



**LA NECESSITA' DI UNA POLITICA
ABITATIVA
PER LO SVILUPPO E IL BENESSERE SOCIALE
DEL PAESE**

a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

HOUSING SOCIALE: UN CONTRATTO CON LE CITTA'

**IX CONVEGNO NAZIONALE
GIOVANI IMPRENDITORI EDILI – ANCE**

ROMA, 23/24 NOVEMBRE 2007

INDICE

NOTA DI SINTESI.....	5
Famiglie e abitazione: il mercato delle case in affitto continua a ridursi	10
L'offerta di edilizia sociale	12
La popolazione continua a crescere anche se a ritmi contenuti.....	15
Le famiglie continuano ad aumentare ma sono più piccole.....	16
La condizione economica delle famiglie	17
Le difficoltà abitative delle famiglie a basso e medio reddito	18
Il mercato dei mutui: più difficile l'accesso all'abitazione di proprietà .	20
I giovani rimangono in famiglia.....	22
Immigrazione: una casa per l'integrazione.....	24
Una nuova politica abitativa	26

NOTA DI SINTESI

Le tensioni del mercato immobiliare impongono una nuova politica della casa

La questione abitativa, soprattutto in ambito urbano, rappresenta in questo momento un problema sociale ed economico prioritario che deve trovare soluzioni coerenti ed efficaci.

In questi anni il basso costo dei mutui, il buon rendimento degli investimenti in immobili e la diminuzione degli investimenti finanziari hanno sostenuto la domanda immobiliare.

La ripresa dell'interesse per il bene casa ha determinato alcune tensioni che si sono soprattutto manifestate in un aumento dei prezzi delle abitazioni, sia per le compravendite, sia per gli affitti.

Il risultato è stato l'ampliamento del disagio di alcune categorie di cittadini, per i quali l'aumento dei prezzi e dei canoni ha sbarrato l'accesso alla casa, anche in considerazione del fatto che in Italia non vi è un'offerta di residenze in locazione adeguata, per costi e tipologie, alle nuove esigenze di mobilità, flessibilità e protezione sociale.

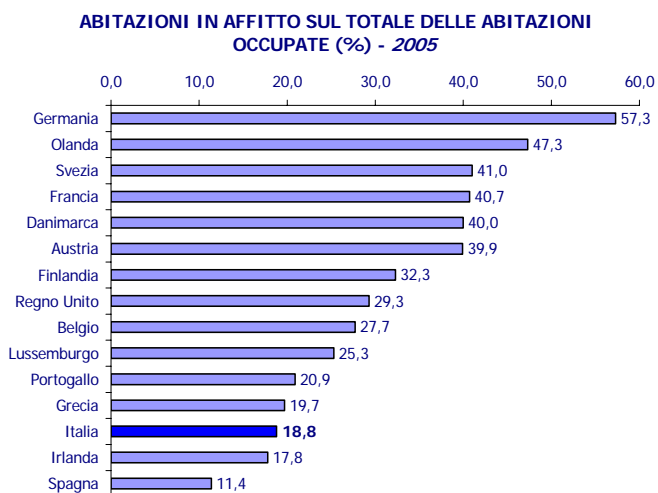
Il mercato delle case in affitto in Italia si sta riducendo

Attualmente, sono circa 4.400.000 le abitazioni in affitto. Esse rappresentano il 18,8% del totale a fronte del 72% di case in proprietà.

Si stima che, dal 1991 al 2006, il numero delle abitazioni in affitto è diminuito di circa 600.000 unità (-12,0%) mentre il numero delle famiglie residenti è aumentato di circa 3,5 milioni di unità (+17,6%).

La quota di patrimonio abitativo in affitto in Italia è

nettamente inferiore rispetto a quello degli altri Paesi europei (Germania 57,3%, Olanda 47,3%, Francia 40,7%, Austria 39,9%). L'Italia (18,8%) si colloca nella fascia più bassa della classifica insieme all'Irlanda (17,8%) e alla Spagna (11,4%).



Elaborazione Ance su dati Eurostat e Istat

L'offerta di edilizia sociale

Le differenze tra i diversi sistemi abitativi nazionali si amplia se si guarda all'offerta di abitazioni sociali.

In Italia, nel 2004, c'erano 4,5 abitazioni di edilizia sociale per 100 abitazioni occupate.

Una quota nettamente inferiore a quella di molti Paesi europei, pari a 34,6% nei Paesi Bassi, a 21% in Svezia, a 14,3% in Austria, a circa 17% in Francia e Finlandia.

% ABITAZIONI SOCIALI SU TOTALE ABITAZIONI OCCUPATE

Paesi Bassi	34,6
Svezia	21,0
Danimarca	20,0
Francia	17,5
Finlandia	17,2
Austria	14,3
Irlanda	8,0
Belgio	7,0
Germania	6,5
Ungheria	4,6
Italia	4,5(*)
Portogallo	3,3
Lussemburgo	1,9
Spagna	0,9

() Compreso il patrimonio degli enti previdenziali
Elaborazione Ance su dati Rapporto Housing Statistics in the European Union 2004 e Istat*

Il disimpegno dello Stato

Prendendo in considerazione il numero di abitazioni di edilizia pubblica costruite, il confronto con altri Paesi europei, riportato in un documento della Presidenza del Consiglio dei Ministri, è significativo: nel 2005 sono state costruite in Inghilterra 30.000 abitazioni di edilizia pubblica, in Francia 70.000, contro le 1.900 costruite in Italia nel 2004.

Numero di abitazioni di edilizia pubblica costruite	
Gran Bretagna (2005)	30.000
Francia (2005)	70.000
Italia (2004)	1.900

Fonte: Presidenza del Consiglio dei Ministri - "Le politiche abitative in Italia"

Nel 1980, secondo stime Ance, il numero di permessi di costruire rilasciati per la costruzione di abitazioni pubbliche a totale carico di Stato, Regioni, Province e Comuni era pari a 35.000, mentre nel 2004 gli stessi permessi sono stati circa 1.300.

Quanto ridotto sia l'impegno dello Stato per l'edilizia sociale emerge anche dai dati che rilevano l'apporto del finanziamento pubblico nella realizzazione di nuove abitazioni: nel 1984 il 20,6% del volume concesso per la realizzazione di nuove abitazioni risultava "a parziale o totale finanziamento pubblico", tale quota, nel 2005, è passata al 3,9%.

Le difficoltà abitative delle famiglie a basso e medio reddito

Questo sostanziale disimpegno dello Stato rispetto alla politica abitativa è andato di pari passo con i mutamenti sociali e demografici, determinando per le categorie più deboli una forte difficoltà nell'accesso o nel mantenimento della casa.

Per molte famiglie che vivono in affitto diventa sempre più pesante il problema della sostenibilità economica del canone.

Anche perché sono proprio in maggioranza le famiglie

economicamente più deboli - alle quali è negato l'accesso alla casa in proprietà - quelle che vivono in affitto: è stato calcolato, infatti, che il reddito medio delle famiglie in affitto è inferiore di circa il 40% rispetto a quello delle famiglie proprietarie.

Una stima effettuata dall'ANCE sulla distribuzione per classi di reddito familiare del numero delle famiglie in affitto, evidenzia che le famiglie con un reddito annuo inferiore ai 10.500 euro rappresentano il 17,3% del totale delle famiglie in affitto e pagano, mediamente, un canone annuo di 2.360 euro, pari a circa un terzo (32,9%) del loro reddito annuale.

Le famiglie con redditi compresi fra i 10.500 e i 21.000 euro, che rappresentano ben il 45,6% del totale delle famiglie in affitto, corrispondono un canone (3.655 euro in media l'anno) che assorbe una quota del reddito pari a circa il 23,5%.

Per queste famiglie lo sforzo economico sopportato è già assestato su livelli limite, il valore del canone, infatti, non comprende, gli oneri accessori per la conduzione, quali il condominio e i servizi connessi, che concorrono a far lievitare ulteriormente le spese per l'abitazione.

Casa: il problema del cambiamento per le fasce più deboli

Il confronto tra la capacità di reddito delle famiglie e l'offerta del mercato immobiliare (prezzi e canoni medi) mette in evidenza la difficoltà di affrontare un cambiamento della residenza da parte delle famiglie meno abbienti, per le quali l'incidenza dell'affitto sul reddito salirebbe a livelli insostenibili.

In particolare, per le famiglie con reddito inferiore a 10.500 euro l'incidenza del canone di affitto annuo sul reddito familiare (attualmente al 32,9%) aumenterebbe, nell'ipotesi più favorevole di locazione ai canoni più bassi rilevabili nelle zone periferiche delle città, all'87,9% nelle grandi città e al 72,9% nelle città intermedie.

Seppure più contenuto, anche per le famiglie con redditi fra i 10.500 e i 21.000 euro il passaggio ad un'abitazione in affitto sul libero mercato significherebbe un aumento dell'incidenza del canone di affitto annuo sul reddito familiare dall'attuale 23,5% al 40,5%, nelle aree periferiche delle grandi città, e al 33,6% nelle città intermedie.

E' evidente, dunque, che per le famiglie con i redditi più bassi, il trasferimento in una grande o media città in una abitazione in affitto comporterebbe un onere insostenibile.

