Nomisma
SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI

nomisma.it

Dimensioni e caratteristiche del disagio abitativo in Italia

federcasa

EMILIA ROMAGNA anci

BOLOGNA, 4 aprile 2016

Contenuti

PREMESSA	L’esigenza di un rifinanziamento dell’edilizia residenziale pubblica è riconosciuta anche dal legislatore, ma la mancata copertura dell’effettivo fabbisogno palesato nelle domande presentate è il primo dato che evidenzia l’inadeguatezza delle politiche messe in campo.
CONDIZIONI SOCIO-ECONOMICHE DELLE FAMIGLIE	Nella società attuale gli schemi familiari hanno subìto notevoli trasformazioni rispetto al passato così come la composizione sociale delle famiglie in povertà reale e potenziale.
STIMA DEL DISAGIO ABITATIVO IN ITALIA	Sono 1,7 milioni le famiglie in locazione che, versando oggi in una condizione di disagio abitativo (incidenza del canone sul reddito familiare superiore al 30%), corrono un concreto rischio di scivolamento verso forme di morosità e di possibile marginalizzazione sociale.
DISAGIO ABITATIVO INTERCETTATO DALL’ERP	Il disagio legato all’abitare è più diffuso tra i nuclei pluri-componente, nella classe di età del richiedente tra i 25-45 anni, tra i nuclei stranieri, chi vive in condizione di sovraffollamento; chi ha avuto uno sfratto; chi paga un canone di locazione elevato.
RUOLO DELLE AZIENDE CASA	Nuovi modelli di *governance*, valorizzare le professionalità dedicate alla gestione sociale, favorire complementarità tra politiche abitative e politiche di inclusione sociale, monitorare i fenomeni di disagio e l’efficacia delle risposte.

CONDIZIONI SOCIOECONOMICHE DELLE FAMIGLIE

Composizione delle Famiglie

Aumenta il numero delle famiglie, diminuisce la dimensione media.

Dal 2004 al 2014 si osserva un incremento del 10,7% del numero totale di famiglie, cresciute da 23,3 milioni a 25,8 milioni.

Contemporaneamente è proseguita la diminuzione del numero medio di componenti per famiglia: da 4 nel 1951, a 2,5 nel 2004, a 2,3 nel 2014, con punte massime di 2,7 in Campania e minime di 2,1 in Liguria.

Numero di famiglie e numero medio di componenti per famiglia (anni 2004 e 2014)

	Anno 2004		Anno 2014		Variazione decennale del numero di famiglie	Differenza nel numero medio componenti nel decennio
	Numero di Famiglie	Numero medio di componenti per famiglia	Numero di Famiglie	Numero medio di componenti per famiglia		
ITALIA	**23.310.604**	**2,5**	**25.816.311**	**2,3**	**10,7%**	**-0,2**

Fonte: Istat

segue

Composizione della Popolazione

I **GRANDI ANZIANI** (80 anni e più) crescono ogni anno di un punto decimale, arrivando nel 2014 al 6,4% della popolazione.

Nel 2014 il 49% dei **GIOVANI** italiani tra i 25 e i 34 anni vive nella famiglia di origine, a fronte del 29,2% che rappresenta la media europea.

Indicatori di struttura della popolazione in Italia al 31 dicembre 2014

ANNI RIPARTIZIONI	Composizioni percentuali				Indici			
	0-14 anni	15-64 anni	65 anni e oltre	*80 anni e oltre*	Vecchiaia (1)	Dipendenza Strutturale (2)	Dipendenza degli anziani (3)	Età media
2012	14,0	65,2	20,8	*6,2*	148,6	53,5	32,0	43,8
2013	14,0	64,8	21,2	*6,3*	151,4	54,2	32,7	44,0
2014	**13,9**	**64,7**	**21,4**	***6,4***	**154,1**	**54,6**	**33,1**	**44,2**

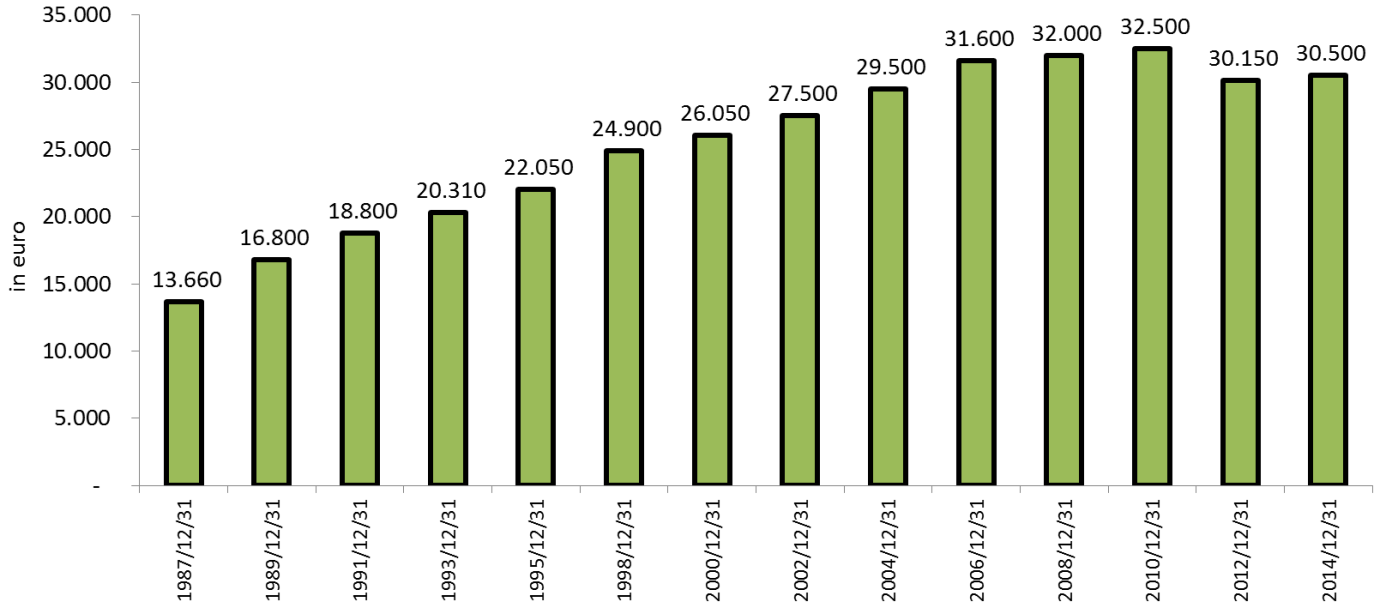
(1) [Popolazione >65 anni / popolazione 0-14 anni]*100
(2) [Popolazione non attiva (0-14 anni; >65 anni) / popolazione attiva (15-64 anni]*100
(3) [Popolazione >65 anni / popolazione 15-64 anni]*100

Fonte: Istat

Redditi delle Famiglie

Nel 2014 il **REDDITO FAMILIARE NETTO MEDIO** è stato pari a circa **30.500 euro annui**. Tra il 2012 e il 2014 si è arrestata la diminuzione, che era collegata principalmente alla riduzione dei redditi da lavoro, dipendente e autonomo.

