I NUOVI TERMINI DELLA DOMANDA ABITATIVA

Francesco Sbetti

Social Housing nel Veneto

Padova, 5 luglio 2011 - Centro Congressi A. Luciani

IL RITORNO D' ATTENZIONE PER IL TEMA CASA

L'Italia ha di fatto, per molti anni, **rimosso il problema casa**, nella convinzione diffusa che l'elevato tasso di proprietà fosse ormai una garanzia sufficiente della soddisfazione del fabbisogno.

Dopo anni si ritorna a parlare di:

- **disagio abitativo** (per i ceti medi);
- rischio di **esclusione abitativa** (per le fasce basse);
- necessità di un **ritorno a politiche nazionali**;
- necessità di **differenziare l'offerta**.

L'ATTUALE QUESTIONE ABITATIVA: UN APPARENTE PARADOSSO

- siamo, dopo la Spagna, il Paese europeo con il più elevato tasso di famiglie che abitano in un alloggio di loro **proprietà** o comunque che non pagano un affitto (essendo magari l'abitazione in comodato d'uso).

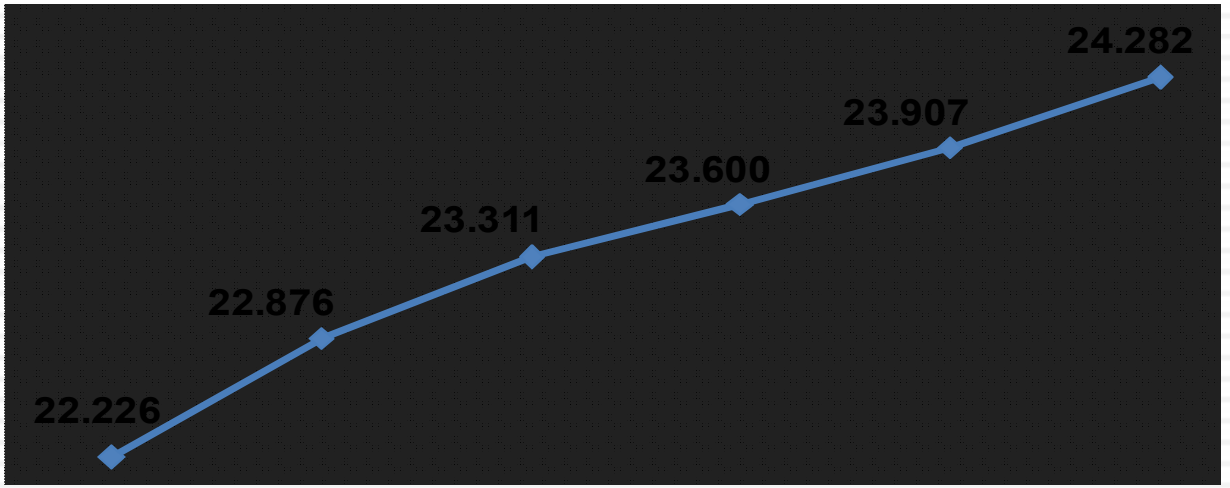
- veniamo da un **lungo ciclo di espansione** del mercato immobiliare, solo da poco concluso. Per circa 10 anni (1997-2007) le compravendite di abitazioni hanno registrato un trend positivo con circa 800.000 alloggi scambiati negli anni di maggiore intensità del mercato

I NODI DELLA QUESTIONE

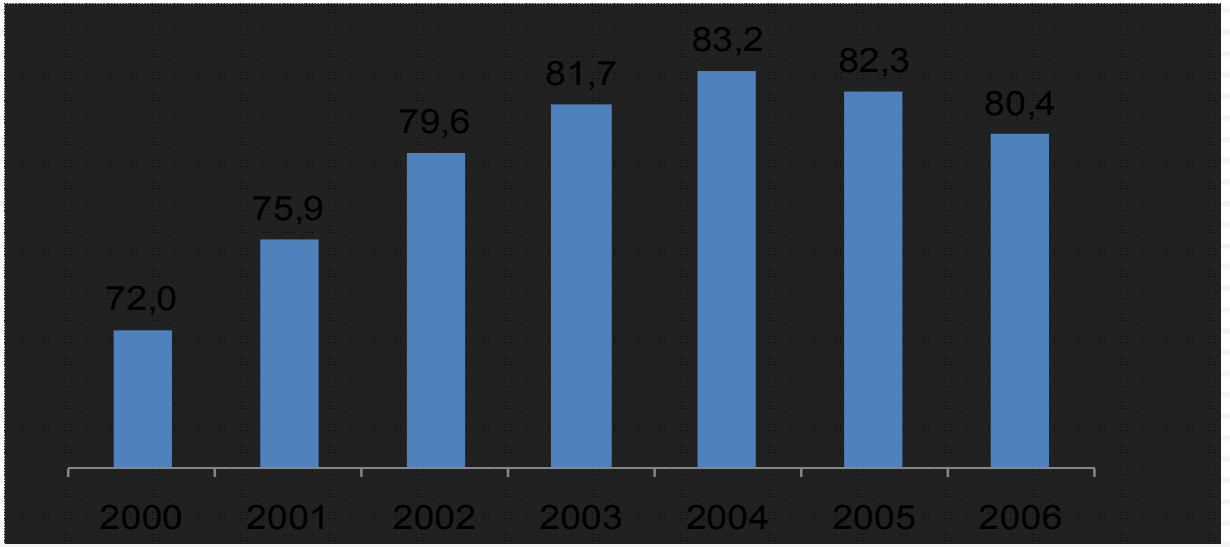
- **Fattori di pressione** sia sul fronte demografico e sociale che economico hanno modificato i termini del problema sia dal lato della domanda che da quello dell'offerta.
- La **rigidità** di un **offerta** tutta basata sulla casa in proprietà risulta non adeguata a soddisfare il quadro **articolato e frammentato** della **domanda** i cui protagonisti sono soggetti con orizzonti e prospettive di stabilità limitata come studenti, giovani in ingresso nel mondo del lavoro, nuove famiglie, separati, immigrati.
- La crescita dei costi colpisce le famiglie della **fascia medio-bassa** in affitto nel **libero mercato nelle grandi aree urbane**: soggetti che anche per ragioni di reddito sono fuori dall'offerta dell'edilizia sociale sovvenzionata, e che non dispongono di risorse adeguate per accedere alla casa in proprietà.

