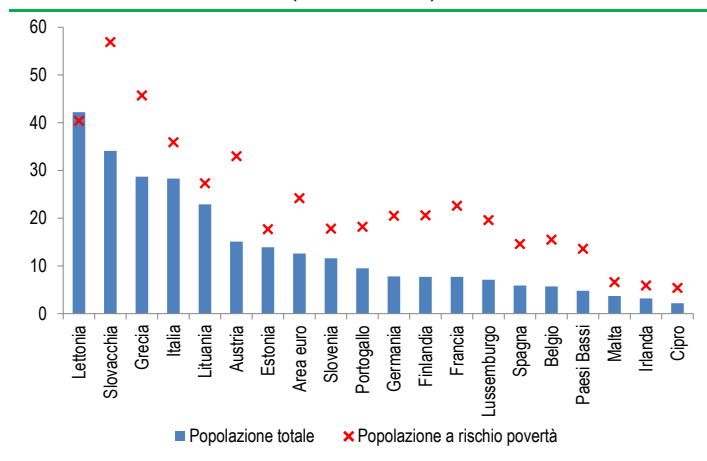


Quota di popolazione che vive in abitazioni sovraffollate (val. %; 2019)



Fonte: Eurostat

Nel 2019, nella maggior parte delle economie avanzate, la quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza è risultata inferiore a quella di dieci anni prima. Nell'area euro il calo è stato di oltre 6 punti percentuali, con variazioni che oscillano dai -0,5 pp dell'Italia ai -7 pp della Lettonia; nei pochi paesi in controtendenza l'aumento è di circa 1 pp. Anche i paesi di lingua anglosassone hanno registrato una diminuzione della quota di famiglie che vive in abitazione di proprietà. Il fenomeno risente della debole crescita dei redditi del decennio passato e delle trasformazioni socio-demografiche in corso.

Il programma paneuropeo Energy Efficient Mortgage (EEM), mirato a stimolare e finanziare interventi di efficientamento energetico degli edifici e ristrutturazioni per il risparmio energetico, potrebbe riflettersi favorevolmente sull'**andamento dei mutui** considerata la vetustà del patrimonio immobiliare del Vecchio Continente.

In tema di abitare, **gli effetti della pandemia pesano soprattutto sulle classi meno abbienti** che con maggiore frequenza vivono in abitazioni in affitto, hanno a disposizione spazi abitativi più ridotti, presentano una elevata incidenza dei costi abitativi rispetto al reddito.

n. 10

12 aprile 2021



BNL
GRUPPO BNP PARIBAS

La banca
per un mondo
che cambia

Cambia l'appeal della casa di proprietà?

C. Russo¹  carla.russo@bnlmail.com

La casa continua ad essere l'asset più consistente e diffuso nei bilanci delle famiglie; tuttavia nell'ultimo decennio in molte economie avanzate si coglie con chiarezza un indebolimento della propensione all'acquisto dell'abitazione di proprietà. Nel periodo 2009-2019, nell'area euro, la quota di famiglie proprietarie è diminuita di oltre 6 pp, fenomeno condiviso dalla maggior parte dei paesi membri. Il campo di variazione spazia da -0,5 pp dell'Italia a -7 pp della Lettonia e nelle poche economie in controtendenza (Lussemburgo, Francia, Malta e Paesi Bassi) l'incremento si aggira intorno a 1 pp. Lo stesso trend si rileva nel periodo 2008-18 anche nei paesi di lingua anglosassone (dal Regno Unito all'Australia, al Canada e Stati Uniti).

La diminuzione dell'appeal dell'abitazione di proprietà sembra legata principalmente alla debole crescita dei redditi nel decennio passato: la minore disponibilità di risorse proprie necessarie per finalizzare l'acquisto ha coinciso con la riduzione da parte delle banche della quota massima di finanziamento rispetto al prezzo dell'immobile. Le nuove generazioni, inoltre, sembrano avere una maggiore attitudine verso l'affitto e una scarsa tendenza ad assumere impegni finanziari a lunghissima scadenza come i mutui.

