



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

Questioni di economia e finanza (Occasional papers)

L'accesso all'abitazione di residenza in Italia

di Giovanni D'Alessio e Romina Gambacorta

Numero 9 - Luglio 2007

La nuova serie Questioni di economia e finanza ha la finalità di presentare studi e documentazione su aspetti rilevanti per i compiti istituzionali della Banca d'Italia e dell'Eurosistema. Le Questioni di economia e finanza si affiancano ai Temi di discussione del Servizio Studi, volti a fornire contributi originali per la ricerca economica.

La serie comprende lavori realizzati all'interno della Banca, talvolta in collaborazione con l'Eurosistema o con altre Istituzioni. I lavori pubblicati riflettono esclusivamente le opinioni degli autori, senza impegnare la responsabilità delle Istituzioni di appartenenza.

La serie è diffusa esclusivamente attraverso il sito www.bancaditalia.it.

L'ACCESSO ALL'ABITAZIONE DI RESIDENZA IN ITALIA

Giovanni D'Alessio e Romina Gambacorta

Sommario

Nel corso degli ultimi anni, i prezzi delle abitazioni hanno subito incrementi consistenti, soprattutto nelle grandi città; gli affitti hanno seguito una dinamica ancora più marcata. Il presente lavoro analizza le condizioni di accesso all'abitazione di residenza sui due mercati, di proprietà e di locazione, ponendo in relazione le rispettive dinamiche di prezzo con i redditi delle famiglie, il costo di eventuali finanziamenti per l'acquisto e ulteriori elementi che influiscono sulla domanda abitativa, come la dinamica della popolazione. È inoltre analizzata l'entità del disagio abitativo ed economico sia di tipo effettivo sia potenziale e il ruolo svolto dalle abitazioni pubbliche nel ridurre tale problematica. I risultati indicano che, nonostante la larga diffusione della casa di proprietà, problemi abitativi caratterizzano circa il 20 per cento delle famiglie italiane.

Indice

1. Introduzione.....	3
2. I dati utilizzati.....	5
3. L'abitazione di residenza tra il 1977 e il 2004	6
4. L'accesso all'abitazione di proprietà.....	8
4.1 Il rapporto tra valore delle abitazioni e reddito	8
4.2 Aspetti finanziari	12
5. L'accesso all'abitazione in affitto	17
6. Condizioni di disagio abitativo.....	20
7. Il ruolo delle abitazioni pubbliche.....	24
8. Dinamica della struttura familiare e dell'offerta abitativa in Italia	26
9. Conclusioni.....	29
Appendice A: Tavole statistiche	31

1. Introduzione¹

L'aumento dei prezzi delle case registrato in gran parte dei paesi industrializzati negli ultimi anni ha riportato l'attenzione degli economisti al problema dell'accessibilità all'abitazione da parte delle famiglie, ovvero sulla loro capacità di sostenere le spese legate all'acquisto o all'affitto di un immobile di residenza adeguato.

Il problema è particolarmente rilevante per le famiglie che vivono in affitto², per le quali l'aumento dei prezzi degli immobili e degli affitti tende a ripercuotersi direttamente sulle condizioni di vita. Problemi finanziari collegati all'abitazione possono però riguardare anche i proprietari, quando i costi economici associati ai finanziamenti necessari all'acquisto gravano in modo eccessivo sul reddito corrente³.

Infine, va ricordato che le variazioni dei prezzi delle abitazioni hanno un notevole impatto sulla distribuzione della ricchezza delle famiglie, comportando modifiche sia nei livelli relativi di ricchezza delle famiglie proprietarie, che subiscono incrementi differenziati, sia nel confronto tra queste e le famiglie che non posseggono immobili⁴.

Lo scopo del presente lavoro è quello di analizzare in che misura sia variata negli ultimi anni la capacità delle famiglie italiane di sostenere le spese di acquisto o di affitto

¹ Si ringraziano C. Biancotti, L. Cannari, I. Faiella e L.F. Signorini per gli utili commenti. Le idee espresse riflettono esclusivamente le opinioni degli autori, che rimangono ovviamente i soli responsabili per eventuali errori e imprecisioni.

² Sebbene la quota di famiglie che vive in affitto nel nostro Paese si sia ridotta notevolmente negli ultimi 25 anni, si tratta comunque di quasi 5 milioni di famiglie alla fine del 2004.

³ Una delle caratteristiche peculiari della spesa per l'acquisto della casa di residenza è quella di collocarsi in specifiche classi di età, il più delle volte in connessione con eventi familiari non agevolmente differibili (formazione di una nuova famiglia, trasferimenti, nascita di figli, ecc.).

⁴ Sebbene talvolta le variazioni possano essere riassorbite nel lungo periodo, l'effetto redistributivo dei *capital gains* sugli immobili è in generale rilevante (Cannari, D'Alessio e Gambacorta, 2006). Per un esame dell'impatto delle variazioni dei prezzi degli immobili sui livelli di consumo, si veda Paiella (2004).

dell'abitazione di residenza, senza concentrarsi sulla natura di queste ultime come forma di investimento e ponendo l'attenzione sulla presenza di situazioni di disagio abitativo⁵.

Va sottolineato che, come per le analisi sulla povertà, gli studi sulle condizioni di accesso all'abitazione si fondano su criteri che in astratto non sono precisamente definiti, come l'adeguatezza della casa o lo sforzo finanziario compatibile con le risorse disponibili. L'interesse delle ricerche in questo campo risiede non tanto sulle stime assolute, che risentono della traduzione in qualche modo arbitraria di quei criteri in ambito operativo, quanto sugli elementi di comparazione che è possibile osservare tra le varie tipologie familiari o nel tempo.

Il lavoro è organizzato come segue. Il paragrafo 2 descrive i dati statistici utilizzati. Il paragrafo 3 illustra l'evoluzione della condizione abitativa delle famiglie italiane negli ultimi venticinque anni, mentre il quarto paragrafo si concentra sull'accessibilità dell'acquisto della casa da parte delle famiglie. Il quinto paragrafo affronta il tema della sostenibilità della spesa per l'affitto mentre il paragrafo 6 analizza le condizioni di disagio e di rischio economico-finanziario delle famiglie in relazione alla condizione abitativa. Nel settimo paragrafo viene valutata l'efficacia dell'uso del patrimonio abitativo pubblico come strumento per il sostegno delle famiglie con disagi abitativi. Il paragrafo 8 illustra il rapporto tra evoluzione della struttura demografica della popolazione e offerta abitativa. Infine, l'ultimo paragrafo riporta le principali conclusioni.

⁵ Le difficoltà abitative e l'eccessiva diffusione della proprietà della casa di residenza possono avere riflessi su questioni di diversa natura, ad esempio frenando la mobilità territoriale e, conseguentemente, riducendo l'efficiente allocazione delle risorse sul mercato del lavoro e generando problemi di congestione nei trasporti (Cannari, Nucci e Sestito, 1997 e Cipolletta et al., 2006). Ulteriori riflessi possono essere riscontrati a livello demografico e sociale. Per i soggetti che progettano di costituire una nuova famiglia e che non possono beneficiare di consistenti aiuti della rete familiare, l'incremento dei prezzi di acquisto degli immobili e degli affitti può rappresentare un ostacolo di notevole entità, che tende a prolungare forme di coabitazione non desiderate (Ermisch, 1999). Per coloro che invece hanno risorse economiche, proprie o della famiglia d'origine, sufficienti per evitare il rinvio di tale prospettiva, l'incremento dei costi dell'abitazione può tradursi nella scelta di soluzioni inefficienti o comportare squilibri economici o finanziari (ad esempio, destinando all'affitto a o al pagamento di un mutuo una quota troppo elevata del reddito).

2. I dati utilizzati

Il presente lavoro fa principalmente ricorso ai dati raccolti dalla Banca d'Italia nell'indagine sui bilanci delle famiglie italiane (d'ora in avanti IBF, Banca d'Italia, 2006). Questa indagine, per il periodo che va dal 1977 al 2004, rende disponibile congiuntamente informazioni sulle caratteristiche delle famiglie, sui loro redditi e sulle abitazioni di residenza su un campione rappresentativo della popolazione italiana (circa 4.000 unità fino al 1984 e 8.000 dal 1986 in poi).

L'informazione riguardante il valore degli immobili di residenza viene raccolta nell'indagine per tutte le famiglie, sia proprietarie sia locatarie, ed è la stima soggettiva del prezzo al quale l'abitazione potrebbe essere venduta libera. Nonostante una tale valutazione possa risentire in alcuni casi della non perfetta conoscenza dell'andamento del mercato da parte di alcune famiglie, essa può essere ritenuta preferibile all'estrapolazione a tutte le abitazioni dei prezzi osservati nelle sole operazioni di compravendita; quest'ultima operazione risente infatti sia del numero relativamente limitato di compravendite sia della modesta possibilità di tenere conto delle specifiche caratteristiche delle abitazioni.

Per quanto riguarda gli affitti, l'indagine rileva sia quanto effettivamente pagato dagli affittuari sia, per i proprietari, la posta contabile denominata affitto imputato, ovvero il canone che i proprietari ritengono che potrebbero ricavare dando in affitto la loro abitazione.

Il reddito familiare è rilevato nell'indagine al netto di imposte e contributi sociali; inoltre, poiché l'indagine include nel reddito familiare i proventi da attività finanziarie solo a partire dal 1987, nel seguito si farà riferimento al reddito al netto di questa componente che rende possibile la comparazione lungo l'intero arco temporale considerato. Ciò comporta solo una modesta sottostima del reddito familiare, essendo questa componente valutabile intorno al 2-3 per cento⁶.

⁶ L'indagine, seguendo la definizione di Contabilità Nazionale (SEC 95), non include i guadagni in conto capitale nel reddito.

3. L'abitazione di residenza tra il 1977 e il 2004

La condizione abitativa delle famiglie italiane ha subito profonde modifiche nel corso degli ultimi decenni. Secondo l'IBF, nel 1977 il 41,3 per cento delle famiglie abitava in case in affitto; la restante parte abitava in una casa di proprietà dei suoi componenti o a riscatto (53,2 per cento) o di altri familiari non conviventi (5,5 per cento)⁷. Nel 2004 la quota di famiglie in affitto si era all'incirca dimezzata, risultando pari al 21,3 per cento; quella delle famiglie in proprietà si era corrispondentemente ampliata (68,3 e 10,4 per cento rispettivamente per le abitazioni di proprietà della famiglia o di altri familiari non conviventi, tav. A1 in Appendice)⁸.

Confrontando questi dati con quelli degli altri paesi dell'unione europea (Housing Statistics in the European Union 2004), l'Italia, che all'inizio degli anni '80 aveva una quota di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza poco al di sopra della mediana dei paesi europei, nel 2003 si colloca decisamente tra quelli con le quote più elevate.

Il possesso dell'abitazione di residenza è ovviamente collegato alle disponibilità economiche della famiglia ed è quindi associato alle caratteristiche familiari che individuano un livello maggiore di ricchezza, come ad esempio più elevati titoli di studio e occupazioni maggiormente remunerate. Va notato però che, nel corso del tempo, il miglioramento generale delle condizioni di benessere della popolazione ha consentito l'accesso a tale forma abitativa anche ad una parte consistente delle classi relativamente meno agiate⁹.

⁷ Le abitazioni occupate ad altro titolo sono per la gran parte (oltre l'80 per cento) di proprietà di figli, genitori o altri parenti del capofamiglia e sono concesse dal proprietario o in usufrutto o in uso gratuito. Esse sono dunque per molti versi assimilabili a case di proprietà.

⁸ Nel periodo considerato, a fronte di una popolazione pressoché costante, il numero di famiglie è stabilmente aumentato, portandosi da 17,3 a 22,3 milioni. L'incremento delle abitazioni in proprietà è pertanto più marcato in termini assoluti, passando da 8,9 a 15,3 milioni e da 0,9 a 2,3 milioni rispettivamente per le abitazioni di proprietà dei membri della famiglia o di altri membri non conviventi. Il calo delle famiglie in affitto è invece meno sensibile in termini assoluti, passando da 7,2 milioni nel 1977 a 4,4 milioni nel 2000, per poi salire a circa 4,8 milioni nel 2004.

⁹ Si vedano i Supplementi al Bollettino Statistico (Banca d'Italia) riguardanti le indagini sui bilanci delle famiglie degli ultimi anni (tavola H1).

A livello territoriale, la proprietà dell'abitazione di residenza, che nel passato caratterizzava maggiormente le famiglie del Mezzogiorno, negli anni più recenti è invece simile nelle varie aree del Paese; il divario però rimane se si tiene conto del minore livello di reddito e ricchezza delle famiglie meridionali. Questo fenomeno riflette in parte le differenze esistenti nel livello dei prezzi delle abitazioni che si riscontrano sul territorio (Cannari, D'Alessio, Paiella, 2006).

Il legame tra diffusione dell'abitazione di proprietà e livello dei prezzi appare marcato anche considerando l'ampiezza demografica dei comuni. Nel 2004, la proprietà dell'abitazione di residenza (incluso anche la condizione di usufrutto e di occupazione a titolo gratuito di un'abitazione di parenti o amici) riguardava meno del 70 per cento di famiglie nelle città con oltre 500.000 abitanti contro l'85 per cento dei comuni con meno di 20.000 abitanti, a fronte di un valore medio dell'abitazione pari, rispettivamente, a circa 240.000 e 166.000 euro.

