

XXXII CONFERENZA ITALIANA DI SCIENZE REGIONALI

IL MERCATO DELLE LOCAZIONI RESIDENZIALI IN ITALIA NELL'ULTIMO DECENNIO

Elisa Cinti¹, Massimo Guagnini², Chiara Mussida³

¹ Prometeia spa, via Marconi, 43 – 40122 Bologna, e-mail: elisa.cinti@prometeia.it.

² Prometeia spa, via Marconi, 43 – 40122 Bologna, e-mail: massimo.guagnini@prometeia.it.

³ Prometeia spa, via Marconi, 43 – 40122 Bologna, e-mail: chiara.mussida@prometeia.it.

SOMMARIO

Alla conclusione di uno dei più lunghi cicli espansivi del mercato immobiliare residenziale, il segmento delle locazioni è quello che mostra i segni più evidenti di tensione, per effetto di molteplici cause che vanno dalla sostanziale assenza di politiche pubbliche di tipo strutturale alla ridotta convenienza per i privati a offrire abitazioni in locazione. Per realizzare un'analisi esplorativa su cosa è avvenuto nel mercato delle locazioni nell'ultimo decennio sono state utilizzate in primo luogo le informazioni disponibili sulle famiglie in locazione, tratte dall'indagine EU-SILC (*European Union Statistics on Income and Living Conditions*) sui redditi e le condizioni di vita delle famiglie europee, per offrire un primo quadro d'insieme sull'incidenza delle famiglie in affitto e le loro caratteristiche socio-economiche. In secondo luogo l'analisi del mercato delle locazioni è stata condotta sulla base di informazioni riferite ai comuni capoluogo di provincia, volte ad analizzare alcune questioni relative alla dinamica delle locazioni tra il 1996 e il 2010 e agli effetti di modifiche istituzionali (in particolare quelli della progressiva cancellazione del regime dell'equo canone), della dinamica dei valori immobiliari e in generale della pressione della domanda. L'obiettivo finale è quello di costruire un indicatore economico di accessibilità all'abitazione relativo al mercato delle locazioni a livello di comune capoluogo di provincia.

1 Introduzione

Come evidenziato dall'indagine conoscitiva sul mercato immobiliare condotta dalla Commissione ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera dei Deputati, la questione abitativa in Italia sta assumendo una crescente rilevanza, come è testimoniato dal numero di famiglie in difficoltà con il costo dei mutui (430 mila secondo l'indagine conoscitiva) o che dichiarano di essere in arretrato con il canone di locazione (6000 mila)¹.

Il progressivo e drastico ridimensionamento del mercato delle locazioni che ha accompagnato il parallelo processo di accesso alla proprietà dell'abitazione da parte di un numero crescente di famiglie (alla fine degli anni settanta il 51% delle famiglie italiane viveva in case di proprietà e circa il 41% in affitto, nel 2008 la quota di famiglie che vive in proprietà ha raggiunto circa il 70%, mentre l'affitto è sceso a circa il 20%) ha comportato un fenomeno di selezione delle famiglie in affitto, che oltre ad essere meno numerose sono sempre più concentrate nelle fasce di popolazione che evidenzia più elevati indici di fragilità socio-economica, come evidenziato anche dalle analisi di Banca d'Italia.

Sul mercato delle locazioni sono particolarmente evidenti le crescenti difficoltà delle famiglie in termini di accessibilità all'abitazione (*house affordability*), fenomeno che spesso è analizzato con esclusivo riferimento all'accesso alla proprietà e con riferimento quindi a indici basati sui valori immobiliari (prezzo di acquisto dell'abitazione) e non sulle locazioni (canoni di affitto). Un'altra dimensione del problema non ancora esplorata in modo sistematico è quella relativa gli ampi divari territoriali che si riscontrano in relazione alla problematica dell'accessibilità all'abitazione. La situazione risulta, infatti, molto differenziata in funzione di parametri relativi ad esempio alla dimensione dell'area urbana esaminata (metropoli vs. città minori), alla ripartizione geografica (Nord vs. Sud) e in generale alla pressione dei fattori di domanda (dinamica demografica, reddito disponibile, ...).

Dopo l'analisi esplorativa presentata nel paragrafo che segue, relativa agli aspetti rilevanti del mercato delle locazioni in Italia mediante l'utilizzo dei dati dell'indagine EU-SILC, nel terzo paragrafo è passata in rassegna una disamina dei provvedimenti e delle modifiche legislative adottate nell'ultimo decennio in tema di locazioni, seguita nel quarto paragrafo dall'analisi del mercato delle locazioni a livello di comune capoluogo di provincia.

¹ Per un approfondimento sull'indagine si consulti il sito
http://www.camera.it/453?bollet=_dati/leg16/lavori/bollet/201007/0729/html/08#136n4

2 Famiglie in affitto e disagio abitativo

2.1 La base dati

L'analisi esplorativa su quanto avvenuto nel mercato delle locazioni nell'ultimo decennio è stata condotta utilizzando in primo luogo le informazioni disponibili sulle famiglie in locazione, tratte dall'indagine EU-SILC (*European Union Statistics on Income and Living Conditions*) sui redditi e le condizioni di vita delle famiglie europee, relativamente al periodo 2004-2008. La struttura del campione utilizzato per questa indagine consente di ottenere risultati significativi a livello di regione ed offre quindi un primo quadro sul fenomeno di interesse. La ricchezza delle informazioni contenute in questa base dati consente inoltre di raggiungere un buon grado di dettaglio per le elaborazioni.

Il progetto EU- SILC (European Statistics on Income and Living Conditions) è stato lanciato in via sperimentale nel 2003 ed è entrato ufficialmente in vigore a partire dal 2004. Ha sostituito l'*European Community Household Panel Survey (ECHP)*, condotta fra il 1994 ed il 2001. Attualmente l'indagine è condotta in venticinque Stati Membri ai quali si aggiungono Norvegia ed Islanda. Le definizioni e le metodologie di rilevazione sono armonizzate ed omogenee in tutti i Paesi, consentendo quindi comparazioni fra informazioni/indicatori a carattere internazionale.

I dati si presentano in due forme, trasversale e longitudinale. Sono disponibili 6 files cross-section per gli anni 2004-2009 ed una versione longitudinale per il quinquennio 2004-2008. Nel presente lavoro sono stati utilizzati i files cross-section annuali relativi al periodo 2004-2008. L'unità di riferimento dell'indagine è costituita dalla famiglia. Sono, pertanto, intervistati tutti i componenti delle famiglie residenti in Italia, anche se temporaneamente all'estero. Sono escluse le famiglie residenti in Italia che vivono abitualmente all'estero ed i membri permanenti delle convivenze (ospizi, brefotrofi, istituti religiosi, caserme, ecc.).

La numerosità campionaria della componente trasversale dell'indagine EU-SILC fa riferimento a livelli minimi di numerosità (in termini di famiglie, ovvero di unità di riferimento della rilevazione) fissati a livello europeo da Eurostat. Questi riferimenti sono stati costruiti tenendo conto del peso demografico dei paesi partecipanti all'indagine, per l'Italia risultato pari a 7.250 famiglie.

2.1 Il periodo 2004-2008

Prima di analizzare e definire l'entità e le caratteristiche del disagio abitativo delle famiglie italiane in affitto, è opportuno enfatizzare il peso delle famiglie italiane che si rivolgono al

mercato della locazione, ovvero “le famiglie in affitto” e la sua evoluzione temporale, nonché le principali caratteristiche di questa quota non enorme di famiglie italiane².

Queste informazioni sono rese disponibili dall’elaborazione dei dati EU-SILC (*European Union Statistics on Income and Living Conditions*) trasversali relativamente al periodo 2004-2008 per tutte le regioni italiane e per l’Italia nel suo complesso³.

Tabella 1 - Famiglie italiane in affitto rispetto al totale delle residenti in Italia, media 2004-2008, valori assoluti e %

Regione	Famiglie in affitto	Totale famiglie	Quota %
Piemonte	412.567	1.915.420	21,54
Valle d'Aosta	10.738	56.794	18,91
Lombardia	710.862	4.012.818	17,71
Bolzano*	51.234	188.312	27,21
Trento*	28.294	208.969	13,54
Veneto	327.489	1.880.521	17,41
Friuli V.G.	84.239	528.657	15,93
Liguria	165.240	769.272	21,48
Emilia R.	334.716	1.812.440	18,47
Toscana	221.616	1.514.445	14,63
Umbria	45.295	346.735	13,06
Marche	90.479	595.334	15,20
Lazio	397.428	2.140.745	18,56
Abruzzo	61.674	505.067	12,21
Molise	14.558	123.922	11,75
Campania	571.903	2.013.870	28,40
Puglia	241.114	1.453.389	16,59
Basilicata	31.818	221.314	14,38
Calabria	117.710	737.196	15,97
Sicilia	290.270	1.912.967	15,17
Sardegna	90.945	633.207	14,36
Italia	4.300.190	23.571.394	18,24

* Le province autonome di Trento e Bolzano, come enfatizzato in nota 5, sono equiparate a regioni di livello NUTS 2.