Reddito familiare netto medio dal 1987 al 2014



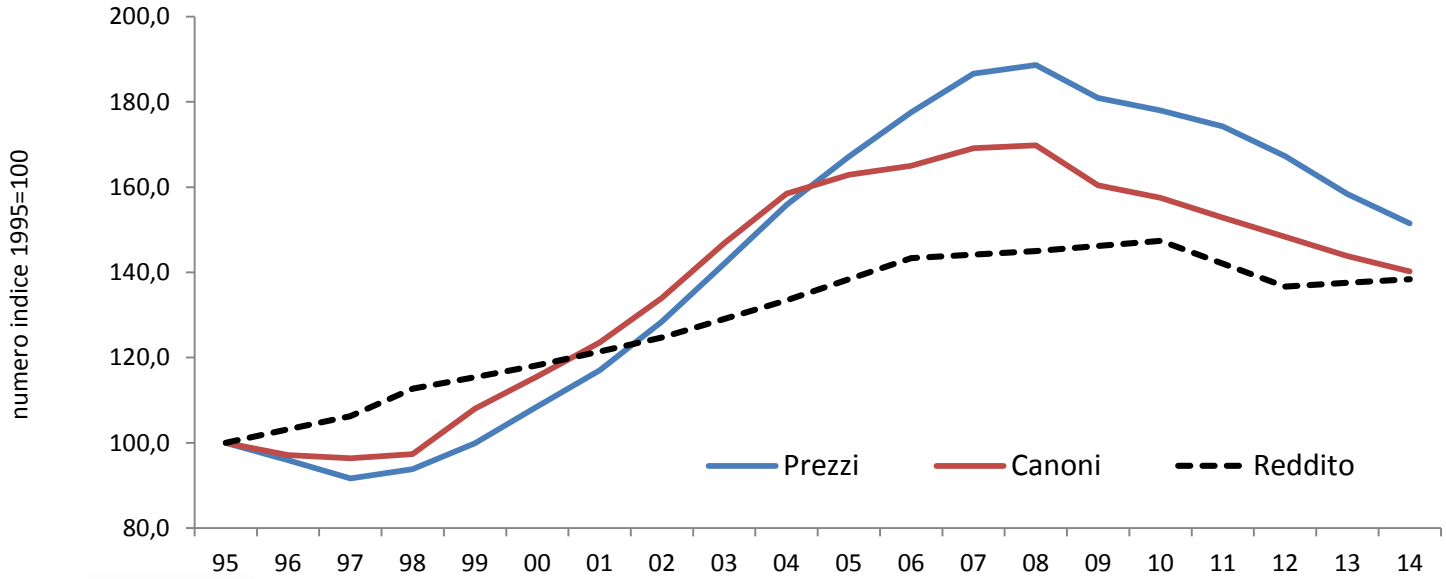
segue

Mercato immobiliare e dinamica dei redditi

Nel corso degli anni il costo degli affitti sul reddito ha risentito delle fasi economiche ed immobiliari.

Se nella fase espansiva la sostenibilità dell'abitazione (acquisto ed affitto) si era drasticamente erosa, successivamente si è in parte ricostruita a fronte di una maggiore tenuta dei redditi rispetto ai valori immobiliari.

Evoluzione dei Prezzi, dei Canoni di abitazioni e del reddito familiare nel periodo 1995-2014 *(Numeri Indice 1995=100)*

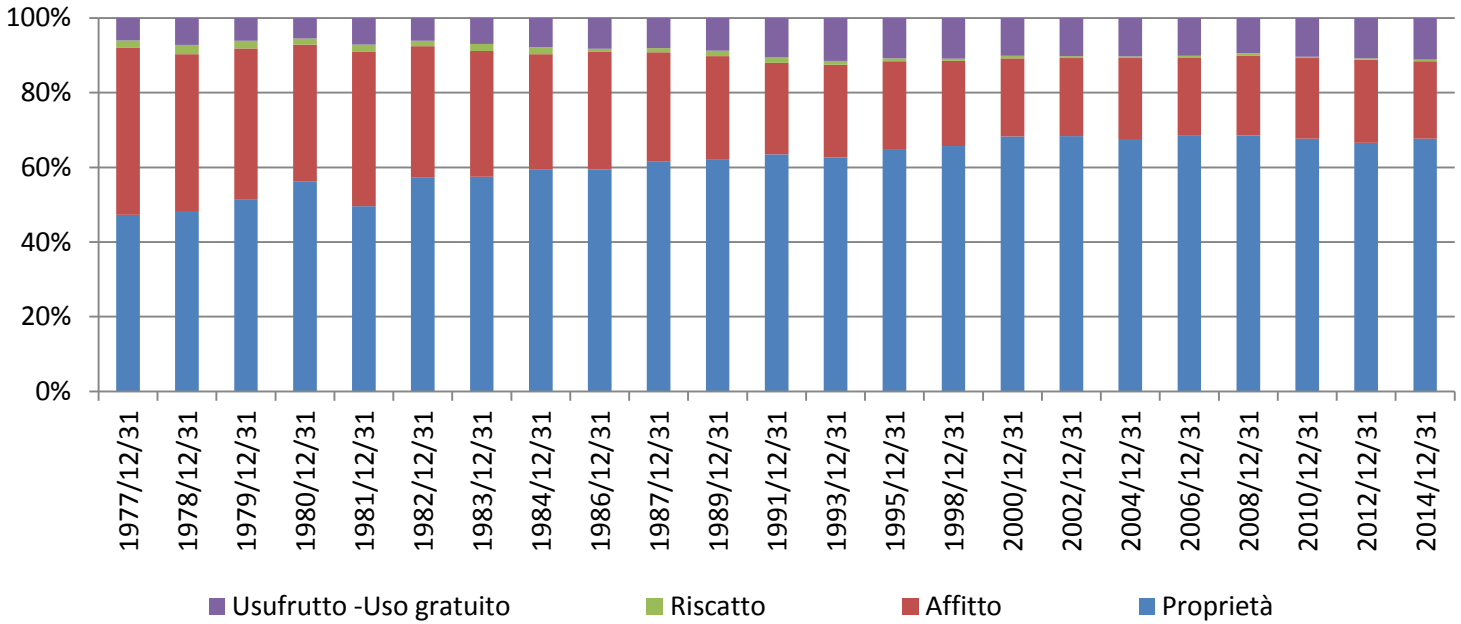


Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia e Nomisma

Condizione abitativa delle famiglie

PROPRIETA' E AFFITTO - Nel 2014, 18 milioni e 528 mila famiglie (71,8% del totale) risultavano proprietarie dell'abitazione in cui vivevano, 4 milioni e 781 mila (18,5%) abitavano in affitto e 2 milioni e 480 mila (9,6%) disponevano dell'abitazione a titolo gratuito.

