

Ufficio Studi Avalon

Housing affordability

Analisi storica e trend futuro nel contesto italiano

INDICE

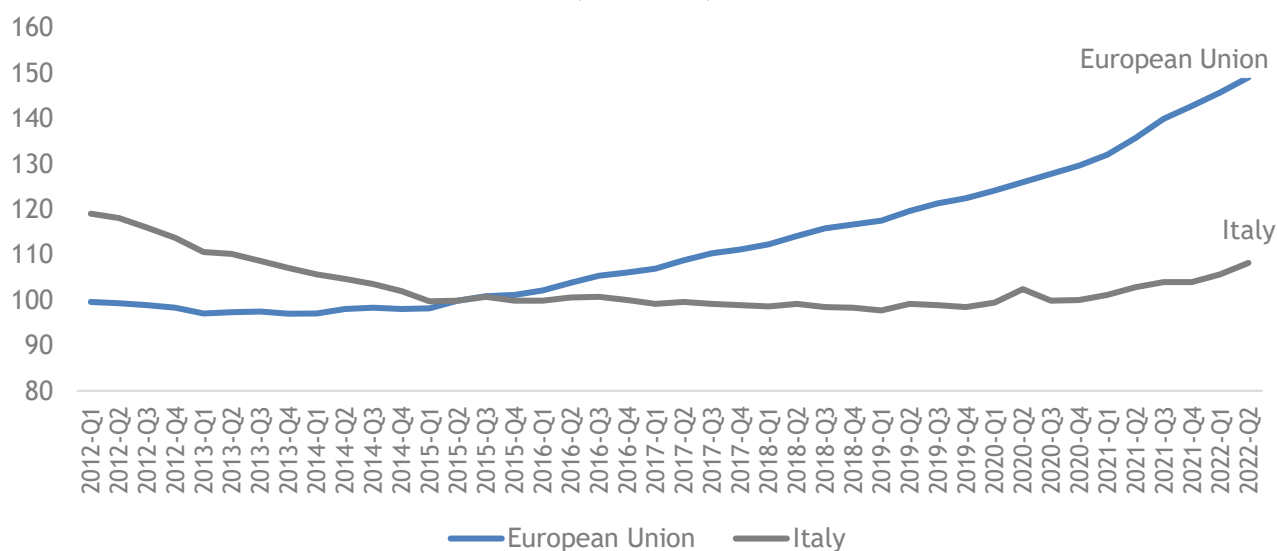
1.	Introduzione all'housing affordability e confronto europeo	3
2.	Housing affordability in Italia	5
3.	Focus territoriale	8
4.	Accessibilità abitativa nel 2022 e previsioni per il 2023.....	11

1. INTRODUZIONE ALL'HOUSING AFFORDABILITY E CONFRONTO EUROPEO

Il concetto di housing affordability, ossia di accessibilità delle abitazioni intesa come capacità economica di sostenere i costi per l'acquisto/locazione di un'abitazione, ha acquisito sempre maggiore importanza nel corso degli anni recenti; difatti, esso costituisce un elemento centrale nel lavoro della EU Urban Agenda, il cui documento fondante è il Patto di Amsterdam ratificato nel 2016 dai paesi membri dell'UE. All'interno del documento viene istituzionalizzata una stretta collaborazione tra i diversi livelli di governo (europeo, nazionale e locale) per affrontare le criticità relative ad alcuni temi considerati prioritari: tra questi compare anche l'obiettivo di creare un tessuto edilizio residenziale accessibile di qualità, fondamentale per ridurre il rischio di povertà, migliorare la parità di opportunità e creare un percorso di crescita inclusivo e sostenibile.

Questa tematica ha assunto rilevanza anche alla luce degli accadimenti dello scorso biennio, in cui la crisi pandemica e la crisi economica hanno messo in difficoltà le famiglie e i prezzi delle abitazioni sono cresciuti, dell'8,7% in Italia e del 20% in media per i paesi appartenenti all'Unione Europea dal primo trimestre 2020 al secondo trimestre 2022.

