

RENDITE IMPUTATE E DISUAGUAGLIANZE DEI REDDITI: UN' ANALISI EMPIRICA
SULLE FAMIGLIE ITALIANE

Filippa BONO e Giovanni BUSETTA

* Ricercatrice presso l'Università degli Studi di Palermo, Facoltà di Economia , Viale delle Scienze Ed. 2, 90128 Palermo.

** Ricercatore presso l'Università degli Studi di Messina, Facoltà di Scienze Statistiche, Viale Italia, 137, 98100 Messina

SOMMARIO

Le condizioni di vita delle famiglie vengono generalmente influenzate da una molteplicità di fattori non tutti rigorosamente monetari, ma che possono esercitare ugualmente un effetto rilevante sul livello di benessere.

Mentre la letteratura internazionale si è più volte interrogata sull'impatto delle componenti monetarie del reddito sulle disuguaglianze di reddito, lo stesso non può dirsi per le componenti non monetarie.

Obiettivo principale di questo lavoro è valutare l'impatto dei vantaggi in termini di componenti di reddito non monetarie (imputed rent), di cui godono le famiglie che abitano in una casa di proprietà per il fatto che non sono tenute a pagarne l'affitto. In particolare, si vuole stimare l'effetto esercitato da tali componenti sulle disuguaglianze di reddito tra le famiglie italiane. Gli indici di disuguaglianza analizzati a tal fine sono: gli indici di entropia generalizzati e di Atkinson, il coefficiente di Gini e il rapporto percentile. L'analisi è stata effettuata utilizzando il data set Eu-Silc (European Statistics on Income and Living Condition) per l'Italia. I dati utilizzati si riferiscono all'anno 2004

1. INTRODUZIONE

Dagli ultimi dati dell'indagine sul reddito e le condizioni di vita delle famiglie (Istat, 2006) emerge che in Italia gli affitti pesano sul paniere per il 2,1% poiché soltanto il 18,8% delle famiglie italiane vive in un'abitazione in affitto, mentre il restante 81,2% vive in abitazioni di proprietà, in usufrutto, o in uso gratuito¹. D'altra parte, però, molte sono le famiglie che si indebitano per l'acquisto della prima casa. Le spese per la casa ricoprono, infatti una quota considerevole del reddito familiare. Tale quota assume dimensioni ancora più significative nelle grandi città, ove in alcuni casi, arriva ad attestarsi su oltre il 50% del reddito percepito.

La scelta tra le diverse modalità abitative viene influenzata in maniera sostanziale dalla dimensione demografica del comune di residenza, essendo l'affitto maggiormente diffuso nei comuni centro di area metropolitana (29,1%) ed in maniera invece meno intensa nei comuni di piccola dimensione (12,2% per i comuni fino a 10 mila abitanti). Nonostante l'influenza esercitata dalle variabili di carattere demografico, rimangono comunque il reddito e la tipologia familiare, gli aspetti che condizionano maggiormente le scelte abitative. Ne rappresenta un primo riscontro il fatto che l'affitto sia maggiormente diffuso tra le famiglie caratterizzate da redditi più bassi, con un incidenza per le famiglie sotto il primo quinto del reddito familiare equivalente pari al 36,9%. Tale percentuale passa al 7,9% per le famiglie con un reddito equivalente superiore all'ultimo quinto. Di particolare rilevanza per quanto riguarda la tipologia di famiglia, sembra essere l'aspetto connesso alle diverse fasi del suo ciclo di vita. Mentre vivono in affitto infatti il 37,7% dei single con meno di 35 anni, tale quota si riduce al 33,6% per le famiglie monogenitoriali derivanti dalla rottura di una precedente relazione di coppia ed addirittura al 24% per le coppie senza figli in cui la donna ha meno di 35 anni di età².

Riguardo all'aspetto territoriale in un recente studio (Bono et al. 2007) è stato evidenziato, che in Italia se è vero che esiste un gradiente territoriale tra le famiglie per la quota di consumo destinata ai beni alimentari, tale differenza sembra sparire quando si considera la quota di consumo così detta di "funzionamento" (che include per l'appunto le spese per la casa).

¹ I dati relativi alle condizioni di vita delle famiglie si riferiscono alla situazione rilevata al momento dell'intervista (anno 2004) e i dati di reddito sono riferiti all'anno 2003.

² Cfr. sull'argom. Istat (2006a).

La motivazione della difformità tra l'incidenza complessiva delle spese per la casa sul totale dei redditi percepiti (che come dicevamo supera di poco i 2 punti percentuali) e il reale impegno economico per le famiglie (fino al 50% del reddito) deriva, a nostro avviso, proprio dal peso percentuale delle famiglie che abitano in casa di proprietà, in usufrutto, o in uso gratuito. Le condizioni di vita delle famiglie, infatti, oltre ad essere influenzate dalle componenti monetarie del reddito, vengono sovente condizionate anche da fattori di carattere non rigorosamente monetario che possono esercitare comunque una notevole influenza sul livello di benessere dei relativi percettori³.

Mentre la letteratura internazionale ha dedicato un'attenzione notevole allo studio delle distribuzioni, della rilevanza e delle disuguaglianze nel reddito monetario percepito⁴, lo stesso non si può dire per le sue componenti non monetarie.

Una delle quote di maggiore rilievo tra i redditi non monetari è rappresentata, infatti, dalla spesa per il bene abitazione di tutte quelle famiglie che, vivendo in casa di proprietà, in usufrutto, o in uso gratuito non devono impiegare una quota spesso considerevole del loro reddito per soddisfare l'esigenza abitativa.

Già a partire dal 1977 le Nazioni Unite hanno evidenziato la necessità di calcolare quella che venne definita come “*imputed rent (IR) from owner-occupied housing*” nelle statistiche nazionali (United Nations, 1977). A seguito di quella iniziale manifestazione d'intenti, un gruppo di esperti internazionali di Statistiche sui redditi delle famiglie venne costituito ad opera dell' “Australian Bureau of Statistics”.

A partire dal suo incontro preliminare, tale gruppo di esperti denominato “Gruppo di Camberra” espresse la propria intenzione di inserire le rendite imputate (da ora in poi *IR*) come una delle componenti principali per calcolare il reddito disponibile. L'impatto derivante dalle spese per la casa nell'influenzare le disuguaglianze dei redditi è stato ritenuto talmente rilevante che alcuni autori⁵ hanno recentemente aggiornato le modalità di calcolo delle soglie di povertà al fine di tenere conto della crescente influenza esercitata dai costi per l'abitazione sul reddito disponibile⁶. Tali costi rappresentano infatti generalmente la maggiore voce di spesa delle famiglie.

³ Cfr. Wolfe e Moffitt (1991) e Smeeding *et al.* (1993) per una descrizione accurata del concetto di redditi non monetari.

⁴ Cfr. tra gli altri Atkinson (1983), Atkinson *et al.* (1995), Gottschalk e Smeeding (1997) e Cowell (2000).

⁵ Bradley e McConnell (2006).

⁶ In linea con tale convincimento, nuove misure di povertà sono state calcolate. L'indice che ne è scaturito è stato chiamato “housing induced-poverty index” (Kutty, 2005), e viene calcolato utilizzando le spese per la casa come componente principale delle nuove soglie di povertà. Tale metodo di costruzione sembra rendere l'indice di povertà più sensibile per valutare le differenze nelle condizioni di vita delle famiglie americane e fornire, in questo modo, una più accurata immagine delle famiglie che vivono in una reale condizione di povertà.

Due sono le principali modalità attraverso le quali i vantaggi economici derivanti dal possesso dell'abitazione incidono sulla capacità di spesa delle famiglie. Da un lato, ovviamente, abitare in casa di proprietà elimina la necessità di pagare l'affitto, dall'altro può essere inteso come il rendimento dell'investimento privato in termini patrimoniali, piuttosto che nei mercati finanziari.