Titolo di godimento dell'abitazioni di residenza



Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia

segue

Caratteristiche delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione di residenza

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
Totale	**18,5**	**14,7**	**57,2**	**9,6**	**100,0**

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
TIPO DI COMUNE					
Centri di area metropolitana	28,0	15,4	49,1	7,5	100,0
Periferia dell'area metropolitana e comuni 50.001 ab. e più	21,2	15,1	54,9	8,8	100,0
Altri comuni fino a 50.000 ab.	14,3	14,3	60,7	10,7	100,0

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
TIPOLOGIA FAMILIARE					
Persone sole	20,2	8,1	57,1	14,6	100,0
persone sole fino a 34 anni	37,0	14,8	21,4	26,8	100,0
persone sole 35-64 anni	25,6	13,7	44,0	16,7	100,0
persone sole 65 anni e oltre	11,6	1,6	76,8	10,0	100,0
Coppie senza figli	14,4	10,8	69,4	5,4	100,0
Coppie con figli	16,8	24,4	51,3	7,5	100,0

Fonte: Istat

segue

Caratteristiche delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione di residenza

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
Totale	**18,5**	**14,7**	**57,2**	**9,6**	**100,0**

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
PRESENZA DI STRANIERI					
Famiglie di soli italiani	14,1	15,0	61,8	9,1	100,0
Famiglie con stranieri	62,5	12,2	10,4	14,9	100,0
famiglie miste	45,1	23,4	24,4	7,1	100,0
famiglie di soli stranieri	68,1	8,6	5,8	17,5	100,0

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
QUINTO DI REDDITO EQUIVALENTE					
Primo	42,0	8,0	37,8	12,2	100,0
Secondo	22,2	12,0	54,9	10,9	100,0
Terzo	13,7	14,3	61,6	10,4	100,0
Quarto	8,8	20,2	62,1	8,9	100,0
Quinto	6,0	19,1	69,3	5,6	100,0

Fonte: Istat

DIMENSIONE E CARATTERISTICHE SOCIODEMOGRAFICHE DELLE FAMIGLIE IN DISAGIO ECONOMICO DA LOCAZIONE

Nomisma
SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI
nomisma.it

Nuclei familiari per titolo di godimento dell’abitazione principale

Nuclei familiari in **PROPRIETÀ: 18,478 milioni (71,5%)**

Nuclei familiari in **AFFITTO: 4,781 milioni (18,5%)** di cui:

0,695 milioni *di famiglie (2,7%) in alloggi ERP*

4,086 milioni *di famiglie (15,8%) in alloggi di proprietà di soggetti privati*

Nuclei familiari con **ALTRO TITOLO** di godimento**: 2,584 milioni (10,0%)**

LOCAZIONE NON ERP - DISAGIO ECONOMICO
(incidenza del canone sul reddito familiare superiore al 30%)

***4,086 milioni** di famiglie in locazione non ERP*

***1,708 milioni** di famiglie (41,8%) in disagio economico*

***2,378 milioni** di famiglie (58,2%) fuori dall'area di disagio*

Caratteristiche più frequenti

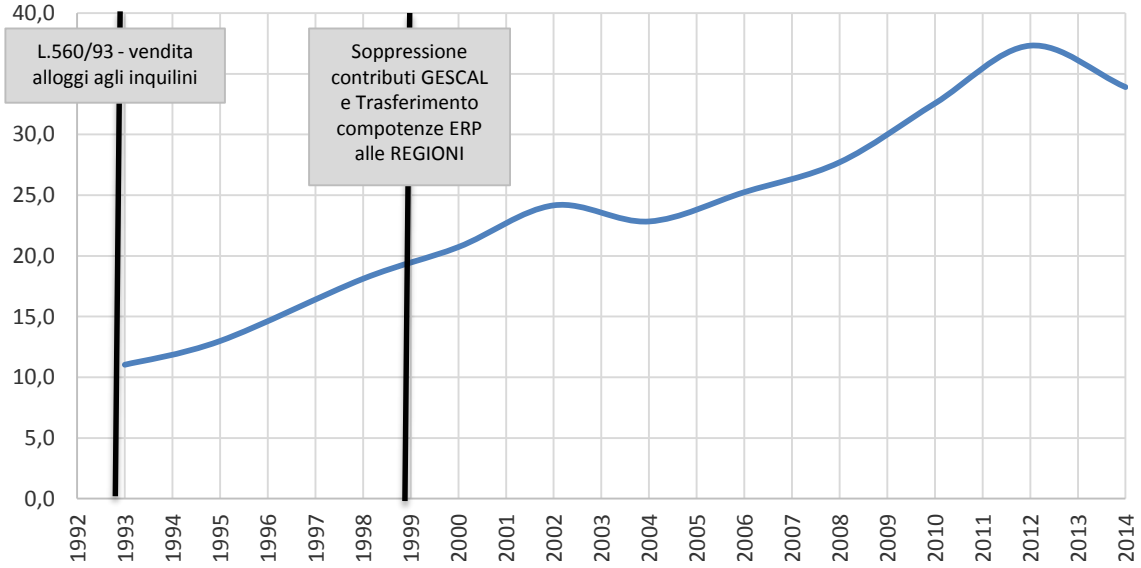
- Famiglie italiane
- Capofamiglia Coniugato
- Capofamiglia 35-44 anni
- Capofamiglia Operaio
- Redditi familiari bassi (0-10.000 euro/anno)
- Molta difficoltà a far fronte alle spese mensili
- Canone pari a 400-500 euro/mese
- 25% in ritardo nel pagamento del canone

Famiglie giovani/adulte in condizioni economiche sfavorevoli

segue

Forme del disagio abitativo – sostenibilità del canone di locazione

Evoluzione del fenomeno del disagio economico delle famiglie in locazione (*comprese quelle in ERP*)



Periodi	1993-2000	2002-2008	2010-2014
	Media di periodo		
Quota di famiglie in disagio sul totale delle famiglie in affitto	***16%***	***25%***	***35%***

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia -"I bilanci delle famiglie italiane"

LOCAZIONE NON ERP - DISAGIO ACUTO
(canone pari a 320 €/mese – limite per la sostenibilità ERS)

1,708 milioni di famiglie (41,8%) in disagio economico

***0,417 milioni** di famiglie uscirebbero dalla fascia di disagio*

Caratteristiche più frequenti

- Famiglie italiane
- Capofamiglia Coniugato
- Pluri-componente
- Capofamiglia fino a 34 anni e 55-64 anni
- Capofamiglia operaio e impiegato
- Classi medie di reddito (15.000-26.000 €/anno)
- Qualche difficoltà a far fronte alle spese mensili
- Poche famiglie in ritardo sul pagamento dei canoni
- Pagano un canone di locazione medio alto (> 450 euro/mese)