Per converso, l'abitazione in affitto caratterizza tendenzialmente le famiglie meno agiate, residenti nei grandi centri e, a parità di ricchezza, nel Sud e nel Nord. È interessante notare che l'associazione tra abitazioni in affitto e condizioni meno agiate si è progressivamente rafforzata nel corso degli ultimi 25 anni; nel 1977 la casa in affitto riguardava oltre il 40 per cento delle famiglie in tutte le fasce di reddito ad eccezione del quinto di famiglie con reddito più elevato, per la quale la quota risultava del 26 per cento. Nel 2004 l'abitazione in affitto caratterizza più marcatamente le famiglie a minor reddito, rilevandosi quote significativamente decrescenti all'aumentare del reddito familiare (tav. A2)¹⁰.

¹⁰ Questo fenomeno caratterizza la gran parte dei paesi europei, con eccezione della Grecia e dell'Austria per le quali per le famiglie a basso reddito la quota di proprietari è, rispettivamente, maggiore e uguale a quella degli affittuari (Housing Statistics in the EU, 2004).

4. L'accesso all'abitazione di proprietà

4.1 Il rapporto tra valore delle abitazioni e reddito

La condizione di accessibilità abitativa (*home affordability*) si riferisce alla possibilità per una famiglia di acquistare o prendere in affitto un'abitazione adatta alle proprie esigenze con uno sforzo finanziario accettabile. Esso pone dunque in relazione i costi di acquisto o di affitto di un'abitazione con le capacità economiche della famiglia.

Un semplice indice utilizzato, presente ad esempio tra gli indicatori sociali delle Nazioni Unite, è quello che rapporta il valore dell'abitazione al reddito familiare annuo; esso esprime cioè il numero di annualità di reddito necessarie alla famiglia media (o mediana) per l'acquisto di un'abitazione media (o mediana).

Secondo i dati dell'IBF, il valore medio delle abitazioni di residenza a prezzi 2004¹¹ è più che raddoppiato nel corso di questi anni, passando tra il 1977 e il 2004 da circa 74.000 a oltre 177.000 euro (tav. A3); solo una ridotta parte dell'incremento è attribuibile all'aumento dell'ampiezza delle abitazioni (da 97,3 a 100,5 metri quadri tra il 1986 e il 2004)^{12 13}.

Il rapporto tra valore medio dell'immobile e reddito familiare risulta oscillante tra 3,5 e 4 tra il 1977 e il 1986, crescendo poi da 3,5 a 5,8 tra il 1987 e il 2004. Secondo questo indice, dunque, il costo di acquisizione di un immobile di residenza avrebbe subito un aggravio di quasi il 70 per cento, in termini di reddito familiare. A livello territoriale, il rapporto nel 2004 mostra valori leggermente più elevati per il Centro (6,4) e per le città con

¹¹ Sia per i prezzi delle abitazioni, sia per le altre grandezze monetarie, si è fatto riferimento all'indice generale dei prezzi al consumo come deflatore.

¹² La superficie dell'abitazione è cresciuta per le case in proprietà (da 104 a 107 metri quadri tra il 1986 e il 2004) mentre si è ridotta per quelle in affitto (da 82 a 78 metri quadri, nello stesso periodo).

¹³ I prezzi al metro quadro delle abitazioni rilevate dall'indagine sono sostanzialmente in linea con quelli di mercato (Cannari e Faiella, 2005).

oltre 500.000 abitanti (7,2) (tav. A4)¹⁴. L'indice riferito alle sole famiglie affittuarie presenta un andamento ancor più sfavorevole; il numero di annualità di reddito necessarie all'acquisto di un'abitazione, pari a circa a 4 nel periodo tra il 1977 e il 1986, arriva fino a 8,6 nel 2004.

L'indicatore sopra esposto non tiene conto di una serie di fattori che in termini assoluti rendono meno sfavorevole la comparazione temporale sulla possibilità di accesso all'abitazione in proprietà. In primo luogo non si considera che le abitazioni, nel corso del tempo, tendono a risultare di qualità migliore rispetto al passato. A parte l'ampiezza delle abitazioni di residenza, che è solo lievemente aumentata nel corso del tempo, ulteriori elementi qualitativi hanno registrato variazioni nel periodo esaminato. Ad esempio, le abitazioni con riscaldamento (autonomo o centralizzato) sono passate dal 76,2 all'84,7 per cento; nello stesso periodo, quelle con due o più bagni sono passate dal 32 per cento del 1993 al 34,8 del 2004. Le abitazioni valutate dagli intervistati di lusso o signorili sono passate dal 6,6 per cento del 1986 al 15,6 del 2004, mentre quelle ubicate in condomini economici, popolari e ultrapopolari dal 46,3 al 24,5 per cento. Sebbene in modo soltanto approssimativo e parziale, è ragionevole ipotizzare che queste variazioni colgano una tendenza effettiva nel miglioramento qualitativo delle abitazioni di residenza¹⁵.

Per valutare in che misura l'incremento nel valore delle abitazioni può essere attribuito agli elementi qualitativi ora citati è stato condotto un esperimento (a causa della disponibilità di dati, riferito solo al periodo 1986-2004 e alle caratteristiche citate). Adottando il 1986 come anno base, è stato stimato un modello di regressione teso a ricostruire il valore

¹⁴ Tra le grandi città, Milano e Roma presentano nel 2004 i più elevati prezzi medi delle case (rispettivamente 280.000 e 262.000 euro). I valori più elevati del rapporto tra prezzo delle abitazioni e reddito si riscontrano invece a Napoli (9,2), Roma (8) e Palermo (8); gli altri comuni con oltre 500.000 abitanti (Milano, Genova e Torino) hanno valori del rapporto compresi tra 4,5 (Torino) e 6,5 (Milano). Questi valori sono comparabili con quelli che si riscontrano nelle più popolate città americane (Los Angeles 10,2, San Diego 10,1, S. Francisco 7,9, New York 7,2). Anche in Australia, i valori nelle principali città sono molto elevati (Sydney 8,8 e Melbourne 6,9) mentre in Canada si registrano valori più bassi (Vancouver 5,3 e Toronto 3,9). Fonte: Demographic International Housing Affordability Data.

¹⁵ Per ulteriori approfondimenti sugli effetti degli elementi qualitativi sui prezzi delle case si vedano, Cannari e Faiella (2005) e Bover e Velilla (2002).

dell'abitazione sulla base della superficie in metri quadri e delle caratteristiche qualitative dell'immobile. I parametri stimati per il 1986 sono stati dunque applicati ai dati relativi agli altri anni, pervenendo pertanto ad una valutazione del valore degli immobili nei periodi successivi secondo i parametri dell'anno base. Le differenze tra i valori medi così ottenuti nei vari anni indicano le variazioni di prezzo attribuibili agli elementi qualitativi considerati; sottraendo alle variazioni effettivamente riscontrate quelle attribuibili – secondo il modello – alle variazioni di qualità, si ottiene una stima del valore degli immobili a qualità costante (con base 1986).

I risultati dell'esperimento mostrano che circa un decimo dell'incremento di prezzo osservato tra il 1986 e il 2004 è attribuibile a variazioni della dimensione e agli altri elementi qualitativi considerati; la variazione di prezzo passa, infatti, dal 121,8 per cento, considerando le medie originarie, al 108,2 per le medie a qualità costante (tav. A5). Il rapporto del valore dell'abitazione (a parità di qualità) rispetto al reddito familiare passa da 3,4 del 1986 a 5,5 del 2004, e l'aggravio registrato nel periodo si riduce dal 69 al 59 per cento (tav. A6). L'esperimento condotto con un maggior numero di variabili esplicative, disponibili però solo a partire dal 1993, fornisce risultati analoghi per questo sottoperiodo (tav. A5).

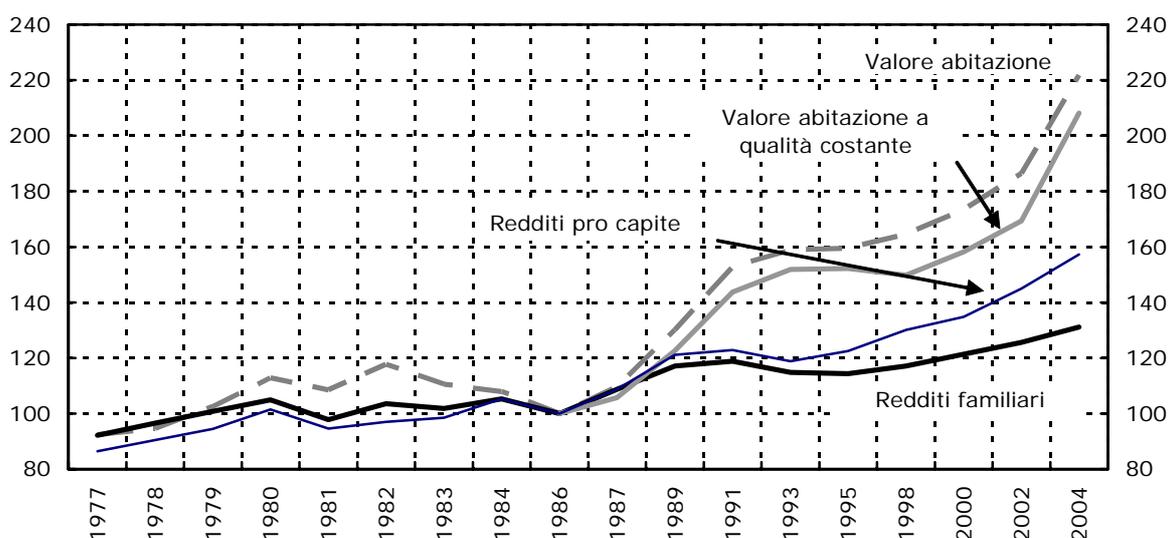
Un ulteriore aspetto da considerare riguarda l'evoluzione della struttura familiare e in particolare il significativo calo nel numero medio di componenti per famiglia, che passa tra il 1986 e il 2004 da 3,03 a 2,54. Questa tendenza suggerisce una correzione degli indici di accessibilità calcolati finora per due ordini di motivi. In primo luogo, se le famiglie divengono meno numerose hanno bisogno di meno spazio; la comparazione delle annualità di reddito necessarie per l'acquisto dell'abitazione di residenza dovrebbe tenere conto che la casa sufficiente ad assicurare lo stesso livello di benessere nel corso del tempo tende a ridursi nelle dimensioni.

La riduzione del numero medio di componenti per famiglia ha però impatto anche sul reddito familiare, in quanto implica, in media, un minor numero di percettori di reddito. Una parte degli incrementi di reddito che, a livello complessivo (o pro capite) sono stati realizzati nel periodo, sono attenuati dal maggiore frazionamento delle famiglie, corrispondente alla loro minore dimensione media. In altri termini, la dinamica del reddito familiare sottostima la crescita di benessere a livello individuale.

La misura di tale sottostima chiama in causa i coefficienti di equivalenza, vale a dire quei coefficienti che attribuiscono un diverso livello di benessere ai redditi a seconda della composizione del nucleo familiare. Nel seguito si farà riferimento al reddito pro capite, che è un caso particolare di reddito equivalente, corrispondente al caso di assenza di economie di scala¹⁶.

Fig. 1

Evoluzione del valore delle abitazioni e dei redditi in Italia
(numeri indice, 100=1986)



Il rapporto tra valore delle abitazioni e reddito pro capite passa da 11,1 nel 1977 a 14,6 nel 2004, con un aggravio del 31,8 per cento, sensibilmente inferiore a quello registrato con il reddito familiare (68,6 per cento).

In conclusione, le maggiori difficoltà di accesso all'abitazione di residenza segnalate dall'indice che fa riferimento al reddito familiare si attenuano considerando sia gli aspetti dimensionali e qualitativi dell'abitazione sia l'evoluzione della dimensione familiare tramite

¹⁶ La tavola A6 in appendice riporta anche i risultati ottenuti utilizzando il reddito equivalente definito secondo la scala OCSE modificata. Tale reddito si ottiene dividendo il reddito familiare per il numero di adulti equivalenti; questi sono calcolati assegnando un coefficiente pari a 1 per il capofamiglia, a 0,5 per gli altri componenti con 14 anni e più e a 0,3 per quelli con meno di 14 anni.

l'utilizzo del del reddito pro capite. Tra il 1986 e il 2004, ad esempio, a fronte di un aumento del 69,2 per cento del rapporto tra valore dell'abitazione e reddito familiare, si registra un incremento pari a circa la metà (32,3 per cento) del rapporto tra valore della casa a pari qualità e reddito pro capite (tav. A6).

4.2 Aspetti finanziari

L'acquisto di un'abitazione è assai raramente effettuato tramite le risorse correnti; più di frequente le abitazioni sono acquistate ricorrendo – almeno parzialmente – al mercato del credito, attraverso contratti di mutuo. Elevati tassi di interesse rendono meno accessibile l'acquisto dell'abitazione, poiché, a parità di capitale preso a prestito, la rata di mutuo aumenta. Poiché in Italia nel periodo considerato in questo lavoro i tassi di interesse, sia nominali sia reali, hanno subito notevoli variazioni, questo aspetto assume particolare importanza.