Il mercato dei mutui: più difficile l'accesso all'abitazione di proprietà

Il rialzo dei tassi dei mutui degli ultimi due anni suscita alcuni timori riguardo alla sostenibilità dei prestiti erogati, soprattutto per le fasce più deboli. Le famiglie che hanno sottoscritto mutui a tasso variabile si trovano, infatti, a dover sostenere una rata più pesante, anche in considerazione di un ritmo di crescita dei redditi assai inferiore.

Secondo un'elaborazione Ance su dati di Banca d'Italia, la fascia di reddito più bassa di popolazione, ovvero al di sotto dei 12.000 euro,

che rappresenta l'1,7% del totale delle famiglie con mutuo, è quella che ha sofferto maggiormente di questi aumenti.

Il peso della rata sul reddito per queste famiglie ha raggiunto il 44,2% del reddito (+11% rispetto al 2004).

A luglio la Banca d'Italia ha stimato che il rialzo dei tassi potrebbe creare problemi per circa il 2% delle famiglie indebitate, quasi tutte appartenenti alle classi meno abbienti.

Il rialzo dei tassi avrà, inoltre, l'ulteriore effetto negativo di escludere dal mercato immobiliare quote della popolazione che, alle nuove condizioni dei tassi, si vedranno negato qualsiasi prestito.

**I mutamenti
demografici e
sociali**

I mutamenti demografici, e sociali stanno portando alla nascita di nuove fasce deboli la cui domanda abitativa resta insoddisfatta.

La struttura rigida dell'offerta immobiliare, sbilanciata verso la proprietà, non dà risposta a questa domanda, che si concentra soprattutto nelle aree urbane e che è legata al progressivo aumento del numero di persone anziane, alla crescita dell'immigrazione straniera, ma anche ai giovani che vogliono uscire dalla casa dei genitori, alle giovani coppie, a chi deve spostarsi per lavoro, agli studenti fuori sede.

**Le famiglie
continuano ad
aumentare ma
sono più piccole**

Le famiglie, al 31 dicembre 2006, erano 23.907.410.

Dal 1997 al 2006 si è registrato, in media, un aumento di circa 252.000 famiglie l'anno con un incremento medio annuo pari all'1,1%.

L'aumento è strettamente correlato ai profondi cambiamenti, sociali e demografici, che hanno portato alla riduzione del numero medio dei componenti, passati dai 2,59 del 2001 ai 2,46 del 2006.

I dati dell'Istat evidenziano, inoltre, che è aumentata la quota delle famiglie composte da uno o due membri, che rappresentano nella media 2005-2006 il 53,3% delle famiglie, contro il 42,9% nel 1988. Il numero delle persone che vivono da sole, in dieci anni, passa da 4.200.000 a 5.900.000.

La famiglia italiana, quindi, si contrae nelle dimensioni e diviene "più lunga", in quanto soggetta ad un fenomeno di invecchiamento: le famiglie con anziani di 65 anni e più sono il 36,4%, mentre quelle con minori sono il 28,3%.

**I giovani non
diventano adulti**

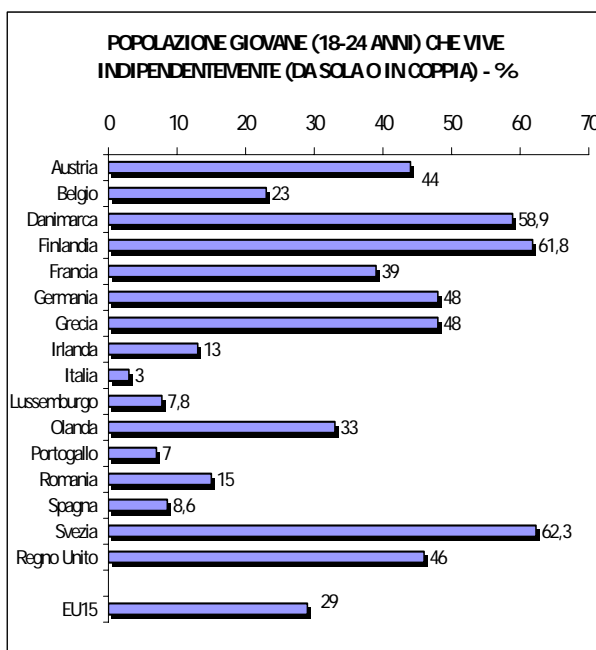
Un problema assai rilevante in Italia è quello che vede i giovani affrontare sempre più tardi alcune tappe fondamentali della vita (termine degli studi, indipendenza dalla famiglia d'origine, accesso all'occupazione, primo figlio).

I dati dell'Istat (La vita quotidiana nel 2006) evidenziano che i giovani rimangono a lungo nella famiglia d'origine: tra i 20 e 24 anni sono l'88,3%, tra 25 e 29 anni raggiungono il 59,1% e tra 30 e 34 anni si

attestano al 31,2%.

Da dati elaborati da European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions, attraverso un'indagine avviata nel 2003, risulta che in Italia, la quota di persone giovani che vive indipendentemente è circa 20 volte più bassa di quella di Danimarca, Finlandia e Svezia.

Il rapporto della Fondazione Europea evidenzia il fatto che dovrebbe essere data maggiore attenzione al problema della casa dei giovani o di chi vive da solo o in coppia senza figli, indicando quale motivo del trend di decremento



Elaborazione Ance su dati EQLS

di matrimoni e nascite proprio la mancanza di accesso a case a costo sostenibile (affordable housing).

Immigrazione

L'immigrazione è l'altro grande fenomeno che, senza dubbio, maggiormente modificherà nei prossimi anni la struttura della società italiana.

Alla fine del 2006, gli stranieri residenti in Italia (dati Istat) erano pari a 2.938.922. Secondo le stime Caritas/Migrantes a questi vanno aggiunti altri 760.000 stranieri regolari ma non residenti.

Si arriva così ad un totale di circa 3.700.000 stranieri, la cui incidenza sulla popolazione complessiva, secondo le stime Caritas, è pari al 6,2%, contro la media del 5,6% dell'Unione Europea.

L'Italia - si legge nel Dossier - si colloca, con la Spagna e subito dopo la Germania, tra i più grandi paesi di immigrazione dell'Unione Europea, con un incremento annuale pari a +16 % nel 2006.

Il Rapporto Caritas indica che le presenze per lavoro e per ricongiungimento familiare pesano per il 92% sul totale, questo a conferma di una graduale stabilizzazione dei progetti migratori nel nostro Paese accompagnata, sempre più spesso, dalla ricomposizione dei nuclei familiari.

FAMIGLIE E ABITAZIONE: IL MERCATO DELLE CASE IN AFFITTO CONTINUA A RIDURSI

Attualmente, sono circa 4.400.000 le famiglie italiane che vivono in abitazioni in affitto. Esse rappresentano il 18,8% del totale a fronte del 72,0% che risiede in case di proprietà e del 9,2% che occupa l'abitazione ad altro titolo.

Quindici anni fa la quota di famiglie "in affitto" era pari al 25,4%; venticinque anni fa risultava pari al 35,2%.

FAMIGLIE PER TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA - %

	1981	1991	1997	2002	2003	2004	2005
Affitto e subaffitto	35,2	25,4	22,0	18,7	18,5	18,6	18,8
Proprietà, usufrutto, riscatto	59,2	67,9	71,3	75,2	75,2	75,2	74,2
Uso gratuito	5,6	6,7	6,7	6,1	6,3	6,2	7,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Elaborazione Ance su dati Istat: per gli anni 1981 e 1991 elaborazione su dati censuari; per gli anni successivi indagine sui consumi delle famiglie.

Nella tabella che segue è riportato il confronto fra il 1991 e il 2006 del numero delle abitazioni in affitto.

Il numero delle abitazioni in affitto è distinto secondo la figura giuridica del proprietario. I dati del 1991 sono quelli risultanti dal censimento mentre i dati del 2006 sono stime effettuate sulla base del numero di famiglie in affitto e della loro distribuzione secondo figura giuridica del proprietario dell'abitazione. La base informativa di tali stime è rappresentata dai risultati dell'indagine ISTAT sui consumi delle famiglie.

Secondo tale rappresentazione, dal 1991 al 2006 il numero delle abitazioni in affitto sarebbe diminuito di circa 600.000 unità (-12,0%) mentre il numero delle famiglie residenti è aumentato di circa 3,5 milioni di unità (+17,6%).