Fig.1: Indice dei prezzi delle abitazioni
(2015=100)



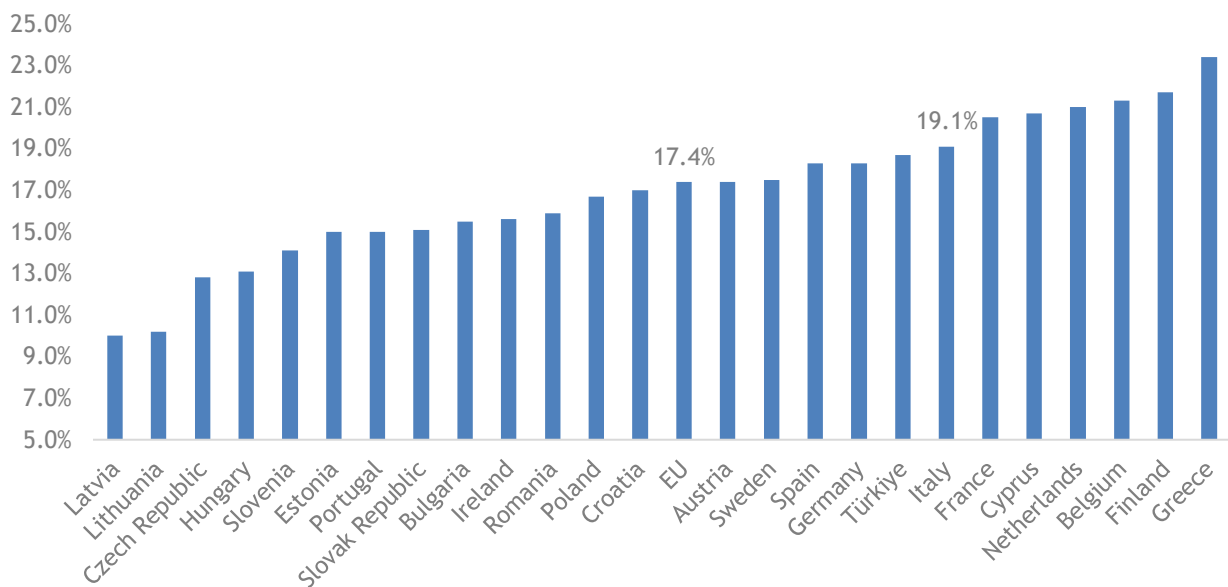
Fonte: Eurostat.

Il concetto di abitazione accessibile, tuttavia, manca di una definizione ufficiale o legale, sia a livello nazionale che internazionale. Una misura per identificare l'accessibilità delle abitazioni è data dal rapporto tra i costi abitativi e il reddito, per cui è comunemente accettata una soglia del 30%: in caso di superamento di tale quota un'abitazione non è considerata accessibile. È importante sottolineare che questa

interpretazione non può essere applicata indistintamente a tutte le soglie di reddito: per famiglie appartenenti alla fascia di redditi medio-bassa anche una quota inferiore al 30% di spese abitative sul reddito può risultare insostenibile, in quanto comporterebbe risorse residue insufficienti per il soddisfacimento delle necessità primarie.

Per quanto riguarda il contesto internazionale, i dati OCSE consentono di conoscere il livello di accessibilità e di effettuare un confronto tra i principali paesi. I costi abitativi presi in considerazione per il calcolo del rapporto sono costituiti dalle uscite corrispondenti alle rate mensili dei mutui per l'acquisto di abitazioni, nel caso dei proprietari, e alla corresponsione dei canoni di locazione (ordinari o agevolati), in caso di affittuari. Come visibile (Fig.2), la percentuale di costi abitativi sul reddito disponibile è pari al 17,4% in media tra i paesi dell'Unione Europea; l'Italia si posiziona tra i primi paesi per peso dei costi sul reddito, con un valore medio del 19%, dato che, comunque, colloca l'Italia al di sotto della soglia di accessibilità di cui sopra.