Per tutte le ragioni sopraelencate i diversi rilevamenti effettuati nel mondo utilizzano metodi anche molto differenti tra loro per calcolare il valore monetario delle *IR*. In particolare, differenze piuttosto marcate vengono riscontrate per quanto riguarda i costi specifici, quali tasse sulla proprietà, costi di mantenimento, e interessi sui mutui, che i proprietari di case devono sostenere (Frick e Grabka, 2003). Di conseguenza, Yates (1994) ha evidenziato che l'intensità dell'effetto esercitato dalle spese per l'abitazione di residenza sulle disuguaglianze di reddito tra le famiglie è strettamente dipendente da due fattori: (1) la quota di popolazione che abita in case di proprietà e (2) il vantaggio reddituale corrispondente al valore della *IR* (derivante a sua volta da fattori quali la domanda per abitazioni ed il tasso di incremento del suo prezzo). Sulla base dell'operare congiunto di queste due leve, l'inserimento della *IR* può, infatti, comportare effetti di maggiore o minore intensità sulle disuguaglianze dei redditi.

In particolare, alcuni studi comparativi effettuati sulle distribuzioni dei redditi dei Paesi dell'OCSE (Atkinson *et al.*, 1995) hanno fissato un nuovo punto di riferimento per determinare la qualità e comparabilità dei dati sui redditi delle famiglie. In realtà, il principale obiettivo di tale gruppo consiste nello sviluppare statistiche sul benessere delle famiglie al fine di aiutare a risolvere i problemi metodologici e concettuali alla base della possibilità di effettuare comparazioni internazionali sulle distribuzioni e disuguaglianze dei redditi (Camberra Group, 2001)

Secondo lo studio effettuato da Smeeding e Weinberg (2001) uno degli obiettivi principali da raggiungere per includere le *IR* nel calcolo dei redditi necessari a stimare le disuguaglianze dei redditi consiste nello sviluppare una definizione unitaria dei redditi familiari che consenta un confronto internazionale e che sostituisca le misure specifiche calcolate a livello nazionale. Diversi autori, a tal proposito, hanno studiato l'impatto delle *IR* sulla distribuzione delle disuguaglianze dei redditi, cioè se l'introduzione delle famiglie che abitano in case di proprietà tende a produrre un aumento o una riduzione nelle disuguaglianze dei redditi.

L'obiettivo principale di questo filone di letteratura consiste quindi nel valutare se la grande maggioranza delle famiglie che abitano in case di proprietà appartengono alle classi di reddito più alte o più basse. Nel primo caso, infatti, l'introduzione delle *IR* dovrebbe condurre a maggiori disuguaglianze di reddito tra le famiglie, nel secondo caso invece dovrebbe comportare una riduzione delle disuguaglianze.

Smeeding *et al.* (1993) hanno analizzato, in particolare, i dati riguardanti la Germania, la Svezia, il Canada, e i Paesi Bassi, rilevando che una riduzione delle disuguaglianze dei redditi deriva dall'introduzione delle *IR* per quei Paesi. Secondo un ulteriore studio effettuato da Meulemans e Cantillon (1993) l'introduzione di tale componente nel reddito disponibile riduce le disuguaglianze dei redditi anche per Paesi quali il Belgio e tale riduzione si accentua ulteriormente per i redditi più anziani.

Da una ulteriore analisi empirica su dati riguardanti la Germania emerge che i vantaggi reddituali (misurati in termini di quota del reddito disponibile) connessi alle *IR* possono variare tra il 2% ed il 27% a seconda della metodologia applicata (Frick e Grabka, 2003).

Obiettivo del presente lavoro è valutare l'impatto delle *IR* sulle disuguaglianze di reddito. Per tenere conto dell'importo che le famiglie che vivono in alloggi di proprietà, o abitati a titolo gratuito dovrebbero sostenere per affittare l'abitazione, la variabile reddito comprende, anche la componente relativa all'affitto figurativo che equipara il reddito delle famiglie che vivono in abitazioni di proprietà, in usufrutto, o a titolo gratuito⁷.

L'analisi è stata effettuata prendendo in considerazione gli indici di disuguaglianza della classe di entropia generalizzata e l'indice di Gini. Sono considerati inoltre, i rapporti percentili. Un'analisi per gruppi è stata inoltre introdotta in modo da evidenziare le differenze regionali, connesse alla tipologia familiare e alla classe di età del principale percettore. Nell'analisi abbiamo utilizzato il data set IT-SILC XUDB 2004 – versione Febbraio 2006 che raccoglie informazioni complete sulla distribuzione del reddito delle famiglie italiane.

La restante parte del lavoro è suddivisa nel seguente modo: mentre nella seconda sezione vengono analizzati i dati e la metodologia utilizzata, nella terza vengono riportati i principali risultati ottenuti. Nella quarta sezione viene analizzata la distribuzione dei redditi con particolare attenzione alla disuguaglianza all'interno e tra i vari gruppi. Nell'ultima sezione, infine, presentiamo alcune proposte e suggerimenti conclusivi.

2. DATI E METODOLOGIA

Scopo di questo lavoro è valutare l'effetto delle *IR* sulla valutazione delle disuguaglianze di reddito delle famiglie italiane. Per effettuare l'analisi viene preso in considerazione il dataset dell'indagine EU-SILC (Community Statistics on Income and Living Conditions), per l'anno 2004, che contiene informazioni esaustive sulle condizioni di vita e benessere delle famiglie italiane. Il data set contiene anche molte informazioni riguardanti la sfera sociale e personale a livello individuale. Tutte le informazioni relative al reddito si riferiscono all'anno 2003.

⁷ Cfr. sull'argom. "Rapporto sulle politiche contro la povertà e l'esclusione sociale" (2006), *Ministero della Solidarietà sociale*.

La popolazione di riferimento dell'indagine è costituita dalle famiglie e i suoi componenti di età superiore a 14 anni, residenti sul territorio italiano al momento dell'indagine. Il campione italiano è formato da 52,509 individui (di cui 25.274 maschi e 27.235 femmine) che vivono in circa 24.200 famiglie.

Le unità di riferimento della nostra analisi sono gli individui nel contesto delle loro famiglie. Abbiamo considerato il reddito totale disponibile della famiglia (HY020), calcolato dall'Istat, come somma di tutti i redditi personali lordi dei componenti della famiglia. Tale variabile comprende i contributi sociali, i benefit o perdite da lavoro autonomo, il valore dei beni prodotti per autoconsumo, i benefit di disoccupazione, di vecchiaia, di malattia e/o di disabilità e le borse di studio. Sono altresì compresi i redditi derivati da vendita di immobili, assegni di maternità, assegni sociali, interessi sui dividendi, profitti da capitale investito, affitto figurativo **meno** interessi sul mutuo, tasse sulle proprietà e tasse sul reddito.

In tal modo è possibile equiparare i redditi delle famiglie che abitano in casa di proprietà con quelli delle famiglie che vivono in affitto. Per l'analisi abbiamo considerato il reddito "aggiustato" (*Red_equ_mens*) rispetto alla dimensione della famiglia equivalente (HX050)⁸ e al tasso di non risposta all'interno della famiglia (HY025). Per esprimere un reddito su base mensile lo abbiamo, infine, diviso per 12.

$$Red_equ_mens = \frac{HY020 * HY025}{HX050} / 12$$

Rendita imputata (IR)

La *IR* consiste nel valore di reddito da imputare a tutte le famiglie che non pagano un affitto perché proprietarie dell'abitazione in cui vivono, o perché vivono in un'abitazione in cui pagano un affitto inferiore al prezzo di mercato o perché l'abitazione è concessa gratuitamente.