I finanziamenti per l'acquisto di abitazioni hanno di conseguenza subito un deciso ridimensionamento nel corso dell'ultimo decennio: nel periodo 2011-2020 nell'area euro le nuove erogazioni sono scese a 1 trn di euro (erano 1,8 trn nel 2001-2010), una riduzione ripartita tra quasi tutti i paesi della Uem. Il comparto dei prestiti immobiliari potrebbe oggi beneficiare dell'iniziativa paneuropea denominata Energy Efficient Mortgage (EEM) mirata a stimolare e finanziare interventi di efficientamento energetico degli edifici e ristrutturazioni per il risparmio energetico: oltre il 90% degli edifici europei è stato costruito nel secolo scorso e i prestiti godono di condizioni agevolate.

Nell'insieme, in tema di abitare, gli effetti negativi della pandemia pesano soprattutto sulle classi meno abbienti che con maggiore frequenza vivono in abitazioni in affitto, hanno a disposizione spazi abitativi più ridotti, presentano una elevata incidenza dei costi abitativi rispetto al reddito.

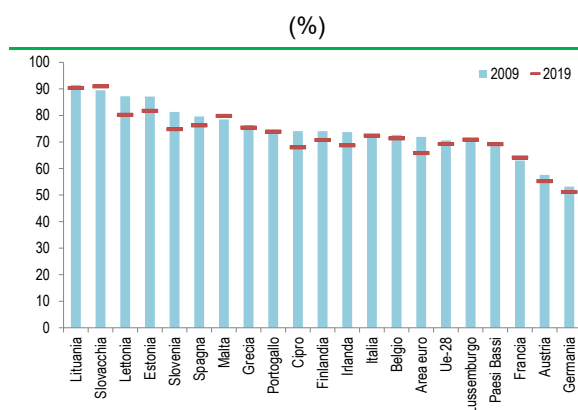
Una notizia inaspettata: cala la quota di proprietari l'abitazione di residenza

Tra le numerose novità di questa prima parte degli anni duemila, piuttosto inatteso è il calo della propensione al possesso dell'abitazione di residenza. In Europa, la quota di individui proprietari è stata nel 2019 pari al 69,1%, 1,5 pp in meno rispetto a dieci anni prima, diminuzione che nell'area euro supera in media i 6 pp (al 65,8%). La tendenza si riscontra in quasi tutti i paesi della Uem con riduzioni che vanno dai 0,5 pp dell'Italia ai 7 della Lettonia. Fanno eccezione Lussemburgo, Francia, Malta e Paesi Bassi per i quali si registra un incremento, comunque modesto (intorno al punto percentuale). Anche nei paesi anglosassoni si rileva una diminuzione della quota di proprietari: nel periodo 2008-2018 nel Regno Unito il livello è sceso di oltre 7 pp (dal 72,5 al 65,2), di 2 pp in Australia (da 68,3 a 66,2), di 1 pp in Canada (dal 67,3 al 66,3); mentre gli Stati

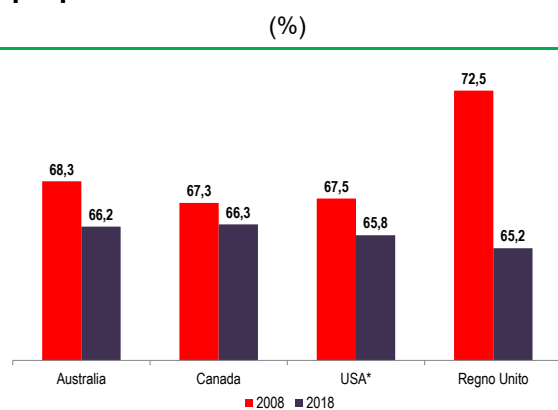
¹ Economist, Servizio Studi BNL – Gruppo BNP Paribas, le opinioni espresse impegnano unicamente l'autore.

Uniti si posizionano a 65,8% (IV trim 2020), un livello di 1,7 pp inferiore a dieci anni prima e di 3,4 pp del picco massimo del 2004 (69,2%).