Negli Stati Uniti la *National Association of Realtors* (NAR) e il *Department of Housing and Urban Development* (HUD), pubblicano mensilmente l'*Housing Affordability Index* che è pari al rapporto tra la quota massima del reddito che una famiglia può destinare all'abitazione e l'ammontare necessario a coprire l'ammortamento di un mutuo a 20 anni a tasso fisso sufficiente a coprire le spese di acquisto di un'abitazione (di valore medio o mediano). Un valore di 100 indica che una famiglia con reddito medio o mediano è esattamente in condizione, spendendo la quota fissata di reddito, di acquistare una casa di valore medio o mediano tramite un mutuo, alle condizioni di mercato. Valori superiori a 100 indicano più agevoli condizioni di accesso all'abitazione; il contrario per valori inferiori a 100.

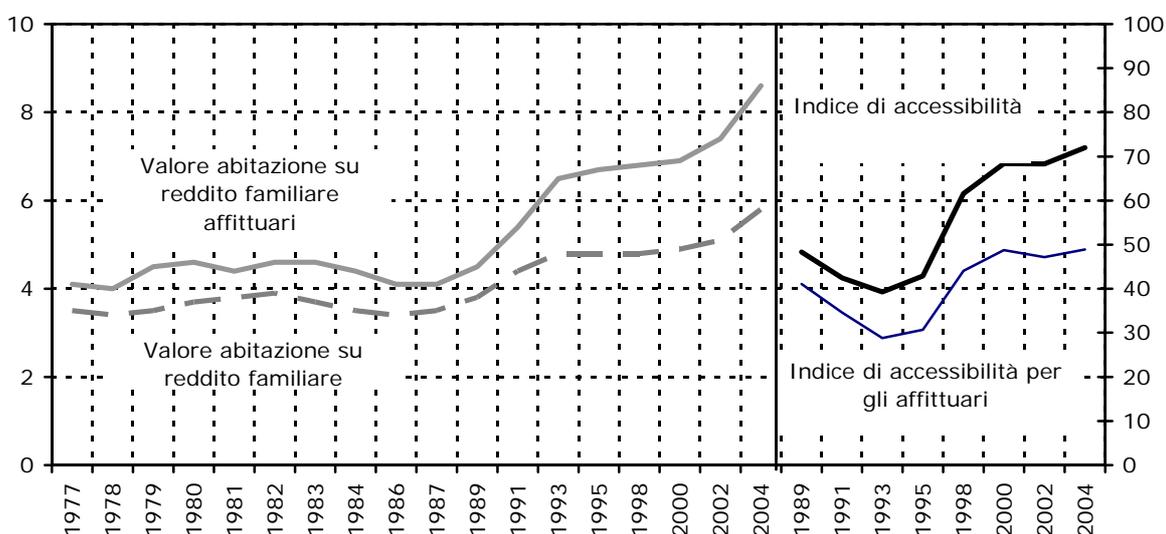
Se ipotizziamo che un'abitazione, di valore medio, sia acquistata facendo ricorso, per l'intero importo, ad un mutuo a 20 anni ai tassi correnti di mercato, si verifica che la rata necessaria a ripagare il debito è per tutti i periodi presi in esame notevolmente superiore al

30 per cento del reddito medio, limite che convenzionalmente definisce la condizione di accessibilità¹⁷. Contrariamente a quanto segnalato dagli indicatori del precedente paragrafo, però, il *trend* segnala un aumento dell'indice di accessibilità, che passa dal 48,3 per cento nel 1993 al 72 per cento nel 2004 (tav. A7).

Considerando gli aspetti finanziari, dunque, le condizioni all'accesso appaiono non favorevoli in assoluto (gli indici sono largamente inferiori a 100), ma in miglioramento rispetto al passato. Le condizioni di stabilità finanziaria del paese consentono negli anni più recenti di accedere a mutui che, per tassi e altre condizioni, sono assai più favorevoli; l'effetto di tali fattori più che compensano l'incremento osservato nel valore delle abitazioni.

Fig. 2

Indici di accessibilità dell'abitazione in Italia, 1977-2004 (*)



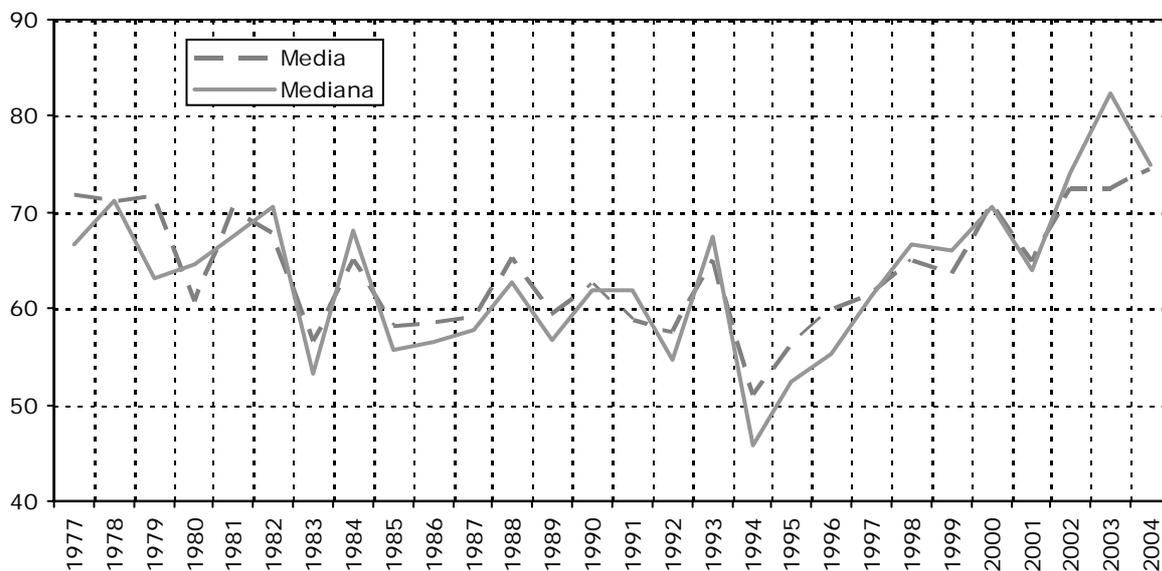
¹⁷ Il limite oltre il quale la quota di reddito familiare destinata all'abitazione non è sostenibile è ovviamente arbitrario. La NAR, ad esempio, indica il 25 per cento; altri istituti propongono soglie diverse (la *National Association of Home Builders* considera il 28 per cento). Quigley e Raphael (2004), con riferimento agli affitti, pongono tale quota di reddito pari al 30 per cento, essendo questo il limite indicato in numerosi programmi governativi di assistenza degli Stati Uniti degli ultimi 20 anni. Per semplicità, nel presente lavoro si farà riferimento a un'unica soglia del 30 per cento del reddito sia per il costo dell'affitto sia per quello di acquisto. Una spesa che ecceda questo limite definisce dunque una situazione di difficoltà economica nell'accesso all'abitazione.

(*) Valore abitazione su reddito familiare: scala di sinistra. Indici di accessibilità: scala di destra. L'indice di accessibilità è definito come il rapporto percentuale tra il 30 per cento del reddito familiare e la rata necessaria per coprire l'ammortamento di un mutuo (a rata costante a 20 anni) pari al valore di un'abitazione media.

Tale conclusione merita qualche precisazione. In primo luogo va considerato che l'ipotesi che un'abitazione possa essere acquistata facendo ricorso per l'intero importo a un mutuo può risultare non verosimile. Secondo i dati dell'IBF, la quota finanziata tramite mutuo era pari a circa il 70 per cento nel 1977; la quota scende fino a circa il 50 per cento nel 1994, per poi risalire successivamente, attestandosi intorno al 75 per cento nel 2004 (Fig. 3)¹⁸.

Fig. 3

Quota dell'abitazione finanziata tramite mutuo, 1977-2004



¹⁸ Formalmente fino al 1980 il mutuo non poteva superare il 50 per cento del valore dell'abitazione. Negli anni successivi il limite fu elevato fino a raggiungere l'80 per cento nel 1995. Attualmente, la normativa prevede che tale limite possa essere elevato al 100 per cento in presenza di garanzie integrative. La circostanza che i dati IBF, pur con i limiti che caratterizzano le stime campionarie, segnalino per gli anni precedenti il 1980 quote superiori a quelle massime potrebbe essere dovuta al fatto che non necessariamente l'immobile acquistato corrisponde al totale delle garanzie fornite per la concessione del mutuo o che la famiglia utilizzava per l'acquisto della casa più di una forma di finanziamento.

L'indice, non tenendo conto che nella realtà la possibilità di acquisto era in passato, e soprattutto nel decennio 1985-1995, maggiormente subordinata alla disponibilità di un capitale di quanto non si verifichi oggi, sottostima l'accresciuta accessibilità dell'abitazione. Nella stessa direzione va anche la maggiore disponibilità delle banche a concedere mutui su orizzonti temporali più lunghi o con modalità più flessibili che in passato (come ad esempio le forme che si sono diffuse relativamente di recente che prevedono tassi variabili a fronte di una rata costante e un periodo di rimborso variabile).

D'altra parte, se il calo dei tassi di interesse agevola l'acquisto dell'abitazione tramite debito, a parità di inflazione, tende a ridurre anche la remunerazione del risparmio¹⁹, rendendo più difficile l'accumulazione della quota necessaria per poter finanziare – almeno parzialmente – l'acquisto dell'abitazione. L'indice proposto non tiene conto di tale aspetto.

Un ulteriore aspetto riguarda il fatto che una parte del divario nei tassi di interesse nel periodo analizzato è da collegarsi al differente tasso di inflazione, sebbene nell'ultimo decennio il calo sia stato consistente anche in termini reali. In periodi di elevata inflazione, come negli anni ottanta e nei primi anni novanta, il tasso di interesse tende ad essere più alto, riducendo per questa via le condizioni di accessibilità dell'acquisto; tuttavia, le rate di mutuo tendono a svalutarsi nel corso del tempo risultando via via meno onerose in rapporto al reddito, che in generale segue (e spesso supera) la dinamica inflattiva. Dall'altra parte, negli anni più recenti, con tassi di inflazione molto bassi, le rate di mutuo, pur costituendo una quota inferiore del reddito nell'anno iniziale, tenderanno a ridursi assai meno rispetto al reddito nel corso del tempo. Se dunque l'indice considerato esprime le maggiori possibilità offerte negli anni più recenti con riferimento ai vincoli di liquidità che si manifestano

¹⁹ Tale affermazione fa riferimento al rendimento del capitale investito in attività non rischiose. E' ovvio che considerando forme di investimento più rischiose, caratterizzate da un'ampia volatilità, il rendimento può ampiamente discostarsi dal tasso di interesse e non necessariamente seguirne l'andamento. La diffusione di strumenti finanziari più rischiosi è tuttavia modesta in Italia (Guiso et al., 2003), ad eccezione degli strati più agiati.

nell'anno di acquisto, esso non fornisce indicazioni sulla maggiore o minore convenienza nell'acquisto di un'abitazione nel lungo periodo.

L'indice di accessibilità calcolato sulla base dei tassi di interesse reali mostra un miglioramento meno marcato, passando dal 48,3 al 39,3 per cento tra il 1986 e il 1993, per poi risalire al 72 per cento del 2004.

Le condizioni di accesso alla proprietà dell'abitazione di residenza riferite alle sole famiglie che ne sono prive risentono del progressivo peggioramento relativo di questo in gruppo in termini di reddito. Per questo sottoinsieme della popolazione, il trend favorevole dovuto alle migliori condizioni finanziarie viene ridimensionato: l'indice di accessibilità scende da 41,1 del 1989 al 28,8 nel 1993, per poi stabilirsi poco sotto il valore di 50 dal 1998 fino al 2004; ciò indica che una rata di mutuo a 20 anni pari al 30 per cento del reddito degli affittuari consentirebbe loro di acquistare una casa di valore pressappoco uguale alla metà di quella media. Anche tenendo conto degli aspetti finanziari, dunque, l'acquisto di una casa da parte di chi ne è privo è, negli anni più recenti, assai problematico e non molto più agevole di quanto non lo fosse in passato. Si tenga conto che nel 2004 per i tre quarti degli affittuari, la ricchezza familiare è inferiore a 20.000 euro, nella metà dei casi inferiore a 6.000 euro; indipendentemente dalla sostenibilità delle rate di mutuo sulla base del reddito²⁰, gran parte di queste famiglie non possiede i requisiti di ricchezza indispensabili per procedere all'acquisto di una casa²¹. Va oltretutto tenuto presente che non sempre le banche sono disponibili a concedere credito alle famiglie, in particolare al segmento più disagiato: la

²⁰ La quota di famiglie affittuarie che dispongono di un reddito tale da poter fare fronte, tramite l'impiego di una quota non superiore al 30 per cento, alle rate di un mutuo necessario all'acquisto di una casa di dimensioni minime (come specificato nel paragrafo 6), sale dal 10-20 per cento negli anni novanta a circa il 40 per cento nel periodo 2002-2004.