Fig.2: Rapporto tra costi abitativi e reddito disponibile

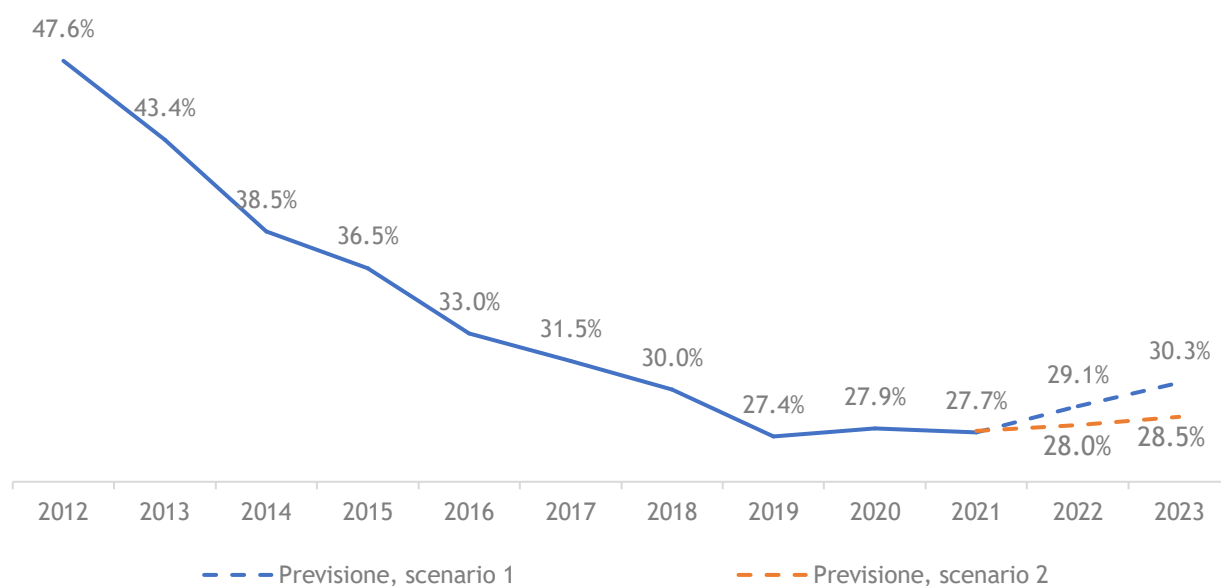


Fonte: elaborazione Avalon su dati OCSE.

2. HOUSING AFFORDABILITY IN ITALIA

Focalizzando l'analisi sulla realtà nazionale italiana, viene di seguito mostrato l'andamento del rapporto tra spese abitative e reddito negli ultimi dieci anni, in particolare con riferimento alla condizione dei proprietari di casa. A tal fine, per misurare il denominatore del rapporto è stato preso in considerazione il reddito netto mediano nazionale; per la misurazione dei costi è stata stimata la rateizzazione di un prestito concesso per l'acquisto di un'abitazione a partire dai prezzi delle abitazioni stesse (espressi in euro/mq) e dalla dimensione media delle unità compravendute.¹ Per quanto riguarda le caratteristiche del finanziamento, è stata ipotizzata una durata pari a venti anni, un anticipo richiesto da parte dell'istituto finanziatore pari al 20% dell'importo e sono stati applicati i tassi di interesse per prestiti finalizzati all'acquisto di un'abitazione resi disponibili da Banca d'Italia. Considerando, quindi, la situazione abitativa dei soli proprietari di casa e sulla base delle ipotesi appena esposte, il livello di accessibilità che emerge a livello nazionale è inferiore (con un valore dell'indicatore più elevato) rispetto ai dati OCSE, ma si conferma comunque attualmente al di sotto della soglia del 30% (dato al 2021).

