



UNIVERSITÀ POLITECNICA DELLE MARCHE
FACOLTÀ DI ECONOMIA “GIORGIO FUÀ”

Corso di Laurea triennale in
ECONOMIA E COMMERCIO

**DIVORZIO E MERCATO IMMOBILIARE: ANALISI DI
UNA COMPLESSA RELAZIONE ECONOMICA
DIVORCE AND HOUSING MARKET: ANALYSIS OF A
COMPLEX ECONOMIC RELATIONSHIP**

Relatore:
Prof.ssa Barbara Ermini

Rapporto Finale di:
Lorenzo Cioffi

Anno Accademico 2019/2020

INDICE

INTRODUZIONE.....	2
CAPITOLO 1: LA FUNZIONE DI UTILITÀ DEL MATRIMONIO..	4
CAPITOLO 2: COME IL DIVORZIO INFLUENZA IL MERCATO IMMOBILIARE.....	7
2.1 IL CASO UNGHERESE: L'IMPORTANZA DELLA FAMIGLIA E LA MOBILITÀ POST DIVORZIO	9
2.2 IL CASO ITALIANO: LA POLARIZZAZIONE DI GENERE NEL DIVORZIO	13
2.3 UNA GENERALIZZAZIONE DELLE DIFFERENZE TRA PAESI E DIFFERENZE TRA COPPIE E DIVORZIATI	16
CAPITOLO 3: DAL MERCATO IMMOBILIARE AL DIVORZIO.	22
3.1 IL CASO INGLESE	23
3.2 IL CASO AMERICANO	25
3.3 IL CASO IRANIANO	27
CONCLUSIONE.....	30
BIBLIOGRAFIA.....	31

INTRODUZIONE

Quello tra divorzio e mercato immobiliare è un legame di difficile interpretazione, perché ci si addentra in una tematica limitatamente esaminata e approfondita, con poche regole scritte e fortemente dipendente dal contesto socioeconomico che si analizza.

La relazione non è strettamente economica, ma multidisciplinare, infatti essendo radicato nella socialità delle persone, l'argomento è stato trattato non solo da economisti, ma anche da psicologi e sociologi.

Diversi autori negli ultimi vent'anni hanno cercato di capire il vincolo che lega questi due fenomeni, sia prendendo in considerazione le conseguenze del divorzio sul mercato immobiliare, sia invece guardando come *shocks* e cambiamenti nel mercato immobiliare influenzino la stabilità della vita di coppia.

La premessa è d'obbligo: ogni paese è diverso (per non dire ogni regione di ogni paese), e da stato a stato cambia l'eredità culturale, il sistema politico – inteso non solo in senso stretto, ma anche come politiche in atto - e il peso che le persone danno a determinati elementi culturali quando c'è da prendere delle decisioni.

Questo forte elemento sociale e psicologico è quanto più forte quanto più delicate risultano le decisioni, e parlando di decisioni importanti come possono essere il matrimonio e le scelte abitative il ruolo dell'elemento sociale pesa e non poco.

Matrimonio e divorzio sono fenomeni sociali caratterizzati da un forte attaccamento culturale nelle radici del paese che si prende in considerazione, viene da sé quindi

che non sia possibile tracciare un percorso univoco che possa mostrare esattamente il legame tra questi due fenomeni, che vengono a loro volta influenzati da altri elementi macroeconomici variabili da stato a stato.

Capire, ciò che lega questi due fenomeni vorrebbe dire: per i *policy makers* un quadro più completo che mostri in dettaglio, sempre meglio, il funzionamento della vita di coppia in quanto a scelte abitative, rendendo più facile capire che tipo di politiche attuare in un periodo piuttosto che in un altro. Inoltre, riuscire ad individuare tale legame non sarebbe fine a sé stesso, permetterebbe infatti di dare nuove informazioni su altri fenomeni collegati a questi a cascata, come ad esempio l'affidamento dei figli o la previsione degli effetti in termini di evoluzione urbana e *urban sprawl*.

La tesi presenterà prima di tutto una panoramica dei primi studi sulla relazione, illustrando la cosiddetta funzione di utilità matrimoniale, teorizzata da Gary S. Becker alla fine degli anni '70. Il lavoro di Becker è molto importante, ed è considerato il punto di partenza di molti degli studi che verranno presentati nel proseguo di questo elaborato.

Dopo aver illustrato i capisaldi di questa discussione si passerà all'analisi del divorzio come funzione del mercato immobiliare, ossia si passeranno in rassegna dei casi che provano a capire e a spiegare come le coppie si comportino di fronte alla fine di un matrimonio; la letteratura presentata è molto recente e omogenea, e si trovano diversi spunti interessanti nonostante vengano analizzate diverse aree

geografiche con elementi diversi, che vanno dalle semplici divergenze culturali alle vere e proprie politiche abitative.

In fine ci si concentrerà sulla relazione opposta a quella sopra: in questo caso il focus è sul mercato immobiliare come funzione del divorzio. In tal caso la letteratura è piuttosto variegata in quanto a periodo di riferimento e paesi analizzati, e i risultati sono oltremodo interessanti.

CAPITOLO 1: LA FUNZIONE DI UTILITÀ DEL MATRIMONIO

Il punto di partenza di ogni studio che voglia affrontare non solo la relazione tra dissoluzione matrimoniale e mercato immobiliare, ma in generale il legame tra qualunque evento che leghi la vita di coppia ad altre variabili economiche, è il lavoro di Becker, Landes e Michael, pubblicato sul finire degli anni 70.

Gli autori studiano la dissoluzione matrimoniale negli Stati Uniti d'America alla fine del ventesimo secolo, periodo durante il quale la probabilità che il matrimonio finisse per cause diverse dal divorzio (in particolare la morte di uno dei due sposi) era notevolmente scesa e la speranza di vita in forte crescita, così come in forte crescita erano le separazioni ed i divorzi (Becker G. S., 1974).

