This is a pre print version of the following article:

Prestito vitalizio ipotecario e povertà degli anziani: un esercizio di microsimulazione / Baldini, Massimo; Beltrametti, Luca. - (2015), pp. 73-87.

Egea
Terms of use:

The terms and conditions for the reuse of this version of the manuscript are specified in the publishing policy. For all terms of use and more information see the publisher's website.

27/04/2024 19:06

(Article begins on next page)

Prestito vitalizio ipotecario e povertà degli anziani: un esercizio di microsimulazione

Massimo Baldini[§], Luca Beltrametti[*]

[§]Università di Modena e Reggio Emilia, [*]Università di Genova

di prossima pubblicazione in

M. Franzini, F. Farina (a cura di),
La casa e le disuguaglianze, Egea, May 2015.

dicembre 2014

1 Introduzione

Le risorse a disposizione degli anziani sono spesso inadeguate rispetto alle loro esigenze a causa di politiche pensionistiche meno generose rispetto al passato e l'allungamento della durata della vita media determina spesso l'insorgere di non autosufficienza con un aumento nel costo della vita che non trova adeguato sostegno in politiche pubbliche. D'altra parte, le esigenze di liquidità degli anziani possono essere determinate anche dalla volontà di effettuare trasferimenti intra familiari a favore di membri giovani della famiglia[1]. In questo contesto assumono particolare rilevanza le condizioni patrimoniali degli anziani.

Come è noto, gli italiani in media posseggono patrimoni eccessivamente concentrati sulla componente immobiliare (e in particolare nella casa di abitazione) con una insufficiente diversificazione di portafoglio (insufficienti attività liquide): è pertanto diffuso il fenomeno di persone relativamente povere in termini di reddito ma relativamente "ricche" in termini di ricchezza immobiliare ("*house rich, cash poor"*).

L'insieme di queste circostanze suggerisce che vi sia un importante potenziale di sviluppo per strumenti che permettano di rendere liquida una parte della ricchezza accumulata nella casa di abitazione conservando il diritto ad abitare nella propria casa fino al termine della vita. Due sono gli strumenti che possono essere utilizzati: la cessione della nuda proprietà relativa all'abitazione con mantenimento dell'usufrutto in capo all'anziano e il prestito vitalizio ipotecario[2] che prevede l'emissione di debito a fronte di una garanzia rappresentata dalla casa di abitazione.

Con la cessione della nuda proprietà si separa il diritto a usufruire del bene immobile (che resta in capo all'usufruttuario o agli usufruttuari) dalla proprietà del bene stesso. La persona che cede la nuda proprietà conserva il diritto a godere dell'immobile (abitandoci o anche affittandolo) per l'intera durata della vita (sua ed eventualmente del coniuge) oppure per una durata prefissata. L'usufruttuario rinuncia alla possibilità di lasciare in eredità il bene e riceve in cambio una somma in denaro. Al tempo stesso, la persona che cede la nuda proprietà si libera dell'alea relativa alle spese di amministrazione straordinaria e alla tassazione sulla proprietà immobiliare che passano a carico del nudo proprietario.

Il prestito vitalizio ipotecario è stato solo recentemente introdotto dal legislatore italiano[3] e costituisce un prestito che non deve essere restituito se non dopo il decesso dell'anziano o in caso di cessione dell'immobile. Gli eredi possono scegliere tra rimborsare il debito (con gli interessi capitalizzati) e vendere l'immobile trattenendo la differenza tra valore del bene e debito stesso. L'anziano può gradualmente accedere ad un finanziamento sulla base dell'insorgenza del bisogno (nel caso della nuda proprietà la scelta è tra cessione totale e non cessione) e conserva la possibilità di cedere successivamente l'immobile (salvo rimborsare il debito con parte del ricavato). Il proprietario dell'immobile conserva quindi un incentivo ad effettuare le manutenzioni ordinarie e straordinarie allo scopo di massimizzare il valore dell'immobile (per se' o per gli eredi). Nel caso il contraente abbia aspettative di vita più brevi rispetto alla media della coorte di

[1] Piketty (2014, p. 599, Grafico 11.3) mostra che nell'ultimo secolo l'allungamento della durata della vita media ha innalzato da circa 30 a oltre 50 anni l'età media alla quale si riceve un'eredità dai propri genitori: ciò può giustificare il desiderio di questi ultimi di trasferire risorse ai propri figli in vita allo scopo di fronteggiare esigenze di questi e/o dei nipoti.

[2] In Inglese l'espressione generica è "equity release".

[3] DL 203/2005 art. 11: "Il prestito vitalizio ipotecario ha per oggetto la concessione da parte di aziende e istituti di credito nonché da parte di intermediari finanziari, di cui all'articolo 106 del testo unico di cui al decreto legislativo 1° settembre 1993, n. 385, di finanziamenti a medio e lungo termine con capitalizzazione annuale di interessi e spese, e rimborso integrale in unica soluzione alla scadenza, assistiti da ipoteca di primo grado su immobili residenziali, riservati a persone fisiche con età superiore ai 65 anni compiuti."

appartenenza, per esempio a causa della presenza di malattie, il prestito vitalizio ipotecario non espone alle iniquità che normalmente si verificano con la cessione della nuda proprietà[4]. Il prestito vitalizio ipotecario è inoltre più neutrale rispetto all'Isee: la cessione della nuda proprietà dà generalmente luogo all'emergere di un patrimonio finanziario che ha un impatto sull'Isee maggiore rispetto alla medesima ricchezza incorporata nella casa di abitazione.
Infine, nel caso della cessione della nuda proprietà il venditore si muove su un segmento del mercato immobiliare più piccolo e caratterizzato da condizioni poco trasparenti; al contrario il prestito vitalizio implica che le transazioni immobiliari avvengano comunque sul mercato della piena proprietà e che gli operatori finanziari che lo erogano siano sottoposti alle regole di trasparenza imposte dagli organi di vigilanza dei mercati finanziari.
Nel tentativo di promuovere l'utilizzo di tale strumento il legislatore ha recentemente introdotto alcune varianti che sono state approvate dal Senato e sono ora[5] all'esame della Camera[6].
Questo studio si propone di fornire una "fotografia" della distribuzione della proprietà immobiliare in Italia con riferimento agli aspetti generazionali ed alla presenza di altri cespiti patrimoniali e di indagare in particolare le potenzialità del prestito vitalizio ipotecario e le possibili implicazioni del suo utilizzo. Quest'ultima scelta si giustifica con l'interesse dello strumento, la sua novità nel panorama italiano e la relativa scarsità di letteratura sul tema[7].