Fig.3: Rapporto tra costi abitativi e reddito netto mediano in Italia



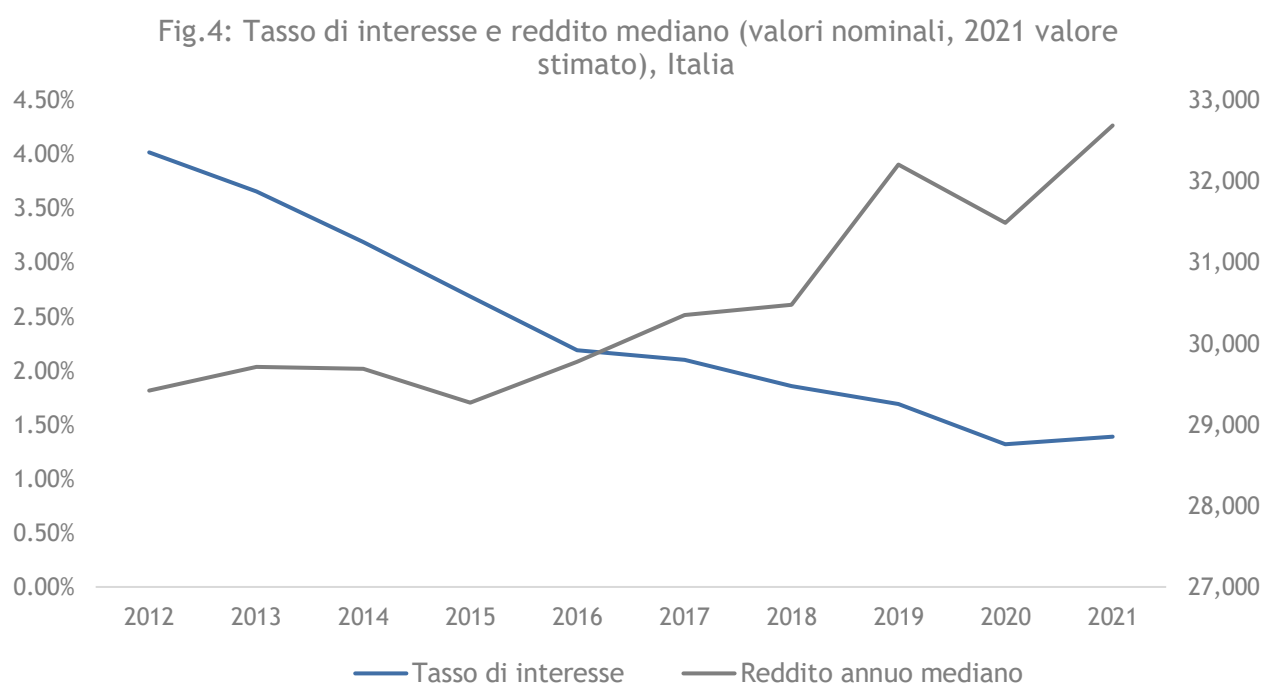
Fonte: elaborazioni Avalon su dati Banca d'Italia, Istat, Agenzie delle Entrate.

Inoltre, il grafico mostra che l'accessibilità abitativa in Italia è cambiata nel tempo, migliorando significativamente. Il peso delle spese abitative, infatti, è andato visibilmente riducendosi nel corso degli

¹ Report regionali Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate.

ultimi dieci anni; al 2012 il valore era pari al 48%: una famiglia mediana con un contratto di finanziamento in essere per l'acquisto di un'abitazione spendeva quasi metà del proprio reddito per i costi abitativi relativi al pagamento delle rate. Considerando che il reddito mediano nel 2012 a livello nazionale risultava pari a circa 29.400 euro, il reddito disponibile mensile per tutte le altre spese era di 1.270 euro per famiglia, che in media nel 2012 era costituita da circa 2,4 componenti.

La riduzione che si è verificata negli anni successivi è stata guidata da più fattori; un ruolo fondamentale è ricoperto dai tassi di interesse, che hanno contribuito a ridurre i costi abitativi mantenendo valori molto bassi per esigenze di politica monetaria (Fig.4). A ciò si sono uniti il trend di incremento dei redditi (Fig.4) e quello di riduzione dei prezzi delle abitazioni (Fig.2) che hanno caratterizzato l'Italia nel periodo analizzato fino al 2019.



Fonte: elaborazione Avalon su dati Banca d'Italia e Istat.

