 in Italia, a fronte di un aumento da poco più dell'80 al 99 per cento nell'area dell'euro (Banca d'Italia, 2010, 2012a).

Figura 1.1



Fonte: segnalazioni di vigilanza, Istat.

(1) I dati si riferiscono alle sole famiglie consumatrici. I dati riferiti al 2010 e 2011 sono stimati.

Con riguardo, in particolare, alle famiglie consumatrici, la diffusione di nuove offerte finanziarie per il credito immobiliare e per quello finalizzato al consumo ha favorito un più diffuso accesso al credito. L'incidenza dei debiti finanziari sul reddito

<sup>1</sup> Le opinioni espresse sono quelle degli autori e non impegnano l'Istituto di appartenenza. Gli autori desiderano ringraziare Alessio d'Ignazio, Giorgio Gobbi, Silvia Magri e Paola Rossi per i commenti, senza coinvolgerli in eventuali errori.

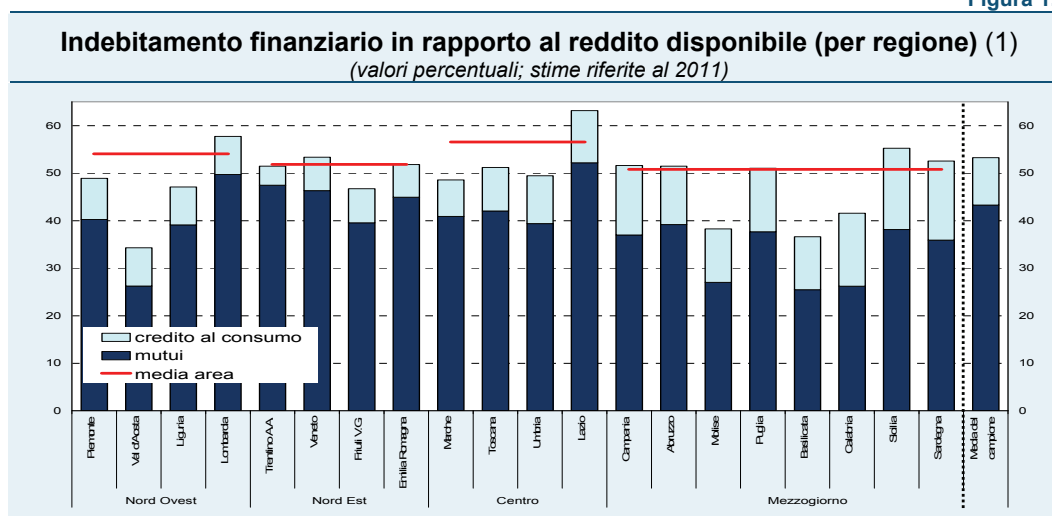
<sup>2</sup> La Banca d'Italia ha dato un contributo specifico all'analisi della situazione finanziaria dei nuclei familiari. Alcuni lavori hanno utilizzato le evidenze ricavabili dall'indagine che la Banca stessa conduce presso un campione di famiglie (*l'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane*, IBF; si veda ad esempio Cannari *et al.*, 2011, D'Alessio e Iezzi, 2012, Magri e Pico, 2012). Altri studi si sono concentrati sull'indebitamento per mutui abitativi, facendo ricorso ai microdati della Centrale dei rischi (Felici, Manzoli e Pico, 2012, Bonaccorsi di Patti e Felici, 2010). Gli articoli contenuti in questo lavoro intendono utilizzare queste e altre evidenze microeconomiche che possono contribuire a investigare il fenomeno a livello territoriale. Eventuali discrepanze rispetto ai dati presentati in altre pubblicazioni della Banca d'Italia possono dipendere da una diversa definizione degli indicatori, del settore delle famiglie, del debito o del reddito delle stesse.

disponibile lordo delle famiglie consumatrici poteva essere stimata pari al 53,2 per cento nel 2011, a fronte del 30,8 per cento nel 2003 (figura 1.1). Alla crescita complessiva dell'indebitamento si è associata una progressiva convergenza nei comportamenti finanziari delle famiglie nelle diverse regioni, con una riduzione della dispersione dei valori regionali intorno alla media nazionale. L'incidenza del debito è aumentata soprattutto per le famiglie del Mezzogiorno (dal 26,7 al 50,8 per cento) sebbene in quelle regioni essa continui a essere più bassa rispetto alle altre aree (54,1, 51,9 e 56,6 nel Nord Ovest, nel Nord Est e nel Centro, rispettivamente).

Le differenze appaiono tuttora marcate a livello di singola regione (figura 1.2). Il diverso grado di inurbamento della popolazione può influire sull'onerosità dell'acquisto dell'abitazione e l'indebitamento è di conseguenza particolarmente elevato nelle regioni che ospitano le maggiori aree metropolitane (Lazio e Lombardia), più contenuto in alcune regioni più piccole e caratterizzate da una minore densità della popolazione (Val d'Aosta, Molise, Basilicata). Alla rapida crescita dell'indebitamento delle famiglie meridionali ha contribuito anche l'aumento del credito al consumo.

*Al Sud il credito finalizzato al consumo ha rappresentato nel 2011 quasi un terzo dei debiti delle famiglie, a fronte di una media nazionale pari a poco meno del 19 per cento; il fenomeno appare particolarmente rilevante in Calabria, Sicilia e Sardegna. Nelle regioni del Nord Est si registra, al contrario, l'incidenza più bassa (12,9 per cento). La quota del credito al consumo sul totale dei debiti delle famiglie è aumentata prima della crisi raggiungendo il 20,8 per cento nel 2007 e diminuendo leggermente negli anni successivi. Le disparità territoriali sono rimaste sostanzialmente immutate tra il 2003 e il 2011.*

Figura 1.2



Fonte: segnalazioni di vigilanza, Istat.

(1) I dati si riferiscono alle sole famiglie consumatrici. I dati sul reddito disponibile delle famiglie sono stimati.

L'acquisto dell'abitazione attraverso il mutuo resta la principale causa d'indebitamento delle famiglie e il resto del lavoro si concentra, pertanto, su questo aspetto.

Nel primo articolo, **Coin, Conti, Leva e Vacca** utilizzano i dati dell'indagine Eu-Silc (*European Union Statistics on Income and Living Conditions*) per analizzare a livello regionale la diffusione e le caratteristiche dell'indebitamento sotto forma di mutui delle famiglie italiane negli anni a cavallo dell'inizio della crisi economico-finanziaria. Tra il 2005 e il 2009 la percentuale di famiglie indebitate con un mutuo è aumentata, specie nelle regioni del Nord Est. Il debito immobiliare si è ulteriormente concentrato presso i nuclei familiari con i redditi più elevati. Ciò ha contribuito ad attenuare



L'impatto dei costi del debito rispetto ai redditi delle famiglie mutuatrici, che ha anche beneficiato della discesa dei tassi d'interesse nei primi anni della crisi. Sulla base di due distinti indicatori, la quota di famiglie finanziariamente vulnerabili è aumentata tra il 2005 e il 2009 – specie nelle classi di reddito intermedie – e appare superiore nelle regioni del Centro Nord. In alcune regioni del Nord potenziali situazioni di vulnerabilità potrebbero derivare dalla quota relativamente elevata di mutui a tasso variabile (*interest rate risk*), mentre al Sud rilevano soprattutto gli effetti sui redditi familiari della più elevata probabilità di essere espulsi dal mercato del lavoro (*income risk*).

L'articolo di **Liberati e Vacca** affronta un argomento strettamente connesso a quello dell'indebitamento delle famiglie, cioè la facilità con cui un nucleo familiare medio può accedere all'acquisto della casa, nell'ipotesi che un mutuo sia stato concesso dalla banca (*housing affordability index*). Rielaborando, attraverso dati della Banca d'Italia, l'indice per le regioni italiane, si mostra come la sostenibilità del mutuo vari notevolmente a livello territoriale, risultando allineata alla media nazionale al Nord, più bassa al Centro e più elevata al Sud. Dalla seconda metà del decennio scorso si è registrata una convergenza nell'accessibilità finanziaria della casa nelle varie macroaree del paese, sebbene le differenze tra le singole regioni restino ampie: a fronte di una media nazionale poco superiore al 14 per cento nel 2011, nella regione con l'indice meno favorevole esso era di circa 18 punti percentuali inferiore a quello della regione con la maggiore accessibilità del mutuo per le finanze della famiglia media. Le differenze territoriali dipendono soprattutto dal livello relativo delle quotazioni immobiliari e dei redditi familiari, mentre appaiono sostanzialmente omogenee le condizioni di offerta bancaria (tassi, percentuale dell'immobile finanziata dal mutuo e durata dello stesso). Negli anni della crisi, l'indice di *affordability* si è modificato soprattutto per l'evoluzione delle quotazioni immobiliari e dei tassi d'interesse. In alcune regioni come Liguria, Trentino-Alto Adige e Lazio esso ha registrato valori negativi nel 2008 o nel 2009, segnalando che in quelle aree del paese la famiglia media aveva difficoltà a sopportare l'onere del mutuo per l'acquisto di un appartamento standard. Occorre peraltro considerare che l'indice di *housing affordability* non tiene conto della probabilità di ottenere un mutuo bancario e che questa si modifica nel tempo risentendo anche delle mutevoli condizioni di offerta.

A tal proposito, **Manzoli, Marangoni e Mocetti**, utilizzando i dati nominativi della Centrale dei rischi e della Rilevazione analitica dei tassi d'interesse, trovano che con l'insorgere della crisi finanziaria si è bruscamente interrotta una lunga fase di espansione dei mutui alle famiglie. La flessione è stata più marcata nelle regioni settentrionali sebbene nel Mezzogiorno il mercato dei mutui continui a essere più contenuto rispetto a quello delle altre aree del paese. Alla flessione delle erogazioni si è affiancata anche una ricomposizione in termini di caratteristiche socio-demografiche dei mutuatrici; è diminuita la quota dei mutui erogati ai giovani e agli stranieri – soggetti caratterizzati da un maggiore rischio di credito – mentre è aumentata quella dei mutui di importo elevato, destinati all'acquisto di immobili di maggior pregio. Queste dinamiche degli aggregati e della loro composizione hanno riflesso fattori sia di domanda – connessi agli effetti asimmetrici della crisi, più marcati per alcuni segmenti della popolazione – sia di offerta da parte del sistema bancario – più selettivo nei confronti della clientela più rischiosa. La qualità del credito alle famiglie si è deteriorata rapidamente negli anni 2008 e 2009, e si è poi sostanzialmente stabilizzata negli anni successivi, beneficiando della ricomposizione dei nuovi mutuatrici a favore di segmenti di clientela caratterizzati da una minore rischiosità. Il Mezzogiorno continua ad avere una qualità del credito più bassa rispetto al resto del paese; tuttavia, soprattutto nelle fasi più acute della recessione, l'aumento delle situazioni di difficoltà delle famiglie è stato particolarmente intenso nelle regioni settentrionali.

Infine, **Saporito e Sironi** utilizzano per la prima volta i dati della Centrale di allarme interbancaria (CAI) per valutare sotto un profilo diverso il tema delle difficoltà delle famiglie a rispettare i propri impegni di pagamento. In tutte le aree del paese il numero dei soggetti con difficoltà nel rimborso delle spese effettuate con assegni o carte di pagamento è aumentato già a partire dal 2007, e quindi in anticipo rispetto al dispiegarsi degli effetti della crisi economica mondiale sull'economia italiana. La debolezza della dinamica del reddito disponibile ha ulteriormente diminuito la capacità delle famiglie di corrispondere con regolarità ai pagamenti. I disagi più diffusi hanno interessato le regioni del Mezzogiorno, dove questi fenomeni potrebbero risentire anche della maggiore arretratezza finanziaria delle famiglie, della maggiore rilevanza dell'economia irregolare e della minore dotazione di capitale sociale; nel Nord dell'Italia la recessione economica ha determinato un rapido aumento delle segnalazioni soprattutto a carico dei cittadini di origine straniera.

Nel complesso, questi studi dimostrano che l'indebitamento e la fragilità finanziaria delle famiglie meritano di essere investigati a livello territoriale, specie in un paese come l'Italia, caratterizzato da un persistente dualismo territoriale: gli indicatori utilizzati presentano infatti una marcata variabilità regionale e solo in alcuni casi si è registrata una convergenza nel corso degli ultimi anni.

Il grado di fragilità finanziaria delle famiglie non sembra essere peggiorato significativamente dopo l'inizio della crisi economico-finanziaria; a questo risultato hanno contribuito, fra l'altro, politiche più caute da parte degli intermediari finanziari, la favorevole evoluzione dei tassi d'interesse e la più contenuta dinamica delle quotazioni immobiliari. Fattori di domanda e di offerta hanno contribuito a ridurre l'accesso al mercato dei mutui per le famiglie di pressoché tutte le aree del paese e, soprattutto, per quelle più esposte al rischio di credito. Una quota non trascurabile di nuclei familiari ha sperimentato disagi nella gestione dei pagamenti, sia nell'ambito del rapporto con la banca sia per quanto riguarda le proprie spese domestiche. Sebbene l'indebitamento tenda, in generale, a creare tensioni finanziarie soprattutto nei bilanci delle famiglie più povere, in alcune aree del paese le situazioni di disagio hanno colpito anche le famiglie delle fasce di reddito intermedie.

## 2 L'indebitamento e la vulnerabilità finanziaria delle famiglie. Un'analisi a livello regionale

di Daniele Coin, Antonio Maria Conti, Luigi Leva e Valerio Vacca

### 2.1 Introduzione

L'impiego di indicatori aggregati di indebitamento può occultare importanti disparità nelle condizioni finanziarie presso diversi segmenti dei nuclei familiari (BCE, 2005). Ad esempio analizzando l'incidenza del debito sul reddito, un aumento di questo indicatore potrebbe derivare da un più elevato indebitamento delle famiglie già indebitate, oppure da un aumento del numero di famiglie con debito, con conseguenze diverse, anche sotto un profilo di stabilità finanziaria. L'incremento del debito potrebbe inoltre concentrarsi presso alcuni strati sociali, ad esempio famiglie più giovani, con redditi o con livelli d'istruzione più bassi (Cox *et al.*, 2002, Anderloni *et al.*, 2011).

Il ricorso – laddove possibile – a dati individuali (microdati) consente di individuare presso quali tipologie di debitori si concentra il cosiddetto debito a rischio e di valutare, in misura più appropriata, le possibili conseguenze per le famiglie e per i finanziatori. La distribuzione dei livelli di indebitamento e del servizio del debito potrebbe infatti risultare asimmetrica, a causa della concentrazione di famiglie caratterizzate da un eccessivo servizio del debito (Fuenzalida e Ruiz-Tagle, 2009). Un indicatore di vulnerabilità largamente utilizzato nelle analisi sullo stato di indebitamento delle famiglie è l'incidenza del servizio del debito, per interessi e restituzione del capitale, sul reddito disponibile familiare (*debt service ratio*). Più recentemente, tuttavia, la disponibilità di indicatori alternativi si è ampliata, anche allo scopo di cogliere aspetti differenti del concetto di fragilità finanziaria, che può assumere anche declinazioni differenti presso le varie fasce demografiche (BRI, 2010, Disney *et al.*, 2008).

Alcuni fattori possono contribuire alla vulnerabilità delle famiglie sotto il profilo finanziario. Tra questi rileva innanzitutto il livello di indebitamento complessivo. La casa è generalmente la componente più rilevante nel portafoglio delle famiglie e fonte principale del loro debito (BCE, 2009, *Introduzione*). Negli anni precedenti la crisi, la crescita sostenuta dei prezzi immobiliari, più rapida di quella dei redditi, potrebbe avere contribuito ad accrescere il livello di indebitamento delle famiglie.<sup>3</sup> Tuttavia l'indebitamento delle famiglie italiane, pur avendo mostrato nel trascorso decennio una crescita più rapida che nell'area dell'euro, presenta un'incidenza sul reddito relativamente bassa nel confronto internazionale (cfr. Banca d'Italia, *Rapporto sulla stabilità finanziaria*, n.3, 2012). Inoltre le ripercussioni della crisi sul mercato del lavoro hanno comportato un aumento della disoccupazione e/o una riduzione delle retribuzioni per i debitori privati, aumentando l'instabilità del reddito della famiglia indebitata (*income risk*). A questi fattori si aggiunge infine la possibilità che un eventuale rialzo dei tassi d'interesse potrebbe accrescere l'onere del debito a parità di livello di indebitamento (*interest rate risk*). Per le famiglie italiane tale fattore di rischio potrebbe essere acuito dalla quota elevata del debito a tasso variabile, relativamente ad altre economie avanzate (Bce, 2009, 2012).

---

<sup>3</sup> L'analisi dell'indebitamento è normalmente congiunta con quella dell'accesso delle famiglie al mercato immobiliare (*housing affordability*; cfr., in questo lavoro, *L'accesso alla casa di proprietà attraverso un mutuo*).

Esistono motivazioni che rendono opportuna un'analisi a livello territoriale di questo fenomeno, specialmente in un paese come l'Italia, caratterizzato da un marcato e persistente dualismo territoriale. L'evoluzione dei redditi delle famiglie non è stata omogenea negli anni più recenti, e, in particolare, potrebbe essersi modificata in misura eterogenea la loro variabilità, riflettendo le situazioni locali del mercato del lavoro. Le condizioni applicate dagli istituti finanziatori potrebbero risentire di differenze a livello regionale considerando che anche il livello di istruzione ed educazione finanziaria delle famiglie non è omogeneo sul territorio. Infine, differenze nel livello e nell'andamento dei prezzi immobiliari potrebbe avere influito sul grado di indebitamento dei privati, specie in rapporto alla rilevanza nelle varie regioni dei centri urbani di maggiore dimensione, della pressione demografica indotta dai fenomeni migratori, ecc.

In questo articolo, l'indebitamento per l'acquisto dell'abitazione e la vulnerabilità finanziaria delle famiglie saranno analizzati facendo prevalentemente ricorso ai microdati dell'*Indagine europea sui redditi e le condizioni di vita delle famiglie* (Eu-Silc), disponibili fino al 2009, che presentano un soddisfacente grado di rappresentatività a livello regionale (cfr. l'appendice metodologica).

Il resto del lavoro è organizzato come segue: utilizzando i dati relativi ai singoli nuclei familiari rilevati con l'indagine Eu-Silc il paragrafo 2 tratta della diffusione e onerosità del debito per mutui abitativi; nel paragrafo successivo gli stessi dati sono utilizzati per valutare il grado di vulnerabilità finanziaria delle famiglie; il paragrafo 4 conclude.

## ***2.2 La diffusione e l'onerosità dell'indebitamento per mutui***

I dati dell'indagine Eu-Silc consentono di analizzare le caratteristiche dell'indebitamento per mutui presso le famiglie regionali, in termini di diffusione (quota di famiglie indebitate) e di onerosità del debito, e di verificare gli effetti sulla situazione finanziaria delle famiglie stesse.

La diffusione dell'indebitamento per mutui è superiore alla media nazionale nelle regioni del Nord (nel 2009 il 16,9 per cento delle famiglie nel Nord Ovest, il 16,5 nel Nord Est) e, in minor misura, nelle regioni centrali (14,3). Nelle regioni meridionali, per contro, solo l'8,5 per cento delle famiglie risultava indebitata per un mutuo nel 2009. Tra il 2005 e il 2009 la quota era cresciuta in tutte le aree, in particolare nel Nord Est (dal 15,1 al 16,5 per cento; tavola a2.1).

La diffusione dell'indebitamento presso le diverse fasce di reddito fornisce indicazioni sulle potenziali implicazioni del debito per la stabilità finanziaria delle famiglie. Le famiglie con redditi più elevati sono più frequentemente indebitate: nella media del campione, il 21,5 per cento delle famiglie più abbienti era titolare di un mutuo nel 2009, a fronte di appena il 6 per cento delle famiglie con i redditi minori (primo quartile).<sup>4</sup> Tale andamento si riscontra in tutte le aree del paese, ma la polarizzazione è più marcata nelle regioni del Centro Nord; al Sud, al contrario, una più contenuta diffusione dell'indebitamento si associa a una minore concentrazione dello stesso presso le fasce più ricche e questo potrebbe riflettersi in una maggiore incidenza media dell'onere del debito presso i singoli nuclei familiari.

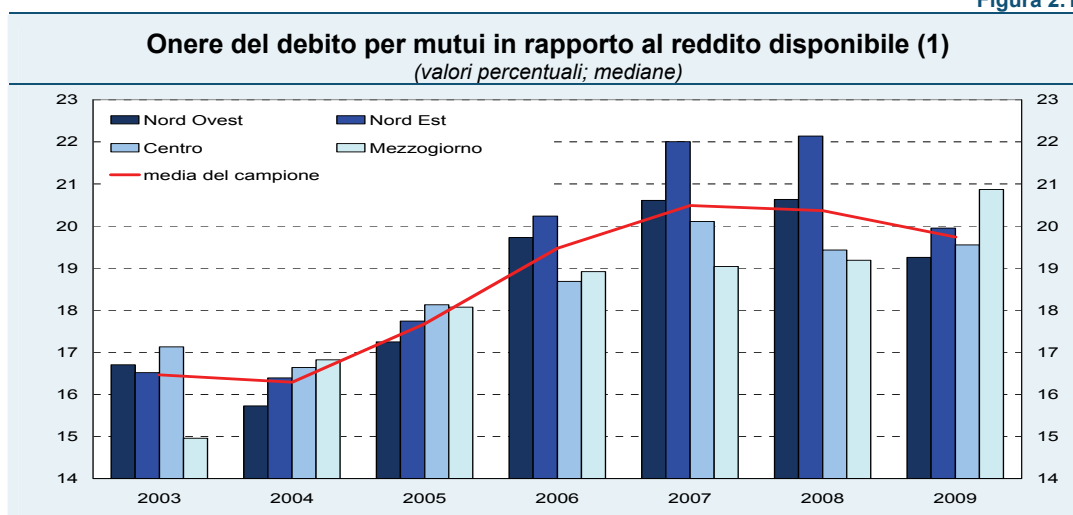
---

<sup>4</sup> Magri e Pico (2012), utilizzando i dati relativi all'*Indagine sui bilanci delle famiglie italiane* nel 2010 della Banca d'Italia, presentano evidenze analoghe sulla struttura dell'indebitamento dei nuclei familiari in Italia per classi di reddito equivalente. Per il 2010 la quota delle famiglie indebitate con un mutuo nel primo quartile di reddito era di poco inferiore al 5 per cento mentre quella nel quartile relativo ai redditi più elevato raggiungeva il 16 per cento.

Negli anni della crisi si è ulteriormente ampliato il divario delle quote di famiglie indebitate tra le fasce ad alto e basso reddito, con la sola eccezione del Nord Ovest, dove era già assai elevato; il debito immobiliare si è pertanto concentrato presso le famiglie finanziariamente più solide. Poiché i nuclei ad alto reddito tendono a contrarre mutui di maggiore importo, il debito immobiliare della famiglia mediana è salito di quasi il 40 per cento, da circa 56.000 a 77.000 euro tra il 2005 e il 2009. L'incremento è stato maggiore, intorno al 44 per cento, nelle regioni del Nord Ovest e in quelle meridionali; il mutuo mediano più elevato resta in ogni caso quello dei nuclei familiari del Nord Est, a causa della maggiore concentrazione del debito presso le classi più agiate (tav. a2.1).

L'incidenza della rata del mutuo sul reddito delle famiglie indebitate (*debt service ratio*) è costantemente cresciuta prima della crisi, per poi declinare nel 2008 e 2009, anche a causa del calo dei tassi d'interesse. Tuttavia, la flessione non è stata omogenea nelle diverse aree del paese. Negli anni tra il 2006 e il 2008 le regioni del Nord (in particolare del Nord Est) registravano un più elevato onere del debito, mentre nel 2009 tale incidenza è divenuta massima nelle regioni del Sud, che potrebbero avere risentito di una più sfavorevole dinamica dei redditi (figura 2.1). L'indicatore è cresciuto al Sud di quasi 6 punti percentuali tra il 2003 e il 2009, circa il doppio della crescita media nazionale.

Figura 2.1



Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc.

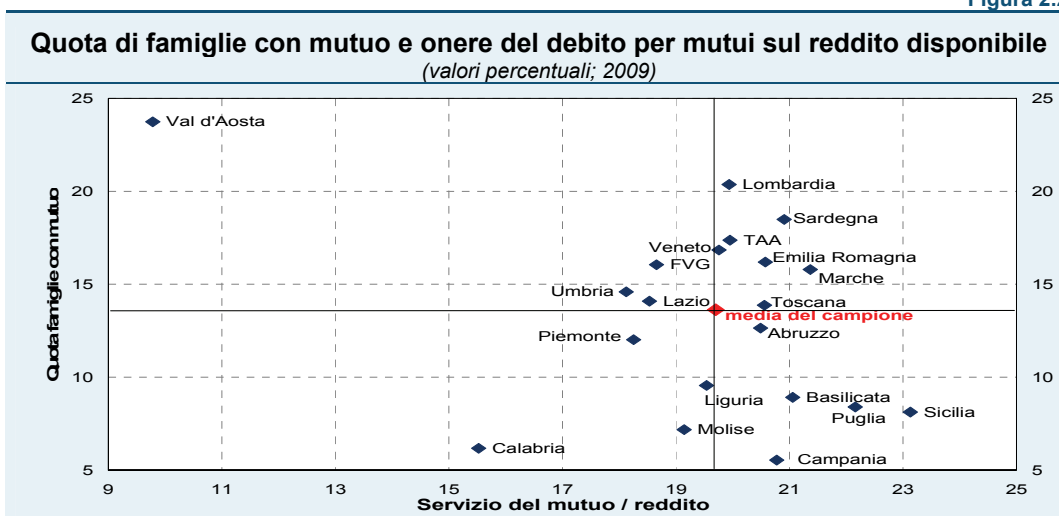
(1) Incidenza della rata per interessi e rimborsi del mutuo sul reddito disponibile delle famiglie indebitate con un mutuo. Il reddito al denominatore del rapporto include gli oneri finanziari ed esclude gli affitti imputati.