2. La proprietà immobiliare degli anziani in Italia

Nel corso degli ultimi trent'anni in Italia è aumentata la quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza (Fig. 1) che passa da circa 60% nel 1982 a valori attorno a 70% negli anni più recenti. L'affitto ora riguarda circa 20 nuclei su 100, mentre 10 risiedono in usufrutto o in uso gratuito. L'espansione della proprietà sembra tuttavia essersi fermata dall'inizio del nuovo secolo. Se isoliamo le famiglie con capofamiglia "anziano", quelle cioè con età da 60 anni in poi[8], e quelle con persona di riferimento "giovane", ovvero con età fino a 35 anni (Fig. 2), si osservano dinamiche molto diverse: tra gli anziani la propensione alla proprietà è significativamente aumentata fino a sfiorare l'80%, mentre tra i giovani essa si sta riducendo da almeno un decennio, tanto da essere stata raggiunta dalla quota di nuclei in affitto che è in aumento a partire dal 1995. Anche in quest'ambito sembra quindi che le difficoltà dell'economia italiana, prima con la stagnazione e poi con la crisi, abbiano colpito soprattutto le generazioni più giovani: la riduzione dei redditi d'ingresso nel mercato del lavoro e l'aumento del tasso di occupazione per le coorti con minore età ridimensionano per molti la possibilità di acquistare l'abitazione.

[4] In presenza di malattie che riducano l'aspettativa di vita dell'usufruttuario rispetto alla media della coorte, occorrerebbe riconoscere alla persona che cede la nuda proprietà un valore maggiore rispetto a quello derivante dalle tavole di mortalità relative all'universo della popolazione.

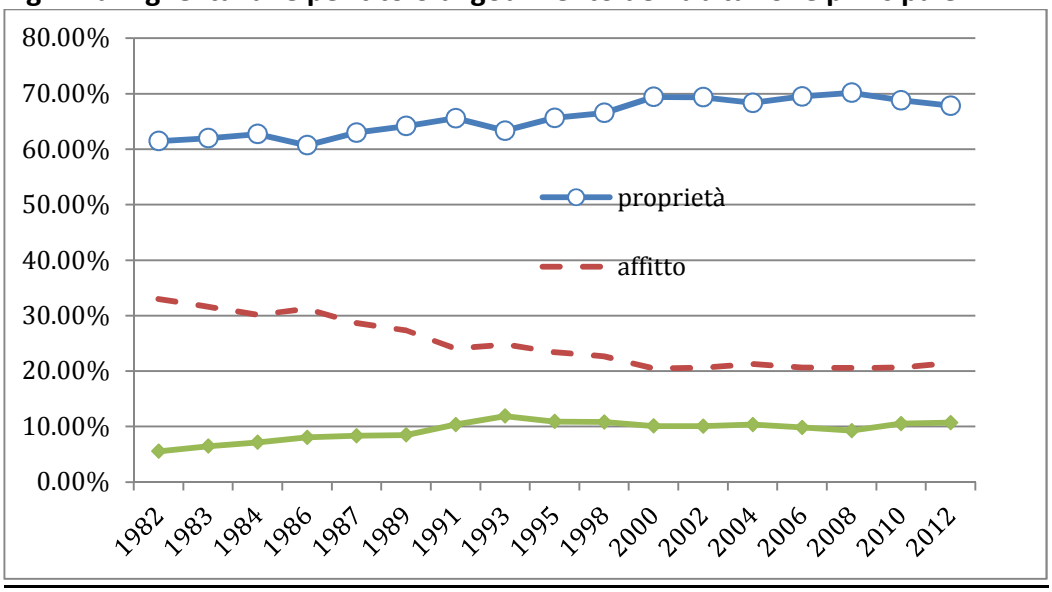
[5] Testo chiuso il 2 dicembre 2014

[6] La scarsa diffusione in Italia è da ricondurre tuttavia non solo all'incompleto quadro normativo ma anche alle incertezze sui tempi della giustizia ed alla relativa complessità dello strumento in un contesto di scarsa diffusione della cultura finanziaria.

[7] Con riferimento all'Italia, si segnalano Chiuri e Jappelli (2006), Brugiavini e Jappelli (2010), Coda Moscarola et al (2013). Una rassegna dei diversi strumenti riferita all'Unione Europea si trova in Reifner et al. (2010); con riferimento al mondo anglosassone, Venti e Wise (1991), Shan (2009), U.S Department of Housing and Urban Development (2010 e 2012), Commission on Funding of Care and Support (2011), Oxford Economics (2013).

[8] La scelta di porre la soglia dell'età anziana a soli 60 anni (e non 65 o 70 come più spesso accade in letteratura) si giustifica con il fatto che il Senato ha fissato tale soglia per l'accesso al prestito vitalizio ipotecario.