La *IR* dovrebbe essere stimata soltanto per le abitazioni (comprehensive di eventuale garage) usate dalle famiglie come residenza principale.

⁸ $HX050 = 1 + 0.5 * (HM14+ - 1) + 0.3 * HM13-$

In cui HM14+ è il numero dei membri della famiglia di età superiore a 14 anni (alla fine del periodo di riferimento del reddito) e HM13- è il numero dei membri della famiglia di età inferiore o uguale a 13 anni (alla fine del periodo di riferimento del reddito).

Il valore imputato corrisponde all'affitto di mercato che dovrebbe essere pagato per una costruzione simile a quella occupata. A tale valore viene sottratto l'affitto eventualmente pagato, per tutti quei casi in cui la famiglia paga un affitto inferiore al prezzo di mercato o in cui la famiglia è proprietaria della casa in cui abita. Al valore ottenuto vengono infine sottratti i sussidi ricevuti dallo Stato o da istituzioni no profit, e aggiunte le spese di riparazione ordinaria effettuate sulla proprietà.

Seguendo l'approccio proposto da Frick e Grabka (2003), differenzieremo i soggetti in base al titolo di godimento dell'abitazione e al costo dell'abitazione in termini di affitto imputato. Questo approccio serve a catturare l'effetto incrementativo esercitato dalle *IR* sul reddito percepito.

La prima differenziazione è fatta distinguendo i proprietari dagli affittuari a diverso titolo. I proprietari sono a loro volta distinti in proprietari: 1) a pieno titolo, 2) che pagano un mutuo, o 3) che pagano un prestito. Chi non è proprietario può pagare un affitto di mercato (*affitto*), può pagare un affitto inferiore al prezzo di mercato (*affitto ridotto*) o può usare gratuitamente l'abitazione (*a titolo gratuito*).

La categoria "*affitto*" include le persone che pagano un affitto al prezzo di mercato e comprende anche il caso in cui l'affitto fosse coperto interamente dai benefit per la casa o altre risorse, incluse quelle pubbliche o private. Non viene considerata alcuna distinzione tra i casi in cui l'abitazione sia presa in affitto direttamente dal proprietario o concessa in subaffitto da un affittuario.

Affitto ridotto: questa categoria include gli individui che pagano per l'abitazione un canone ridotto, cioè più basso rispetto al prezzo di mercato. L'elemento chiave consiste proprio nella distinguibilità tra i due casi di affitto prevalente e a prezzo ridotto. In alcuni paesi sussiste una chiara distinzione tra affitti, determinati sulla base del prezzo di mercato o comunque sulla base di contrattazione privata e affitti che siano in qualche modo sussidiati dal settore pubblico. In questo senso gli affitti caratterizzati da un importo inferiore al prezzo di mercato includerebbero: (a) gli affitti di case popolari, (b) gli affitti derivanti da accordi tra lavoratore e datore di lavoro, (c) e gli affitti a equo canone. In tutti e tre questi casi le famiglie affittuarie vengono incluse nella categoria 3 (abitazioni in affitto a prezzo inferiore a quello di mercato).

Abitazione a titolo gratuito: Questa categoria include abitazioni usate a titolo gratuito, come per esempio i casi in cui l'abitazione venga concessa gratuitamente dal datore di lavoro⁹, oppure venga concessa a titolo gratuito da altra istituzione privata. Entrambi questi due casi rientrano nella presente categoria.

⁹ Qualora l'abitazione fosse fornita gratuitamente per il servizio civile, la variabile HH020 prenderebbe valore 4 sia nel caso in cui il governo fosse proprietario del bene, che in quello in cui prendesse in affitto il bene e lo mettesse a disposizione gratuitamente.

Le famiglie che abitano in case per le quali pagano una parte di affitto ed una parte di rate del mutuo vengono classificate come proprietarie, se provviste di titolo di proprietà per l'immobile. Perché l'abitazione venga classificata di proprietà è inoltre necessario che il proprietario dell'immobile sia residente nell'abitazione stessa. Se, per esempio, l'abitazione dovesse invece essere messa a disposizione da un parente non convivente (come il caso dei genitori nei confronti dei figli) , la famiglia verrebbe inclusa in una delle altre categorie. La persona viene, in conclusione, considerata proprietaria dell'abitazione se possiede il titolo di proprietà per la stessa, a prescindere dalla quota di mutuo che è ancora tenuta a pagare.

Come modello di riferimento della nostra analisi abbiamo considerato il reddito equivalente al netto delle *IR* e lo abbiamo confrontato con una misura del reddito che comprendesse le *IR*. In questo modo, otteniamo una misura dell'importanza delle *IR* per l'intera popolazione e in alcune sottopopolazioni di interesse. Per valutare l'effetto di queste componenti sulla disuguaglianza del reddito utilizzeremo alcune misure di disuguaglianza della distribuzione il coefficiente di Gini e l'indice di disuguaglianza generalizzata di Entropia. Abbiamo considerato, in particolare, la scomposizione dell'indice Mean Log Deviation (MLD) per alcune sottopopolazioni di interesse. Abbiamo considerato inoltre, i rapporti percentili dati dai rapporti decili 90:10, 90:50, e 10:50 e 75:50, che ci permettono di controllare il grado di disuguaglianza nella parte alta e bassa della distribuzione dei redditi. Come in Frick & Grabka (2002), aggiungeremo informazioni riguardanti la posizione relativa del reddito rispetto alla popolazione totale e il rapporto tra le componenti imputate del reddito e quelle del reddito disponibile.

Indici di disuguaglianza: indice del Gini e la classe degli indici di entropia generalizzata

Uno dei modi di presentare l'indice del Gini è il seguente:

$$G = \left[\frac{1}{2n^2\mu} \right] \sum_{i=1}^n \sum_{j=1}^n |y_i - y_j| \quad (1)$$

In cui y rappresenta il reddito individuale, n il numero di individui e μ rappresenta il reddito medio. In questa formulazione, più che nelle altre, viene sottolineato l'effetto di disuguaglianza tra gli individui. Si tratta di un indice poco sensibile a trasferimenti di reddito alle code della distribuzione dei redditi: risulta invece piuttosto sensibile a variazioni di disuguaglianza intorno alla mediana.

In recenti lavori è stato trattato il problema della scomponibilità dell'indice del Gini e il confronto dei risultati con altri indici di disuguaglianza (Mussard S. et al, 2003, Mussard & Richard P., 2008; Mussard S. & Xu K., 2006).

Gli indici di disuguaglianza generalizzata di entropia $GE(\alpha)$ colgono le differenze di reddito nelle diverse parti della distribuzione. Più elevato è l'indice α (indice di sensitività in cui $\alpha = -1, 0, 1, 2$.) più sensibile è $GE(\alpha)$ a differenze di reddito nella parte alta della distribuzione. A più elevati valori negativi di α corrisponde invece una maggiore sensibilità ai cambiamenti nella parte bassa della distribuzione dei redditi.

Quando $\alpha = 0$, $GE(0)$ abbiamo l'indice Mean Logarithmic Deviation (MLD), quando $\alpha = 1$ $GE(1)$ è l'indice di Theil, mentre $GE(2)$ è la metà del quadrato del coefficiente di variazione. MLD, assieme agli altri indici della classe degli indici di entropia, soddisfano le proprietà del principio dei trasferimenti di Dalton-Pigou, di replicazione della popolazione e di indipendenza dalla media (Shorrocks, 1980).

Consideriamo una popolazione di individui (o famiglie), $i = 1, \dots, n$, con reddito y_i , e pesi w_i .

