

OSSERVATORIO NORD EST

Nord Est: preoccupazione
per casa e mutuo

Il Gazzettino, 15.06.2008



NOTA METODOLOGICA

I dati dell'Osservatorio sul Nord Est, curato da Demos & Pi, sono stati rilevati attraverso un sondaggio telefonico svolto tra il 17 e il 21 gennaio 2008. Le interviste sono state realizzate con tecnica CATI (Computer Assisted Telephone Interviewing), dalla società Demetra di Venezia. Il campione, di 1048 persone, è statisticamente rappresentativo della popolazione, con 15 anni e più, residente in Veneto, in Friuli-Venezia Giulia e nella Provincia di Trento, per area geografica, sesso e fasce d'età. I dati delle precedenti rilevazioni fanno riferimento solamente al Veneto e al Friuli-Venezia Giulia.

Fabio Bordignon e Natascia Porcellato hanno curato la parte metodologica, organizzativa e l'analisi dei dati. Claudio Zilio ha svolto la supervisione dell'indagine CATI. Lorenzo Bernardi ha fornito consulenza sugli aspetti metodologici. L'Osservatorio sul Nord Est è diretto da Ilvo Diamanti.

Documento completo su www.agcom.it

MUTUI, A NORD EST FANNO PAURA A DUE SU TRE

di Ezio Micelli

È con preoccupazione che i cittadini del Nordest guardano alla crisi dei mutui subprime e alla possibilità che tale crisi si propaghi, con i suoi effetti potenzialmente devastanti, anche nella nostra economia. Come è stato rilevato da Demos, la proprietà immobiliare è nel Nordest sempre più diffusa: quasi nove famiglie su dieci risiedono in un'abitazione di proprietà, e oltre un terzo delle famiglie ha acceso un mutuo per l'acquisto della casa.

Non stupisce, dunque, la particolare sensibilità per il mercato dei mutui concessi negli Stati Uniti a cattivi debitori: la crisi dei subprime preoccupa infatti quasi la metà degli intervistati. L'attenzione al fenomeno è inoltre venata da pessimismo: quasi due terzi degli intervistati dichiara di ritenere molto o abbastanza probabile che la crisi non sia solo americana, ma possa estendersi anche al nostro Paese.

Quanto sono motivate queste preoccupazioni? Il pessimismo non sembra giustificato se consideriamo l'operato delle banche italiane, che mai hanno concesso, nel nostro paese, mutui senza adeguate garanzie. Lo sviluppo del mercato creditizio subprime - con prodotti che spaziano dal mutuo ipotecario fino alle carte di credito e al credito al consumo - è peculiare degli Stati Uniti, e l'atteggiamento più prudente, quasi conservatore, dei nostri istituti di credito, si è alla fine rivelato utile per la solidità del sistema creditizio. Certo, è noto che le banche americane hanno rivenduto i mutui subprime ad altre istituzioni finanziarie, esportando in questo modo oltre confine il rischio dei cattivi debitori. Tuttavia, le attenzioni rivolte a questo fenomeno da parte delle autorità di controllo - Banca d'Italia per quel che attiene alla stabilità, Consob per la trasparenza - hanno dato esiti rassicuranti: sulla base dell'indagine promossa dall'autorità di vigilanza della Borsa già lo scorso anno le esposizioni a rischio nei portafogli delle banche italiane si sono rivelate modeste.