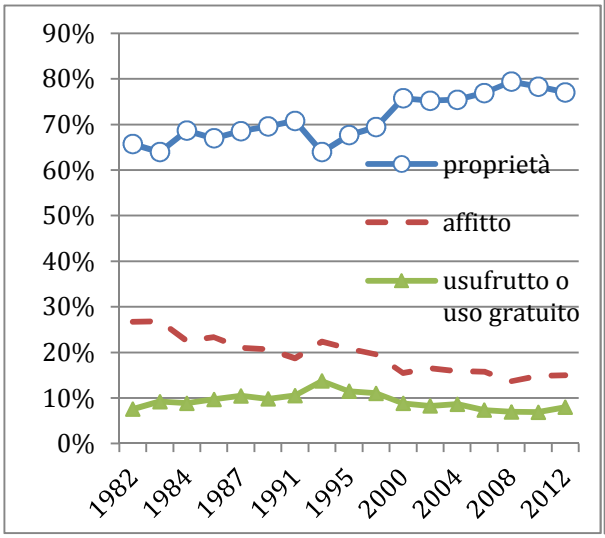
Fig. 1 Famiglie italiane per titolo di godimento dell'abitazione principale



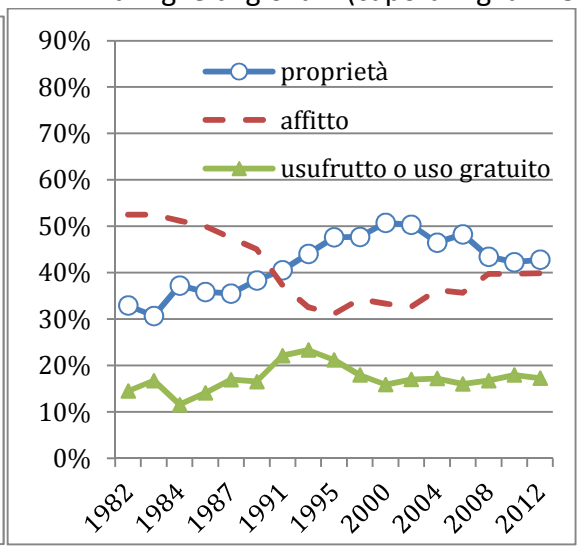
Fonte: nostre elaborazioni su Archivio Storico dell'indagine Banca d'Italia

Fig. 2 Famiglie di anziani e di giovani per titolo di godimento dell'abitazione principale

Famiglie di anziani (capofamiglia >=60)



Famiglie di giovani (capofamiglia <=35)

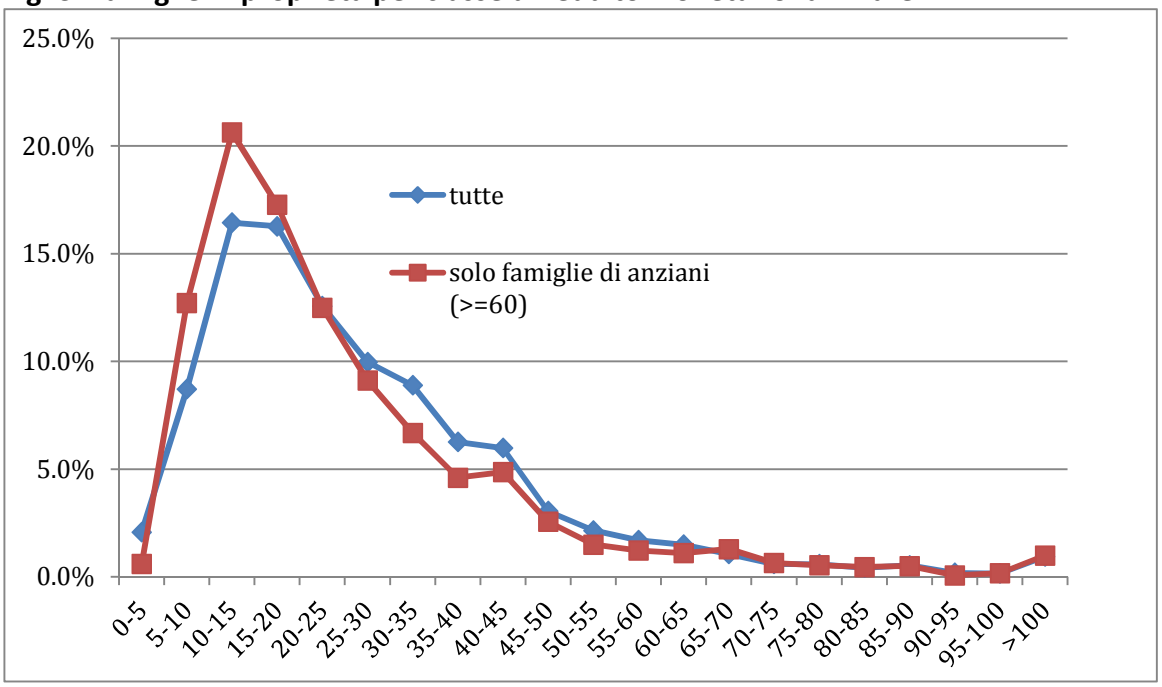


Fonte: nostre elaborazioni su Archivio Storico dell'indagine Banca d'Italia

Il fatto che la grande maggioranza degli anziani possegga l'abitazione giustifica un possibile ruolo per la cessione della nuda proprietà o per il prestito vitalizio. Potrebbero essere interessate soprattutto le famiglie che sono proprietarie della casa ma dispongono di un reddito modesto. La figura 3, che sfrutta i microdati dell'indagine Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie del 2012, presenta la distribuzione delle famiglie in proprietà sulla base del loro reddito disponibile monetario. Il reddito disponibile è la somma di tutti i redditi ricevuti dalla famiglia durante l'anno. Si noti che non consideriamo, nella sua definizione, l'affitto imputato sugli immobili in proprietà, cioè quanto si potrebbe ricevere se si dessero questi immobili in locazione. Possedere la propria casa, rispetto alla locazione, incrementa sicuramente il tenore di vita, perché evita appunto l'esborso del canone, ma l'inserimento degli affitti imputati nel concetto di reddito non

permetterebbe di evidenziare con chiarezza l'eventuale presenza di una fascia di famiglie che vivono in casa di proprietà ma hanno basso reddito corrente (famiglie che possono essere, appunto, *house rich* ma *cash poor*). Inoltre, la componente dei fitti figurativi non è una voce di reddito facilmente liquidabile. Considerare benestante un anziano a basso reddito solo perché dispone di una casa in proprietà è un'operazione rischiosa, soprattutto perché la possibilità di liquidare la propria casa dipende da circostanze che non sono tutte sotto il controllo del proprietario (situazione del mercato immobiliare, aspettative degli eventuali eredi, ecc.). Le famiglie di anziani (Fig. 3) hanno reddito monetario mediamente inferiore a quello dell'intero campione: il 34% di esse, ad esempio, ha reddito monetario non superiore ai 15mila euro annui (intero campione: 27%).