Famiglie giovani e adulte in condizioni economiche al limite della sostenibilità

1,291 milioni** di famiglie in **disagio economico acuto

Caratteristiche più frequenti

- Famiglie straniere
- Capofamiglia separato/divorziato e vedovo/a
- Single
- Capofamiglia di 35-44 anni e anziani
- Non occupato e pensionato
- Classi basse di reddito familiare
- Molta difficoltà a far fronte delle spese mensili
- Corrispondono canoni esigui
- Molto diffuso il ritardo nel pagamento del canone

Famiglie giovani/adulte e anziani soli in condizioni economiche e lavorative problematiche

Nomisma
SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI
nomisma.it

DISAGIO ECONOMICO IN EMILIA ROMAGNA *(incidenza del canone sul reddito familiare superiore al 30%)*

Famiglie residenti	**1.992.642**	100%
Famiglie residenti in affitto	**387.478**	19,4%
Famiglie residenti in affitto nell'ERP	**51.455**	13,3%
Famiglie residenti in affitto al netto dell'ERP	**336.023**	86,7%

Famiglie in disagio economico:
circa 108.200 nuclei,
il 32,2% del totale

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat, Aziende Casa e Banca d'Italia -"I bilanci delle famiglie italiane"

Nomisma
SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI
nomisma.it

DISAGIO ECONOMICO A BOLOGNA
(incidenza del canone sul reddito familiare superiore al 30%)

Famiglie residenti	**205.520**	100%
Famiglie residenti in affitto	**61.099**	29,7%
Famiglie residenti in affitto nell'ERP	**11.276**	18,5%
Famiglie residenti in affitto al netto dell'ERP	**49.823**	81,5%

Famiglie in disagio economico:
circa 20.100 nuclei,
il 40,3% del totale

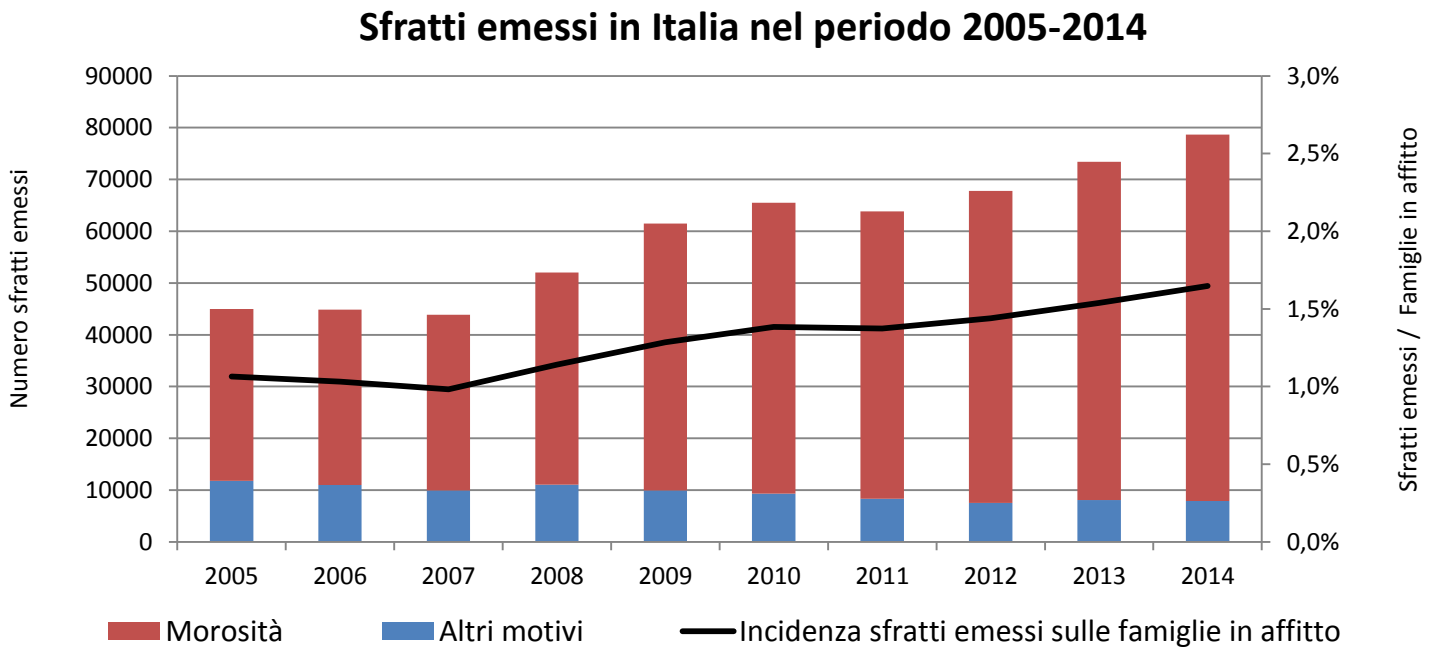
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat, Acer Bologna e Banca d'Italia -"I bilanci delle famiglie italiane"

Forme di disagio abitativo in Italia – Evoluzione degli Sfratti

Gli sfratti emessi dal 2008 sono cresciuti in media dell'8% all'anno.

Nel 2014, gli sfratti emessi sono stati complessivamente 77.278 di cui 69.015 per morosità (preconsuntivo Nomisma). Gli sfratti eseguiti sono stati 36.083.

Nel 2014 la morosità rappresentava circa il 90% delle motivazioni alla base degli sfratti emessi (nel 2005 l'incidenza era del 74%).



Fonte: Nomisma su dati Ministero Interno

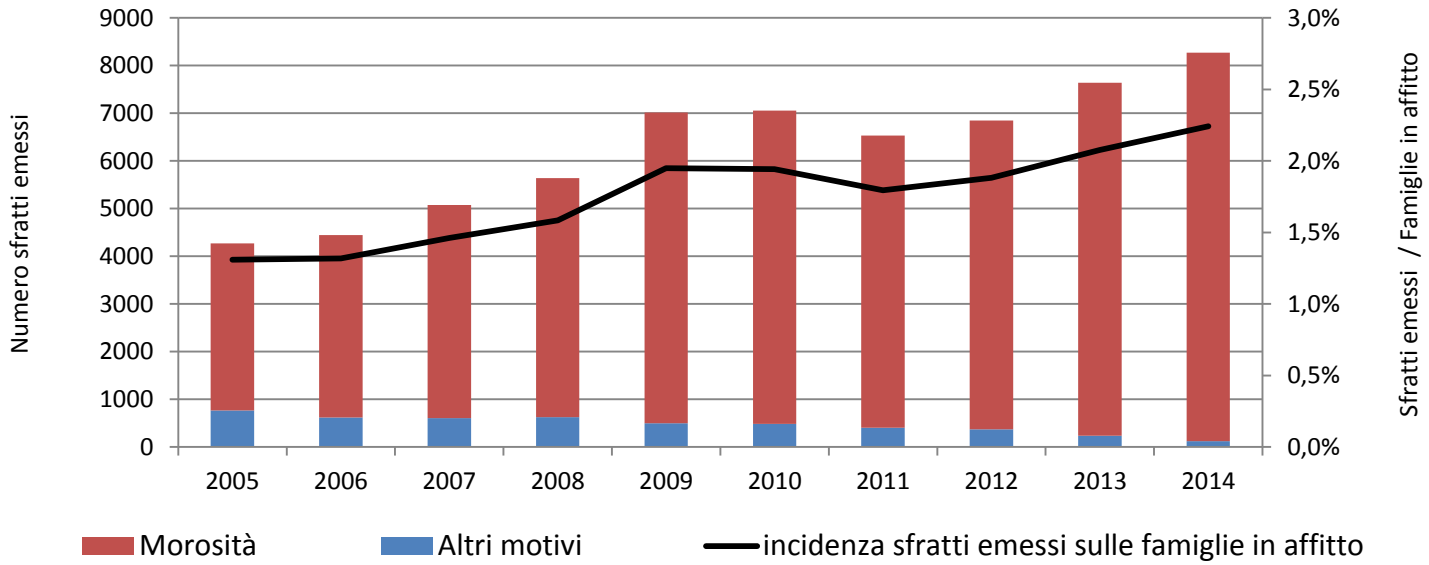
Forme di disagio abitativo in Emilia Romagna – Evoluzione degli Sfratti