PERCHE' CRESCE LA DOMANDA ABITATIVA: FAMIGLIE PIU' PICCOLE E FRAMMENTATE

Andamento famiglie 2000-2007 *(valori in migliaia)*



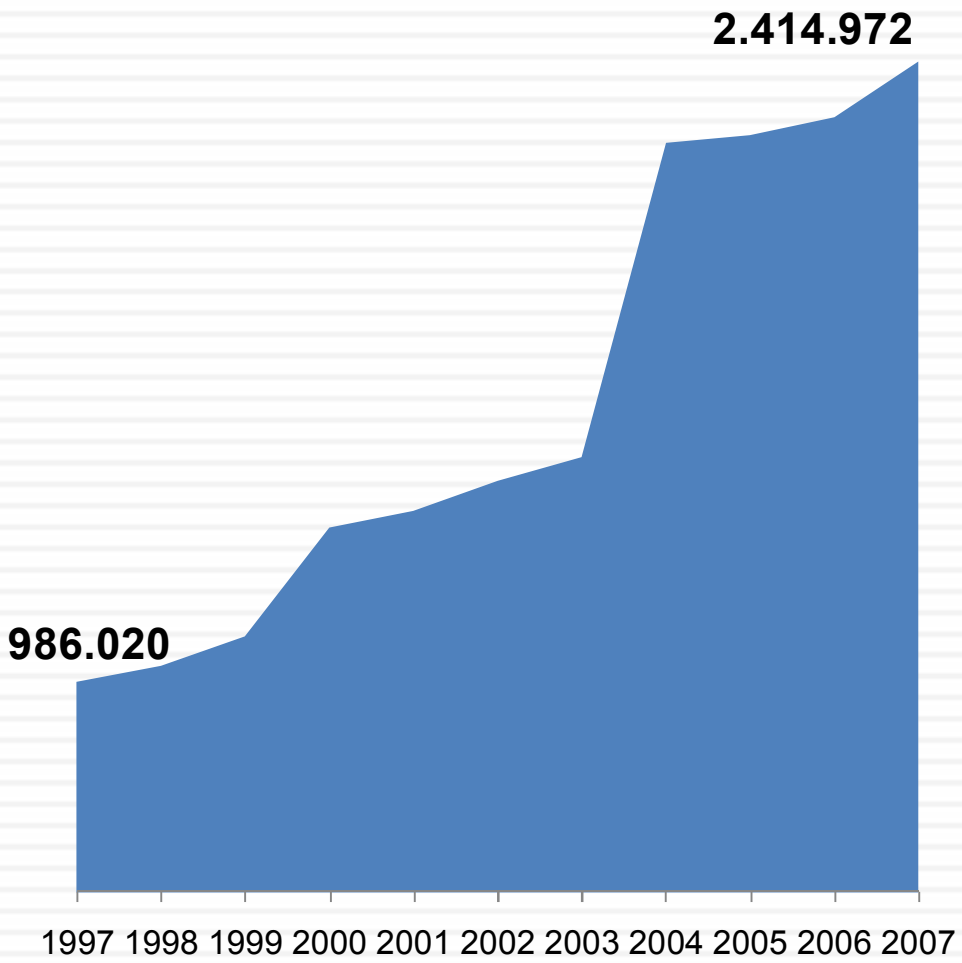
Separazioni annue, 2000-2006 *(valori in migliaia)*