Tra le regioni, la quota di famiglie con un mutuo registrava una marcata variabilità (tavola a2.2). Ad esempio, in Lombardia la quota di famiglie con un mutuo sul totale era nel 2009 circa quattro volte superiore alla Campania. Di contro, a fronte di valori anche molto bassi in alcune regioni del Nord, l'incidenza della rata sul reddito saliva ben oltre il 20 per cento al Sud (23,1 in Sicilia).

La figura 2.2 mostra la variabilità fra le regioni italiane della diffusione e dell'onere dell'indebitamento per mutui, rappresentando la collocazione di ogni regione rispetto ai due indicatori, la quota di famiglie indebitate e l'incidenza della rata sul reddito delle stesse. Alcune regioni presentano simultaneamente quota di famiglie indebitate e onere del debito superiori alla media nazionale. Lombardia, Veneto, Emilia e Toscana appartengono a questo gruppo di regioni. Nel Mezzogiorno soltanto la Sardegna presenta analoghe caratteristiche, mentre in alcune grandi regioni meridionali una scarsa diffusione del mutuo si associa a un elevato onere sul reddito familiare, anche per effetto di una minore concentrazione del debito presso le famiglie

più abbienti. La diffusione e le modalità dell'indebitamento, oltre che dal reddito, possono dipendere anche dalle caratteristiche socio-demografiche della famiglia titolare del mutuo (cfr. il riquadro *Indebitamento e caratteristiche socio-demografiche delle famiglie*).

Figura 2.2



Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc.

### Indebitamento e caratteristiche socio-demografiche delle famiglie

La distribuzione delle famiglie indebitate per classi di età del capofamiglia presenta un profilo uniforme nelle macroaree territoriali italiane (figura r1, pannello superiore). La quota delle famiglie con un mutuo raggiunge il massimo nelle classi centrali di età, tra i 35 e i 44 anni, poi si riduce. La partecipazione al mercato dei mutui delle famiglie settentrionali è notevolmente più elevata rispetto a quelle meridionali; fanno eccezione quelle con capofamiglia più anziano (55 anni e oltre), per le quali la condizione d'indebitamento è più omogenea in ambito territoriale. Per le famiglie giovani l'indebitamento è più raramente associato a una consistente ricchezza reale e finanziaria; le famiglie giovani più frequentemente indebitate appaiono quelle del Nord Est.

I nuclei il cui capofamiglia ha un livello d'istruzione medio-alto si indebitano con maggiore probabilità di quelli dove sono più bassi i livelli d'istruzione. Nelle regioni del Nord Est e nel Mezzogiorno il tasso di partecipazione delle famiglie con più elevata qualificazione scolastica del capofamiglia supera di circa 15 punti percentuali quello dei nuclei con un basso livello d'istruzione. Queste differenze potrebbero in una certa misura essere connesse ai maggiori redditi percepiti dai capifamiglia con una maggiore istruzione formale.

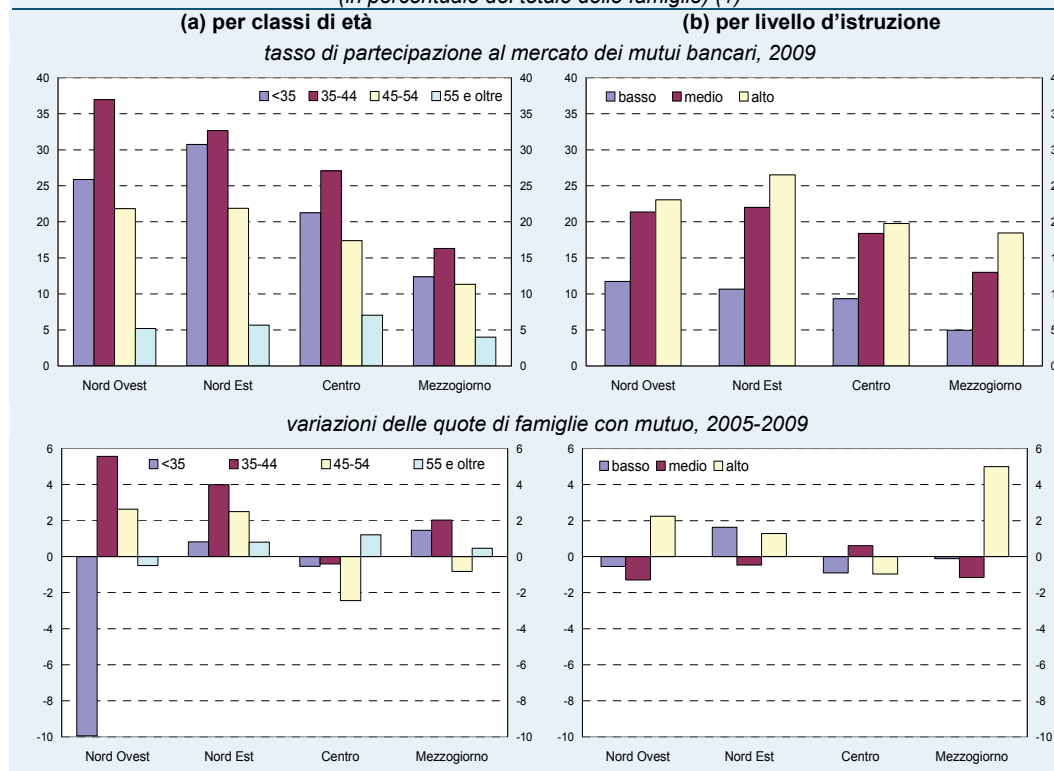
Tra il 2005 e il 2009 in Italia si è ridotta la quota di famiglie giovani che avevano contratto un mutuo, ma è lievemente aumentata la partecipazione di quelle appartenenti alle fasce di età centrali (35-44 anni); per entrambi i gruppi le variazioni nel Nord Ovest sono state più ampie della media nazionale (figura r1, pannello inferiore). L'accesso ai mutui nel Mezzogiorno si è ampliato per le famiglie più giovani, in controtendenza con la media del campione, e per quelle con un capofamiglia con un più elevato grado d'istruzione.

L'onere del mutuo rispetto al reddito risulta più elevato per i nuclei con capofamiglia con meno di 35 anni e che hanno un livello d'istruzione più basso, riflettendo presumibilmente livelli di reddito mediamente più contenuti nelle fasi iniziali dell'attività lavorativa e in presenza di una minore qualificazione scolastica del capofamiglia (ta-

vola a2.4). Il servizio del debito per età e grado d'istruzione del capofamiglia presenta una minore variabilità territoriale. Questo potrebbe indicare una maggiore omogeneità delle condizioni praticate dalle banche ai segmenti di clientela nelle diverse aree del paese. La più elevata onerosità relativa della rata mensile si registra presso le famiglie giovani del Centro Sud e presso quelle meno istruite del Mezzogiorno.

Figura r1

**Quota delle famiglie con mutui, per caratteristiche del capofamiglia**  
(in percentuale del totale delle famiglie) (1)



Fonte: elaborazione su dati Eu-Silc

(1) Percentuali sul numero di famiglie presenti in ogni classe.

### 2.3 La vulnerabilità delle famiglie con un mutuo

Un aspetto sul quale i dati individuali possono offrire indicazioni preziose è la definizione e la misurazione della vulnerabilità finanziaria delle famiglie consumatrici: uno stesso indebitamento complessivo del sistema può associarsi a diversi livelli di vulnerabilità a livello individuale e sistemico, in corrispondenza di una differente distribuzione del debito presso i nuclei familiari (D'Alessio e Iezzi, 2012, Magri e Pico, 2012).

La banca dei Regolamenti Internazionali (BRI) ha recentemente proposto una classificazione degli indicatori di vulnerabilità finanziaria o sovra indebitamento in varie categorie, relative (i) all'onerosità del servizio del debito, (ii) alla percezione soggettiva di quest'onere da parte della famiglia, (iii) ai ritardi nel pagamento delle rate, e (iv) al numero dei debiti contratti (BRI, 2010). I dati Eu-Silc consentono di stimare, a livello territoriale, indicatori appartenenti alle prime tre di queste categorie.<sup>5</sup>

*Il costo del servizio del debito.* – In base a un indicatore comunemente utilizzato è definita finanziariamente vulnerabile una famiglia che destina al servizio del debito

<sup>5</sup> Gli indicatori qui utilizzati sono stati ritenuti preferibili, negli anni più recenti, a quelli basati su indicatori di ricchezza delle famiglie indebitate, a causa della instabilità delle stime della ricchezza, dovute alla dinamica dei prezzi delle attività, sia reali sia finanziarie (FMI, 2005).

una quota del proprio reddito superiore a una certa soglia. La soglia di attenzione è convenzionalmente posta pari al 30 per cento (BCE, 2005, De Vaney e Lytton, 1995, Agenzia del Territorio, 2012).<sup>6</sup>

$$SDR_i = (IM_i + CM_i) / RDL_i \quad [Soglia = 0,3] \quad [1]$$

dove SDR è il servizio del debito sul reddito, RDL è il reddito disponibile lordo della famiglia  $i$ , IM è l'esborso per interessi sul mutuo e CM quello per il rimborso del capitale (quindi IM e CM definiscono il servizio complessivo del debito per mutuo). La tavola a2.3 riporta alcune statistiche sulla vulnerabilità finanziaria nelle diverse aree del paese, che fanno riferimento a questa definizione.

La quota delle famiglie vulnerabili è pari al 2,8 per cento.<sup>7</sup> Le famiglie con un servizio del debito superiore al 30 per cento del reddito sono più diffuse al Centro Nord, con un picco del 3,8 per cento delle famiglie nel Nord Est. La quota scende a circa la metà nel Mezzogiorno (1,7 per cento; tavola a2.3, pannello a). Tra il 2005 e il 2009 la quota di famiglie vulnerabili si è ampliata in tutte le aree del paese, più marcatamente nel Nord Est; la distribuzione non è tuttavia uniforme nelle varie classi di reddito: nel 2009, apparivano mediamente più vulnerabili le classi medie, in particolare nelle regioni nordorientali. Nel Mezzogiorno, tuttavia, le famiglie vulnerabili erano più diffuse nelle fasce con redditi inferiori, anche in conseguenza di una minore polarizzazione del debito presso le classi più abbienti. La maggiore vulnerabilità delle fasce medie sembra essere un fenomeno relativamente recente e appariva meno evidente nell'indagine riferita al 2005.

Sulla base di questo indicatore, la quota di debito immobiliare detenuta da famiglie vulnerabili sarebbe aumentata di quasi tre punti tra il 2005 e il 2009, specialmente nelle regioni centrali e nordorientali (tavola a2.3).

*Indicatori basati sulla percezione dell'onere del debito da parte delle famiglie.* – Un indicatore alternativo di fragilità finanziaria fa riferimento al cosiddetto margine economico (Johansson e Persson, 2006; FMI, 2005; BRI, 2007; Stone, 2006a, Kutty, 2005). Il margine economico (ME) della famiglia  $i$  è definito come:

$$ME_i = RDL_i - IM_i - CM_i - SM_i \quad [Soglia = 0] \quad [2]$$

dove SM sono le spese minime mensili del nucleo familiare e gli altri simboli hanno lo stesso significato che nella [1]. In base a questo approccio la famiglia è definita vulnerabile se il margine economico ME è nullo o negativo, cioè se non ha un reddito sufficiente per pagare le proprie spese minime, dopo avere fronteggiato gli esborsi per il mutuo.

Questo indicatore è stato anch'esso calcolato applicando la formula [2] ai dati dell'indagine Eu-Silc; il valore delle spese considerate minime dal nucleo familiare è rilevato dall'indagine ed è una stima basata sulla valutazione diretta degli intervistati. Di conseguenza, a differenza dell'indice riferito al servizio del debito, che non presenta elementi di soggettività se non nella scelta della soglia critica di incidenza sul

<sup>6</sup> Il 30 per cento del reddito disponibile rappresenta la quota massima allocabile per l'acquisto dell'abitazione anche secondo il *Cranston-Gonzalez National Affordable Housing Act* degli Stati Uniti.

<sup>7</sup> Sulla base dell'*Indagine sui bilanci delle famiglie italiane nel 2010 (Ibf)*, Magri e Pico (2012) stimano per il 2010 una quota di famiglie vulnerabili pari al 2,3 per cento, non dissimile da quella calcolata con i dati Eu-Silc. Nel lavoro si evidenzia come tale quota si è ridotta dal 2008 al 2010 anche a seguito della marcata riduzione dei tassi di interesse. D'Alessio e Iezzi (2012) stimano una quota di famiglie con DSR superiore al 30 per cento pari al 3,1 per cento nel 2010.



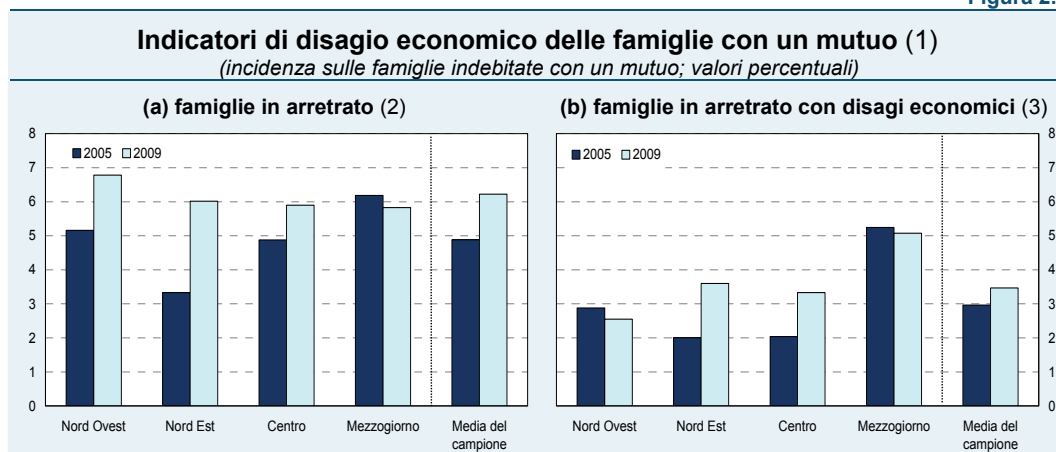
reddito, il concetto di margine economico si basa in parte sulla percezione della propria vulnerabilità da parte della famiglia.

La tavola a2.3, pannello b mostra che la stima delle famiglie vulnerabili sulla base di questa definizione è più elevato di quanto stimato sulla base dell'incidenza della rata sul reddito, e pari al 4,3 per cento. Tra il 2005 e il 2009, al miglioramento nelle regioni del Nord Ovest si è contrapposto un lieve deterioramento delle condizioni delle famiglie residenti nel resto del paese. In tutte le aree si conferma, anche in questo caso, una maggiore incidenza di famiglie vulnerabili nelle classi di reddito intermedie.

*L'indagine Eu-Silc consente anche una stima alternativa delle famiglie con margine economico negativo. La quota di famiglie con un mutuo che dichiarano di arrivare alla fine del mese "con molta difficoltà" è simile a quella con un servizio del debito superiore al 30 per cento della tav. a3, pannello a; una definizione più ampia (famiglie che arrivano alla fine del mese "con difficoltà" oppure "con molta difficoltà") produce risultati più prossimi a quelli del pannello b.*

*Le famiglie in arretrato con i pagamenti sul mutuo.* – L'indebitamento finanziario comporta in alcuni casi una riduzione della capacità delle famiglie di fare fronte con regolarità ai pagamenti e mantenere il proprio tenore di vita. Nel 2009, la quota delle famiglie che dichiaravano di non essere riuscite a pagare, entro la scadenza contrattuale, una o più rate negli ultimi dodici mesi era pari al 6,2 per cento, sostanzialmente uniforme nelle varie aree del paese (figura 2.3a). Per contro, la frazione di famiglie che, oltre a non avere rispettato le scadenze finanziarie, aveva anche registrato almeno una forma di disagio nella gestione delle spese domestiche era significativamente più elevata nelle regioni del Mezzogiorno (figura 2.3b). Tra il 2005 e il 2009 la quota di famiglie in arretrato è cresciuta soprattutto nelle regioni settentrionali, mentre le famiglie che hanno dovuto rinunciare ad alcune spese domestiche sono aumentate nelle regioni centrali e in quelle del Nord Est.

Figura 2.3



Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc. Cfr. l'appendice metodologica

(1) Famiglie titolari di un mutuo ipotecario nell'anno di riferimento. – (2) Famiglie che nell'anno di riferimento hanno dichiarato di essere state in arretrato con il pagamento della rata del mutuo almeno una volta nei precedenti 12 mesi. – (3) Famiglie in arretrato, anche per un solo giorno, sulla rata del mutuo e che hanno dichiarato di essere state costrette a rinunciare ad almeno una delle seguenti voci di spesa nei precedenti 12 mesi: cibo, farmaci, vestiti necessari, spese di trasporto, spese scolastiche, tasse.

In sintesi, gli indicatori utilizzati producono stime tra loro diverse della quota di famiglie finanziariamente fragili; le percentuali appaiono tendenzialmente più elevate presso le classi di reddito intermedie, in conseguenza di un più marcato peggioramento per queste fasce negli anni a cavallo della crisi economico-finanziaria (si veda anche Magri e Pico, 2012). Le difformità nella stima delle famiglie vulnerabili deri-

vanti dall'impiego di diversi indicatori sono una caratteristica nota di questo tipo di analisi. Le discrepanze potrebbero essere riconducibili, fra l'altro, alla capacità di ciascuna definizione di cogliere un diverso aspetto del complesso fenomeno della fragilità finanziaria, misurandolo con maggiore o minore accuratezza presso diverse fasce di nuclei familiari (D'Alessio e Iezzi, 2012; Disney *et al.*, 2008; Stone, 2006b). Inoltre, i risultati risentono anche delle diverse soglie scelte per definire le situazioni di vulnerabilità. Sulla significatività dei valori critici convenzionalmente adottati per individuare un incremento significativo nella probabilità di default di una famiglia, e riportate ad esempio nelle formule [1] e [2], cfr. il riquadro *Una valutazione statistica delle soglie di vulnerabilità finanziaria*.

### Una valutazione statistica delle soglie di vulnerabilità finanziaria

*Introduzione.* – Nell'ambito degli indicatori di vulnerabilità basati sull'incidenza del servizio del debito rispetto al reddito (*debt service ratio*, DSR nel seguito), si fa comunemente riferimento a un valore-soglia, pari ad esempio a un'incidenza del 30 per cento del servizio del debito sul totale del reddito. Questo valore è citato ad esempio dalla BRI (2010); con specifico riferimento ai mutui abitativi negli Stati Uniti, anche per il *Cranston-Gonzalez National Affordable Housing Act* l'acquisto di una casa diventa accessibile se il DSR non supera il 30 per cento.

Questa soglia è comunemente utilizzata, pertanto, come un indicatore di vulnerabilità finanziaria delle famiglie. Si tratta di un valore in buona parte discrezionale, in quanto vi è scarsa evidenza empirica di un aumento del rischio associato al superamento di questo livello dell'indicatore.<sup>8</sup> Sulla base dei dati dell'indagine Eu-Silc è possibile verificare se effettivamente si osserva un aumento dell'insolvenza, rispetto alla media, per le famiglie prenditrici di mutui con un DSR al di sopra del 30 per cento. Un'analisi simile può essere condotta prendendo in considerazione un indicatore alternativo, pari alla capienza dell'ammontare del reddito disponibile, al netto della rata del mutuo, rispetto alle spese che possono essere considerate 'minime' per un nucleo familiare.

*L'analisi.* – Utilizzando i dati del sondaggio Eu-Silc è stato determinato il valore del DSR per le famiglie con un mutuo presenti nel campione, mentre attraverso la domanda relativa alla difficoltà del rimborso del mutuo si è calcolata l'incidenza delle famiglie che presentavano ritardi nei pagamenti della rata. L'analisi è stata effettuata per gli anni 2007 e 2009. La metodologia dell'analisi è illustrata nell'Appendice *Una metodologia per valutare la significatività statistica di valori soglia*.

In sostanza, nel modello adottato la variabile risposta è  $p$ , ossia la proporzione di famiglie in difficoltà nel pagamento delle rate di mutuo per ciascun valore di DSR. Il modello utilizzato è il seguente:<sup>9</sup>

$$\log\left(\frac{p}{1-p}\right) = \beta_0 + \beta_1 DSR + \beta_1 (DSR - 0,3) I(DSR > 0,3) \quad (1)$$

I  $p$ -value del test statistico discusso in appendice, che consente di verificare se alla soglia corrisponde un incremento statisticamente significativo del rischio di sofferenza, e i corrispondenti coefficienti  $\beta_\tau$  stimati, sono riportati nella tavola r1, pannello a.

<sup>8</sup> Alcune analisi riferite agli Stati Uniti riguardano la soglia dell'onere del debito per mutui e crediti al consumo trovano che una soglia del 30 per cento è significativo associata alla probabilità di insolvenza della famiglia (DeVaney e Lytton, 1995). Recentemente, D'Alessio e Iezzi (2012), con riferimento all'Italia, hanno analizzato le proprietà statistiche degli indicatori di vulnerabilità in corrispondenza di diverse soglie del DSR.

<sup>9</sup> Per effettuare la stima si è utilizzata una 'funzione legame' di tipo logit.

## Test: soglia 30 per cento del DSR e reddito minimo al netto della rata (1)

(a) soglia DSR > 30 per cento			(b) soglia reddito residuo < 11.800 euro								
2007			2009			2007			2009		
$\beta_1$	$\beta_\tau$	$\rho$	$\beta_1$	$\beta_\tau$	$\rho$	$\beta_1$	$\beta_\tau$	$\rho$	$\beta_1$	$\beta_\tau$	$\rho$
1,67	0,34	0,00	2,44	0,94	0,00	2,5e-5	5e-5	0,00	1,5e-5	1,3e-4	0,00

Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc.

(1) DSR = *Debt Service Ratio*, incidenza della rata del mutuo sul reddito familiare.

Un servizio del debito (DSR) pari al 30 per cento del reddito è effettivamente una soglia, secondo la definizione data nella sezione precedente, per entrambi gli anni; al superamento della stessa si ha un incremento del rischio, in particolare per il 2009.

Un indicatore alternativo al DSR, utilizzato anche nel processo di affidamento da parte delle banche, considera il reddito disponibile che rimane al nucleo familiare dopo avere pagato la rata del mutuo: in questo caso si ipotizza che il rischio aumenti molto se il reddito residuo è inferiore alla soglia di povertà relativa, stimata dall'Istat pari a circa 11.800 euro annui per i periodi considerati.<sup>10</sup>

I *p-value* del test statistico e i corrispondenti coefficienti  $\beta_\tau$  stimati sono riportati nella tavola r1, pannello b. Anche in questo caso la soglia scelta è statisticamente significativa per entrambi gli anni; si assiste a un aumento del rischio quando il reddito disponibile è minore di 11.800 euro annui, in particolare anche in questo caso per l'anno 2009.

*Conclusioni.* – In questo esercizio si è verificata la presenza di una soglia di rischio nei principali indicatori comunemente usati come criteri per la concessione di un mutuo. I risultati hanno evidenziato che un'incidenza della rata oltre il 30 per cento del reddito e un reddito residuo dopo avere pagato la rata pari alla soglia di povertà sono effettivamente valori significativi e che al superamento degli stessi si accompagna un aumento del rischio d'insolvenza. Peraltro, la più diffusa soglia basata sull'incidenza della rata (DSR) comporta un incremento di tale rischio meno consistente rispetto alla corrispondente soglia di reddito minimo netto, che appare quindi un discriminare più efficace.

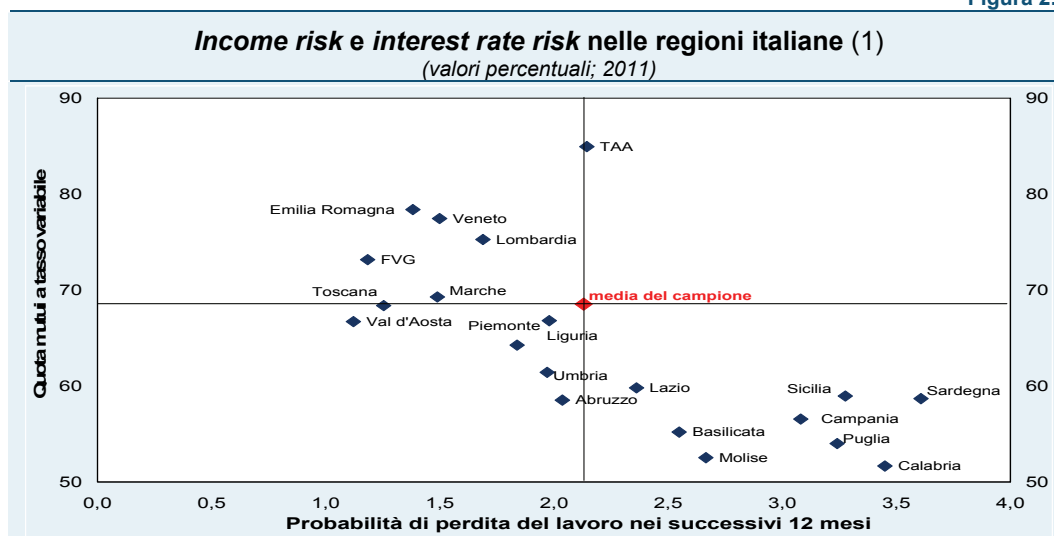
*La vulnerabilità finanziaria potenziale.* – Una famiglia che ha contratto un mutuo può diventare finanziariamente vulnerabile per effetto di due fattori: una sfavorevole

<sup>10</sup> Al fine di rendere più facilmente interpretabile questo risultato si è moltiplicato per -1 il reddito disponibile. Inoltre tutti i valori sono stati ripartiti in decili e a ogni famiglia è stata associata la media ponderata del decile di riferimento.

evoluzione del proprio reddito, convenzionalmente legata alla condizione occupazionale del titolare del mutuo (*income risk*), e un rialzo dei tassi d'interesse (*interest rate risk*), che accresce l'importo della rata nel caso di mutuo a tasso indicizzato. La figura 2.4 valuta la possibile esposizione a entrambi i rischi, rappresentando il posizionamento di ciascuna regione italiana con riferimento a una proxy dell'*income risk* (la probabilità di perdere l'occupazione nei 12 mesi successivi al momento della rilevazione) e a una proxy dell'*interest rate risk* (la quota dei mutui erogati con tassi indicizzati).