Area euro: quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza



Paesi anglosassoni: quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza



Fonte: elaborazione Servizio Studi BNL su Eurostat

Fonte: elaboraz. Servizio Studi BNL su Eurostat e fonti statistiche nazionali; * 2010-2020

L'acquisto dell'abitazione di residenza è da tempo e quasi ovunque incentivato dai governi con agevolazioni fiscali ed economiche in fase di acquisto, di mantenimento e di trasmissione alle generazioni successive. Considerato per molti anni un traguardo da raggiungere e punto di partenza per miglioramenti successivi, il vivere in una casa di proprietà è elemento essenziale del profilo della maggior parte delle famiglie delle economie avanzate, seppure con percentuali ampiamente diversificate da paese a paese. Si riscontrano quote superiori all'80% nei paesi dell'Europa centrale e orientale, dove nel passaggio da un'economia pianificata a un'economia di mercato molti locatari hanno colto l'opportunità di acquistare gli alloggi di proprietà pubblica a prezzi vantaggiosi. È il caso della Romania dove la quota di famiglie proprietarie è arrivata al 96%; in Ungheria, Slovacchia e Lituania la stessa quota si attesta al 90-92%; negli altri paesi dell'est si registrano percentuali di proprietari tra l'80 e il 90%. Per contro, quote minime si riscontrano in Austria (55%) e Germania (51%) dove l'abitazione in affitto è molto diffusa. Relativamente contenute anche le percentuali in Irlanda, Francia, Danimarca e Paesi Bassi dove sono rilevanti i contributi pubblici per le locazioni.² Particolare la situazione della Svizzera paese in cui due persone su tre vivono in locazione per effetto, tra l'altro, di un mercato degli affitti sviluppato, di un'ampia disponibilità di appartamenti in locazione e della mancanza di incentivi per l'acquisto della proprietà.

Le analisi³ sulla flessione della quota dei proprietari dell'abitazione di residenza riguardano principalmente i paesi anglosassoni ma le motivazioni sono in larga parte comuni anche all'esperienza europea. La ragione prevalente è quella economica: la debole crescita dei redditi a partire dalla crisi del 2008 ha reso difficile l'accantonamento di risparmi necessari a coprire la parte del prezzo di acquisto non coperta dal mutuo proprio negli anni in cui le banche inasprivano i criteri per la concessione di prestiti ipotecari limitando la quota massima di finanziamento rispetto al prezzo dell'immobile. A ciò si accompagnano le trasformazioni socio-demografiche in

² OECD Affordable Housing Database, 16 dicembre 2019.

³ The Economist, Special Report, "End of an era", Home ownership is in decline, 16 gennaio 2020.

atto: le giovani generazioni sembrano meno attratte dalla proprietà immobiliare estendendo anche all'abitazione l'attitudine a fruire di servizi in affitto (vetture, musica, abiti); le generazioni più giovani sembrano inoltre meno inclini a sottoscrivere impegni finanziari a lunghissimo termine come un mutuo. Per venire incontro alle esigenze abitative della cosiddetta "Rent Generation" i sindaci di alcune grandi città stanno adottando misure a favore delle locazioni: a Londra si raccomanda un aumento calmierato degli affitti; a Parigi si è reintrodotta un controllo, abolito nel 2017; a Berlino le autorità hanno stabilito un blocco quinquennale.

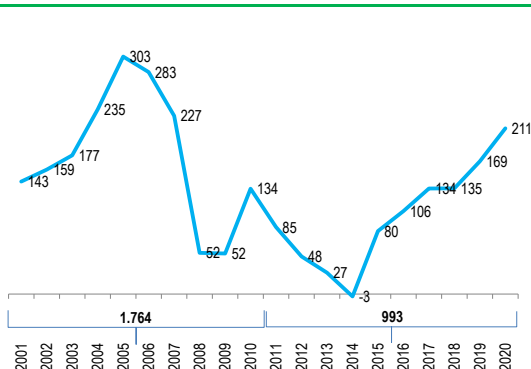
Negli Stati Uniti, invece, si sta intensificando l'investimento privato negli immobili residenziali destinati ad essere affittati (build-to-rent) con un canone di locazione che include alcuni benefit quali la palestra e la fruizione gratuita di servizi Uber. Alla luce della crescente domanda di questa tipologia di locazione, aumenta il numero di imprese che si stanno specializzando nel co-housing (modello abitativo nato in Scandinavia negli anni Sessanta del XX secolo che combina l'autonomia dell'abitazione privata e la condivisione di spazi e servizi comuni da parte di un gruppo limitato di nuclei familiari).