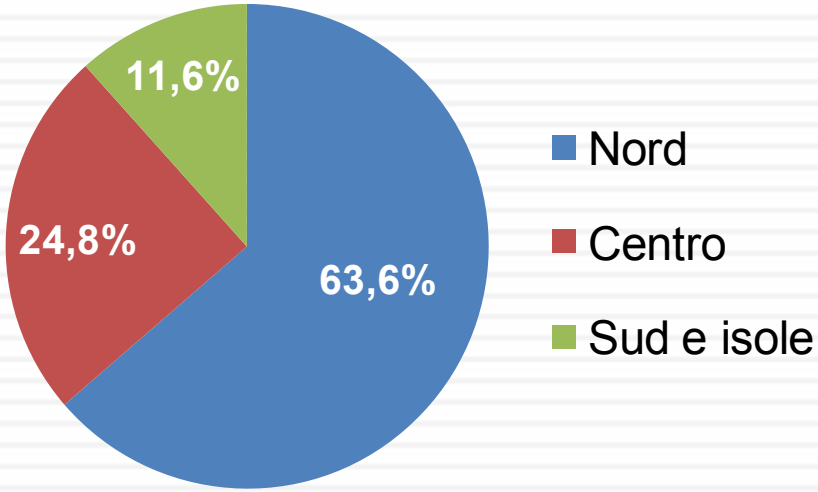
Fonte: Elaborazione su dati Istat

I NUOVI ARRIVATI: LA SPINTA DELLA PRESENZA STRANIERA

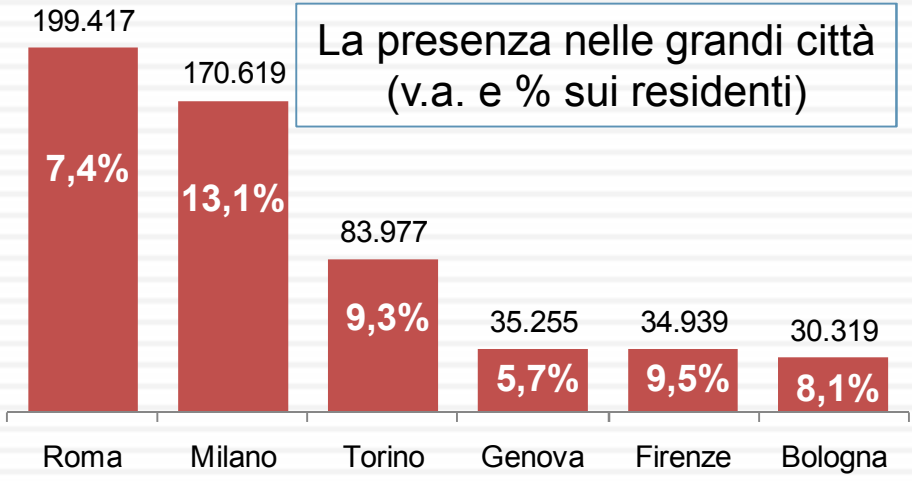
N. permessi di soggiorno, 1997-2007



Dove vivono gli immigrati



La presenza nelle grandi città (v.a. e % sui residenti)