Nel 2011 molte regioni meridionali si collocavano in un quadrante caratterizzato da una probabilità relativamente elevata di essere espulsi dal mercato del lavoro; esse registravano tuttavia una quota contenuta di mutui indicizzati ed erano quindi meno sensibili al rischio di tasso (quadrante in basso a destra). Per contro, le famiglie di alcune importanti regioni settentrionali presentavano una quota consistente di mutui a tasso variabile, ma erano meno esposte alla perdita del posto di lavoro (quadrante in alto a sinistra).<sup>11</sup> Nessuna regione registrava un livello superiore alla media del paese per entrambi i rischi e questo favoriva la stabilità finanziaria del settore famiglie al livello delle singole regioni.

Figura 2.4



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia (*Rilevazione analitica dei tassi d'interesse*) e Istat, *Rilevazione sulle forze di lavoro*

(1) Sull'asse delle ascisse sono riportate le medie annue della probabilità di essere disoccupato o inattivo nel trimestre *t* essendo stato occupato nel corrispondente periodo dell'anno precedente. Dato riferito al 2011 e calcolato per la popolazione tra i 15 e i 64 anni. Sull'asse delle ordinate è rappresentata la quota di mutui a tasso variabile sul totale erogato nel periodo 2005-2011. Le linee orizzontale e verticale corrispondono alla media del campione.

## 2.4 Conclusioni

L'indebitamento delle famiglie consumatrici italiane presenta un'incidenza sul reddito relativamente bassa nel confronto internazionale, ma negli anni 2000 essa è cresciuta più rapidamente che nell'area dell'euro. A questo parziale riallineamento a livello internazionale si è associata una convergenza a livello regionale, con una crescita più rapida nelle regioni del Sud, che hanno ridotto il divario rispetto alle altre. Il mutuo per l'acquisto della casa costituisce tuttora la principale fonte del debito familiare in tutte le regioni.

La quota di famiglie con un mutuo risulta superiore al Nord Ovest, ma tra il 2005 e il 2009 è cresciuta ovunque, specie nelle regioni nordorientali. In alcune regioni del Nord la quota di famiglie titolare di un mutuo era nel 2009 circa anche quat-

<sup>11</sup> Sulla base delle informazioni della *Regional Bank Lending Survey* condotta dalla Banca d'Italia, negli anni più recenti la quota di mutui protetta contro un rialzo eccessivo dei tassi attraverso formule di *cap* sui tassi d'interesse si è ridotta più rapidamente nelle regioni centrosettentrionali.

tro volte superiore, ad esempio, a quella della Campania. Negli stessi anni il debito immobiliare riferibile alle famiglie con redditi più elevati è ulteriormente aumentato e la concentrazione presso queste fasce è rimasta più pronunciata al Nord: al Sud, pertanto, una minore diffusione dell'indebitamento si associa a una sua distribuzione meno concentrata presso le famiglie più abbienti, che possono in linea di principio sostenerne l'onere con maggiore facilità.

L'incidenza sul reddito degli esborsi per il servizio del mutuo (capitale e interessi) è cresciuta fino al 2008, per poi beneficiare del ribasso dei tassi d'interesse. La quota di famiglie con una rata del mutuo superiore al 30 per cento del reddito (convenzionalmente considerate finanziariamente vulnerabili) poteva essere stimata pari al 2,8 per cento, nel 2009. Tale quota appare superiore al Centro Nord e nelle fasce di reddito intermedie, presso le quali sarebbe aumentata in modo più pronunciato tra il 2005 e il 2009. Un indicatore alternativo, pur fornendo una stima più elevata della quota di famiglie vulnerabili, non segnala un peggioramento nei primi anni della crisi. Nelle regioni del Nord potenziali rischi per la situazione finanziaria delle famiglie indebitate potrebbero venire dall'elevata quota di mutui a tasso variabile (*interest rate risk*), mentre al Sud rileva soprattutto la più elevata probabilità dei componenti dei nuclei familiari di essere espulsi dal mercato del lavoro (*income risk*). Nel complesso tuttavia l'analisi dell'esposizione al rischio di reddito e a quello di tasso per le regioni italiane non evidenzia situazioni di particolare criticità: nessuna regione si colloca contemporaneamente per le due classi di rischio al di sopra dei valori medi nazionali.

## 2.5 Appendice. Una metodologia per valutare la significatività statistica di valori soglia

Una delle assunzioni base dei modelli lineari generalizzati (GLM) è che una funzione  $g(\_)$  (detta legame) del valore atteso di una variabile risposta  $Y$  sia esprimibile come combinazione lineare delle variabili esplicative  $X_i$  (McCullagh e Nelder, 1991). In simboli:

$$g(E(Y)) = \beta_0 + \beta_1 X_1 + \dots + \beta_i X_i + \dots \quad (a1)$$

Se un fenomeno segue l'assunzione (1) allora la rappresentazione grafica delle osservazioni  $(g(y_i), x_i)$  dovrebbe variare attorno a un andamento lineare. Nella realtà spesso accade che l'inclinazione lineare cambi in un certo punto  $\tau$ , determinando un salto nella derivata della funzione lineare approssimante (punti di rottura, di transizione o di cambiamento; si veda Stasinopoulos e Rigby, 1992, Seber e Wild, 2005, Molinari *et al.*, 2001 e Muggeo, 2003). I modelli con punti di rottura nel predittore lineare sono chiamati ad esempio regressioni segmentate (Beckman e Cook, 1979, Ertel e Fowlkes, 1976, Feder, 1975 e Tishler e Zang, 1981a).

Un GLM con un predittore segmentato può essere espresso con la parametrizzazione proposta da Muggeo (2003). Sia  $Y$  la variabile risposta,  $X$  il predittore segmentato e  $\tau$  il punto di rottura, allora si può esprimere la relazione segmentata come segue:

$$g(E(Y)) = \beta_0 + \beta_1 X + \beta_\tau (X - \tau) I(X > \tau) \quad (a2)$$

dove  $I(A)$  è pari a 1 se  $A$  è vera, 0 altrimenti. In base alla (a2),  $\beta_1$  è il coefficiente lineare associato a  $X$  quando  $X \leq \tau$  e  $\beta_\tau$  può essere interpretato come la differenza d'inclinazione per  $X > \tau$ , e  $(\beta_1 + \beta_\tau)$  come il coefficiente lineare per  $X > \tau$ .

Se il punto di rottura non esiste allora  $\beta_\tau = 0$ . Si ipotizzi di fissare il valore della soglia a  $\tau = \tau^*$ , allora è possibile testare se  $\tau^*$  è una soglia attraverso il seguente sistema d'ipotesi con un test del rapporto di verosimiglianza (*Likelihood Ratio Test*, LRT):

$$\begin{cases} H_0 : \beta_{\tau=\tau^*} = 0 \\ H_1 : \beta_{\tau=\tau^*} \neq 0 \end{cases} \quad (a3)$$

Il modello (a2) sotto  $H_0$  è quindi:

$$M_0 : g(E(Y)) = \beta_0 + \beta_1 X, \quad (a4)$$

mentre sotto  $H_1$  è:

$$M_1 : g(E(Y)) = \beta_0 + \beta_1 X + \beta_\tau (X - \tau) I(X > \tau) \quad (a5)$$

da cui la statistica test, che può essere utilizzata per verificare il sistema d'ipotesi (a3) e che si distribuisce asintoticamente come una distribuzione chi quadro con due gradi di libertà (McCullagh e Nelder, 1991 e Matthews e Farewell, 1982), sarà:

$$LRT = Dev(M_0) - Dev(M_1) \quad (a6)$$

## 2.6 Appendice statistica

Tavola a2.1

	<b>Indebitamento delle famiglie per mutui (macroaree) (1)</b> <i>(quote percentuali, migliaia di euro, valori percentuali)</i>									
	Nord Ovest		Nord Est		Centro		Mezzogiorno		Media del campione	
	2005	2009	2005	2009	2005	2009	2005	2009	2005	2009
Quota di famiglie indebitate (2)	16,5	16,9	15,1	16,5	14,3	14,3	7,9	8,5	13,0	13,6
- redditi bassi	7,0	6,7	6,5	5,1	7,3	5,9	5,7	6,0	6,3	6,0
- redditi medio-bassi	11,7	11,2	10,4	8,8	10,7	11,0	8,3	7,7	10,1	9,5
- redditi medio-alti	19,7	21,7	16,3	21,2	20,3	16,5	10,0	9,9	16,7	17,5
- redditi alti	23,0	22,3	22,6	25,0	17,6	21,6	11,9	14,9	19,7	21,5
Debito per nucleo familiare (3)	57,3	82,5	66,3	88,1	62,0	78,8	41,8	60,3	56,2	77,3
Servizio del debito (4)	17,2	19,3	17,7	20,0	18,1	19,6	18,1	20,9	17,7	19,7

Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc. Cfr. l'appendice metodologica.

(1) Si considera l'indebitamento relativo a mutui per l'acquisto di abitazioni. – (2) Percentuali sul numero di famiglie presenti in ogni classe di reddito e nell'intero campione. Le classi di reddito sono definite in base al reddito equivalente. – (3) Valore mediano del debito per l'acquisto di abitazioni, in migliaia di euro. – (4) Mediana del rapporto fra rata annuale complessiva (interessi e rimborso del mutuo) e reddito disponibile di ciascuna famiglia con mutuo; il reddito al denominatore del rapporto include gli oneri finanziari e esclude gli affitti imputati.

**Indebitamento delle famiglie per mutui (regioni) (1)***(quote percentuali, migliaia di euro, valori percentuali)*

	Quota di famiglie indebitate (2)		Debito per nucleo familiare (mediana) (3)		Servizio del debito (mediana) (4)	
	2005	2009	2005	2009	2005	2009
Piemonte	14,1	12,0	56,7	72,0	16,4	18,3
Valle d'Aosta	19,4	23,7	48,8	48,4	10,0	9,8
Lombardia	18,7	20,4	59,0	88,1	17,4	19,9
Liguria	10,6	9,6	48,8	72,1	18,4	19,5
Trentino-Alto Adige	15,1	17,4	71,5	91,7	18,9	20,0
Friuli-Venezia Giulia	17,6	16,0	55,8	72,9	16,1	18,7
Veneto	14,0	16,2	72,1	96,6	17,1	20,6
Emilia Romagna	15,4	16,8	64,1	85,8	18,2	19,8
Toscana	14,0	13,9	66,9	77,6	20,1	20,6
Umbria	11,0	14,6	46,5	63,4	16,5	18,1
Marche	15,5	15,8	64,4	81,5	19,7	21,4
Lazio	14,6	14,1	58,2	87,3	16,2	18,5
Abruzzo	10,9	12,6	71,9	57,6	15,0	20,5
Molise	6,9	7,2	29,0	47,5	13,2	19,1
Campania	5,3	5,5	46,4	55,2	19,5	20,8
Puglia	8,7	8,4	47,9	66,2	18,9	22,2
Basilicata	8,8	8,9	28,6	45,4	14,1	21,1
Calabria	7,6	6,2	24,3	45,2	17,3	15,5
Sicilia	7,6	8,1	38,1	73,2	18,0	23,1
Sardegna	13,5	18,5	47,9	66,5	17,6	20,9

Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc. Cfr. l'appendice metodologica.

(1) Si considera l'indebitamento relativo a mutui per l'acquisto di abitazioni. – (2) Percentuali sul numero di famiglie presenti in ogni classe di reddito e nell'intero campione. Le classi di reddito sono definite in base al reddito equivalente. – (3) Valore mediano del debito per l'acquisto di abitazioni, in migliaia di euro. – (4) Mediana del rapporto fra rata annuale complessiva (interessi e rimborso del mutuo) e reddito disponibile di ciascuna famiglia con mutuo; il reddito al denominatore del rapporto include gli oneri finanziari e esclude gli affitti imputati.



**Vulnerabilità finanziaria delle famiglie con un mutuo***(quote percentuali, migliaia di euro, valori percentuali)*

	Nord Ovest		Nord Est		Centro		Mezzogiorno		Media del campione	
	2005	2009	2005	2009	2005	2009	2005	2009	2005	2009
	<b>(a) Servizio del debito / reddito &gt; 30 per cento (quote)</b>									
Famiglie vulnerabili sul totale (1)	2,6	3,0	2,3	3,8	2,6	3,2	1,1	1,7	2,1	2,8
- redditi bassi	4,0	2,5	2,5	2,5	3,1	3,0	1,4	2,1	2,3	2,4
- redditi medio-bassi	3,3	4,7	3,5	2,9	2,7	4,3	0,8	1,8	2,4	3,3
- redditi medio-alti	3,0	3,5	1,9	6,0	2,7	3,8	1,6	1,0	2,3	3,5
- redditi alti	0,7	1,6	1,5	3,3	2,0	1,8	0,4	1,4	1,1	2,0
<i>Per memoria: Quota di debito delle famiglie vulnerabili (2)</i>	20,1	19,7	22,6	27,3	23,3	29,1	22,9	22,1	22,1	24,9
<b>(b) Margine economico nullo o negativo (quote)</b>										
Famiglie vulnerabili sul totale (3)	5,5	5,3	4,3	4,6	4,4	4,5	3,2	3,2	4,3	4,3
- redditi bassi	2,7	2,3	1,6	1,8	2,6	0,9	2,4	1,9	2,4	1,8
- redditi medio-bassi	5,3	6,5	5,5	4,3	3,6	5,4	4,3	4,5	4,7	5,2
- redditi medio-alti	9,5	7,6	5,0	7,9	7,4	6,6	4,7	4,5	6,9	6,7
- redditi alti	3,6	4,2	4,1	3,2	3,7	4,3	1,5	2,6	3,4	3,7

Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc. Cfr. l'appendice metodologica.

(1) Si considera l'indebitamento relativo a mutui per l'acquisto di abitazioni. Percentuali sul numero di famiglie presenti in ogni classe di reddito e nell'intero campione. Le classi di reddito sono definite in base al reddito equivalente. – (2) Percentuali sul debito complessivo per mutui delle famiglie. – (3). Sono considerate vulnerabili le famiglie il cui margine economico è nullo o negativo, ovvero quelle che sono incapaci, sulla base del reddito disponibile lordo e dopo aver pagato la rata del mutuo (comprensiva di interessi e rimborso del capitale), di sostenere le spese considerate minime secondo una valutazione del nucleo familiare.

**Servizio del debito per mutui (macroaree), per caratteristiche del capofamiglia***(mediane; valori percentuali)*

CARATTERISTICHE DEL CAPOFAMIGLIA	2009 (1)					Variazioni 2005 – 2009				
	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Mez- zo- giorno	Media del cam- pione	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Mez- zo- giorno	Media del cam- pione
Età										
Meno di 35 anni	23,3	24,4	28,9	25,7	25,2	1,6	4,5	7,6	5,2	3,9
35-44 anni	19,9	20,5	19,6	23,8	20,6	2,7	2,3	0,1	4,3	2,1
45-54 anni	17,1	17,8	16,9	18,4	17,5	1,4	2,9	0,9	1,1	1,5
55 anni e oltre	18,6	15,8	15,7	16,0	16,8	3,4	2,1	0,2	1,2	2,1
Grado d'istruzione (2)										
Basso	20,5	21,3	21,2	22,0	21,2	1,6	3,3	1,8	2,9	2,3
Medio	19,1	20,0	19,3	20,9	19,6	2,0	1,9	1,5	3,2	2,1
Alto	17,0	17,2	16,4	18,4	17,3	3,6	0,4	-0,3	1,8	1,7

Fonte: elaborazioni su dati Eu-Silc. Cfr. l'appendice metodologica.

(1) Percentuale sul reddito della classe di riferimento. – (2) Basso = nessun titolo di studio, licenza scuola elementare, licenza scuola media inferiore; Medio = diploma scuola media superiore; Alto = Laurea, titoli post-universitari.

### 3 L'accesso alla casa di proprietà attraverso un mutuo

di Danilo Liberati e Valerio Vacca

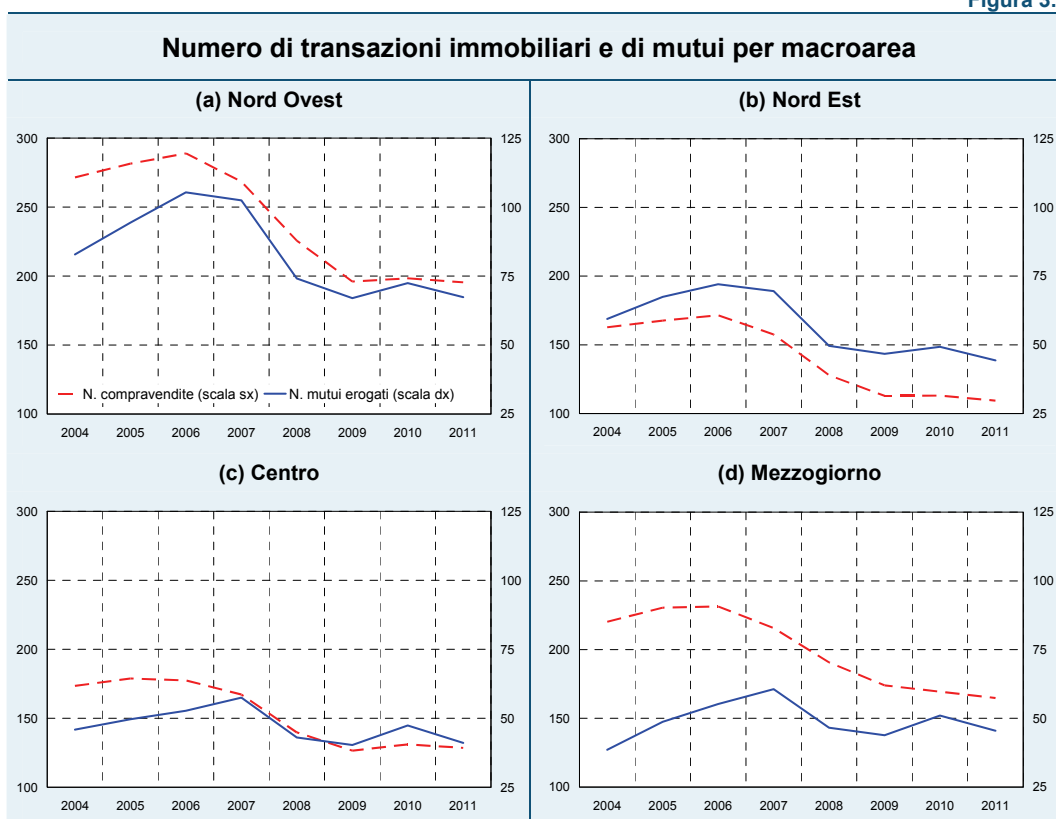
#### 3.1 Introduzione

L'acquisto della casa è la principale ragione dell'indebitamento delle famiglie in tutte le regioni italiane. Le quotazioni immobiliari, la dinamica dei redditi e le condizioni di offerta delle banche modificano nel tempo la facilità con cui le famiglie possono acquisire la casa di residenza in proprietà ricorrendo a un mutuo bancario e possono determinare differenze talora rilevanti a livello territoriale (D'Alessio e Gambacorta, 2007, Panetta *et al.*, 2009). Questo lavoro, dopo avere descritto brevemente la correlazione tra il mercato dei mutui bancari e quello immobiliare, presenta una stima a livello regionale di un indicatore di accessibilità finanziaria all'acquisto della casa attraverso un mutuo (*housing affordability index*).

#### 3.2 Mercato immobiliare e mutui

Nel corso degli ultimi anni, il numero di transazioni immobiliari è stato correlato in qualche misura con il numero di mutui concessi dalle banche alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni (figura 3.1).

Figura 3.1



Fonte: Centrale dei Rischi e elaborazioni su dati dell'Agenzia del Territorio.

Tuttavia, la contrazione dei mutui erogati è stata, tra il 2004 e il 2011, più intensa della corrispondente diminuzione delle compravendite di immobili residenziali. Dal 2007 si è riscontrata in tutte le macroaree una flessione delle transazioni, interrottasi temporaneamente nel 2010; anche le erogazioni di mutui da parte delle banche

hanno iniziato a calare nel 2007 nel Nord del paese, dal 2008 nel Centro Sud. Tra il 2010 e il 2011 la diminuzione del numero dei mutui erogati dal sistema bancario è stata più forte nelle regioni del Centro rispetto alla media nazionale (rispettivamente -13,4 e -10,0 per cento) a fronte di una contrazione delle transazioni di immobili residenziali in linea con il dato del paese (rispettivamente -2,0 e -2,2 per cento).

Dopo l'inizio della crisi economico-finanziaria, nel 2008, i prezzi immobiliari e l'importo medio dei mutui hanno registrato andamenti in parte diversi. I prezzi nominali delle abitazioni residenziali si sono sostanzialmente stabilizzati attorno ai valori massimi raggiunti nel 2008. Per contro, l'importo medio dei mutui erogati è aumentato in tutte le aree del paese fino al 2010; nel 2011 la crescita è proseguita, seppure in maniera lieve, al Centro Sud mentre si è interrotta al Nord (figura a3.1). Tali andamenti, in presenza di una flessione della percentuale del valore dell'immobile finanziata dal mutuo (vedi dopo), potrebbero indicare un aumento dell'importanza degli immobili di maggior valore sul complesso delle operazioni finanziate dal settore bancario.

### 3.3 L'accessibilità finanziaria all'acquisto della casa

L'accessibilità finanziaria alla casa di proprietà è convenzionalmente misurata confrontando il reddito disponibile delle famiglie che hanno ottenuto un finanziamento con una stima della rata del mutuo alle condizioni prevalenti sul mercato del credito (*housing affordability index, HAI*). L'indice base è calcolato secondo la metodologia proposta dalla *National Association of Realtors* (NAR; cfr. <http://www.realtor.org/>) e impiegata per l'Italia anche dall'Agenzia del territorio e dall'ABI (Agenzia del territorio, 2012). Tuttavia, i dati utilizzati per stimare le diverse componenti dell'indice sono in parte differenti da analoghe stime pubblicate per l'Italia, e utilizzano basi dati disponibili in Banca d'Italia (cfr. l'appendice *L'indice dell'Agenzia del territorio: un confronto*). In simboli, l'indice HAI 'di base' è:

$$HAI_{base} = \frac{rata(i, T, P, LTV)}{Y} \quad (1)$$

dove  $i$  rappresenta il tasso di interesse su un mutuo a tasso fisso per l'acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie consumatrici,  $T$  definisce la durata del mutuo,  $P$  è il prezzo di una casa la cui dimensione standard è assunta essere di 100 mq,  $LTV$  è la percentuale del prezzo finanziata dal prestito (*loan to value*) e  $Y$  è il reddito disponibile delle famiglie consumatrici. Il piano di ammortamento che si considera è quello francese con rata mensile.

Tale definizione considera, quindi, il grado di accessibilità con riferimento alla quota del valore della casa finanziata da un mutuo, non tenendo conto della maggiore o minore difficoltà che le famiglie possono incontrare per sostenere la spesa della rimanente quota. In tal senso, l'indice presentato in questo lavoro, al pari degli analoghi indici calcolati con la stessa metodologia, può essere interpretato come un grado di accessibilità al mutuo dove un valore più alto del *loan to value* ha il solo effetto di aumentare l'importo della rata del finanziamento bancario. Per le modalità con cui è costruito, inoltre, l'indice non risente della effettiva probabilità che una famiglia sia considerata *eligible* per un mutuo abitativo da parte del sistema creditizio, e quindi esso misura l'accessibilità dell'acquisto qualora sia stato ottenuto un mutuo alle condizioni prevalenti sul mercato.<sup>12</sup> Alla luce dell'analisi nel paragrafo precedente, che ha

<sup>12</sup> Per una discussione su una definizione più ampia dell'accessibilità finanziaria della casa, si veda Torlucchio e Dorakh (2011).

evidenziato come la flessione dei mutui nel periodo 2004-2011 è stata superiore a quella delle transazioni immobiliari, tale probabilità si sarebbe ridotta in tutte le aree del paese negli ultimi anni.