La tendenza di lungo periodo che ha contraddistinto il mercato abitativo italiano negli ultimi decenni è il forte aumento della quota di famiglie che vivono in proprietà. Se alla fine degli

² I risultati fanno riferimento alle elaborazioni effettuate dagli autori per il “Rapporto di analisi del contesto dell’housing sociale. La questione abitativa in Italia: analisi demografica” (gennaio 2011)..

³ La numerosità del campione EU-SILC consente di avere stime significative a livello nazionale e ripartizionale. Per alcune regioni e per alcuni anni di indagine (nel presente lavoro si utilizzano i dati annuali trasversali) non si ottengono numerosità significative. Ad esempio questo succede primariamente nelle regioni più piccole, es. la Valle d’Aosta. Per ovviare a queste problematiche è stato deciso di considerare le elaborazioni riferite ai risultati medi relativi al periodo 2004-2008, anziché ai singoli valori annui.

anni settanta il 51% delle famiglie italiane viveva in case di proprietà e circa il 41% in affitto, nel 2008 la quota di famiglie che vive in proprietà ha raggiunto circa il 70%, mentre l'affitto è sceso a circa il 20%. Circa un quinto del totale delle famiglie italiane si è quindi spostato negli ultimi quarant'anni dall'affitto alla proprietà⁴.

La Tabella 1 riporta il numero di famiglie in affitto, il totale delle famiglie e l'incidenza delle prime su queste ultime per tutte le regioni italiane⁵ e per l'Italia nel suo complesso, come media del periodo 2004-2008. In Italia, a conferma della tendenza appena descritta, si registra un'incidenza media pari al 18,24%. Il valore complessivo sintetizza situazioni eterogenee per le regioni italiane. Abruzzo e Molise registrano i valori più bassi, al di sotto della media italiana di circa 6 punti percentuali, mentre ai primi posti fra le regioni italiane, con un'incidenza delle famiglie in affitto di ben 10 punti percentuali al di sopra della media, ci sono la provincia autonoma di Bolzano e la Campania.

Oltre a misurare l'incidenza delle famiglie in affitto e le loro caratteristiche socio-economiche (es. tipologia familiare, tipologia di percettori di reddito, etc.), l'indagine permette anche di sviluppare indici sulla sostenibilità economica delle locazioni, utilizzando il rapporto tra il canone annuale ed il reddito disponibile. Rispetto ad analisi di questo tipo condotte su dati aggregati l'utilizzo di micro-dati riferiti ad un campione di famiglie permette di misurare il rapporto tra affitto e reddito, inteso come indicatore di una situazione di disagio abitativo, per specifiche tipologie familiari (famiglie monocomponente, due adulti o monogenitore, con o senza figli a carico, etc.) o categorie di percettori di reddito (lavoratori dipendenti, lavoratori autonomi oppure pensionati) e per fasce di reddito.

La sostenibilità economica dell'abitazione è, infatti, generalmente misurata considerando il rapporto fra i costi associati all'abitazione ed il reddito disponibile. Quando i costi superano una determinata quota del reddito, siamo in presenza di una situazione di scarsa accessibilità all'abitazione (*housing affordability*). Occorre sottolineare che esistono tuttavia problemi connessi all'utilizzo di un alto rapporto tra affitto e reddito come indicatore di una situazione di disagio abitativo. Ad esempio alcune famiglie potrebbero decidere di spendere un'elevata quota del proprio reddito per la casa per motivazioni legate alle loro preferenze (in testa alle loro preferenze c'è il fatto di poter vivere in una casa grande e/o di qualità), mentre famiglie povere potrebbero beneficiare di molti sussidi in natura che non rientrano nel computo del reddito disponibile. Inoltre, il reddito corrente potrebbe subire forti oscillazioni di anno in anno, rendendo instabile il giudizio circa la sostenibilità del costo dell'affitto. Nonostante

⁴ Per dettagli si veda Baldini, M. (2010, cap. 2).

⁵ Le province autonome di Trento e Bolzano sono equiparate a regioni di livello 2 in base al Regolamento (EC) n. 1059/2003 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 maggio 2003 che stabilisce una classificazione comune delle unità territoriali per la statistica (*NUTS, Nomenclature of territorial units for statistics*) e la successiva modifica del 2007. Nella nomenclatura NUTS, infatti, non è presente la regione di livello 2 "Trentino Alto Adige".

queste e altre limitazioni, il rapporto affitto/reddito è utilizzato come indicatore di riferimento per valutare la sostenibilità economica dell'abitazione e quindi l'eventuale esistenza di situazioni di disagio abitativo. Per convenzione è stato stabilito che quest'ultima condizione si verifica se il rapporto affitto/reddito eccede la soglia del 30%⁶. Anche in questo caso il livello critico dovrebbe variare a seconda del tipo di famiglia, ovvero del numero di componenti. Tuttavia, per semplificare, è stato fissato un unico livello critico o soglia.

Anche per calcolare l'indicatore di disagio abitativo sono stati utilizzati i dati dell'indagine EU-SILC. Il disagio abitativo medio delle famiglie italiane nel periodo 2004-2008 è pari al 24,4%. Se si considera la disaggregazione per quintili di reddito, emerge che nel primo quintile il disagio abitativo delle famiglie in affitto è piuttosto elevato e pari a circa il 50%.

Per avere un'indicazione precisa dell'entità del disagio abitativo è utile valutare il peso delle famiglie in situazione di disagio abitativo rispetto al totale delle famiglie, con riferimento a tutte le regioni italiane ed all'Italia nel suo complesso, relativamente all'arco temporale 2004-2008 (media del periodo). La Tabella 2 riporta tali informazioni.

Tabella 2 - Famiglie in disagio abitativo rispetto al totale famiglie residenti, media 2004-2008, valore %

Regione	Totale famiglie in disagio abitativo	Totale famiglie	%famiglie disagio abitativo sul totale
Piemonte	71.079	1.915.420	3,8
Valle d'Aosta	2.250	56.794	4,0
Lombardia	171.143	4.012.818	4,3
Bolzano*	13.113	188.312	7,0
Trento*	2.884	208.969	1,4
Veneto	87.335	1.880.521	4,6
Friuli V.G.	18.783	528.657	3,6
Liguria	49.994	769.272	6,5
Emilia R.	92.205	1.812.440	5,1
Toscana	48.432	1.514.445	3,2
Umbria	8.320	346.735	2,4
Marche	21.376	595.334	3,7
Lazio	111.707	2.140.745	5,2
Abruzzo	20.836	505.067	4,1
Molise	1.655	123.922	1,3
Campania	150.717	2.013.870	7,5
Puglia	62.009	1.453.389	4,3
Basilicata	2.759	221.314	1,2
Calabria	32.636	737.196	4,4
Sicilia	50.206	1.912.967	2,6
Sardegna	23.434	633.207	3,7
Italia	1.044.132	23.571.394	4,4

⁶ La soglia del 30% è riconosciuta anche dalla Banca Centrale Europea.

Si evince che la percentuale media italiana per l'incidenza di famiglie in disagio abitativo sul totale famiglie relativamente al periodo 2004-2008 è pari al 4,4%. Eccedono questo valore in modo più rilevante (2-3 punti percentuali) le regioni Campania e Liguria, e la provincia autonoma di Bolzano. Le regioni che invece presentano un vantaggio più spiccato rispetto ai valori medi nazionali sono Umbria, Basilicata e Sicilia unitamente alla provincia autonoma di Trento. Oltre ad un'analisi generale del livello di disagio abitativo presente sia in Italia, sia in ciascuna regione, è rilevante analizzare alcune delle caratteristiche delle famiglie che sopportano condizioni di disagio abitativo.

Tabella 3 - Quota delle famiglie in disagio abitativo per tipologia familiare, media periodo 2004-2008 (valori %)

Regione	Tipologia familiare*									Totale %
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
Piemonte	28,29	14,34	16,02	11,87	1,99	12,59	9,88	1,59	3,43	100
Valle d'Aosta	34,21	15,2	13,74	10,53	3,51	10,23	7,89	0,89	3,8	100
Lombardia	23,71	14,48	16,24	14,85	2,21	11,16	9,78	1,75	5,82	100
Bolzano*	23,81	13,69	13,39	12,5	1,49	12,2	13,69	4,46	4,77	100
Trento*	28,20	8,54	11,37	14,45	5,45	7,82	12,32	3,79	8,06	100
Veneto	23,69	11,59	12,74	17,58	2,74	11,97	10,89	1,91	6,89	100
Friuli V.G.	30,19	13,68	15,68	14,39	2,71	10,61	8,84	0,83	3,07	100
Liguria	36,36	11,33	15,94	12,99	2,83	10,63	5,55	1,06	3,31	100
Emilia R.	28,16	11,88	17,45	15,11	2,95	9,82	9,14	1,03	4,46	100
Toscana	24,37	12,29	14,82	17,72	2,39	12,73	8,39	1,74	5,55	100
Umbria	24,00	9,03	18,17	16,8	1,83	11,09	10,97	1,03	7,08	100
Marche	21,74	11,08	16	16,21	2,87	11,59	10,26	1,85	8,4	100
Lazio	26,72	10,72	16,08	12,96	3,69	9,7	11,88	1,15	7,1	100
Abruzzo	20,73	5,69	16,46	18,7	2,85	7,93	14,43	3,05	10,16	100
Molise	28,50	8,55	17,1	15,54	1,04	9,59	14,25	1,3	4,13	100
Campania	17,66	7,19	15,87	13,87	3,79	8,88	16,87	6,19	9,68	100
Puglia	22,56	8,26	12,44	15,93	1,98	9,88	15,35	4,65	8,95	100
Basilicata	19,53	9,88	19,53	13,18	1,18	7,53	15,53	7,06	6,58	100
Calabria	22,01	9,87	14,61	12,52	2,47	8,16	15,94	4,93	9,49	100
Sicilia	23,82	10,41	15,67	11,91	1,72	9,76	14,27	3,86	8,58	100
Sardegna	18,29	12,97	11,37	19,01	2,13	9,77	13,14	3,2	10,12	100
Italia	25,20	11,36	15,37	14,83	2,61	10,56	11,24	2,37	6,46	100