Scende anche la quota dei mutuatari

Come intuibile, al calo della quota di famiglie proprietarie è legato quello della diminuzione delle erogazioni nette dei prestiti ipotecari. Un confronto tra il decennio 2001-2010 e il decennio successivo evidenzia come nell'area euro i finanziamenti netti si siano quasi dimezzati (da 1,8 trn a 1 trn di euro) a causa soprattutto del saldo negativo fra rimborsi e nuovi prestiti per l'acquisto di abitazioni rilevato in Spagna (-553 mld di euro), Italia (-131 mld), Grecia (-74 mld) e Portogallo (-56 mld). Tra le poche economie a registrare una crescita consistente delle erogazioni nette la Germania (+336 mld di euro) seguita dal Belgio (+92 mld).

Area euro: prestiti per l'acquisto di abitazioni

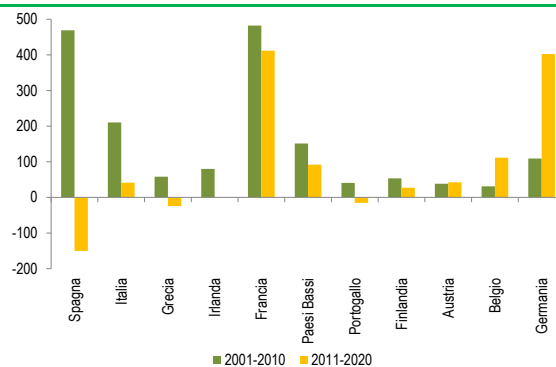
(erogazioni nette annue; miliardi)



Fonte: elaborazione Servizio Studi BNL su Bce

Prestiti per l'acquisto di abitazioni

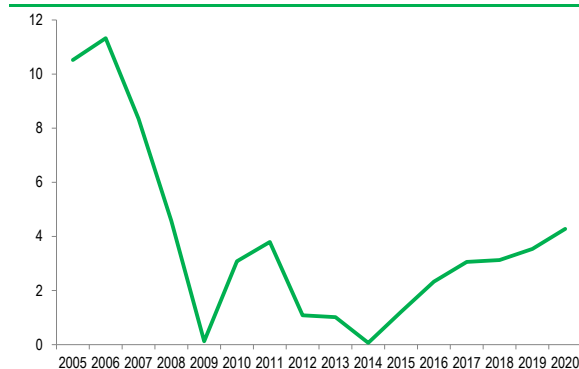
(erogazioni nette; miliardi)



Fonte: elaborazione Servizio Studi BNL su Bce

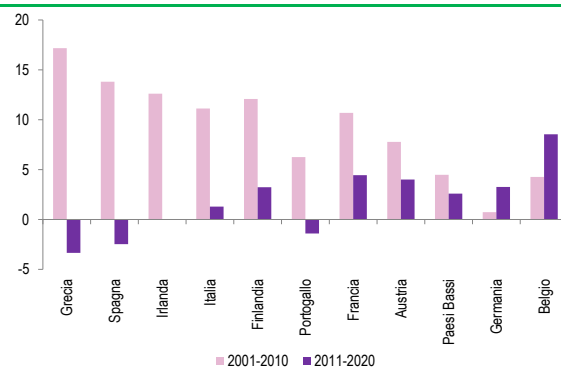
Uno sguardo agli andamenti tendenziali evidenzia la decisa frenata della crescita media annua negli ultimi dieci anni (2011-20) rispetto al decennio precedente in quasi tutti i paesi dell'eurozona. Fanno eccezione Belgio (+4 pp) e Germania (+3 pp). L'attenuazione nell'area euro è stata in media di 4 p.p. con riduzioni particolarmente severe in Grecia (-20 pp), Spagna (-16 pp) e Italia (-10 pp).