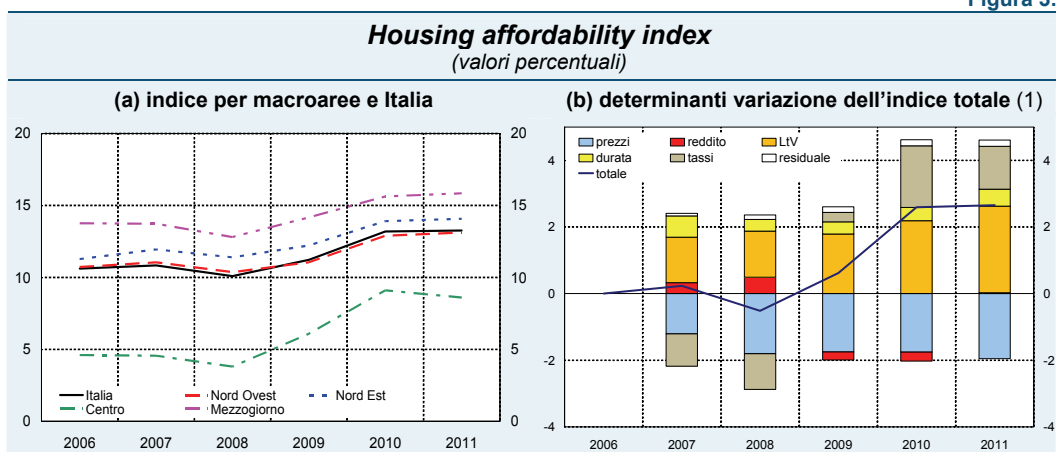
Si suppone che una casa sia accessibile per la famiglia media se la rata non supera il 30 per cento del reddito disponibile, quota che indica il livello massimo di spesa allocabile per l'acquisto dell'abitazione secondo il *Cranston-Gonzalez National Affordable Housing Act* e l'Agenzia del territorio. L'*HAI* può essere quindi definito come:

$$HAI = 30\% - HAI_{base} \quad (2)$$

Sulla base della definizione (2) se  $HAI > 0$  la famiglia media è in grado di sostenere la spesa per un'abitazione. A un aumento dell'indicatore corrisponde un aumento dell'accessibilità della proprietà immobiliare.

L'indice di capacità di accesso è riportato nella figura 3.2, pannello a, mentre la figura a3.2 in appendice riporta l'andamento della sue determinanti per le principali aree geografiche italiane. L'indice ha registrato un miglioramento tra il 2008 e il 2010, e si collocava alla fine del 2011 su valori più favorevoli rispetto alla metà dello scorso decennio, in tutte le aree del paese. Il miglioramento era stato particolarmente marcato nel Centro.

Figura 3.2



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia, Istat e Agenzia del Territorio.

(1) Contributo dei fattori indicati in legenda al differenziale dell'*housing affordability index* nei vari anni rispetto alla media nazionale 2006, posta pari a 0. Valori positivi (negativi) indicano un contributo a un migliore (peggiore) indice di accessibilità. La componente "residuo" si riferisce all'effetto congiunto degli altri fattori.

La figura 3.2b presenta il ruolo delle varie componenti dell'indice nel determinare la variazione a partire dal 2006; l'effetto di ciascun fattore è rappresentato in ciascun anno come il contributo cumulato alla variazione dell'indice dal 2006. Dalla scomposizione emerge il ruolo dei tassi d'interesse nel peggiorare l'indice prima della crisi (nel 2007 e 2008) e successivamente il loro rilevante contributo al miglioramento dello stesso indice.<sup>13</sup> Per contro, l'evoluzione dei redditi disponibili delle famiglie, positiva negli anni precedenti la crisi, è in seguito divenuta negativa; ne è derivato un incremento dell'onerosità della rata del mutuo sulle disponibilità economiche dei nuclei familiari. L'andamento dei prezzi delle case ha fornito nel periodo un contributo complessivamente negativo, per effetto della crescita dei prezzi nel 2007 e della loro successiva stabilizzazione.

Le caratteristiche dei mutui bancari utilizzate per il calcolo dell'indice in questo lavoro sono tratte dalla periodica indagine delle sedi regionali della Banca d'Italia presso un ampio campione di banche italiane (*Regional Bank Lending Survey*; RBLs; cfr.

<sup>13</sup> Il ruolo cruciale dei tassi d'interesse nel determinare l'evoluzione temporale dell'*Housing Affordability Index* emerge in diversi studi sull'argomento (ad es. Gyourko e Tracy, 1999).

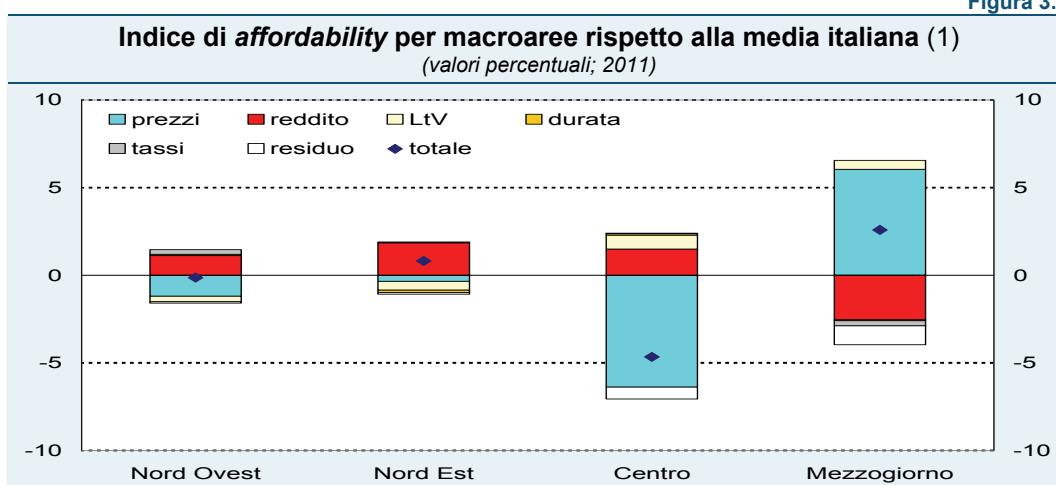
Banca d'Italia, 2012c). L'evoluzione nella durata dei mutui erogati dalle banche italiane e soprattutto del rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile hanno fatto registrare un contributo positivo lungo l'intero periodo. In particolare, sulla base dell'indagine RBLS il *loan to value* mediamente applicato dalle banche italiane si è costantemente ridotto tra il 2006 e il 2011, portandosi dal 69,3 al 60,0 per cento. A questa dinamica avrebbero contribuito anche politiche di offerta progressivamente più prudenti da parte degli istituti nei confronti del segmento delle famiglie. Depurando dall'effetto riconducibile al progressivo declino nelle percentuali degli immobili mediamente finanziati dalle banche, prima dell'inizio della crisi il peggioramento dell'indice sarebbe stato più marcato.

### 3.4 Un confronto territoriale

L'indice di *affordability* risulta sostanzialmente allineato alla media nazionale nel Nord del paese, inferiore al Centro e migliore nel Mezzogiorno (figura 3.3). Al Nord, l'effetto dei prezzi più alti degli immobili – specie nel Nord Ovest – è pressoché compensato dal maggior reddito delle famiglie. Al Centro, i maggiori prezzi degli immobili sono all'origine della minore accessibilità finanziaria della casa, malgrado il differenziale positivo di reddito rispetto ai valori medi nazionali. Infine al Sud, le quotazioni immobiliari più contenute più che compensano i minori redditi familiari, contribuendo a una accessibilità dell'acquisto mediamente superiore.

Le condizioni legate all'offerta bancaria, sebbene lievemente differenziate a livello territoriale, hanno un ruolo meno rilevante, se si esclude un contributo del *loan to value* lievemente negativo al Nord e positivo al Centro Sud.

Figura 3.3



Fonte: elaborazione su dati Banca d'Italia, Istat e Agenzia del Territorio.

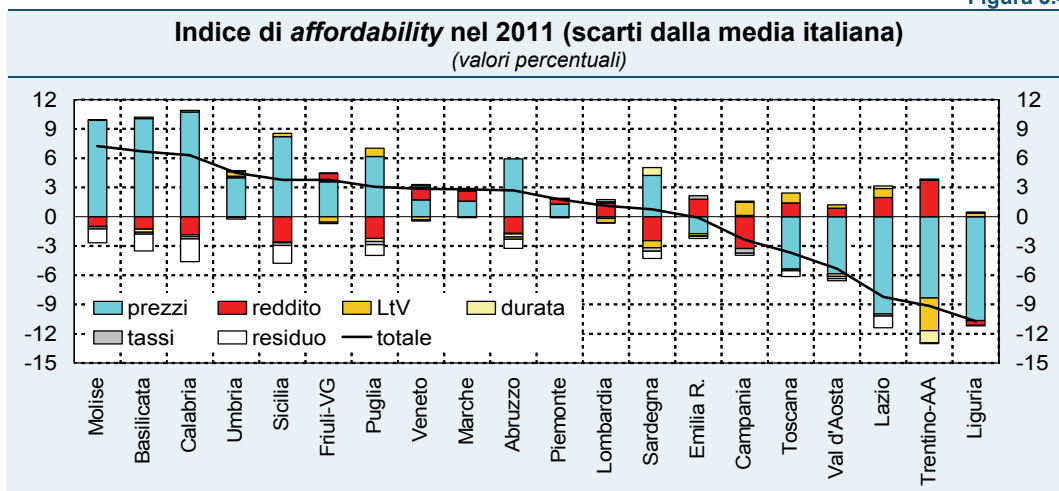
(1) Contributo dei fattori indicati in legenda al differenziale dell'*housing affordability index* della macroarea rispetto alla media nazionale, posta pari a 0. Valori positivi (negativi) indicano un contributo a un migliore (peggiore) indice di accessibilità. La componente "residuo" si riferisce all'effetto congiunto degli altri fattori.

Le condizioni di accessibilità all'acquisto di un'abitazione presentano un'elevata variabilità regionale (figura 3.4): considerando gli estremi, l'incidenza della rata del mutuo sul reddito disponibile che deve pagare la famiglia media ligure era nel 2011 di quasi 20 punti percentuali più alta di quella che paga la famiglia media molisana. Le famiglie nelle regioni meridionali, con l'eccezione di quelle campane, presentano una accessibilità finanziaria alla casa di proprietà superiore alla media nazionale, in larga parte dovuta al minor livello dei prezzi degli immobili. In Campania, l'effetto negativo del minor reddito rispetto alla media nazionale non è interamente compensato da quello dei prezzi immobiliari, anch'essi appena inferiori alla media. Tra le regioni settentrionali, l'indice risulta migliore della media in Friuli-Venezia Giulia, Veneto e Piemonte per un effetto congiunto dei redditi familiari e dei prezzi, e in Lombardia

per il solo effetto del reddito. Anche nelle Marche redditi più elevati si associano a prezzi mediamente inferiori, mentre l'indice di *affordability* in Umbria beneficia esclusivamente dei prezzi immobiliari relativamente contenuti. Le regioni con l'indice più discosto, in negativo, dalla media nazionale risultano essere il Lazio, il Trentino-Alto Adige e la Liguria. In quest'ultima regione, l'effetto negativo dei prezzi immobiliari (più elevati della media) si associa a quello dei redditi (più bassi).

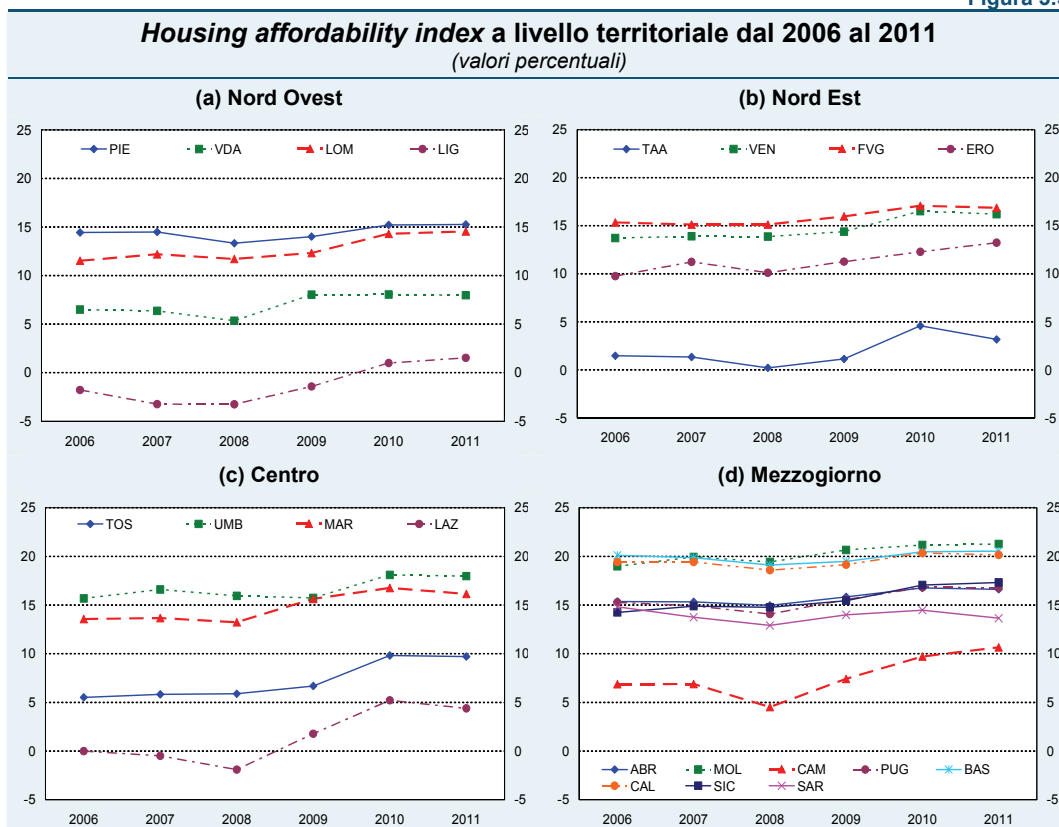
In tutte le regioni le componenti legate all'offerta bancaria hanno un peso non determinante, a conferma di una sostanziale omogeneità territoriale delle condizioni. Solo in Trentino-Alto Adige esse giocano un ruolo rilevante, per quanto non decisivo (per effetto di un *loan to value* più elevato e durate dei mutui inferiori alla media nazionale).

Figura 3.4



Fonte: elaborazione su dati Banca d'Italia, Istat e Agenzia del Territorio.

Figura 3.5



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia, Istat e Agenzia del Territorio.

L'effetto dell'evoluzione dei redditi, dei prezzi e delle condizioni di offerta bancaria a livello regionale è osservabile dalla dinamica del relativo indice di *affordability* nel periodo 2006-2011. Per le tre regioni con i prezzi degli immobili più alti (Lazio, Liguria e Trentino-Alto Adige) l'accessibilità alla casa di proprietà è stata particolarmente bassa durante la crisi del 2008, nei primi due casi con valori anche negativi dell'indice (figura 3.5). In altri termini, nel 2008 e in alcuni casi negli anni immediatamente precedenti, la famiglia media residente in queste tre regioni sperimentava una difficoltà oggettiva a sostenere l'onere di un mutuo per l'acquisto di un appartamento di caratteristiche standard.

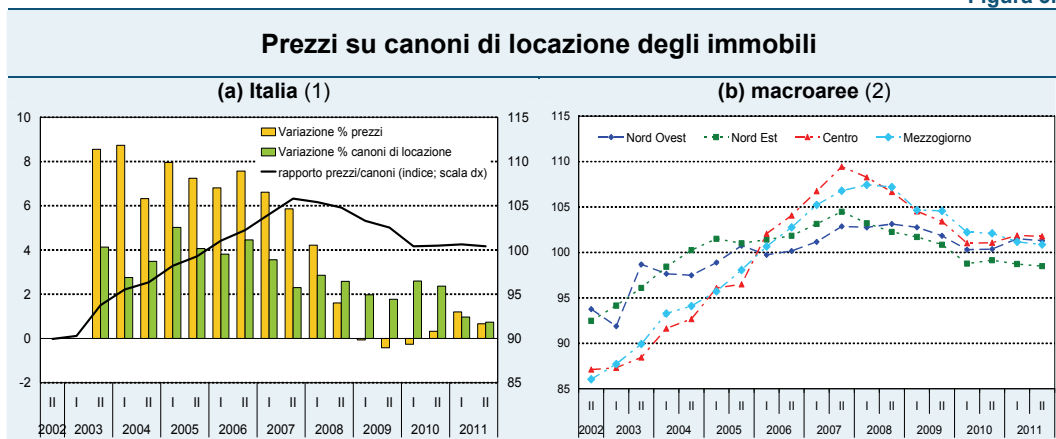
Nel corso degli ultimi anni, a partire dal 2008, si è registrata una parziale convergenza nell'accessibilità finanziaria della casa a livello regionale: nel complesso, il coefficiente di variazione dell'indicatore nelle 20 regioni si è ridotto dal 54 al 41 per cento tra il 2006 e il 2011.

### 3.5 Una valutazione delle quotazioni nei mercati immobiliari regionali

L'analisi precedente evidenzia come i livelli di accessibilità finanziaria della casa risentano in larga misura dei differenziali territoriali nei livelli medi delle quotazioni immobiliari. Il rapporto tra prezzi e affitti è un altro indicatore diffusamente utilizzato per valutare le condizioni di sostenibilità dei prezzi delle case sulla base di eventuali deviazioni dalle tendenze di medio periodo.<sup>14</sup>

In base alle stime dei nuovi canoni di locazione desunte da *Il Consulente Immobiliare* e alle quotazioni degli immobili residenziali rilevate dall'Agenzia del Territorio, negli anni più recenti il rapporto tra prezzi e affitti si è riportato su livelli più contenuti rispetto al picco registrato nella seconda metà del 2007 (figura 3.6). Tale andamento è ascrivibile principalmente alla stabilizzazione dei prezzi degli immobili avvenuta dopo la crisi, dal 2009; nello stesso periodo, invece, hanno continuato a crescere i canoni di locazione.

Figura 3.6



Fonte: elaborazioni su dati dell'Agenzia del Territorio e de *Il Consulente Immobiliare*.

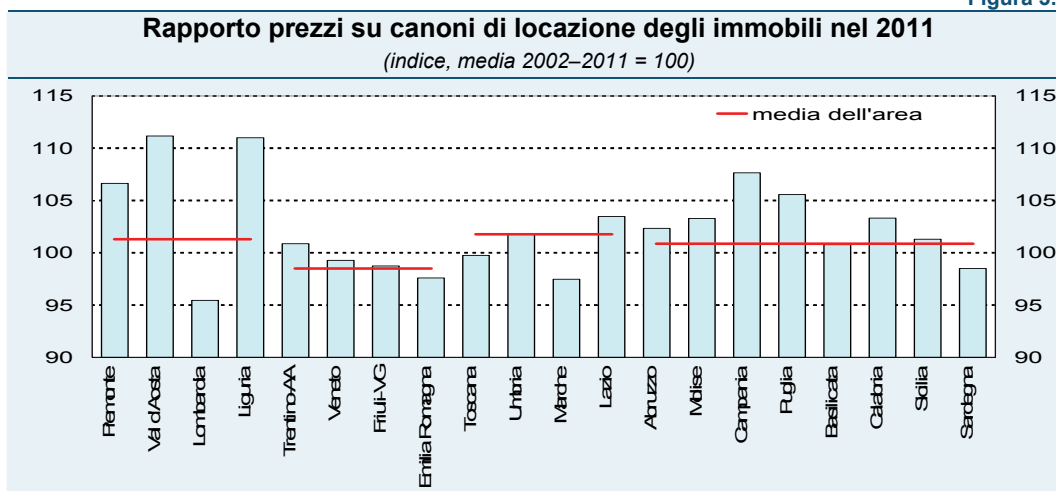
(1) Indice, media 2002-2011=100 e variazioni percentuali sul semestre corrispondente. - (2) Indice, media 2002-2011=100.

<sup>14</sup> L'approccio basato sulla determinazione dei prezzi delle attività (*asset pricing approach*) suggerisce che il prezzo di un'abitazione dovrebbe riflettere il flusso scontato di tutti i canoni di locazione futuri (cfr. Bce, 2006; FMI, 2012). Tale approccio è particolarmente adatto a orizzonti temporali sufficientemente lunghi, allo scopo di identificare le condizioni di equilibrio di medio periodo. A questo scopo nella presente analisi si impiega il valore medio del rapporto tra prezzi e canoni di locazione nel decennio 2002-2011; oltre a essere relativamente breve, a causa di limitata disponibilità di dati per gli anni precedenti a livello territoriale, questo periodo è caratterizzato da un livello medio dei tassi d'interesse assai più basso rispetto a quello degli anni novanta. Ne discende che le indicazioni vanno valutate con cautela.



Tra le regioni che ospitano le maggiori aree urbane, all'incremento dell'indicatore in Lazio e Campania si è contrapposta una flessione dello stesso in Lombardia, che era iniziata ben prima della crisi economico-finanziaria (figura 3.7). Lo scostamento dell'indice dai propri livelli medi del periodo 2002-2011 è stato maggiore nel Centro Sud. Il Nord Est è l'unica area del paese in cui questo indice appariva, nel 2011, inferiore ai livelli medi del periodo, seppure di pochi punti percentuali.

Figura 3.7



Fonte: elaborazioni su dati dell'Agenzia del Territorio e de *Il Consulente Immobiliare*.

### 3.6 Conclusioni

Questo articolo ha esaminato l'accessibilità dell'acquisto di una casa con un mutuo bancario nelle regioni e nelle macroaree italiane. L'indice correntemente utilizzato per questo tipo di analisi non tiene conto della probabilità, per una famiglia, di ottenere un mutuo dalla banca. Negli ultimi anni, il numero di mutui erogati ha subito una flessione più marcata di quella registrata dal numero di transazioni immobiliari (cfr., in questo lavoro, *Le caratteristiche e la rischiosità dei prestiti alle famiglie*).

Sulla base dell'indice utilizzato (*housing affordability index*) l'evoluzione dell'accessibilità finanziaria della casa negli ultimi anni è stata determinata prevalentemente dalla variazione dei prezzi immobiliari e dei tassi d'interesse. Le condizioni di offerta bancaria hanno influenzato l'indice, nella formulazione qui utilizzata, anche attraverso la graduale flessione della percentuale del prezzo degli immobili mediamente finanziata dal mutuo.

L'indice appare poco discosto dalla media nazionale nel Nord del paese, mentre le condizioni di accesso all'acquisto, per la famiglia media, sono più sfavorevoli al Centro e più favorevoli al Sud. Queste differenze dipendono principalmente dalle quotazioni immobiliari e dai redditi medi familiari, mentre le condizioni di offerta bancaria appaiono sostanzialmente omogenee sul territorio. A partire dalla seconda metà del decennio scorso si è registrata una certa convergenza nell'accessibilità finanziaria della casa nelle varie macroaree del paese, sebbene le differenze a livello di singole regioni restino ampie. Negli anni immediatamente precedenti la crisi in alcune regioni l'indice ha registrato valori negativi, indicando una sostanziale difficoltà per la famiglia media a sopportare l'onere di un mutuo per l'acquisto d una casa standard.

Il rapporto tra prezzi al metro quadro e canoni di locazione, che consente di valutare sinteticamente le condizioni del mercato immobiliare, si è ridotto negli anni successivi allo scoppio della crisi economico-finanziaria, riavvicinandosi in tutte le regioni ai valori medi registrati nel precedente decennio.

### 3.7 Appendice. L'indice di housing affordability dell'Agenzia del Territorio: un confronto

L'Agenzia del territorio propone un indice di capacità di accesso al mercato immobiliare simile a quello presentato in questo lavoro. Le differenze principali rispetto all'indicatore qui proposto sono tre:

1. L'Agenzia del territorio calcola il prezzo dell'abitazione media sulla base dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) combinando le informazioni relative alle quotazioni per metro quadro e quelle relative alla superficie compravenduta nei diversi anni di analisi mentre, in questo lavoro, l'aggregazione dei prezzi di fonte OMI prescinde dalla superficie media dell'abitazione che è assunta essere di 100 mq. La metodologia da noi adottata mira a stimare l'*affordability* teorica di un appartamento standard, e ha l'effetto di eliminare eventuali retroazioni di una minore accessibilità finanziaria dell'acquisto della casa. Se l'onere del mutuo crescesse in rapporto al reddito familiare (ad esempio per un rialzo dei tassi d'interesse), le famiglie potrebbero orientarsi verso l'acquisto di case più piccole; ciò a sua volta comporterebbe un aumento apparente dell'indice di *affordability*, se quest'ultimo è calcolato tenendo conto della metratura degli immobili effettivamente acquistati.<sup>15</sup>

2. L'Agenzia del territorio fissa il *loan to value* all'80 per cento per tutto il periodo e le aree geografiche di riferimento mentre questo articolo considera i valori desunti da un'indagine della Banca d'Italia (RBLs, *Regional Bank Lending Survey*) presso un campione di circa 400 banche, con dettaglio sia a livello temporale sia di area geografica. I valori considerati in questo articolo sono sistematicamente più bassi (in media 63,8 per cento negli anni considerati, con un andamento declinante nel corso del tempo: figura a3.2, pannello c). Esistono ragioni che suggeriscono l'utilizzo di un *loan to value* fisso, e pari all'80 per cento, come nello standard della letteratura anglosassone sull'argomento, e motivi invece per non adottare tale ipotesi. Da un lato, un *loan to value* costante elimina l'effetto di una eventuale manovra restrittiva dell'offerta bancaria (*loan to value* più basso), che produce un apparente miglioramento dell'*affordability*, pur in presenza di un irrigidimento dell'offerta creditizia. Dall'altro, un valore dell'*loan to value* dell'80 per cento non riflette in modo realistico le condizioni prevalenti sul mercato italiano dei prestiti alle famiglie, dove solo una piccola percentuale dei mutui copre una percentuale così elevata del valore dell'immobile.