²¹ L'acquisto di una casa comporta, infatti, la disponibilità da parte delle famiglie di una quota di ricchezza liquida necessaria a pagare, oltre alla parte del valore dell'abitazione non coperta da mutuo, anche un'altra serie di spese, come quelle notarili e le tasse di registro. In Italia, i trasferimenti intergenerazionali sono una delle componenti più importanti che consentono di fare fronte a tale impegno finanziario. Tuttavia, secondo Guiso e Jappelli (1999) e Di Addario (2002), essi non sarebbero da soli in grado di influenzare la decisione di acquisto della casa, ma svolgono un ruolo importante nella determinazione del valore della stessa.

quota di famiglie che nel 2004 non ha ottenuto credito dal sistema bancario dopo essersi rivolto o che non vi si è rivolto prevedendone un rifiuto è pari al 2,5 per cento sul totale delle famiglie, ma raggiunge il 6 per cento tra gli affittuari²².

5. L'accesso all'abitazione in affitto

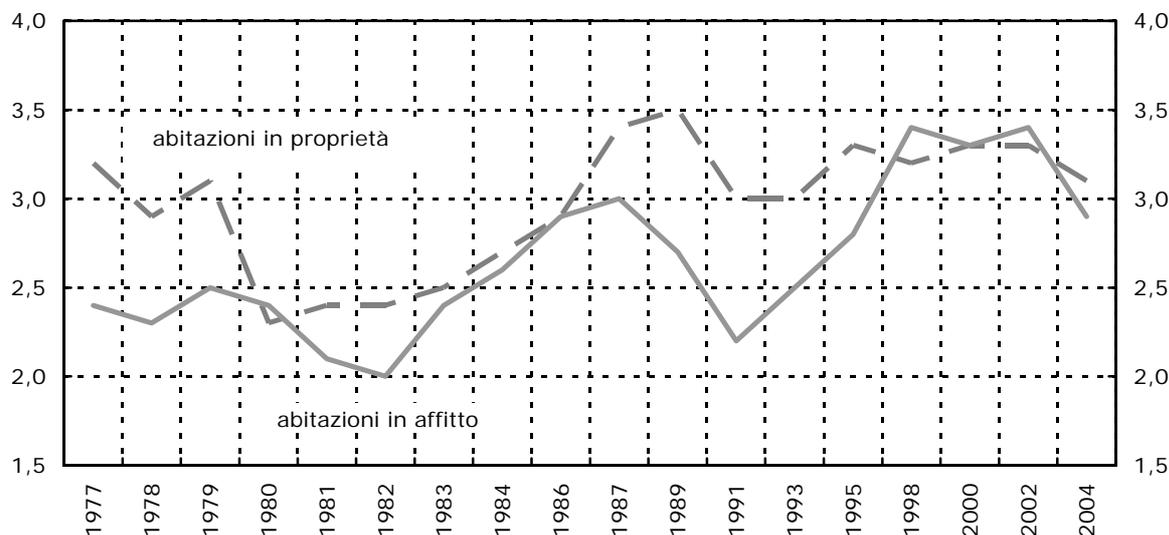
L'andamento degli affitti effettivi ha seguito, nel periodo considerato, un rialzo superiore a quello dei prezzi di acquisto delle abitazioni. Tra il 1977 e il 2004, sono cresciuti del 158,1 per cento contro il 115,4 per cento dei corrispondenti valori delle case; l'aggravio è stato particolarmente marcato per le grandi città (Censis-Sunia-CGIL, 2007). Per le abitazioni in proprietà, la crescita degli affitti imputati è stata invece di poco inferiore a quella dei valori di mercato (123,4 contro 130,6 per cento, tav. A8). Lungo il periodo, dunque, il rapporto tra l'affitto (effettivo o imputato) e il valore dell'immobile mostra una tendenza crescente per le abitazioni in affitto e sostanzialmente stazionaria per quelle in proprietà, sebbene con evidenti elementi ciclici.

Nel complesso, il rapporto tra affitti e valore dell'immobile appare in media di circa mezzo punto più elevato nel periodo 1987-2004 rispetto al periodo precedente 1977-1986. Per le case in affitto tale rapporto, che fino al 1995 è – tranne eccezioni – inferiore a quello delle abitazioni in proprietà, risulta nell'ultimo periodo 1998-2004 sostanzialmente allineato a quello di queste ultime (Fig.4).

²² L'indice di accessibilità utilizzato non tiene conto della presenza di imperfezioni nel mercato dei mutui nonché delle aspettative. Per una trattazione dettagliata di questi aspetti, con riferimento al mercato statunitense si veda Finicelli (2007).

Fig. 4

Rapporto tra affitti e valore delle case in proprietà e in affitto
(valori percentuali)



La dinamica degli affitti è superiore anche a quella del reddito; il rapporto tra affitto e reddito familiare passa complessivamente dal 10,1 al 17,9 per cento. Nel 2004, il rapporto tra affitto pagato e reddito familiare è, in media, più elevato nel Centro e nel Nord rispetto al Sud (rispettivamente 20,6 e 19,2 contro 16,6 per cento) e nelle grandi città rispetto ai comuni di minore dimensione (22,5 per cento nei comuni con oltre 500.000 abitanti rispetto ai 16,7 dei comuni con meno di 20.000 abitanti).

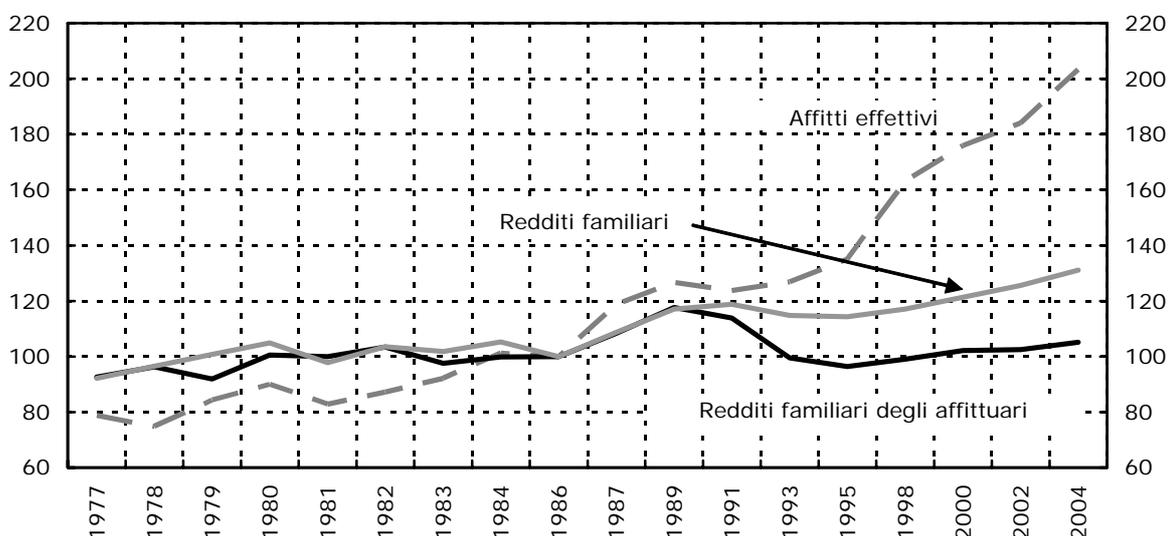
L'aggravio risulta tuttavia assai più consistente per gli affittuari quando considerato in proporzione alle entrate della famiglia; per questi soggetti si registra più che un raddoppio del rapporto affitto su reddito, che passa dall'8,3 al 18,9. Ciò è attribuibile a due distinti fattori; da un lato, come si è visto, la popolazione in affitto si è andata caratterizzando negli anni con una quota crescente di famiglie con redditi bassi. Inoltre gli affitti hanno subito

aumenti consistenti, per effetto del progressivo allontanamento dal regime vincolistico dell'equo canone che contribuiva a tenere bassi i canoni di locazione^{23 24}.

Contrariamente a quanto riscontrato per il valore degli immobili, l'incremento degli affitti (effettivi) non risulta correlato in modo consistente a variazioni qualitative degli immobili (tav. A9); l'applicazione di un modello analogo a quello illustrato in precedenza per i valori delle case consente, infatti, di valutare come i miglioramenti qualitativi delle abitazioni concesse in affitto siano all'incirca equivalenti in termini di valore alla riduzione dei metri quadri che si osserva tra il 1986 e il 2004 (da 82 a 77,6 metri quadri).

Fig. 5

Evoluzione degli affitti e dei redditi in Italia
(numeri indice, 100=1986)



²³ Secondo l'IBF la quota di famiglie affittuarie con contratto ad equo canone passa dal 63 per cento del 1993 (primo anno per il quale tale informazione è disponibile) al 34 per cento del 1998, anno di abrogazione della legge; tale quota cala solo lievemente negli anni successivi, risultando pari al 31 per cento nel 2004.

²⁴ Le crescenti difficoltà economiche delle famiglie in affitto trovano conferma dai dati relativi ai provvedimenti di sfratto emessi negli ultimi anni (tav. A11). Sebbene tali provvedimenti siano in diminuzione, sono invece in aumento quelli aventi come motivazione la morosità degli affittuari, che passano dal 1983 al 2003 dal 3 al 6 per mille delle famiglie in affitto. Va infine notato che gli sfratti eseguiti, sebbene riguardino un numero esiguo di famiglie (circa lo 0,5 per cento degli affittuari), sono, nello stesso periodo, aumentati in termini relativi e rappresentano una quota crescente dei provvedimenti emessi (dal 13 al 56 per cento). La situazione è più grave nei grandi comuni (Ministero dell'interno, 2004).

Anche per l'affitto però valgono le argomentazioni legate alle modifiche della composizione familiare; considerando il rapporto tra affitto e reddito pro capite l'aggravio di spesa per la famiglia si riduce, pur rimanendo molto consistente (per il periodo dal 1986 al 2004 si passa da un aumento del 94 per cento del rapporto in termini di redditi familiari al 55 per cento, quando si considerano i redditi pro capite, tav. A10).

6. Condizioni di disagio abitativo

Nei paragrafi precedenti è stato osservato in che misura l'aumento dei prezzi delle case e degli affitti abbia determinato un peggioramento delle condizioni di accesso alla casa di residenza da parte delle famiglie e di come il miglioramento delle condizioni finanziarie abbia determinato variazioni in senso opposto, di maggiore favore per le famiglie.

In questo paragrafo si analizzerà la dinamica di eventuali situazioni di disagio sia di tipo economico, con riferimento all'entità delle spese sostenute per l'abitazione di residenza, sia di tipo abitativo, in relazione alle caratteristiche dell'abitazione stessa e alla sua capacità di fornire un adeguato alloggio per la famiglia.

Il disagio economico non riguarda ovviamente quella quota di famiglie che già possiede l'abitazione di residenza e non ha passività ad essa connesse da estinguere o che occupa l'abitazione a titolo gratuito. Per i proprietari che si trovano a dover ancora rimborsare il prestito utilizzato per l'acquisto della casa, si possono però verificare condizioni di difficoltà quando l'onere finanziario associato al mutuo diventa troppo elevato rispetto alle entrate familiari. Analogamente, per gli affittuari va considerato il peso della spesa per affitto in relazione al reddito. In entrambi i casi si utilizza la soglia convenzionale

del 30 per cento del reddito disponibile; una famiglia che superi tale soglia si presume presenti forme di disagio economico²⁵.

Tra i disagi connessi alle caratteristiche dell'abitazione faremo riferimento al sovraffollamento, che riguarda le famiglie che risiedono in una casa di dimensioni non adeguate rispetto alla numerosità del nucleo familiare²⁶. Il riferimento preso in considerazione per misurare questo fenomeno è quello indicato dalla Commissione Povertà (1997) nel suo studio sulla povertà abitativa in Italia, che fissa una soglia in termini di metri quadri disponibili in funzione dell'ampiezza della famiglia²⁷. Tale soglia, come quella riferita al parametro economico, presenta un certo margine di arbitrarietà; essa viene qui utilizzata allo scopo di svolgere alcune considerazioni in termini comparativi nel tempo e tra le tipologie familiari.

La quota di famiglie che presenta problemi economici è cresciuta tra il 1987 e il 2004 dall'1,5 al 6,1 per cento; quella con problemi di sovraffollamento aumenta dal 10 al 15 per cento tra il 1987 e il 1995 per poi ritornare intorno al 10 per cento. Nel complesso la quota che risulta avere almeno un tipo di disagio abitativo è crescente tra il 1987 e il 1995, quando raggiunge il 18 per cento, riducendosi poi lievemente dal 1998 in poi fin poco sopra il 15 per cento. Nel 2004 è pari al 15,5 per cento, corrispondenti in termini assoluti a 3,3 milioni di famiglie (tav. A12).