Area euro: prestiti per l'acquisto di abitazioni
(var. % a/a)



Fonte: elaborazione Servizio Studi BNL su Bce

Prestiti per l'acquisto di abitazioni
(var. % annue; medie del periodo)

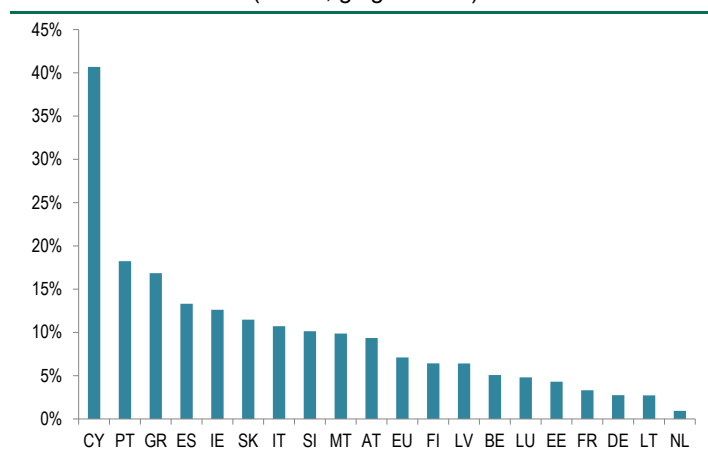


Fonte: elaborazione Servizio Studi BNL su Bce

Gli andamenti più recenti evidenziano una crescita dei mutui dell'eurozona stabile intorno al 4,5% dall'ultimo trimestre dello scorso anno, con variazioni che a febbraio, nelle principali economie dell'area, spaziano dal -0,9% della Spagna al +6,8% della Francia, con Italia e Germania al 2,4 e 6,5% rispettivamente. In tutti i casi si tratta di un miglioramento in parte dovuto alle moratorie adottate sui prestiti: a giugno scorso la quota di mutui che beneficiava della possibile sospensione dei rimborsi era pari a oltre il 13% in Spagna, circa l'11% in Italia e intorno al 3% in Francia e Germania.

Quota di prestiti ipotecari soggetti a moratoria sul totale dei prestiti ipotecari

(val. %: giugno 2020)



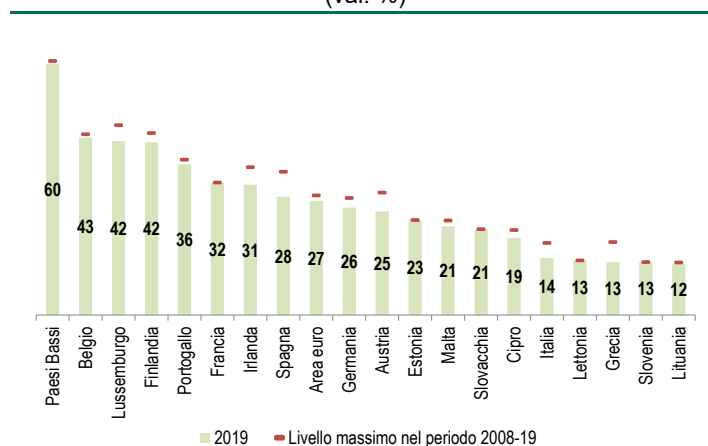
Fonte: Eba (dati riferiti alle banche sottoposte a vigilanza Bce)

Contestualmente è diminuita la quota di famiglie divenute proprietarie grazie alla sottoscrizione di un mutuo rispetto ai punti di massimo raggiunti nel periodo 2008-2019. La tendenza è condivisa da ben 14 economie della zona euro fatta eccezione per Estonia, Francia, Lettonia, Slovenia e Slovacchia. Nel 2019 nel complesso dell'area euro il calo dei mutuatari è stato di 1,3 pp rispetto al picco del 2013 (al 27,4% dal 28,7%) e di 1,1 pp nella Ue-28 che aveva raggiunto il massimo nel 2010.