3. Infine, l'Agenzia del territorio fissa la durata media del mutuo pari a 20 anni per tutto il periodo e le aree geografiche di riferimento mentre questo articolo considera i valori desunti dalla RBLs, sia a livello temporale sia di area geografica.

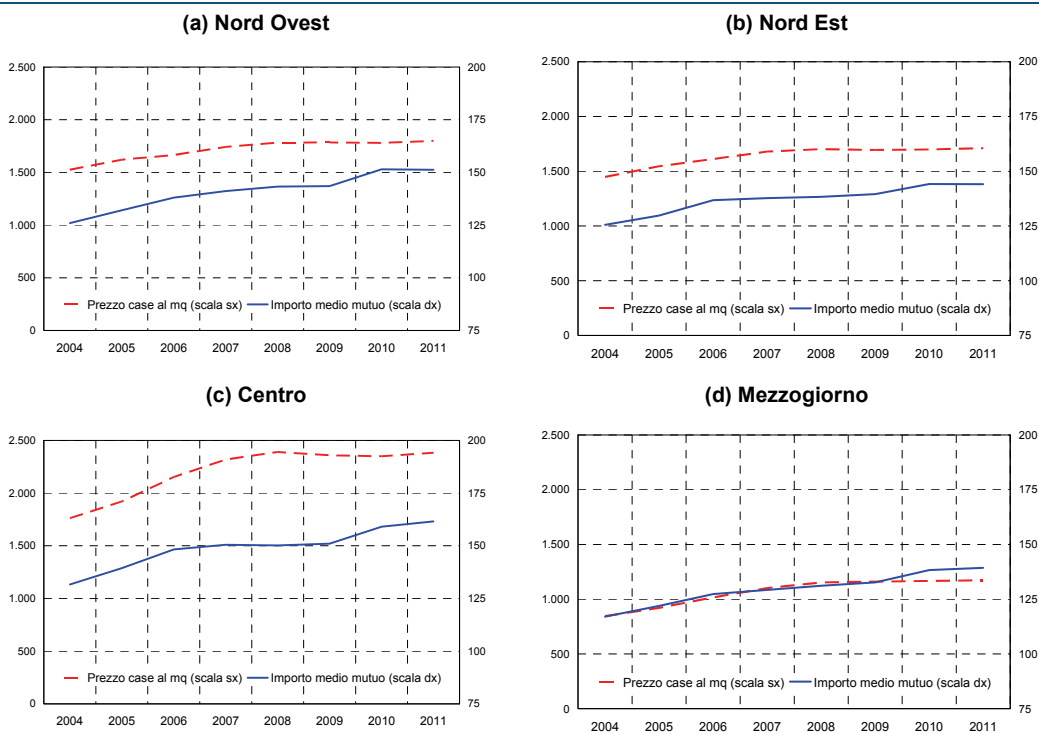
La figura a3.3 riporta l'andamento dell'indice di capacità di accesso al mercato immobiliare calcolato applicando ipotesi simili a quelle dell'Agenzia del Territorio per i punti 2 e 3.

---

<sup>15</sup> I prezzi degli immobili residenziali calcolati in questo lavoro possono differire da quelli elaborati dall'Agenzia del Territorio anche in virtù di differenti ponderazioni delle microzone comunali, nonché per l'inclusione di alcuni comuni italiani per cui l'OMI fornisce i dati dei prezzi ma non delle transazioni (in particolare alcuni di quei comuni che adottano il cosiddetto sistema "tavolare" rispetto al più conosciuto sistema "catastale" sono esclusi dall'Agenzia del Territorio mentre sono considerati in questo articolo). Inoltre le aggregazioni territoriali dell'OMI sono effettuate considerando delle quote comunali date dal rapporto tra lo stock abitativo di ogni comune sullo stock dell'aggregazione considerata per ogni anno dell'analisi, mentre, in mancanza di questo dato, il presente lavoro costruisce dei pesi in base allo stock abitativo desumibile dal Censimento del 2001. Ulteriori differenze nei livelli di prezzi potrebbero occorrere in base alla gestione della serie storica dei prezzi degli immobili dell'Abruzzo allorché in seguito al terremoto dell'aprile 2009 si sono interrotte le rilevazioni nel secondo semestre 2009 che sono riprese nel primo semestre del 2010 ad eccezione di 13 comuni.

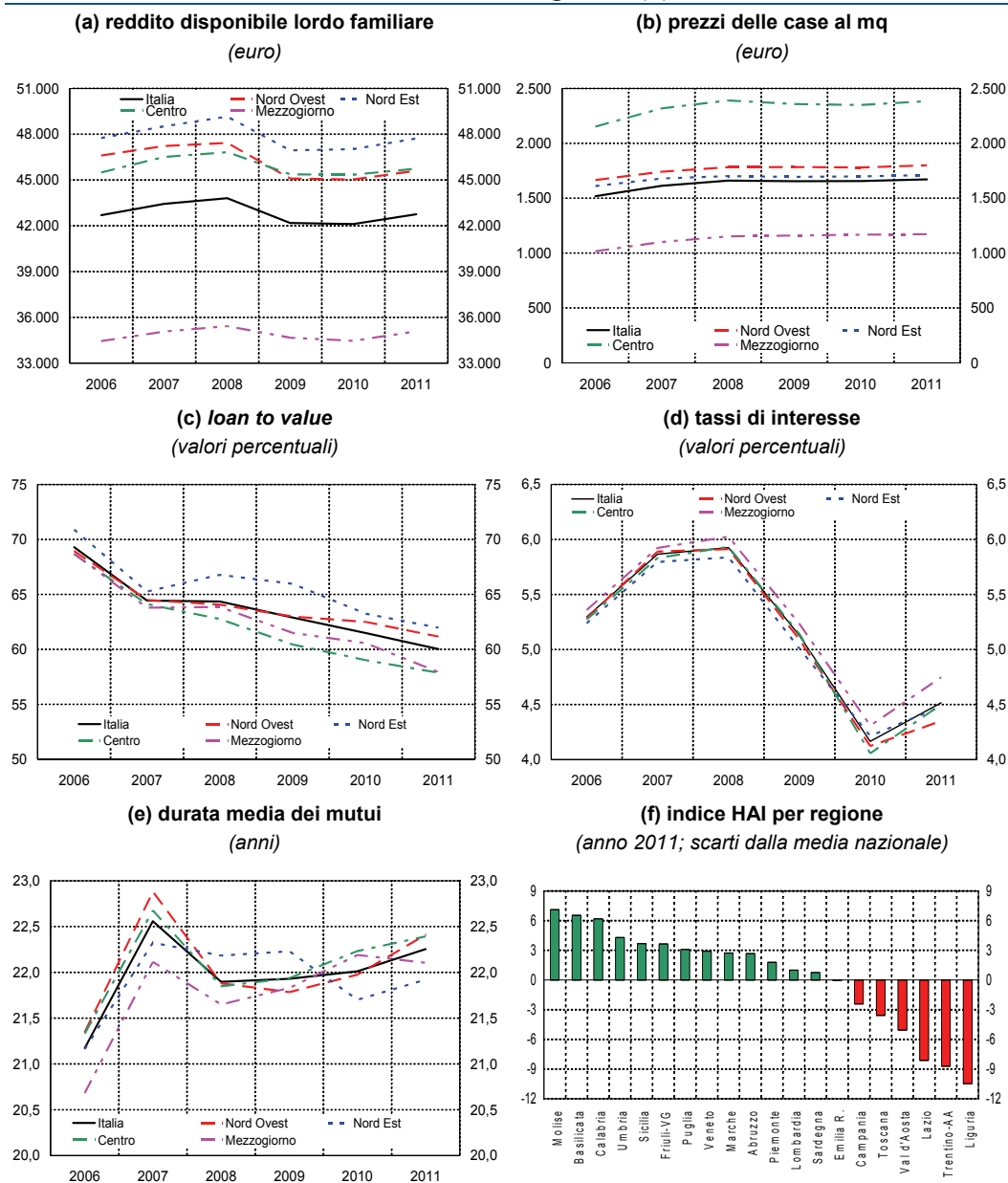
Il confronto tra i pannelli a delle figure a3.3 e 3.2 (nel testo) mostra una dinamica dell'indice molto simile anche se, con le ipotesi di *loan to value* e durata media fissati, risulta leggermente smorzato il miglioramento dell'accesso alla casa di proprietà tra il 2008 e il 2010. Anche la comparazione a livello regionale delle figure a3.2 (pannello f) e a3.3 (pannello b) non mostra significative differenze: solo l'Emilia Romagna passa da un indicatore leggermente peggiore della media a uno lievemente migliore.

**Importo medio dei mutui e prezzi delle case al metro quadro**  
(euro)



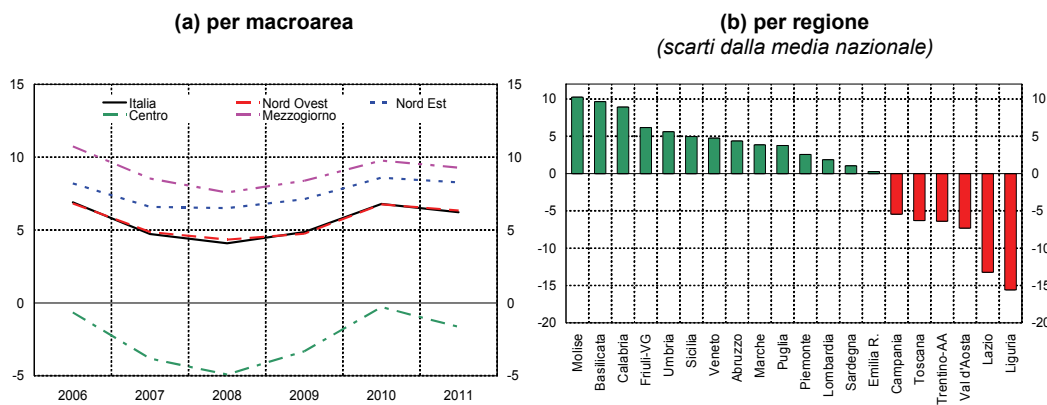
Fonte: Centrale dei Rischi e elaborazioni su dati dell'Agenzia del Territorio.

**Determinanti dell'Housing affordability index dal 2006 al 2011 per macroarea e differenziali regionali (1)**



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia, Istat e Agenzia del Territorio.

**Housing affordability index con durata e loan to value fissati (1)**  
(valori percentuali)



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia, Istat e Agenzia del Territorio.

(1) L'indice è ricalcolato con durata = 20 anni e loan to value = 80 per cento, anziché utilizzare i valori provenienti dalla RBLIS.

## 4 Le caratteristiche e la rischiosità dei prestiti alle famiglie

di Elisabetta Manzoli, Daniele Marangoni e Sauro Mocetti

### 4.1 Introduzione e principali conclusioni

In questo capitolo si analizzano le recenti dinamiche dei mutui e della vulnerabilità finanziaria delle famiglie sfruttando basi informative gestite direttamente dalla Banca d'Italia, quali le Segnalazioni di vigilanza e la Centrale dei rischi. Tale analisi rappresenta un naturale completamento di quella presentata nell'articolo *L'indebitamento e la vulnerabilità finanziaria delle famiglie. Un'analisi a livello regionale* e basata sull'indagine campionaria di Eu-silc. Da un lato, la disponibilità di dati individuali sulla maggior parte del mercato dei mutui<sup>16</sup> permette analisi microeconomiche molto dettagliate, anche dal punto di vista geografico, sulle caratteristiche socio-demografiche dei mutuatari e su eventuali segnali di anomalia nel loro rapporto con il sistema bancario. Tale dettaglio non è raggiungibile con le indagini campionarie perché l'errore di stima risulterebbe troppo ampio, soprattutto quando i fenomeni analizzati interessano percentuali esigue della popolazione. Dall'altro lato, il contenuto informativo di tali dati è inevitabilmente meno ricco rispetto a quello delle indagini campionarie: si conoscono infatti solo le principali caratteristiche anagrafiche e non altre importanti variabili (quali il reddito, il titolo di studio o la professione) che definiscono lo status socio-economico delle famiglie.

Altri due lavori hanno già sfruttato la Centrale dei rischi per questo tipo di analisi (Bonaccorsi di Patti e Felici, 2008; Felici, Manzoli e Pico, 2012).<sup>17</sup> Il presente capitolo se ne differenzia per l'accento posto sui differenziali territoriali dei fenomeni analizzati e per un'analisi più articolata degli indicatori di rischio.

I principali risultati della nostra analisi sono così riassumibili. Con l'insorgere della crisi finanziaria si è bruscamente interrotta una lunga fase di espansione dei prestiti alle famiglie, e dei mutui in particolare. Nel 2011 le nuove erogazioni per l'acquisto di abitazioni sono state pari a 48,9 miliardi di euro, il 21,6 per cento in meno rispetto al punto di massimo del 2007. La flessione è stata più marcata nelle regioni settentrionali, sebbene il Mezzogiorno continui a registrare un mercato dei mutui, in rapporto al reddito e alla popolazione, più contenuto rispetto a quello delle altre aree del paese. Alla flessione si è affiancata anche una ricomposizione in termini di caratteristiche socio-demografiche dei mutuatari; è diminuita la quota dei mutui erogati ai giovani e agli stranieri – soggetti caratterizzati da una maggiore rischiosità – mentre è aumentata quella dei mutui di importo elevato, verosimilmente destinati all'acquisto di immobili di maggior pregio.

La contrazione dei mutui e le modifiche nel profilo dei mutuatari hanno riflesso fattori sia di domanda sia di offerta. Dal lato della domanda, sono diminuite le richieste di finanziamento delle famiglie, anche a causa della flessione del reddito reale,

---

<sup>16</sup> L'analisi sulle caratteristiche individuali dei mutuatari è basata sui dati della "Rilevazione analitica dei tassi di interesse". Alla rilevazione partecipa un campione di circa 200 banche, cui a fine 2011 faceva capo l'85 per cento dell'ammontare complessivo delle erogazioni di prestiti a famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni (cfr. l'Appendice metodologica).

<sup>17</sup> Anche Alesina, Lotti e Mistrulli (2008) e Albareto e Mistrulli (2011) hanno sfruttato la Centrale dei rischi per analisi microeconomiche sui differenziali di spread tra diverse categorie di prenditori. Questi lavori tuttavia si concentrano su piccole imprese e lavoratori autonomi mentre il presente capitolo analizza le famiglie consumatrici e il mercato dei mutui.

più accentuata nel Mezzogiorno e nel Nord Ovest, e dei riflessi occupazionali della crisi, più marcati per i giovani e gli stranieri. Dal lato dell'offerta, le politiche di erogazione sono divenute più restrittive, anche in relazione al peggioramento delle condizioni di finanziamento degli intermediari, ai più stringenti vincoli di bilancio e all'aumentato rischio di credito.

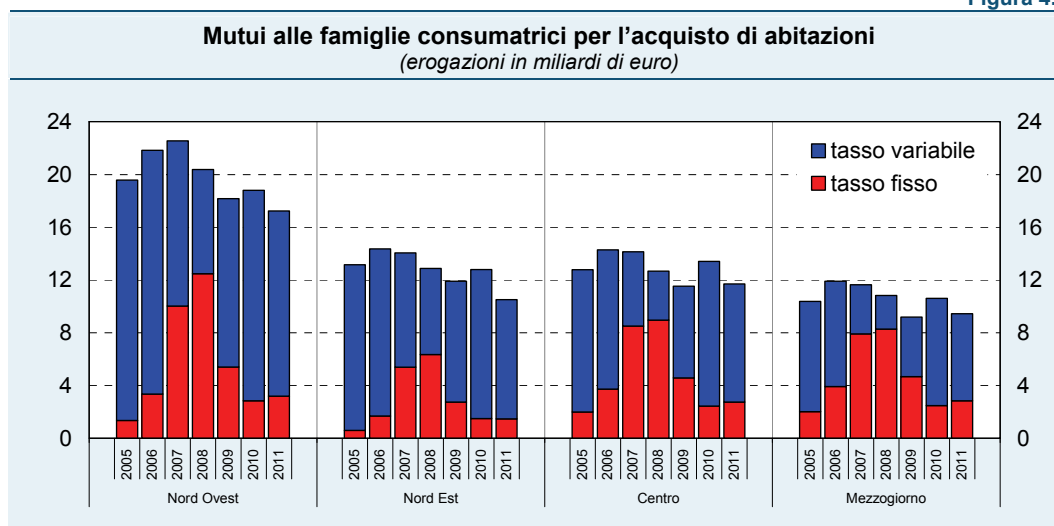
Il deterioramento del credito alle famiglie è stato particolarmente intenso negli anni 2008 e 2009 mentre si è sostanzialmente arrestato negli anni successivi, beneficiando della ricomposizione dei nuovi mutuatari a favore di soggetti caratterizzati da una minore rischiosità. Il Mezzogiorno continua a caratterizzarsi per una qualità del credito più bassa rispetto al resto del paese; tuttavia, soprattutto nelle fasi più acute della recessione, l'aumento delle situazioni di difficoltà delle famiglie è stato particolarmente intenso nelle regioni settentrionali. I giovani e, soprattutto, gli stranieri sono caratterizzati da tassi di anomalia superiori alla media.

Il resto del capitolo è organizzato come segue. Nel secondo paragrafo è descritta l'evoluzione del mercato dei mutui, anche alla luce dei citati fattori di domanda e di offerta. Nel terzo paragrafo sono analizzati gli spread, la leva maggiormente usata dagli intermediari per rendere più restrittive le condizioni di offerta. Nel quarto paragrafo sono, infine, discussi alcuni indicatori di rischiosità del credito alle famiglie.

#### 4.2 Le caratteristiche dei mutui

Nel 2011 le nuove erogazioni di mutui in Italia erano inferiori di quasi il 22 per cento rispetto al punto di massimo del 2007; circa la metà della contrazione si è concentrata nell'ultimo anno. La flessione nel quadriennio è stata più accentuata nelle regioni settentrionali (figura 4.1) dove le erogazioni sono diminuite di quasi un quarto, con punte del 25 per cento in Lombardia e del 33 in Emilia-Romagna. Il calo è stato del 19 per cento nel Mezzogiorno e del 17 per cento al Centro.

Figura 4.1



Fonte: segnalazioni di vigilanza.

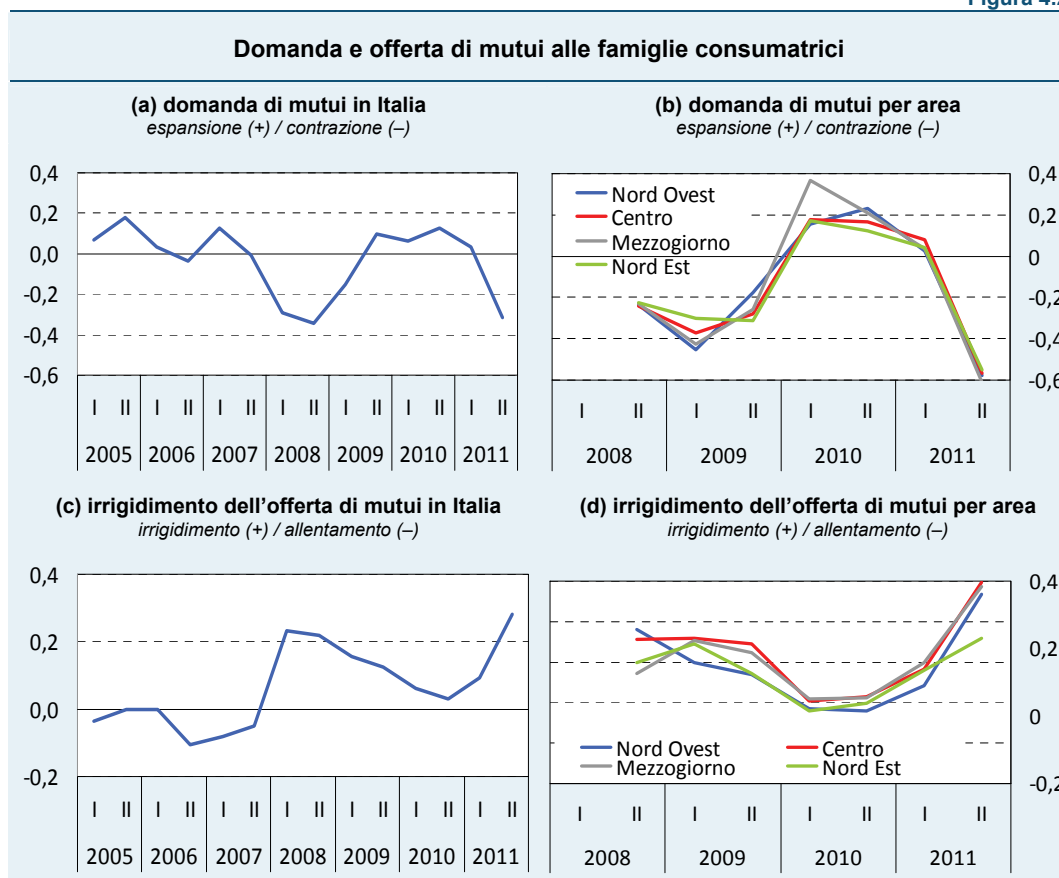
Nonostante la marcata flessione, le erogazioni in rapporto alla popolazione residente e al reddito disponibile rimangono più elevate nelle regioni settentrionali: nel 2011 nel Nord è stato erogato un importo di 1.130 euro per persona a fronte di 450 nel Mezzogiorno (i corrispondenti valori nel 2007 erano, rispettivamente, 1.330 e 560). Tali erogazioni rappresentavano il 5,5 per cento del reddito disponibile delle



famiglie settentrionali contro il 3,7 di quelle meridionali (i corrispondenti valori nel 2007 erano, rispettivamente, 6,3 e 4,3 per cento).<sup>18</sup>

La diminuzione delle erogazioni di mutui che si è verificata a partire dal 2007 è dipesa sia dalla diminuzione della domanda di finanziamenti delle famiglie sia da condizioni di offerta più restrittive praticate dagli intermediari. Indicazioni sull'andamento della domanda e dell'offerta possono essere tratte dai dati nazionali dell'indagine trimestrale sul credito bancario svolta nell'area dell'euro (*Bank Lending Survey*, BLS) e dalle informazioni tratte dall'analoga indagine svolta semestralmente a livello regionale dalla Banca d'Italia (*Regional Bank Lending Survey*, RBLS).<sup>19</sup>

Figura 4.2



Fonte: BLS (a livello nazionale) e RBLS (a livello di area).

In base alle risposte delle banche, la domanda di mutui è diminuita in misura marcata nel biennio 2008-2009, ha segnato una modesta ripresa nel 2010 e un nuovo forte calo nel 2011 (figura 4.2a). Non si registrano differenze significative tra le diverse aree (figura 4.2b). La diminuzione della domanda di mutui è ascrivibile al calo del reddito reale delle famiglie, alle incerte prospettive occupazionali e alle attese negative sull'evoluzione del mercato immobiliare.<sup>20</sup> La ripresa del 2010, al contrario, avrebbe

<sup>18</sup> I dati sulla popolazione sono tratti dall'Istat, quelli sul reddito disponibile delle famiglie da Prometeia.

<sup>19</sup> La BLS è un'indagine qualitativa condotta su base trimestrale dalla Banca d'Italia e dalle altre banche centrali dell'area dell'euro dal 2002 presso i maggiori intermediari nazionali al fine di valutare le condizioni di domanda e di offerta di credito delle famiglie e delle imprese. Il questionario e i dati sono consultabili sul sito della Banca d'Italia. La RBLS è invece condotta su base semestrale dalle sedi regionali della Banca d'Italia a partire dal 2008 e si rivolge a un campione di circa 400 banche nazionali. Si veda Banca d'Italia (2012) per un'analisi aggiornata di tali aspetti.

<sup>20</sup> Tra il 2007 e il 2011 il tasso di occupazione in Italia è diminuito di 1,7 punti percentuali (al 56,9 per cento). La flessione ha interessato diffusamente tutto il territorio nazionale sebbene sia stata più inten-

beneficiario della (sebbene modesta) crescita economica e dei tassi di interesse attestati su livelli storicamente bassi.

Alla contrazione dei mutui hanno tuttavia contribuito anche politiche di offerta divenute più restrittive a partire dal 2008 (figura 4.2c), connesse al peggioramento delle condizioni di finanziamento degli intermediari, ai più stringenti vincoli di bilancio e all'aumentato rischio di credito. L'irrigidimento, sebbene con intensità diversa, è proseguito fino al 2011 e si è manifestato, soprattutto, in termini di spread più elevati applicati ai nuovi mutui. Anche in questo caso le differenze tra le aree sono minime, sebbene l'indicatore per le regioni settentrionali sia stato inferiore per quasi tutti i semestri a quello delle altre aree del paese (figura 4.2d).