A partire dal 2020 la crisi pandemica e la successiva crisi economica hanno comportato una parziale inversione dell'andamento delle variabili che influenzano le dinamiche dell'accessibilità. Il mercato immobiliare residenziale si è mostrato dinamico durante il periodo pandemico, con una domanda in aumento sia da parte di coloro che si accingevano a comprare casa per la prima volta, sia da parte di chi ha sentito l'esigenza di spazi maggiori o diversamente disposti a seguito del cambiamento di stile di vita indotto dalla pandemia; ciò ha comportato un aumento dei prezzi nel 2020 e 2021. Per quanto riguarda i tassi di interesse, la riduzione che aveva caratterizzato gli scorsi anni ha subito una battuta d'arresto nel 2021. La politica monetaria, che già perseguiva bassi tassi di interesse fino al 2019, è stata resa ulteriormente espansiva nel

2020 in risposta alla crisi pandemica per evitare che si verificasse un blocco sul mercato del credito; ciò ha comportato un'ulteriore riduzione dei tassi nel 2020 che si è poi fermata nel 2021 con, anzi, un lieve incremento degli stessi.

I redditi, infine, si sono ridotti in misura consistente nel 2020 con le difficoltà economiche conseguenti alle restrizioni anti-pandemia, per poi recuperare nel corso del 2021 (+3,8% a prezzi correnti²). In conseguenza a queste dinamiche, il trend decrescente seguito dal rapporto tra le spese abitative e il reddito si è interrotto e il valore è lievemente aumentato nel 2020 e 2021 rispetto al 2019 (Fig.3).

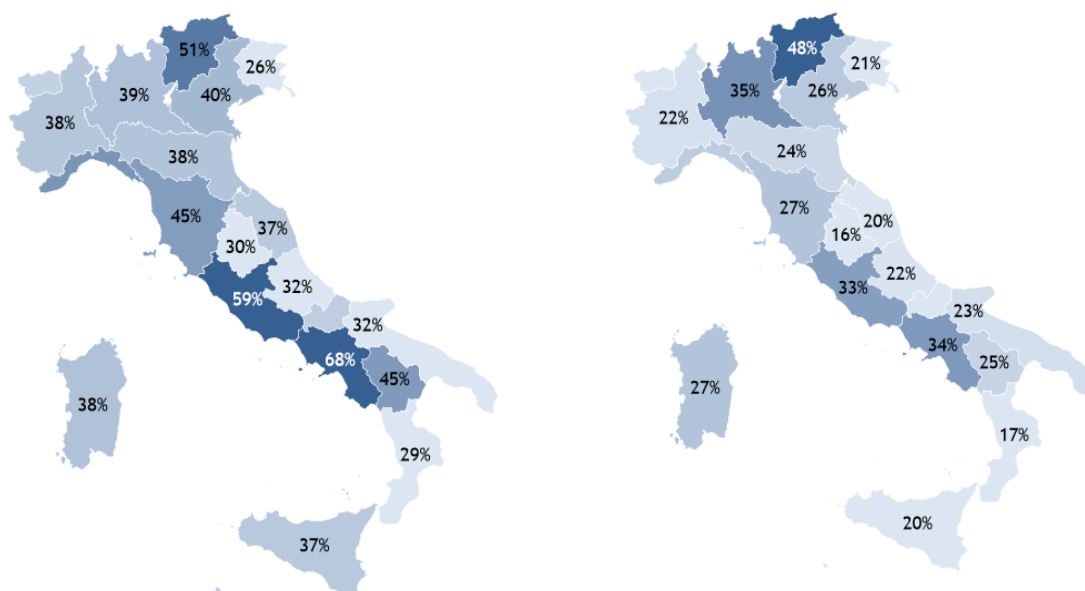
² Relazione annuale sul 2021, Banca d'Italia.