²⁵ Come notato da Landt e Bray (1997), gli indicatori di accessibilità utilizzati che considerano critica una situazione in cui la spesa per l'abitazione è superiore a una determinata quota del reddito non tengono conto del fatto che alcune famiglie potrebbero scegliere di spendere molto nell'affitto per disporre di una tipologia di abitazione al di sopra delle proprie esigenze, ad esempio in termini di dimensioni; in questo caso, la condizione di non accessibilità all'affitto sarebbe determinata da scelte personali di consumo e non da una difficoltà oggettiva. Pur riconoscendo la correttezza di questa argomentazione, si può tuttavia ipotizzare che questa circostanza riguardi una quota ridotta di affittuari. Per una rassegna degli indicatori utilizzati per misurare l'accessibilità degli affitti, si vedano tra gli altri, Bray (1995) e Landt e Bray (1997).

²⁶ Esistono ovviamente molti altri elementi che possono determinare disagio abitativo legati ad esempio allo stato di conservazione dell'abitazione, alla sua ubicazione e alla qualità dei servizi forniti nella zona di residenza.

²⁷ In particolare, si suppone che un nucleo familiare si trovi in una condizione di sovraffollamento quando la superficie dell'abitazione di residenza sia inferiore a 30, 50, 65, 80, 110 e 125 metri quadrati nel caso in cui i componenti conviventi siano, rispettivamente, uno, due, tre, da quattro a sei, sette e otto e oltre.

La quota è, come prevedibile, superiore tra gli affittuari rispetto ai proprietari (nel 2004 rispettivamente pari al 37,5 e al 9,5 per cento). Per quasi il venti per cento degli affittuari l'onere connesso al pagamento dell'affitto risulta superiore al 30 per cento del reddito; poco più dell'uno per cento delle famiglie proprietarie ha invece analoghe difficoltà economiche legate al pagamento della rata del mutuo.

L'incremento dei costi delle case e degli affitti ha contribuito all'ampliarsi di questo divario nel corso degli ultimi anni. Infatti, mentre le difficoltà economiche connesse al pagamento della rata del mutuo rimangono pressoché costanti nel corso del tempo, su livelli esigui, l'incidenza dell'affitto è cresciuta di molto, quadruplicando dal 1987 ad oggi la quota di famiglie in affitto con disagi economici.

Anche in relazione al problema del sovraffollamento esiste una prevalenza di disagio per le famiglie in affitto; tale differenza riflette le diverse condizioni di vita dei due gruppi. Vale la pena infine notare che, mentre risulta assai ridotta la quota di famiglie proprietarie che sostiene una spesa per l'abitazione al di sopra della soglia indicata e contemporaneamente vive in una situazione di sovraffollamento, nel caso degli affittuari tale quota ha raggiunto negli ultimi anni il quattro per cento.

Oltre alle situazioni di difficoltà effettive (economiche o di affollamento) è possibile valutare un disagio potenziale per le famiglie, legato a situazioni di rischio a fronte di possibili eventi futuri. Per le famiglie proprietarie, si individua un disagio economico potenziale in presenza di mutui a tasso variabile che, in caso di rialzo dei tassi di interesse, potrebbero portare la rata del mutuo al di sopra della soglia di sostenibilità (30 per cento del reddito).

Le famiglie proprietarie caratterizzate da disagio economico potenziale, cioè con un mutuo a tasso variabile che, in caso di rialzi dei tassi di interesse nelle tre ipotesi considerate (dell'ordine dell'1, 2 e 3 per cento), potrebbero portare la rata del mutuo al di sopra della soglia di sostenibilità per la famiglia (30 per cento del reddito), sono relativamente poche

(nel 2004 rispettivamente 0,9, 1,6 e 2,4 per cento) (tav. A13). La quota è tuttavia in crescita negli ultimi anni e rappresenta una percentuale crescente delle famiglie che pagano un mutuo: secondo lo scenario che prevede un aumento nei tassi di interesse del 2 per cento, rispettivamente il 14,8 per cento nel 2004 contro il 5,9 per cento nel 1995²⁸. Sempre secondo questo scenario circa il 38 per cento delle famiglie in condizione di rischio potenziale nel 2004 ha acquistato l'abitazione negli ultimi 4 anni, delineando una situazione di disagio che coinvolge una specifica coorte che ha acquistato case grazie alla disponibilità di prestiti a tassi di interesse vantaggiosi (nel 50 per cento dei casi il capofamiglia ha meno di 40 anni).

Per le famiglie in affitto invece una situazione di rischio è individuabile nei casi in cui la famiglia, pur pagando un affitto nell'ambito delle proprie possibilità, avrebbe difficoltà ad accedere a una casa in affitto di dimensione minima per le esigenze familiari ai correnti prezzi di mercato, qualora fosse tenuta a cambiare abitazione di residenza. La presenza di una quota relativamente ampia della popolazione che paga affitti sensibilmente inferiori a quelli di mercato, perché in case di proprietà pubblica o con contratti vincolati, rende rilevante la misurazione di tale aspetto. La circostanza è stata valutata stimando il costo di affitto, ai prezzi di mercato, di una casa ritenuta minima per le esigenze familiari, secondo i parametri sopra indicati.

In questo caso, le situazioni di rischio sono pari al 7,6 per cento degli affittuari (nel 2,6 per cento dei casi sono affittuari che già sperimentano un disagio abitativo effettivo). Si tratta prevalentemente di famiglie relativamente indigenti che occupano abitazioni di proprietà pubblica (ex IACP²⁹ o enti locali), o che usufruiscono di canoni di favore o

²⁸ Tra la fine del 2004 e aprile 2007 i tassi medi sui mutui erogati per acquisto di abitazioni sono saliti di circa 1,5 punti percentuali; è presumibile che i tassi variabili già stipulati in precedenza abbiano subito analoghe variazioni, portando gran parte di quelle famiglie tra coloro che sperimentano un effettivo disagio economico.

²⁹ Da alcuni anni la gestione del patrimonio degli IACP è stata affidata alle ATER (Agenzie Territoriali per l'Edilizia Residenziale). Nel seguito del lavoro si continuerà ad utilizzare la dizione ex IACP, ancora largamente utilizzata nel linguaggio comune.

vincolati, che non sarebbero in grado di sostenere un adeguamento del costo dell'affitto ai livelli di mercato in concomitanza con un rinnovo del contratto.

In sintesi, considerando gli indicatori di disagio sul totale delle famiglie, il 15 per cento presenta presumibili difficoltà economiche legate all'abitazione o problemi di affollamento mentre il 2,8 per cento è in una condizione di rischio. Si tratta rispettivamente di circa 3,3 milioni e di 650 mila famiglie; entrambe le tipologie sono, in termini assoluti, pressoché equamente suddivise tra famiglie proprietarie e affittuarie.

7. Il ruolo delle abitazioni pubbliche

Nei paragrafi precedenti si è messo in risalto l'estensione del disagio abitativo in Italia. Sia pure con i limiti che derivano dalle assunzioni sulle quali si basa l'individuazione delle varie tipologie di disagio, il quadro che emerge è di un paese nel quale poco meno del 20 per cento delle famiglie sperimenta difficoltà legate all'abitazione di residenza.

La concessione di abitazioni di proprietà pubblica a titolo gratuito o a prezzi notevolmente inferiori a quelli di mercato è uno strumento tradizionale per il sostegno delle famiglie con problemi abitativi. In questo paragrafo si intende effettuare una valutazione dell'efficacia dell'uso del patrimonio abitativo pubblico in relazione alle situazioni di difficoltà rilevate.

Secondo l'IBF, i nuclei familiari in affitto nel 2004 sono circa 4,8 milioni; quelli che occupano abitazioni pubbliche (Istituti di previdenza, aziende ex IACP, enti locali e altre amministrazioni pubbliche) sono poco meno di un terzo (circa 1,4 milioni). Se limitiamo la nostra attenzione al patrimonio degli ex IACP e degli enti locali (Comuni, Province e Regioni), che più specificamente utilizzano il patrimonio abitativo per finalità di sostegno alle famiglie disagiate, il numero di immobili si riduce a circa 1 milione³⁰.

³⁰ Secondo i dati dell'indagine, il valore di mercato di queste abitazioni è valutabile in circa 90 miliardi di euro a fine 2004.

Le case concesse in affitto possedute dagli ex IACP e dagli altri enti locali si concentrano maggiormente nel Mezzogiorno; al contrario di quelle degli enti di previdenza, non risultano particolarmente concentrate nelle grandi città. Come atteso, i canoni percepiti sono significativamente inferiori rispetto alle abitazioni possedute da privati. Ma in che misura questi alloggi corrispondono alle esigenze abitative delle classi più disagiate?

Le famiglie in affitto in abitazioni degli ex IACP e altri enti locali sono pari al 5,2 per cento. La quota è massima tra le famiglie con redditi più bassi, pari 18 per cento nella classe di reddito familiari fino a 10.000 mila euro, anche se copre meno della metà (il 40 per cento) degli affittuari di questa stessa classe di reddito. La diffusione si riduce, ma non si annulla, nelle classi di reddito più elevate; vivono in abitazioni degli ex IACP il 7,8 per cento delle famiglie con redditi tra 10.000 e 20.000 euro, il 3 per cento di quelle con redditi tra 20.000 e 30.000 euro e circa l'1 per cento di quelle con redditi superiori ai 40.000 euro.

Con riferimento alle definizioni di difficoltà illustrate nei precedenti paragrafi si rileva che oltre la metà delle famiglie che vive in abitazioni degli ex IACP e di altri enti locali registra problemi abitativi, principalmente di sovraffollamento; solo nel restante 45 per cento l'abitazione pubblica risulta adeguata rispetto agli standard minimi di ampiezza.

Va però rilevato che per più della metà di coloro che occupano abitazioni degli ex IACP non si rilevano né disagi effettivi né rischi potenziali, cioè sono famiglie che presumibilmente sarebbero in grado di affittare un'abitazione sul libero mercato. Non si può escludere che ciò possa dipendere da fattori non presi in considerazione in questa analisi (come potrebbe essere, ad esempio, la presenza di situazioni di disagio non economico qui non considerato o la fornitura di alcuni immobili in questione a dipendenti o dirigenti delle amministrazioni). Inoltre, vanno considerate le difficoltà che le amministrazioni possono incontrare nel ritornare in possesso delle abitazioni concesse al venire meno delle condizioni che hanno generato l'assegnazione della casa agli attuali occupanti.

Naturalmente l'assegnazione di un'abitazione pubblica è solo uno degli strumenti potenzialmente utilizzabili per il sostegno delle famiglie in condizioni di difficoltà abitativa. Di fatto, se si escludono le agevolazioni fiscali per l'acquisto della prima casa, che, però si rivolgono a un segmento sociale spesso di livello più elevato di quello qui preso in considerazione, esso è il principale strumento oggi utilizzato. In particolare, contrariamente a

quanto accade in molti altri paesi europei, è assai modesto il ruolo svolto dai contributi pubblici erogati alle famiglie disagiate per il pagamento dell'affitto³¹: mentre infatti la spesa sociale in Italia è nel complesso in linea con la media dei paesi dell'area dell'euro³², la quota destinata ai servizi abitativi è pari allo 0,1 per cento della spesa sociale contro il 3,5 per cento dei paesi UE (tav A14). Cipolletta et al. (2006) mostrano inoltre che l'Italia è tra i paesi con minori risorse destinate all'edilizia sociale: le abitazioni popolari rappresentano, infatti, solo il 4 per cento del totale del patrimonio abitativo, contro il 21 di Svezia e Regno Unito e il 35% dell'Olanda.

8. Dinamica della struttura familiare e dell'offerta abitativa in Italia

Uno dei fattori in grado di influenzare l'andamento dei prezzi delle case, e dunque l'accesso all'abitazione di residenza, è l'evoluzione della struttura demografica attraverso i suoi riflessi sulla composizione della famiglia³³.

Nel nostro paese, tra il 1986 e il 2004, secondo i dati Istat, la popolazione residente ha subito solo un modesto aumento, passando da 56,5 a 57,3 milioni (con un incremento pari a circa l'1,5 per cento). Qualitativamente però le modifiche della struttura della popolazione

³¹ La riforma legislativa attuata nel 1998 (L. 431/98) prevedeva l'elargizione di contributi economici per gli inquilini a basso reddito, agevolazioni fiscali per i proprietari, e il blocco degli sfratti. Il forte contenimento della dotazione finanziaria della legge ha reso in questi anni gli interventi previsti sostanzialmente inefficaci. Per maggiori dettagli si veda Cipolletta et al. (2006).

³² Questo risultato è calcolato a parità di livello di potere d'acquisto per rendere il confronto indipendente dalle distorsioni dovute a differenziali nei livelli dei prezzi.

³³ Secondo Mankiw e Weil (1988) le modifiche nella struttura della popolazione, come ad esempio quelle dovute al baby boom, tendono ad avere un effetto rilevante sulla dinamica dei prezzi delle case, poiché la domanda di abitazioni si concentra in certe fasce di età. Il più recente lavoro di Martin (2005) riprende questa intuizione suggerendo che l'impatto della struttura della popolazione sui prezzi delle case possa essere determinato anche dalla relazione che lega questi due fenomeni ai tassi di interesse. Naturalmente questo paragrafo non entra in questo tipo di dibattito, che richiederebbe uno studio a sé; esso ha il solo scopo di sottolineare che sulla base delle dinamiche previste della struttura demografica è presumibile attendersi una crescente domanda di abitazioni nel prossimo futuro, anche a fronte di incrementi di popolazione modesti o nulli. Sugli effetti dei fattori demografici sulla domanda e sui prezzi delle abitazioni si veda, inoltre, Green e Hendershott (1993).

sono state rilevanti. In particolare l'età media è aumentata di circa 4 anni, per effetto del concomitante calo della natalità e della più elevata sopravvivenza degli anziani e la quota dei soggetti con oltre 65 anni si è incrementata del 6 per cento, corrispondente approssimativamente al calo della quota dei soggetti fino a 18 anni (tav. A15).