Negli ultimi anni le erogazioni di mutui non sono cambiate solo in livello ma anche in composizione, in particolare con riferimento alle caratteristiche socio-demografiche dei mutuatari. Tra il 2007 e il 2011 è diminuita la quota di mutui erogati ai giovani con meno di 35 anni (dal 40,1 al 35,3 per cento) e agli stranieri (dal 12,3 al 7,4 per cento). Anche la quota di mutui erogata agli uomini è diminuita, sebbene in misura contenuta. Infine è cresciuta la quota di mutui di importo superiore ai 150mila euro (dal 44,1 al 52,1 per cento).<sup>21</sup> Nel complesso tali evidenze suggeriscono una sorta di *flight-to-quality* nel mercato dei mutui. Infatti, giovani, maschi e, soprattutto, stranieri presentano indici di rischiosità superiori alla media.<sup>22</sup> Inoltre, una crescita degli importi dei mutui, associata a una tendenziale riduzione del rapporto tra mutuo e valore dell'immobile (*loan to value*) nel periodo considerato,<sup>23</sup> suggerisce che le nuove erogazioni sono andate a finanziare l'acquisto di immobili di maggior pregio e, pertanto, verosimilmente a favore di famiglie più abbienti.

Tali dinamiche sono nuovamente interpretabili sia con fattori di domanda sia con fattori di offerta. Dal lato della domanda, gli effetti della crisi sul mercato del lavoro, più accentuati per giovani e stranieri, hanno diminuito la richiesta di finanziamenti proveniente da questi segmenti della popolazione.<sup>24</sup> Dal lato dell'offerta, le banche hanno applicato criteri più selettivi nella concessione di prestiti a queste fasce di clientela, che presentano indicatori di rischiosità più elevati.

La ricomposizione interna dei mutuatari descritta sopra con riferimento ai dati nazionali è stata comune alle diverse aree geografiche (figura 4.3). Persistono tuttavia differenze significative. In particolare, il Mezzogiorno registra percentuali inferiori alla media italiana nella quota di mutui destinati ai giovani, agli stranieri e alle donne (35,1, 3,0 e 43,6 per cento nel 2011, nell'ordine). Ciò riflette le più difficili condizioni

---

sa nel Mezzogiorno (-2,6 punti percentuali, al 44 per cento) che rimane l'area del paese con le condizioni del mercato del lavoro più difficili. Anche il reddito reale delle famiglie è stato intaccato in misura significativa. Secondo le stime di Prometeia, il reddito delle famiglie (deflazionato con il deflatore del PIL), è diminuito di circa il 4 per cento. La flessione è stata più accentuata nel Nord Ovest (circa il 6 per cento) dove è stato più intenso il ricorso alla CIG; l'utilizzo di tali ammortizzatori, infatti, avrebbe permesso di contenere i riflessi occupazionali della recessione (almeno nelle prime fasi delle crisi aziendali) ma non la riduzione dei flussi di reddito.

<sup>21</sup> Utilizzando dati sul numero dei mutui, non pesati per i relativi importi, Felici *et al.* (2012) trovano che la quota dei mutui di importo superiore a 150.000 euro è salita dal 18,5 al 34,6 per cento tra il 2004 e il 2011.

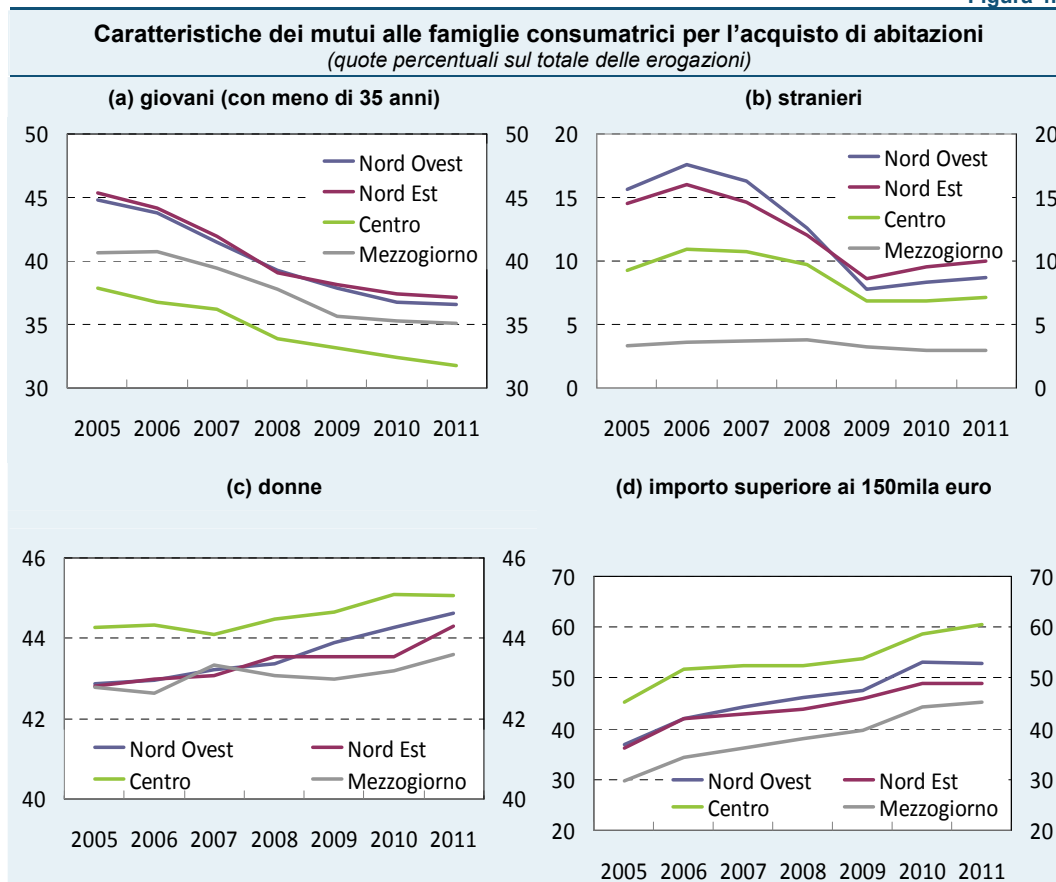
<sup>22</sup> Si veda l'ultimo paragrafo su questi aspetti.

<sup>23</sup> Per una discussione più approfondita su questi aspetti si veda l'articolo *L'accesso alla casa di proprietà attraverso un mutuo*.

<sup>24</sup> A fronte di un calo medio del tasso di occupazione di 1,8 punti percentuali tra il 2007 e il 2011, i giovani con meno di 35 anni e gli stranieri hanno registrato flessioni più marcate (6,1 e 4,8 punti percentuali, rispettivamente).

occupazionali di queste fasce della popolazione nelle regioni meridionali.<sup>25</sup> Infine, gli importi dei mutui sono in media significativamente inferiori nel Mezzogiorno, anche in relazione ai più contenuti prezzi degli immobili in quest'area del paese.

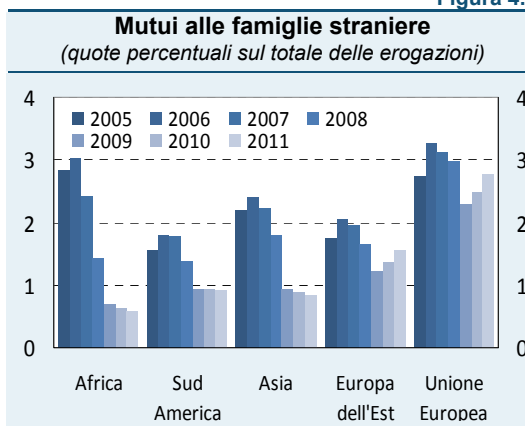
Figura 4.3



Fonte: Rilevazione analitica dei tassi d'interesse.

In base ai dati in nostro possesso, è possibile arricchire ulteriormente l'analisi sugli stranieri in base all'area di origine. La flessione della quota dei mutui agli stranieri è stata marcata per quelli provenienti dall'America centromeridionale, dall'Asia e soprattutto, dall'Africa (figura 4.4). È stata, al contrario, più contenuta per i nati nell'Unione Europea e nell'Europa centro-orientale. Per questi ultimi, inoltre, alla marcata flessione tra il 2007 e il 2009 si è contrapposta una ripresa nel biennio successivo.

Figura 4.4



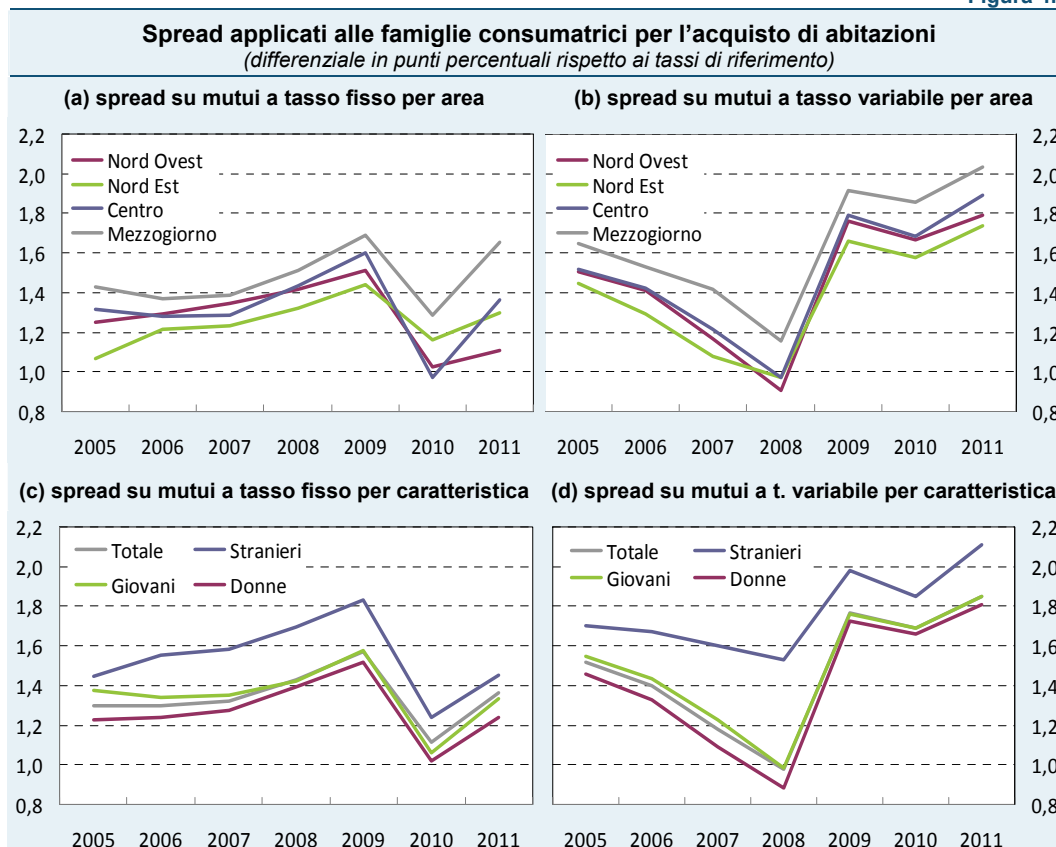
Fonte: Rilevazione analitica dei tassi d'interesse.

<sup>25</sup> In particolare i giovani (tra i 15 e i 34 anni) del Mezzogiorno – che rappresentano il 25,3 per cento della popolazione contro il 22,4 dell'Italia – hanno un tasso di disoccupazione molto elevato (25,1 per cento a fronte del 15,7 medio nazionale). Anche il tasso di disoccupazione delle donne è superiore a quello del resto del paese (16,2 e 9,6 per cento, rispettivamente), e quello di partecipazione al mercato del lavoro inferiore.

### 4.3 Gli spread

Come abbiamo accennato sopra, la maggiore selettività delle politiche di offerta ha contribuito alla riduzione delle erogazioni e a una ricomposizione tra i mutuatari. In questi anni le restrizioni dal lato dell'offerta si sono manifestate soprattutto in termini di *pricing*, vale a dire sugli spread rispetto ai più comuni tassi di riferimento applicati ai nuovi mutui. Nella figura 4.5, pertanto, abbiamo riportato gli andamenti degli spread, distinguendo tra i mutui a tasso fisso e quelli a tasso variabile.<sup>26</sup>

Figura 4.5



Fonte: Rilevazione analitica dei tassi d'interesse.

Negli anni interessati dalla crisi gli spread sono aumentati, soprattutto sui mutui a tasso variabile, riflettendo il progressivo irrigidimento delle politiche di offerta, con l'eccezione del 2010 in cui hanno risentito della migliore congiuntura economica e delle minori tensioni presenti sui mercati finanziari. Alla fine del 2011 gli spread erano pari a 137 punti base per i mutui a tasso fisso e a 185 per quelli a tasso variabile (nel 2007 erano pari a 132 e 118, rispettivamente).

Gli spread praticati nel Mezzogiorno sono stati più elevati rispetto a quelli del resto del paese per tutto il periodo considerato. Nel 2011 erano pari a 165 punti base per i mutui a tasso fisso e a 204 punti base per quelli a tasso variabile.

Per quanto riguarda le caratteristiche del mutuatario, gli spread applicati agli stranieri sono stati significativamente superiori a quelli medi. Nel 2011 erano pari a 145 punti base per i mutui a tasso fisso e 211 per quelli a tasso variabile. Oltre che dal minore importo medio dei mutui erogati a questi debitori, i maggiori spread dipendono anche dai più elevati indici di rischiosità registrati in questo segmento della popolazione, come segnalato anche nel prossimo paragrafo.

<sup>26</sup> Gli spread sono stati calcolati rispetto al tasso Euribor a tre mesi per i mutui a tasso variabile e rispetto all'IRS a 10 anni per i mutui a tasso fisso.

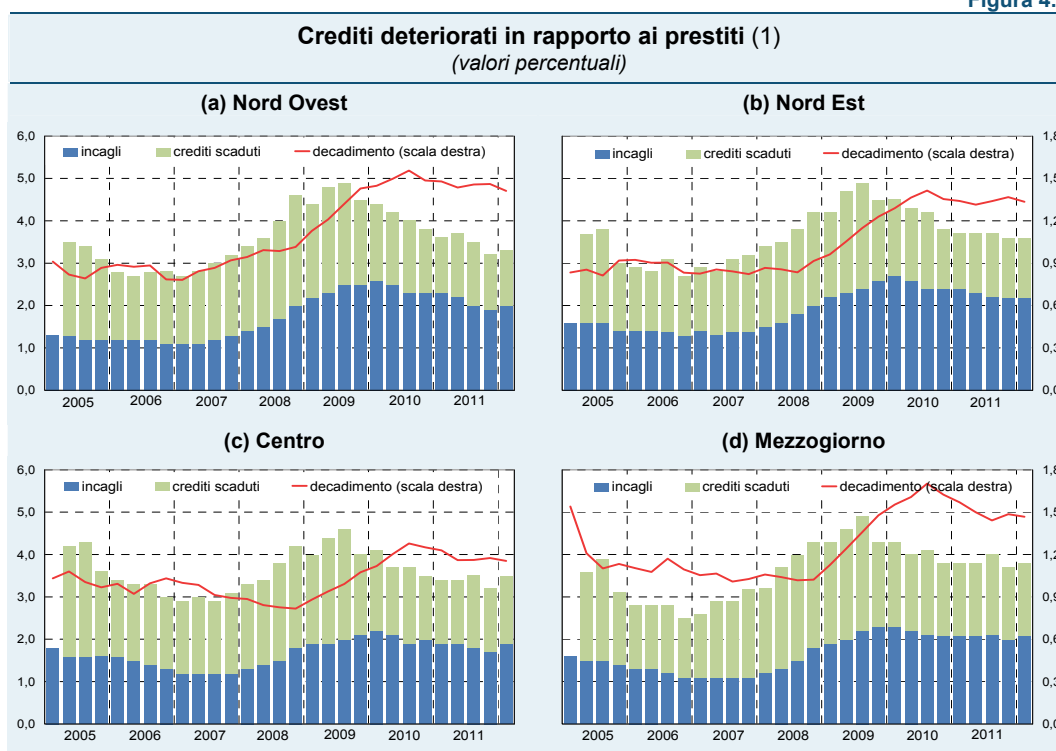
## 4.4 La rischiosità dei prestiti alle famiglie

Gli effetti della crisi sul mercato del lavoro – in termini di calo dell'occupazione e del reddito disponibile delle famiglie – hanno portato a un significativo deterioramento della qualità del credito alle famiglie consumatrici. Il peggioramento è stato particolarmente intenso nel biennio 2008-2009 mentre si è sostanzialmente arrestato negli anni successivi, sebbene gli indicatori di rischio permangano su livelli storicamente elevati. Alle dinamiche più recenti hanno contribuito tassi di interesse più bassi, la (seppur debole) ripresa economica, gli interventi di moratoria del debito e una ricomposizione dei nuovi mutuatari a favore di soggetti caratterizzati da un minore rischio di credito. Il Mezzogiorno continua a caratterizzarsi per una qualità del credito più bassa rispetto al resto del paese; tuttavia, soprattutto nelle fasi più acute della recessione, l'aumento delle situazioni di difficoltà delle famiglie è stato particolarmente intenso nelle regioni settentrionali.

Il tasso di decadimento – il flusso delle nuove sofferenze rettificato in rapporto ai prestiti – che oscillava intorno allo 0,9 per cento negli anni precedenti la crisi, è aumentato progressivamente a partire dalla fine del 2008 raggiungendo il valore massimo (1,5 per cento) nell'autunno del 2010. Successivamente è leggermente diminuito, permanendo, tuttavia, su livelli elevati (1,4 per cento a fine 2011).

Sebbene tale dinamica sia stata simile nelle diverse aree geografiche, persistono alcune differenze territoriali (figura 4.6). Il Mezzogiorno si caratterizza per una qualità peggiore dei prestiti alle famiglie rispetto alle altre aree; Campania, Sicilia e, soprattutto, Calabria registravano alla fine del 2011 incidenze delle nuove sofferenze prossime al 2 per cento. In termini dinamici, al contrario, il peggioramento rispetto ai livelli precedenti la crisi è stato più intenso nelle regioni settentrionali. Il Nord Ovest prima del 2007 presentava un tasso di decadimento inferiore a quello delle altre aree mentre all'inizio del 2012 si collocava su livelli prossimi a quelli del Mezzogiorno.

Figura 4.6



Fonte: Centrale dei rischi.

(1) Il tasso di decadimento è dato dalle nuove sofferenze in rapporto ai prestiti in essere all'inizio del periodo. Incagli e crediti scaduti da almeno 90 giorni indicano l'incidenza di tali partite anomale in rapporto ai prestiti. Per neutralizzare l'effetto del cambiamento della soglia di censimento nella Centrale dei rischi e garantire l'omogeneità della serie storica, a partire dal 2009 sono stati considerati solo i prestiti, incagli e crediti scaduti di importo superiore ai 75 mila euro. Non è disponibile il dato sui crediti scaduti per il primo trimestre del 2005.

L'entrata in sofferenza rappresenta l'indicatore tradizionalmente più usato per monitorare la rischiosità del credito, ma ha il limite di registrare con ritardo le situazioni di difficoltà. Gli incagli e i crediti scaduti, al contrario, segnalano con maggiore tempestività l'insorgere di anomalie nella situazione debitoria delle famiglie.<sup>27</sup> Sempre nella figura 4.6, pertanto, in analogia con quanto fatto per le nuove sofferenze, viene descritta l'evoluzione dell'incidenza degli incagli e dei crediti scaduti sui prestiti alle famiglie per le diverse aree geografiche.

La dinamica degli incagli ha seguito il ciclo economico: nella fase recessiva del biennio 2008-2009, l'incidenza di tali partite in rapporto ai prestiti è quasi raddoppiata rispetto al 2007, attestandosi al 2,4 per cento. Negli anni successivi l'intensità del fenomeno si è leggermente attenuata pur rimanendo su livelli superiori a quelli precedenti la crisi (2,0 per cento alla fine del 2011). Anche in questo caso, il deterioramento del credito è stato relativamente più marcato nelle regioni settentrionali e del Mezzogiorno e più contenuto in quelle del Centro.

L'interpretazione della dinamica dei crediti scaduti richiede qualche cautela perché risente dei provvedimenti di sospensione del pagamento delle rate dei mutui. L'incidenza degli scaduti in rapporto ai prestiti è aumentata, sebbene in maniera meno netta rispetto alle altre partite anomale, fino alla fine del 2009 quando è intervenuta la prima moratoria. Da allora si è registrata una riduzione generalizzata.

Una lettura complessiva delle diverse partite anomale permette di valutare più compiutamente l'evoluzione della qualità del credito e di avere proiezioni sul breve e medio periodo. Per quantificare questi effetti, sono state elaborate matrici di transizione tra i diversi stati di anomalia del credito per tutte le famiglie consumatrici segnalate presso la Centrale di rischi. In base a tali matrici si osserva che la quota di incagli che è transitata a sofferenza nei dodici mesi successivi è stata nel 2011 del 39 per cento (32 per cento nel 2007); il corrispondente valore per i crediti scaduti è stato del 45 per cento (40 per cento nel 2007). È pertanto verosimile attendersi che le entrate in sofferenza rimarranno consistenti anche in futuro.

Sfruttando tutte le informazioni contenute nelle matrici, e quindi tutte le possibili transizioni dei crediti da uno stato all'altro, è stato costruito un indice sintetico (indice di deterioramento netto) che rapporta il saldo tra le posizioni in miglioramento e in peggioramento al totale dei crediti in essere all'inizio del periodo. L'indicatore è rimasto su valori negativi per tutto il periodo considerato, raggiungendo il punto di minimo del -3 per cento a metà del 2010 (era pari a -1,9 per cento alla fine del 2007). Nei semestri successivi il deterioramento netto del credito alle famiglie si è attenuato, permanendo tuttavia su livelli elevati (-2,4 per cento alla fine del 2011).

Il tasso di deterioramento del credito nel Mezzogiorno è stato superiore a quello medio nazionale per tutto il periodo considerato; alla fine del 2011 era pari al -2,6 per cento (figura 4.7). Durante la fase recessiva del 2008-2009, l'indicatore ha tuttavia registrato un marcato peggioramento anche nelle regioni settentrionali; nonostante il successivo recupero, l'indice permaneva alla fine del 2011 su livelli elevati (-2,4 per cento).

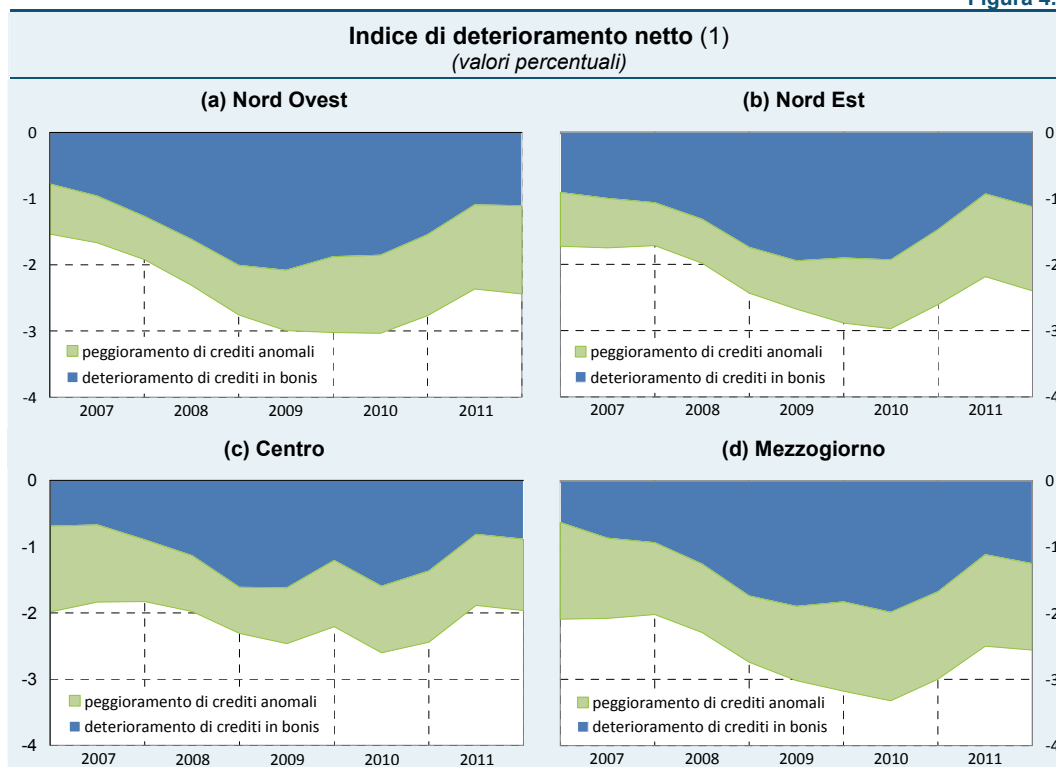
Distinguendo le diverse componenti dell'indicatore emerge che il deterioramento dei prestiti in bonis (area azzurra nella figura 4.7) è aumentato significativamente negli anni 2008 e 2009 per poi attenuarsi nel biennio successivo. Ciò potrebbe riflettere il fatto che, a seguito della crisi, i nuovi mutui si siano indirizzati verso una clientela meno rischiosa e che quindi siano diminuite le probabilità che i pre-

---

<sup>27</sup> La valenza anticipatrice degli scaduti e degli incagli si può notare dal fatto che il picco di scaduti si ha a settembre 2009, degli incagli a marzo 2010 e del tasso di decadimento a settembre 2010.

stuti più recenti si trasformassero in crediti anomali negli anni successivi. Si è, al contrario, continuata ad aggravare la condizione di quei prestiti che erano già in uno stato di anomalia (area verde), a significare una crescente difficoltà delle famiglie a riemergere da situazioni di criticità.