*La numerazione delle tipologie familiari fa riferimento alle seguenti categorie: 1) monocomponente, 2) 2 adulti (età inferiore a 65 anni) senza figli, 3) 2 adulti (almeno uno di età superiore a 65 anni) senza figli, 4) altre tipologie familiari senza figli a carico, 5) un genitore con uno o più figli a carico, 6) 2 adulti con un figlio a carico, 7) 2 adulti con 2 figli a carico, 8) 2 adulti con 3 figli o più a carico, 9) altre tipologie familiari con figli a carico.

Una delle potenzialità dell'indagine EU-SILC è appunto la ricchezza di informazioni raccolte e quindi la possibilità di analizzare le caratteristiche della popolazione oggetto d'analisi. Nel

nostro caso quest'ultima fa riferimento alle caratteristiche delle famiglie che si trovano in condizioni di disagio abitativo.

Nel dettaglio, la Tabella 3 mostra la quota delle famiglie in disagio abitativo per tipologia familiare, mentre la Tabella 4 presenta l'incidenza del disagio abitativo per tipologia di percettori di reddito. Per entrambi i casi si fa ovviamente riferimento alle tipologie familiari⁷ e alle categorie di percettori di reddito⁸ utilizzati dall'indagine di riferimento EU-SILC.

Tabella 4 - Incidenza del disagio abitativo per tipologia di percettori di reddito, media 2004-2008 (valori %)

Regione	Redditi da lavoro dipendente	Redditi da lavoro autonomo	Sussidi e trasferimenti	Totale
Piemonte	39,33	15,47	43,55	98,34
Valle d'Aosta	35,99	16,55	45,15	97,69
Lombardia	41,99	13,73	41,17	96,88
Bolzano*	41,98	16,29	40,24	98,51
Trento*	40,12	20,74	38,25	99,12
Veneto	41,74	17,10	39,77	98,62
Friuli V.G.	40,83	19,93	37,68	98,44
Liguria	36,63	12,99	48,96	98,58
Emilia R.	32,04	15,98	49,47	97,49
Toscana	36,48	13,98	48,35	98,80
Umbria	39,10	17,76	40,91	97,77
Marche	36,01	16,57	46,12	98,70
Lazio	39,18	17,05	42,75	98,98
Abruzzo	41,27	14,44	42,12	97,83
Molise	37,36	16,79	45,22	99,37
Campania	32,71	17,46	49,75	99,92
Puglia	41,12	14,83	40,57	96,52
Basilicata	37,78	14,23	46,09	98,10
Calabria	38,80	14,46	45,01	98,27
Sicilia	40,47	14,74	42,17	97,38
Sardegna	35,40	15,96	47,79	99,15
Italia	44,60	15,83	39,02	99,45

Nota: Sono state incluse le tre tipologie che rappresentano la quasi totalità dei redditi familiari. Fra le altre componenti ci sono benefici di disoccupazione, anzianità, malattia, disabilità, rendite imputate, interessi, dividendi da investimenti in capitale, etc.

⁷ Per le tipologie familiari si fa riferimento alla variabile HX060 che classifica le tipologie familiari in: monocomponente, 2 adulti (età inferiore a 65 anni) senza figli, 2 adulti (almeno uno di età superiore a 65 anni) senza figli, altre tipologie familiari senza figli a carico, un genitore con uno o più figli a carico, 2 adulti con un figlio a carico, 2 adulti con 2 figli a carico, 2 adulti con 3 figli o più a carico, altre tipologie familiari con figli a carico.

⁸ Il reddito disponibile totale familiare (variabile HY020) è scomposto nelle componenti derivanti da lavoro dipendente (FYDIP), lavoro autonomo (FYAUT) e sussidi e trasferimenti (prevalentemente pensioni, FYTRASF).

Le tipologie familiari che evidenziano le peggiori condizioni di disagio abitativo (Tabella 3) sono le “monocomponenti” (1 adulto), “2 adulti dei quali uno di età superiore a 65 anni senza figli”, e le “altre categorie familiari senza figli” che in Italia raggiungono mediamente nel periodo 2004- 2008 le percentuali del 25,2%, 15,4% e 14,8%, rispettivamente. In alcune aree, quali la provincia autonoma di Trento e le regioni Piemonte e Valle d’Aosta, si riscontra un elevato disagio abitativo per la tipologia familiare “2 adulti di età inferiore a 65 anni senza figli”. La categoria “2 adulti, 2 figli a carico” sopporta un disagio abitativo piuttosto elevato pari a circa il 15-16 % nelle regioni Campania, Puglia, Basilicata e Calabria.

La Tabella 4 mostra che in Italia la tipologia di percettori di reddito che sopporta maggiormente condizioni di disagio abitativo è quella dei percettori di sussidi e trasferimenti con una percentuale di circa il 43%, seguiti dai lavoratori dipendenti con il 39%, mentre per i lavoratori autonomi si registra un disagio abitativo medio molto più contenuto (15%). Tale ordinamento si osserva in tutte le regioni italiane ad eccezione di Valle d’Aosta, Lombardia, Veneto e province autonome di Trento e Bolzano. In queste aree al primo posto fra coloro che maggiormente si trovano in disagio abitativo abbiamo i lavoratori dipendenti, seguiti dai percettori di sussidi e trasferimenti. I lavoratori autonomi si trovano all’ultimo posto della graduatoria in tutte le regioni italiane. I valori più bassi (circa 12-13%) si registrano in Valle d’Aosta, Friuli Venezia Giulia ed Emilia Romagna.

3 Le modifiche istituzionali nel mercato delle locazioni abitative

Le difficoltà di accedere all’abitazione delle fasce deboli della popolazione è conseguenza di un più che decennale ciclo di aumento del prezzo degli immobili e dei canoni di locazione, accompagnato – negli ultimi anni – da una crescita della domanda di abitazioni manifestatasi in parallelo alla riduzione delle nuove costruzioni (scese a circa 270 mila l’anno dalle 450 mila degli anni ’70) e alla dinamica demografica (l’aumento dell’immigrazione ha contribuito anch’essa a generare una domanda aggiuntiva di alloggi in alcune aree). Tali problemi si sono concentrati prevalentemente nelle città metropolitane, dove maggiore è il livello raggiunto dai prezzi delle costruzioni e dei canoni di locazione e dove la dinamica del mercato rischia di produrre contraccolpi negativi anche sul piano economico-sociale.

La crisi ha posto con rinnovata evidenza l’esigenza, nell’ambito di politiche abitative organiche e coerenti, di un approccio differenziato che tenga conto della segmentazione dei mercati, sia della locazione che della proprietà. Sotto questo profilo, la struttura rigida dei mercati immobiliari, sbilanciati verso la proprietà, determina una serie di difficoltà a dare risposta ai diversi fabbisogni della domanda abitativa in locazione. La quota di case in affitto in Italia, pari a 4 milioni e 400 mila (il 18,8%), è nettamente inferiore rispetto agli altri paesi europei (Germania 57,3%, Olanda 47,3%, Francia 40,7%) e, soprattutto, che l’offerta di

edilizia sociale in Italia è nettamente inferiore a quella degli altri Paesi europei (l'Italia con una quota di edilizia sociale del 4,5% è undicesima in Europa).

I provvedimenti legislativi adottati nell'ultimo decennio, sia aventi carattere di urgenza sia ordinari, si sono mossi lungo alcuni filoni principali strettamente correlati tra loro: misure volte a fronteggiare l'emergenza abitativa soprattutto nelle grandi aree metropolitane, programmi nazionali per l'edilizia nuova, di recupero manutentivo e rifinanziamento di alcuni programmi innovativi in ambito urbano, prosecuzione di una politica volta alla dismissione del patrimonio abitativo pubblico, adozione di strumenti fiscali per l'accesso all'abitazione in proprietà o affitto e, infine, interventi volti a dare impulso al mercato delle locazioni.