Fig. 3: Famiglie in proprietà per classe di reddito monetario familiare



Fonte: nostre elaborazioni su dati Banca d'Italia (2012)

Per rientrare nella categoria degli "*house rich, cash poor*" non basta essere proprietari ed avere un ridotto reddito disponibile, occorre anche disporre di un'abitazione di valore quantomeno non modesto. La Tab. 1 classifica le famiglie di anziani (capofamiglia con almeno 60 anni) che possiedono l'abitazione di residenza in base al reddito monetario familiare ed al valore di mercato della loro casa. Possiamo indicativamente identificare i nuclei *house rich-cash poor* con la sezione in alto a destra della tabella. Hanno un reddito monetario disponibile inferiore a 10mila euro all'anno, ad esempio, 13,3 nuclei di anziani su 100 (prima riga), cioè 1,45 milioni di nuclei. Di queste famiglie, il 13% è proprietaria di un'abitazione che vale almeno 200mila euro (190mila nuclei). Nel secondo gruppo con reddito tra 10mila e 20mila euro, molto ampio (si trovano in esso il 37,9% delle famiglie di anziani, cioè 4,1 milioni di famiglie), il 27% (1,12 milioni) ha casa che vale non meno di 200mila euro. In sostanza, in Italia circa 1,3 milioni di nuclei di anziani dispongono di un reddito inferiore a 20mila euro annui e possiedono una casa che vale almeno 200mila euro.

Tab. 1 Famiglie di anziani in casa di proprietà per reddito monetario familiare e valore di mercato dell'abitazione

Reddito monetario in migliaia di euro	Valore abitazione in migliaia di euro <=100	100-200	200-300	300-400	>400	Totale
<=10	54%	34%	*7%*	*4%*	*2%*	100% (13,3%)
10-20	30%	43%	*17%*	*5%*	*5%*	100% (37,9%)
20-30	17%	42%	22%	8%	11%	100% (21,6%)
30-40	9%	44%	24%	9%	14%	100% (11,3%)
40-50	5%	34%	24%	15%	22%	100% (7,4%)
>50	3%	21%	23%	17%	36%	100% (8,5%)
Totale	24%	39%	18%	8%	11%	100% (100%)

Fonte: nostre elaborazioni da Banca d'Italia (2012)

Un modo forse più preciso di individuare chi ha reddito basso ma possiede abitazioni di valore significativo consiste nel tener conto anche della composizione del nucleo familiare e quindi nel considerare come indicatore reddituale il reddito monetario diviso per una scala di equivalenza, ottenendo così il reddito monetario equivalente. Usiamo a questo scopo una scala di equivalenza data dalla radice quadrata del numero dei componenti della famiglia. Costruiamo poi i quintili sia di questa misura che del valore dell'abitazione, quest'ultimo non diviso per la scala[9].

La Tab. 2 si concentra sulle sole famiglie con persona di riferimento anziana che vivono in proprietà e presenta la loro distribuzione congiunta per quintile di reddito monetario equivalente e per quintile di valore della casa.[10] Si nota così che il 12,4% delle famiglie degli anziani in proprietà si trova nel più povero 20% delle famiglie italiane ordinate per reddito equivalente e che un terzo di esse appartiene almeno al terzo quintile del valore della propria casa. Anche nel secondo quintile di reddito circa la metà delle famiglie appartiene almeno al terzo quintile di valore dell'immobile. Se definiamo "a reddito basso" i nuclei che ricadono nei primi due quintili, si trova a reddito basso il 31,5% delle famiglie di anziani in proprietà (12,4%+19,1%, corrispondenti a 3,4 milioni di famiglie). Quasi la metà di queste famiglie ha una casa di valore circa pari o superiore al valore mediano calcolato su tutte le prime case in Italia (ultimi tre quintili): si tratta di 1,4 milioni di nuclei familiari. Le tabelle 1 e 2, costruite con criteri diversi, forniscono quindi conclusioni simili: in Italia vi sono circa 1,3-1,4 milioni di famiglie di anziani che hanno reddito basso e posseggono una casa di valore medio-alto. Questa è la platea maggiormente interessata alla cessione della nuda proprietà o a schemi di prestito vitalizio. Va però aggiunto che anche altre famiglie di anziani potrebbero esserlo, ad esempio per ottenere risorse con cui aiutare i figli ad acquistare casa o ad inserirsi nel mercato del lavoro come lavoratori autonomi o piccoli imprenditori.

[9] I quintili del valore dell'abitazione vengono costruiti su tutto il campione, quindi anche sulle famiglie in affitto o in usufrutto; la stima del valore di mercato dell'immobile è presente infatti per tutte le famiglie.

[10] Ripetiamo che i quintili sono sempre costruiti su tutte le famiglie del campione, non solo su quelle anziane in proprietà.

Tab. 2 Famiglie di anziani in casa di proprietà per reddito monetario equivalente e valore di mercato dell'abitazione

	Quintili di valore dell'abitazione					
Quintili di reddito monetario equivalente	1	2	3	4	5	Totale
1	45%	21%	*20%*	*3%*	*11%*	100% (12,4%)
2	30%	24%	*25%*	*8%*	*13%*	100% (19,1%)
3	16%	23%	33%	12%	17%	100% (21,5%)
4	8%	15%	35%	15%	28%	100% (21,9%)
5	4%	10%	23%	14%	49%	100% (25,1%)
Totale	17%	18%	28%	11%	26%	100% (100%)

Fonte: nostre elaborazioni da Banca d'Italia (2012)

In alternativa al reddito monetario equivalente, si può considerare il reddito pro-capite: si tratta in altri termini di ignorare le economie di scala familiari; questo esercizio produce peraltro risultati molto simili ai precedenti.