Poniamo $f_i = \frac{w_i}{N}$, in cui $i = 1, \dots, n$, $N = \sum_i w_i$. Quando i dati non sono pesati, $w_i = 1$ ed

$N = n$.

La media aritmetica del reddito è μ .

$$GE(0) = I_{MLD}(F) = -\int \log\left(\frac{x}{\mu(F)}\right) dF(x), \quad \alpha \rightarrow 0$$

$$GE(1) = I_{Theil}(F) = \int \frac{x}{\mu(F)} \log\left(\frac{x}{\mu(F)}\right) dF(x), \quad \alpha \rightarrow 1$$

$$GE(2) = I_{GE}^\alpha(F) = \frac{1}{\alpha^2 - \alpha} \int \left[\left[\frac{x}{\mu(F)} \right]^\alpha - 1 \right] dF(x), \quad \alpha \neq 0, 1$$

Supponiamo ci sia una partizione esaustiva della popolazione in sottogruppi mutuamente esclusivi $k = 1, \dots, K$

Ciascun indice $GE(\alpha)$ gode della proprietà della scomposizione additiva:

$$GE(\alpha) = GE_W(\alpha) + GE_B(\alpha)$$

In cui $GE_W(\alpha)$ rappresenta la disuguaglianza entro i gruppi e $GE_B(\alpha)$ è la disuguaglianza tra i gruppi.

Nel lavoro sfrutteremo la proprietà della scomponibilità di MLD e ci limiteremo dunque a presentare solo la notazione di quest'ultimo.

$$GE(0) = I_{MLD}(F) = \sum_{k=1}^K p_g GE(0)_g + \sum_{k=1}^K p_g \log\left(\frac{p_g}{v_g}\right) GE(0)_g$$

Mentre il primo termine descrive la disuguaglianza entro ciascuno dei G gruppi della popolazione (per esempio proprietari e affittuari, oppure le 21 regioni italiane, ecc), il secondo misura la disuguaglianza tra questi sottogruppi. Con ν_g indichiamo la quota del reddito totale

nel sottogruppo g , cioè $\sum_{i=1}^{N_g} y_i / \sum_{j=1}^N y_j$, mentre $p_g = n_g / N$ rappresenta la quota di popolazione

in ciascun sottogruppo.

Da questa scomposizione si comprende che la disuguaglianza dipende dai livelli di reddito medio, dalla quota di popolazione e dall'ampiezza della disuguaglianza entro i sottogruppi di popolazione.

Per illustrare questa proprietà immaginiamo di dividere la distribuzione dei redditi equivalenti in gruppi reciprocamente esclusivi che comprendano l'intera popolazione, per esempio: *single*, individui facenti parte di coppie sposate, e altre famiglie. Per ognuno di questi gruppi sarà possibile calcolare: 1) un livello medio di reddito, 2) una misura di disuguaglianza per il gruppo, e 3) la quota di popolazione appartenente ad ogni gruppo. Una misura di disuguaglianza viene definita scomponibile se tale misura può essere calcolata per l'intera popolazione utilizzando queste tre componenti e gode della proprietà di registrare un aumento della disuguaglianza complessiva ogni qual volta aumenti la disuguaglianza di almeno uno dei gruppi in cui la distribuzione è suddivisa. Perché la proprietà che abbiamo enunciato per ultima si possa considerare soddisfatta, è necessario che se, per esempio, la disuguaglianza di reddito all'interno delle famiglie costituite da coppie sposate dovesse cambiare e tutte le altre componenti che riguardano i tre gruppi restassero invariate, si dovrebbe registrare un aumento dell'indice di disuguaglianza.

3. RISULTATI

Da una prima analisi comparativa della distribuzioni dei redditi tra i due casi in cui siano incluse o escluse le *IR* emerge subito l'importanza del ruolo ricoperto da tale componente non monetaria del reddito sia in termini di disuguaglianza dell'intera distribuzione che all'interno dei singoli gruppi che la compongono

Il campione mostra che in Italia nel 2004 il 75.5% degli individui viveva in una casa di proprietà. L'83.72% è, invece, la quota di individui che, in quanto proprietari o in forza di altro titolo, non pagano alcun affitto per l'abitazione di residenza. Il 5.18% degli individui paga un affitto per la casa inferiore rispetto al suo valore di mercato, mentre solo 11.10% degli individui paga un affitto a prezzi di mercato. In aggiunta, mentre il 16% dichiara di avere un mutuo, l'80% degli individui dichiara di non aver contratto alcun mutuo o altro prestito per l'acquisto dell'abitazione.

Se confrontiamo i dati riguardanti l'Italia con quelli pubblicati dall'Eurostat e riguardanti gli altri paesi europei, notiamo che nel 2001 vivevano in casa di proprietà in Italia il 72% degli individui, tale dato risultava nettamente più elevato rispetto a quanto riscontrato per paesi quali la Svizzera (38%), la Germania (48%), la Repubblica Ceca (49%), l'Austria (56%), la Francia (57%), i Paesi Bassi (58%), la Danimarca (61%), la Finlandia (67%), la Gran Bretagna (70%), e la Grecia (71%). Solo la Spagna (83%), la Norvegia (82%), l'Irlanda (80%), e il Portogallo (75%) mostravano una percentuale di individui che vivevano in casa di proprietà superiori a quelle riscontrate per l'Italia. Dal 2001 al 2004 si è dunque, osservato in Italia, uno sviluppo degli investimenti in beni immobiliari.

Dal modo in cui, in questo lavoro, è stata calcolata la *IR*, la quota di individui con un valore positivo dell'*IR*, può essere solo minore o uguale al totale della quota di individui proprietari dell'abitazione in cui vivono.

Rendita imputata e reddito personale

Come era piuttosto ragionevole aspettarsi, gli individui che abitano in case di proprietà sono generalmente dotati di un maggiore reddito disponibile rispetto a quelli che abitano in affitto (Tabella 1). La posizione reddituale relativa delle famiglie che vivono in casa di proprietà è infatti nel modello di riferimento (cioè quello in cui non vengono considerate le *IR*) pari al 108%, fatta 100 la media della popolazione. La posizione reddituale degli individui che vivono in casa di proprietà e che dichiarano di stare pagando un mutuo per tale acquisto è addirittura pari a 111%, appena superiore quindi a quella delle famiglie che possiedono una casa sulla quale non insiste alcun mutuo (108%).

Se confrontiamo la distribuzione dei redditi equivalenti mensili con quella delle *IR* notiamo che la posizione reddituale relativa degli individui proprietari dell'abitazione migliora notevolmente in media (si passa per questa categoria dal 108% al 118% rispetto alla media della popolazione) a prescindere dal fatto che abbiano contratto o meno un prestito per l'acquisto della casa. Se analizziamo poi separatamente le tre categorie dei proprietari: a pieno titolo, che hanno contratto un mutuo, o che hanno contratto altro tipo di prestito, notiamo un miglioramento consistente, come ci aspettavamo, associato ai proprietari a pieno titolo (dal 108% ad oltre il 122% sempre fatta cento la media della popolazione). Ancora più marcato risulta poi il miglioramento subito dai proprietari che abbiano contratto altro tipo di prestito rispetto alla media della popolazione (dal 106% al oltre il 127%).

Cala invece la posizione reddituale relativa dei proprietari che abbiano contratto un mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale (dal 110% al 101%). La ragione di tale risultato va probabilmente ricercata nell'entità dello sforzo finanziario in termini di rata, necessaria a contrarre un mutuo.

Rimane ovviamente invariata la posizione reddituale relativa delle famiglie che abitano in affitto in quanto l'inserimento delle *IR* lascia del tutto invariata la loro posizione. Non stupisce invece il peggioramento della posizione reddituale relativa delle famiglie che abitano in affitto, ma che pagano per questo un importo inferiore rispetto al valore di mercato (dal 73 al 53% circa). In questi casi infatti la *IR* sarà pari alla differenza tra l'affitto ai prezzi di mercato e quello effettivamente pagato dalla famiglia.