ABITAZIONI IN AFFITTO PER FIGURA GIURIDICA DEL PROPRIETARIO

	Censimento 1991	Stime ANCE 2006	Variazione
	(a)	(b)	
Totale abitazioni in affitto	4.999.829	4.400.000	-599.829
<i>di cui di proprietà di:</i>			
- Persona fisica	3.500.403	3.102.000	-398.403
- Società	308.554	180.400	-128.154
- Ente pubblico	1.049.947	1.007.600	-42.347
- Altro	140.925	110.000	-30.925
Totale famiglie residenti	19.909.003	23.400.000	3.490.997

Stime Ance su dati censuari e sui risultati dell'indagine Istat sui consumi delle famiglie

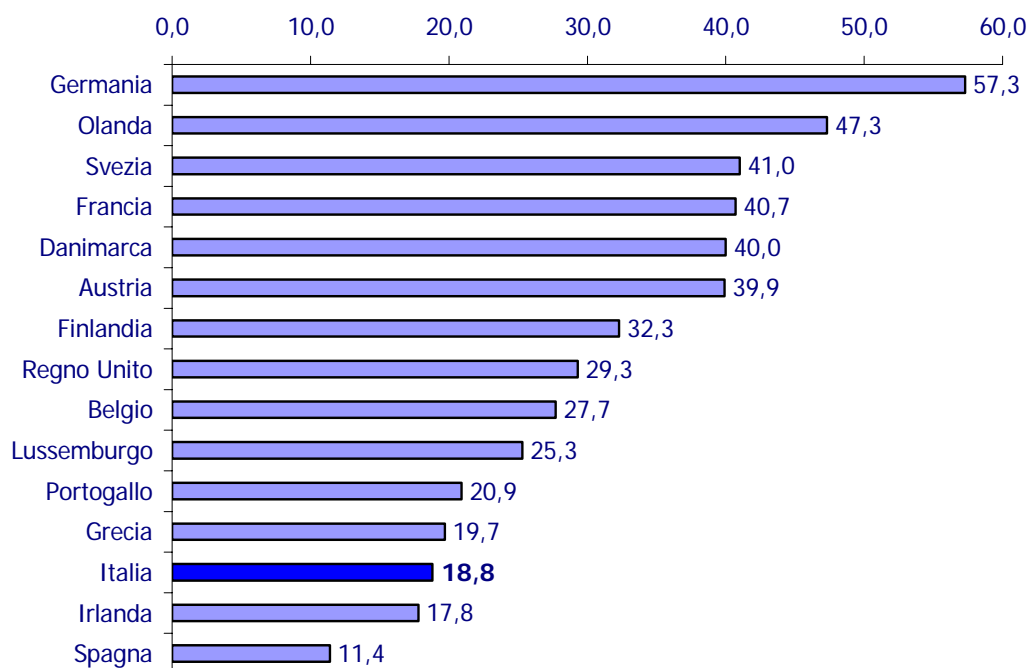
Sarebbero diminuite di circa 400.000 unità le abitazioni in affitto di proprietà di privati cittadini (-11,4%), di circa 128.000 le abitazioni in locazione di società (-41,5%), di circa 42.000 unità le abitazioni di proprietà pubblica (-4,0%) e di circa 30.000 le abitazioni affittate da altri soggetti.

Nei 15 anni osservati (1991- 2006) non sono state poste in essere condizioni atte a contenere la riduzione del patrimonio abitativo in affitto atteso che tutte le tipologie di locatori hanno operato disinvestimenti.

La quota di patrimonio abitativo in affitto in Italia è nettamente inferiore rispetto a quello degli altri Paesi europei (Germania 57,3%, Olanda 47,3%, Francia 40,7%, Austria 39,9%).

L'Italia (18,8%) si colloca nella fascia più bassa della classifica insieme all'Irlanda (17,8%) e alla Spagna (11,4%).

ABITAZIONI IN AFFITTO SUL TOTALE DELLE ABITAZIONI OCCUPATE (%) - 2005



Elaborazione Ance su dati Eurostat e Istat

Se da un lato questa evoluzione è significativa dell'aumento della disponibilità economica delle famiglie nel tempo e del generale miglioramento delle condizioni di vita della popolazione, dall'altro non si possono non rilevare con apprensione i riflessi negativi che una distribuzione "alloggiativa" così squilibrata comporta sulla mobilità residenziale e, di conseguenza, sull'allocazione ottimale delle risorse umane sul territorio e sulle prospettive di crescita reddituale e occupazionale.

Da uno studio della Banca Centrale Europea si rileva che la mobilità abitativa per motivi di lavoro in Italia, risulta all'incirca un quarto di quella rilevata in Europa (0,2% rispetto a 0,8%).

L'OFFERTA DI EDILIZIA SOCIALE

Se si guarda all'offerta di abitazioni sociali, questo dato rafforza le differenze tra i diversi sistemi abitativi nazionali, in quanto i paesi con un mercato dell'affitto poco sviluppato presentano anche basse quote di offerta sociale.

Si deve, inoltre, evidenziare che è completamente diversa la visione che sottende le politiche abitative tra i diversi Paesi europei; in Italia non esiste il settore "social housing" ma un settore abitativo pubblico (public housing) che non viene neanche considerato un "servizio di interesse generale". Al contrario Austria, Germania, Francia, Danimarca, Spagna utilizzano il termine "social housing", riconoscendo il ruolo di servizio d'interesse generale.

% ABITAZIONI SOCIALI SU TOTALE ABITAZIONI OCCUPATE	
Paesi Bassi	34,6
Svezia	21,0
Danimarca	20,0
Francia	17,5
Finlandia	17,2
Austria	14,3
Irlanda	8,0
Belgio	7,0
Germania	6,5
Ungheria	4,6
Italia	4,5(*)
Portogallo	3,3
Lussemburgo	1,9
Spagna	0,9

(*) Compreso il patrimonio degli enti previdenziali
Elaborazione Ance su dati Rapporto Housing Statistics in the European Union 2004 e Istat

percentuale di abitazioni sociali sul totale delle nuove costruzioni residenziali era pari al 2,2%, contro, ad esempio, il 13,7% della Gran Bretagna il 12,7% della Spagna, il 13% della Francia.

In Italia c'erano, nel 2004, 4,5 abitazioni di edilizia sociale per 100 abitazioni occupate. Una quota nettamente inferiore a quella di molti paesi europei pari a 34,6% nei Paesi Bassi, a 21% in Svezia, a 14,3% in Austria, a circa 17% in Francia e Finlandia.

Le assegnazioni di alloggi sociali in Italia rappresentano appena l'8% delle domande presentate. L'offerta di edilizia residenziale pubblica riesce, quindi, a soddisfare meno di un decimo della domanda.

Nel rapporto Housing Statistics in the European Union, risulta che nel 2000, ultimo dato disponibile per l'Italia, la

Prendendo in considerazione il numero di abitazioni costruite, il confronto con altri Paesi europei, riportato in un documento della Presidenza del Consiglio dei Ministri "Le politiche abitative in Italia: ricognizione e ipotesi di intervento", è significativo: nel 2005 le abitazioni di edilizia pubblica costruite in Inghilterra sono state 30.000, in Francia 77.000, contro le 1.900 costruite in Italia nel 2004.

Numero di abitazioni di edilizia pubblica costruite	
Gran Bretagna (2005)	30.000
Francia (2005)	70.000
Italia (2004)	1.900

Fonte: Presidenza del Consiglio dei Ministri - "Le politiche abitative in Italia"

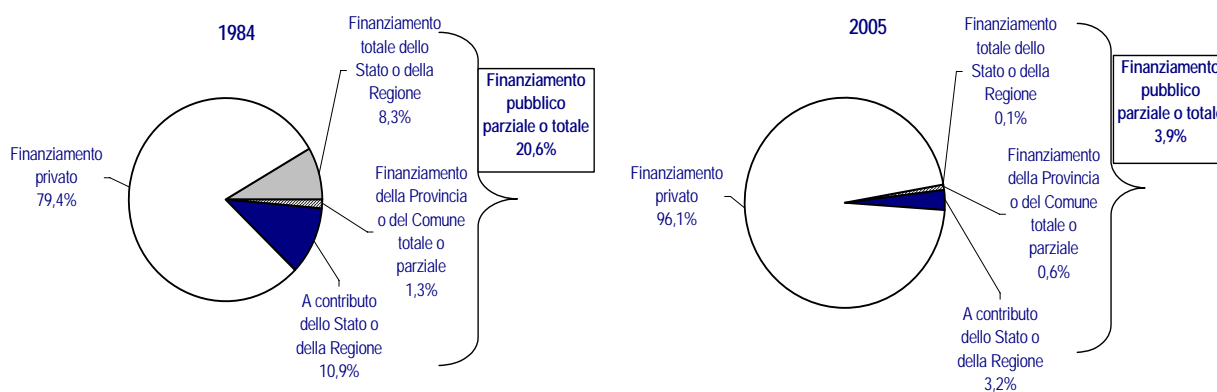
Gli altri Paesi Europei hanno continuato ad investire nella costruzione di abitazioni con finalità sociali.

Nel 1980, secondo stime Ance, il numero di permessi di costruire rilasciati per la costruzione di abitazioni pubbliche a totale carico di Stato, Regioni, Province e Comuni, era pari a 35.000, mentre nel 2004 gli stessi permessi sono stati pari a circa 1.300.

Quanto ridotto sia l'impegno dello Stato per l'edilizia sociale è riscontrabile anche nei dati che riportano l'apporto del finanziamento pubblico nella realizzazione di nuove abitazioni.

Nel corso degli ultimi venti anni tale apporto si è notevolmente ridotto. Nel 1984 il 20,6% del volume concesso per la realizzazione di nuove abitazioni risultava "a parziale o totale finanziamento pubblico", tale quota, nel 2005, è passata al 3,9%.