Questo notevole cambiamento di prospettiva, che vede il matrimonio finire quasi solamente per cause imputabili alle decisioni di uno o entrambi i membri della

coppia, ha reso possibile e utile portare avanti ricerche sulla dinamica della fine delle relazioni di coppia, mettendole in relazione con diversi elementi macroeconomici importanti.

L'ipotesi portata avanti afferma che le persone si sposino quando l'utilità percepita dagli individui fornita dal matrimonio è maggiore dell'utilità fornita dal rimanere single (Becker G. S., 1974).

Il ragionamento è estensibile quindi anche al divorzio, dove la scelta del partner sarà vincolata dalla stessa equazione presentata precedentemente, dove però questa volta troviamo un leggero cambiamento di termini: il matrimonio finirà quando l'utilità percepita dal rimanere uniti sarà minore dell'utilità percepita divorziando e magari risposandosi.

Un importante elemento da tenere in considerazione durante questo discorso è l'incertezza: l'incertezza è sostanzialmente la causa del divorzio, se non ci fosse incertezza e tutti i possibili risultati delle scelte che le persone fanno fossero conosciuti a priori infatti non ci sarebbe il bisogno di studiare un fenomeno come la dissoluzione volontaria del matrimonio, perché non esisterebbe.

Se l'incertezza non esistesse, seguendo l'ipotesi di Becker dell'utilità matrimoniale, gli individui potrebbero fare a priori i loro calcoli e capire perfettamente cosa scegliere tra la vita di coppia ed il rimanere single.

L'incertezza è l'elemento chiave di ogni ricerca su questa materia di studio ed è rappresentabile non solo da shock economici, ma anche e più banalmente da

asimmetrie informative occorrenti nella coppia, che portano uno o entrambi i partner a capire soltanto dopo il matrimonio di aver fatto la scelta sbagliata.

Proseguendo con questa linea di pensiero l'enfasi viene posta sugli elementi che vanno concretamente a definire l'utilità del matrimonio: è a questo punto che vengono definiti gli investimenti in capitale generico e gli investimenti in capitale specifico (relativi appunto al matrimonio).

Gli investimenti in capitale generico sono tutti quegli investimenti che non vanno ad aumentare l'utilità del matrimonio rispetto all'utilità del divorzio. Questi investimenti possono essere rappresentati da investimenti immobiliari, come l'acquisto di una casa, o ancora l'acquisto di una macchina e così via. L'idea è che se il matrimonio finisse questo capitale non avrebbe nessun ruolo nella decisione di dissoluzione matrimoniale.

Il capitale specifico relativo al matrimonio è rappresentato investimenti che fanno aumentare l'utilità aspettata dal matrimonio, facendo abbassare quella derivante dal divorzio. Un esempio potrebbe essere rappresentato dal decidere di avere un figlio: un figlio dovrebbe alzare enormemente l'utilità del rimanere uniti in matrimonio perché storicamente divorziando uno dei genitori risulterebbe svantaggiato (perderebbe la custodia) e avrebbe meno possibilità di passare tempo insieme a lui e di crescerlo (Becker G. L., 1977).

La teoria e le relative conseguenze appena descritte trovano conferma nell'analisi vera e propria, non riportata, in cui si trovano le conferme della teoria del capitale

generico e specifico (Becker G. S., 1974) ma l'importanza di questa pubblicazione era proprio quella di gettare le basi dello studio del divorzio.

CAPITOLO 2: COME IL DIVORZIO INFLUENZA IL MERCATO IMMOBILIARE

La parte più variegata e variabile dello studio della relazione tra divorzio e mercato immobiliare è quella riguardante le conseguenze del divorzio stesso. È chiaro che per un ventaglio di ragioni diverse la separazione e il divorzio abbiano un effetto particolarmente incisivo sul mercato immobiliare.

Il divorzio indica una totale rottura del rapporto, risulta quindi facile affermare la quasi impossibilità per l'ex coppia di vivere assieme, questa situazione implica quindi il movimento da parte delle persone che vanno a cercare altre sistemazioni, facendo affidamento anche al mercato immobiliare.

Questo è quello che succede a grandi linee, entrando invece ancora più nel merito della questione bisogna tenere conto di altre variabili, di altri parametri da prendere in considerazione, come ad esempio il sistema di welfare, l'importanza della famiglia, il ruolo della donna nel mercato del lavoro, la composizione del mercato immobiliare e così via, che sono variabili di nazione in nazione.

Per questi motivi risulta interessante guardare realtà diverse, guardarle da prospettive diverse e non fossilizzarsi soltanto su un punto di vista.

È bene fare un passo indietro e parlare di mobilità residenziale prima del divorzio.

Diversi studi recenti hanno trattato il tema e dimostrato come la mobilità residenziale risulti particolarmente alta in previsione di eventi come il matrimonio (Michielin, 2008) o anche in previsione di coabitazione, data la crescente popolarità negli ultimi vent'anni di coppie non sposate che convivono (Ermisch, 2000). Un altro fattore che influenza la mobilità residenziale è la previsione dell'arrivo di un figlio (Clark, 2009), questo evento è inoltre positivamente associato con l'acquisto di una casa di proprietà (Bayrakdar, 2019).

Per concludere il discorso è bene ricordare come l'acquisto di una casa in previsione di eventi come il matrimonio o la nascita di un figlio rappresenti un investimento, e faccia quindi diminuire la propensione alla mobilità residenziale di chi è sposato. Fatta questa premessa, è il momento di analizzare il rapporto che c'è tra divorzio e mobilità residenziale.

La dissoluzione dell'unione matrimoniale abbassa il reddito familiare ed elimina le economie di scala create con il matrimonio (Feijten P. a., 2007), inoltre, come già accennato, per far sì che ci sia il divorzio serve che almeno uno dei due ex cambi residenza e quindi esca dalla casa familiare (Feijten P. a., 2007), per questi motivi ci si aspetta che il divorzio influisca negativamente sulle condizioni abitative e residenziali dei protagonisti.