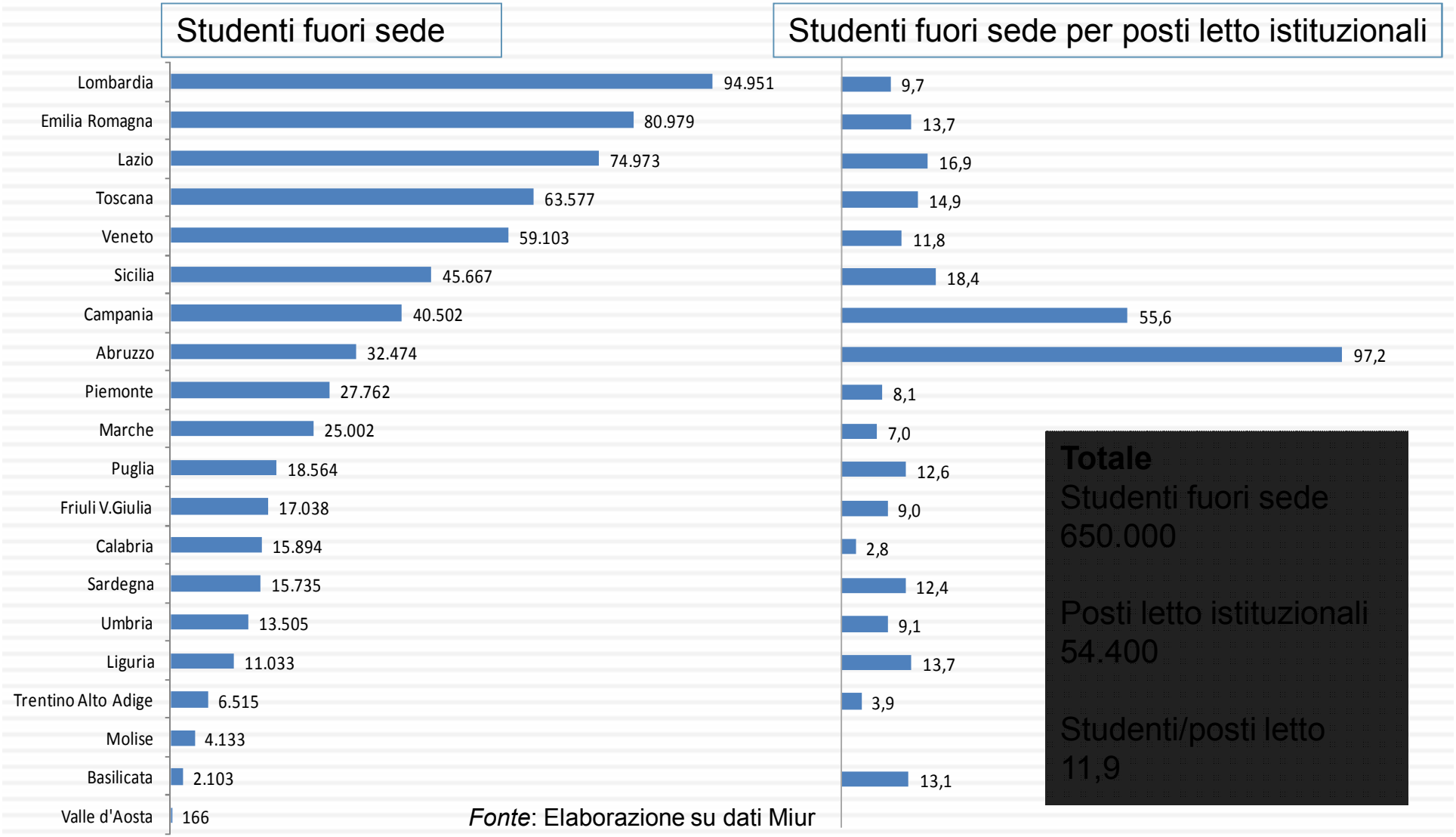
Fonte: Elaborazione su dati Istat

LA CONDIZIONE ABITATIVA DEGLI IMMIGRATI

Tendenza ad una **polarizzazione** delle situazioni abitative:

- da un lato, gli immigrati di vecchio insediamento che hanno deciso di compiere il proprio progetto migratorio in Italia e che tentano di stabilizzare nel tempo la propria condizione abitativa (alloggi in affitto, nel patrimonio Ater, in proprietà magari in piccoli comuni decentrati);
- dall'altro una **persistente precarietà** per le componenti più deboli e all'inizio del percorso migratorio: sovraffollamento, alloggi fatiscenti, sistemazioni di emergenza (baracche, edifici abbandonati, ecc.).

