

LEAVING HOME AND HOUSING PRICES.
THE EXPERIENCE OF ITALIAN YOUTH EMANCIPATION
(USCITA DI CASA E PREZZI DEGLI IMMOBILI. IL CASO ITALIANO)

Francesca Modena (Università di Trento e Euricse) e Concetta Rondinelli (Banca d'Italia)

Tema di discussione n. 818, settembre 2011

Classificazione JEL: C41, D1, J12, R2. – *Parole chiave:* coresidenza, mercato immobiliare, modelli di durata a tempo discreto.

Sommario non tecnico

I lavori pubblicati nella collana Temi di discussione intendono contribuire al dibattito scientifico nei diversi campi di interesse dei ricercatori della Banca d'Italia. Le opinioni espresse nei lavori sono attribuibili esclusivamente agli autori e non impegnano in alcun modo la responsabilità dell'Istituto. Nel citare i temi, non è, pertanto, corretto attribuire le argomentazioni ivi espresse alla Banca d'Italia o ai suoi Vertici.

Il protrarsi della permanenza dei giovani nella famiglia di origine non è un fenomeno né recente, né peculiare all'economia italiana. Evidenze empiriche per l'Europa mostrano che agli inizi del novecento l'indipendenza dei giovani nei paesi dell'area mediterranea avveniva in ritardo rispetto a quelli nordici. Nel corso degli anni tale fenomeno ha assunto in Italia tratti sempre più marcati, anche nel confronto con gli altri paesi del sud Europa.

Secondo i dati dell'Istat (*Indagine multiscopo famiglia e soggetti sociali*), nel 1983 viveva nella famiglia di origine circa la metà dei giovani italiani di età compresa tra 18 e 34 anni. Nel 2009 tale incidenza era salita al 60%, risultando prossima al 90 per gli individui con meno di 24 anni. Tra i fattori sottostanti la prolungata convivenza con i genitori, è cresciuta nel tempo la quota di coloro che la riconducono a motivazioni di natura economica, quali le difficoltà nel trovare un'abitazione e un lavoro adeguato (26 e 21%, rispettivamente, nel 2009).

Il lavoro esamina le determinanti all'origine della prolungata permanenza dei giovani italiani nella famiglia di origine. In particolare, si considera il ruolo svolto dall'andamento del mercato immobiliare, in un quadro caratterizzato da una crescente incertezza sulle prospettive economiche delle famiglie.

L'analisi empirica utilizza i dati della componente panel dell'Indagine della Banca d'Italia sui bilanci delle famiglie italiane tra il 1989 e il 2008 relativi alle caratteristiche degli individui di età compresa fra 18 e 35 anni; le quotazioni medie relative ai prezzi di case e canoni di locazione sono desunte da Il Consulente Immobiliare. Le stime econometriche sono ottenute da un modello di durata a tempo discreto con un'unica transizione.

Lo studio mostra che sia i canoni di locazione sia, soprattutto, i prezzi delle case presentano una correlazione negativa con la propensione dei giovani italiani a costituire un nucleo familiare autonomo: un aumento delle quotazioni immobiliari di circa 700 euro al metro quadro (pari a una deviazione standard nel campione analizzato) riduce la probabilità di lasciare la famiglia di origine di circa mezzo punto percentuale per gli uomini (al 3,7% dal 4,1) e di oltre un punto percentuale per le donne (al 4,0% dal 5,2).

Il ruolo del mercato immobiliare è non trascurabile per i non studenti. Fra questi, la coorte nata tra il 1976 e il 1982 è stata maggiormente penalizzata nella transizione all'età adulta, avendo subito tra i 22 e i 29 anni gli effetti della marcata ascesa dei prezzi delle case e degli affitti