3. FOCUS TERRITORIALE

La riduzione della misura di accessibilità abitativa verificatasi nell'ultimo decennio ha interessato tutte le regioni italiane, con diversa intensità. Al 2012 solo tre regioni (Friuli-Venezia Giulia, Calabria e Umbria) avevano un rapporto tra spese abitative e reddito mediano inferiore o pari al 30%: per tutte le altre l'acquisto di un'abitazione superava tale soglia, rendendo l'operazione non accessibile; in particolare Campania, Lazio e Trentino-Alto Adige mostravano valori superiori al 50%. Tale circostanza era dovuta all'azione combinata degli elevati tassi di interesse, in aumento per effetto delle crisi dei debiti sovrani, e al livello dei prezzi delle abitazioni, che nel 2008 era aumentato di circa il 30% rispetto al valore del 2004 e per poi stabilizzarsi (+25% nel 2012 rispetto al 2004).

Al 2021, in quasi tutte le regioni il rapporto risulta inferiore al 30%; fanno eccezione Lazio, Campania, Lombardia e Trentino-Alto Adige, per le quali il valore supera ancora la soglia di accessibilità: il mancato rientro dei valori sembrerebbe indicare che in questi casi la scarsa accessibilità sia da ricondurre a un fenomeno strutturale piuttosto che a una fase legata al periodo di crisi che aveva caratterizzato l'inizio dello scorso decennio. In particolare, per quanto riguarda la Campania, il superamento della soglia è determinato principalmente dal basso livello dei redditi, mentre per Lazio e Lombardia è da ricondurre all'elevato costo euro/mq degli immobili residenziali.

Rapporto tra spese abitative e reddito netto mediano per regione, 2012 (sx.) e 2021 (dx.)



Fonte: elaborazioni Avalon su dati Banca d'Italia, Istat, Agenzie delle Entrate.

Qual è il profilo di accessibilità nelle principali città italiane? I risultati aggiornati al 2021 per i capoluoghi di regione sono presentati nella tavola di seguito:

Città	Spese abitative/reddito
Venezia	53,6%
Firenze	52,2%
Napoli	47,1%
Bologna	44,7%
Roma	44,2%
Milano	43,6%
Genova	38,4%
Cagliari	37,7%
Bari	36,9%
Torino	34,1%
Trieste	33,9%
Aosta	30,7%
Palermo	30,2%
Potenza	29,3%
Ancona	27,9%
Campobasso	27,4%
Perugia	27,3%
Catanzaro	25,6%
L'Aquila	20,5%

* il reddito considerato per questa parte dell'analisi è lordo per disponibilità di dati.

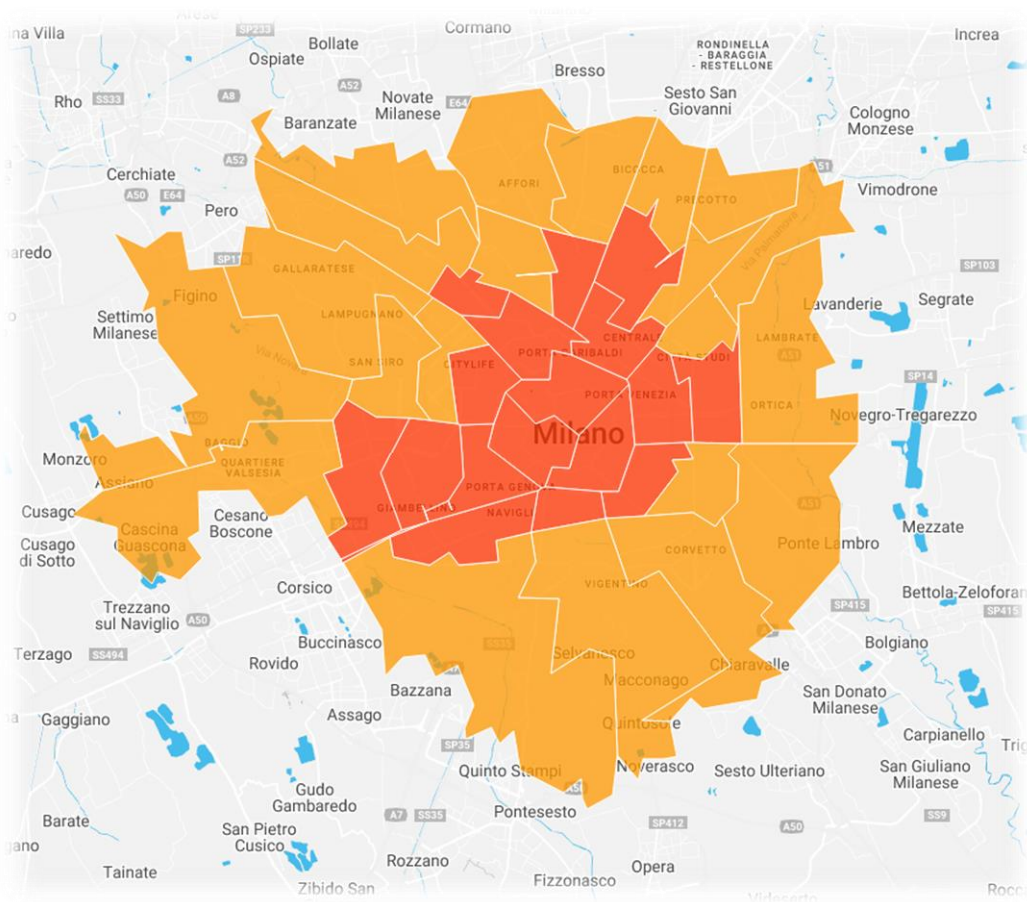
Fonte: elaborazioni Avalon su dati Banca d'Italia, Istat, Agenzie delle Entrate.