Le politiche abitative dell'ultimo decennio hanno anche tenuto conto dell'esperienza del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (piuttosto di quelle di proprietà dell'alloggio) quale privilegiato strumento per favorire l'accesso all'alloggio da parte di soggetti in difficoltà rispetto alle condizioni del mercato immobiliare. Sono state approvate anche alcune modifiche alla normativa in materia di locazioni, in particolar modo alle norme di carattere processuale ad opera del d.l. 230/2004 garantendo una maggiore tutela degli interessi delle parti relativamente alle modalità di rilascio dell'alloggio locato (obbligo di motivazione e possibilità di opposizione).

Le ulteriori misure volte a dare un nuovo impulso al mercato delle locazioni sono state dirette ad incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione abitativa a canone sostenibile⁹.

Prima di passare all'esame della situazione è opportuno focalizzare l'attenzione sulle modifiche istituzionali che hanno interessato il mercato delle locazioni regolato, nella maggior parte dei paesi sviluppati, da norme destinate al controllo del mercato. In Italia le politiche di controllo degli affitti vennero introdotte, per la prima volta, nel 1917, in un più ampio contesto di interventi propri di un'economia di guerra. Dopo quel primo intervento di blocco dei fitti, il mercato della locazione si è avviato verso una progressiva liberalizzazione

⁹ Tra esse va ricordata:

- l'istituzione di un apposito Fondo per l'edilizia a canone speciale, per l'attuazione di programmi finalizzati alla costruzione al recupero di unità immobiliari nei comuni ad alta tensione abitativa;
- la costituzione di un'apposita società di scopo, da parte del Ministero dell'Economia e delle Finanze, ai fini dell'incremento del patrimonio immobiliare destinato alla locazione, soprattutto di quello a canone sostenibile nei comuni soggetti a fenomeni di disagio abitativo alta tensione abitativa;
- l'istituzione di un fondo per lo sviluppo di una nuova tipologia di alloggio, le residenze di interesse generale destinate alle locazioni, edifici non di lusso situati nei comuni ad alta tensione abitativa e vincolati alla locazione a canone sostenibile per almeno 25 anni;
- l'avvio del programma in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" finalizzato a incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile;
- la Legge Finanziaria per il 2008 (l. 244/2007) ha introdotto una detrazione per i contratti stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431 del 1998, che si aggiunge a quella vigente prevista per i soli contratti stipulati o rinnovati in base ad appositi accordi definiti in sede locale; una detrazione fiscale per i contratti di locazione stipulati ai sensi della L. 431/1998 da giovani di età compresa fra i 20 e i 30 anni, l'attribuzione di una somma corrispondente all'importo della detrazione non frutta dai soggetti incapienti.

(con un'interruzione voluta dal regime fascista e protrattasi fino alla conclusione della Seconda guerra mondiale), culminata durante la prima metà degli anni Sessanta. Da allora e fino all'approvazione della Legge n. 392/78 (la disciplina del cosiddetto «equo canone»), le politiche di controllo degli affitti sono state caratterizzate da repentina cambiamenti di direzione. A partire dal secondo dopoguerra, il numero di abitazioni occupate dal proprietario è aumentato progressivamente, sia in valore assoluto, sia come incidenza sullo stock complessivo. Tale trend di lungo periodo è spiegabile con il progressivo aumento, a partire dagli anni Cinquanta, del benessere e della ricchezza delle famiglie.

La disciplina in materia di locazioni di immobili urbani, introdotta con la Legge 392/78 ha condizionato e condiziona in maniera rilevante il mercato dell'abitazione, sia per quanto riguarda l'affitto che l'acquisto. In una situazione economica caratterizzata tra il 1974 e il 1979 da fattori congiunturali sfavorevoli, per il brusco aumento delle quotazioni di greggio e una lunga e prolungata inflazione, il legislatore adottò una soluzione di compromesso tra una normativa vincolistica ed un regime di libero mercato. Per la determinazione dell'equo canone, infatti, si deve calcolare, sulla base di una serie di criteri rigidi, un valore locativo e, quindi, il fitto corrispondente. I criteri da prendere in considerazione erano numerosi (superficie convenzionale, costo base per metro quadrato, categoria catastale, classe demografica del comune, ubicazione, ecc.). Tali criteri indicavano la volontà di stabilire un canone di locazione rappresentativo della qualità dell'immobile e, per quanto possibile, di mercato. Le rigidità della normativa, tuttavia, erano evidenti: oltre ai coefficienti fissi per il calcolo del valore locativo, si indica una durata del contratto non inferiore a quattro anni e il tacito rinnovo del contratto (se almeno sei mesi prima della scadenza non veniva comunicata alla disdetta) e il criterio di aggiornamento del canone era stato basato sul 75% della variazione dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati. La situazione del mercato delle abitazioni è parzialmente cambiata nel corso degli anni Novanta. L'introduzione, nel corso del 1992, dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) ha poi determinato un incremento degli oneri fiscali gravanti sull'abitazione, rendendo inevitabile l'introduzione di modifiche alla normativa che regolava i fitti, quali quelle previste dai «patti in deroga» (Legge 359/92).

La Legge 431 del 9 dicembre 1998 ha, infine, avviato una riforma organica del settore delle locazioni degli immobili destinati a uso abitativo, con l'obiettivo di incoraggiare le locazioni di appartamenti. Cessano di avere efficacia le norme sull'equo canone e i patti in deroga e vengono previsti due regimi alternativi:

- il primo ha in oggetto contratti nei quali le parti sono libere di decidere tutti gli elementi a esclusione soltanto della durata che resta fissata in quattro anni (con rinnovo per altri quattro);
- nel secondo contratti riguardo ai quali le parti possono determinare una durata minore (3 anni con rinnovo per altri 2 alla scadenza), facendo riferimento però, per tutto il

resto, ad appositi accordi definiti dalle associazioni dei proprietari e dalle associazioni dei conduttori. Per spingere i proprietari a stipulare questo secondo tipo di contratti, per i quali a fronte del vantaggio rappresentato dalla durata inferiore vi sarà lo svantaggio di un canone più basso rispetto a quello di mercato, sono previsti incentivi di carattere fiscale.

Va messo in evidenza come la riforma abbia realizzato una liberalizzazione del settore delle locazioni solo parziale. Contemperando gli interessi in gioco, il legislatore ha sostituito il regime precedente con una disciplina che continua a tutelare maggiormente la posizione del conduttore rispetto a quella del locatore, pur attribuendo a quest'ultimo notevoli possibilità che prima erano del tutto escluse. L'autonomia contrattuale delle parti appare, poi, ulteriormente compressa dal rafforzato ruolo che viene attribuito alle associazioni dei proprietari e a quelle dei conduttori, almeno con riguardo ai contratti con canone calmierato. La liberalizzazione integrale (in relazione sia al canone sia alla durata), invece, riguarda effettivamente gli immobili di lusso, le ville e i castelli e gli immobili di interesse artistico e culturale, oltre che le case per la villeggiatura, come stabilisce l'art. 1 della legge di riforma.

4 Analisi del mercato delle locazioni nel periodo 1996-2010

In questa seconda parte del lavoro si affronta l'analisi del mercato delle locazioni tra il 1996 e il 2010 sulla base di informazioni riferite ai comuni capoluogo di province. A questo livello territoriale non sono disponibili micro-dati sulle famiglie (l'indagine EU-SILC – come spiegato in nota 5 - consente di arrivare seppur con qualche aggiustamento al dettaglio regionale), ma sono stati reperiti indicatori sui canoni di locazione, sui valori immobiliari¹⁰, sul reddito disponibile¹¹ delle famiglie, leggendo tali informazioni alla luce delle modifiche istituzionali, avvenute a seguito della progressiva cancellazione del regime dell'equo canone, ed in generale della pressione della domanda.

L'analisi è stata condotta focalizzando prima l'attenzione sui principali comuni capoluoghi di provincia (Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo, Genova, Bologna, Firenze e Bari), allargando poi l'analisi ad ampio raggio su tutti i comuni capoluoghi di provincia, mappati nelle figure indicate (si veda anche la nota metodologica a pag. 23).