Figura 4.7

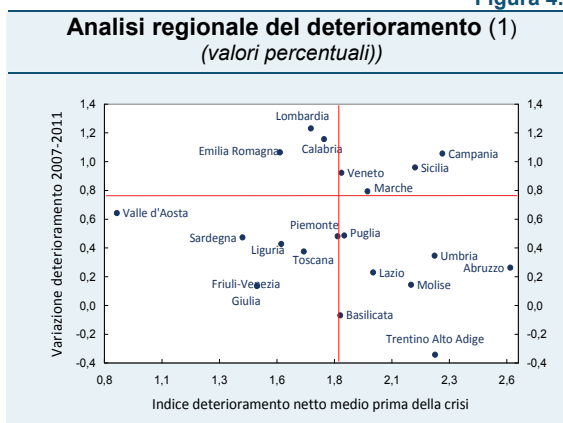


Fonte: Centrale dei rischi.

(1) L'indice considera i passaggi dei crediti alle famiglie consumatrici tra le diverse classificazioni del credito. Esso è calcolato come il saldo tra la quota di finanziamenti la cui qualità è peggiorata nei 12 mesi precedenti e quella dei crediti che hanno registrato un miglioramento, in percentuale dei prestiti di inizio periodo. Le diverse classificazioni del credito, ordinate secondo un grado di anomalia crescente, sono: prestiti in bonis, rapporti sconfinanti, crediti scaduti, incagli, sofferenze e posizioni stralciate con perdita. In particolare, l'indice è dato dalla somma delle due aree nelle figure che rappresentano il saldo tra le partite transitate da in bonis a uno stato di anomalia e viceversa (area azzurra) e il saldo tra le partite deteriorate che hanno peggiorato lo stato di anomalia e quelle che lo hanno migliorato (area verde).

Analizzando l'indice di deterioramento a livello regionale emerge un'elevata eterogeneità della rischiosità, sia nei livelli che si registravano prima della crisi sia nelle variazioni negli anni successivi (figura 4.8). In particolare, l'Emilia-Romagna e la Lombardia, che prima della crisi mostravano un indice di deterioramento contenuto rispetto a quello medio, tra il 2007 e il 2011 hanno registrato una significativa diminuzione della qualità del credito. Il peggioramento durante la crisi è stato marcato anche in Calabria, in Sicilia e in Campania. Le ultime due, peraltro, già prima del 2007 presentavano un valore dell'indice peggiore rispetto a quello medio.

Figura 4.8



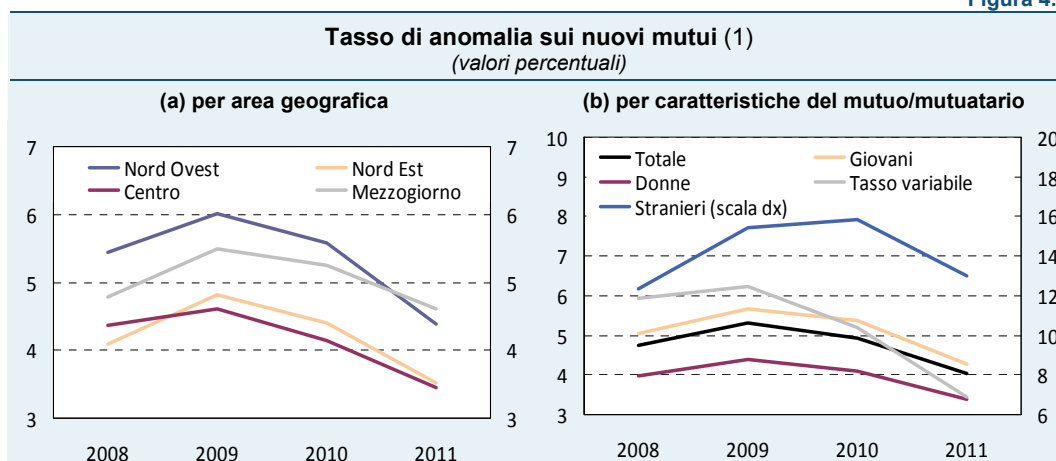
Fonte: Centrale dei rischi.

(1) L'asse verticale distingue le regioni in base al rischio di credito prima della crisi: le regioni a sinistra (destra) dell'asse avevano prima del 2007 un indice di deterioramento netto inferiore (superiore) a quello medio nazionale. L'asse orizzontale distingue le regioni in base alla variazione del rischio di credito durante la crisi: le regioni sopra (sotto) l'asse hanno registrato tra il 2007 e il 2011 un peggioramento dell'indice superiore (inferiore) a quello medio.

Gli indicatori fin qui discussi indicano una stabilità o, in alcuni casi, un leggero miglioramento della qualità del credito alle famiglie nell'ultimo biennio. Vi potrebbe avere inciso le moratorie effettuate a sostegno delle famiglie in difficoltà e la riduzione dei tassi di interesse. È altresì possibile, come abbiamo già accennato, che le più restrittive politiche di offerta adottate dalle banche abbiano comportato un *flight-to-quality* nella selezione dei nuovi mutuatari, con la conseguente diminuzione del rischio di credito sui nuovi mutui. Al tempo stesso, l'incertezza delle prospettive occupazionali potrebbe aver scoraggiato alcuni segmenti della popolazione a fare domanda di finanziamenti presso gli intermediari, portando a una auto-selezione dei nuovi mutuatari dal lato della domanda. Per analizzare questi aspetti è stato costruito un indicatore di anomalia solo sui nuovi mutui e se ne è analizzata la dinamica e le differenze per tipologia del mutuatario.

Nel 2011 il 4 per cento dei mutui erogati nel quinquennio precedente registrava una qualche forma di anomalia; il corrispondente valore era pari al 4,9 per cento nel 2010 e al 5,3 per cento nel 2009. La dinamica flettente è stata comune alle diverse aree geografiche sebbene l'indicatore di rischio, anche in questo caso, sia più elevato nel Mezzogiorno e nel Nord Ovest (figura 4.9a).

Figura 4.9



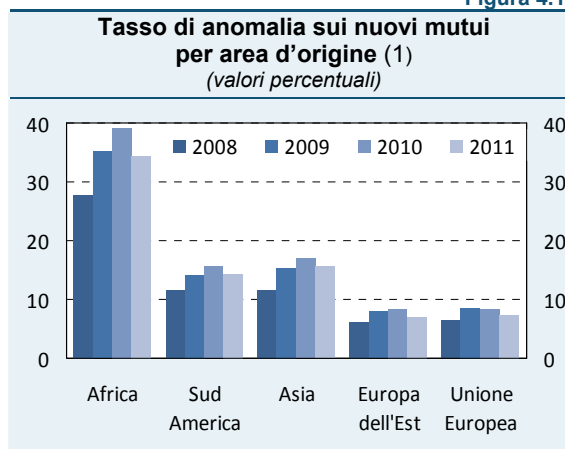
Fonte: Centrale dei rischi.

(1) L'indice è dato dall'importo dei mutui erogati nel quinquennio precedente la data di riferimento che si trovavano in una situazione di scaduto, incaglio, sofferenza o perdita a fine periodo, in rapporto al totale dei mutui erogati nello stesso quinquennio.



Il tasso di anomalia non è uniforme tra i diversi segmenti della popolazione e tra le diverse tipologie di mutuo. In particolare, i giovani e, soprattutto, gli stranieri hanno registrato per tutto il periodo considerato un indice di rischio superiore alla media (figura 4.9b). Tale risultato riflette anche gli effetti asimmetrici con cui la crisi si è riflessa sul mercato del lavoro. Il tasso di anomalia degli stranieri, che in media è circa 3 volte quello complessivo, è inoltre molto eterogeneo a seconda dell'area di nascita del soggetto: è molto elevato per i mutuatari provenienti dall'Africa, per i quali entro 5 anni circa un terzo dei mutui presenta situazioni di anomalia, e più contenuto per quelli provenienti dall'Unione Europea e dall'Europa centro-orientale (figura 4.10).

**Figura 4.10**



Fonte: Rilevazione analitica dei tassi d'interesse.

(1) L'indice è dato dall'importo dei mutui erogati nel quinquennio precedente la data di riferimento che si trovavano in una situazione di scaduto, incaglio, sofferenza o perdita a fine periodo, in rapporto al totale dei mutui erogati nello stesso quinquennio.

## 5 Le difficoltà nei pagamenti delle famiglie italiane

di Giuseppe Saporito e Lucia Sironi

### 5.1 Introduzione

La debole dinamica del reddito disponibile registrata nell'ultimo decennio, aggravata dagli effetti della recessione economica iniziata nel 2008, potrebbe avere determinato una minore capacità di risparmio delle famiglie italiane (Banca d'Italia, 2012b), crescenti disagi nella gestione delle spese domestiche e maggiori difficoltà nella regolarità dei pagamenti.<sup>28</sup> Per valutare le difficoltà sperimentate dalle famiglie, è possibile avvalersi delle informazioni della Centrale di allarme interbancaria (CAI), un archivio che raccoglie le segnalazioni trasmesse dagli intermediari sull'utilizzo irregolare degli assegni e delle carte di pagamento (Mancini *et al.*, 2007).<sup>29</sup> Tra le transazioni effettuate con strumenti diversi dal contante, quelle con assegni e carte di pagamento si basano su una relazione fiduciaria tra chi ordina e chi riceve il pagamento e pertanto ammettono la possibilità che lo stesso non vada a buon fine nel caso della mancanza di disponibilità di fondi. Oltre che alla situazione finanziaria della famiglia, le irregolarità di pagamento potrebbero essere collegate anche ad altri elementi come le differenze territoriali che si riscontrano nella densità delle strutture bancarie, nell'educazione finanziaria delle famiglie e, infine, nella dotazione del cosiddetto "capitale sociale" (Fondazione Rosselli, 2011; Barone e de Blasio, 2010).<sup>30</sup>

### 5.2 La diffusione degli strumenti di pagamento a livello territoriale

Tra i diversi strumenti di pagamento il contante rimane ancora molto diffuso tra le famiglie in Italia. In base ai dati dell'*Indagine sui bilanci delle famiglie italiane* (IBF) nel 2010 il 42,7 per cento della spesa media per i consumi delle famiglie è stato regolato in contanti: l'incidenza del ricorso a questo strumento di pagamento è più elevata nel Mezzogiorno (61,2 per cento) rispetto alle altre aree del paese (rispettivamente 35,7 e 38,7 nel Nord e nel Centro). Negli anni i pagamenti regolati con strumenti alternativi hanno registrato una crescita superiore a quella del Pil, con la sola eccezione del 2009, anno in cui la differenza è stata pressoché nulla (figura 5.1). L'utilizzo di questi strumenti di pagamento, meno diffuso nel confronto con gli altri paesi europei, risulta molto differenziato tra le diverse aree del paese: nelle regioni del Centro Nord il numero di operazioni effettuate con strumenti alternativi al contante è infatti

---

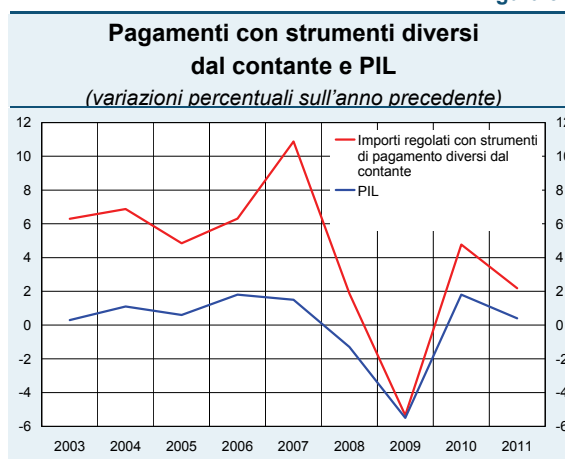
<sup>28</sup> Cfr., in questo lavoro, l'articolo *L'indebitamento e la vulnerabilità finanziaria delle famiglie. Un'analisi a livello regionale*.

<sup>29</sup> La CAI prevede un trattamento diverso per il soggetto che emette un assegno senza provvista e quello che non abbia rimborsato all'intermediario emittente le somme spese attraverso una carta di pagamento. Nella prima fattispecie il soggetto deve essere iscritto nella CAI a meno che non effettui il cosiddetto pagamento tardivo. Questa iscrizione comporta l'espulsione temporanea dal circuito dei pagamenti mediante assegno bancario, la cosiddetta "revoca di sistema" che dura 6 mesi (art. 9 della legge 386/90). Per quanto riguarda le carte di pagamento, la normativa prevede che i dati relativi alle carte di pagamento e alle generalità del responsabile dell'utilizzo sono trasmessi alla CAI quando è revocata l'autorizzazione all'utilizzo di carte in conseguenza del mancato pagamento o della mancata costituzione dei fondi relativi alle transazioni effettuate (art. 7 del Regolamento 458/2001). Questa iscrizione anche se formalmente non dà luogo a interdizione bancaria, determina comunque una penalizzazione del soggetto nei confronti del sistema bancario in termini di reputazione e dura due anni.

<sup>30</sup> Il "capitale sociale" è inteso come la fiducia diffusa tra gli elementi di un tessuto sociale, la propensione alla collaborazione e all'azione collettiva, l'impegno civile. Un'elevata dotazione di capitale sociale ha effetti positivi sul mercato del credito perché favorisce il rispetto delle regole informali e aumenta la probabilità di onorare le obbligazioni contratte (Barone G. e De Blasio G., 2010)

notevolmente superiore a quello registrato nel Mezzogiorno (84 operazioni per abitante contro 39 nel 2010), soprattutto per il maggior ricorso alle carte di pagamento.<sup>31</sup>

Figura 5.1



Fonte: Banca d'Italia e Istat.

Queste differenze riflettono in parte anche la diversa diffusione dei depositi bancari e postali, che rappresentano normalmente il presupposto per impiegare strumenti di pagamento alternativi al contante. Sulla base dei dati dell'IBF, nelle regioni del Nord e del Centro la quasi totalità delle famiglie possedeva almeno un deposito nel 2010 (rispettivamente 95,5 e al 89,6 per cento), tale quota scendeva a circa i due terzi nel Mezzogiorno. Pur se persiste un notevole divario territoriale nel numero di operazioni effettuate con strumenti alternativi al contante, si sta manifestando nel tempo una convergenza del peso che ciascuna tipologia di pagamento ha nelle diverse macroaree. In particolare le regioni del Sud nel 2011 si sono sostanzialmente allineate al resto del paese. Tra il 2001 e il 2011 in Italia la quota dei pagamenti con assegni e carte di pagamento sul totale delle operazioni non effettuate in contanti si è mantenuta sostanzialmente costante: la flessione delle operazioni con assegni (dal 20 al 7 per cento del totale dei pagamenti delle famiglie), è stata compensata dalla crescita delle transazioni con le carte di pagamento (dal 53 al 66 per cento; tavola a5.1).

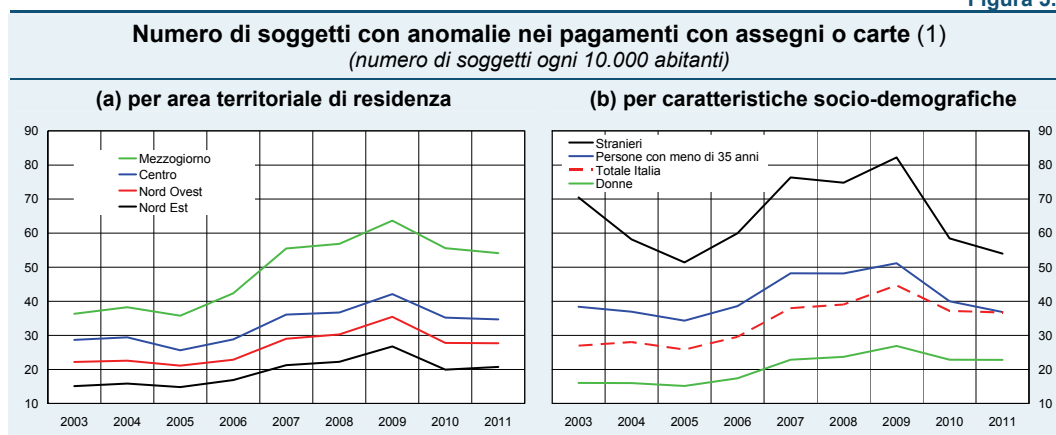
### 5.3 I dati della Centrale di allarme interbancaria (CAI)

In base ai dati della Centrale di allarme interbancaria il numero complessivo dei soggetti appartenenti al settore delle famiglie consumatrici con difficoltà nel rimborso delle spese effettuate con assegni o carte di pagamento è rapidamente cresciuto a partire dal 2007 e ha raggiunto il punto di massimo nel 2009, in corrispondenza della fase più acuta della recessione dell'economia italiana. Nel biennio successivo il numero dei soggetti si è ridotto, pur rimanendo su livelli superiori a quelli precedenti la crisi. La dinamica ha interessato tutte le aree del paese, ma è stata più accentuata nel Mezzogiorno, dove il numero di soggetti con difficoltà è salito alla fine del 2011 a circa 54 ogni 10 mila abitanti (era pari a circa 36 nel 2003; figura 5.2a). Con riferimento alle caratteristiche socio-demografiche delle persone presenti nella CAI, in tutte le aree del paese le segnalazioni hanno interessato soprattutto gli uomini; per le donne l'indicatore si è attestato su valori notevolmente inferiori, anche per il loro minore accesso ai servizi di pagamento più evoluti o legati all'apertura di un conto corrente. In generale l'incidenza delle segnalazioni di soggetti stranieri è più elevata rispetto alla media: anche in questo caso le difficoltà maggiori si verificano nel Mezzogiorno, tuttavia sia nel Nord Est sia nel Nord Ovest l'incidenza delle irregolarità nei pagamenti delle famiglie straniere è cresciuta rapidamente nel periodo della crisi (figura 5.2b).

Il numero dei giovani (tra 18 e 34 anni) segnalati alla CAI, aumentato soprattutto nel periodo 2007-09, ha cominciato a ridursi negli anni successivi, riportandosi su valori analoghi a quelli registrati prima della crisi e allineati a quelli medi.

<sup>31</sup> Cfr. Banca d'Italia (2011).

Figura 5.2

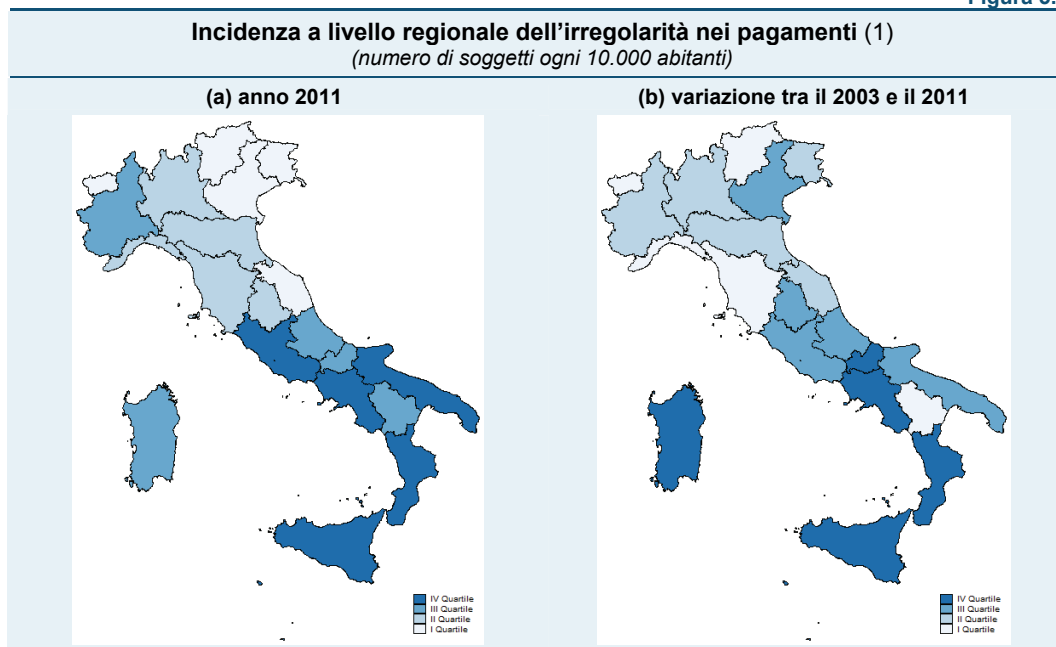


Fonte: Centrale di allarme interbancaria (CAI). Cfr. l'appendice metodologica.

(1) I dati si riferiscono alle famiglie consumatrici e alla popolazione maggiorenne. Numero dei soggetti segnalati per irregolarità nell'emissione di assegni bancari e postali o nell'utilizzo delle carte di pagamento.

Alla fine del 2011 l'incidenza dei soggetti segnalati alla CAI sulla popolazione maggiorenne residente, era particolarmente elevata in Campania, in Sicilia e in Calabria (rispettivamente 71, 63 e 59 soggetti ogni 10 mila abitanti); nelle province di Trento e Bolzano si registravano invece i valori più bassi (figura 5.3a). Nel periodo tra il 2003 e il 2011 l'aumento delle anomalie è stato maggiore nelle regioni del Mezzogiorno e ha interessato sia i pagamenti con assegni sia quelli effettuati con carte di pagamento. Nel Nord, dove l'incremento ha riguardato esclusivamente le segnalazioni per i mancati rimborsi delle spese eseguite con carte di pagamento, le irregolarità sono aumentate in misura maggiore in Veneto (da 13 a 20 soggetti ogni 10 mila abitanti; figura 5.3b).

Figura 5.3



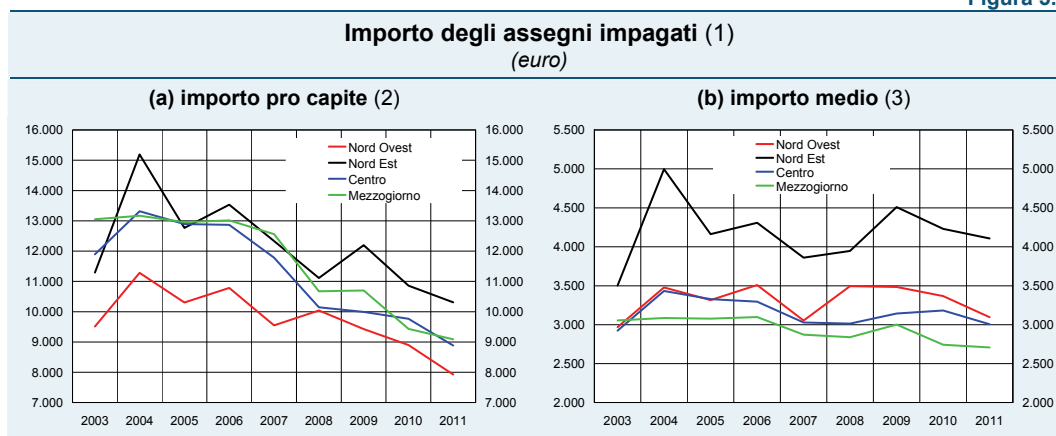
Fonte: Centrale di allarme interbancaria (CAI). Cfr. l'appendice metodologica.

(1) I dati si riferiscono alle famiglie consumatrici e alla popolazione maggiorenne. Le regioni sono state divise in quartili (quattro gruppi di cinque regioni); colori più scuri corrispondono a valori più elevati.

Nel periodo 2003-2011, il calo del valore complessivo dei pagamenti effettuati con assegni bancari non andati a buon fine segnalati in CAI dagli intermediari bancari ha risentito del minore utilizzo dello strumento; vi si è associato un incremento del numero dei soggetti segnalati nell'archivio, che suggerisce una progressiva diffusione delle situazioni di difficoltà presso i nuclei familiari. Ne è conseguita quindi una rapi-

da diminuzione dell'importo medio pro-capite delle anomalie riscontrate che ha riguardato tutte le aree del paese (figura 5.4a). L'andamento degli importi medi, pari al rapporto tra il valore totale degli assegni impagati e il numero degli assegni segnalati nell'archivio, ha avuto invece una dinamica più regolare (figura 5.4b). Sia l'indicatore calcolato in termini pro-capite sia quello medio risultano più elevati nel Nord Est, soprattutto a seguito degli importi elevati segnalati in Veneto; tuttavia l'incidenza del valore degli assegni impagati rispetto al reddito disponibile delle famiglie, superiore nelle regioni del Mezzogiorno, confermerebbe le maggiori difficoltà delle regioni meridionali (tavola a5.2).

Figura 5.4



Fonte: Centrale di allarme interbancaria (CAI). Cfr. l'appendice metodologica.

(1) I dati si riferiscono alle famiglie consumatrici e alla residenza della controparte. – (2) Rapporto tra il valore facciale degli assegni e il numero di soggetti segnalati. – (3) Rapporto tra il valore facciale degli assegni e il numero di assegni segnalati.

## 5.4 Conclusioni

La debolezza della dinamica del reddito disponibile e la severa fase congiunturale hanno accresciuto le difficoltà delle famiglie italiane: i maggiori disagi nella gestione delle spese quotidiane si sono riflessi nella minore capacità di corrispondere con regolarità ai pagamenti. In base ai dati della CAI, in tutte le aree del paese, già a partire dal 2007, parzialmente in anticipo rispetto al dispiegarsi degli effetti della crisi economica mondiale sull'economia italiana, è aumentato il numero delle persone con difficoltà nel rimborso delle spese effettuate con assegni o carte di pagamento. I disagi maggiori hanno interessato le regioni del Mezzogiorno, dove questi fenomeni riflettono anche la maggiore arretratezza finanziaria delle famiglie e un minore capitale sociale; nel Nord dell'Italia la recessione economica ha determinato un rapido aumento delle segnalazioni soprattutto dei cittadini residenti di origine straniera.