Al contrario di quanto ci si sarebbe ragionevolmente aspettato, Milano non è al primo posto per valore del rapporto; Venezia, Firenze, Napoli, Bologna e Roma presentano un valore più elevato, con un rapporto rata su mutuo che arriva a coprire circa la metà del reddito. Nonostante i valori di vendita al metro quadro in queste ultime città siano visibilmente inferiori, questo ordinamento è dovuto al livello dei redditi: la differenza al ribasso sui valori di vendita è più che compensata da redditi significativamente inferiori, determinando così un rapporto rata su canone più elevato. L'acquisto di un'abitazione risulta non accessibile in 11 città sulle 19 analizzate, due città si trovano sulla soglia e, tra quelle accessibili, il valore minimo è raggiunto a L'Aquila, con un rapporto del 20%.

La disponibilità di dati a livello di CAP relativi a prezzi, dimensioni medie delle abitazioni e redditi ha consentito di indagare la questione dell'accessibilità con un maggiore grado di dettaglio per la città di Milano. Come visibile dalla mappa riportata di seguito, considerando i dati al 2020 nessuna area appare

accessibile; come ragionevole attendersi, le zone più lontane dal centro sono di colore più chiaro, con un rapporto compreso tra il 30% e il 60% (in arancione), mentre spostandosi verso il centro l'affordability peggiora e le zone raggiungono valori del rapporto superiori al 60% (in rosso).

Rapporto tra rata e reddito nella città di Milano, dati per CAP (2020)