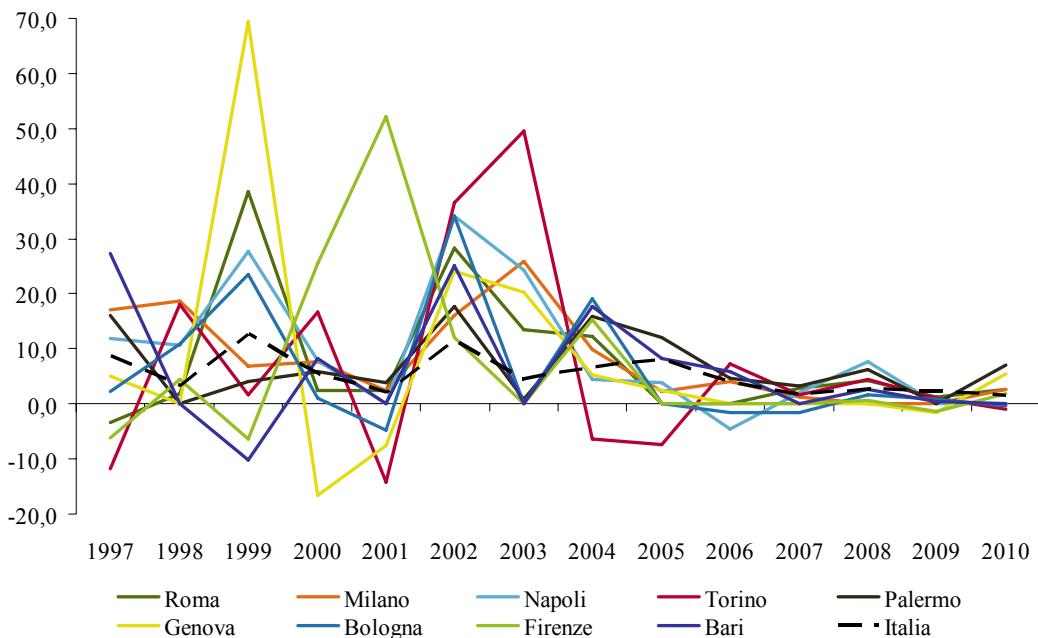
A seguito dell'introduzione del nuovo regime sui contratti di locazione fissato dalla legge Zagatti (Legge 431/98) si colgono ampie oscillazioni tra il 1999 e il 2004, pur con ritardi temporali diversi a seconda dei comuni capoluogo. A Genova i canoni di locazioni hanno subito un importante ritocco verso l'alto nel 1999, così come registrato anche a Roma, Napoli

¹⁰ I dati relativi ai canoni di locazione e ai valori immobiliari sono di fonte "Il consulente immobiliare".

¹¹ Ministero dell'Economia e delle Finanze, Reddito imponibile ai fini delle addizionali comunali e regionali.

e Bologna, benché in misura meno accentuata; a Firenze il picco è stato raggiunto nel 2001, a Torino nel 2002-2003 (cfr. Figura 1).

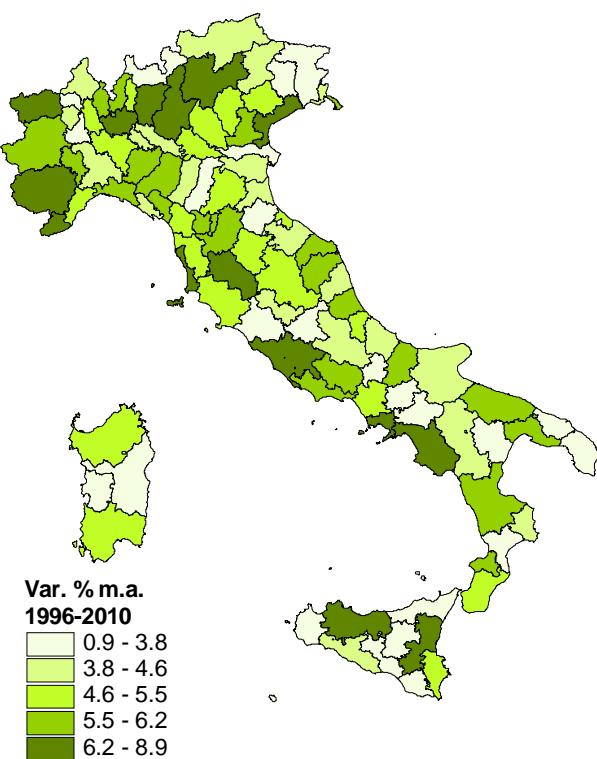
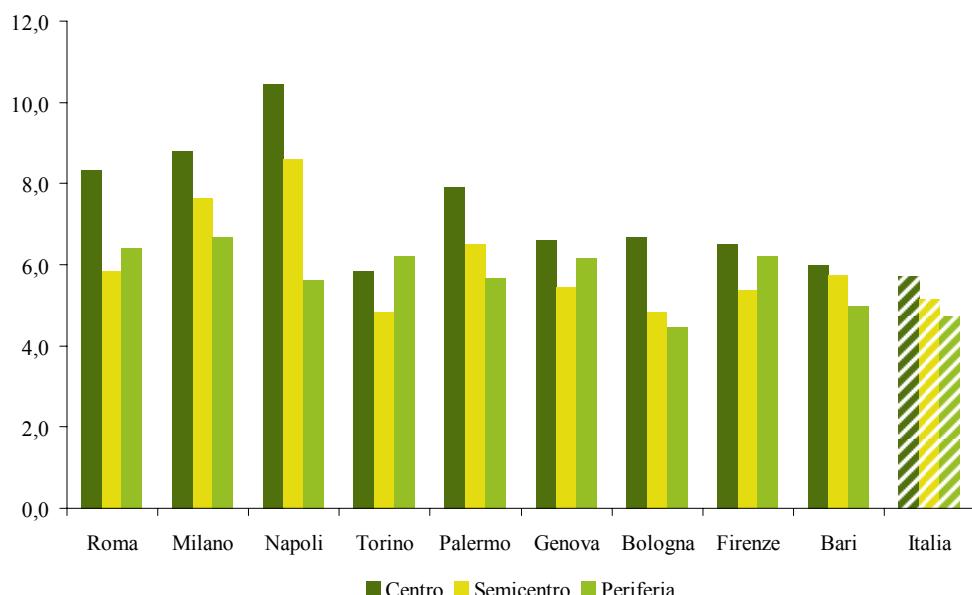
Figura 1 - Canone di locazione medio per comune capoluogo di provincia (var. %)



Anche nella seconda metà del periodo in esame i canoni di locazione sono continuati ad aumentare, ma secondo un percorso via via più moderato. In quasi quindici anni i valori delle locazioni nelle zone centrali sono aumentati di quasi il 6%, toccando aumenti del 10,4% a Napoli, 8,8% a Milano, 8,3% a Roma e 7,9% a Palermo, ma è da segnalare come anche nelle zone semicentrali e periferiche si siano registrate tensioni sul fronte dei prezzi, con aumenti medi vicini al 5%. Emergono, tuttavia, alcune eccezioni come il comune di Torino, che registra in media un maggiore aumento dei canoni liberi di locazione nelle zone periferiche, o di città come Genova e Firenze che registrano nelle zone periferiche aumenti abbastanza allineati a quelli delle zone centrali.

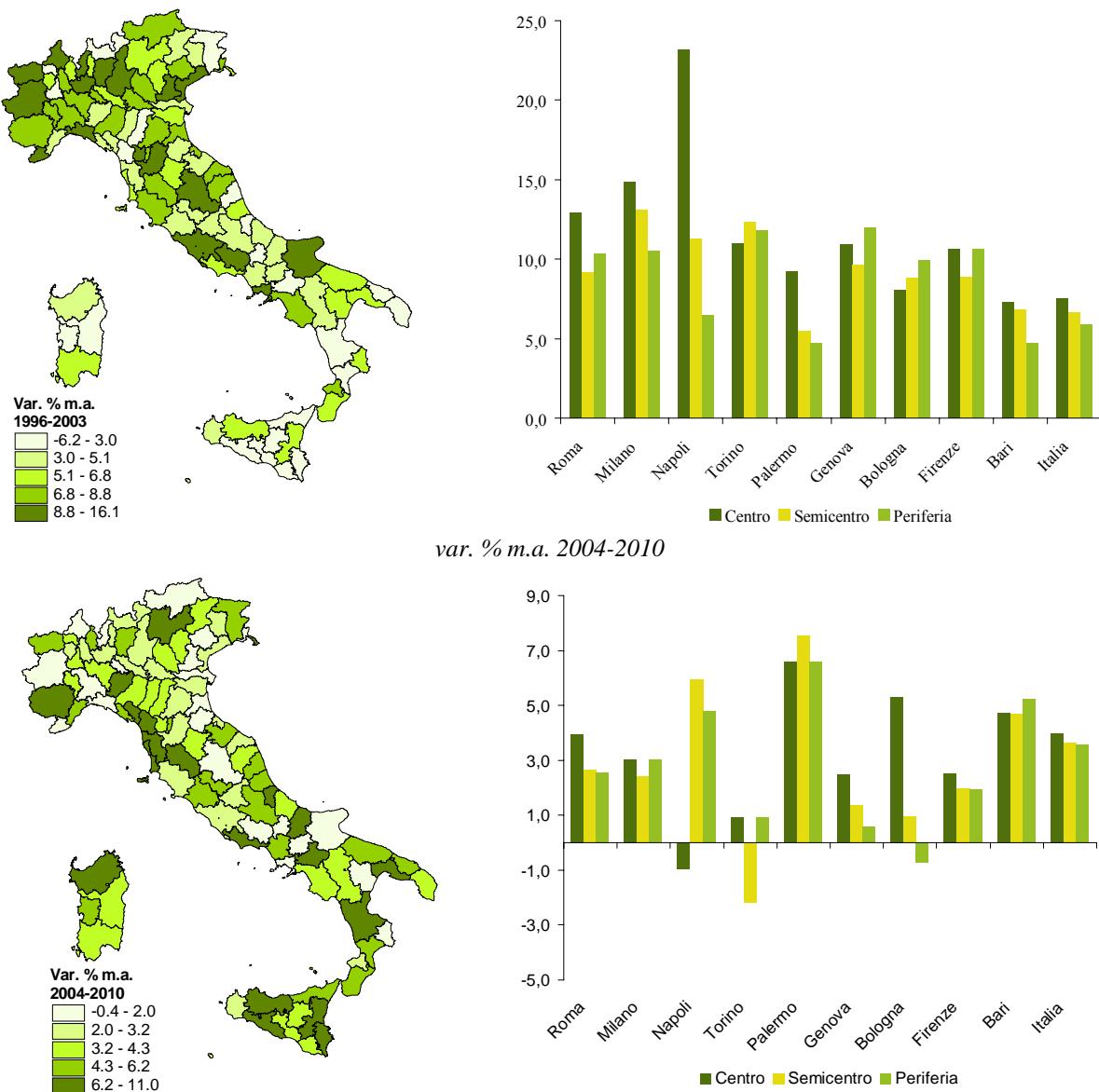
Esaminando le dinamiche relative a tutti i comuni capoluoghi di provincia si può notare come in termini complessivi la crescita dei canoni di locazione sia stata più moderata solo un ristretto numero di comuni, prevalentemente localizzati nell'area meridionale del paese e nelle Isole, benché non manchino comuni settentrionali come Rovigo, Modena, Sondrio e Vercelli dove l'aumento del prezzo della locazione è stato più calmierato. Le maggiori tensioni sui prezzi si sono registrate nei centri urbani maggiori (Napoli, Venezia, Milano, Roma, Palermo, Catania), in alcuni comuni capoluogo dell'arco alpino e della dorsale tirrenica (cfr. Figura 2).