## 5.5 Appendice statistica

Tavola a5.1

	Principali strumenti di pagamento diversi dal contante (1) (composizione percentuale)							
	Nord		Centro		Mezzogiorno		Italia	
	2001	2011	2001	2011	2001	2011	2001	2011
Assegni	17	6	21	11	31	9	20	7
Bonifici	4	8	6	11	5	8	5	7
Disposizioni di incasso	25	21	17	27	18	20	22	20
Carte di pagamento	53	66	56	51	47	63	53	66

Fonte: Banca d'Italia. Relazione annuale sul 2001 e sul 2011

(1) I dati si riferiscono alle famiglie consumatrici.

Tavola a5.2

	Importo degli assegni iscritti in CAI					
	a) euro pro capite (1)			b) in rapporto al reddito disponibile (2)		
	2003	2007	2011	2003	2007	2011 (3)
Piemonte	8.758	8.305	7.691	583	520	417
Valle d'Aosta	6.149	5.212	6.685	295	199	231
Liguria	6.530	7.189	6.145	430	464	318
Lombardia	10.375	10.517	8.281	672	654	491
<b>Nord Ovest</b>	<b>9.510</b>	<b>9.547</b>	<b>7.924</b>	<b>621</b>	<b>595</b>	<b>451</b>
Veneto	11.796	13.568	11.144	424	490	335
Friuli Venezia Giulia	13.705	10.249	8.604	413	286	156
Emilia Romagna	10.529	11.932	10.060	516	567	401
Trento	14.448	9.400	6.672	331	179	90
Bolzano	7.058	9.238	8.652	117	105	65
<b>Nord Est</b>	<b>11.291</b>	<b>12.334</b>	<b>10.314</b>	<b>442</b>	<b>469</b>	<b>319</b>
Marche	10.465	12.386	8.763	587	746	476
Toscana	9.850	9.886	9.102	601	613	492
Umbria	8.005	10.036	8.199	601	740	607
Lazio	13.103	12.438	8.897	1.686	1.726	976
<b>Centro</b>	<b>11.896</b>	<b>11.787</b>	<b>8.884</b>	<b>1.107</b>	<b>1.167</b>	<b>729</b>
Campania	17.482	15.078	9.649	4.320	4.722	2.578
Abruzzo	10.297	12.115	7.894	1.041	1.255	816
Molise	11.542	11.634	7.986	1.076	1.441	1.003
Puglia	11.400	11.984	11.282	1.434	1.814	1.395
Basilicata	8.254	9.373	8.663	972	1.103	1.033
Calabria	12.049	13.289	8.731	2.496	3.679	2.187
Sicilia	9.913	10.295	8.018	2.068	2.893	1.632
Sardegna	7.375	7.025	6.774	633	684	585
<b>Mezzogiorno</b>	<b>13.051</b>	<b>12.561</b>	<b>9.089</b>	<b>2.343</b>	<b>2.854</b>	<b>1.708</b>
<b>Totale Italia</b>	<b>11.905</b>	<b>11.845</b>	<b>8.918</b>	<b>1.133</b>	<b>1.268</b>	<b>807</b>

Fonte: Centrale di allarme interbancaria (CAI). Cfr. l'appendice metodologica.

(1) Rapporto tra il valore facciale degli assegni e il numero di soggetti segnalati. – (2) Valore degli assegni con anomalie per milione di euro di reddito lordo disponibile delle famiglie consumatrici. – (3) Il reddito disponibile per il 2011 è stimato.

## 6 Riferimenti bibliografici

ABI-MPLS (Ministero del lavoro e delle Politiche Sociali), (2010), *Indicatori di indebitamento, vulnerabilità e patologia finanziaria delle famiglie italiane*, Report trimestrale, dicembre.

Agenzia del territorio e Associazione Bancaria Italiana, (2012), *Rapporto Immobiliare 2012*.

Albareto G., Mistrulli P. E. (2011), *Bridging the gap between migrants and the banking system*, Banca d'Italia, Temi di discussione, n. 794, February 2011.

Alesina A., Lotti F., Mistrulli P. E. (2008), *Do women pay more for credit? Evidence from Italy*, NBER working paper n. 14202, July 2008.

Anderloni L., Bacchiocchi E., Vandone D., (2011), *Household Financial Vulnerability: An Empirical Analysis*, Università degli Studi – Milano - Working Paper n. 2011-02, gennaio 2011.

Banca d'Italia, (2010, 2012a), *Rapporto sulla stabilità finanziaria*, dicembre 2010, aprile 2012.

Banca d'Italia, (2011, 2012b), *Relazione annuale*, maggio 2011, maggio 2012.

Banca d'Italia, (2012c), *La domanda e l'offerta di credito a livello territoriale*, Economie Regionali, n. 23, luglio 2012.

Banca dei Regolamenti Internazionali, (2010), *Over-indebtedness in Britain: Second follow-up report*, Department for Business, Innovation and Skill.

Banca dei Regolamenti Internazionali, (2007), *Measuring the financial position of the household sector*, IFC Bulletin n. 26, 2007.

Barone G., de Blasio G., (2010), *Il Capitale sociale in Il Mezzogiorno e la politica economica dell'Italia*, Banca d'Italia.

Bce (Banca Centrale Europea), (2005), *Assessing the financial vulnerability of mortgage-indebted euro area households using micro-level data*, in Financial Stability Review, December 2005.

Bce (Banca Centrale Europea), (2006), *Valutazione dell'andamento dei prezzi delle abitazioni nell'area dell'euro*, in Bollettino economico, febbraio 2006.

Bce (Banca Centrale Europea), (2009), *Housing finance in the euro area*, Occasional paper n. 101, March 2009.

Bce (Banca Centrale Europea), (2012), *Financial stability review*, April 2012.

Beckman, R., Cook, R., (1979), *Testing for two-phase regressions*, Technometrics 21(1), 65-69.

Bonaccorsi di Patti E., Felici R., (2008), *Il rischio dei mutui alle famiglie: evidenza da un milione di contratti*, Banca d'Italia, Questioni di economia e finanza, n. 32, ottobre 2008.

Cannari L., D'Alessio G., Mori A., (2011), *La situazione economica e finanziaria delle famiglie lombarde*, Banca d'Italia, Questioni di economia e finanza, n. 93, giugno 2011.

Commissione Europea, (2008), *The social situation in the European Union 2007: Social cohesion through equal opportunities*, Luxembourg: Office for Official Publications of the European Communities.

Cox P., Whitley J., Brierley P., (2002) *Financial pressures in the UK household sector: evidence from the British Household Panel Survey*, Bank of England Quarterly Bulletin, Winter 2002.

D'Alessio, G., Gambacorta, R., (2007), *L'accesso all'abitazione di residenza in Italia*, Banca d'Italia, Questioni di economia e finanza, n. 9, luglio 2007.



- D'Alessio, G., Iezzi, S., (2012), *Over-indebtedness in Italy: Definition and measurement of a multidimensional phenomenon*, Banca d'Italia, mimeo, July 2012.
- DeVaney S. A., Lytton R. H., (1995), *Household insolvency: a review of household debt repayment, delinquency, and bankruptcy*, Financial Services Review, 4 (2), pp. 137-56.
- Disney R., Bridges, S., Gathergood, J., (2008), *Drivers of over-indebtedness*, Report to the Department of Business, Enterprise and Regulatory Reform, Center for Policy Evaluation, University of Nottingham.
- Ertel, J., Fowlkes, E., (1976), *Some algorithms for linear spline and piecewise multiple linear regression*, Journal of the American Statistical Association 71(355), 640-648.
- Feder, P., (1975), *The log likelihood ratio in segmented regression*, The Annals of Statistics 3(1), 84-97.
- Felici R., Manzoli E., Pico R., (2012), *La crisi e le famiglie italiane: un'analisi micro-economica dei contratti di mutuo*, Banca d'Italia, Questioni di economia e finanza, n. 125, luglio 2012.
- Fondazione Rosselli (a cura di) (2011), *Le esperienze di educazione finanziaria. Indagine sulla realtà italiana nel contesto internazionale*, Patti Chiari.
- Fondo Monetario Internazionale, (2005), *Household balance sheets*, in Global Financial Stability Report, cap. III, April 2005.
- Fondo Monetario Internazionale, (2012), *Dealing with household debt*, in World Economic Outlook, cap. III, April 2012.
- Fuenzalida, M., Ruiz-Tagle J., (2009), *Households' financial vulnerability*, Central Bank of Chile Working Papers N° 540, December 2009.
- Gyourko, J., Tracy, J., (1999), *A look at real housing prices and incomes: Some implications for housing affordability and quality*, in FRBNY Economic Policy Review, September 1999.
- IFC, (2006), *Measuring the financial position of the household sector*, IFC Bulletin No 25, August 2006.
- Jappelli T., Pagano M., di Maggio M., (2008), *Households' indebtedness and financial fragility*, CSEF working paper n. 208, September 2008.
- Johansson M.W., Persson M., (2006), *Swedish households' indebtedness and ability to pay: a household level study*, in IFC (2006).
- Kutty N.K., (2006), *A new measure of housing affordability: Estimates and analytical results*, in Housing policy debate, Volume 16, Issue 1.
- Magri, S., Pico, R., (2012), *L'indebitamento delle famiglie italiane dopo la crisi del 2008*, Banca d'Italia, Questioni di Economia e Finanza, n. 134, settembre 2012.
- Mancini M., Profeta V., De Giorgi N., (2007), *La Centrale di allarme interbancaria nella disciplina sanzionatoria dell'assegno*, Banca d'Italia, Quaderni di ricerca giuridica, n. 59, settembre 2007.
- Matthews D. E., Farewell V. T., (1982), *On testing for a constant hazard against a change-point alternative*, Biometrics 38(2), 463-468.
- McCullagh P., Nelder J. A., (1991), *Generalized linear models*, Chapman and Hall.
- Molinari N., Daures J., Durand J., (2001), *Regression splines for threshold selection in survival data analysis*, Statistics in Medicine 20(2), 237-247.
- Muggeo V., (2003), *Estimating regression models with unknown break-points*, Statistics in Medicine 22(19), 3055-3071.
- Panetta F., (2009) (a cura di), *L'andamento del mercato immobiliare italiano e i riflessi sul sistema finanziario*, Banca d'Italia, Questioni di economia e finanza, n. 59, dicembre 2009.



Seber G., Wild C., (2005), *Nonlinear Regression*, Wiley.

Stasinopoulos D., Rigby R., (1992), *Detecting break points in generalised linear models*, Computational Statistics and Data Analysis 13(4), 461-471.

Stone M.E., (2006a), *What is housing affordability? The case for the residual income approach*, Housing policy debate, Volume 17, Issue 1.

Stone M.E., (2006b), *Housing affordability: One-third of a nation shelter-poor*, in “A right to housing: foundation for a new social agenda”, edited by R.G. Bratt, M.E. Stone and C. Hartman, Temple University press.

Tishler A., Zang I., (1981), *Maximum likelihood method for piecewise regression models with a continuous dependent variable*, Applied Statistics 30(2), 116-24.

Torluccio G., Dorakh A., (2011), *Housing affordability and methodological principles: An application*, International Research Journal of Finance and Economics, n. 79, 2011.

## 7 Appendice metodologica

### L'incidenza del debito sul reddito disponibile delle famiglie consumatrici

Le consistenze del debito delle famiglie consumatrici comprendono i prestiti erogati dalle banche e dagli intermediari finanziari, incluse le sofferenze e i pronti contro termine. I prestiti bancari del 2011 sono stati calcolati applicando ai dati segnalati nella Matrice dei conti a fine 2010 il tasso di variazione sui dodici mesi corretto per le cartolarizzazioni e le riclassificazioni.

Il reddito disponibile delle famiglie consumatrici nelle regioni italiane è stato stimato con riferimento agli anni 2010 e 2011. Per il 2010 si è ipotizzato un incremento sul livello del 2009 pari al tasso di variazione dell'anno 2010 stimato da Prometeia e riferito all'intero settore delle famiglie. Per il 2011 si è ipotizzato che il reddito delle famiglie fosse cresciuto in tutte le regioni in misura pari al tasso di crescita registrato a livello nazionale.

### L'indagine Eu-Silc

Il progetto Eu-Silc (*European Union Statistics on Income and Living Conditions*, Regolamento del Parlamento europeo, n. 1177/2003) costituisce una delle principali fonti di dati per i rapporti periodici dell'Unione Europea sulla situazione sociale e sulla diffusione della povertà nei paesi membri. Il nucleo informativo di Eu-Silc riguarda principalmente le tematiche del reddito e dell'esclusione sociale. Il progetto è ispirato a un approccio multidimensionale al problema della povertà, con una particolare attenzione agli aspetti di deprivazione materiale.

L'Italia partecipa al progetto con un'indagine, condotta annualmente dall'ISTAT a partire dal 2004, fornendo statistiche sul reddito e le condizioni di vita delle famiglie sia a livello trasversale, sia longitudinale (le famiglie permangono nel campione per quattro anni consecutivi). Sebbene il Regolamento Eu-Silc richieda solamente la produzione di indicatori a livello nazionale, in Italia l'indagine è stata disegnata per assicurare stime affidabili anche a livello regionale. Le famiglie sono estratte casualmente dalle liste anagrafiche dei comuni campione, secondo un disegno campionario che le rende statisticamente rappresentative della popolazione residente in Italia. La numerosità campionaria delle famiglie intervistate è pari a 21.499 per il 2005, 20.598 per il 2007 e 19.147 per il 2009.

La significatività delle percentuali riportate nel testo è stata verificata stimando gli intervalli di confidenza attraverso la formula seguente

$$\Pr \left[ P \in \left( p \pm z_{\alpha/2} \sqrt{(1-f) \frac{pq}{n-1} + \frac{1}{2n}} \right) \right] = 1 - \alpha$$

dove  $p$  rappresenta la stima campionaria della probabilità di essere titolari di un mutuo,  $z_{\alpha/2}$  è il valore critico della distribuzione normale,  $f$  la frazione campionamento definita come il rapporto tra la numerosità campionaria e quella della popolazione per ciascuna regione,  $q = 1 - p$ ,  $\alpha$  è il livello di significatività desiderato (5%),  $n$  è la numerosità campionaria regionale.

Per il reddito disponibile delle famiglie è stato considerato un concetto di reddito "monetario", pari al reddito al lordo degli oneri finanziari, ma al netto degli affitti imputati. Il pagamento del mutuo è considerato in arretrato anche se il ritardo è di solo un giorno.

I quartili di reddito in cui viene suddiviso il campione sono calcolati a livello nazionale sulla base del reddito equivalente del 2009; questa misura tiene conto dell'ampiezza e della composizione della famiglia, adottando la scala di equivalenza OCSE, impiegata dall'Eurostat per il calcolo degli indicatori di disuguaglianza nelle statistiche ufficiali UE. I quartili sono così definiti: 1° quartile: fino a 10.918 euro; 2° quartile: da 10.918 euro a 15.987; 3° quartile: da 15.987 euro a 22.531; 4° quartile: oltre 22.531 euro. I medesimi quartili sono stati utilizzati per ripartire il campione negli anni precedenti, esprimendo i redditi equivalenti del 2005 e del 2007 ai prezzi del 2009, attraverso i tassi d'inflazione armonizzati dei prezzi al consumo pubblicati dalla BCE.

L'indicatore denominato 'margine economico' è ottenuto facendo riferimento all'equazione [2] nel testo; in particolare, sono state utilizzate le risposte delle famiglie alla domanda

4.8 "Per la Sua famiglia quanti soldi sono necessari, come minimo, per arrivare a fine mese?"

Per il calcolo dell'indicatore si è considerato, con riferimento al rapporto tra le spese minime necessarie per arrivare alla fine del mese e il reddito disponibile, un estremo inferiore pari a zero e un estremo superiore pari a 1.25, corrispondente all'incirca all'ottantesimo percentile della distribuzione del rapporto stesso.

## Prezzi delle abitazioni in base ai dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio (OMI)

La banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), istituito dall'Agenzia del territorio, contiene i dati semestrali relativi ai circa 8.100 comuni italiani, a loro volta suddivisi in circa 31.000 zone omogenee (la cui identificazione è basata su caratteristiche socio-economiche e urbanistiche, sulla qualità dei trasporti, etc.); la rilevazione avviene per le principali tipologie di fabbricati (residenziali, uffici, negozi, laboratori, capannoni, magazzini, box e posti auto), a loro volta suddivisi per tipologia (ad esempio, le abitazioni residenziali sono suddivise in signorili, civili, economiche, ville e villini). Le fonti utilizzate sono soprattutto agenzie immobiliari private, con le quali sono stati sottoscritti specifici accordi di collaborazione; in via residuale vengono considerati i dati amministrativi relativi alle transazioni. Per ciascuna area e tipologia viene riportato un prezzo minimo e uno massimo.

Per la stima dei prezzi delle abitazioni si è fatto riferimento alla metodologia di Cannari e Faiella (cfr. L. Cannari e I. Faiella, *House prices and housing wealth in Italy*, presentato al convegno *Household Wealth in Italy*, Banca d'Italia, Perugia, Ottobre 2007). Il benchmark dell'indice dei prezzi è stabilito per il 2002 attraverso uno stimatore composto che utilizza i dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare (<http://www.agenziaterritorio.it>) insieme ai valori de *Il Consulente immobiliare* (<http://www.consulenteimmobiliare.ilssole24ore.com>) estrapolati, tramite modelli di regressione, all'universo dei comuni italiani. Le variazioni dei prezzi per gli anni successivi al 2002 si basano su elaborazioni dei dati OMI; in particolare: si calcola una media semplice delle quotazioni al metro quadrato massime e minime per zona (centro, semicentro e periferia) e si aggregano tali informazioni a livello di comune (ponderando le tre aree urbane mediante i pesi rilevati nell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d'Italia); i prezzi a livello comunale vengono quindi raggruppati per regione, macroarea e intero territorio nazionale, utilizzando come pesi il numero di abitazioni rilevato dall'Istat nel Censimento sulla popolazione e sulle abitazioni del 2001.

## Numero di compravendite immobiliari

Il numero delle transazioni degli immobili residenziali è ponderato per la quota di proprietà oggetto della transazione. I dati si basano su quelli forniti dall'Agenzia del territorio.

## Rapporto prezzi su locazioni

Il rapporto tra prezzi e locazioni costituisce un indicatore del rischio di sopravvalutazione delle case. I prezzi delle abitazioni si basano su elaborazioni di dati dell'Agenzia del Territorio; le stime dei nuovi canoni di locazione sono desunte dai dati de *Il Consulente Immobiliare*.

## Indice di capacità di accesso al mercato immobiliare

L'*housing affordability index (HAI)* è un indicatore che rappresenta la possibilità di acquistare un'abitazione da parte delle famiglie tramite l'accensione di un mutuo. L'indice "di base" è calcolato secondo la metodologia proposta dalla *National Association of Realtors (NAR)*, come il rapporto tra il costo finanziario relativo all'ammortamento del mutuo e il reddito disponibile.

$$HAI_{base} = \frac{rata(i, T, P, LTV)}{Y}$$

dove  $i$  rappresenta il tasso di interesse pagato dalle famiglie per l'acquisto di un'abitazione,  $T$  definisce la durata del mutuo,  $P$  è il prezzo di una casa la cui dimensione standard è assunta pari a 100 mq,  $LTV$  è la percentuale del prezzo finanziata dal prestito (*loan to value*) e  $Y$  è il reddito disponibile delle famiglie consumatrici. Il piano di ammortamento che si considera è quello francese con rata mensile.

Secondo le indicazioni del *Cranston-Gonzalez National Affordable Housing Act* e dell'Agenzia del territorio, si suppone che una casa sia accessibile se la rata non supera il 30 per cento del reddito disponibile, quota che indica il livello massimo di spesa allocabile per l'acquisto dell'abitazione. L'*HAI* può essere quindi definito come:

$$HAI = 30\% - HAI_{base}$$

Se  $HAI > 0$  le famiglie sono mediamente in grado di sostenere la spesa per un'abitazione, viceversa se  $HAI < 0$ . A un aumento dell'indicatore corrisponde un aumento dell'accessibilità della proprietà immobiliare.

Al fine di calcolare l'indice su base regionale sono stati utilizzati i dati della Banca d'Italia (*Rilevazione analitica dei tassi d'interesse*) per i tassi di interesse (TAEG per contratti a tasso fisso con durata originaria superiore a 10 anni), e della *Regional Bank Lending Survey* per la durata del mutuo e il *loan to value*. I prezzi delle case si basano su elaborazioni di dati dell'Agenzia del Territorio (cfr. questa *Appendice metodologica*). Il reddito disponibile procapite delle famiglie consumatrici e produttrici, calcolato come

rapporto tra il reddito disponibile aggregato e il numero delle famiglie residenti, si basa sui dati dell'Istat. Per il redditi disponibili del 2010 e del 2011 si utilizzano stime calcolate applicando al dato del 2009 i tassi di crescita del 2010 e del 2011, basati sulle previsioni di Prometeia. Il numero delle famiglie del 2011 è calcolato come il rapporto tra la stima Istat della popolazione residente del 2011 e il numero medio di componenti per famiglia del 2010.

### **Mutui alle famiglie: dati individuali della Rilevazione analitica dei tassi di interesse e indicatori di difficoltà di rimborso dei mutui alle famiglie consumatrici**

I dati sul numero e l'importo dei mutui erogati alle famiglie consumatrici sono stati costruiti a partire dalle segnalazioni individuali della *Rilevazione analitica dei tassi di interesse*. All'indagine partecipa un campione di circa 200 banche, cui a fine 2011 faceva capo l'85 per cento dell'ammontare complessivo delle erogazioni di prestiti a famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni tratto dalle Segnalazioni di Vigilanza.

Gli intermediari partecipanti alla rilevazione segnalano con cadenza trimestrale le informazioni sui finanziamenti di ciascun cliente per il quale la somma del credito accordato o utilizzato, alla data di rilevazione, sia di importo pari o superiore a 75.000 euro. L'effetto della soglia di rilevazione incide per circa un quarto dell'importo totale dei mutui concessi dalle banche partecipanti alla rilevazione. Le informazioni segnalate includono la data di concessione, la banca, l'importo, il tasso d'interesse praticato, la durata e il tipo di tasso. Sono disponibili le seguenti caratteristiche dei mutuatari: localizzazione geografica, sesso, età e paese di nascita. Per ogni rapporto creditizio si conosce, infine, l'esistenza di eventuali situazioni di anomalia nei confronti del sistema bancario.

Le difficoltà di rimborso considerate includono le perdite, le sofferenze, gli incagli e i crediti scaduti da almeno 90 giorni. Sono stati esclusi, in quanto non considerati nuovi contratti, i mutui erogati nel periodo a seguito di una rinegoziazione o di una surroga (circa il 10 per cento).

### **Le matrici di transizione della qualità del credito**

Una matrice di transizione degli stati creditizi rappresenta le frequenze percentuali con cui un rapporto di finanziamento transita da uno stato (qualità) di partenza a uno finale in un periodo di riferimento. Le matrici sono state costruite considerando la situazione di ciascun cliente nei confronti del complesso del sistema come risulta dalle segnalazioni alla Centrale dei rischi effettuate da banche e finanziarie e in particolare: (1) cancellata con perdite qualora nell'anno di rilevazione la posizione esca dall'ambito segnaletico della centrale dei rischi e siano presenti segnalazioni di perdita da parte degli intermediari; (2) a sofferenza se l'ammontare dell'utilizzato per cassa dei rapporti a sofferenza è superiore al 10 per cento del totale; (3) a incaglio o ristrutturato se l'ammontare dell'utilizzato riconducibile ai rapporti segnati a incaglio o a sofferenza è superiore al 20 per cento del totale ovvero se supera tale soglia insieme alle posizioni ristrutturate; (4) scaduto qualora la posizione, non rientrando nelle categorie suddette, mostri un'ammontare complessivo delle posizioni deteriorate, compresi i crediti scaduti da oltre 90 giorni, che supera il 50 per cento del totale dell'esposizione verso il sistema; (5) sconfinante se l'ammontare degli sconfinamenti supera il 30 per cento del totale dell'esposizione verso il sistema, salvo che la posizione rientri nelle categorie a maggior rischio di cui sopra.

Sono state elaborate matrici di transizione annuali a cadenza semestrale relative al periodo dicembre 2006 – dicembre 2011; il peso di ciascuna posizione è stato posto pari all'utilizzato complessivo di fine anno. Le posizioni non rilevate a ciascuna data di fine periodo ammontavano a circa il 5,5 per cento.

Sulla base delle matrici annuali è stato calcolato un indicatore sintetico del peggioramento della qualità della clientela (*indice di deterioramento netto*), rapportando il saldo tra le posizioni che sono peggiorate nel periodo e quelle che sono migliorate alla consistenza complessiva dei prestiti di fine periodo.

### **Anomalia nei pagamenti con assegni e carte di pagamento**

I dati sono tratti dall'archivio della Centrale di allarme interbancaria (CAI). Il numero di soggetti segnalati si riferisce alle persone fisiche appartenenti al settore delle famiglie consumatrici iscritte nell'archivio per irregolarità nell'emissione di assegni bancari e postali e/o nell'utilizzo delle carte di pagamento in un anno solare; nel caso di più segnalazioni riferite al medesimo soggetto, è stata considerata una sola segnalazione. Gli importi si riferiscono al valore facciale degli assegni segnalati. L'area geografica considerata è quella di residenza del soggetto revocato.