Inoltre, la situazione post separazione o divorzio potrebbe essere solo temporanea, e il trasloco in un'abitazione che sia effettivamente appropriata e adatta alle nuove

condizioni degli *ex partner* potrebbe richiedere diverso tempo e diversi aggiustamenti (Dieleman, 1989).

Potrebbe inoltre accadere che chi rimane nella casa familiare non riesca a mantenerla da solo, dovendo quindi trasferirsi (Feijten P. a., 2010).

Questo quadro dei possibili effetti trova conferma in numerosi studi, che notano come si verifichi un effettivo abbassamento della probabilità di trasferirsi con il passare del tempo, pur comunque rimanendo abbastanza alta pure negli anni a venire (Kulu, 2020).

Con riguardo a questo prospetto introduttivo, nel seguito verranno presi in esame alcuni studi esemplificativi di evidenze empiriche rilevate a livello di paesi

2.1 IL CASO UNGHERESE: L'IMPORTANZA DELLA FAMIGLIA E LA MOBILITÀ POST DIVORZIO

Un primo caso di studio dettagliato, che percorre il percorso descritto teoricamente, prende in esame il contesto socioeconomico dell'Ungheria.

Il focus di questo primo studio è sulla mobilità residenziale post divorzio mettendo in luce l'influenza esercitata dalla casa di famiglia nelle scelte inerenti a questo argomento.

In via preliminare, si può rilevare come in Ungheria ci sia un tasso molto alto di persone che vivono in case di proprietà: la casa di proprietà infatti è il metodo di alloggio di gran lunga più diffuso l'affitto privato delle case tende ad avere prezzi

altissimi, ed è un espediente usato solo da studenti e pochi altri, mentre l'affitto pubblico è ancora meno diffuso.

C'è comunque da annotare che l'affitto privato è probabilmente più alto in percentuale del 4% riportato dalle ultime ricerche, questo per via della pratica dell'evasione fiscale, che si pensa tolga dai dati dal 50% all'80% degli affitti privati (Hegedűs, 2014).

Come ultima parentesi sul mercato immobiliare ungherese, è bene notare come di solito nel matrimonio si viva in un regime di comproprietà. Questo implica che in caso di divorzio o uno dei due ex compri la parte che non possiede della casa e continui ad abitarci oppure venda la proprietà.

La storia del divorzio in Ungheria ha sempre visto tassi particolarmente alti, in particolare sono aumentati vertiginosamente dopo gli anni 90, trovando un massimo assoluto collocato agli inizi degli anni 2000, e tuttora la percentuale di divorzi è rimasta elevata.

È importante notare l'assenza o comunque la rarità degli alimenti nel divorzio ungherese (Oláh, 2001) e spesso, dopo il divorzio, il figlio viene affidato alla madre e la stessa madre ha il diritto di vivere nella casa familiare.

Un altro importante elemento culturale ungherese sono le coppie non sposate, ovvero coppie che in previsione – nella stragrande maggioranza dei casi - o in totale sostituzione al matrimonio coabitano. Esse rappresentano una grande fetta delle coppie ungheresi, e mentre una volta questo particolare tipo di coppia era molto

frequente tra i divorziati, ora è diventata usanza comune anche tra i giovani (Murinkó L. a., 2015).

Un'ultima nota con riguardo alla situazione ungherese è il ruolo fondamentale della casa genitoriale nella cultura del paese.

Il paese presenta un altissimo numero di giovani adulti che dopo la fine di una relazione tornano a vivere con i genitori: questo e il fatto che l'età in cui i giovani adulti provano per la prima volta la vita al di fuori delle mura di casa è tendenzialmente alta, fanno sì che la percentuale di giovani adulti che vivono nelle case dei loro genitori sia particolarmente alta, ed è cresciuta molto dagli anni 90 (Monostori, 2015)

Questo trend è stato rafforzato dalla recessione economica, e tra il 2007 ed il 2011, in Ungheria il tasso di giovani adulti che vivono con i loro genitori è salito al 9,6% (Aassve, 2013).

Stante questo contesto, in un recente studio (Murinkó L. , 2019), Lívía Murinkó mostra che trasferirsi sia più probabile dopo l'unione o dopo la dissoluzione dell'unione (da intendersi sia come divorzio che come separazione).

L'analisi empirica portata avanti inoltre mostra come ci sia probabilità più alta di trasferirsi per le coppie che divorziano rispetto alle coppie che invece si separano e basta: questo fatto è facilmente spiegabile dal fatto che spesso le coppie che non sono sposate sono ancora in uno stato incerto della loro relazione, questo comporta

una maggiore difficoltà nello staccarsi dalla casa genitoriale per andare a coabitare (che come precedentemente accennato corrisponderebbe a diventare proprietari).

Invece le coppie divorziate nella maggior parte dei casi già convivono, rendendo quindi indispensabile il trasloco di uno dei due dopo la fine della relazione.

Empiricamente si è osservato chiaramente come la casa genitoriale svolga il ruolo di salvagente, e sia spesso vista come riparo e via di fuga in caso di rottura del matrimonio, in particolare tra gli uomini.

Questo denota l'importanza dell'elemento culturale specifico descritto precedentemente, e particolarmente importante in un paese dove esiste praticamente soltanto la casa di proprietà (come forma di abitazione) e in piena recessione.

Questo risultato è parzialmente smentito per le donne: le donne affrontano un trade off marcato tra vantaggi e svantaggi rispetto alla coabitazione con i genitori e, in generale, i costi appaiono più elevati rispetto ai benefici, per una donna sono infatti più alti i costi di coabitare con i propri genitori rispetto ai benefici.