Insomma, il pessimismo del Nordest sul tema non si giustifica in una possibile crisi finanziaria, arginata dalla prudenza degli operatori e da un'efficace rete di controllo. Più probabilmente, il disagio degli intervistati si spiega per l'effetto congiunto della stretta finanziaria - con rialzi del saggio di interesse che hanno avuto un impatto importante sulle famiglie indebitate - e del rallentamento dei valori immobiliari. Molti italiani, soprattutto le famiglie più giovani, hanno comprato casa quando pagare

l'affitto era equivalente alla rata del mutuo e l'investimento immobiliare assicurava incrementi di valore che giustificavano un indebitamento importante per valore e durata. Oggi i tassi sono più alti e le rate dei mutui a tasso variabile sono cresciute riducendo il reddito a disposizione delle famiglie, rendendole in sostanza più povere e più esposte al rischio di insolvenza. Allo stesso tempo, i valori del mercato immobiliare, dopo il grande ciclo espansivo dei primi anni del decennio, evidenziano un trend costante quando non in lieve flessione. In altri termini, più che la finanza evoluta e creativa d'oltreoceano, a far temere le famiglie del Nord Est sono probabilmente i fondamentali del credito e del mercato immobiliare, caratterizzati da tassi sostenuti e valori stagnanti che significano meno reddito e meno ricchezza disponibile. E, in attesa di decise azioni macroeconomiche e della ripresa del ciclo immobiliare, la situazione non dovrebbe cambiare per qualche anno ancora.

LA CASA, IL MUTUO E L'OMBRA DELLA CRISI STATUNITENSE SUL NORD EST

di Fabio Bordignon

Lo spettro della crisi americana aleggia anche sui mutui italiani. E conta relativamente poco se una situazione come quella verificatasi negli Usa sia, nella forma e nelle proporzioni, possibile o meno nel nostro paese: a contare sono le paure di una popolazione che, sempre più spesso, per comprare casa, si affida ai finanziamenti offerti dalle banche. Secondo i dati rilevati dall'ultimo *Osservatorio sul Nord Est*, ben due persone su tre, fra i residenti nel Veneto, nel Friuli-Venezia Giulia e in provincia di Trento, ritengono possibile anche "da noi" il riproporsi di una situazione come quella dei mutui *subprime*. L'indagine, curata da *Demos per Il Gazzettino*, evidenzia il grande livello di attenzione (ma anche di apprensione) rivolto dall'opinione pubblica nordestina alle notizie provenienti da oltreoceano.

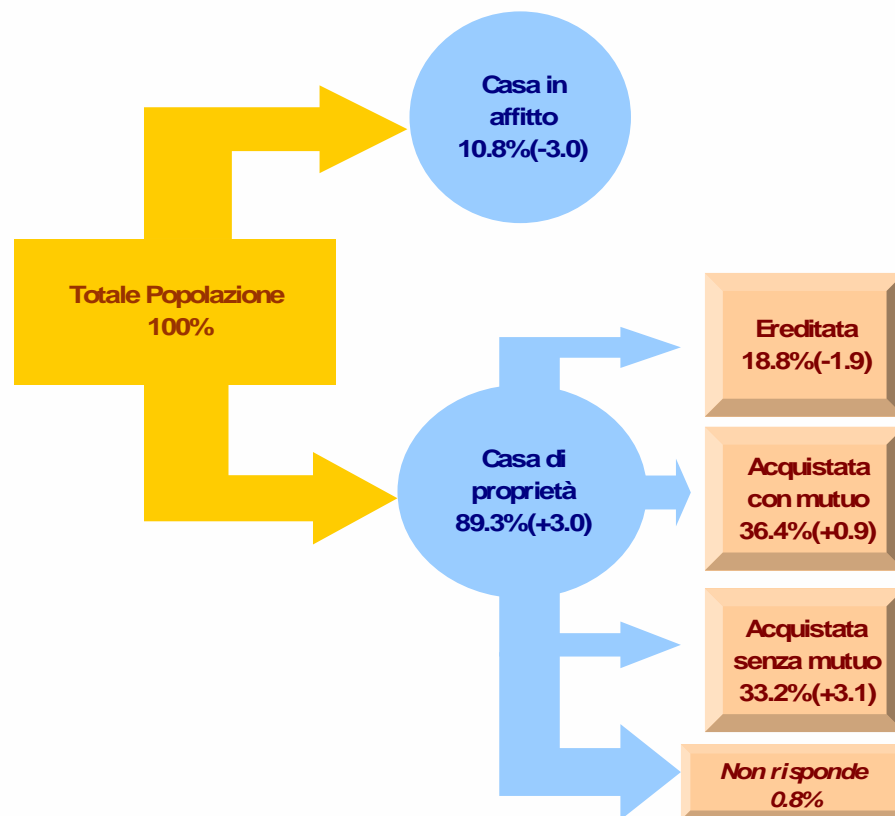
Rifugio e protezione dal mondo esterno, luogo degli affetti e delle relazioni più profonde, investimento e garanzia per il futuro: la casa ha sempre avuto e conserva tuttora, per la società italiana, un ruolo centrale, da molteplici angolature. Per questo, la casa di proprietà rimane, per i cittadini, un riferimento fondamentale: un bene trasmesso, in molti casi, dai genitori ai figli, che, quando non può essere ottenuto in eredità, diventa spesso l'obiettivo di una vita, per le famiglie, perseguito attraverso investimenti di lungo periodo. I dati dell'Osservatorio sul Nord Est di questa settimana illustrano questa situazione in modo piuttosto chiaro. Nelle regioni nord-orientali, appena l'11% della popolazione dichiara di vivere in affitto, mentre i proprietari di casa sfiorano la quota di nove persone su dieci. Questo 90% può essere suddiviso, a sua volta, in tre sottogruppi. Poco meno del 20% ha ereditato la casa dai parenti, nella maggior parte dei casi dai genitori. La frazione rimanente si divide in due componenti di dimensioni non molto distanti. Il 33% ha acquistato casa con proprie risorse, mentre nel 36% dei casi l'acquisto è stato possibile grazie alla sottoscrizione di un mutuo. Oltre un terzo della popolazione, dunque, si è rivolto ad una banca per poter diventare proprietario della propria abitazione, e la percentuale, tra i più giovani, sale oltre il 40%.