Chi vive in abitazioni concesse ad uso gratuito come da attendersi, migliora la propria posizione reddituale se consideriamo le *IR* (da 89% a 97%). Notiamo però che la posizione reddituale di questi soggetti è in media quella peggiore (dopo quelli che pagano un affitto ridotto) rispetto alla media nazionale. Chi vive in case ad uso gratuito solitamente è un giovane che non si è inserito appieno nella vita lavorativa e non può godere di un reddito sufficiente per soddisfare la sua esigenza abitativa, oppure sono anziani che godono di titolo di uso o usufrutto dell'abitazione e che vivono di pensione e/o di sussidi di vecchiaia

Tabella 1. Reddito e rendite imputate (IR) degli individui nelle famiglie italiane per godimento dell'abitazione

Titolo di godimento dell'abitazione	Reddito equivalente medio (euro)	(IR) (euro)	Posizione relativa rispetto al totale (pop.=100)		% di IR rispetto al reddito	Frequenze	
			Reddito	IR		Valore assoluto	%
Proprietario	22,729.70	(6,503.61)	108.42	(118.20)	29%	39,665	75.54%
-con mutuo	23,241.70	(5,593.80)	110.87	(101.67)	24%	6,357	12%
- con prestito	22,270.91	(7,022.90)	106.24	(127.60)	32%	449	1%
- a pieno titolo	22,781.64	(6,721.85)	108.67	(122.20)	30%	31,557	60%
Paga affitto	13,207.87	(0.00)	80.60	(0.00)	0%	4,295	8.18%
paga affitto ridotto	15,342.27	(2,937.94)	73.19	(53.40)	19%	2,721	5.18%
uso gratuito	18,739.49	(5,343.67)	89.39	(97.10)	29%	5,828	11.10
Totale	20,963.67	(5,502.12)	100.00	(100.00)	26%	52,509	100.00

Fonte: ns elaborazioni su dati Eu-Silc.

La più elevata posizione reddituale degli individui proprietari di casa e che dichiarano di pagare il mutuo per tale acquisto rispetto a quelli che dichiarano di non farlo dipende dalla diversa fase del ciclo di vita, in cui si trovano mediamente le due categorie. La Tabella 2 mostra la distribuzione per classi di età degli individui rispetto all'accensione di un mutuo o altra forma di indebitamento per l'acquisto dell'abitazione di residenza. Ne emerge che oltre l'83% degli individui che si sono indebitati per l'acquisto della prima casa hanno un'età compresa tra i 26 e i 55 anni (Tabella 2).

Tabella 2. Distribuzione degli individui per classe d'età ed eventuale accensione di un mutuo o altro prestito per l'acquisto della casa, valori assoluti e percentuali

Classi di età	Valori assoluti			Valori percentuali			Totale
	paga un mutuo	Paga un prestito	Non ha mutuo ne prestito	paga mutuo	Paga prestito	Non ha mutuo ne prestito	
<=25	76	4	308	2.71%	2.15%	2.22%	2.30%
26-35	746	25	1,361	26.59%	13.44%	9.80%	12.63%
36-45	1,003	61	2,212	35.74%	32.80%	15.93%	19.41%
46-55	583	43	2,600	20.78%	23.12%	18.73%	19.12%
56-65	264	36	2,816	9.41%	19.35%	20.29%	18.47%
66-75	103	11	2,520	3.67%	5.91%	18.15%	15.61%
>75	31	6	2,065	1.10%	3.23%	14.88%	12.46%
Totale	2,806	186	13,882	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

Fonte: ns elaborazioni su dati Eu-Silc.

Una così elevata percentuale di giovani rende questa classe generalmente caratterizzata da redditi più elevati, in quanto si tratta di individui generalmente integrati nel mondo del lavoro. Al contrario, la classe di proprietari di casa che dichiarano di non pagare alcun mutuo per tale acquisto è composta per la maggior parte da individui che sono già usciti dal mercato del lavoro da diversi anni, che percepiscono redditi da pensione e, come tali, mediamente più bassi.

A riprova di questa affermazione, la Tabella 3 mostra la distribuzione dei redditi e delle *IR* nelle famiglie italiane per età del capofamiglia. Ne emerge che la classe di età tra 46 e 55 anni è quella cui corrisponde la migliore posizione reddituale relativa (118%). Se inseriamo però le *IR* nella distribuzione dei redditi, notiamo che diventa la classe tra 56 e 65 anni d'età (113.9%) quella caratterizzata dalla migliore posizione reddituale relativa. Analizzando infine le classi d'età estreme (tra 66 e 75 anni e oltre 75 anni d'età), notiamo che per entrambe migliora la posizione reddituale relativa una volta che vengano inserite le rendite imputate. Quest'ultimo risultato è probabilmente frutto della maggiore quota di individui proprietari dell'abitazione di residenza presenti in tali classi.

Tabella 3: Reddito medio e rendite imputate per classe di età del principale percettore di reddito delle famiglie.

Classi di età del principale percettore	Reddito medio	Posizione relativa	Rendita media imputata	Posizione relativa	Numero di famiglie	(%)
<=25	14577.44	79.3	4010.22	76.4	750	(3%)
26-35	18359.45	99.8	4414.35	84.1	3710	(15%)
36-45	20782.41	113.0	5288.92	100.8	4957	(20%)
46-55	21704.31	118.0	5836.02	111.2	4299	(18%)
56-65	20011.79	108.8	5975.19	113.9	3887	(16%)
66-75	14589.18	79.3	5206.75.3	99.2	3486	(14%)
>75	13187.12	71.7	4795.45.	91.4	3115	(13%)
Total	18389.25	100	5247.28	100	24204	(100%)

Fonte: ns elaborazioni su dati Eu-Silc.

Nella tabella 4 analizziamo la distribuzione dei proprietari per età del capofamiglia e per rendita maggiore di zero. Rispetto al totale delle famiglie in Italia abbiamo il 73% di proprietari, l'87% dei capofamiglia presenta un valore della $IR > 0$. Questa differenza indica la quota di famiglie per ciascuna classe di età che, pur non essendo proprietarie, godono di un'abitazione senza pagare, o pagando in parte, l'affitto.

Tabella 4: Distribuzione dei proprietari per età del capo famiglia e per valore della rendita maggiore di zero

Classe di età del capo famiglia	Rapporto percentuale			
	rendita>0	Numero di proprietari	rendita>0	Numero di proprietari
Totale	21096	17,678	87%	73%
<=25	564	400	2%	2%
26-35	2936	2,198	12%	9%
36-45	4226	3,368	17%	14%
46-55	3787	3,301	16%	14%
56-65	3540	3,179	15%	13%
66-75	3184	2,835	13%	12%
>75	2859	2,397	12%	10%

Fonte: ns elaborazioni su dati Eu-Silc.

Osserviamo la percentuale più elevata di famiglie con rendita positiva nelle classi medie comprese tra 26 e 55 anni, per le quali lo scarto (in termini percentuali) tra proprietari e percentuale di IR si attesta attorno al 3%. In queste classi di età infatti troviamo la quota più elevata di proprietari, ma anche di soggetti che hanno contratto un mutuo (Tab. 2).