**FORMA DI FINANZIAMENTO DEI FABBRICATI RESIDENZIALI DI NUOVA COSTRUZIONE
composizione % del volume (permessi di costruire)**



Elaborazione e stime Ance su dati Istat

Indagine comparativa sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica della Corte dei Conti

La Corte dei Conti a giugno 2007 ha approvato con Deliberazione 9/2007 una Indagine comparativa sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica, nella quale sono raccolti i risultati delle istruttorie in materia di edilizia residenziale pubblica, svolte dalle Sezioni regionali di controllo della Corte dei Conti, con eccezione di Calabria, Abruzzo e Umbria.

Come si legge nella Relazione, l'attività istruttoria è stata particolarmente gravosa "anche per il riscontrato non elevato livello di conoscenza che gli enti interessati hanno dimostrato di avere relativamente alla consistenza del proprio patrimonio edilizio e dei fenomeni ad esso collegati".

La Relazione, tra l'altro, contiene alcuni dati riguardanti la consistenza del patrimonio immobiliare di edilizia residenziale pubblica. In particolare, la consistenza del patrimonio degli IACP o ex IACP nel 2003 risulta pari a 518.661 alloggi.

Consistenza della proprietà e della gestione e cessione di alloggi di ERP e degli IACP o ex IACP al 31-12-2003			
IACP	Consistenza proprietà	Consistenza gestione	N.ro alloggi ceduti(*)
CAMPANIA	56.381	66.989	4.760
FRIULI V.G.	25.634	28.779	2.573
MARCHE	10.926	15.187	3.969
BASILICATA	9.105	11.371	1.343
PROV. BOLZANO	11.390	11.674	467
EMILIA ROMAGNA	34.080	54.545	8.956
LAZIO	85.818	99.393	-
LIGURIA	13.327	20.577	3.683
LOMBARDIA	101.648	114.501	10.785
MOLISE	4.895	4.921	441
PUGLIA	51.028	58.465	4.069
SARDEGNA	23.808	25.609	2.582
SICILIA	45.563	62.966	19.849
PROV. TRENTO	9.157	9.627	772
VENETO	35.901	43.804	7.155
TOTALE	518.661	628.408	71.404

Fonte: Elaborazione Sezione delle Autonomie sulla base di dati tratti dalle relazioni o acquisizioni istruttorie delle Sezioni regionali di controllo.

(*) Per la regione Lazio non sono disponibili dati completi e attendibili.

da destinare al ripiano dei deficit finanziari degli IACP.

A proposito dell'entità dei ricavi e del rispettivo reinvestimento, i dati forniti non convincono la Corte dei Conti il che deporrebbe, afferma sempre la Relazione, per "un'assenza in capo agli enti di un'attendibile evidenza delle somme provenienti dalla vendita degli alloggi e del loro impiego".

Sono, inoltre, riportati i dati relativi al processo di dismissione di alloggi ERP nel periodo che decorre dal 1994, anno in cui la Legge 560/1993 ha previsto un generalizzata dismissione del patrimonio immobiliare di ERP. La cessione era consentita esclusivamente per la realizzazione per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo del settore, prevedendo che le Regioni determinassero annualmente la quota, non inferiore all'80% del ricavato, dei proventi da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché ad opere di urbanizzazione socialmente rilevanti e, per la parte residua,

LA POPOLAZIONE CONTINUA A CRESCERE ANCHE SE A RITMI CONTENUTI

La popolazione residente in Italia, dati Istat al 31 dicembre 2006, ammonta in totale a 59.131.287 individui. Rispetto a dicembre 2005 si è registrato un incremento di popolazione pari allo 0,6% (379.576 unità), dovuto alla somma del saldo del movimento naturale (nati/morti +2.118 unità), del saldo positivo del movimento migratorio con l'estero (222.410 unità) e del saldo interno, dovuto a rettifiche post-censuarie (+155.048).

Popolazione residente in Italia al 31 dicembre di ciascun anno			
Regione	2005	2006	Var. % 2006/2005
Nord-Ovest	15.551.047	15.630.959	0,5
Nord-Est	11.119.276	11.204.123	0,8
Centro	11.321.337	11.540.584	1,9
Sud	14.087.162	14.079.317	-0,1
Isole	6.672.889	6.676.304	0,1
Totale Italia	58.751.711	59.131.287	0,6

Elaborazione Ance su dati Istat

A livello territoriale risulta ripartita nel seguente modo: nel Nord vive la maggior parte delle persone, con una percentuale superiore al 45%, al Centro vive il 19,5%, nel Sud il 35%.

Persistono dinamiche differenti tra regioni del Nord e del Sud, le prime sono caratterizzate da livelli più bassi di natalità e più alti di mortalità, e da una forte

capacità attrattiva, diversamente le regioni del Mezzogiorno presentano un incremento naturale della popolazione ancora positivo, un movimento migratorio con l'estero leggermente positivo ma inferiore al movimento migratorio interno, a conferma del fatto che il Mezzogiorno, ancora oggi, è un'area di emigrazione.

Considerando il movimento migratorio interno ed estero, i dati mostrano il Nord-est come l'area più attrattiva, seguito dal Centro.

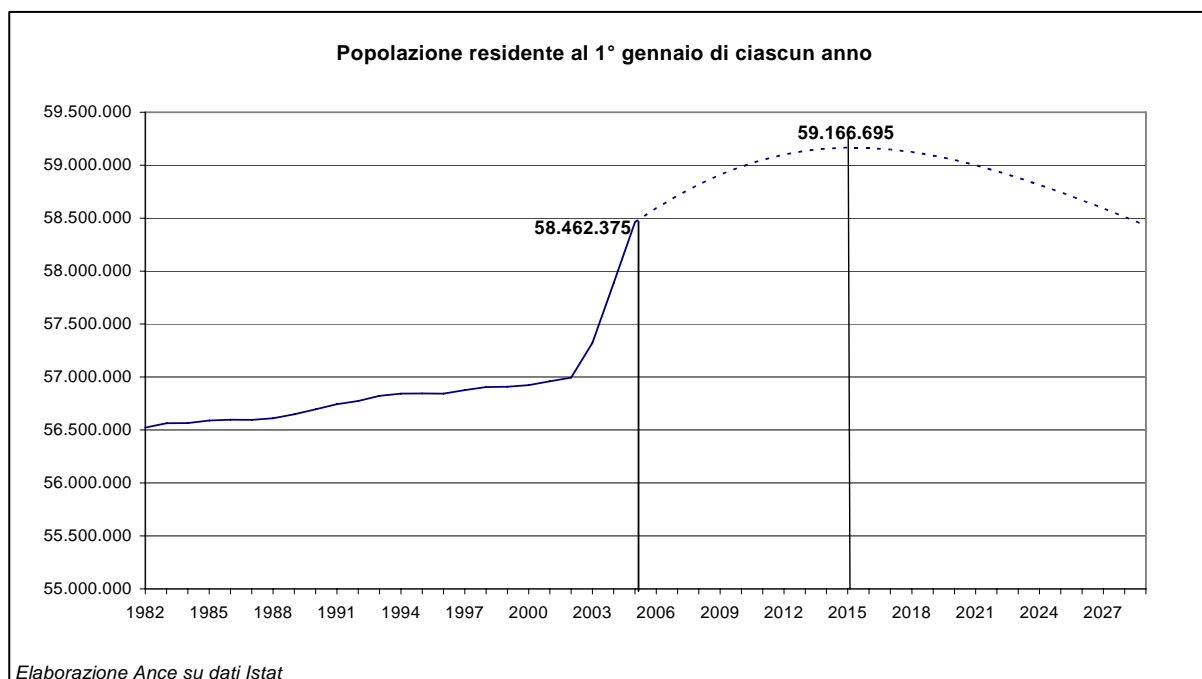
I tratti, già evidenti, che caratterizzeranno ulteriormente l'evoluzione demografica della popolazione italiana sono: il basso livello di fecondità, l'invecchiamento della popolazione, i flussi migratori.

L'Istat, a marzo 2006, ha diffuso le previsioni della popolazione italiana per il periodo 2005 – 2050. In particolare, le ipotesi demografiche che sostengono la previsione sono: un ulteriore allungamento della vita media, un aumento contenuto della fecondità (da 1,3 a 1,6 figli per donna nel 2050), un flusso immigratorio di 150.000 unità l'anno.

La popolazione residente, secondo tale simulazione, dovrebbe aumentare gradualmente da 58,4 milioni del 2005 a 59,2 milioni del 2015, con un tasso di incremento dell'1,1 per mille.

Dopo il 2015 ha inizio un lento e progressivo declino che vede la popolazione italiana diminuire tornando agli attuali livelli nel 2029, fino a scendere a 55,8 milioni nel 2050.

Pur ipotizzando, infatti, un sostanzioso recupero di fecondità (ai livelli medi europei), la struttura della popolazione italiana già "molto vecchia" determinerà, secondo l'Istat, una riduzione delle nascite ed un aumento dei decessi.



In considerazione di tale dinamica naturale e nonostante i positivi flussi migratori, la struttura per età della popolazione italiana è destinata ad un ulteriore invecchiamento.