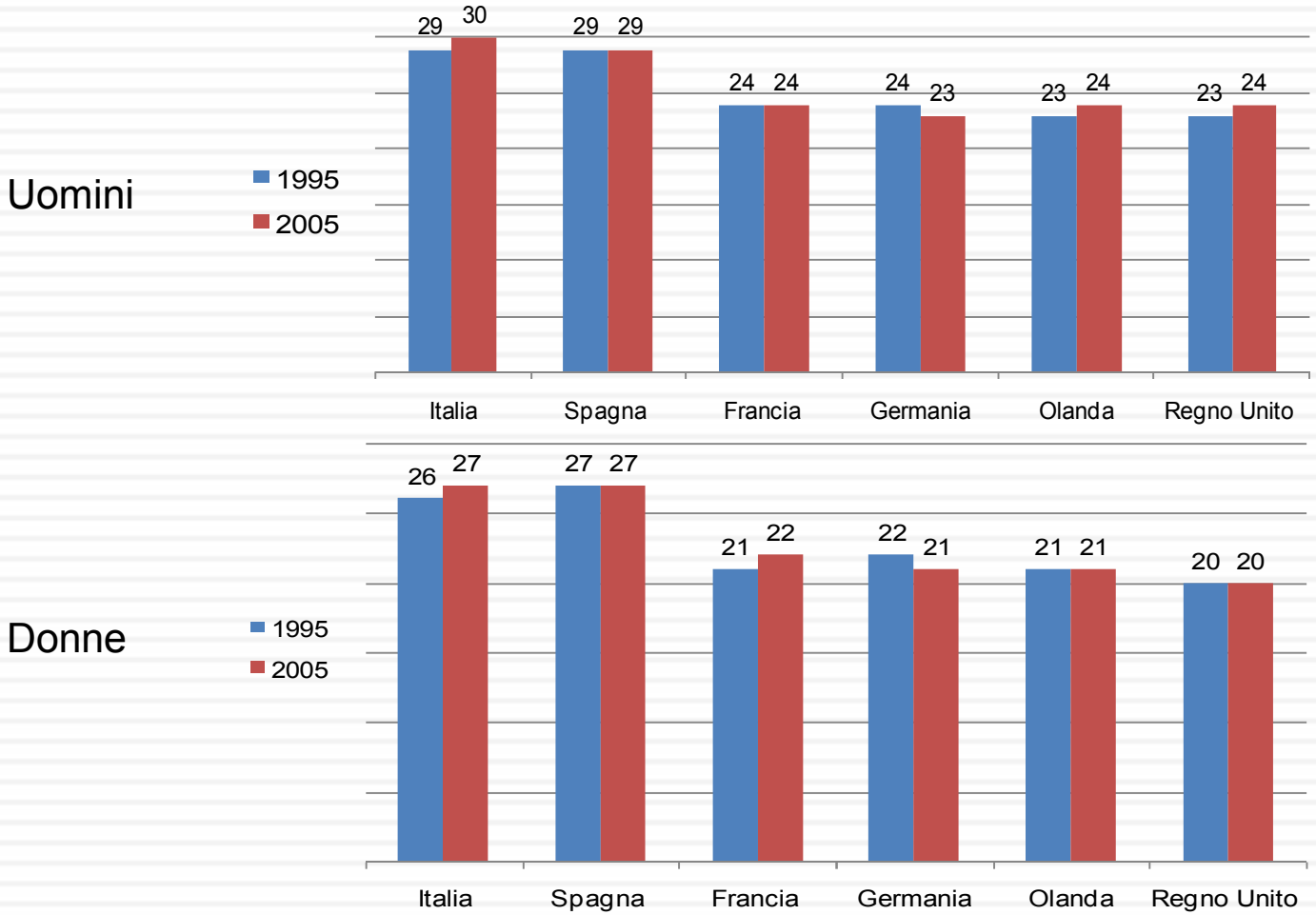
UN FATTORE DI ALTERAZIONE DEL MERCATO: LA DOMANDA DEGLI STUDENTI FUORI SEDE



Fonte: Elaborazione su dati Miur

IL PROBLEMA CASA INCIDE SULLA BASSA AUTONOMIA DEI GIOVANI ITALIANI

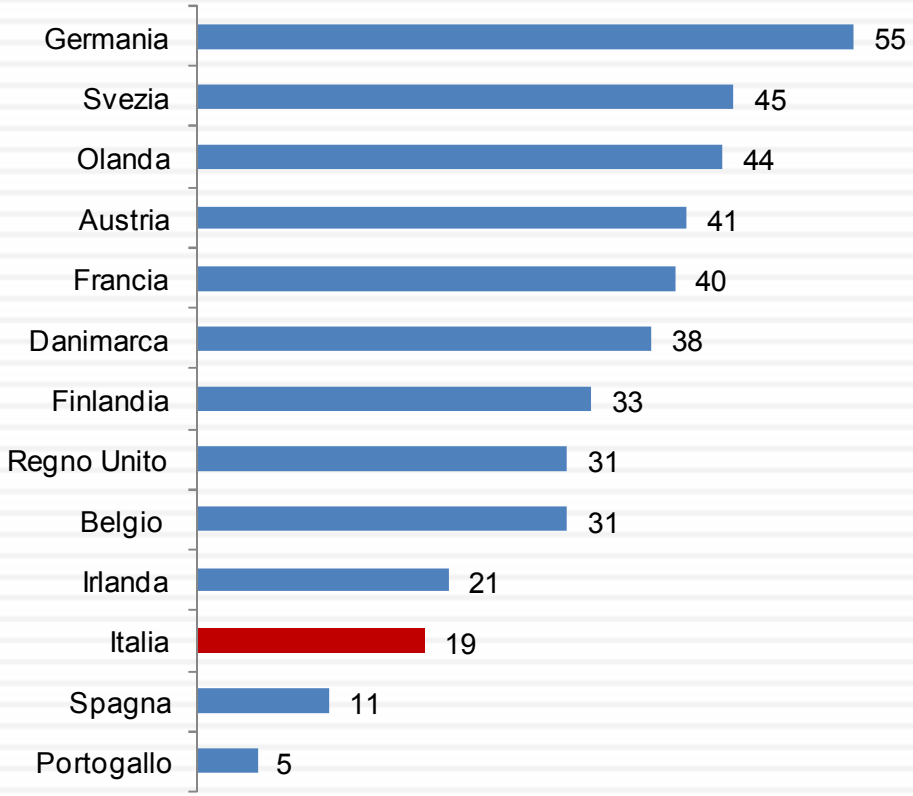
Eta' a cui in media si lascia la famiglia di origine. Confronto 1995-2005