Qui entra in gioco un altro fattore spesso determinante per questo discorso, infatti non è raro, come vedremo, trovare una netta differenza di genere nei risultati degli studi.

Per quanto riguarda la nicchia del mercato immobiliare verso la quale è più probabile ci si diriga dopo la fine della relazione, è importante notare come le destinazioni più ricercate siano nel settore dell'affitto, preferito alla proprietà.

Lo studio, in ogni caso, non tiene conto di una molteplicità di variabili, come ad esempio quanti movimenti ci siano prima di trovare una sistemazione definitiva. Questo implica che si sappia dove si va dopo il divorzio, ma non se la soluzione sia a breve o lungo termine.

2.2 IL CASO ITALIANO: LA POLARIZZAZIONE DI GENERE NEL DIVORZIO

Come ulteriore caso di studio si è ritenuto interessante esaminare la recente situazione italiana oggetto di analisi del lavoro di Francesca Fiori pubblicato su *Demographic Research* (Fiori, 2019).

Lo studio si focalizza sempre sul divorzio, ma con diverso approccio.

Mentre col caso ungherese il focus era sulla mobilità residenziale, l'autore in esame sposta l'attenzione sulla polarizzazione della mobilità residenziale, si parte dal concetto di costo di mantenimento della casa: l'ex partner che ha più possibilità economiche di sostentamento (facilmente quantificabile come reddito) è il più indicato a mantenere la casa comune, e quindi a non trasferirsi dopo il divorzio (Mulder, 2010).

Il reddito è collegato direttamente al lavoro e quindi al tipo di mercato del lavoro a cui si fa riferimento e pertanto lo studio parte proprio dal mercato del lavoro in Italia per capire se c'è polarizzazione di genere nella mobilità residenziale post divorzio. È bene illustrare un po' di contesto.

L'Italia ha una storia relativamente breve quando si parla di separazione e divorzio: la storia italiana mostra matrimoni molto longevi, e il divorzio è stato introdotto per legge soltanto dal 1970.

Questo paese ha subito una forte influenza dalla chiesa, l'istituzione del matrimonio ne ha risentito direttamente, non mostrando i tassi di separazione e divorzio comuni nel resto d'Europa.

In ogni caso, negli ultimi tempi è testimoniato come il tasso di divorzi in Italia sia cresciuto, come sono cresciute anche le coppie non unite in matrimonio e di conseguenza i figli nati fuori dal matrimonio.

In caso di divorzio, la legislazione italiana regola la custodia dei figli, il mantenimento dei figli e della sposa e la destinazione della casa familiare quando sono coinvolti figli minorenni.

In seguito alla dissoluzione dell'unione familiare il partner più forte è obbligato a pagare l'assegno di mantenimento al più debole, anche se spesso gli alimenti non sono sufficienti a garantire uno standard di vita adeguato al partner che li riceve (Barbagli, 1998).

Una variabile piuttosto importante sono i figli, i figli hanno il diritto di rimanere nella casa familiare indipendentemente dallo status matrimoniale dei loro genitori, che quindi risulta assegnata al genitore che ottiene la custodia dei figli, finché non diventano economicamente indipendenti.

Fino al 2005, la custodia era prevalentemente data alla madre.

Dal 2006 in poi hanno iniziato a prendere piede le custodie congiunte, che hanno dato ad entrambi i genitori il dovere di mantenere i figli.

C'è una correlazione tra il mercato del lavoro italiano e le recenti sentenze di corte riguardante la legge familiare che sembrano andare nella direzione che vede i divorziati che sono economicamente indipendenti e capaci di lavorare perdere il diritto agli alimenti.

Questo potrebbe sembrare un ragionamento corretto, ma parte dal presupposto che entrambi i partner abbiano le stesse opportunità, cosa che non si verifica sempre nella realtà.

Il mercato del lavoro italiano, infatti, è caratterizzato da una frammentazione della forza lavoro, in particolare c'è divisione tra gli insider (tipicamente uomini adulti), che hanno a disposizione contratti standard di lavoro, un sufficiente grado di protezione del lavoro, e gli outsider (rappresentati da giovani, donne e i più anziani) che devono affrontare barriere non solo in entrata, ma anche per rimanere nel mercato del lavoro.

In particolare, per il periodo osservato, i tassi di occupazione sono stati consistentemente più bassi per le donne rispetto agli uomini.

Per quanto riguarda la ricerca, essa prende come ipotesi che il partner che riesce a mantenere la casa di famiglia sia quello che non si trasferisce, e si focalizza in particolare su genere e opportunità di lavoro dei partner, per vedere se c'è polarizzazione.

In media, gli uomini si trasferiscono più frequentemente delle donne (54%), è importante notare come le donne siano comunque più propense a lasciare la casa familiare se nella casa non vivevano figli prima della separazione (56%).

Inoltre, una percentuale maggiore di donne che si trasferiscono post divorzio è osservata quando l'uomo è più anziano della donna o quando egli è l'unico che lavora (52%).

Comunque, le donne tendono a trasferirsi nel 67% dei casi quando l'uomo è l'unico ad avere la proprietà dell'abitazione o ad affittarla.

C'è un'ulteriore puntualizzazione da fare: negli ultimi anni è salita la percentuale di donne, in particolare madri, che lasciano l'abitazione.

Questa tendenza potrebbe essere un'influenza del nuovo contesto giuridico, in particolare la custodia condivisa del figlio alzerebbe la percentuale di madri che lasciano la casa familiare.

Con questi risultati lo studio ha potuto constatare come ci sia effettivamente una distinzione abbastanza marcata riguardante il sesso del partner che si trasferisce in seguito al divorzio, o meglio, che lascia la casa familiare.