Tabella 5 Distribuzione dei redditi e delle rendite imputate del principale percettore nelle famiglie italiane per tipologia familiare

Tipologia familiare	Reddito medio equivalente	posizione relativa	Rendita media imputata (IR)	posizione relativa	Numero di famiglie
Single	14156.89	91.56	4,384.07	83.5	6238
Giovane coppia senza figli a carico*	18222.00	117.85	5,223.315	99.5	2886
Coppie senza figli a carico**	14553.07	94.12	5,379.924	102.5	3449
altre famiglie senza figli a carico	17536.60	113.42	6,002.119	114.4	3567
famiglie unigenitoriali con 1 o più figli a carico	11704.30	75.70	4,854.005	92.5	658
coppie con un figlio a carico	16138.70	104.38	5,494.316	104.7	2537
coppie con due figli a carico	13703.63	88.63	5,716.831	108.9	2603
coppie con tre o più figli a carico	11232.42	72.65	4,928.18	93.9	567
altre famiglie con figli a carico	14157.96	91.57	5,773.859	110.0	1699
Totale	14156.89	100	5,247.282	100	24204

* coppie con membri entrambi di età inferiore a 65 anni; per figli a carico si intendono i figli di età <15 o di età compresa tra 16 e 24 anni economicamente inattivi e che vivono con uno dei genitori.

** coppie di cui almeno un membro di età superiore a 65 anni

Fonte: ns elaborazioni su dati Eu-Silc.

La Tabella 5 mostra la distribuzione dei redditi e delle rendite imputate nelle famiglie italiane per reddito del capofamiglia e tipologia familiare. Se ne evince, inoltre, la posizione reddituale relativa in termini di reddito medio equivalente e di rendite imputate delle famiglie ordinate sulla base della tipologia familiare.

Fatto 100 il reddito medio equivalente, ne emerge che la migliore posizione reddituale relativa è quella riguardante le giovani coppie senza figli a carico (117,85%), diventa tale la tipologia delle altre famiglie senza figli a carico (114.4%), una volta prese in considerazione anche le rendite imputate. Sono invece le coppie con tre o più figli a carico (72,65%) quelle che soffrono maggiormente in termini di posizione reddituale relativa qualora si considerino il solo reddito medio equivalente.

I *single* rappresentano infine la categoria familiare che mostra la maggiore sofferenza in termini di posizione reddituale relativa, se si considerano le rendite imputate (83.5%).

In generale tutte le famiglie con figli sembrano mostrare una posizione relativa del reddito peggiore rispetto alle altre tipologie familiari. Ricordiamo, a tal proposito, che il reddito equivalente, che abbiamo considerato nell'analisi è corretto per la numerosità della famiglia.

Quando si considerano le *IR* migliora la posizione relativa di reddito delle famiglie con figli mentre peggiora quella dei *single* e delle giovani coppie senza figli. Evidentemente queste ultime sono quelle che si trovano ancora nella situazione di dover programmare il proprio futuro e non hanno pertanto sostenuto il costo dell'acquisto di una casa.

4. ANALISI DELLA DISTRIBUZIONE DEI REDDITI

In questo paragrafo analizziamo l'effetto delle rendite imputate sulla distribuzione dei redditi confrontando alcuni indici di disuguaglianza su due misure di reddito: il reddito disponibile equivalente, considerato nei due casi in cui vengano incluse o escluse le *IR*. I risultati ottenuti sono in linea con la letteratura internazionale sulla distribuzione dei redditi (Frick, and Grabka, 2003). Osservando l'indice del Gini, notiamo che l'Italia presenta una disuguaglianza dei redditi che si attesta attorno al 0.316 per il modello di riferimento (senza le *IR*) e presenta un piccolo aumento 0.330 quando consideriamo il reddito imputato (Tab. 6). Il coefficiente MLD mostra anch'esso un andamento leggermente crescente quando vengono considerate le rendite imputate (passa da 0.173 a 0.184. Considerando i rapporti decili vediamo come l'effetto delle rendite imputate sulla disuguaglianza del reddito risulta più rilevante in corrispondenza ai redditi più bassi.

Indice MLD e scomposizione della disuguaglianza

I risultati dell'effetto delle *IR* sugli indici di disuguaglianza del reddito variano in base a diversi fattori. Nella nostra analisi prenderemo in considerazione la scomposizione dell'indice di disuguaglianza MLD per titolo di godimento dell'abitazione, per tipologia familiare per età del capofamiglia e per regione.

Nella Tabella 6 sono riportati gli indici di disuguaglianza per titolo di godimento dell'abitazione. La scomposizione dell'indice di disuguaglianza nelle componenti di variabilità dentro i gruppi (W) e tra i gruppi (B) come percentuale dell'indice MLD dell'intera popolazione mostra che la disuguaglianza nella distribuzione dei redditi è spiegata quasi per intero dalla disuguaglianza W entro i gruppi. Considerare le rendite imputate produce inoltre una maggiore diversificazione tra i gruppi portando la percentuale di ineguaglianza B dall'1% nel modello di riferimento al 3% nel modello con *IR*. Questa variazione è stata prodotta soprattutto dai proprietari con mutuo e prestito per i quali l'introduzione delle rendite imputate modifica la loro posizione di reddito e di disuguaglianza relativa. Il considerare le rendite imputate ha un effetto duplice e contrario sul calcolo dell'indice di disuguaglianza del reddito: da una parte diminuisce la disuguaglianza reddituale dentro i gruppi dei proprietari e dall'altra aumenta la disuguaglianza tra (B) affittuari e proprietari.

Tabella 6 Rapporto decile e scomposizione della disuguaglianza (MLD) del reddito per titolo di proprietà

	reddito non imputato	reddito imputato
Gini	0.316	0.33
Decile Ratio		
90:10	5.031	4.582
90:50	2.130	2.042
10:50	0.423	0.446
75:50	1.491	1.460
Mean Log Deviation(MLD)	0.173	0.184
MLD		
	reddito non imputato	Reddito imputato
Proprietari	0.164	0.171
- con mutuo	0.133	0.128
- con prestito	0.135	0.115
- a pieno titolo	0.169	0.177
Affitto di mercato	0.200	0.221
Inferiore al prezzo di mercato	0.167	0.171
a titolo gratuito	0.197	0.201
SCOMPOSIZIONE		
% di varianza entro i gruppi W	99%	97%
% di varianza tra i gruppi B	1%	3%

Fonte: ns elaborazioni su dati Eu-Silc.

La tipologia familiare e il suo ciclo di vita determinano variazioni nel calcolo degli indici di disuguaglianza. Le componenti di disuguaglianza W e B in questa scomposizione assumono un'importanza più rilevante rispetto all'analisi per titolo di godimento dell'abitazione.

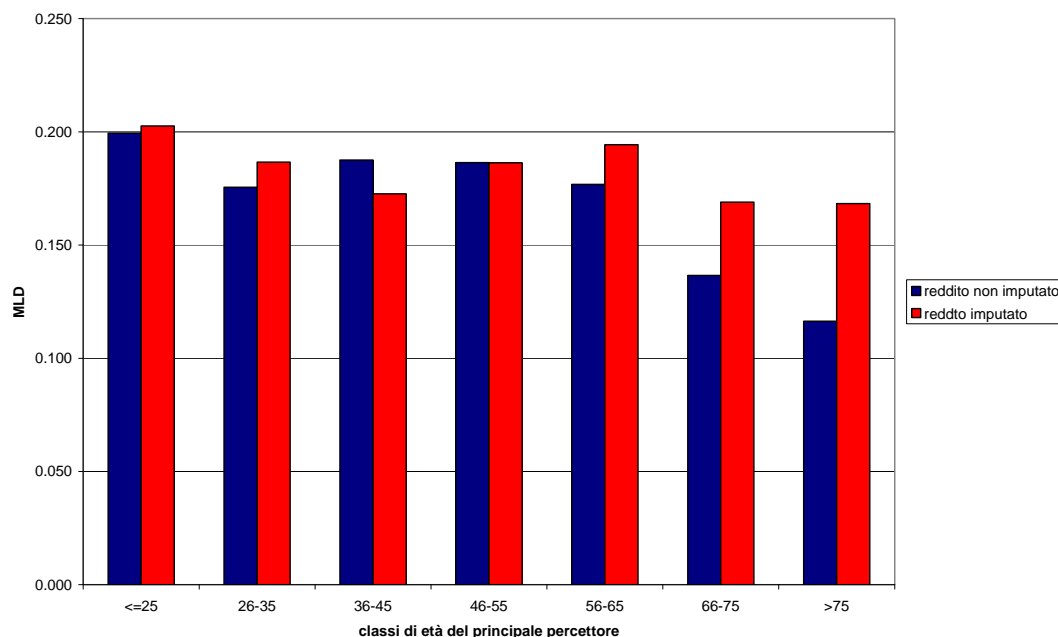
Tabella 7: Scomposizione della disuguaglianza del reddito (MLD) per tipologia familiare