Figura 2 - Dinamica dei canoni di locazione per comune capoluogo di provincia in zona centrale, semicentrale e periferica (var. % m.a. 1996-2010)



Nelle principali città i maggiori aumenti dei canoni di locazione liberi sono avvenuti nella prima parte del periodo, tra il 1996 e il 2003 (cfr. Figura 3). Si tratta di anni caratterizzati da importanti momenti di passaggio istituzionale e socio-economico: dal lato normativo i contratti in corso al 30 dicembre 1998, data di entrata in vigore della riforma, sono rimasti in essere sino alla scadenza convenuta, continuando ad essere regolati sino a tale scadenza dalle norme anteriori.

*Figura 3 - Dinamica dei canoni di locazioni per comune capoluogo di provincia per sottoperiodi 1996-2003 e 2004-2010 (var. % m.a. valori espressi in euro/mq/anno)
var. % m.a. 1997-2003*



Pertanto gli effetti sul mercato delle locazioni legate alla riforma delle locazioni abitative si sono diluiti nel corso di qualche anno a partire dal 1999, considerando che la durata contrattuale stabilita dalla vecchie norme era di un quadriennio. A cavallo del 2000 il mercato delle locazioni presentava ancora ampi margini d'incertezza dal lato normativo, anche in relazioni agli accordi locali che hanno sostituito l'equo canone, con forti differenze nella determinazione dei canoni secondo la qualità dell'immobile, delle zone e degli accordi stipulati da differenti organizzazioni sindacali nella stessa città. Anche le correzioni in materia di sfratti hanno creato tensioni sui prezzi, stimolando i locatori a cercare di ottenere i massimi canoni possibili.

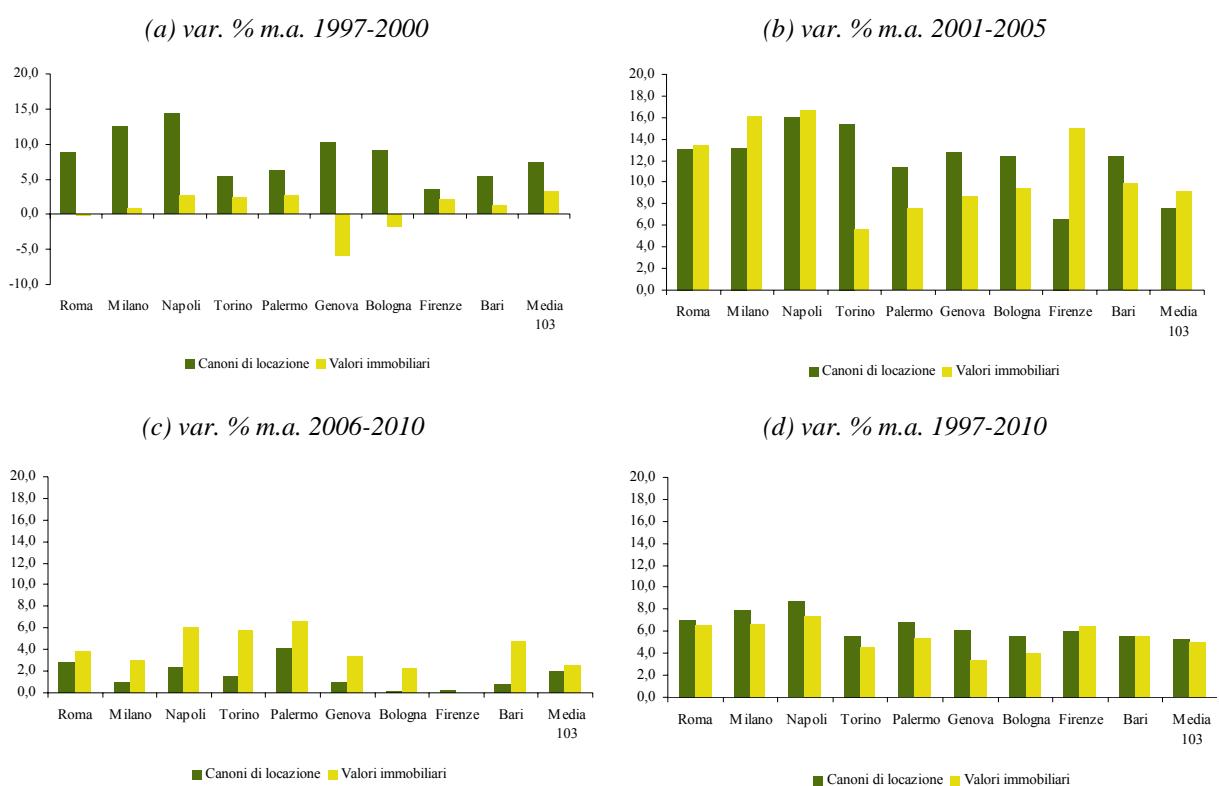
Tutti questi elementi hanno prodotto un aumento dei canoni in relazione alla rarefazione dell'offerta, in quanto la riforma ha prodotto, aumentando la durata del contratto e la proroga sugli sfratti, il timore nei locatari di vincoli futuri peggiori di quelli del passato. Inoltre nel 2001, con l'introduzione dell'euro, va segnalato il fenomeno legato agli arrotondamenti al rialzo in sede di calcolo dei canoni in euro dei nuovi contratti.

Nel primo periodo si assiste ad un aumento dei prezzi delle locazioni in tutte le principali città superiore a quello medio nelle zone centrali, tra le quali spicca il comune di Napoli dove tra il 1996 e il 2003 si registra una crescita media del canone di locazione libero del 23%, a fronte di aumenti comunque superiori alla media dei comuni capoluogo (7,5%), se si esclude il comune di Bari che si allinea a quest'ultima. Il sostenuto aumento dei prezzi delle locazioni nelle zone centrali nelle principali città ha portato ad accrescere la domanda rivolta alle unità abitative situate più lontane dalle zone centrali, determinando aumenti consistenti nelle zone semicentrali e periferiche, con aumenti medi in tutte le principali città prossimi o superiori al 10% anche nelle periferie. In questa prima fase sono tre comuni del Mezzogiorno, Napoli, Palermo e Bari quelli che evidenziano gli aumenti più contenuti. Se quindi le zone periferiche di grandi città come Roma e Milano hanno accusato i maggiori aumenti a cavallo del 2000, mostrando aumenti anche nel periodo successivo, sebbene più moderati, nelle grandi città del Mezzogiorno i prezzi per locare un'abitazione in zone periferiche hanno reagito con maggiore ritardo per la minore pressione della domande. Le mappe corrispondenti che disegnano la crescita media annua dei canoni di locazione nei due periodi confermano nel primo periodo la maggiore reattività, segnalata dalle aree di colorazione più intensa dei comuni centro-settentrionali, mentre solo i comuni di Napoli e Foggia registrano nel Mezzogiorno incrementi elevati.