2.3 UNA GENERALIZZAZIONE DELLE DIFFERENZE TRA PAESI E DIFFERENZE TRA COPPIE E DIVORZIATI

In questa prima parte del presente studio sono stati presentati i risultati di analisi di casi concreti, che hanno fatto luce sul fenomeno del divorzio e del mercato

immobiliare in maniera differente. Nel caso ungherese si è vista la relazione generale tra divorzio e mercato immobiliare, con un focus particolare sulla casa familiare, che nel paese ricopre un ruolo fondamentale.

Col caso italiano, invece, è stata fatta luce sulla polarizzazione del divorzio e non sulle vere e proprie conseguenze abitative concrete, per arrivare a capire chi tra marito e moglie lascia la casa in caso di divorzio.

Concludiamo la prima parte con un'analisi cross country europea allargata, che mira a mostrare come varia la mobilità residenziale in quattro contesti diversi caratterizzati da livelli simili di sviluppo economico in risposta al divorzio: Australia, Germania, Olanda e Gran Bretagna (Mikolai, 2019).

Tutti questi paesi hanno regimi di proprietà immobiliare simili, i mutui sono la principale fonte di finanziamento per la proprietà immobiliare.

Il mercato dell'affitto, in ogni caso, varia da paese a paese. In Gran Bretagna ed Australia l'affitto pubblico e privato, non competono, infatti l'affitto pubblico è riservato a chi ne ha bisogno, in questi paesi si nota che la proprietà immobiliare è la migliore opzione, mentre l'affitto privato è solitamente collegato a condizioni peggiori in termini di qualità/prezzo (Dewilde, 2017).

In Germania e in Olanda, invece, la competizione tra affitto pubblico e privato è incoraggiata. In questo modo è garantita un'alta qualità in termini di mercato immobiliare a tutti i gruppi socioeconomici. Lo studio non si ferma qui, analizza infatti i diversi approcci in termini di welfare.

La Gran Bretagna e l’Australia sono considerati regimi di welfare liberali, la Germania ha invece un approccio conservativo, mentre l’Olanda combina elementi di welfare conservativi e social democratici.

Lo studio esplora anche le differenze per livelli di educazione e stato familiare, due fattori che, come abbiamo visto, sono molto importanti in termini di mobilità residenziale post separazione e divorzio (Fiori, 2019).

Lo studio compara esperienze residenziali di individui separati e individui in una relazione.

		Number of moves to				Total	Number of person-months	Rate
		Home-ownership	Social renting	Private renting	Other			
Australia	Cohabiting	1,152	341	2,260		3,753	176,981	0.021
	Married	786	49	1,014		1,849	121,570	0.015
	Separated	324	82	1,229	85	1,720	55,832	0.031
	Total	2,262	472	4,503	85	7,322	354,383	0.021
Germany	Cohabiting	466	511	3,277		4,254	301,264	0.014
	Married	536	422	2,300		3,258	282,817	0.012
	Separated	135	198	1,184	21	1,538	92,267	0.017
	Total	1,137	1,131	6,761	21	9,050	676,348	0.013
United Kingdom	Cohabiting	563	276	569		1,408	89,928	0.016
	Married	945	311	390		1,646	188,778	0.009
	Separated	191	210	449	158	1,008	39,652	0.025
	Total	1,699	797	1,408	158	4,062	318,358	0.013
Netherlands	Cohabiting	385			168	553	50,514	0.011
	Married	492			94	586	125,805	0.005
	Separated	99			110	209	12,336	0.017
	Total	976			372	1,348	188,655	0.007

Tabella II. 1

La Tabella II.1 mostra il numero di movimenti ordinati per stato della relazione e destinazione tra i diversi paesi analizzati.

Gli individui separati sono più propensi a trasferirsi rispetto a chi è in una relazione, in tutti i paesi analizzati.

Alta mobilità residenziale è stata osservata in Australia.

L'analisi ora esplora le differenze di qualità dell'abitazione che ci sono tra coppie e individui separati tenendo conto del loro livello di educazione.

La Figura 3 mostra il rischio relativo di trasferirsi in case di qualità diversa nei paesi presi in considerazione.

Innanzitutto, è bene dire che non si trovano differenze significative nei pattern di spostamento degli individui separati e di quelli in una relazione nell'analisi per livello di educazione. Le persone con livelli di educazione più alta hanno più probabilità di diventare proprietari, mentre coloro con livelli di educazione più bassi tendono a trasferirsi nel settore dell'affitto.

In Gran Bretagna, una buona educazione implica una probabilità più alta di passare all'affitto privato, significativamente più alta rispetto a quella degli individui con un'educazione scarsa.

In Olanda, il passaggio ad un altro tipo di regime (indicato con "other", in Figura II.1) è molto alto, specialmente tra gli individui con educazione minore.

I risultati trovati sono importanti perché indicano che il livello di istruzione è molto importante quando si parla di scelte in merito al mercato immobiliare, sia tra gli individui separati che tra le coppie.

Tirando le somme dello studio e tornando in tema divorzio, la figura II.1 fa emergere molto distintamente le differenze tra separati/divorziati e coppie, soprattutto in termini di abitazione che si raggiunge (prevalentemente affitto) e in termini assoluti di numero di spostamenti (propensione allo spostamento): le coppie sono molto meno propense a trasferirsi, mentre gli individui separati o divorziati tendono a muoversi di più.