Può essere utile fornire comunque un ulteriore indicatore di difficoltà economica, cioè la possibilità di risparmiare. Consideriamo "a risparmio basso o nullo" le famiglie con tasso di risparmio negativo, nullo o non superiore al 5% del reddito corrente: la Tabella 3 mostra che in Italia il 21% delle famiglie di anziani che abitano in casa in proprietà ha risparmio basso o nullo, una percentuale che sale fino al 42% tra i nuclei con reddito pro-capite non superiore a 7mila euro. Per una buona parte delle famiglie a risparmio basso o nullo il valore dell'abitazione di residenza è comunque significativo (Tabella 4): più di un terzo di questi nuclei vive in un'abitazione del valore superiore a 200mila euro. Questa quota è particolarmente elevata nelle regioni centro-settentrionali.

Tab. 3 Famiglie di anziani in casa di proprietà che hanno bassa o nulla capacità di risparmio, per classe di reddito pro-capite ed area.

Classe di reddito pro-capite	Nord	Centro	Sud	Totale
<=7	48%	46%	39%	42%
7-10	31%	23%	25%	27%
10-20	14%	18%	14%	15%
20-30	17%	10%	20%	16%
>30	7%	3%	2%	5%
Totale	19%	19%	25%	21%

Fonte: nostre elaborazioni da Banca d'Italia (2012)

Tab. 4 - Ripartizione per valore dell'abitazione delle famiglie di anziani in casa di proprietà che hanno risparmio basso (meno del 5% del reddito disponibile), nullo o negativo.

Valore abitazione	Nord	Centro	Sud	Totale
<=100	15%	12%	45%	24%
100-200	45%	33%	35%	39%
200-300	21%	25%	10%	18%
300-400	8%	13%	5%	8%
>400	11%	17%	6%	11%
Totale	100%	100%	100%	100%

Fonte: nostre elaborazioni da Banca d'Italia (2012)

3. Prestito vitalizio e povertà degli anziani

In questa sezione ci chiediamo quali sarebbero i possibili effetti del prestito vitalizio sulla povertà, immaginando scenari alternativi di diffusione dello strumento. Le simulazioni sono condotte sul campione dell'Indagine Banca d'Italia relativo al 2012.[11] Quanti anziani potrebbero essere interessati a chiedere un prestito? Se dobbiamo giudicare dall'esperienza recente, assai pochi. Ma diversi fattori lasciano supporre che in futuro la platea potrebbe allargarsi. La normativa in materia sta cambiando, rendendo lo strumento più attraente ed abbassando anche l'età a partire dalla quale è possibile ricorrervi, da 65 a 60 anni. Inoltre, il numero di anziani senza figli sta ulteriormente aumentando. Soprattutto, il protrarsi della crisi riduce sempre più le disponibilità economiche di molte famiglie, aumentando la necessità di risorse aggiuntive. E' vero che la crisi ha colpito i giovani più che gli anziani, ma anche questo elemento potrebbe nel prossimo futuro incrementare la domanda di prestiti vitalizi da parte di questi ultimi, così da permettere ai loro figli o nipoti di beneficiare di un trasferimento che altrimenti dovrebbero attendere anche per decenni.

Formuliamo, soprattutto alla luce di queste incertezze ma anche di queste possibili dinamiche future, l'ipotesi più semplice (sia pur estrema ed irrealistica): verifichiamo cosa accadrebbe se tutti gli anziani che vivono in proprietà aderissero al prestito vitalizio. Se l'abitazione ha un valore finale[12] stimato pari a V, il tasso di interesse sul prestito è r e la speranza di vita attesa è di n anni, allora la rendita annua è data dalla seguente espressione[13]:

$$Rendita = k\frac{V}{\frac{1+r-(1+r)^{n+1}}{-r}}$$

[11] Il file con il programma per tutte le elaborazioni è disponibile a richiesta.

[12] Al momento della fine della vita attesa della persona che chiede il prestito.

[13] Questa formula esprime sinteticamente una rendita costante la cui somma, su n periodi, eguaglia kV se il tasso di interesse annuo è r.

In questa formula k rappresenta la percentuale di cui viene abbattuto il valore dell'immobile ai fini del calcolo dell'importo prestato. Nelle simulazioni che seguono ipotizziamo[14] che k=0,5 e assumiamo che il valore dell'immobile non aumenti nel tempo rispetto a quello di mercato odierno. La speranza di vita è di fonte Istat, differenziata per età e sesso. Se l'anziano è sposato, n è la speranza di vita del membro della coppia più giovane.
Valutiamo la diffusione del prestito ed i suoi effetti sul "reddito" qui inteso nella sua accezione un po' impropria di disponibilità annua (reddito+annualità del prestito) della famiglia, con particolare riferimento agli effetti sulla povertà. Consideriamo in povertà relativa di reddito le famiglie con reddito monetario equivalente inferiore al 60% del reddito equivalente mediano. Come si è detto, il reddito non comprende gli affitti imputati, anche in coerenza con il criterio adottato in sede Eurostat, per mettere meglio in evidenza le conseguenze del prestito sulla distribuzione del reddito immediatamente disponibile per il consumo. Se tutte le famiglie che ne hanno la possibilità ricorressero al prestito, vi sarebbe un significativo incremento del reddito medio e mediano, con la conseguenza di un incremento della soglia di povertà, se questa viene ricalcolata dopo il prestito stesso. In questo modo l'effetto del prestito sulla misura dell'area della povertà risulterebbe necessariamente ridimensionato. Abbiamo calcolato quindi come si modifica la dimensione della povertà sia con soglia variabile (cioè ricalcolata sul reddito dopo il prestito vitalizio) che con soglia fissa, quella precedente il prestito. Per facilità di lettura, presentiamo qui solo i risultati del caso con linea fissa, che ci pare più interessante.
Otterrebbero il prestito vitalizio il 34% delle famiglie italiane, il 76% di quelle con persona di riferimento avente età superiore a 60 anni (Tab. 5). Si noti che anche tra gli anziani, dove la proprietà della casa è molto diffusa, la maggioranza delle famiglie in povertà potrebbe ricevere il prestito.