Alle modifiche nella struttura della popolazione è attribuibile una quota rilevante del calo nel numero medio di componenti per famiglia, che passa nel periodo considerato da 3,20 nel 1977, a 3,03 nel 1986 e a 2,54 nel 2004. Un esperimento condotto mostra che se si applica - tramite tecniche di *raking*, cioè di aggiustamento proporzionale dei pesi³⁴ - la struttura della popolazione per età riscontrata nel 1986 ai dati del 2004, il numero medio di componenti per famiglia che si ottiene nel 2004 è 2,86, non molto inferiore a quello effettivamente osservato per il 1986 (3,03).

Questo semplice esperimento suggerisce che la sola dinamica della struttura per età della popolazione possa essere ritenuta responsabile di circa due terzi della variazione osservata nel numero medio di componenti³⁵ e dunque del corrispondente aumento del numero di famiglie (da 18,7 a 22,3 milioni tra il 1986 e il 2004). Per la quota residua, la variazione è attribuibile a fattori sociali ed economici che, data la struttura per età, tendono a modificare la composizione della famiglia, come ad esempio la progressiva diffusione di separazioni e divorzi e la riduzione della tipologia familiare "allargata"³⁶.

³⁴ La tecnica, nota come Iterative Proportional Fitting (o Raking), consente di allineare la distribuzione di più caratteristiche nel campione a quelle date. Si veda Kalton Flores Cervantes, 2003.

³⁵ Va ricordata l'influenza dell'incremento delle nascite registrato negli anni '60. Nel 2004 è, infatti, elevata la quota di popolazione in età compresa tra i 31 e i 40 anni (15,8 per cento contro 14,2 nel 1989) alla quale si associa tipicamente la formazione di nuove famiglie.

³⁶ Il numero di separazioni e divorzi passa da 72 mila nel 1993 a più di 124 mila nel 2003 (ISTAT, 2005). Diminuisce inoltre la quota di convivenze tra genitori e figli dopo che questi ultimi hanno formato un loro nucleo familiare. Dal 1989 al 2004 passano dall'8,7 al 3,8 per cento le famiglie dove almeno un genitore vive con un figlio capofamiglia non celibe, mentre decresce di poco la quota di famiglie dove il figlio non celibe vive ancora con i genitori (da 1,8 a 1,5 per cento). Di conseguenza aumentano le famiglie composte da soli anziani, specialmente tra quelle costituite da un solo individuo.

Dal lato dell'offerta, secondo i dati rilevati dagli ultimi censimenti sulla popolazione e sulle abitazioni (tavv. A16 e A17) le abitazioni totali sono passate da 21,9 milioni nel 1981 a 27,3 milioni nel 2001, con una crescita percentuale, rispettivamente, del 14,1 e del 9 per cento in ciascuno dei decenni considerati. Sempre secondo il censimento, il numero di famiglie ha subito nello stesso periodo incrementi del 6,9 e del 9,6 per cento; tra il 1981 e il 1991 l'aumento delle abitazioni ha largamente sopravanzato quello delle famiglie, mentre nel decennio successivo l'aumento nel numero di famiglie è stato in percentuale leggermente più elevato di quello delle abitazioni^{37 38}.

Le previsioni demografiche formulate dall'Istat segnalano un modesto aumento della popolazione residente per i prossimi anni (lo 0,2 per cento tra il 2006 e il 2016)³⁹; la struttura per età sarebbe tuttavia ulteriormente sbilanciata verso le classi anziane, producendo – per questa sola via – un aumento superiore del numero di famiglie (stimabile per lo stesso periodo nel 3 per cento, circa 700.000 famiglie). Ciò conferma come, anche senza tenere conto di possibili ulteriori accentuazioni dei comportamenti che determinano un più elevato frazionamento familiare, il numero di famiglie sia destinato ad aumentare in futuro, anche a popolazione costante, per il solo effetto della struttura per età della

³⁷ In termini assoluti, l'aumento nel numero di abitazioni è stato, per l'Italia nel suo complesso, superiore a quello delle famiglie anche tra il 1991 e il 2001, di circa 360.000 unità. Il lieve squilibrio positivo riguarda tuttavia principalmente il Sud e le Isole; nelle regioni centrali la crescita nel numero di abitazioni non è stata invece sufficiente a coprire il corrispondente incremento di nuclei familiari. Va peraltro tenuto conto che una quota delle abitazioni, crescente tra il 1981 e il 1991 dal 9 all'11 per cento, è utilizzata per vacanze; per il 2001 il dato relativo non è ancora disponibile. È però ipotizzabile che una quota non piccola delle nuove abitazioni che si sono rese disponibili nell'ultimo decennio sia di questa natura e non sia pertanto, per ubicazione e tipologia, utilizzabile a fini residenziali.

³⁸ I dati relativi agli investimenti in abitazione mostrano che negli ultimi anni la crescita della domanda è stata accompagnata da un consistente incremento dell'investimento volto all'ampliamento dell'offerta abitativa. Va tuttavia ricordato che l'offerta abitativa è caratterizzata da rigidità dovuta ai tempi di costruzione degli immobili per cui si verifica un inevitabile sfalsamento temporale dell'offerta rispetto alla domanda. Inoltre, la presenza di vincoli urbanistici, specialmente nei grandi centri urbani, può costituire un fattore di rigidità dell'offerta. Sull'influenza che le restrizioni imposte dalla legislatura alla costruzione in determinate aree può avere sui prezzi delle case si vedano, tra gli altri, Glaeser e Gyourko (2003).

³⁹ Le previsioni citate sono costruite secondo l'ipotesi di sviluppo demografico denominata "centrale" che si basa sulle assunzioni più probabili in termini di evoluzione nei livelli di sopravvivenza, fecondità e migrazione della popolazione (ISTAT, 2003).

popolazione. Il ritmo di aumento ascrivibile a tale aspetto sarebbe però inferiore rispetto al recente passato: 0,3 per cento annuo nel periodo 2006-2016 contro lo 0,8 del periodo 1986-2004.

9. Conclusioni

Il presente lavoro ha analizzato le variazioni intervenute nel costo e nelle condizioni abitative delle famiglie italiane negli ultimi decenni rivelando profonde modifiche rispetto ad entrambi gli aspetti. In primo luogo, si è progressivamente diffusa la proprietà dell'abitazione di residenza; le famiglie in affitto sono una quota sempre minore della popolazione e si caratterizzano sempre di più per il basso reddito. Questo fenomeno è in parte spiegato dalla dinamica dei tassi di interesse rispetto a quella dei prezzi delle case. La crescita del canone di locazione conseguente all'aumento del valore degli immobili affiancato dalla riduzione dei tassi di interesse incentiva sempre di più le famiglie ad acquistare l'abitazione di residenza, ma l'aumento del loro prezzo rende questa decisione più difficile per quelle famiglie che non riescono ad accedere al credito bancario perché non possiedono garanzie economiche sufficienti. Dal 1977 al 2004 l'accessibilità dell'abitazione di proprietà per le famiglie, misurata dal rapporto tra prezzo delle case e reddito familiare, è peggiorata notevolmente passando da 3,5 a 5,8. L'entità della variazione si attenua, pur rimanendo assai rilevante, considerando i miglioramenti intervenuti nella qualità delle case e dalle modifiche nella struttura delle famiglie italiane. Anche per il canone di locazione delle famiglie in affitto si osserva una dinamica sfavorevole; la quota di reddito familiare destinata all'affitto passa in media dal 10,1 al 17,9 per cento.

Se si considerano gli aspetti finanziari il quadro appare diverso. La riduzione dei tassi d'interesse intervenuta negli ultimi anni ha notevolmente ridotto la rata necessaria a finanziare un mutuo per l'acquisto della casa, più che compensando per questa via le maggiori difficoltà dovute all'aumento dei prezzi. Di tale vantaggio possono però usufruire solo marginalmente le famiglie che non posseggono l'abitazione di residenza, poiché esse raramente dispongono dei requisiti di ricchezza necessari per l'acquisto di una casa; tali famiglie inoltre con maggiore frequenza presentano difficoltà nell'accesso al credito bancario.

Negli anni presi in esame è cresciuta la quota di famiglie che sperimenta un disagio economico, poiché le spese connesse all'abitazione di residenza superano il 30 per cento del loro reddito, e/o di tipo abitativo, perché vive in case di dimensioni non adeguate alla struttura familiare (9,5 per cento dei proprietari e 37,5 degli affittuari nel 2004 contro l'8,5 e il 20,4 per cento nel 1987). Il lavoro registra inoltre la presenza di alcuni fattori di rischio: in particolare, ipotizzando un aumento dei tassi d'interesse di 2 punti percentuali, quasi il 2 per cento delle famiglie proprietarie potrebbe avere difficoltà a pagare la rata del mutuo contratto a fronte dell'acquisto dell'abitazione di residenza. Inoltre, circa l'8 per cento delle famiglie in affitto che pagano un canone di locazione nell'ambito delle proprie possibilità potrebbe avere serie difficoltà ad accedere a una casa in affitto ai correnti prezzi di mercato, qualora fosse tenuta a cambiare abitazione di residenza.

Sebbene l'intervento pubblico per il tramite della concessione di abitazioni assuma dimensioni rilevanti, più della metà delle famiglie cui gli ex IACP prestano assistenza si trovano in condizioni di sovraffollamento; a volte tale servizio viene erogato a famiglie che non ne hanno bisogno, sottraendo in tal modo risorse per il sostegno di quelle più disagiate. Contrariamente a quanto accade in molti altri paesi europei, è assai modesto il ruolo svolto dai contributi pubblici erogati alle famiglie disagiate per il pagamento dell'affitto.

Appendice A: Tavole statistiche

Tav. A1

TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA (percentuale di famiglie)

Anno	Proprietà	Affitto	Riscatto	Altro	Totale
1977	51,3	41,3	1,9	5,5	100,0
1978	51,7	39,0	2,6	6,7	100,0
1979	54,7	38,1	1,9	5,3	100,0
1980	59,2	34,1	1,6	5,2	100,0
1981	51,2	40,2	1,7	6,8	100,0
1982	60,2	32,9	1,4	5,5	100,0
1983	60,2	31,5	1,8	6,4	100,0
1984	61,1	30,1	1,7	7,1	100,0
1986	59,9	31,2	0,8	8,1	100,0
1987	61,9	28,7	1,1	8,3	100,0
1989	62,7	27,4	1,5	8,5	100,0
1991	64,2	24,1	1,4	10,4	100,0
1993	62,4	24,8	0,9	11,9	100,0
1995	64,9	23,4	0,8	10,9	100,0
1998	65,9	22,6	0,6	10,8	100,0
2000	68,7	20,5	0,7	10,1	100,0
2002	68,8	20,6	0,5	10,1	100,0
2004	67,9	21,3	0,4	10,4	100,0

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

Tav. A2

PERCENTUALE DI FAMIGLIE IN AFFITTO PER QUINTI DI REDDITO (percentuale di famiglie)

Anno	fino al 20 percentile	dal 20 al 40 percentile	dal 40 al 60 percentile	dal 60 al 80 percentile	oltre l'80 percentile	Totale
1977	47,0	48,1	44,2	40,8	26,3	41,3
1978	43,8	50,4	38,7	37,1	24,9	39,0
1979	48,8	48,7	37,6	35,8	19,7	38,1
1980	37,6	45,0	35,2	32,2	20,5	34,1
1981	44,7	51,8	37,3	37,5	29,9	40,2
1982	39,5	38,2	37,4	31,1	18,4	32,9
1983	38,3	46,1	28,9	27,6	16,3	31,5
1984	36,5	39,3	31,9	29,3	13,5	30,1
1986	38,1	38,0	32,3	27,6	20,2	31,2
1987	34,1	37,7	27,2	27,2	17,4	28,7
1989	35,6	33,4	25,1	24,8	17,9	27,4
1991	35,7	29,0	23,4	19,8	12,3	24,1
1993	41,7	30,0	22,5	19,4	10,2	24,8
1995	39,0	30,3	22,2	17,7	7,8	23,4
1998	38,9	27,9	18,1	18,7	9,5	22,6
2000	32,8	26,9	20,4	15,0	7,3	20,5
2002	37,6	25,4	18,9	13,7	6,7	20,6
2004	39,8	28,6	18,4	12,6	7,1	21,3

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

VALORE DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA
(euro; prezzi 2004)

