

Abitazioni a costo (non) sostenibile

Alex Weissensteiner

Libera Università di Bolzano – unibz

October 24, 2025

It is easy to cheat with statistics, but it is even easier to cheat without it.

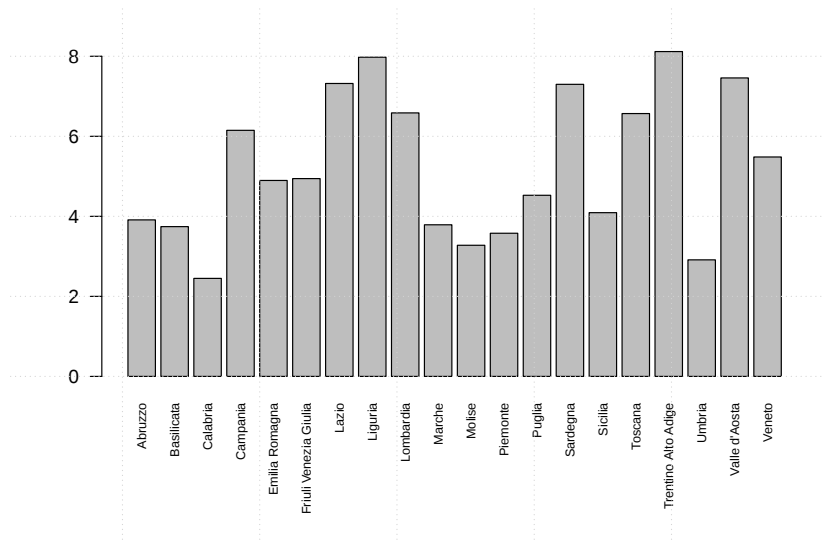
Il mercato immobiliare residenziale in Sudtirolo/Alto Adige

- >71% dei prestiti alle famiglie sono per l'acquisto di abitazioni.
- 23 anni: durata media dei mutui.
- 72%: loan-to-value medio (finanziamento/valore dell'immobile).
- costo immobile/reddito disponibile fino a 14 anni.

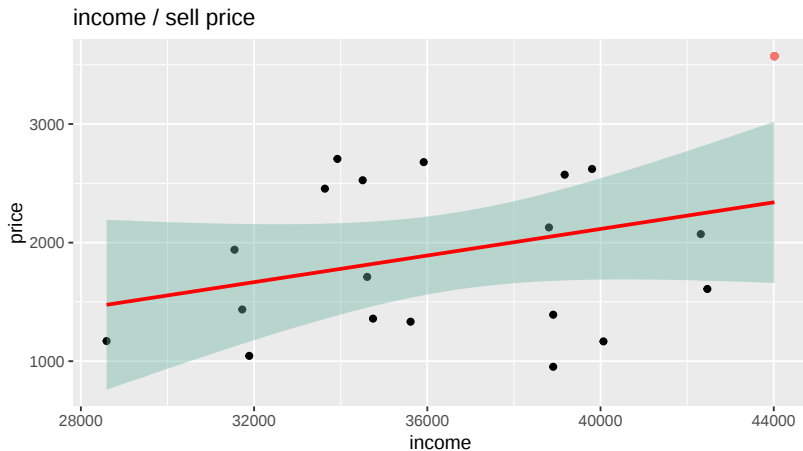
Perché il tema è rilevante

- Cambiamento demografico - picco 2050.
- L'investimento in immobili è per molte famiglie la transazione finanziaria più importante (motivi residenziali).
- Il sistema bancario svolge un ruolo centrale nel finanziamento tramite mutui, assumendosi diversi rischi:
 - ▶ rischio di credito;
 - ▶ rischio di mercato (*interest rate risk, commodity risk*);
 - ▶ rischio climatico (*wrong way risk*)
 - ▶ trasformazione delle scadenze (ALM, *liquidity risk*).
- L'attività è sostanziosa – per singole banche e per l'economia in generale.
- Il mercato bancario (erogazione dei finanziamenti) è in mano a tre istituti sostanziali.

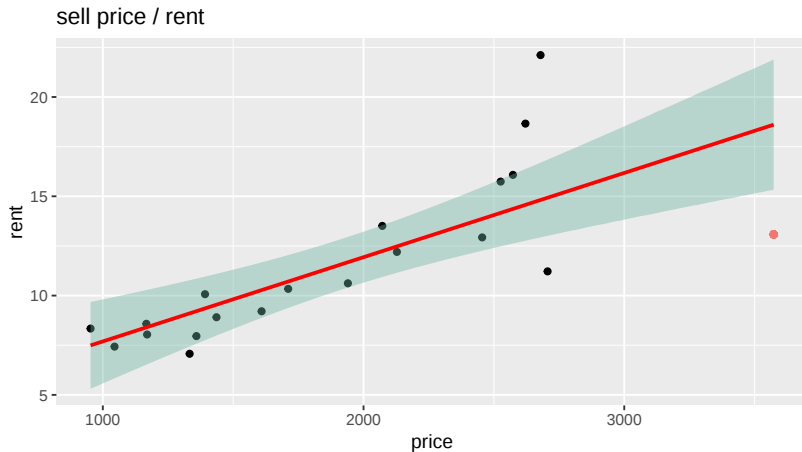
Prezzo per reddito disponibile - lavoro dipendente (Istat)



Reddito vs prezzi (red Trentino-Alto Adige)



Affitto vs prezzi (red Trentino-Alto Adige)



Effetti di prezzi immobiliari crescenti: vantaggi

- **Effetto ricchezza:** prezzi crescenti possono aumentare il consumo dei proprietari con effetti positivi per l'economia (pegno/collaterale più ampio).
- **Rischio bancario:** prezzi in aumento riducono il rischio per le banche (*commodity risk*) e tendono ad aumentare l'offerta di finanziamenti.
- **Efficienza allocativa:** prezzi più alti spingono il capitale verso aree ad alta produttività o attrattività economica.
- **Entrate pubbliche:** maggiore gettito fiscale da imposte immobiliari e transazioni.
- **Effetti sull'occupazione:** stimolo al settore edilizio e ai servizi connessi (architettura, manutenzione, arredamento).
- **Segnale di fiducia:** prezzi crescenti possono riflettere aspettative positive sullo sviluppo locale.

Effetti di prezzi immobiliari crescenti: svantaggi

- **Disuguaglianza sociale:** i benefici vanno ai proprietari, mentre gli inquilini pagano di più.
- **Disuguaglianza intergenerazionale:** quando la crescita dei prezzi supera la crescita del reddito (ridotta mobilità sociale).
- **Demografia:** impatto negativo su natalità e composizione familiare (invecchiamento della popolazione residente).
- **Effetto sui consumi:** famiglie più indebitate riducono la spesa per beni e servizi.
- **Riduzione della produttività** complessiva per pendolarismi più lunghi.
- **Ridotta mobilità geografica.**

Svantaggi (II)

- **Aumento dei costi aziendali** (salari compensativi, minor competitività).
- **Brain drain**: problemi ad attirare studenti/lavoratori, maggiore mobilità in uscita.
- **Rischio per il debitore**: mutui più lunghi e minori riserve aumentano l'esposizione delle famiglie. Aversione al rischio imprenditoriale (stress finanziario delle famiglie).
- **Rischio sistemico**: bolle immobiliari possono avere impatti macroeconomici seri (esempi: Spagna, Irlanda).
- **Speculazione** e bolle con prezzi distorti (prezzi alti, affitti relativamente bassi).

GRAZIE!