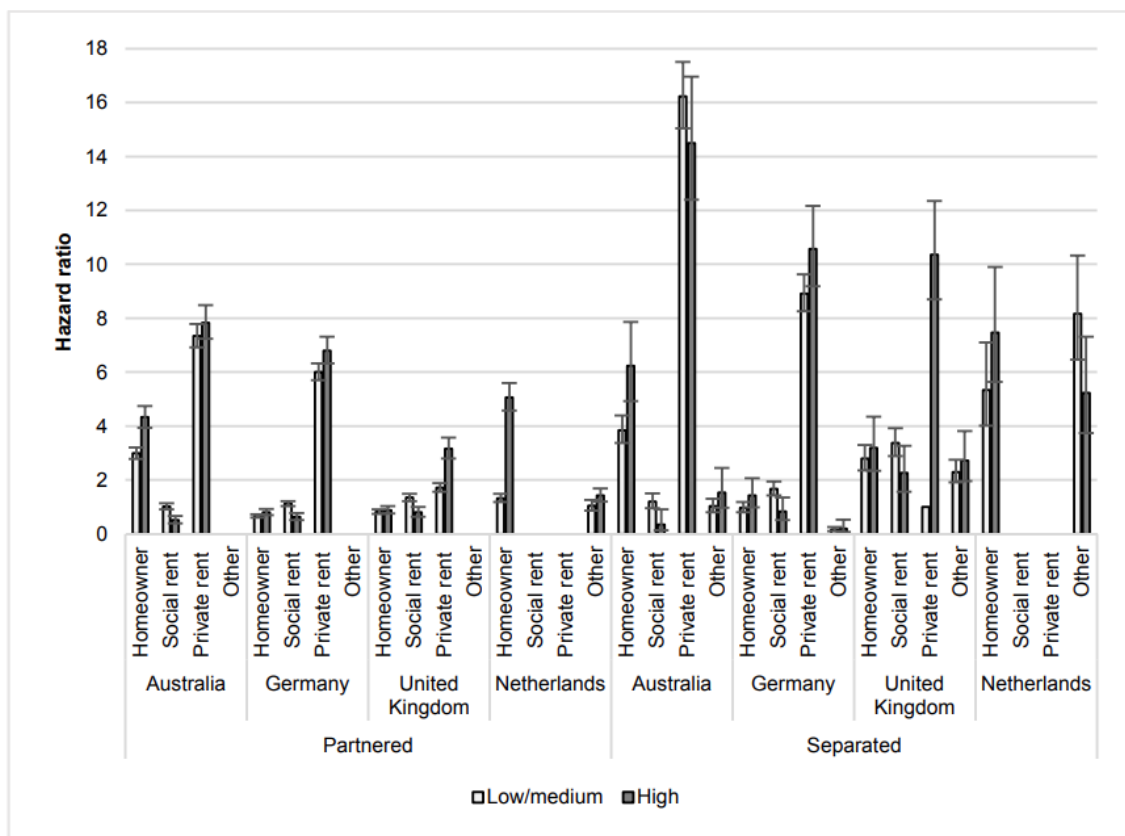


Figura II. 1

CAPITOLO 3: DAL MERCATO IMMOBILIARE AL DIVORZIO

L'incertezza è la principale causa del divorzio del divorzio, come affermato già negli anni '70 nella descrizione della funzione di utilità del matrimonio.

Se non ci fosse incertezza il trade off tra rimanere single e sposarsi con una persona sarebbe conoscibile a priori, e quindi ognuno saprebbe a priori cosa fare (Becker G. S., 1974).

Per diversi fattori, tra cui asimmetrie informative e molto più semplicemente l'accadimento di eventi, invece, le persone tendono a capire solo in un secondo momento che forse la vita che stanno vivendo non è quella che si aspettavano, e da qui il problema del divorzio. (Becker G. S., 1974).

Nel seguito di questo lavoro saranno esaminati alcuni lavori recenti di ricercatori che negli ultimi venti anni hanno provato a far luce sulla risposta delle coppie a vari *shocks*, prevalentemente del mercato immobiliare, ed hanno cercato di rintracciare una possibile correlazione empirica tra questi shocks e l'evento del divorzio.

3.1 IL CASO INGLESE

L'analisi parte dalla casa di famiglia, rendendola il perno del discorso, e sostenendo che essa sia l'*asset* più importante di un matrimonio. Questa introduzione sancisce un distacco parziale dal lavoro di Becker, che teneva conto separatamente degli investimenti in *asset* interni al matrimonio (che avrebbero portato utilità solo all'interno dello stesso) e di quelli spendibili anche fuori dal matrimonio.

Questa premessa, inquadrata comunque nel contesto più grande della funzione di utilità del matrimonio, quindi, ci permette di dire che qualunque cosa accada a questo asset dovrebbe essere una delle preoccupazioni principali della coppia che cerca di capire se rimanere insieme oppure divorziare.

Lo studio (Rainer, 2008) tiene conto dei prezzi delle case e del numero di divorzi che avvenivano anno per anno, per cercare una correlazione tra shock immobiliari (valore della casa) e tasso del divorzio.

I risultati che si potevano ipotizzare a priori non erano chiari, ad esempio numerosi problemi collegati all'abbassamento di prezzo delle case avrebbero potuto mettere pressione sul matrimonio e quindi avrebbero potuto contribuire ad un innalzamento del rischio di divorzio, ma prezzi bassi nel mercato immobiliare avrebbero potuto anche avere l'effetto completamente opposto, perché vendere la casa familiare in un periodo del genere potrebbe dare meno benefici di quelli sperati, e un ritorno economico non sufficiente a garantire un'abitazione ad entrambi.

Ancora, prezzi bassi in un mercato dove c'è molta domanda potrebbe facilitare il divorzio.

Tutti questi motivi fanno capire che studiare una relazione del genere è molto particolare, perché le premesse teoriche in questo caso sono piuttosto ambigue.

I risultati dello studio dimostrano che solo gli *shock* fortemente negativi sono destabilizzanti per le coppie, con nessun risultato significativo per gli *shock* positivi, e non solo.

Colpisce soprattutto l'eterogeneità delle coppie colpite e destabilizzate dagli *shock* negativi, infatti sono spesso le coppie più giovani con un reddito relativamente basso, con dei figli e con un "*household debt*" più alto le coppie che hanno le risposte peggiori a questi *shock*.