Gli sfratti emessi dal 2008 sono cresciuti in media dell'7,5% all'anno.

Nel 2014, gli sfratti emessi sono stati complessivamente 8.270 di cui 8.146 per morosità (preconsuntivo Nomisma) . Gli sfratti eseguiti sono stati 4.100.

Nel 2014 la morosità rappresentava oltre il 98% delle motivazioni alla base degli sfratti emessi (nel 2005 l'incidenza era dell'82%).

Sfratti emessi in Emilia Romagna nel periodo 2005-2014



Fonte: Nomisma su dati Ministero Interno

MANIFESTAZIONI DI DISAGIO A CONFRONTO

CARATTERISTICHE SOCIODEMOGRAFICHE DELLE FAMIGLIE NELLE GRADUATORIE ERP E DEGLI ATTUALI UTENTI

Nomisma
SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI
nomisma.it

Analisi delle GRADUATORIE degli aventi diritto ad un alloggio ERP

Connotazione del disagio legato all'abitare

- Il 49,8% dei nuclei è in disagio economico per basso reddito e/o canone oneroso
- Il 12,2% dei nuclei è in disagio legato alle condizioni abitative (*sovraffollamento, abitazione impropria, antigenica e con barriere architettoniche*)
- Il 9,8% dei nuclei è «giovane» (*con persona di riferimento di età inferiore ai 35 anni)*
- Il 14,6% dei nuclei è «anziano» (*con persona di riferimento di età superiore ai 65 anni)*
- Il 45,6% dei nuclei in graduatoria è straniero (8,2% *comunitari e 37,3% extracomunitari)*
- Il 57% dei nuclei paga un canone di locazione superiore a 450 €/mese

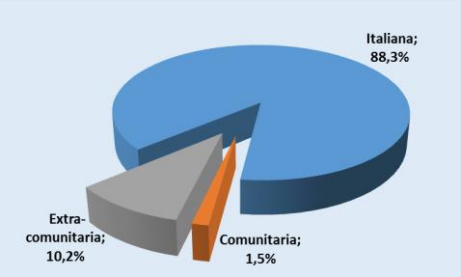
Accentuazioni rispetto all'universo delle famiglie italiane

- Nuclei pluri-componente
- Richiedenti nella classe di età 25-45 anni
- Nuclei stranieri
- Condizioni di sovraffollamento
- Procedure di sfratto in corso
- Canoni di locazione in essere elevati

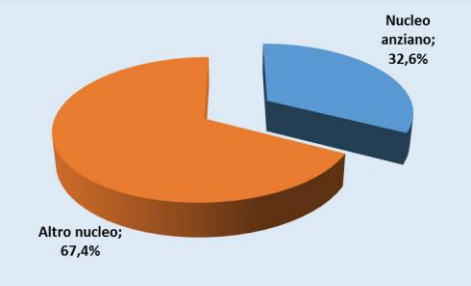
Nomisma
SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI
nomisma.it

Caratteristiche degli utenti ERP

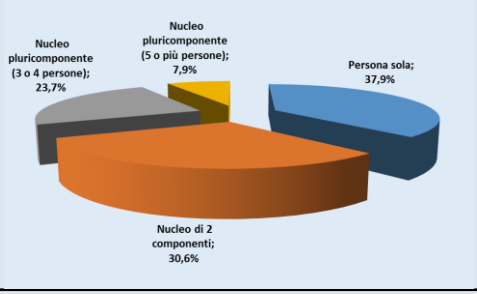
Cittadinanza *(in %)*



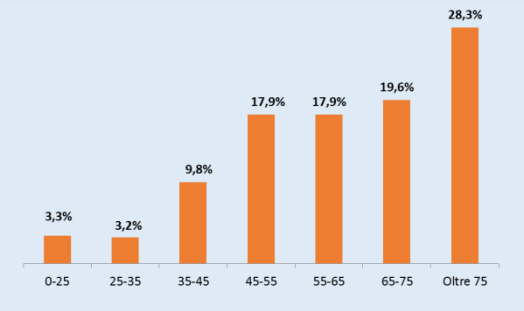
Nuclei anziani *(in %)*



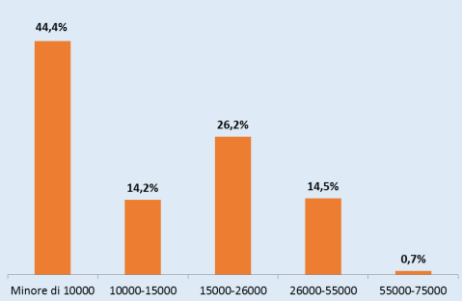
Tipologia familiare *(in %)*



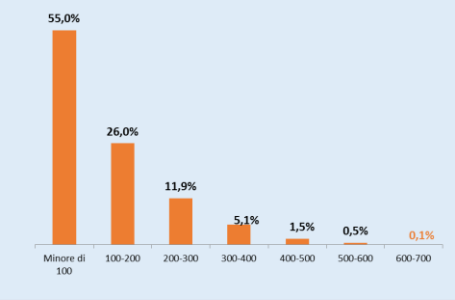
Età della persona di riferimento del nucleo familiare *(in %)*



