



*Nomisma*

**III RAPPORTO 2005**  
**OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE**

**FOCUS SOCIAL HOUSING**

**Comunicato stampa**

18 Novembre 2005

Recentemente, la questione della casa è tornata prepotentemente all'attenzione, anche per via del forte aumento dei prezzi, saliti oltre l'80% in otto anni, nelle grandi città dove si concentra la maggior parte delle abitazioni in affitto.

I canoni di locazione sono cresciuti un po' meno dei prezzi, poco sotto il 70% e, sebbene il numero di proprietari di case sia aumentato notevolmente, la coperta sociale è rimasta sempre più corta per le categorie a più basso reddito.

Con i canoni di locazione attuali espressi dal mercato, le famiglie a più basso reddito trovano evidentemente forti difficoltà.

### Il costo del mutuo e della locazione a confronto

Secondo il Censis, nel 2004 il 4,1% delle famiglie (con reddito mensile concentrato perlopiù nella fascia compresa fra i 2.000 e i 3.000 Euro) ha acquistato casa.

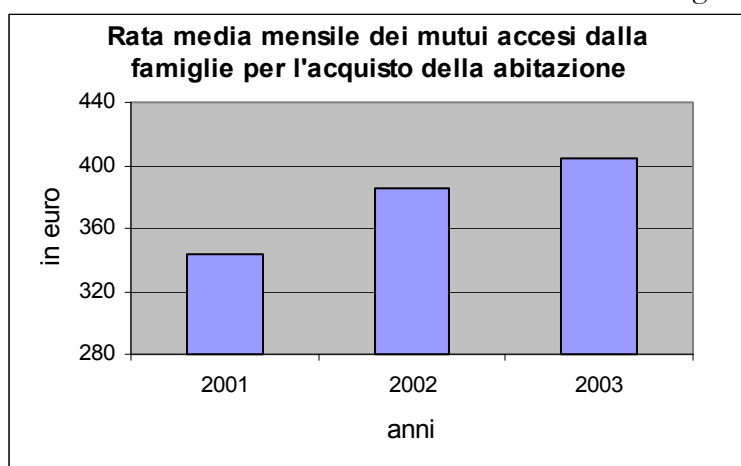


Figura 1 L'elevata propensione alla proprietà è stata favorita, negli ultimi sei anni, dai ridotti costi di accesso al mutuo e dai rilevanti aumenti dei canoni di affitto richiesti da parte dei proprietari.

Quest'ultimo fenomeno è espressione di una congiuntura immobiliare che ha generato una forte crescita dei prezzi di compravendita ed un conseguente aumento del valore d'uso dell'abitazione.

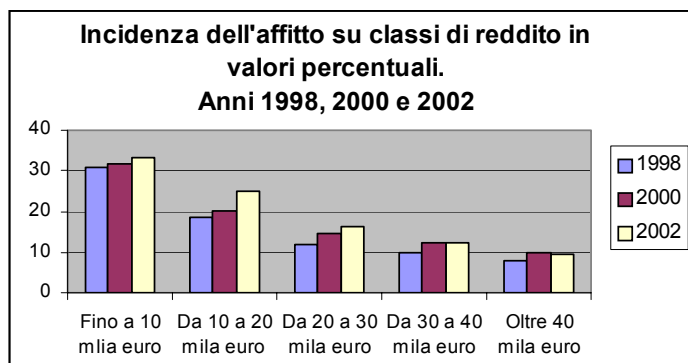
La convenienza all'acquisto rispetto alla locazione si può approssimare attraverso la relazione costo dell'affitto - costo del mutuo: l'affitto medio annuo imputato dai proprietari di abitazioni risulta

Fonte: Istat.

pari a 5.820 € (dato Banca d'Italia), la rata media annua del mutuo si aggira intorno ai 4.800 euro (dato Istat), il rapporto fra mutuo e affitto risulta essere pari all'83%; se si aggiungono i costi che si sostengono per acquisire la proprietà si verifica una sostanziale equivalenza fra costo annualizzato del mutuo e costo, sempre su base annua, dell'affitto.

## Incidenza dei costi dell'abitare sul reddito

Figura 2



Fonte: Elaborazioni Nomisma su fonti varie.

Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia.

Elaborando i dati forniti dalla Banca d'Italia si può valutare con quale intensità l'affitto incida sul reddito delle famiglie che vivono in locazione e come questa intensità sia cresciuta nel tempo, in particolare per le famiglie con un reddito compreso entro i 30 mila € annui.

Secondo stime Nomisma, nelle tredici aree urbane monitorate l'incidenza media del costo della locazione di un'abitazione tipo, da 90 metri quadrati, sul reddito medio familiare risulta, pari al 32,33% con differenze significative tra le città: si passa da un'incidenza media del 51,7% di Napoli ad un minimo di Torino del 21,1%. La variabilità è condizionata da entrambi i fattori, reddito e canoni, connotati da un'elevata dispersione tra le città esaminate.

Tavola 1

### Canone medio mensile per un'abitazione usata di 90 mq e sua incidenza percentuale sul reddito medio delle famiglie

	Affitto medio mensile per un'abitazione usata di 90 mq (€)	Incidenza stimata dell'affitto sul reddito familiare (in %)
Bari	705	38,3
Bologna	878	24,9
Cagliari	608	30,8
Catania	525	28,4
Firenze	1.163	33,7
Genova	660	23,0
Milano	1.253	32,0
Napoli	863	51,7
Padova	750	26,5
Palermo	563	34,0
Roma	1.455	44,7
Torino	645	21,1
Venezia	1.223	40,4
Media 13	868	32,3

Fonte: Elaborazioni Nomisma su fonti varie.

Analogamente al mercato della locazione è stata prodotta una stima per misurare l'incidenza del valore di un'abitazione sul reddito familiare annuo. Si è preso a riferimento, anche in questo caso, un'abitazione da 90 metri quadrati. Nella media delle tredici città occorrono 6,1 annualità di reddito per coprire il solo valore dell'abitazione da acquistare.

Tavola 2

**Prezzo medio per un'abitazione usata di 90 mq e sua incidenza percentuale sul reddito medio delle famiglie**

	Prezzo medio abitazione usata di 90 mq (€)	Stima reddito familiare annuo (€)	Stima delle annualità di reddito necessarie per acquistare un'abitazione usata di 90 mq
Bari	146.787	22.073	6,6
Bologna	234.506	42.354	5,5
Cagliari	127.034	23.675	5,4
Catania	116.029	22.172	5,2
Firenze	272.296	41.447	6,6
Genova	142.172	34.464	4,1
Milano	312.346	46.947	6,7
Napoli	185.190	20.022	9,3
Padova	158.419	33.914	4,7
Palermo	114.790	19.848	5,8
Roma	274.489	39.042	7,0
Torino	161.369	36.747	4,4
Venezia	329.263	36.321	9,1
<i>Media 13</i>	198.053	32.232	6,1

Fonte: Elaborazioni Nomisma su fonti varie.

### Il fabbisogno abitativo per le fasce più deboli

In questo contesto l'intervento pubblico si è progressivamente ridotto - vuoi perché in pratica non si sono più costruite abitazioni per i meno abbienti, da quasi 40 mila all'anno degli anni '70 a meno di 2.000 oggi - vuoi perché il patrimonio pubblico è stato eroso da vendite che hanno ridotto le disponibilità, mentre anche i grandi proprietari privati, enti di previdenza, assicurazioni, banche, hanno avviato politiche di dismissione delle loro proprietà che hanno inciso considerevolmente sulla struttura dell'offerta di abitazioni in affitto (è paradossale che il recentissimo DL 305/05 abbia ulteriormente disincentivato, attraverso la soppressione delle deduzioni, l'offerta di abitazioni in affitto da parte delle imprese).

Alcuni dati serviranno a precisare meglio i termini del problema. All'ultimo censimento della popolazione, nel 2001, risultavano disponibili in Italia 27.291.993 abitazioni. Di queste 21.653.288 erano occupate.

Poiché le famiglie alla stessa data erano complessivamente 21.810.676 si può dire che mancassero più di 157 mila abitazioni per avere il pareggio fra numero di abitazioni occupate e famiglie.