Sono due le possibili spiegazioni di questo fenomeno: una è che *shock* negativi del mercato immobiliare, come già osservato da studiosi americani a fine degli anni novanta, essendo collegati direttamente al consumo familiare, facciano cambiare le carte in gioco nel matrimonio, portando la coppia a rivedere le proprie aspettative e le utilità previste dallo stesso (Becker G. S., 1974).

La seconda ipotesi prevede invece che determinante sia l'effetto degli *shock* del mercato immobiliare sulle future prospettive di proprietà nel mercato immobiliare. Questo porterebbe a rivedere le opportunità in tema di mercato immobiliare di entrambi i membri della coppia, influenzando direttamente le scelte all'interno del loro matrimonio.

3.2 IL CASO AMERICANO

Uno studio americano (Harknett, 2012), svolto quasi contemporaneamente al precedente, ha investigato la situazione statunitense in merito alla correlazione tra il divorzio di coppie con figli ed elementi macroeconomici come disoccupazione e variazioni del mercato immobiliare durante il periodo della recessione.

Lo studio parte dal ruolo dello stress indotto da uno *shock* economico negativo, che nella teoria dell'utilità del matrimonio dovrebbe avere un peso in termini di perdita di utilità, rendendo più facile la separazione della coppia.

Questa è a una versione leggermente diversa del modello che abbiamo visto finora, in particolare ingloba la teoria del "*family stress model*", sviluppato sul finire degli anni novanta, uno studio che parte dall'ipotesi (poi confermata dai risultati) che *shocks* macroeconomici negativi accrescerebbero lo stress economico nelle coppie sposate, che si traduce in conflitti e in diminuzione della qualità del matrimonio stesso (Conger, 1999).

Il periodo preso in considerazione è quello della recessione, e la domanda a cui si vuole dare una risposta è: come varia la stabilità del matrimonio di coppie con figli a carico durante la recessione economica?

Lo studio viene portato avanti combinando due principali fonti dalla parte del matrimonio: lo studio Fragile Families e il Child Wellbeing study (che danno

un'idea ben precisa dello status familiare, del benessere di coppia e di quello dei bambini a carico della coppia).

Dalla parte invece delle variabili macroeconomiche, troviamo il *local area unemployment* e le *mortgage delinquency rates*, rispettivamente la disoccupazione misurata in una certa area e il tasso di insolvenza ipotecaria.

Oltretutto, lo studio entra anche nello specifico, prendendo in considerazione (in parti non correlate della ricerca) elementi chiave come l'etnia della coppia e il loro grado di educazione.

I risultati dello studio presi di per sé non hanno trovato evidenza statistica rilevante che mettesse in relazione la stabilità matrimoniale con gli elementi macroeconomici precedentemente descritti, pur osservando un periodo che è quello della recessione, nel quale i tassi di disoccupazione e di insolvenza ipotecaria hanno sono aumentati percentualmente.

L'unico risultato rilevante lo si ottiene combinando i risultati della parte di studio che analizza sottogruppi etnici con la parte che studia il sottogruppo diviso in base al livello di educazione.

I sottogruppi che sono stati colpiti maggiormente dalla recessione (intesa come aumento di disoccupazione e crollo del mercato immobiliare) sono gli stessi che hanno visto un incremento nella stabilità matrimoniale.

Il risultato di questo studio va comunque preso con cautela, e gli stessi autori specificano come i risultati da loro trovati possano variare e non essere consistenti per economie diverse, fondate su altri valori e con altre politiche in vigore.

3.3 IL CASO IRANIANO

I casi precedentemente descritti avevano un fattore comune: entrambe sono ricerche che hanno avuto luogo in paesi sviluppati.

Economie sviluppate tendono a reagire diversamente da economie in via di sviluppo, per non parlare del bagaglio culturale essenzialmente simile che condividono Gran Bretagna e Stati Uniti.

È un esercizio interessante cambiare completamente il focus e presentare il caso di un paese in via di sviluppo, che cerca risposte riguardo una forte crescita dei divorzi, di gran lunga il trend sociodemografico più in crescita negli ultimi vent'anni in questo paese. A riguardo, di particolare interesse è il lavoro di Farzanegan (Farzanegan, 2016).

L'Iran è un paese islamico conservativo, e il divorzio è solitamente visto come un tabù.

Un elemento importante che va considerato è il ruolo del Mehrieh nella dinamica matrimoniale. Il Mehrieh è sostanzialmente un'assicurazione a favore della donna, si tratta di un dono economico fatto dal marito alla moglie, di entità variabile

(spesso si tratta di metà della proprietà della casa familiare, o l'equivalente espresso in oro), che sarà chiesto dalla moglie quando vuole. In media, le mogli tendono a chiedere il pagamento di questo dono abbastanza presto, questo per una serie di fattori (come ad esempio l'innalzarsi del valore immobiliare della casa familiare o del valore dell'oro) che vanno a influenzare ovviamente il comportamento delle donne.

La chiave del Mehrieh sta nella sua solvibilità, infatti i mariti che non possono pagare il dono quando richiesto dalle mogli, nella stragrande maggioranza dei casi, finiscono il prigioniero fino a che non possono pagare del tutto il loro debito, questo porta direttamente al divorzio.

La premessa di questo ragionamento è ricollegabile alla teoria dello stress relazionale, e i risultati della ricerca attesi dall'autore sono una crescente compromissione della stabilità matrimoniale della coppia con il crescere del prezzo delle case nel mercato immobiliare, secondo la teoria dello stress relazionale.

I risultati della ricerca sono consistenti con le aspettative dell'autore, e vedono la teoria dello stress relazionale prevalere, non sono invece consistenti con quelli trovati da Harknett e Schneider (Harknett, 2012), che negli Stati Uniti avevano osservato come la depressione del mercato immobiliare fosse associata con stabilità matrimoniale più elevata.

La relazione positiva tra crescente tasso di divorzio e prezzo delle case in Iran può essere spiegata dalla teoria dello stress relazionale precedentemente descritta, che si sposa anche bene con il fattore culturale della Mehrieh.