Nel secondo periodo, quello compreso tra il 2004 e il 2010, si nota una maggiore dinamicità di molti comuni appartenenti all'area meridionale del paese e specialmente delle Isole, mentre al Nord si vanno consolidando, registrando solo lievi ritocchi, i canoni di locazione nelle aree dove l'ondata dei rialzi era stata più reattiva alla riforma Zagatti. Sebbene l'analisi sia stata portata avanti suddividendo il periodo a cavallo del 2003, anche in questa seconda parte sono da sottolineare alcune specificità comuni all'intero mercato delle locazioni. Al rimbalzo più sostenuto dei prezzi tra il 1999 e il 2003, partito in molti casi dalle zone più centrali, ma poi estesosi anche alle aree periferiche, è seguito una nuova ondata di aumenti tra il 2004 e il 2006. In questo periodo le locazioni abitative subiscono le difficoltà legate alla complessa e rigida legislazione che ne restringe drasticamente l'offerta e aggrava i canoni liberi su livelli non facilmente sostenibili dai conduttori. Si registrano sensibili aumenti nei grandi centri metropolitani, unitamente a rincari più modesti e irregolari nelle altre località. In questi anni la spinta al rialzo dei prezzi per l'acquisto di abitazione spinge quella parte di famiglie che non possono acquistare l'abitazione a fare pressione sulla domanda di abitazioni in locazione, a fronte di un'offerta che si mantiene scarsa. Nelle maggiori città sono ravvisabili tuttavia

segnali di rallentamento nel 2006, mentre nei centri urbani di minore dimensione i canoni di locazioni sono ancora in rialzo. A partire dal 2007 le quotazioni immobiliari cominciano a rallentare ed anche i canoni di locazione subiscono un forte assestamento, tanto nelle città più grandi quanto nei comuni minori. I canoni di locazione si mantengono calmierati anche negli anni successivi sia perché l'incertezza prodotta dalla crisi economica spinge i proprietari ad accettare canoni più magri, ma allo stesso tempo più sicuri se garantiti dalla stabilità finanziaria dell'inquilino, sia per l'abbondante offerta d'immobili sul mercato, determinata dall'inizio nel 2007 della fase recessiva del ciclo edilizio.

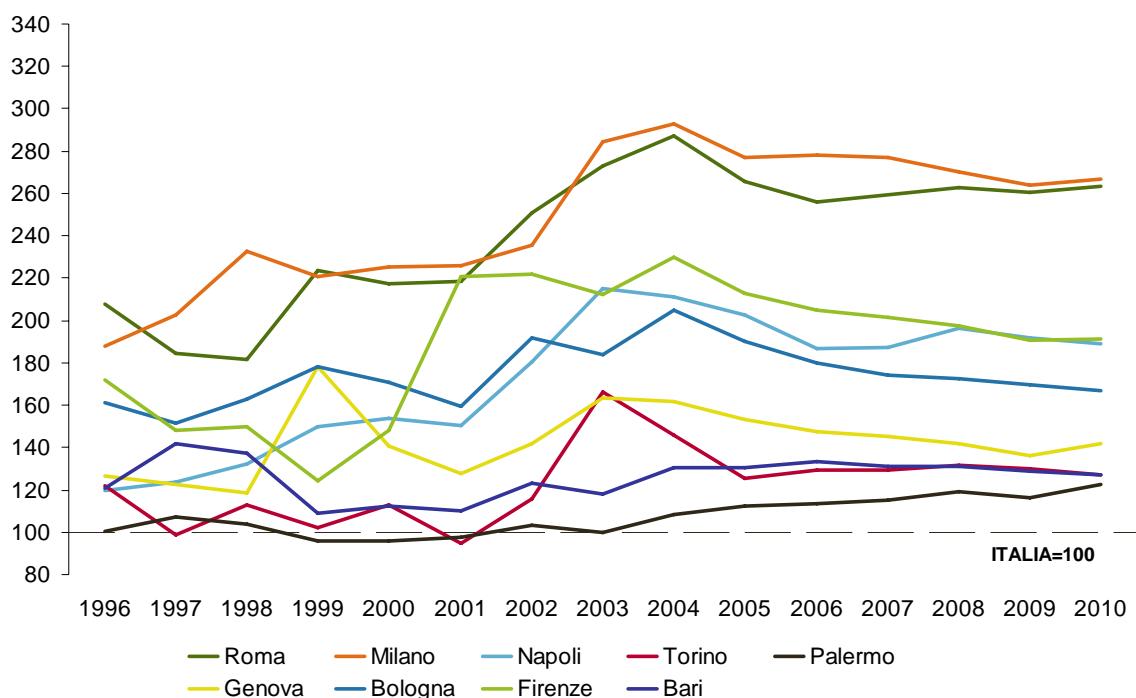
Figura 4 - La dinamica delle quotazioni immobiliari e dei canoni di locazione nei principali comuni capoluogo e nella media dei 103 comuni capoluogo di provincia (var. % m.a.)



È, infatti, opportuno ricordare che il mercato immobiliare ha registrato a partire dal 1997 un lungo periodo di crescita, terminato nel 2006, anno in cui si è verificato il numero massimo di compravendite. A partire dal 2007 è iniziata un'inversione di tendenza con un primo calo di oltre il 4% ed un calo ben più accentuato nel 2008 e 2009, anni che registrano cali rispettivamente del 15% e 11% per le transazioni residenziale. Peraltro, ancor prima che esplodesse la fase di maggiore intensità della crisi economica e finanziaria mondiale, la flessione delle compravendite era avviata soprattutto nei comuni capoluoghi di provincia. I prezzi delle abitazioni, come evidenziato in Figura 4, hanno mostrato incrementi graduali,

subendo una maggiore spinta al rialzo nei primi anni duemila, quando si è passati da una crescita media del 3% tra il 1996 e il 2000 ad incrementi delle quotazioni del 9,1% nel 2001-2005, a fronte di canoni di locazione che crescevano nella media dei 103 comuni capoluoghi di provincia su ritmi simili (7,6%). Tra il 1996 e il 2001-2002 l'offerta di nuove abitazioni è ancora piuttosto contenuta, mentre dal 2003 ha inizio un forte ciclo immobiliare espansivo che porta ad un forte aumento del numero di nuove abitazioni sul mercato. I canoni di locazione sono cresciuti in media del 7,5% sia nel primo che nel secondo periodo, dato che sintetizza i forti e irregolari aumenti che hanno caratterizzato i primi anni successivi alla parziale liberalizzazione del mercato delle locazioni.

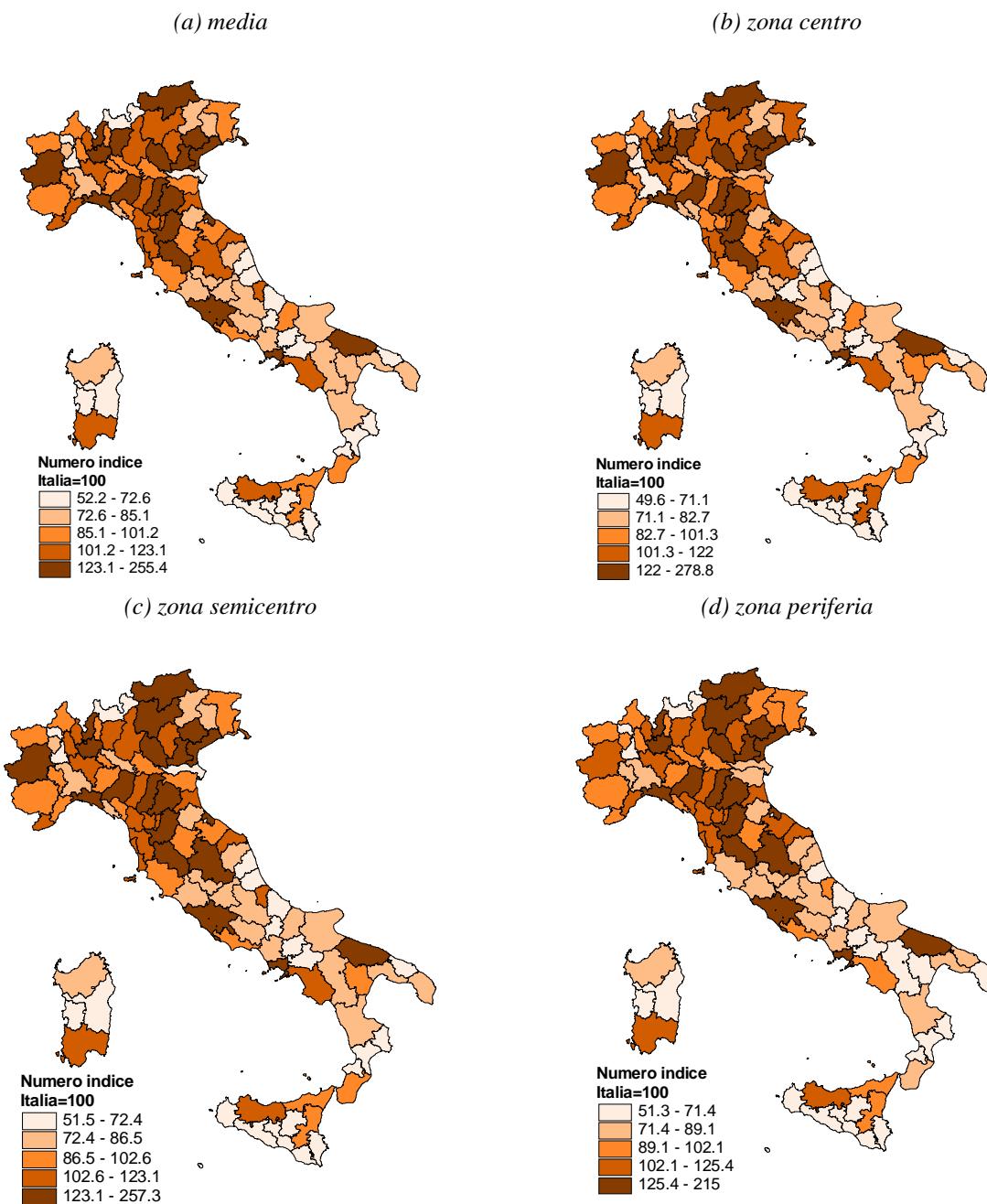
Figura 5 - Canoni di locazione medi per i principali comuni capoluogo di provincia nel 1996-2010 (Italia=100)