Particolarmente marcata la contrazione in Spagna (-6 pp al 28%), Grecia (-4,8 pp al 13%), Austria (-4,5 pp al 25%) e Irlanda (-4,2 pp al 31%) che avevano raggiunto i rispettivi massimi tra il 2010 e il 2013. Tra le grandi economie solamente la Francia è in controtendenza con la quota di famiglie divenute proprietarie grazie ad un prestito ipotecario che ha raggiunto il 32% nel 2019, mentre in Germania e in Italia si è al 26 e al 14% rispettivamente, ovvero 2,3 pp e 3,6 pp in meno nel confronto con i rispettivi massimi toccati nel 2011 (Germania) e nel 2014 (Italia).

Quota di famiglie con prestito ipotecario

(val. %)



Fonte: elaborazione Servizio Studi BNL su Eurostat

Il mercato dei mutui potrebbe oggi beneficiare dell'iniziativa paneuropea denominata Energy Efficient Mortgage (EEM) mirata a stimolare e finanziare interventi di efficientamento energetico degli edifici e ristrutturazioni per il risparmio energetico. In Europa circa il 90% delle 247 milioni di abitazioni esistenti risulta costruita prima del 2001; alla luce del fatto che gli edifici rappresentano il 40% del consumo energetico dall'Unione europea, è stato ipotizzato che i finanziamenti EEM possano rivelarsi operazioni favorevoli per tutti gli operatori economici (consumatori, imprese, banche, investitori) coinvolti nel processo. I mutui "green" godono di tassi agevolati, di un rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile più elevato (LTV), di risparmi prospettici sulle utenze nonché di una mitigazione del rischio per le banche legato all'incremento di valore degli immobili.

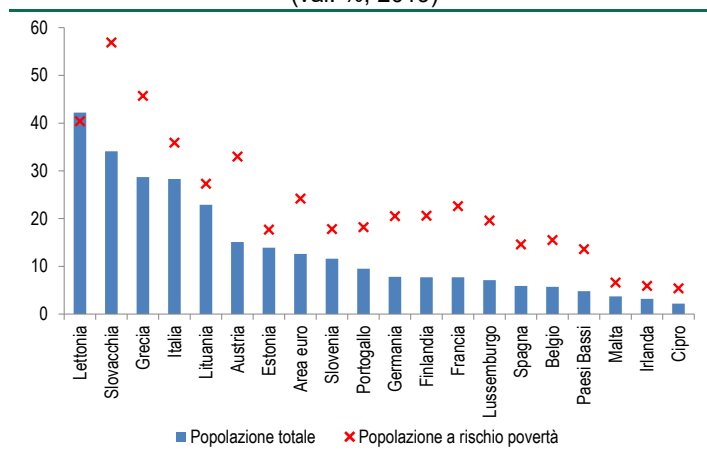
Sovraffollamento e costi abitativi: un problema soprattutto per le classi meno abbienti

Già prima che l'emergenza Covid evidenziasse l'importanza di ambienti domestici proporzionati alla dimensione delle famiglie (sia per motivi sanitari sia per necessità lavorative), la disponibilità di spazi adeguati era tra i fattori principali per determinare l'idoneità delle abitazioni ad assicurare un vivere confortevole. In base a questo parametro, il 12,6% delle famiglie dell'area euro risulta vivere in alloggi sovraffollati fenomeno che, in tempi di pandemia, rende evidentemente difficile il rispetto delle misure di distanziamento sociale e, ove necessario, di isolamento. Nei grandi paesi dell'area euro la quota di popolazione che vive in abitazioni sottodimensionate rispetto al nucleo familiare oscilla dal 6% della Spagna al 28% dell'Italia, con Germania e Francia poco sotto l'8%. Nell'eurozona, per la popolazione appartenente alle classi di

reddito meno abbienti⁴ la quota supera il 24% con percentuali ben più elevate, tra gli altri, in Grecia (46%), Italia (36%) e Austria (33%).