Questa è la prima conclusione che si può trarre da questa ricerca.

Un'altra conclusione a cui giunge Farzanegan è che questa situazione è piuttosto generalizzabile, nel caso delle economie in via di sviluppo, che quindi si comportano in maniera contraria rispetto a quelle sviluppate.

Un'ultima parola su questo lavoro è dovuta: citando infatti Becker e la sua teoria dell'Utilità matrimoniale, è innegabile come la Mehrieh rientri prepotentemente tra le variabili dell'equazione che determina cosa fare (se sposarsi o rimanere single e così via): la Mehrieh può essere vista come un investimento generico, spendibile anche al di fuori del matrimonio, che potrebbe incentivare (per costruzione) le donne a sposarsi in situazioni nelle quali magari in assenza di quello rimarrebbero fuori dal vincolo, in questa ottica il matrimonio risulta un vero e proprio investimento, e lo diventa anche il divorzio.

CONCLUSIONE

Questo lavoro mira ad enunciare le principali teorie e controparti concrete che riguardassero la relazione tra divorzio e mercato immobiliare, in modo da capire l'evoluzione delle ricerche in questo ambito e se ci fossero effettivamente correlazioni tra i due fenomeni.

Le teorie e i casi trattati mostrano come questo legame sia ancora da approfondire, sia per quanto riguarda come il mercato immobiliare influenza il divorzio, sia viceversa.

Le evidenze raccolte sono molto interessanti, e testimoniano come ci sia ancora molto da scavare e come correlazioni tra i due fenomeni siano effettivamente reali.

La teoria di Becker è stata estremamente importante dal punto di vista economico, dando un punto di partenza a qualunque studio volesse trattare tale tematica.

Non è comunque possibile comprendere un legame tra due fenomeni del genere senza far riferimento a discipline collaterali all'economia come la sociologia e la psicologia, e questo è un altro segnale di quanto lavoro ci sia ancora da fare per far luce sull'argomento.

Le diversità culturali tra nazioni, le politiche diverse applicabili e il tipo di economia a cui si fa riferimento espande ancora l'orizzonte, e questo è il motivo per il quale questo argomento è così vario e interessante.

BIBLIOGRAFIA

- Aassve, A. C. (2013). Youth prospects in a time of economic recession. *Demographic Research*, 949–962.
- Barbagli, M. a. (1998). *Separarsi in Italia*. Bologna: Il Mulino.
- Bayrakdar, S. C. (2019). Family formation, parental background and young adults' first entry into homeownership in Britain and Germany. *Housing Studies*, 974–996.
- Becker, G. L. (1977). An Economic Analysis of Marital Instability. *Journal of Political Economy*, 1141- 187.
- Becker, G. S. (1974). *A Theory of Marriage*. Chicago: Univ. Chicago Press.
- Clark, W. a. (2009). Fertility, mobility and labour-force participation: a study of synchronicity. *Population, Space and Place*, 305–321.
- Conger, R. M. (1999). Couple Resilience to Economic Pressure. *Journal of Personality and Social Psychology*, 54-71.
- Dewilde, C. (2017). Do housing regimes matter? Assessing the concept of housing regimes through configurations of housing outcomes. *International Journal of Social Welfare*, 384–404.
- Dieleman, F. a. (1989). Divorce, mobility and housing demand. *European Journal of Population*, 235–252.
- Ermisch, J. F. (2000). Cohabitation in Great Britain: Not for long, but here to stay. *Journal of the Royal Statistical Society Series*, 153–171.

- Farzanegan, M. R. (2016). *Divorce and the cost of housing: evidence from Iran*. New York: Springer Science+Business Media.
- Feijten, P. a. (2007). Residential mobility and migration of the divorced and separated. *Demographic Research*, 623–654.
- Feijten, P. a. (2010). Gender, divorce and housing – a life course perspective.
- Fiori, F. (2019). Who leaves, who stays? Gendered routes out of. *DEMOGRAPHIC RESEARCH*, 533-560.
- Harknett, K. S. (2012). *Is a Bad Economy Good for Marriage? The Relationship between Macroeconomic Conditions and Marital Stability from 1998-2009*. Princeton: Princeton University, Woodrow Wilson School of Public and International Affairs, Center for Research on Child Wellbeing.
- Hegedűs, J. H. (2014). Economic and legal conflicts between landlords and tenants in the Hungarian private rental sector. *International Journal of Housing Policy*, 141–163.
- Kulu, H. M. (2020). Separation and Elevated Residential Mobility: A Cross-Country Comparison. *European Journal of Population*.
- Michielin, F. a. (2008). Family events and the residential mobility of. *Environment and Planning*, 2770-2790.
- Mikolai, J. v. (2019). Separation, divorce, and housing tenure: A cross-country comparison. *Demographic Research*, 1131-1146.

- Monostori, J. a. (2015). Demographic portrait of Hungary 2015: Report on the conditions of the Hungarian population. 151–168. Budapest: Hungarian Demographic Research Institute.
- Mulder, C. a. (2010). Union dissolution and mobility: Who moves from the family home after separation? *Journal of Marriage and the Family*, 1263–1273.
- Murinkó, L. (2019). Housing consequences of divorce and separation. *DEMOGRAPHIC RESEARCH*, 975-1014.
- Murinkó, L. a. (2015). Demographic portrait of Hungary 2015: Report on the conditions of the Hungarian population. *Marriage and cohabitation*, 9–26.
- Oláh, L. (2001). Gender and family stability: Dissolution of the first parental union in Sweden and Hungary. *Demographic Research*, 29–96.
- Rainer, H. S. (2008). *Staying together for the sake of the home? House price shocks and partnership dissolution in the UK*. Colchester: Institute for Social and Economic Research (ISER), University of Essex.