Struttura della popolazione italiana 1990-2050

Composizione % per classe di età della popolazione

Anni	Composizione % per classe di età della popolazione			di cui: %85+
	%0-14	%15-64	%65+	
1990	16,8	68,5	14,7	1,2
2005	14,2	66,4	19,5	2,0
2010	14,0	65,5	20,5	2,8
2020	13,2	63,7	23,2	3,9
2030	12,2	60,8	27,0	4,7
2040	12,4	55,6	32,0	5,8
2050	12,7	53,7	33,6	7,8

Fonte: Istat

Entro il 2030 la quota di giovani fino a 14 anni passerà dal 14,2% al 12,2% e, parallelamente, il peso delle classi "sopra i 65 anni" salirà dal 19,5% al 27%. Il rapporto tra anziani over 65 e popolazione complessiva aumenterà da 1 ogni 5 nel 2005 ad 1 ogni 4 nel 2030.

LE FAMIGLIE CONTINUANO AD AUMENTARE MA SONO PIÙ PICCOLE

Le famiglie anagrafiche, al 31 dicembre 2006, sono 23.907.410.

Dal 1997 al 2006 le famiglie sono aumentate mediamente di circa 252.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,1%, anche se, negli ultimi tempi, la crescita è stata più veloce.

Oltre a fattori strutturali, quali il raggiungimento dell'età di distacco dalla famiglia dei nati negli anni '60 del baby boom e il positivo afflusso di popolazione straniera, si devono considerare i profondi cambiamenti, sociali e demografici, che hanno riguardato le famiglie.

Anzitutto è diminuito il numero medio dei componenti da 2,59 del 2001 a 2,46 del 2006.

I dati contenuti nell'Indagine multiscopo sulle famiglie condotta dall'Istat, evidenziano che in media, nel biennio 2005-2006, il 53,3% delle famiglie italiane è costituito da uno o due componenti, rispetto al 42,9% nel 1988.

In particolare, nel 2006, la distribuzione delle famiglie per numero di componenti è così ripartita: il 26,1% sono persone sole, il 27,2% ha due componenti, il 21,8% ne ha tre, il 18,4% ne ha quattro e solo il 6,5% ne ha cinque o più.

In crescita risulta, inoltre, il numero delle persone sole, in dieci anni passano da 4.200.000 a 5.900.000, e le coppie senza figli (da 4.500.000 a 5.100.000).

Con riguardo alle coppie con figli, il 46% ha un figlio convivente (erano il 43,7% nel periodo 1995-1996), mentre decrescono quelle con due, tre o più figli.

La famiglia italiana, quindi, si contrae nelle dimensioni e diviene più lunga, in quanto soggetta ad un fenomeno di invecchiamento, infatti, le famiglie con anziani di 65 anni e più sono il 36,4%, mentre quelle con minori sono il 28,3%.

Il numero delle famiglie è destinato ad aumentare in futuro, anche a popolazione costante, per il solo effetto della struttura per età.

Prendendo in considerazione l'ipotesi demografica dell'Istat, al modesto aumento annuale della popolazione previsto per gli anni 2006-2016, farebbe riscontro (stime Banca d'Italia) un aumento superiore delle famiglie stimabile nel 3% circa, che equivarrebbe a 700.000 famiglie.

LA CONDIZIONE ECONOMICA DELLE FAMIGLIE

Infine, un breve sguardo agli aspetti economici caratterizzanti la vita familiare, perché la combinazione delle caratteristiche familiari e della condizione economica consente di individuare i gruppi a rischio, fasce deboli della popolazione per le quali occorrono serie politiche di welfare.

A livello di sistema, dai dati Istat emerge una forte disuguaglianza dei redditi in Italia, una disuguaglianza che significa una compresenza di condizioni di agiatezza e povertà.

Se si guarda alla combinazione della dimensione lavorativa con quella reddituale, i gruppi di soggetti più esposti a condizioni di vulnerabilità sono i lavoratori a basso reddito, i giovani che hanno difficoltà di accesso e stabilizzazione sul mercato del lavoro, i gruppi di lavoratori con bassi livelli di istruzione.

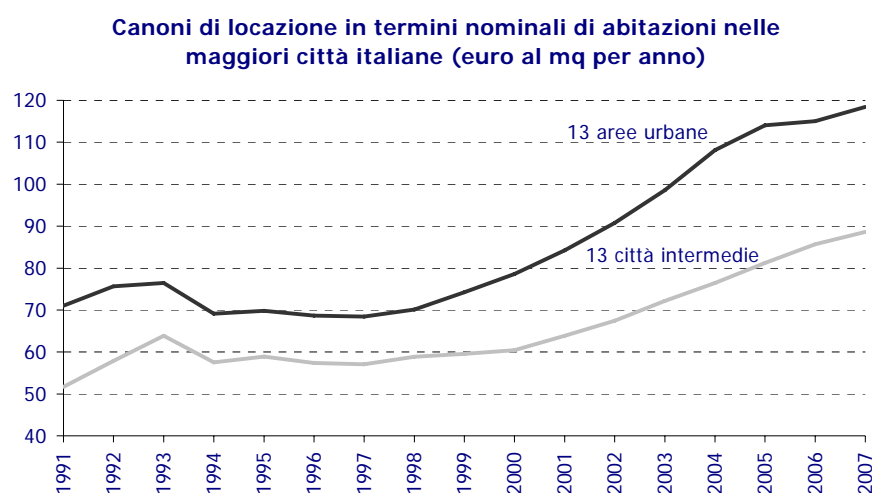
Con riguardo alle famiglie, informazioni importanti sono contenute nell'ultima Indagine Istat sulla povertà relativa in Italia, dalla quale emerge che nel 2005 le famiglie in condizione di povertà relativa¹ sono circa 2,5 milioni, pari all'11% delle famiglie residenti in Italia.

¹ La stima dell'incidenza della povertà relativa viene calcolata sulla base di una soglia convenzionale (per il 2005 è di 936,28 euro al mese per una famiglia a due componenti) che individua il valore di spesa per consumi al di sotto del quale una famiglia viene definita povera in termini relativi.

Considerando le tipologie familiari, le difficoltà economiche risultano associate alla presenza di più figli all'interno della famiglia, più evidenti quando i figli sono minori, nelle famiglie monogenitore e tra le famiglie con almeno un anziano. In particolare si possono individuare quattro gruppi caratteristici di famiglie povere: le coppie anziane, le donne anziane sole, le famiglie con persona in cerca di occupazione nel mezzogiorno, le famiglie con lavoratori a basso profilo professionale.

LE DIFFICOLTÀ ABITATIVE DELLE FAMIGLIE A BASSO E MEDIO REDDITO

Per molte famiglie che vivono in affitto si evidenziano problemi circa la sostenibilità economica del canone. In tale situazione abitativa si è andata concentrando, infatti, una quota crescente di famiglie con redditi poco elevati (in generale il reddito medio delle famiglie in affitto è inferiore di circa il 40% rispetto a quello delle famiglie proprietarie).



Elaborazione Ance su dati Nomisma

L'incremento dei canoni di affitto ha contribuito a peggiorare la situazione economica delle famiglie in affitto.

Nel periodo 1997-2007 l'incremento dei canoni è stato pari a circa il 50% nelle aree urbane.

Una stima effettuata dall'ANCE sulla distribuzione per classi di reddito familiare del numero delle famiglie in affitto, dei canoni medi corrisposti e del reddito medio percepito, consente di verificare che il canone medio annuo di affitto corrisposto dalle famiglie nel 2006 è pari a 4.120 euro e rappresenta il 19,4% del reddito medio familiare².

L'incidenza del canone varia in funzione del reddito familiare passando dal 32,9% per le famiglie con redditi inferiore ai 10.500 euro al 12,1% per le famiglie con oltre 41.900 euro di reddito.

In particolare **le 763.200 famiglie con reddito annuo inferiore ai 10.500 euro** pagano mediamente 2.360 euro l'anno di affitto. Il canone assorbe circa un terzo del loro reddito annuale.

² Se oltre al canone si considerano anche il condominio, il riscaldamento, il gas, l'acqua, l'elettricità, il telefono, altri servizi e la manutenzione straordinaria, l'incidenza media sul reddito familiare delle spese per la conduzione dell'abitazione in affitto risulta pari nel 2004, secondo l'ISTAT, al 27,9%.

**DISTRIBUZIONE DELLE FAMIGLIE IN AFFITTO, DEI CANONI E DEI REDDITI
PER FASCE DI REDDITO**

Anno 2006

Classi di reddito familiare annuo	Numero famiglie in affitto	% famiglie in affitto	Canone medio annuo corrisposto (euro)	Reddito medio annuo familiare (euro)	Incidenza % canone su reddito
fino a 10.500 euro	763.200	17,3	2.360	7.180	32,9
da 10.500 a 21.000 euro	2.003.900	45,6	3.655	15.585	23,5
da 21.000 a 31.400 euro	963.400	21,9	4.960	25.240	19,7
da 31.400 a 41.900 euro	334.900	7,6	5.350	36.040	14,8
oltre 41.900 euro	334.600	7,6	7.290	60.320	12,1
Totale	4.400.000	100,0	4.120	21.200	19,4

Stima Ance su dati Banca d'Italia e Istat

Le famiglie con redditi compresi fra i 10.500 e i 21.000 euro corrispondono un canone di affitto (3.655 euro in media l'anno), che, pur pesando in misura minore sul reddito, ne assorbe una quota comunque rilevante (circa il 23,5%).