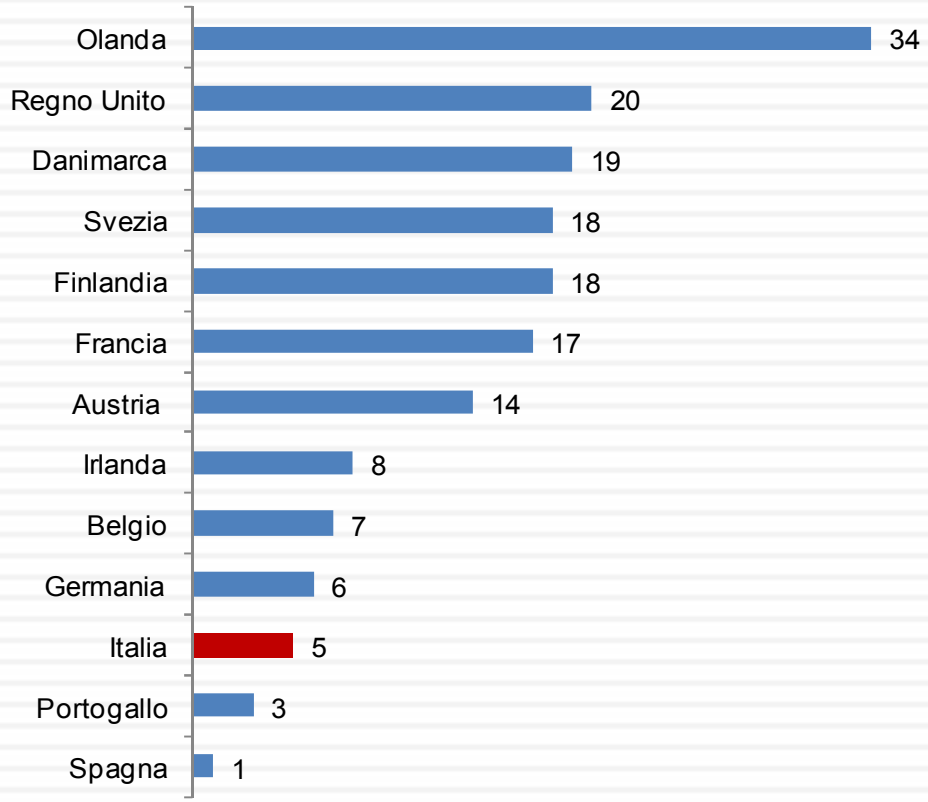
Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat

UNA CARENZA ITALIANA: POCHI ALLOGGI SOCIALI IN UN RIDOTTO MERCATO PER L'AFFITTO

% alloggi in affitto sullo stock totale



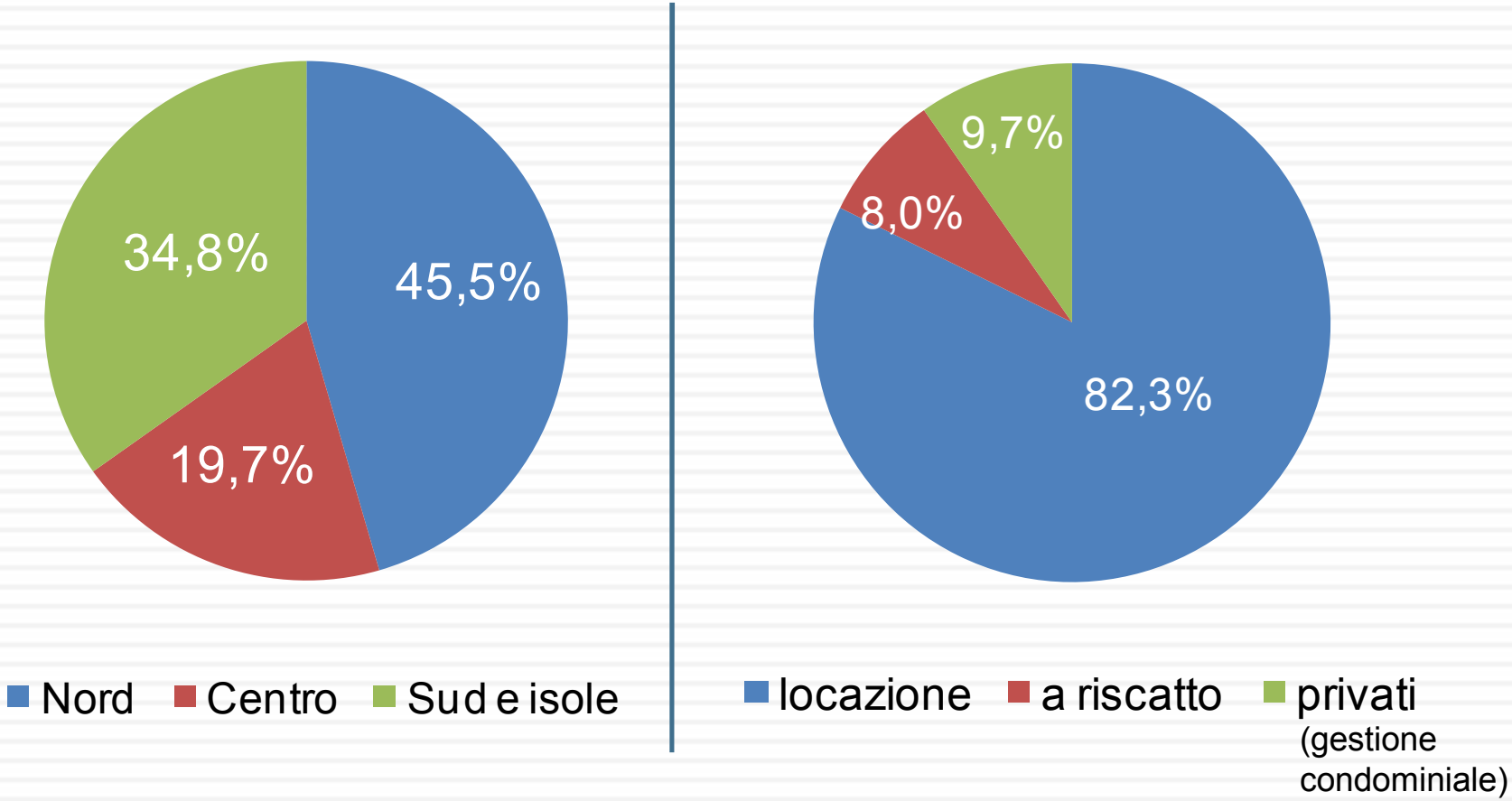
% alloggi a canone sociale sullo stock totale