	MLD	
	reddito non imputato	reddito imputato
Single	0.202	0.168
Giovane coppia senza figli a carico*	0.170	0.150
Coppie senza figli a carico**	0.127	0.110
altre famiglie senza figli a carico	0.148	0.133
famiglie unigenitoriali con 1 o più figli a carico	0.258	0.218
coppie con un figlio a carico	0.178	0.167
coppie con due figli a carico	0.177	0.163
coppie con tre o più figli a carico	0.239	0.222
altre famiglie con figli a carico	0.196	0.180
% di varianza entro i gruppi W	89%	84%
% di varianza tra i gruppi B	11%	16%

Fonte: ns elaborazioni su dati Eu-Silc.

L'introduzione delle rendite imputate produce una riduzione della disuguaglianza per tutte le tipologie familiari determinando di conseguenza una riduzione della disuguaglianza W che passa dall'89% all'84% della disuguaglianza complessiva. Di conseguenza, aumenta la variabilità tra i gruppi a ulteriore conferma anche in questo caso della correlazione tra la disuguaglianza e le diverse fasi del ciclo di vita della famiglia.

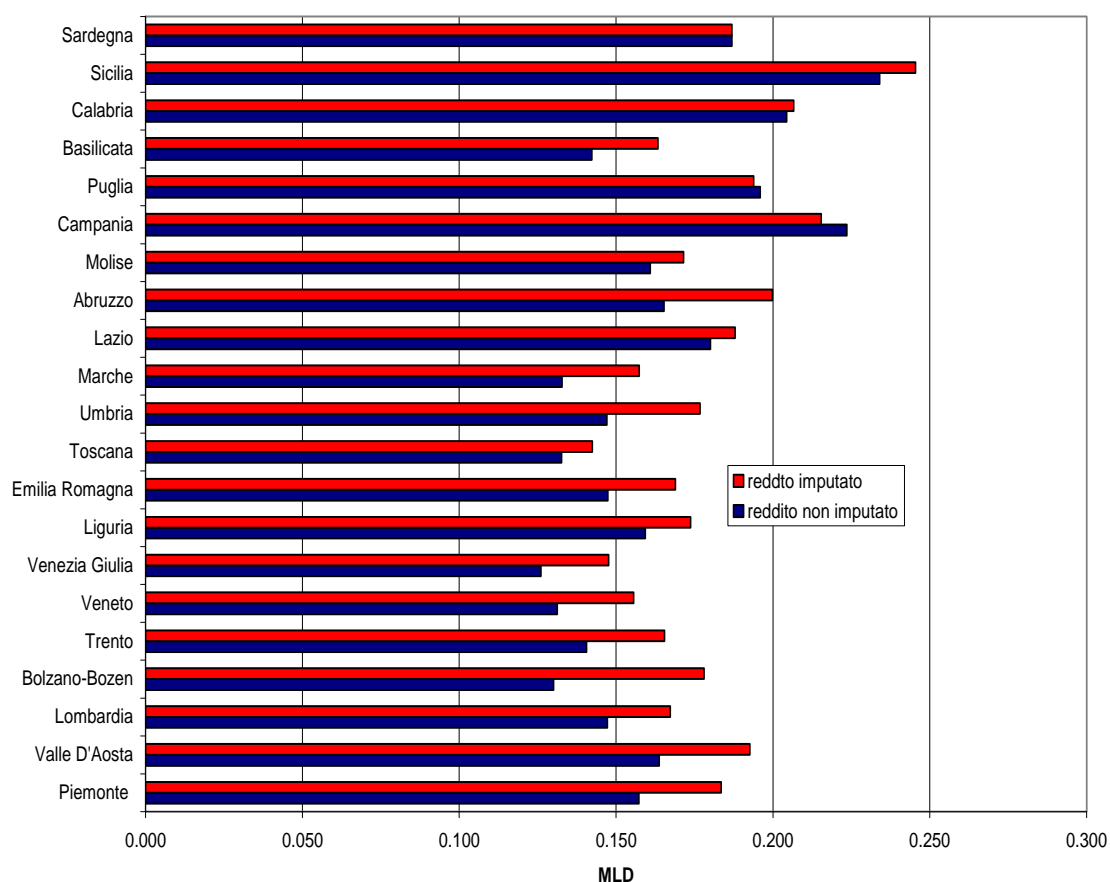
Figura 1 Indice MLD per reddito medio imputato e non imputato per età del principale percettore



Fonte: ns elaborazioni su dati Eu-Silc.

Se osserviamo l'indice MLD calcolato sul reddito medio imputato e non imputato tra le famiglie e per classe d'età del principale percettore (Figura 1), notiamo che per la classe 46-55 anni d'età i due valori coincidono perfettamente. La maggiore differenza tra i due casi in cui si considerino o meno le rendite imputate riguardano le due classi tra i 66 e i 75 ed oltre 75 anni d'età. Questo risultato evidenzia una correlazione tra la disuguaglianza di reddito e la posizione reddituale dell'individuo. Il considerare le rendite imputate comporta un aumento della disuguaglianza nelle classi di età più elevate. Sono queste infatti le classi di età su cui maggiore è l'incidenza della quota di abitazione di proprietà.

Figura 2 MLD per reddito imputato e non per regione



Fonte: ns elaborazioni su dati Eu-Silc.

L'analisi regionale (Fig. 2) non mostra significativi cambiamenti tra i due casi in cui siano incluse o meno le rendite imputate nel calcolo dell'indice di disuguaglianza MLD. La variabilità W rimane pari al 97% in entrambi i casi (con e senza IR). L'analisi all'interno dei gruppi, invece, evidenzia che le *IR* comportano un aumento della disuguaglianza nelle zone più ricche (quelle del Nord) mentre rimane uguale o diminuisce la disuguaglianza nelle regioni meridionali.

5. CONCLUSIONI

Obiettivo del presente lavoro è valutare l'impatto delle rendite imputate sulle disuguaglianze di reddito. Per tenere conto dell'importo che le famiglie che vivono in alloggi di proprietà, o abitati a titolo gratuito dovrebbero sostenere per affittare l'abitazione. A tal fine, è stata inserita nella variabile reddito anche la componente relativa all'affitto figurativo in modo da equiparare il reddito delle famiglie che vivono in abitazioni di proprietà, in usufrutto, o a titolo gratuito¹⁰.

L'analisi è stata effettuata prendendo in considerazione gli indici di disuguaglianza della classe di entropia generalizzata e l'indice di Gini. Sono considerati inoltre, i rapporti percentili. Un'analisi per gruppi è stata inoltre considerata in modo da evidenziare le differenze regionali, connesse alla tipologia familiare e alla classe di età del principale percettore. Nell'analisi abbiamo utilizzato il data set IT-SILC XUDB 2004 – versione Febbraio 2006 che raccoglie informazioni complete sulla distribuzione del reddito delle famiglie italiane.