Classi di reddito familiare annuo *(in euro)*



Classi di canone *(in euro/mese)*

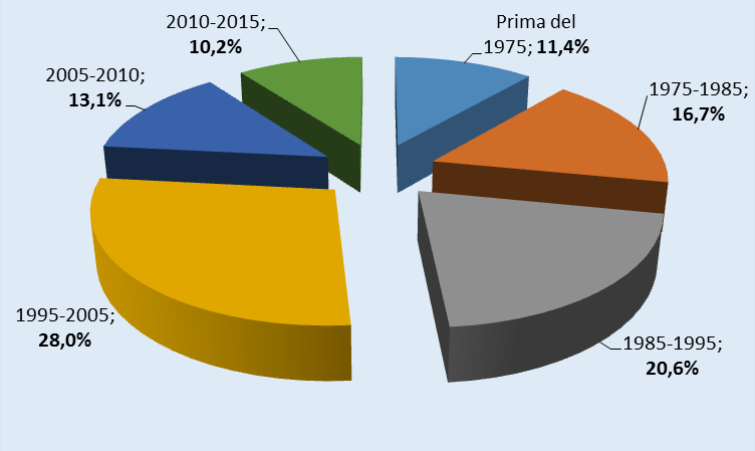


segue

Nomisma
SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI
nomisma.it

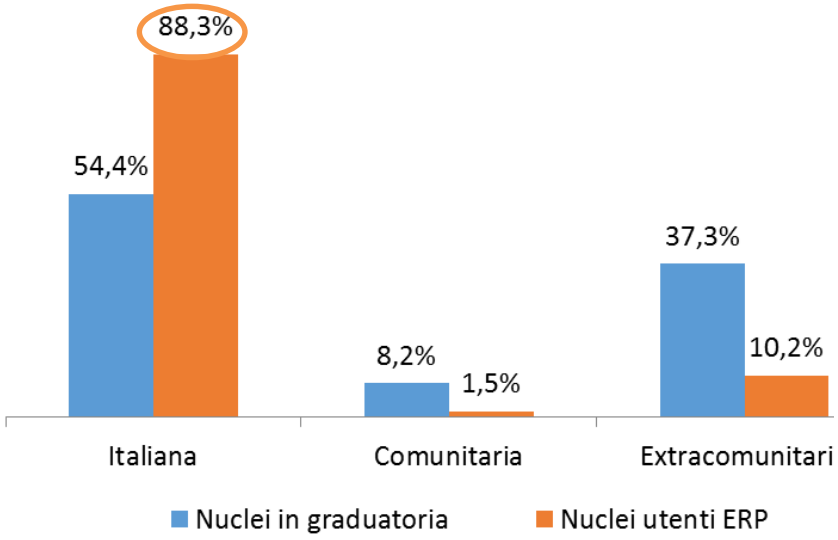
Caratteristiche degli utenti ERP

Tempi di permanenza negli alloggi ERP *(classi di anni; in %)*

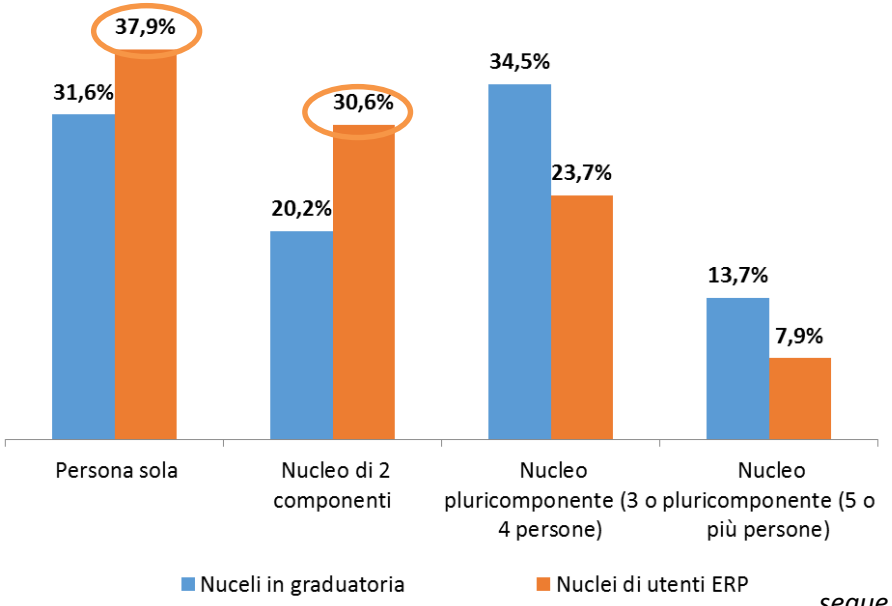


Confronto nuclei in graduatoria e utenti ERP

Nuclei per cittadinanza della persona di riferimento *(in %)*



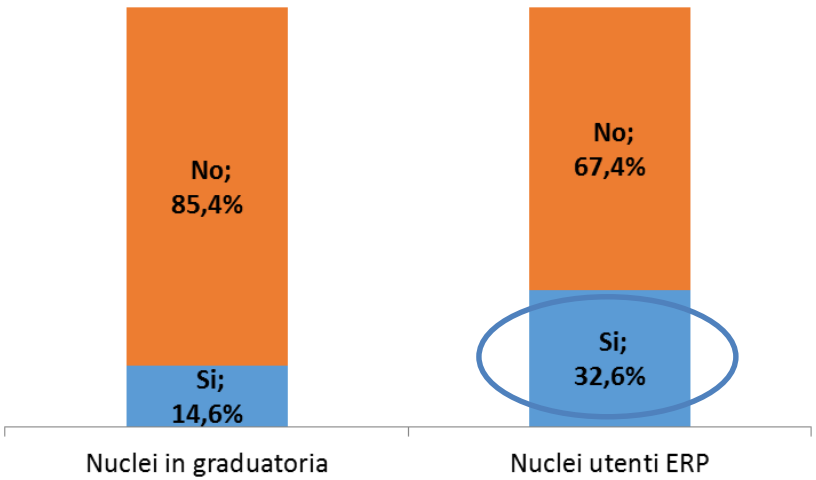
Nuclei per numero componenti *(in %)*



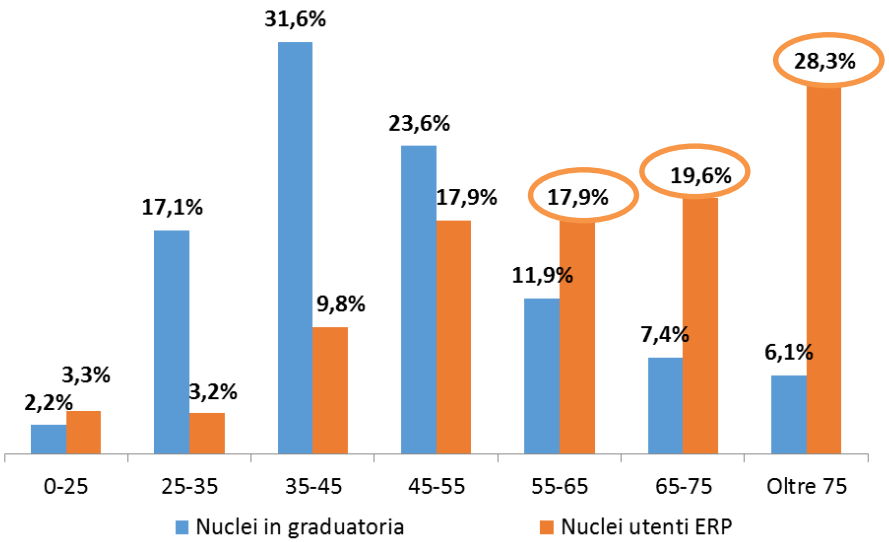
segue

Confronto nuclei in graduatoria e utenti ERP

Nuclei anziani *(con persona di riferimento di età superiore ai 65 anni; in %)*