Tab. 5: Distribuzione delle famiglie di anziani per condizione di povertà e prestito vitalizio

	Non riceve il prestito	Riceve il prestito	Totale
Famiglia non povera	18%	67%	85%
Famiglia povera	6%	9%	15%
Totale	24%	76%	100%

In media le famiglie che partecipano al prestito riceverebbero poco più di 5.000 euro all'anno (Tab. 6), con importi decisamente crescenti rispetto all'età della persona di riferimento. Tra le famiglie meno anziane, infatti, il reddito monetario salirebbe in media solo del 9%, tra quelle con capofamiglia con età tra 70 e 79 aumenterebbe invece in media del 23%, fino a ben il 55% per i nuclei più anziani, il cui capofamiglia ha cioè almeno 80 anni. L'incremento percentuale del reddito sarebbe solo leggermente superiore per i nuclei in povertà rispetto alle famiglie non povere, perché il minor valore dell'abitazione produce per le prime una rendita più bassa.

[14] Si tratta di un'ipotesi prudenziale: immaginiamo che le banche per estrema tutela concedano prestiti per un valore massimo pari alla metà del valore dell'immobile dato in garanzia.

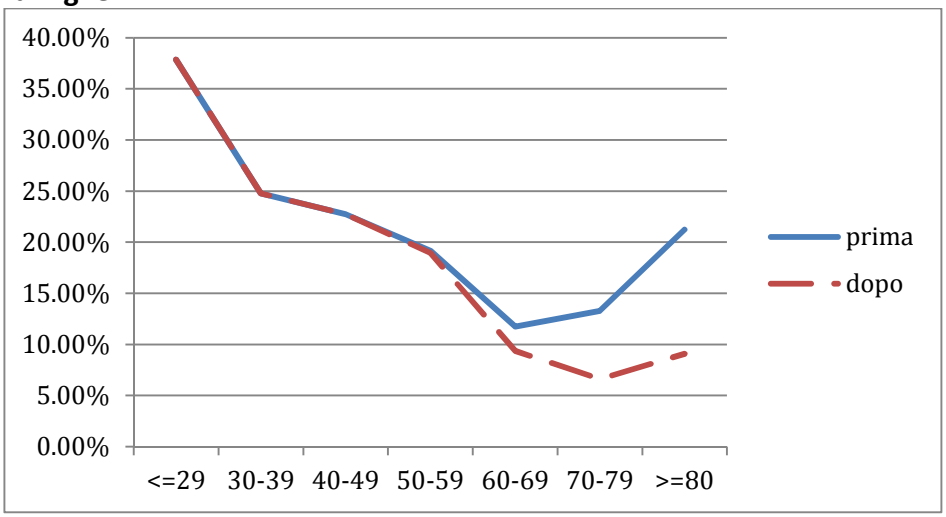
Tab. 6: Rendita media ricevuta dalle famiglie in proprietà, e % della rendita sul reddito monetario

Età del capofamiglia	Famiglie non povere	Famiglie povere	Totale
60-69	2890	1270	2806
	9%	14%	9%
70-79	5522	1931	5348
	23%	23%	23%
>=80	10508	4632	9923
	55%	63%	55%
Totale	5500	2684	5326
	21%	33%	21%

Prima del prestito vitalizio, il tasso di diffusione della povertà di reddito monetario equivalente tra tutte le famiglie italiane è del 19,3%. Dopo, scende al 16,6%. Se consideriamo invece il reddito equivalente comprensivo dei fitti imputati, la diffusione della povertà nell'intero campione passa dal 18,3% al 17,3%. La diffusione della povertà per classe di età del capofamiglia ha, senza il prestito, un andamento "ad U" (Fig. 4): molto alto tra le famiglie più giovani e poi decrescente fino ai 60enni, per poi aumentare significativamente tra i più anziani. Dopo il prestito, la curva diventerebbe molto più bassa per le famiglie più anziane. La quota di famiglie con persona di riferimento con almeno 60 anni in povertà passerebbe da 14.5% a 8.3%, un calo superiore al 40%. Oggi si trovano in povertà relativa di reddito circa 1.6 milioni di famiglie di anziani. Quasi 400mila di essi potrebbero uscire dall'area della povertà dopo il prestito. E' interessante osservare che la riduzione della diffusione della povertà sarebbe uniforme sull'intero territorio nazionale, e non concentrata nelle aree a maggior valore delle abitazioni, cioè quelle settentrionali. La diffusione della povertà tra i nuclei anziani passerebbe infatti da 8.7% a 4.9% al Nord, da 11.2% a 6.1% al Centro, da 25.3% a 14.7% al Sud.