Per queste famiglie lo sforzo economico sopportato è già assestato su livelli limite, atteso che il valore del canone non comprende, ovviamente, gli oneri accessori per la conduzione, quali il condominio e i servizi connessi, che concorrono a far lievitare ulteriormente le spese per l'abitazione.

La mobilità residenziale delle famiglie a basso reddito si presenta problematica in relazione ai valori locativi di mercato.

Confrontando i canoni minimi e massimi delle abitazioni usate abitabili nel libero mercato, desumibili dalle rilevazioni dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma (canoni medi di locazione a mq) in 13 aree urbane e in 13 città intermedie e riferiti ad una superficie media di 77 mq (questa è la dimensione media delle abitazioni in affitto secondo la Banca d'Italia), è possibile verificare le difficoltà di accesso delle famiglie meno abbienti al mercato locativo dei centri urbani di medie e grandi dimensioni.

Per queste famiglie, inoltre, una maggiorazione della quota di reddito destinabile all'affitto che ne contenga l'onere entro limiti accettabili consente di ampliare l'offerta fino a ricomprendere per la fascia di reddito superiore tutte le tipologie di zona.

Per le famiglie con redditi inferiori ai 21.000 euro il trasferimento in una grande o media città in una abitazione in affitto sul libero mercato comporterebbe un onere insostenibile: l'incidenza del canone di affitto annuo sul reddito familiare, che nelle attuali condizioni alloggiative pesa mediamente nella misura del 32,9% per i redditi fino a 10.500 euro e del 23,5% per i redditi fra i 10.500 e i 21.000 euro, aumenterebbe, nell'ipotesi più favorevole di locazione ai canoni più bassi rilevabili nelle zone periferiche delle città, rispettivamente all'87,9% e al 40,5% nelle grandi città e al 72,9% e al 33,6% nelle città intermedie.

Classi di reddito familiare annuo	Situazione locativa attuale		Elenco delle città in cui i canoni medi annui di locazione di abitazioni usate abitabili nel libero mercato risultano inferiori a quelli medi attualmente corrisposti									
	Canone medio annuo corrisposto (euro)	Incidenza % canone su reddito	Zone di pregio		Centri		Semicentri		Periferie			
			Canoni minimi	Canoni massimi	Canoni minimi	Canoni massimi	Canoni minimi	Canoni massimi	Canoni minimi	Canoni massimi		
fino a 10.500 euro	2.360	32,9	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	
da 10.500 a 21.000 euro	3.655	23,5	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	Taranto	nessuna città	
da 21.000 a 31.400 euro	4.960	19,7	nessuna città	nessuna città	Taranto	nessuna città	nessuna città	nessuna città	nessuna città	Cagliari Catania Genova Palermo Torino Messina Novara Taranto	nessuna città	
da 31.400 a 41.900 euro	5.350	14,8	nessuna città	nessuna città	Taranto	nessuna città	Catania Palermo	nessuna città	Cagliari Catania Genova Palermo Torino Bergamo Messina Novara Taranto Trieste	Messina Novara Taranto		
oltre 41.900 euro	7.290	12,1	nessuna città	nessuna città	Catania Palermo Messina Novara Taranto Trieste	Taranto	Cagliari Catania Genova Palermo Torino Venezia Mestre	Catania Palermo	Bari Bologna Cagliari Catania Genova Napoli Padova Palermo Torino Venezia Mestre Ancona Bergamo Brescia Livorno Messina Modena Novara Parma Perugia Salerno Taranto Trieste Verona	Cagliari Catania Genova Palermo Torino Bergamo Messina Modena Novara Taranto		

Elaborazioni ANCE sui canoni minimi e massimi rilevati da NOMISMA nelle 14 aree urbane e nelle 13 città intermedie

Più sopportabile risulta il costo del trasferimento per le famiglie con redditi più elevati che possono riuscire con opportune scelte localizzative a contenere i maggiori oneri o a mantenerli inalterati.

Confrontando i canoni medi attualmente corrisposti dalle famiglie italiane con quelli richiesti dal mercato nelle 26 città esaminate da Nomisma, è possibile verificare che in nessuna delle 26 aree sono state rilevate condizioni di affitto che consentono oneri almeno pari a quelli medi effettivamente corrisposti dalle famiglie con reddito inferiore ai 10.500 euro.

Per le famiglie con reddito compreso fra i 10.500 euro e i 21.000 euro la condizione di equivalenza sarebbe riscontrabile nella periferia della città di Taranto. Molto più variegata risulta l'offerta che presenta condizioni economiche compatibili con lo sforzo finanziario attualmente sopportato dalle famiglie con redditi superiori.

IL MERCATO DEI MUTUI: PIÙ DIFFICILE L'ACCESSO ALL'ABITAZIONE DI PROPRIETÀ

La favorevole dinamica dei tassi d'interesse, iniziata con l'adesione dell'Italia alla moneta unica, ha fatto sì che una parte molto ampia della popolazione ha avuto accesso al mercato dei mutui e, quindi, a quello immobiliare. Questo è stato anche l'effetto di un miglioramento delle condizioni finanziarie sui mutui: le banche, infatti, sono state più propense a concedere prestiti con scadenze più lunghe e questo ha reso possibile un aumento dell'importo medio erogabile.

Il risultato più evidente di questi cambiamenti è stata la crescita notevole del mercato del credito: dal 1996 ad 2006 i mutui erogati per l'acquisto di abitazioni in Italia sono cresciuti dai 55.000 ai 260.000 milioni, ovvero con un ritmo di crescita annuo del 16,7% per 11 anni consecutivi. Fino al 2004 la maggior parte dei mutui è

stato erogato a tasso variabile. All'inizio del 2005 si è avuta una netta inversione di tendenza, ed oggi il 76% dei mutui è a tasso fisso.

Con il rialzo dei tassi degli ultimi due anni, per le famiglie che avevano sottoscritto mutui a tasso variabile il peso della rata sul reddito disponibile è aumentato, anche a fronte di un ritmo di crescita dei redditi assai inferiore³.

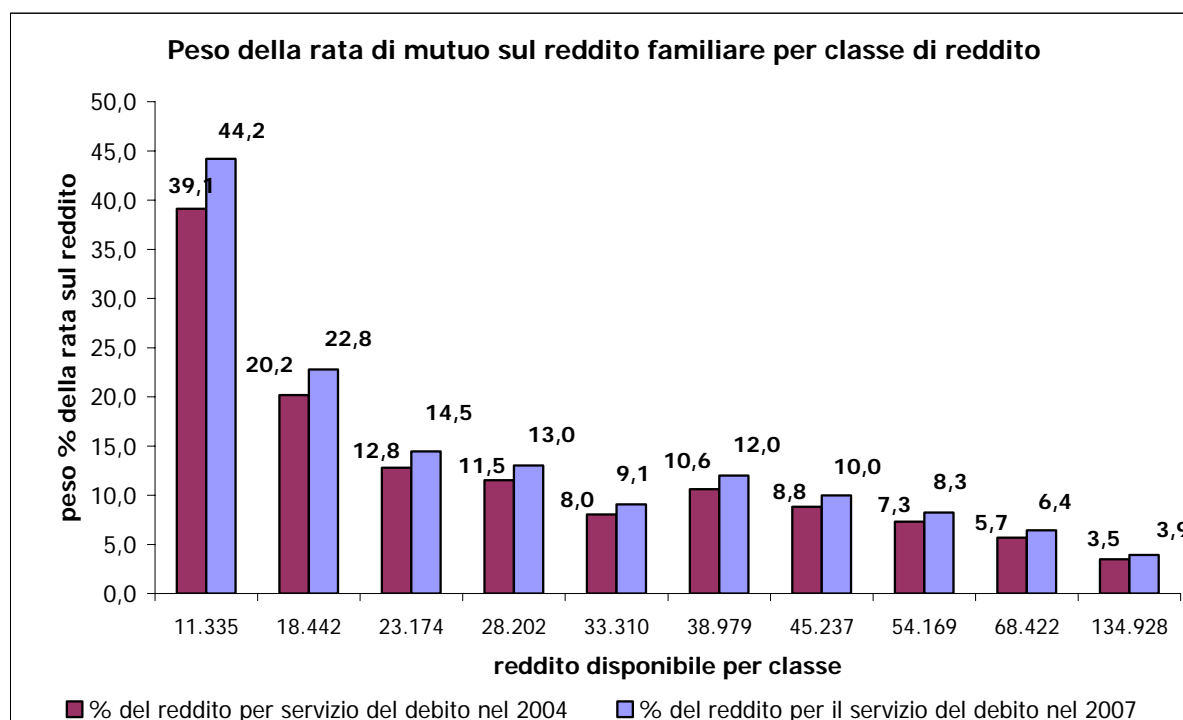
Per questa ragione si nutrono alcuni timori per la sostenibilità dei prestiti erogati soprattutto alle fasce più deboli⁴.