Dopo una prima analisi descrittiva sul posizionamento relativo degli individui e delle famiglie rispetto al reddito totale con e senza le *IR* è stata considerata la scomposizione dell'indice di disuguaglianza Mean Logarithmic Deviation (MLD) attraverso cui abbiamo analizzato l'effetto delle rendite imputate nei diversi gruppi considerati nell'analisi. In particolare, ci siamo interessati di scomporre l'indice MLD per titolo di godimento dell'abitazione in modo da valutare la disuguaglianza tra i proprietari e tra gli affittuari. Abbiamo considerato anche le classi di età del principale percettore, la tipologia familiare e la regione.

L'analisi ha evidenziato un effetto significativo delle rendite imputate sulla misura di disuguaglianza calcolata sui gruppi che esprimono i diversi cicli di vita del soggetto e della famiglia e che sono strettamente correlati con il reddito. Si nota, in particolare che l'introduzione delle *IR*, produce un aumento della disuguaglianza all'aumentare dell'età del principale percettore di reddito. L'analisi regionale ha evidenziato che le *IR* producono un aumento della disuguaglianza soprattutto in corrispondenza alle regioni settentrionali.

¹⁰ Cfr. sull'argom. "Rapporto sulle politiche contro la povertà e l'esclusione sociale" (2006), Ministero della Solidarietà sociale.

BIBLIOGRAFIA

- Atkinson A. B., (1983) *The Economics of Inequality*, 2nd edition, Oxford.
- Atkinson A. B., Rainwater L., and Smeeding T.M., (1995), *Income Distribution in OECD Countries*, OECD, Paris.
- Bono F., Cuffaro M, and Giaimo R. (2007). “Regional Inequalities in Consumption Patterns: A Multilevel Approach to the Case of Italy”, *International Statistical Review* Vol. 75-1, Pp. 44-57 Issn: 0306-7734. Doi:10.1111/J.1751-5823.2006.00004.X.
- Bradley J and McConnell B.A., (2006), “There’s no Cost .like Home: using a more accurate measure to effectively combat poverty in America”, *mimeo*.
- Canberra Group (2001), *Expert Group on Household Income Statistics: Final Report and Recommendations*, Ottawa.
- Cowell F.A., (2000), “Measurement of Inequalities”, in B.A. Atkinson and F. Bourguignon (eds.), *Handbook of Income Distribution*, Elsevier, Amsterdam, 87-150
- Frick J. R., and Grabka M.M., (2003), “Imputed Rent and Income Inequality: A decomposition analysis for Great Britain, West Germany and the U.S.”, *Review of Income and Wealth*, 49(4), 513-37.
- Frick, J. R. and M. M. Grabka (2001), “Der Einfluß von *Imputed Rent* auf die personelle Einkommensverteilung,” *Jahrbücher für Nationalökonomie und Statistik*, 221(3), 285–308.
- Gottschalk P, and Smeeding T.M., (1997), “Cross national comparison of Earnings and Income Inequalities”, *Journal of Economics Literature*, 25, 633-87.
- Istat, (2006a), “Reddito e condizioni di vita, Indagine sulle condizioni di vita”, Anno 2004.
- Istat (2006b), Survey EU-SILC "IT-SILC XUDB 2004 - version February 2006"
- Kutty, N., (2005), “A New Measure of Housing Affordability: Estimates and Analytical Results”, Fannie Mae Foundation: Housing Policy Debate, Volume 16 Issue 1, Washington, DC.
- Meulemans, B. and B. Cantillon (1993), “De geriusloze kering: De nivellering van de intergenerationele welvaartsverschillen (Levelling of Intergenerational Inequality),” *Economisch en Social Tijdschrift*, 3, 421–48.
- Stéphane Mussard & Patrick Richard, 2008. "Linking Yitzhaki's and Dagum's Gini Decompositions," *Working Papers* 08-13, LAMETA, Universtiy of Montpellier, revised Jul 2008
- Stéphane Mussard & Kuan Xu, 2006. "Multidimensional Decomposition of the Sen Index: Some Further Thoughts," *Cahiers de recherche* 06-08, Departement d'Economie de la Faculte d'administration à l'Universite de Sherbrooke
- Stéphane Mussard & Françoise Seyte & Michel Terraza, 2003. "Decomposition of Gini and the generalized entropy inequality measures," *Economics Bulletin*, vol. 4(7), pages 1-6.

- Shorrocks A.F., (1980). The class of additively Decomposable Inequality Measures, *Econometrica*, 48,613-25
- Smeeding, T. M., P. Saunders, J. Coder, S. Jenkins, J. Fritzell, A. J. M Hagenaars, R. Hauser, and M. Wolfson (1993), "Poverty, Inequality, and Family Living Standards Impacts across Seven Nations: The Effect of Non-cash Subsidies for Health, Education, and Housing," *The Review of Income and Wealth*, 39(3), 229–56.
- Smeeding, T. M. and D. H. Weinberg (2001), "Toward a Uniform Definition of Household Income," *The Review of Income and Wealth*, 47(1), 1–24.
- United Nations, (1977), "Provisional Guidelines on Statistics of the Distribution of Income, Consumption and Accumulation of Households", *Studies in Methods*, Series M, No 61, New York.
- Wolfe B., and Moffit R. (1991), "A New Index to Value In-kind Benefits", *The Review of Income and Wealth*, 37(4), 387-408.
- Yates J., (1994), "Imputed Rent and Income Distribution", *The Review of Income and Wealth*, 40(1), 43-66.

6. ABSTRACT

While international literature has devoted considerable attention to the study of distribution, relevance and inequalities concerning monetary income¹¹, the same cannot be said for its non monetary components. Despite this lack of attention in the literature, non monetary components often influence dramatically living conditions of private households.

One of the most important component of non-monetary income is imputed rents (henceforth *IR*) from owner-occupied housing. In 1968 The United Nations was the first institution to highlight the necessity to include "imputed rent (*IR*) from owner-occupied housing" in national account statistics (United Nations, 1977). Following the initial manifestation of intent, an International Expert Group on Household Income Statistics (Canberra Group) was constituted by the Australian Bureau of Statistics.

In particular, comparative OECD study on income distribution (Atkinson et al. 1995) generated a new concern on the underlying quality and comparability of household income data. Indeed, the main objective of this group is to work on the development of statistics on household economic well-being and particularly on household income in order to help solve conceptual and methodological problems for international comparisons on income distribution (Canberra Group, 2001).

Smeeding and Weinberg (2001) including *IR* in the calculations of income distribution want to develop an uniform definition of household income that leads to international standardization, rather than nation-specific measures.

Frick and Grabka, 2001 in a recent analysis shows that the income advantages (calculated as a proportion of the disposable income), connected to imputed income, can vary between 2% and 27% on the basis of the methodology. According to the authors of the mentioned analysis owner-occupied housing represents an income advantage in the sense that rent does not have to be paid. On the other hand, it also can be seen as a return on private investment in real estate rather than in the financial market”(Frick and Grabka, 2003).

The objective of this paper is to analyse the impact of *IR* on income inequalities of Italian households. To do so, we used the data set IT-SILC XUDB 2004 - version February 2006, which collects complete information on the distribution of Italian household income. Income inequalities will be measured through indexes such us Generalized Entropy class, Gini coefficient and percentile ratio. In particular, the intent of the paper is to evaluate whether the introduction of *IR* intensifies or level out income inequalities between Italian households. Moreover, a particular attention will be paid on decomposition of inequality in subpopulation group such us italian regions, owners and renters, household type and class age.

¹¹ Atkinson (1983), Atkinson *et al.* (1995), Gottschalk and Smeeding (1997), Cowell (2000).