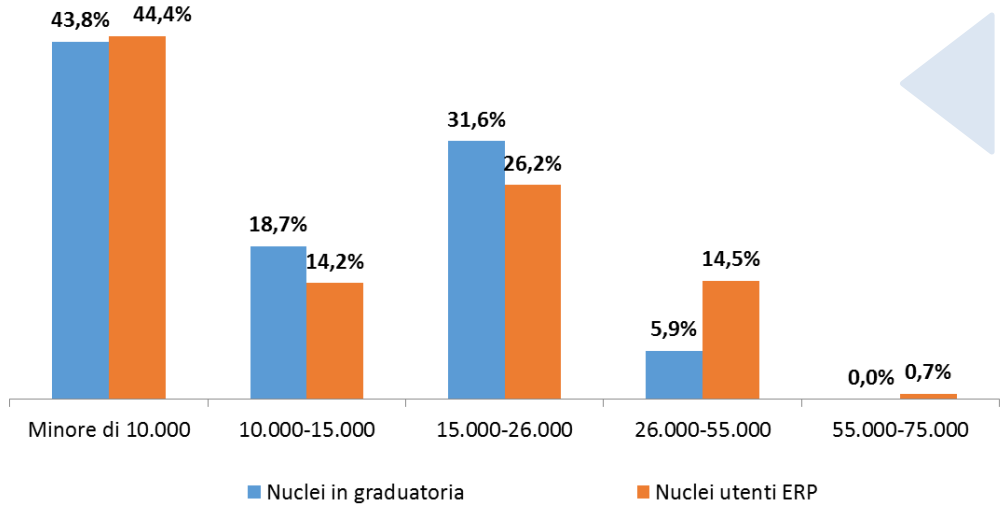


Nuclei per età della persona di riferimento *(in anni)*



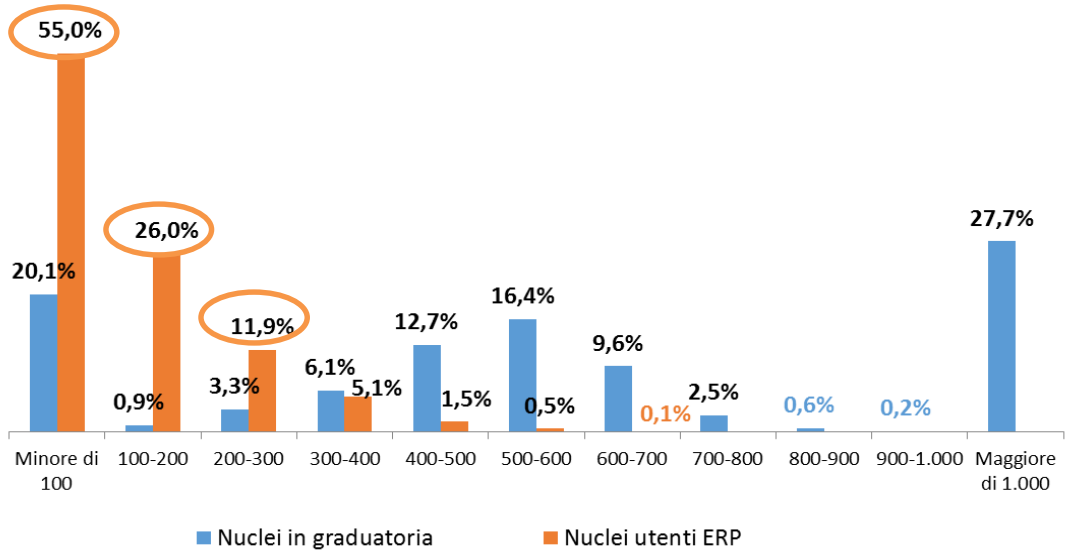
segue

Confronto nuclei in graduatoria e utenti ERP



Nuclei per classi di reddito familiare *(in euro)*

Nuclei per classi di canone di locazione *(in euro)*



Principali differenze tra richiedenti e utenti ERP a Bologna

Profilo dei richiedenti ERP

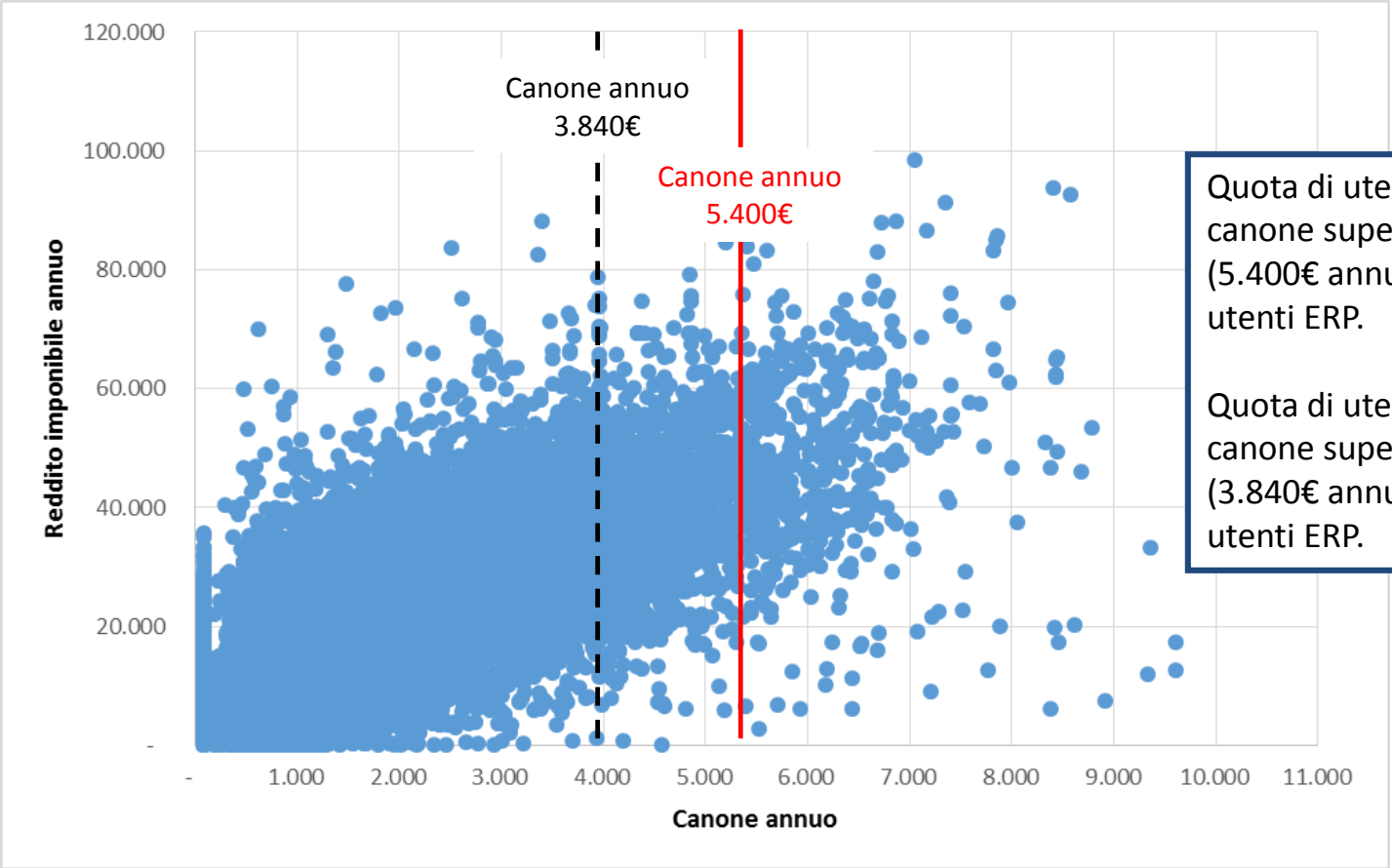
- Cittadinanza straniera: 57,2%
- Nucleo pluricomponente: 50,2%
- Coppie giovani: 18,2%
- Incidenza del canone sul reddito >30%: 54,9%
- *Nessun provvedimento esecutivo di sfratto: 95%*
- Età < 45 anni: 58,1%
- Reddito familiare >26.000 euro: 5,8%