Secondo un'elaborazione Ance su dati di Banca d'Italia, la fascia di reddito più bassa di popolazione, ovvero al di sotto dei 12.000 euro, che rappresenta l'1,7% del totale delle famiglie con mutuo, è quella che ha sofferto maggiormente di questi aumenti.

Il peso della rata sul reddito per queste famiglie, ipotizzando un periodo di ammortamento di 15 anni, è ulteriormente aumentato ed è arrivato al 44,2% del reddito (+11% rispetto al 2004).

A luglio di quest'anno, Banca d'Italia ha stimato che il rialzo dei tassi potrebbe creare problemi per circa il 2% delle famiglie indebitate, quasi tutte appartenenti alle classi meno abbienti.

Il rialzo dei tassi avrà, inoltre, un ulteriore effetto negativo, dal momento che verranno escluse dal mercato immobiliare quote della popolazione che nel 2004, con tassi d'interesse molto bassi, potevano permettersi di indebitarsi ed oggi, alle nuove condizioni, gli verrebbe negato qualsiasi prestito.



Fonte: Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

³ Eurostat ha calcolato che i redditi percepiti dai lavoratori italiani nel 2002 erano in media inferiori di circa il 10 per cento a quelli tedeschi, del 20 a quelli britannici e del 25 a quelli francesi.

⁴ Le banche per stabilire l'importo massimo erogabile seguono solitamente la regola secondo cui la rata non può eccedere il 30% del reddito disponibile.

Molti analisti prevedono che lavoratori atipici e immigrati avranno grandi difficoltà ad accedere al mercato dei mutui, perché saranno loro a pagare il prezzo più salato di ciò che sta accadendo negli Stati Uniti con i mutui subprime.

Ad alcune fasce di popolazione, quindi, verrà di fatto negato l'accesso al mercato della casa e rimarrà, come unica via, l'edilizia sociale.

I GIOVANI RIMANGONO IN FAMIGLIA

I dati dell'Istat indicano che la fascia di popolazione compresa tra 15 e 39 anni era pari, nel 2000, al 35,2%, già in diminuzione rispetto agli anni precedenti (ad esempio nel 1993 era pari al 37,5% della popolazione) e, a fine 2005, è scesa al 32,8%.

L'Italia è, all'interno dell'UE, il Paese con la popolazione più anziana e, nel mondo, il secondo dopo il Giappone.

Oltre alla "perdita di giovani" occorre affrontare un ulteriore problema, molto evidente in Italia, che è quello che vede le transizioni tra le diverse fasi della vita diventare più complesse, in particolare per i giovani che affrontano sempre più tardi alcune tappe fondamentali della vita (termine degli studi, accesso all'occupazione, primo figlio). Molti

ritengono che una delle cause strutturali della crisi italiana sia proprio da ricercare nel ritardo con il quale i giovani entrano nella vita produttiva, sociale, familiare.

I dati dell'Istat (La vita quotidiana nel 2006) evidenziano che i giovani rimangono a lungo nella famiglia d'origine: tra i 20 e 24 anni sono l'88,3%, tra 25 e 29 anni raggiungono il 59,1% e tra 30 e 34 anni si attestano al 31,2%.

STRUTTURA PER ETÀ DELLA POPOLAZIONE ITALIANA - (Valori %)

Classi di età	2000	2005
0-14 anni	14,3	14,1
15-39 anni	35,2	32,8
40-64 anni	32,2	33,4
65 anni e più	18,4	19,7
di cui: 85 anni e più	2,2	2,1
Totale	100,0	100,0
Indice di vecchiaia	129,3	139,9
Indice di dipendenza strutturale	48,6	51,1

(1) *Indice di vecchiaia: rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione di 0-14 anni (per 100)*

(2) *Indice di dipendenza strutturale: rapporto tra le popolazioni di 0-14 anni e di 65 anni e più e la popolazione di 15-64 anni (per 100)*

Elaborazione Ance su dati Istat

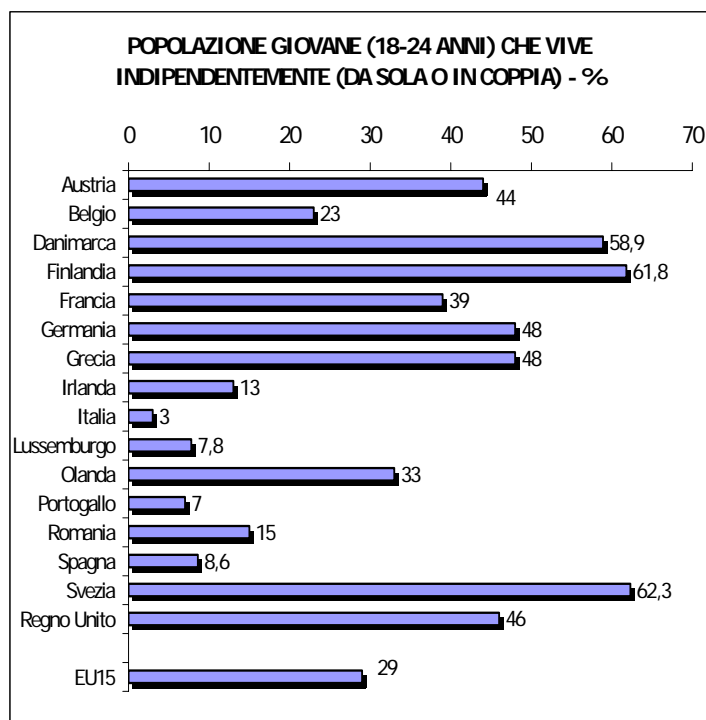
GIOVANI DA 18 A 34 ANNI CHE VIVONO CON ALMENO UN GENITORE - (per 100 giovani della classe d'età)

Classi di età	1993-1994	2003	2006
18-19 anni	96,9	97,4	98,0
20-24 anni	85,0	87,9	88,3
25-29 anni	49,0	61,0	59,1
30-34 anni	18,5	29,5	31,2
Totale	56,5	59,6	60,1

Elaborazione Ance su dati Istat

I giovani occupati che vivono ancora in famiglia aumentano, passando da 46,5% nel 2003 a 46,7% nel 2006, stabile la quota di chi studia, 31,5% e 31,7%, rispettivamente nel 2003 e 2006.

Da dati elaborati da European Foundation for the Improvement of Living and Working Conditions, attraverso un'indagine avviata nel 2003, risulta che la media dei giovani tra i 18 e 24 anni che vivono fuori dalla famiglia nell'UE15 è pari a 29%, mentre in Italia si attesta al 3%.



Elaborazione Ance su dati EQLS

In Italia, la proporzione di persone giovani che vivono indipendentemente appare essere circa 20 volte più bassa di quella di Danimarca, Finlandia e Svezia.

Il rapporto della Fondazione Europea evidenzia il fatto che dovrebbe essere data maggiore attenzione al problema della casa dei giovani o di chi vive solo o in coppia senza figli, indicando quale motivo del trend di decremento di matrimoni e nascite proprio la mancanza di accesso a case a costo sostenibile (affordable housing).

Sono a questo proposito in aumento i giovani che

attribuiscono la loro permanenza in famiglia a problemi di ordine economico (lavoro, abitazione) e la casa, infatti, è uno dei più importanti fattori a sostegno dell'autonomia dei giovani, con positivi effetti sull'attività lavorativa e la capacità di fondare un proprio modo di vita.

Case per studenti: una situazione emblematica

Il Ministero dell'Università e della Ricerca ha diffuso i dati sulla distribuzione regionale degli studenti universitari e dei posti letto relativi all'anno accademico 2006/2007. Attraverso queste informazioni è stata effettuata una stima della potenziale domanda di posti letto,

DISTRIBUZIONE STUDENTI UNIVERSITARI NELLE CITTÀ DI TORINO, MILANO E ROMA

Città	Iscritti residenti nella stessa provincia	Iscritti da fuori provincia residenti nella stessa regione	Iscritti da fuori regione	Totale iscritti
Torino	35.832	10.459	9.241	55.532
Milano	58.857	34.106	26.747	119.710
Roma	79.507	15.134	36.826	131.467

Fonte: dati MIUR

circoscrivendo l'analisi alle città di Torino, Milano e Roma. Sottraendo alla domanda potenziale di posti letto quelli disponibili (2.825 per Torino, 6.244 per Milano e 3.041 per Roma) è possibile stimare la domanda insoddisfatta di posti letto che ammonta a 9.335, 30.869 e 32.146 unità rispettivamente per Torino, Milano e Roma.

Se si ipotizza un numero medio di quattro posti letto per unità abitativa dai dati emerge che solo nelle tre città considerate le abitazioni occupate da studenti universitari ammontano complessivamente a 18.088 unità e riguardano soprattutto le città di Roma e Milano dove si stimano rispettivamente 8.036 e 7.717 residenze. E' evidente come un aumento del numero di alloggi per studenti in strutture dedicate consentirebbe di liberare sul mercato un numero importante di abitazioni, con probabili effetti positivi sui prezzi di locazione.