Anno	Valore delle abitazioni			Valore al metro quadro delle abitazioni		
	in proprietà	in affitto	totale	in proprietà	in affitto	totale
1977	81.519	62.466	73.624	-	-	-
1978	83.308	62.874	75.329	-	-	-
1979	92.406	64.107	81.602	-	-	-
1980	99.197	71.652	89.818	-	-	-
1981	94.500	74.399	86.414	-	-	-
1982	98.606	83.814	93.735	-	-	-
1983	95.251	72.476	88.067	-	-	-
1984	91.573	72.783	85.916	-	-	-
1986	86.385	64.775	79.637	828	790	818
1987	91.751	76.044	87.245	860	872	863
1989	108.607	90.353	103.613	1.017	1.064	1.028
1991	126.815	105.471	121.680	1.176	1.242	1.189
1993	136.834	95.192	126.507	1.266	1.167	1.245
1995	137.408	93.491	127.116	1.270	1.169	1.251
1998	142.513	92.098	131.101	1.265	1.163	1.246
2000	147.735	100.774	138.120	1.320	1.266	1.312
2002	160.280	103.129	148.523	1.439	1.339	1.424
2004	187.994	134.531	176.618	1.762	1.734	1.757
Variazioni percentuali						
1977-2004	130,6	115,4	139,9	-	-	-
1986-2004	117,6	107,7	121,8	112,8	119,5	114,8

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

VALORE DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA IN RAPPORTO AL REDDITO NETTO ANNUO

Anno	Area geografica			Ampiezza demografica del comune				Totale
	Nord	Centro	Sud	Fino a 20.000 ab.	Da 20.000 a 40.000 ab.	Da 40.000 a 500.000 ab.	Oltre 500.000 ab.	
1977	3,35	3,59	3,56	-	-	-	-	3,45
1978	3,30	3,63	3,34	-	-	-	-	3,37
1979	3,49	3,49	3,53	-	-	-	-	3,50
1980	3,69	3,52	3,89	-	-	-	-	3,70
1981	3,93	4,05	3,43	-	-	-	-	3,82
1982	4,20	3,67	3,58	-	-	-	-	3,91
1983	3,77	3,85	3,61	-	-	-	-	3,74
1984	3,40	4,11	3,30	-	-	-	-	3,53
1986	3,24	3,90	3,46	3,33	3,58	3,35	3,87	3,44
1987	3,15	3,92	3,74	3,35	3,70	3,47	3,61	3,47
1989	3,50	4,19	4,18	3,65	3,61	3,74	4,64	3,83
1991	4,29	4,99	4,26	3,89	4,15	4,51	5,99	4,43
1993	4,61	5,31	4,63	4,45	4,63	4,71	5,95	4,76
1995	4,78	5,37	4,41	4,70	4,75	4,78	5,21	4,81
1998	4,83	4,98	4,73	5,10	4,63	4,48	4,91	4,84
2000	4,87	5,30	4,74	5,00	4,78	4,69	5,27	4,92
2002	5,04	5,45	4,97	4,87	5,02	5,10	5,97	5,11
2004	5,58	6,40	5,84	5,47	5,22	6,05	7,15	5,82
Variazioni percentuali								
1977-2004	66,3	78,4	64,1	-	-	-	-	68,6
1986-2004	77,1	63,4	55,9	63,2	40,9	74,2	98,0	67,9

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

VALORE DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA A PARITÀ DI QUALITÀ^(*)
(euro; prezzi 2004)

Anno	Valore delle abitazioni di residenza	A parità di qualità (modello 1; base 1986)	A parità di qualità (modello 2; base 1993)
1986	79.631	79.631	-
1987	87.195	84.166	-
1989	103.636	97.621	-
1991	121.673	114.469	-
1993	126.511	120.999	126.511
1995	127.126	121.209	127.353
1998	131.096	119.248	121.967
2000	138.121	125.989	128.204
2002	148.522	134.870	136.123
2004	176.617	165.769	166.817
Variazioni percentuali			
1986-2004	121,8	108,2	-
1993-2004	39,6	37,0	31,9

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

(*) Il modello 1 esprime il valore dell'immobile in funzione lineare della superficie in metri quadri, della categoria dell'abitazione, dell'area geografica e della classe dimensionale del comune ($R^2=0,504$). Il modello 2, oltre alle variabili esplicative del modello 1 considera il numero di bagni, la presenza di riscaldamento e l'interazione tra quest'ultimo e l'area geografica ($R^2 = 0,527$). In entrambi i modelli tutti i coefficienti risultano significativi al 95 per cento di probabilità.

VALORE DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA IN RAPPORTO AL REDDITO FAMILIARE, EQUIVALENTE E PRO CAPITE

Anno	Valore abitazione			Valore abitazione a parità costante		
	su reddito familiare	su reddito equivalente	su reddito pro capite	su reddito familiare	su reddito equivalente	su reddito pro capite
1977	3,5	6,8	11,1			
1978	3,4	6,7	10,8			
1979	3,5	6,8	11,2			
1980	3,7	7,2	11,5			
1981	3,8	7,4	11,8			
1982	3,9	7,8	12,5			
1983	3,7	7,4	11,6			
1984	3,5	6,7	10,6			
1986	3,4	6,6	10,3	3,4	6,6	10,3
1987	3,5	6,6	10,4	3,3	6,4	10,0
1989	3,8	7,1	11,1	3,6	6,7	10,5
1991	4,4	8,1	12,8	4,2	7,6	12,1
1993	4,8	8,8	13,8	4,6	8,4	13,2
1995	4,8	8,8	13,5	4,6	8,4	12,8
1998	4,8	8,5	13,1	4,4	7,7	11,9
2000	4,9	8,6	13,3	4,5	7,8	12,1
2002	5,1	8,9	13,3	4,6	8,0	12,1
2004	5,8	9,6	14,6	5,5	9,0	13,7
Variazioni percentuali						
1977-2004	68,6	40,9	31,8	-	-	-
1986-2004	69,2	46,3	41,0	58,8	37,3	32,3

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

INDICE DI ACCESSIBILITÀ, 1989-2004
(euro; prezzi 2004; valori percentuali)

Anno	Rata necessaria all'acquisto di un'abitazione media (a) (%)	Reddito medio familiare (b)	Indice di accessibilità (100* 0.3* b/a)	Reddito medio familiare degli affittuari (d)	Indice di accessibilità per i soli affittuari (100*0.3*d/a)
1989	16.828	27.085	48,3	23.074	41,1
1991	19.386	27.492	42,5	22.332	34,6
1993	20.289	26.561	39,3	19.507	28,8
1995	18.499	26.450	42,9	18.903	30,7
1998	13.194	27.088	61,6	19.399	44,1
2000	12.297	28.057	68,4	20.020	48,8
2002	12.771	29.064	68,3	20.098	47,2
2004	12.642	30.325	72,0	20.602	48,9

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

(*) Con un mutuo a 20 anni con rata costante e tasso medio osservato dell'anno di riferimento.

AFFITTO, VALORE DELLE ABITAZIONI DI RESIDENZA E REDDITO
(euro; prezzi 2004; valori percentuali)

Anno	Affitto medio			Affitto su valore			Affitto su reddito familiare		
	abitazioni in proprietà (affitto imputato)	abitazioni in affitto (affitto effettivo)	Totale	abitazioni in proprietà	abitazioni in affitto	Totale	abitazioni in proprietà	abitazioni in affitto	Totale
1977	2.609	1.503	2.150	3,2	2,4	2,9	11,1	8,3	10,1
1978	2.416	1.427	2.038	2,9	2,3	2,6	9,8	7,7	9,1
1979	2.865	1.610	2.384	3,1	2,5	3,0	10,8	8,9	10,2
1980	2.282	1.716	2.090	2,3	2,4	2,4	8,6	8,7	8,6
1981	2.268	1.580	1.984	2,4	2,1	2,2	9,2	8,0	8,8
1982	2.367	1.663	2.139	2,4	2,0	2,3	9,2	8,3	8,9
1983	2.381	1.758	2.179	2,5	2,4	2,5	9,3	9,1	9,3
1984	2.472	1.929	2.298	2,7	2,6	2,7	9,4	9,7	9,4
1986	2.505	1.907	2.310	2,9	2,9	2,8	10,1	9,6	10,0
1987	3.120	2.263	2.879	3,4	3,0	3,3	11,7	10,7	11,4
1989	3.801	2.416	3.428	3,5	2,7	3,3	13,3	10,6	12,7
1991	3.804	2.360	3.447	3,0	2,2	2,9	13,1	10,4	12,5
1993	4.105	2.418	3.677	3,0	2,5	2,9	14,2	12,2	13,8
1995	4.534	2.574	4.086	3,3	2,8	3,2	15,8	13,8	15,4
1998	4.560	3.113	4.237	3,2	3,4	3,2	15,5	16,1	15,6
2000	4.875	3.355	4.558	3,3	3,3	3,3	16,2	16,6	16,2
2002	5.289	3.509	4.922	3,3	3,4	3,4	16,9	17,4	16,9
2004	5.828	3.879	5.417	3,1	2,9	3,1	17,7	18,9	17,9
Variazioni percentuali									
1977-2004	123,4	158,1	151,9	-	-	-	59,6	129,4	77,1
1986-2004	132,7	103,4	134,5	-	-	-	75,2	96,9	79,0

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

AFFITTO DELL'ABITAZIONE DI RESIDENZA A PARITÀ DI QUALITÀ^(*)
(euro; prezzi 2004)

Anno	Proprietari			Affittuari		
	Affitto imputato	A parità di qualità (modello 1; base 1986)	A parità di qualità (modello 2; base 1993)	Affitto effettivo	A parità di qualità (modello 1; base 1986)	A parità di qualità (modello 2; base 1993)
1986	2.505	2.505	-	1.907	1.907	-
1987	3.120	3.100	-	2.263	2.113	-
1989	3.801	3.701	-	2.416	2.416	-
1991	3.804	3.688	-	2.360	2.341	-
1993	4.105	3.989	4.105	2.418	2.418	2.418
1995	4.534	4.392	4.533	2.574	2.603	2.599
1998	4.560	4.240	4.309	3.113	3.113	3.067
2000	4.875	4.564	4.615	3.355	3.350	3.302
2002	5.289	4.910	4.910	3.509	3.509	3.479
2004	5.828	5.541	5.506	3.879	3.888	3.854
Variazioni percentuali						
1986-2004	132,6	121,2	-	103,4	103,9	-
1993-2004	42,0	38,9	34,1	60,4	60,8	59,4

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

(*) Il modello 1 esprime il valore dell'immobile in funzione lineare della superficie in metri quadri, della categoria dell'abitazione, dell'area geografica e della classe dimensionale del comune ($R^2=0,504$). Il modello 2, oltre alle variabili esplicative del modello 1 considera il numero di bagni, la presenza di riscaldamento e l'interazione tra quest'ultimo e l'area geografica ($R^2 = 0,527$). In entrambi i modelli tutti i coefficienti risultano significativi al 95 per cento di probabilità.

AFFITTO EFFETTIVO IN RAPPORTO AL REDDITO NETTO ANNUO DEGLI AFFITTUARI
(valori percentuali)

Anno	Affitto effettivo		
	su reddito familiare	su reddito equivalente	su reddito pro capite
1977	8,3	16,0	26,5
1978	7,6	14,7	24,2
1979	8,9	16,8	26,8
1980	8,7	16,3	27,0
1981	8,1	14,8	24,2
1982	8,2	15,6	25,4
1983	9,2	17,3	27,6
1984	9,8	17,8	29,5
1986	9,7	18,2	29,2
1987	10,7	20,0	33,1
1989	10,5	18,8	29,3
1991	10,6	18,5	29,6
1993	12,4	22,1	34,7
1995	13,6	24,0	38,1
1998	16,0	27,3	41,7
2000	16,8	28,2	45,2
2002	17,5	28,7	43,6
2004	18,8	29,0	45,2
Variazioni percentuali			
1977-2004	127,5	81,3	70,6
1986-2004	93,6	59,7	54,8

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

**ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI RILASCIO
DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO**
(valori percentuali rispetto alle famiglie in affitto)

Anno	Provvedimenti di sfratto emessi				Richieste di esecuzione	Sfratti eseguiti
	Necessità del locatore	Finita locazione	Morosità/ altra causa	Totali		
1983	0,36	1,77	0,31	2,44	0,83	0,31
1984	0,18	2,10	0,34	2,62	0,91	0,34
1985	0,09	0,98	0,37	1,44	0,94	0,32
1986	0,06	1,25	0,41	1,72	1,93	0,45
1987	0,03	1,78	0,44	2,26	1,32	0,32
1988	0,02	1,17	0,41	1,60	0,92	0,26
1989	0,01	0,91	0,38	1,30	1,38	0,26
1990	0,01	1,19	0,43	1,64	1,98	0,33
1991	0,01	1,41	0,50	1,93	2,11	0,35
1992	0,01	1,13	0,50	1,64	2,30	0,37
1993	0,01	0,88	0,54	1,44	2,67	0,41
1994	0,02	0,84	0,57	1,43	2,50	0,39
1995	0,01	0,73	0,50	1,25	2,53	0,37
1996	0,02	0,76	0,61	1,38	2,72	0,38
1997	0,02	0,49	0,56	1,07	2,61	0,37
1998	0,02	0,39	0,54	0,96	2,68	0,42
1999	0,01	0,32	0,54	0,87	2,14	0,40
2000	0,02	0,31	0,59	0,92	2,40	0,50
2001	0,02	0,29	0,62	0,93	2,26	0,47
2002	0,01	0,28	0,62	0,91	2,08	0,46
2003	0,01	0,23	0,58	0,83	1,72	0,46

Fonte: Elaborazione dati Ministero degli Interni (2004) e Banca d'Italia (2006).