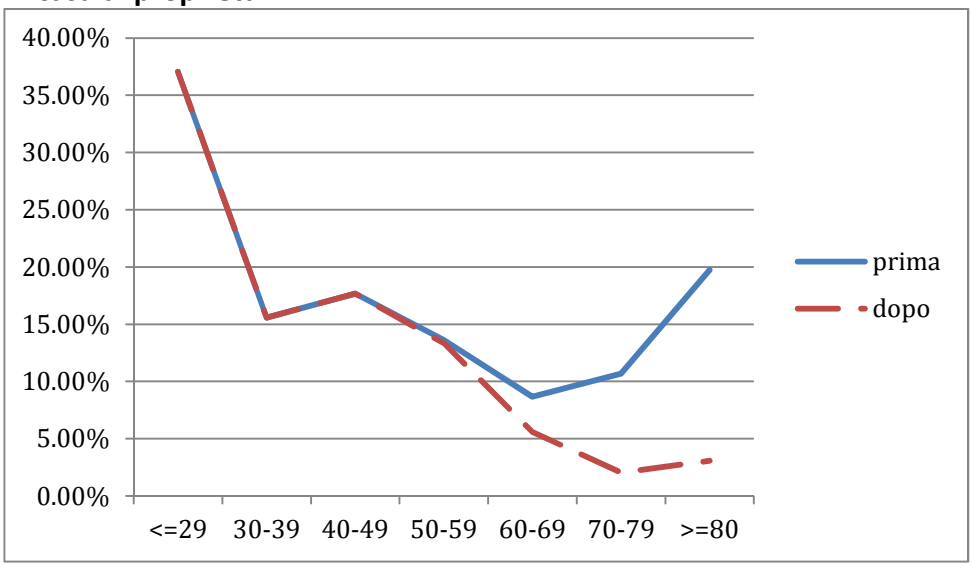
Queste variazioni rappresentano l'impatto massimo del prestito vitalizio ipotecario sulla povertà degli anziani. Se una parte almeno dei prestiti vitalizi viene trasferita dai diretti beneficiari ai propri figli o nipoti, la diffusione della povertà dovrebbe ridursi anche per le famiglie più giovani e non è detto che scenda di meno tra gli anziani, se chi effettua trasferimenti non si trovava inizialmente in povertà. Ovviamente, dalla simulazione non possiamo sapere quali famiglie giovani potrebbero essere destinatarie di questi trasferimenti.

Fig. 4: Tasso di diffusione della povertà relativa prima e dopo il prestito vitalizio – tutte le famiglie



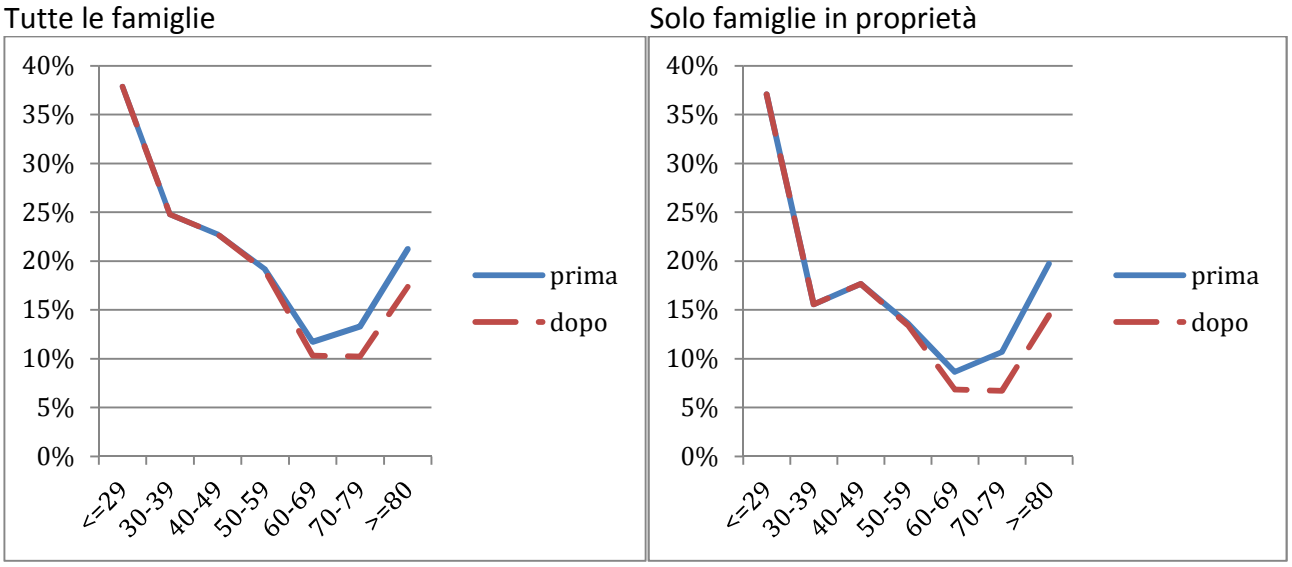
Se ci concentriamo solo sulle famiglie che abitano in una casa di proprietà (Fig. 5), il quadro viene confermato: prima del prestito l'incidenza scende rapidamente con l'età, per poi risalire decisamente nelle due fasce di età più anziane, mentre dopo il prestito si osserva una quasi scomparsa della povertà nel gruppo dei beneficiari.

Fig. 5: Tasso di diffusione della povertà relativa prima e dopo il prestito vitalizio – solo famiglie in casa di proprietà



Verifichiamo ora cosa accadrebbe restringendo la platea alle sole famiglie di anziani che abbiamo definito come *house rich – cash poor*, ovvero considerando solo quei nuclei che appartengono ai due quintili più bassi di reddito monetario equivalente ed ai tre quintili più alti di valore dell'abitazione: si tratta del 14% dei nuclei con capofamiglia anziano. In questo caso la diffusione della povertà tra gli anziani subirebbe ancora un calo significativo (da 14.5% a 11.9%), anche se inferiore al precedente perché non tutte le famiglie in povertà richiederebbero in questo caso il finanziamento (Fig. 6). Vi sono quindi altre famiglie di anziani povere che hanno abitazioni di valore non particolarmente alto, ma che beneficerebbero comunque del prestito. L'effetto sarebbe ovviamente maggiore se avessimo abbattuto di meno la rendita concedibile rispetto al valore dell'immobile.