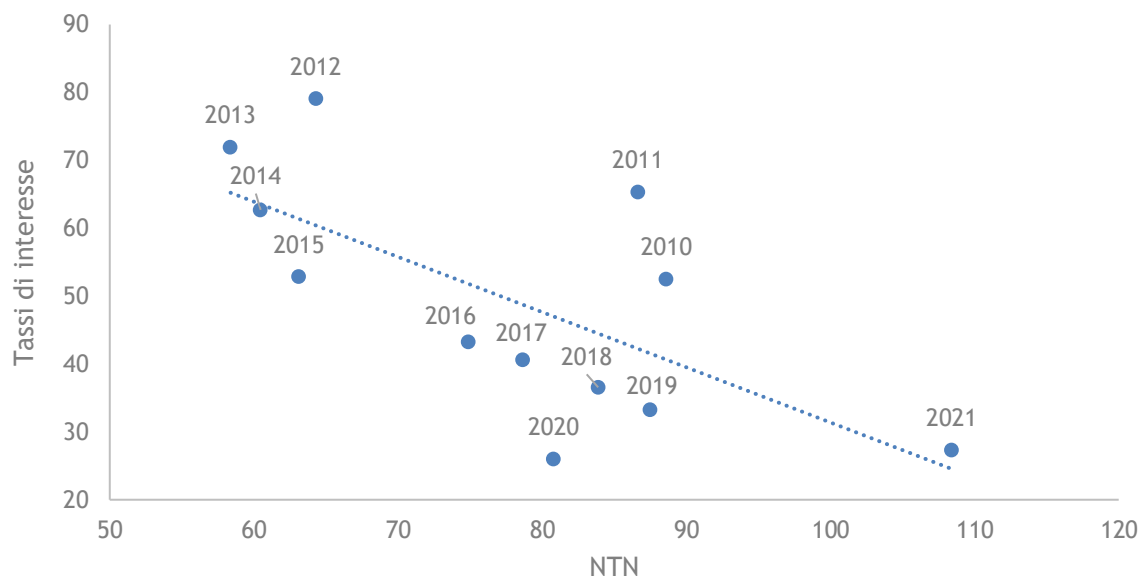


Fonte: elaborazioni Avalon su dati Banca d'Italia, Istat, Agenzie delle Entrate.

4. ACCESSIBILITÀ ABITATIVA NEL 2022 E PREVISIONI PER IL 2023

Nei prossimi mesi, l'andamento del rapporto dipenderà dall'evoluzione delle variabili sopra discusse. Le previsioni sui redditi sono in aumento per 2022 e 2023, determinando così un impatto positivo sull'accessibilità per questa componente. In riferimento ai tassi di interesse, lo scorso 15 dicembre il Consiglio direttivo ha deciso di innalzare i tassi di riferimento di 50 punti base e ha annunciato il proseguimento di questa strategia nei prossimi mesi, con incrementi significativi e costanti al fine di raggiungere tassi sufficientemente restrittivi per riportare l'inflazione all'obiettivo del 2% nel medio termine (impatto negativo sull'accessibilità). Per quanto riguarda i prezzi delle abitazioni, secondo stime di Banca d'Italia, questi hanno seguito un andamento crescente nel secondo semestre 2022, trend che continuerà fino alla fine dell'anno; nel 2023 sarà determinante il rallentamento della domanda derivante dalle strette sui tassi di interesse. Ci si aspetta, quindi, una riduzione significativa del numero di transazioni residenziali, in ragione anche del rapporto inverso che ha caratterizzato nell'ultimo decennio l'andamento di NTN e tassi di interesse (con una correlazione del $-0,67\%$ tra 2010 e 2021, fig.5); a ciò consegnerà un rallentamento dei prezzi, che aumenteranno anche nel 2023 ma in misura meno intensa di quanto era stato previsto negli scorsi mesi: secondo le stime ultime stime Nomisma i prezzi cresceranno dello $0,7\%$, contro il $+2\%$ previsto a luglio.

Fig.5: NTN e tassi di interesse
valori in base 2000



Nel 2022 e 2023, quindi, si ritiene probabile un peggioramento del livello di accessibilità per l'effetto combinato delle tre variabili discusse: provando a stimare il livello di accessibilità per l'anno in corso e per il prossimo sulla base dei dati sopra esposti e avanzando ipotesi circa l'andamento dei redditi (crescita a prezzi correnti pari alla media degli anni precedenti la pandemia per 2022 e 2023), emerge un incremento del peso dei costi abitativi sul reddito (Fig.3, Scenario 1³). Inoltre, ferme restando le altre ipotesi, se anche si ipotizzasse ottimisticamente un tasso di crescita dei redditi nominali pari a quello osservato nel 2021 (anno caratterizzato da un rimbalzo economico rispetto al 2020) sia per il 2022 che per il 2023, l'accessibilità subirebbe comunque un peggioramento (Fig.3, Scenario 2).

³ Il tasso di crescita dei redditi applicato al 2022 e al 2023 è dato dalla media per il periodo 2013-2019, scelto con l'intenzione di escludere gli anni caratterizzati da un andamento meno ordinario a causa di crisi e successivi rimbalzi.