Fonte: Housing Statistics in the EU, 2005-2006

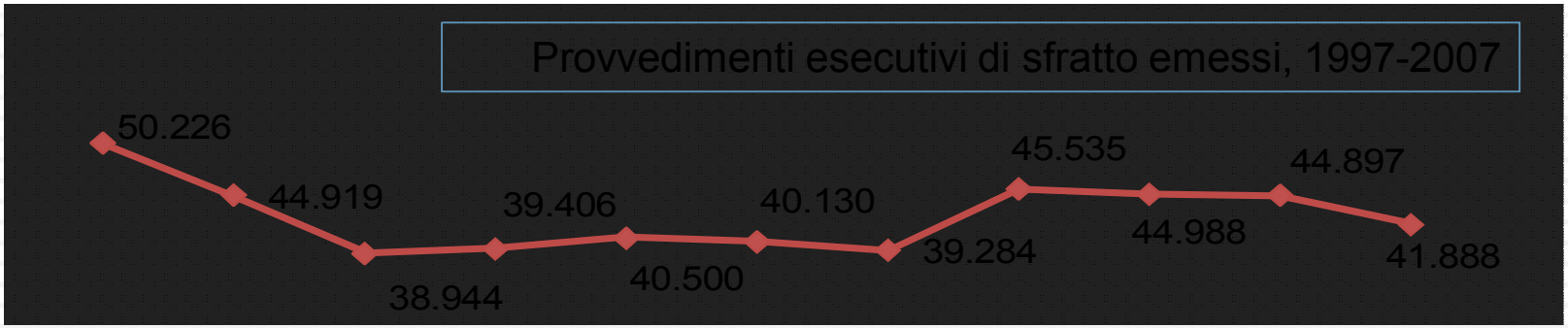
IL PATRIMONIO GESTITO DALLE ATER

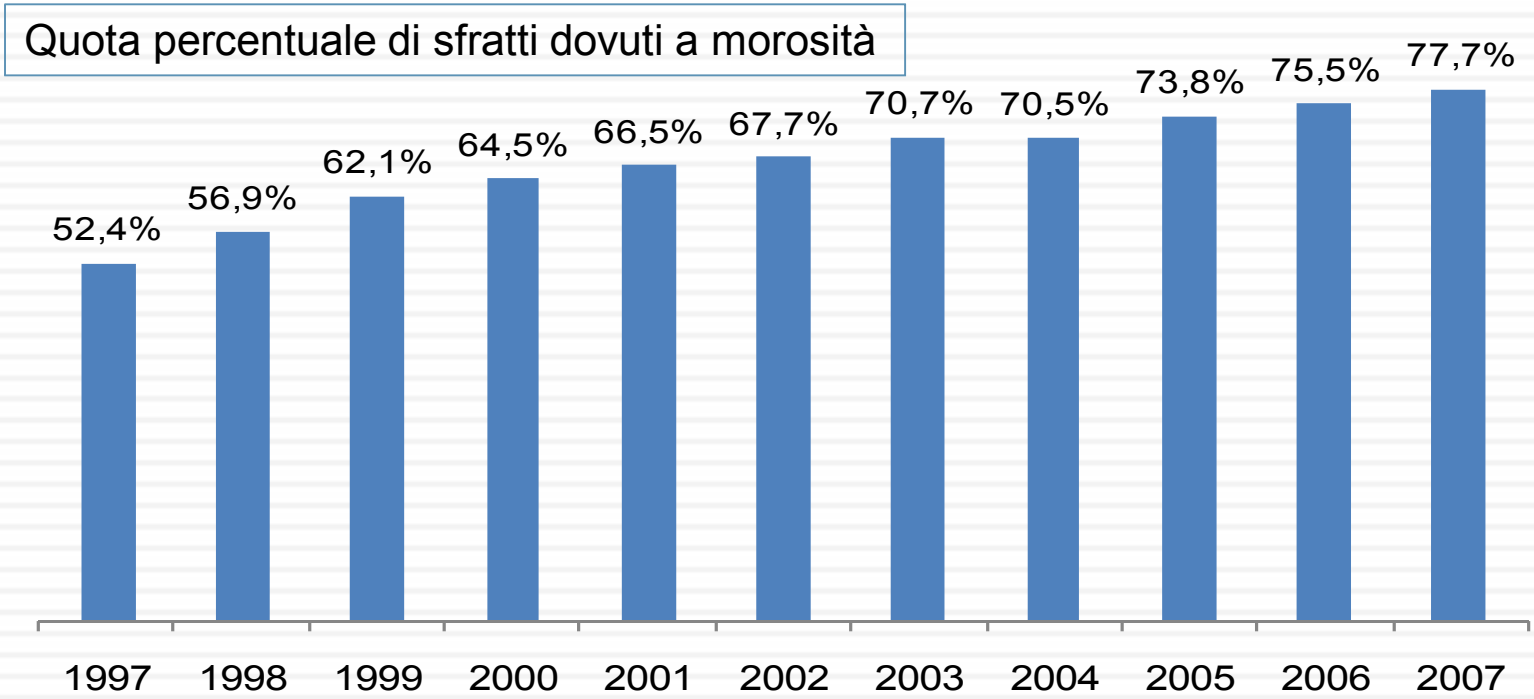
Circa 1 milione di alloggi gestiti dalle Aziende Casa