FAMIGLIE IN CONDIZIONI DI DISAGIO EFFETTIVO
(valori percentuali)

Tipo disagio /Anno	Proprietari			Affittuari			Totale		
	NO	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI
Sovraffollamento (*)									
Disagio Economico (**)	SI	NO	SI	SI	NO	SI	SI	NO	SI
1987	-	8,5	-	4,6	15,1	0,8	1,3	10,4	0,2
1989	-	8,5	-	3,6	15,2	0,2	1,0	10,3	0,1
1991	-	11,2	-	2,9	18,2	0,5	0,7	12,9	0,1
1993	-	11,5	-	9,4	21,1	2,0	2,3	13,9	0,5
1995	1,5	11,3	0,4	10,6	21,9	3,1	3,6	13,8	1,0
1998	1,1	10,7	0,0	14,1	18,3	4,2	4,0	12,4	0,9
2000	0,8	9,9	0,0	18,1	18,0	3,3	4,3	11,6	0,7
2002	1,1	9,2	0,1	18,2	17,7	4,7	4,6	11,0	1,0
2004	1,3	8,1	0,2	19,3	14,3	4,0	5,1	9,4	1,0

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

(*) Si ha sovraffollamento se la dimensione dell'abitazione di residenza risulta inferiore a 30, 50, 65, 80, 110 e 125 metri quadrati nel caso in cui i componenti conviventi siano, rispettivamente, uno, due, tre, da quattro a sei, sette e otto e oltre, secondo quanto contenuto in *Povertà abitativa in Italia 1989-1993*, Commissione povertà, Presidenza del Consiglio dei Ministri, 1997, pag. 20.

(**) Si ha disagio economico se la spesa abitativa (rata del mutuo per i proprietari e affitto per gli affittuari) supera il 30% del reddito familiare.

FAMIGLIE IN CONDIZIONI DI DISAGIO EFFETTIVO^(*) E POTENZIALE^()**

(valori percentuali)

Anno	Proprietari		Affittuari	
	Disagio effettivo	Disagio potenziale	Disagio effettivo	Disagio potenziale
1987	8,5	-	20,4	1,4
1989	8,5	-	18,9	0,5
1991	11,2	-	21,6	0,9
1993	11,5	-	32,5	4,7
1995	13,2	0,7	35,6	7,0
1998	11,8	0,6	36,6	4,7
2000	10,7	0,8	39,4	5,3
2002	10,3	1,1	40,6	5,9
2004	9,5	1,6	37,5	7,6
2004 (milioni di famiglie)	1,615	0,272	1,725	0,350

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

(*) Il disagio effettivo è definito in senso economico e/o abitativo (si veda la tav. A12).

(**) Gli indicatori di disagio potenziali sono stati costruiti ipotizzando per i proprietari che pagano mutui a tasso variabile un rialzo dei tassi pari al 2 per cento e per gli affittuari calcolando l'affitto dovuto per una abitazione delle dimensioni minime tali da non generare problemi di sovraffollamento ai prezzi di mercato e verificando in entrambi i casi se la spesa per l'abitazione così costruita supera il 30% del reddito familiare.

SPESA SOCIALE PROCAPITE TOTALE E IN ABITAZIONI(euro e percentuali)^(*)

Paese	Spesa sociale totale procapite	Di cui in abitazioni	
		Valore procapite	Quota percentuale
Unione Europea (25 paesi)	5950,6	117,0	1,97
Unione Europea (15 paesi)	6969,9	140,5	2,02
Belgio	7519,0	16,1	0,21
Rep. Ceca	3022,6	14,7	0,49
Danimarca	8225,5	196,6	2,39
Germania	6976,8	58,4	0,84
Estonia	1601,8	5,8	0,36
Irlanda	5015,1	164,1	3,27
Grecia	4679,8	108,5	2,32
Spagna	4321,3	33,5	0,78
Francia	7298,5	208,4	2,86
Italia	6042,9	5,8	0,10
Cipro	3348,1	79,9	2,39
Ungheria	2810,3	56	1,99
Olanda	7520,8	97,2	1,29
Austria	7821,5	29,4	0,38
Portogallo	3810,0	0,7	0,02
Slovenia	4282,9	n.d.	n.d.
Finlandia	6679,2	74,2	1,11
Svezia	8437,4	150,6	1,78
Regno Unito	6862,5	387,2	5,64
Norvegia	6522,9	62,4	0,96
Svizzera	8970,1	57,7	0,64

Fonte: Elaborazione dati EUROSTAT.

(*) I valori procapite sono espressi in parità di livello di potere d'acquisto (Purchasing Power Standards)

Tav. A15

DISTRIBUZIONE DELLA POPOLAZIONE PER CLASSI DI ETÀ

(valori percentuali)

Classe di età	fino a 18 anni	19-30 anni	31-40 anni	41-50 anni	51-65 anni	Oltre 65 anni	Totale	Età media	Numero di componenti per famiglia
1986	23,4	18,1	14,2	13,4	17,8	13,0	100,0	38,0	3,03
1987	22,7	19,2	13,6	13,7	17,4	13,4	100,0	38,2	3,02
1989	21,7	19,2	12,8	14,3	17,8	14,1	100,0	38,6	2,90
1991	20,6	19,1	13,3	13,8	18,4	14,8	100,0	39,2	2,89
1993	21,2	18,7	14,4	13,4	16,6	15,7	100,0	39,0	2,90
1995	19,3	18,6	14,7	13,2	17,8	16,4	100,0	40,0	2,84
1998	19,2	16,7	15,1	13,7	17,7	17,7	100,0	41,0	2,72
2000	18,6	15,6	16,0	13,8	18,1	17,9	100,0	41,4	2,69
2002	18,1	14,8	15,9	15,3	17,8	18,1	100,0	41,8	2,65
2004	17,3	14,3	15,8	15,4	18,1	19,1	100,0	42,5	2,54
2004	Simulazione applicando la distribuzione del 1986 alla popolazione 2004								2,86

Fonte: Elaborazione dati Banca d'Italia (2006).

Tav. A16

DINAMICA ABITATIVA 1981-2001

(migliaia di abitazioni)

Area	Abitazioni totali			Abitazioni occupate			Abitazioni non occupate		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001	1981	1991	2001
Nord-Ovest	6.429	6.933	7.450	5.319	5.698	6.183	1.110	1.236	1.267
Nord-est	4.043	4.547	5.081	3.311	3.728	4.195	732	819	886
Centro	4.167	4.775	5.143	3.341	3.831	4.192	826	945	951
Sud	4.730	5.729	6.267	3.701	4.324	4.723	1.029	1.405	1.545
Isole	2.567	3.043	3.351	1.870	2.155	2.361	698	888	991
Italia	21.937	25.029	27.292	17.542	19.736	21.653	4.395	5.293	5.639
Tassi di crescita (*)	25,8	14,1	9,0	14,6	12,5	9,7	106,1	20,4	6,5

Fonte: Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, ISTAT, 1971-1981-1991-2001

(*) Tassi di crescita rispetto al decennio precedente (valori percentuali).

Tav. A17

DINAMICA FAMILIARE 1981-2001

Area	Numero famiglie (migliaia di famiglie)			Numero medio di componenti		
	1981	1991	2001	1981	1991	2001
Nord-Ovest	5.514	5.746	6.217	2,7	2,6	2,4
Nord-est	3.506	3.767	4.232	2,9	2,7	2,5
Centro	3.581	3.864	4.242	3,0	2,8	2,6
Sud	4.030	4.359	4.748	3,4	3,2	2,9
Isole	2.002	2.174	2.371	3,2	3,0	2,8
Italia	18.632	19.909	21.811	3,0	2,8	2,6
Tassi di crescita (*)	16,6	6,9	9,6	-10,1	-6,0	-8,5

Fonte: Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, ISTAT, 1971-1981-1991-2001

(*) Tassi di crescita rispetto al decennio precedente (valori percentuali).

Bibliografia

- Banca d'Italia (2006), *I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2004*, I. Faiella, R. Gambacorta, S. Iezzi e A. Neri (a cura di), Supplementi al Bollettino Statistico (nuova serie), Banca d'Italia, n. 7, Gennaio.
- Bover, O. e P. Velilla (2002), *Hedonic House Prices Without Characteristics: The Case Of New Multiunit Housing*, CEPR Discussion Paper, n. 3161.
- Bray, J. R. (1995), *Housing Affordability for low income earners: a review of the concepts, methodologies and outcomes*, International Working Paper, Department of Housing and Regional Development, Canberra.
- Cannari, L., G. D'Alessio e R. Gambacorta, (2006), *Capital gains and wealth distribution in Italy*, presentato alla IFC Conference "Measuring the financial position of the household sector", Basilea, 30-31 Agosto.
- Cannari, L., G. D'Alessio e M. Paiella (2006), *La ricchezza delle famiglie italiane: un'analisi territoriale*, in L. Cannari e F. Panetta (a cura di) "Il sistema finanziario e il Mezzogiorno: squilibri strutturali e divari finanziari", Bari, Cacucci editore.
- Cannari, L. e I. Faiella (2005), *House Prices and Housing Wealth in Italy*, mimeo, Banca d'Italia.
- Cannari, L., F. Nucci e P. Sestito (1997), *Mobilità territoriale e costo delle abitazioni: un'analisi empirica per l'Italia*, Banca d'Italia, Temi di discussione, n. 308.
- Censis-Sunia-CGIL (2007), *Vivere in affitto: Più case in affitto, più mobilità sociale e territoriale*, Indagine Censis-Sunia-CGIL sulle famiglie in affitto, Roma 4 aprile 2007
- Cipolletta I., M. Buffo, G. de Caprariis, S. Gambuto e A. Guelfi (2006), *Mercato degli affitti, regole e mobilità*, Progetto Concorrenza di Confindustria, presentato al Convegno Biennale - Concorrenza bene pubblico, Roma, 17 Marzo 2006.
- Commissione di indagine sulla povertà e sull'emarginazione, Presidenza del Consiglio dei Ministri (1997), *Povertà abitativa in Italia 1989-1993*, Società e Istituzioni, Dipartimento per l'informazione e l'editoria, Roma.
- Di Addario, S. (2002), *Italian Household Tenure Choices and Housing Demand*, mimeo, Banca d'Italia.
- Ermisch, J. (1999), *Prices, Parents, and Young People's Household Formation*, Journal of Urban Economics, vol. 45, n.1, pp. 47-71.
- Finicelli, A. (2007), *House price developments and fundamentals in the United States*, Questioni di economia e finanza, Banca d'Italia, maggio, n.7.
- Glaeser, E. L. e J. Gyourko (2003), *The Impact of Building Restrictions on Housing Affordability*, in "FRBNY Economic Policy Review", June, pp. 47-71.
- Green, R. K. e P. H. Hendershott (1993), *Demographic Factors and Real House Prices*, NBER Working Paper, n. 4332, Aprile.

- Guiso, L., M. Haliassos e T. Jappelli (2003), *Household Stockholding in Europe: Where Do We Stand, and Where Do We Go?*, CEPR, Discussion Paper, n. 3694.
- Guiso, L. e T. Jappelli (1999), *Private Transfers, Borrowing Constraints and the Timing of Homeownership*, CEPR, Discussion Paper, n. 2050.
- Housing Statistics in the European Union 2004 (2005), National Board of Housing, Building and Planning, Sweden and Ministry for Regional Development of the Czech Republic, http://www.boverket.se/.../housing_statistics_in_the_european_union_2004.pdf.
- ISTAT (2003), *Previsioni della popolazione residente per sesso, età e regione dal 1.1.2001 al 1.1.2051*, Roma, Informazioni, n. 13.
- ISTAT (2005), *Rapporto annuale sulla situazione del Paese nel 2004*, Istituto Nazionale di Statistica.
- Kalton, G. e I. Flores Cervantes (2003), *Weighting Methods*, Journal of Official Statistics, vol.19, n.2, pp. 81-97.
- Landt, J. e R. Bray (1997), *Alternative Approaches to Measuring Rental Housing Affordability in Australia*, NATSEM Discussion Paper, n. 16, Aprile.
- Mankiw, N. G. e D. N. Weil (1988), *The Baby Boom, the Baby Bust and the Housing Market*, National Bureau of Economic Research, Working Paper, n. 2794.
- Martin, R. F. (2005), *The Baby Boom: Predictability in House Prices and Interest Rates*, Board of Governors of Federal Reserve System, International Finance Discussion Paper, n. 847.
- Ministero dell'Interno (2004), *Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo – Anno 2003*, Ufficio Centrale di Statistica, Direzione Centrale per la Documentazione e la Statistica, Ottobre.
- Ministero dell'Interno (2005), *Andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo - I semestre 2004*, Ufficio Centrale di Statistica, Direzione Centrale per la Documentazione e la Statistica, Aprile.
- Paiella, M. (2004), *Does wealth affect consumption? Evidence for Italy*, Banca d'Italia, Temi di discussione, n. 510, Luglio.
- Quigley, J. M. e S. Raphael (2004), *Is Housing Unaffordable? Why Isn't It More Affordable*, Journal of Economic Perspectives, vol. 18, n.1, pp. 191-214.