Profilo degli utenti ERP

- Cittadinanza straniera: 14,5%
- Nucleo pluricomponente: 33,0%
- Coppie giovani: 0,2%
-
-
- Età < 45 anni: 15,7%
- Reddito familiare >26.000 euro: 18,7%

Nomisma
SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI
nomisma.it

Utenti ERP: Confronto reddito imponibile familiare annuo e canone di locazione annuo *(stime Italia)*



Quota di utenti che pagano un canone superiore a **450 €/mese** (5.400€ annuo) = 1,3% del totale utenti ERP.

Quota di utenti che pagano un canone superiore a **320 €/mese** (3.840€ annuo) = 7,2% del totale utenti ERP.

Fonte: Nomisma su dati Federcasa e Banca d’Italia

Dotazione di Edilizia Residenziale Pubblica

Italia e macro aree - Patrimonio residenziale pubblico, Anno 2013

	Alloggi in locazione		Alloggi a riscatto		Totale	
Area geografica	n.	%	n.	%	n.	%
Nord	335.639	*44,2%*	28.855	*61,0%*	364.494	*45,2%*
Centro	156.624	*20,6%*	7.139	*15,1%*	163.763	*20,3%*
Mezzogiorno	266.253	*35,1%*	11.306	*23,9%*	277.559	*34,4%*
Italia	758.516	*100,0%*	47.300	*100,0%*	805.816	*100,0%*

Fonte: Federcasa

Italia - Grado di utilizzo del patrimonio in locazione dal 2004 al 2013

	2004	2006	2008	2011	2013
Alloggi regolarmente assegnati	91,2%	91,6%	89,2%	88,9%	86,1%
Alloggi occupati abusivamente	5,1%	4,9%	5,9%	5,1%	6,4%
Alloggi sfitti	3,6%	3,5%	4,3%	5,0%	6,0%
Altro	0,1%	0,0%	0,7%	1,1%	1,5%
Totale Alloggi in locazione	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: Federcasa

ERS - Stato di attuazione del FIA

Una risposta al disagio abitativo, nata nel 2008 su iniziativa del MIT nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, è rappresentata dal FIA, il fondo nazionale del SIF (Sistema Integrato dei Fondi).

A fine 2015 le Delibere di investimento assunte (per un impegno finanziario pari all'85% del patrimonio FIA) prevedono la realizzazione di :

- 16.883 alloggi sociali (di cui il 62% in locazione permanente)
- 6.532 posti letto in residenze temporanee.

A fine 2015 i «Progetti acquisiti» prevedono la realizzazione di soli 6.100 alloggi sociali (36% degli alloggi previsti) di cui:

- 3.480 alloggi disponibili (21% degli alloggi previsti);
- 860 alloggi in corso di costruzione;
- 1.760 alloggi in attesa di avvio dei lavori.

A fine 2015 nessuna previsione sui tempi di realizzazione degli oltre 10.000 alloggi sociali contemplati nei «Progetti deliberati».

Sono allo studio progetti che potrebbero incrementare il numero totale di alloggi finanziati con il FIA da 16.883 a 20.000 unità e i posti letto da 6.532 a 8.000 unità.

Nomisma
SOCIETÀ DI STUDI ECONOMICI

Diffusione delle locazioni a canone concordato nelle principali città italiane

Città	% di contratti a canone concordato sul totale - 2015	Città	Anno ultimo aggiornamento degli accordi territoriali	Città	Differenza C. libero-C. concordato 2015	Città	Aliquote IMU ridotte per il canone concordato – 2015
Firenze	75,0	Milano	2015	Genova	-4,24%	Bari	0,40%
Roma	71,4	Napoli	2015	Napoli	-16,68%	Torino	0,58%
Torino	68,3	Bologna	2013	Roma	-19,66%	Milano	0,65%
Cagliari	60,0	Torino	2013	Palermo	-26,94%	Cagliari	0,66%
Bologna	58,3	Cagliari	2011	Catania	-28,20%	Bologna	0,76%
Genova	55,0	Genova	2011	Bologna	-28,38%	Firenze	0,76%
Venezia	45,0	Firenze	2009	Padova	-28,51%	Venezia	0,76%
Padova	44,0	Palermo	2009	Venezia	-31,77%	Napoli	0,80%
Bari	30,0	Padova	2008	Cagliari	-40,25%	Padova	0,82%
Napoli	15,0	Bari	2004	Torino	-40,91%	Genova	0,85%
Catania	11,8	Catania	2004	Milano	-44,33%	Catania	0,96%
Milano	5,0	Roma	2004	Bari	-45,33%	Palermo	1,06%
Palermo	0,0	Venezia	2004	Firenze	-49,37%	Roma	1,06%

I canoni concordati si riferiscono agli Accordi Territoriali di riferimento definiti dai vari Comuni. Per definire il canone medio è stato considerato, per ogni città, l'intero territorio comunale e la fascia intermedia corrispondente ad un immobile usato in buone condizioni di 70 mq.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, Accordi Territoriali e Comuni