Il mutuo è dunque diventato uno strumento di uso comune, nel mercato immobiliare, specie per i nuclei familiari di nuova formazione. Non stupisce, di fronte a questi dati

(e alla posta in gioco, per molte famiglie), la grande attenzione manifestata per tutto ciò che ruota attorno al tema dei mutui: in particolare, le difficoltà delle famiglie nel rispettare le rate, la crescita dei tassi di interesse e gli episodi di insolvenza, fino ai rischi di una possibile crisi del “sistema”. Quanto avvenuto mesi fa negli Stati Uniti, nello specifico, sembra avere suscitato grande interesse presso l’opinione pubblica nordestina. Il 14% degli intervistati dichiara di avere seguito con “molto” interesse le notizie sulla crisi dei mutui *subprime*, un altro 30% con “abbastanza” interesse. Soprattutto, questi fatti hanno indotto una componente molto estesa della popolazione a ritenere possibile, anche in Italia, il riproporsi di una situazione analoga: 24% lo ritiene molto probabile, il 42% abbastanza probabile. Quasi i due terzi degli intervistati, quindi, teme che le difficoltà sperimentate negli Usa possano presentarsi anche nel nostro paese, e il dato cresce proprio tra chi ha sottoscritto un mutuo: fra chi lo sta ancora pagando, nello specifico, il livello di preoccupazione coinvolge oltre sette persone su dieci.

LA SITUAZIONE ABITATIVA DELLA POPOLAZIONE DEL NORD EST

1. La casa dove lei vive è di proprietà della sua famiglia oppure vivete in affitto?
 2. (se di proprietà) La casa dove vive è stata costruita, acquistata dalla sua famiglia, oppure è stata ereditata? Quando avete acquistato o costruito la casa, vi siete finanziati attraverso la sottoscrizione di un mutuo? (valori percentuali – Nord Est; tra parentesi lo scarto rispetto alla rilevazione di febbraio 2005)



Fonte: Demos, Osservatorio sul Nord Est, Gennaio 2008 (Base: 1000 casi)