Quota di popolazione che vive in abitazioni sovraffollate

(val. %; 2019)

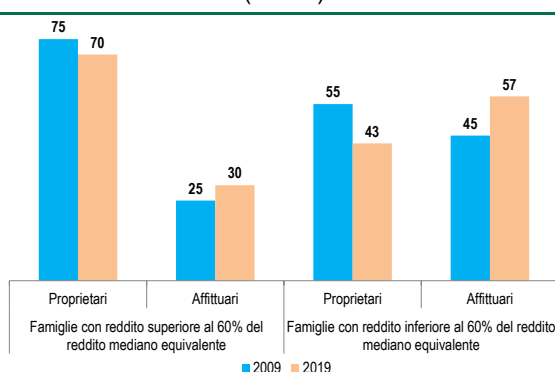


Fonte: Eurostat

Oltre a soffrire un maggior disagio per l'esigua superficie abitativa disponibile, per le classi di reddito più basse i costi per la casa incidono in misura consistente: la maggiore frequenza a vivere in abitazioni in affitto e la tendenza dei canoni di locazione ad essere anelastici rispetto al reddito pone le famiglie meno abbienti in condizioni particolarmente critiche soprattutto alla luce degli effetti indotti dall'attuale pandemia sulle entrate delle famiglie. Nel 2019, poco meno del 60% delle famiglie dell'area euro in condizioni di povertà relativa viveva in abitazioni in affitto, quota che supera il 70% in Francia e Germania e scende al 45% in Spagna e Italia.

Area euro: distribuzione delle famiglie per titolo di possesso dell'abitazione e classe di reddito

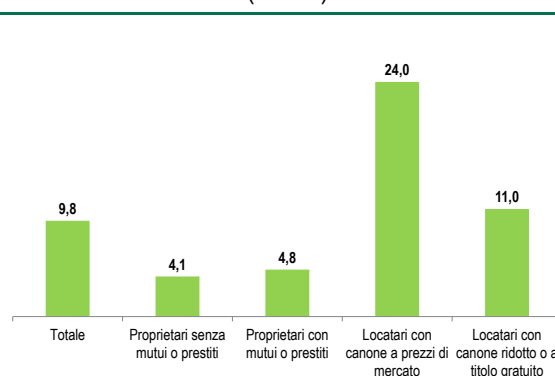
(val. %)



Fonte: Eurostat

Area euro: quota di famiglie i cui costi abitativi superano il 40% del reddito disponibile

(val. %)



Fonte: Eurostat

⁴ Famiglie con reddito inferiore al 60% del reddito mediano equivalente.

L'insieme dei costi abitativi può arrivare a pesare sugli affittuari in misura decisamente significativa: nell'area euro oltre un quarto dei locatari sostiene oneri relativi alla casa per un ammontare superiore al 40% del proprio reddito disponibile. Secondo la Banca d'Italia⁵, nel nostro paese quasi il 40% dei locatari ha dichiarato di avere difficoltà nel far fronte al canone di affitto. Il circolo vizioso che si crea potrebbe ritardare la ripresa dei consumi alla luce della contrazione delle entrate subita a causa della pandemia.

Il presente documento è stato preparato nell'ambito della propria attività di ricerca economica da BNL-Gruppo Bnp Paribas. Le stime e le opinioni espresse sono riferibili al Servizio Studi di BNL-Gruppo BNP Paribas e possono essere soggette a cambiamenti senza preavviso. Le informazioni e le opinioni riportate in questo documento si basano su fonti ritenute affidabili ed in buona fede. Il presente documento è stato divulgato unicamente per fini informativi. Esso non costituisce parte e non può in nessun modo essere considerato come una sollecitazione alla vendita o alla sottoscrizione di strumenti finanziari ovvero come un'offerta di acquisto o di scambio di strumenti finanziari. Autorizzazione del Tribunale di Roma n. 159/2002. Le opinioni espresse non impegnano la responsabilità della banca.

Direttore Responsabile: Giovanni Ajassa tel. 0647028414 – giovanni.ajassa@bnlmail.com

⁵ Banca d'Italia, Principali risultati della terza edizione dell'indagine straordinaria sulle famiglie italiane nel 2020, Note Covid-19, 30 marzo 2021.