Fonte: Federcasa

LA CRESCENTE INSOSTENIBILITA' DEI CANONI DI AFFITTO: AUMENTANO GLI SFRATTI PER MOROSITA'

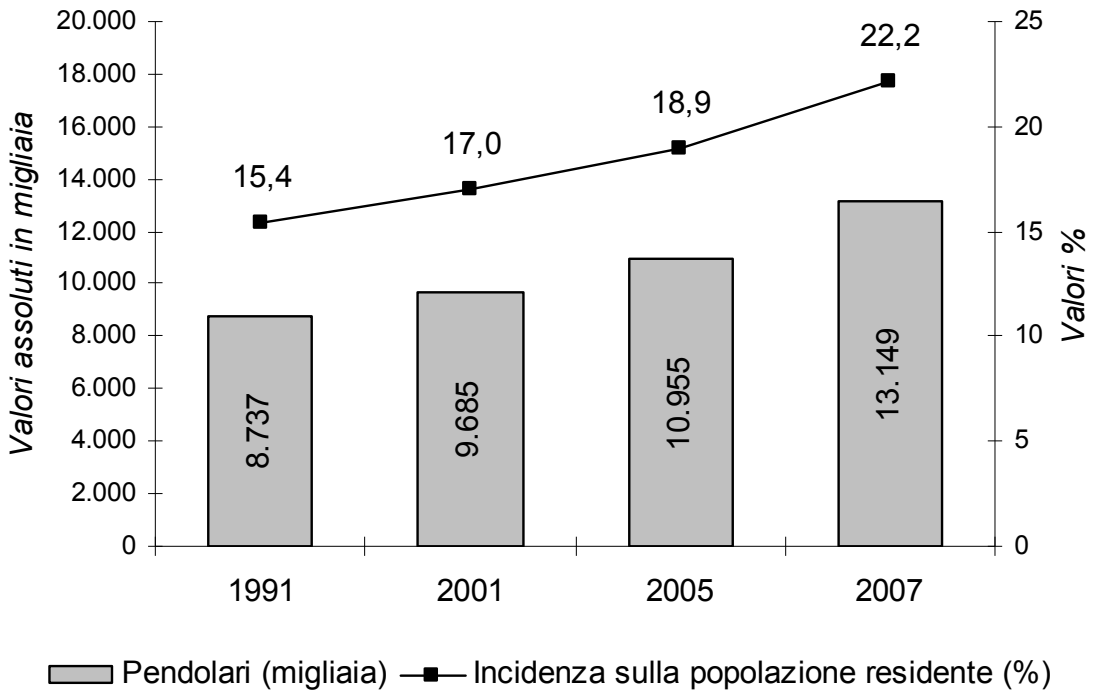




Fonte: Elaborazione su dati Ministero dell'Interno

GLI EFFETTI TERRITORIALI: FUGA VERSO LE SECONDE CINTURE E PENDOLARISMO

Fig. 1 - Numero e incidenza dei pendolari in Italia, 1991-2007 *(v.a. e val. %)*



IL NUOVO SOCIAL HOUSING: INCREMENTARE GLI INVESTIMENTI E ALLARGARE L'OFFERTA

Servono politiche per incrementare il patrimonio in affitto a prezzi calmierati o concordati:

- **articolate** sul territorio;
- adeguate alle diverse **tipologie di bisogni**: temporanei (per la mobilità di studenti e lavoratori), per nuove tipologie familiari, per famiglie di immigrati, per le fasce sociali svantaggiate;
- basate su un **nuovo sistema di attori** che comprenda il settore privato con, anche in Italia, operatori immobiliari di tipo europeo.