Fig. 6: Tasso di diffusione della povertà relativa prima e dopo il prestito vitalizio se solo le famiglie *house rich – cash poor* utilizzano lo strumento



4. Conclusioni

I microdati forniti dalle indagini campionarie della Banca d'Italia mostrano che anche nel nostro Paese sono molto numerosi i nuclei familiari con capofamiglia anziano che, pur in possesso di una significativa ricchezza immobilizzata nella casa di abitazione, risultano povere (o comunque in difficoltà economica) se valutate con riferimento al reddito e/o alla ricchezza finanziaria.
Anche se tra i nuclei familiari italiani con capofamiglia anziano la proprietà della casa di abitazione è cresciuta nel tempo ed è molto diffusa (circa 80%), una quota significativa di questi (il 13,3% ovvero 1,45 milioni di nuclei) ha un reddito monetario disponibile inferiore a 10mila euro all'anno. Il 13% di queste famiglie, è proprietaria di un'abitazione che vale almeno 200mila euro; il 27% dei nuclei con reddito tra 10mila e 20mila euro il 27% ha casa che vale almeno di 200mila euro.
In sintesi, il fenomeno dehli *house rich – cash poor* in Italia è molto diffuso: circa 1,3 milioni di nuclei di anziani dispongono di un reddito inferiore a 20mila euro annui e possiedono una casa che vale almeno 200mila euro.
Con riferimento al reddito monetario equivalente (reddito monetario diviso per una scala di equivalenza che tiene conto della composizione del nucleo familiare) emerge che il 12,4% delle famiglie degli anziani in proprietà si trova nel 20% delle famiglie italiane più povere e che un terzo di esse appartiene almeno al terzo quintile del valore della propria casa. E' a reddito basso (nei primi due quintili) il 31,5% delle famiglie di anziani in proprietà (3,4 milioni di famiglie) e quasi la metà di queste ha una casa di valore circa pari o superiore al valore mediano calcolato su tutte le prime case in Italia: si tratta di 1,4 milioni di nuclei familiari.
Se si considera l'incapacità a risparmiare come un ulteriore indicatore di difficoltà economica, si ottiene una conferma del quadro sopra delineato: il 21% delle famiglie di anziani che abitano in casa in proprietà ha risparmio basso (negativo, nullo o non superiore al 5% del reddito). Per una buona parte delle famiglie a risparmio basso o nullo il valore dell'abitazione di residenza è comunque significativo: più di un terzo di questi nuclei vive in un'abitazione del valore superiore a 200mila euro; questa quota è particolarmente elevata nelle regioni centro-settentrionali.
Le micro-simulazioni condotte in questo lavoro mostrano che – anche sotto le ipotesi fortemente conservative fatte - l'ipotetica adozione sistematica del prestito vitalizio ipotecario avrebbe un

impatto importante sulle risorse a disposizione degli anziani e sull'incidenza della povertà tra questi. Nello scenario estremo in cui accedessero al prestito tutti proprietari di abitazione con più di 60 anni, otterrebbero un prestito (di importo medio di poco superiore a €5.000) il 34% delle famiglie ed il 76% di quelle con persona di riferimento avente età superiore a 60 anni.
Tra le famiglie meno anziane, le risorse disponibili crescerebbero in media del 9%, tra quelle con capofamiglia con età tra 70-79 anni e 80+, aumenterebbe invece in media del 23% e del 55%, rispettivamente.
Per effetto del prestito vitalizio, il tasso di diffusione della povertà in termini di reddito monetario equivalente tra tutte le famiglie italiane scenderebbe dal 19,3% al 16,6%. Non siamo invece in grado di quantificare l'impatto sulla povertà nelle famiglie più giovani associato all'eventuale trasferimento ad esse di una parte almeno dei prestiti vitalizi sottoscritti.
Infine, restringendo la platea alle sole famiglie di anziani che abbiamo definito come *house rich – cash poor* la diffusione della povertà tra gli anziani subirebbe ancora un calo significativo, anche se minore al precedente. Vi sono quindi altre famiglie di anziani povere che hanno abitazioni di valore non particolarmente alto, ma che trarrebbero comunque dal prestito un beneficio significativo.
In definitiva, l'utilizzo sistematico del prestito vitalizio è ovviamente irrealistico sia rispetto alla volontà delle famiglie di richiederlo sia rispetto alla capacità del sistema finanziario di erogarlo. Esistono tuttavia i presupposti per una sua diffusione importante e questa avrebbe un impatto significativo sulle disponibilità liquide delle famiglie e sul tasso di povertà.

BIbliografia

Brugiavini A. e Jappelli T., (2010) *Verso un nuovo sistema di architettura sociale per la famiglia: rischi economici e domanda di assicurazione*, Il Mulino, Bologna.

Chiuri M. C., Jappelli T., (2006) *Dimensioni dell'immobilizzo patrimoniale e l'ipotesi del mutuo ipotecario*, in "Rivista delle Politiche Sociali", n. 3, pp. 151-164.

Coda Moscarola F., Rossi M., Sansoni D. (2013), *Reverse Mortgage: Making Assets a Tool against Poverty*, mimeo.

Commission on Funding of Care and Support ("Dilnot Commission") (2011), *Fairer Care Funding. The Report of the Commission on Funding of Care and Support*. London.

Oxford Economics (2013), *The Impact of Equity Release on Pensioneer Income and the Wider Economy*, Oxford.

Piketty, T. (2013) *Il capitale nel XXI secolo,* traduz. Italiana, 2014, Bompiani, Milano

Reifner U., Clerc-Renaud S., Perez Cardillo E., Tiffe A., Knobloch M., (2010) *Equity Release Schemes in the European Union,* IFF.

Shan H. (2009), Reversing the Trend: the Recent Expansion of the Reverse Mortgage Market, Finance and Economics Discussion Series 2009-42, Board of Governors of the Federal Reserve System (U.S.).

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) (2010), HUD FHA Reverse Mortgage for Seniors (HECM), Consumer fact sheet about HECM loans.

U.S. Department of Housing and Urban Development (HUD) (2012), HECM Reports, Home Equity Conversion Mortgage Characteristics.

Venti S., Wise D., (1991) *Aging and the Income Value of Housing Wealth*, in Journal of Public Economics, n. 44, pp. 371-397.