In realtà le abitazioni mancanti avrebbero potuto essere trovate fra quelle non occupate, che erano ben 5.638.705, ma a ben guardare dentro a questo patrimonio, peraltro non sufficientemente conosciuto, forse non se ne scoprirebbero tante veramente "libere" o almeno utili per essere usate come domicilio abituale.

Infatti, si tratta di abitazioni utilizzate per vacanza, per studio, lavoro, oppure in ristrutturazione, in attesa di trovare un inquilino oppure che già l'hanno trovato ma non lo denunciano, o semplicemente inutilizzate per tanti motivi che vanno dall'essere ubicate troppo lontano dai posti di lavoro o magari dall'essere in condizioni che non ne consentono l'utilizzo ma per le quali sarebbe troppo costoso il recupero, ecc.

Dal 2001, poi, si stima che sia stato prodotto almeno un altro milione di abitazioni, così che, arrotondando, arriviamo oggi a circa 28,3 milioni di unità residenziali disponibili.

Di queste, se si fosse mantenuta inalterata la proporzione fra abitazioni occupate e non occupate (un po' meno di 80 a 20 e abbastanza stabilmente negli ultimi tre censimenti) avremmo oggi 5,8 milioni di abitazioni, così dette non occupate, e 22,5 di abitazioni occupate.

Nello stesso periodo di tempo, fra saldo migratorio (positivo), saldo naturale (negativo) e prosieguo della riduzione della dimensione media della dimensione familiare, è "nato" almeno un altro milione di famiglie, così che si può stimare che oggi vi siano complessivamente almeno circa 22,8 milioni di famiglie, ovvero sempre più numerose del numero di case occupate: mancherebbero, oggi, quindi, circa 300 mila abitazioni per pareggiare il conto.

La differenza di 300 mila abitazioni "mancanti" è allora data da famiglie in coabitazione e da famiglie in dimore "improprie".

Dei 22,5 milioni di case occupate circa il 20% si stima sia costituito da abitazioni in affitto, ovvero circa 4,5 milioni di unità: di queste, poco meno di 800 mila sono di proprietà "privata" (imprese ed enti vari), 1 milione di proprietà pubblica (comuni, ATER, ecc.) mentre i restanti 2,7 milioni di abitazioni sono proprietà frammentate, frequentemente di singole famiglie che ne affittano non più di una o due.

Ma quante sono le famiglie per le quali si pone il problema di un sostegno da parte pubblica? E quante sono quelle che già ne godono?

Qui i dati sono ancor meno precisi, si dispone di stime del numero di abusivi nel patrimonio sociale (l'8%) o dei morosi (il 19%), mentre non si hanno dati su quanti siano gli inquilini che non possedendo (più) i requisiti per usufruire di un alloggio pubblico continuano ad occuparlo. Ancora meno noto è il profilo dell'inquinato in alloggi privati.

Le famiglie "povere" sarebbero circa 2,3 milioni di cui oltre 1 milione sarebbero quelle "molto povere" e, secondo la Caritas, 1,5 milioni di immigrati si troverebbe in condizioni di disagio abitativo vivendo in alloggi di fortuna e in condizioni di sovraffollamento.

Quello che è certo è che, in Europa, l'Italia, nel campo dell'offerta sociale di abitazioni, si colloca agli ultimi posti, sia per quanto riguarda l'offerta di alloggi pubblici, sia per quanto riguarda la spesa pubblica, mentre anche l'investimento complessivo, incluso quello privato, in abitazioni è nettamente inferiore a quello degli altri paesi.

L'effetto è visibile nella scarsa qualità media del patrimonio, nelle periferie degradate o dismesse.

**Far tornare i Fondi pensione e, in generale, i grandi investitori nell'offerta di abitazioni in affitto, è la necessaria condizione per lo sviluppo di un mercato della locazione ampio e capace di soddisfare la crescente mobilità della popolazione;** essa si accompagna, come l'Europa insegna, ad un intervento pubblico che vada a soddisfare, con efficienza ed efficacia, la fascia a cui il mercato non può dare direttamente risposta.

"Conoscere", come nella lezione di Einaudi, è però necessario per "deliberare" ed è assai dubbio che oggi vi siano conoscenze sufficienti per modulare sapientemente una nuova e più efficace politica per la casa.