STIMA DELLA DOMANDA DI POSTI LETTO E DELLE UNITA' ABITATIVE OCCUPATE DAGLI STUDENTI FUORI SEDE

Città	Domanda potenziale posti letto (*) (A)	Posti letto (B)	% posti letto su domanda potenziale (B/A)	Domanda insoddisfatta di posti letto (A-B)	Unità abitative occupate dagli studenti fuori sede (**) (A-B)/4
Torino	12.160	2.825	23,2%	9.335	2.334
Milano	37.113	6.244	16,8%	30.869	7.717
Roma	35.187	3.041	8,6%	32.146	8.036
Totale	84.460	12.110	14,3%	72.350	18.088

() Nella stima si è considerato il 75% degli iscritti da fuori regione e il 50% di quelli residenti nella stessa regione ma fuori provincia*

*(**) Si è ipotizzato un numero medio di 4 posti letto per unità abitativa*

Fonte: elaborazione Ance su dati MIUR

Inoltre, attrarre capitale umano qualificato sarà uno dei principali obiettivi, nei prossimi anni, per sostenere la competitività del Paese. La costruzione di strutture abitative per studenti rappresenta quindi un'esigenza concreta, che può trovare realizzazione anche attraverso il coinvolgimento di investitori privati per la costruzione di alloggi all'interno di "campus" dotati di tutti i servizi abitativi, di studio e per il tempo libero su modello delle residenze universitarie europee, con l'obiettivo di attrarre, o trattenere giovani talenti, risorse creative che possono dare un contributo importante all'economia urbana.

IMMIGRAZIONE: UNA CASA PER L'INTEGRAZIONE

L'immigrazione è l'altro grande fenomeno che, senza dubbio, maggiormente modificherà nei prossimi anni la struttura della società italiana.

Alla fine del 2006, gli stranieri residenti in Italia (dati Istat) sono pari a 2.938.922 individui, pari al 5% del totale della popolazione residente e, rispetto al 2005, sono cresciuti del 10,1%.

Il Dossier 2007 Caritas/Migrantes stima a fine 2006 una presenza straniera pari a 3.690.000 cittadini stranieri, superiori ai residenti rilevati dall'Istat, in quanto la Caritas fa riferimento ai cd. "soggiornanti" che, pur autorizzati a restare in Italia, o non sono interessati a registrarsi perché venuti per brevi periodi, o sono impossibilitati a farlo perché in situazione precaria quanto all'alloggio.

La differenza tra i due dati, quindi, pari a circa 550 mila individui contiene anche gli immigrati che vivono una vera e propria emergenza abitativa, quegli immigrati che sfuggendo alle rilevazioni anagrafiche sono parte della cd. città invisibile.

Secondo le stime Caritas/Migrantes, il numero di presenze straniere in Italia ha registrato, nel 2006, un incremento fortissimo +16% e l'incidenza degli stranieri sulla popolazione italiana complessiva è arrivata al 6,2% (la media nell'Unione Europea è del 5,6%).

L'Italia - si legge nel Dossier - si colloca, con la Spagna e subito dopo la Germania, tra i più grandi paesi di immigrazione dell'Unione Europea e, per quanto riguarda l'incremento annuale, i due paesi mediterranei non hanno uguali in Europa.

Il fenomeno delle migrazioni in Italia, si legge nel Rapporto annuale 2006 dell'Istat, presenta due caratteristiche peculiari: la rapidità e l'eterogeneità dell'origine dei flussi. I dati Istat indicano una diffusione degli immigrati su tutto il territorio, seppure in maniera differenziata: notevole la presenza di immigrati nelle regioni del Nord (63% del totale nazionale), a seguire il Centro (25%), il Sud e le Isole (12%).

A livello regionale in entrambe le rilevazioni, Istat e Caritas, la Lombardia presenta il più elevato numero di popolazione straniera residente (728.647 abitanti). Le posizioni che seguono riguardano: Lazio, Veneto, Emilia Romagna, Piemonte e Toscana.

Popolazione straniera residente e soggiornanti regolari in Italia dati al 31 dicembre di ciascun anno					
Regione	2005	2006	Var. % 2006/2005	% popolazione straniera sul totale popolazione residente	Soggiornant i regolari (stime Caritas)
Piemonte	231.611	252.302	8,9	5,8	292.886
Valle D'Aosta	4.976	5.534	11,2	4,4	6.325
Lombardia	665.884	728.647	9,4	7,6	850.873
Trentino Alto Adige	55.747	61.674	10,6	6,2	68.825
Veneto	320.793	350.215	9,2	7,3	398.099
Friuli Venezia Giulia	65.185	72.462	11,2	6,0	98.881
Liguria	74.416	80.735	8,5	5,0	94.446
Emilia Romagna	288.844	317.888	10,1	7,5	388.203
Toscana	215.490	234.398	8,8	6,4	289.775
Umbria	59.278	63.861	7,7	7,3	77.924
Marche	91.325	99.285	8,7	6,5	115.715
Lazio	275.065	330.146	20,0	6,0	500.007
Abruzzo	43.849	48.018	9,5	3,7	59.209
Molise	4250	4834	13,7	1,5	6632
Campania	92.619	98.052	5,9	1,7	168.285
Puglia	48.725	51.242	5,2	1,3	73.610
Basilicata	6407	6726	5,0	1,1	10735
Calabria	33.525	35.216	5,0	1,8	57.822
Sicilia	74.595	78.242	4,9	1,6	107.196
Sardegna	17.930	19.445	8,4	1,2	24.603
Totale Italia	2.670.514	2.938.922	10,1	5,0	3.690.051
Nord-Ovest	976.887	1.067.218	9,2	6,8	1.244.530
Nord-Est	730.569	802.239	9,8	7,2	954.008
Centro	641.158	727.690	13,5	6,3	983.422
Sud	229.375	244.088	6,4	1,7	376.293
Isole	92.525	97.687	5,6	1,5	131.799

Elaborazione Ance su dati Istat e Caritas

All'innalzamento della popolazione italiana si contrappone una struttura per età degli immigrati in cui prevalgono minorenni (22% contro il 17%) e le persone in età attiva e riproduttiva. In Italia - si legge nel Rapporto Caritas - "è attribuibile alle donne immigrate circa la metà dell'incremento della natalità registrato tra il 1995 e il 2005: esse hanno in media 2,45 figli contro 1,24 delle donne italiane.

La graduale stabilizzazione dei progetti migratori e la conseguente ricomposizione dei

nuclei familiari - il Rapporto Caritas 2007 indica che le presenze per lavoro e per

ricongiungimento familiare pesano per il 92% sul totale - pone la necessità di politiche e meccanismi di integrazione e pari opportunità nei confronti dei migranti.

I numeri esaminati hanno molteplici implicazioni, soprattutto per la politica e le scelte sul cosa fare, in quanto l'immigrazione deve essere considerata un fenomeno strutturale al quale assicurare un futuro di integrazione, prevenendo i conflitti legati ad una non piena partecipazione alla vita civile e sociale, alla promozione sociale e professionale, senza preclusioni, soprattutto per la crescente presenza di immigrati di seconda generazione.

In tal senso la casa è uno dei temi che devono essere affrontati, in quanto rappresenta un fattore critico per l'integrazione di una persona.

Nel 2006, si legge nel Rapporto Caritas, gli immigrati sono stati un sesto tra quanti hanno acquistato una casa con una spesa media di 117.000 euro per 50 mq per immobili da ristrutturare, vicino a reti di trasporto, in provincia.

Nonostante l'aumento di compravendite realizzate da parte di cittadini extracomunitari, la casa per molti di loro rappresenta un costo insostenibile e spesso proprio le difficoltà nel reperire un'abitazione in affitto, o i canoni troppo elevati, spingono gli immigrati all'acquisto di un'abitazione. Secondo Eurispes allo straniero si applica un aumento del canone di circa il 10-20%, rispetto all'affitto pagato dagli italiani.

UNA NUOVA POLITICA ABITATIVA

I Paesi che sapranno affrontare e risolvere i problemi delle città saranno quelli che potranno ottenere più elevati tassi di crescita economica e più elevati livelli di benessere sociale. Le aree metropolitane costituiscono, secondo tale visione, i territori essenziali per conseguire, oltre ad obiettivi economici, anche obiettivi di ordine sociale.

I mutamenti demografici e sociali stanno portando alla nascita di nuove fasce deboli la cui domanda abitativa resta insoddisfatta.

La struttura rigida dell'offerta immobiliare, sbilanciata verso la proprietà, non dà risposta a questa domanda, che si concentra soprattutto nelle aree urbane e che è legata al progressivo aumento del numero di persone anziane, alla crescita dell'immigrazione straniera, ma anche ai giovani che vogliono uscire dalla casa dei genitori, alle giovani coppie, a chi deve spostarsi per lavoro, agli studenti fuori sede.

Per questi soggetti manca un'offerta di abitazioni in locazione adeguata, per costi e tipologie, alle nuove esigenze di mobilità, flessibilità e protezione sociale.

La casa è, quindi, un tema politico non più rinviabile, per garantire integrazione, come nel caso dei migranti, ma, più in generale, da considerare un diritto indispensabile nel processo di riconoscimento sociale e di costruzione dell'identità di ogni individuo, nella convinzione che dalle città si possa avviare un processo di sviluppo vigoroso e al tempo stesso solidale.