L'analisi sui livelli dei canoni di locazione evidenzia come Roma e Milano mantengano lungo tutto il periodo un canone di affitto superiore a quello degli altri principali comuni capoluogo esaminati, i quali mostrano tutti canoni di locazione superiori a quelli medi dei 103 comuni capoluogo di provincia. Roma e Milano, acquisendo un percorso di sviluppo talvolta irregolare, restano ancora a fine periodo i comuni a più alto canone d'affitto (cfr. Figura 5). Nei primi anni duemila subiscono forti aumenti rispetto alla media i prezzi di locazione di Firenze e Napoli, attribuibili nel primo caso al forte aumento dei canoni nella periferia e nel secondo rispetto alla zona centrale. In seguito alla progressiva liberalizzazione delle locazione dopo la riforma del 1998 i canoni a Bari, Torino e Palermo non hanno subito, diversamente da altre città che hanno avuto aumenti repentini, con forti ritocchi dei canoni: per Torino si segnala un aumento sostenuto nel 2003, mentre Bari e Palermo hanno mantenuto un percorso

di crescita delle locazione più moderato e caratterizzato da prezzi medi inferiori a quelli delle altre principali città, benché sempre comunque superiori a quelli medi.

Figura 6 - Canone di locazione medio per comune capoluogo di provincia (media 103 comuni capoluoghi di provincia 1996-2010=100)

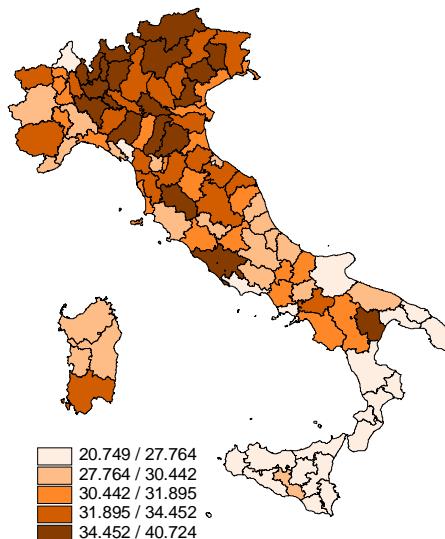


Nella media dell'intero periodo 1996-2010 i prezzi di locazione nelle zone centrali di Roma e Milano arrivano a quasi triplicare il dato medio (279 Milano e 275 a Roma, Italia=100), risultando comunque molto più elevate anche nelle zone periferiche (215 a Milano e 206 a Roma). Rientrano nella fascia più costosa anche Venezia, Firenze, Napoli e Bologna, oltre a molti comuni centro-settentrionali, quali Padova, Genova, Rimini, Como, Siena, Treviso,

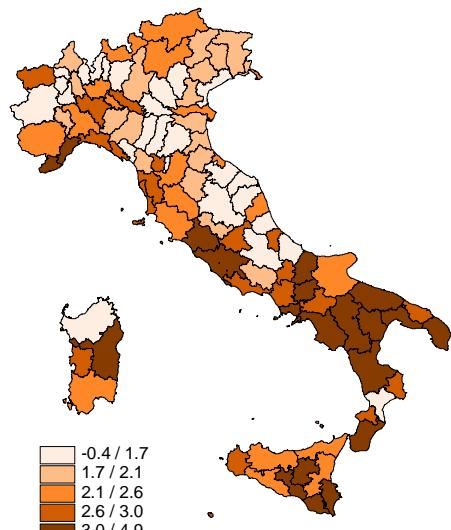
Verona, Parma, Bolzano e Modena (cfr. Figura 6). Indubbiamente il livello degli affitti risente di una diversa disponibilità di reddito delle famiglie tra il Nord e il Sud del paese (cfr. Figura 7), da un diverso impatto della popolazione immigrata sul territorio e in generale da tendenze demografiche differenziate. I più recenti dati ISTAT segnalano come la maggioranza delle famiglie con stranieri, le quasi risiedono prevalentemente nelle aree urbane dove è maggiore la possibilità di trovare occupazione, vivono in affitto o subaffitto (58,7% dei casi, contro il 16 per cento delle famiglie composte solamente da italiani), mentre solo il 23,1 per cento vive in abitazioni di proprietà.

Figura 7 - Il reddito imponibile Irpef medio familiare nei comuni capoluogo di provincia

(a) *reddito medio familiare, anno 2009*



(b) *var. % m.a. 1999-2009*

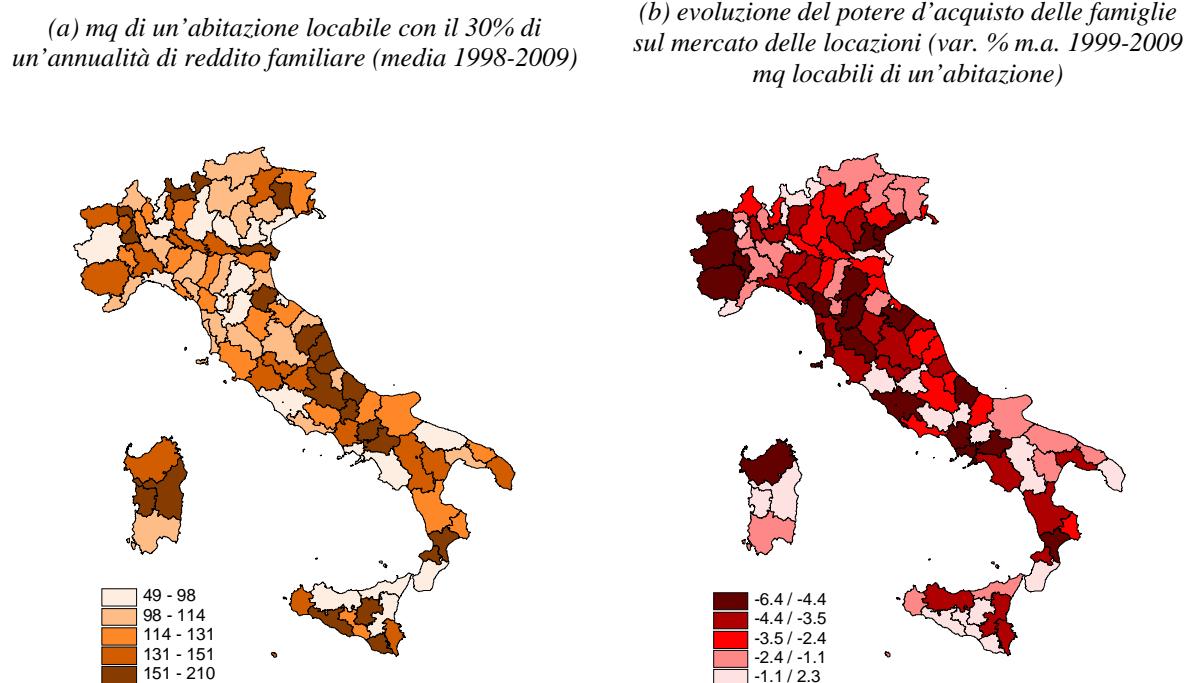


I dati del reddito nelle famiglie per il periodo 1998-2009 sono stati calcolati a partire dal reddito imponibile Irpef, unica fonte statistica ufficiale disponibile fino al dettaglio comunale. Lungo questo periodo si può evidenziare come l'aumento del reddito imponibile Irpef risulti più sostenuuta nell'area meridionale del paese, crescita che non permette se non in minima parte, di chiudere il forte divario in termini di disponibilità di reddito tra il Nord e il Sud del paese. A partire da questi due indicatori, il valore dei canoni di locazione da un lato, espressi in euro/mq per anno, e il reddito imponibile Irpef per famiglia dall'altro, permette di calcolare il potere d'acquisto delle famiglie sul mercato delle locazioni, misurato dal numero di mq di una locazione che è possibile acquistare con un'annualità di reddito destinato alla locazione, stimato nel 30% del reddito disponibile per famiglia.

I dati mettono in luce come il differente potere locatorio delle famiglie sul mercato risulti molto diverso a seconda della residenza e della grandezza del centro urbano. Il potere d'acquisto è più basso nel comune di Napoli, dove le famiglie possono acquistare soli 49 mq

per annualità di reddito destinata alla locazione, seguono i comuni di Venezia (55 mq), Milano (56 mq), Roma (59 mq) e Firenze (67 mq). Le zone dove la locazione di un'abitazione ha un peso relativamente minore sul reddito sono distribuite a macchia di leopardo lungo l'arco alpino nei comuni di Vercelli, Sondrio, Pordenone ed a Ferrara, comuni che rientrano nel primo quintile della distribuzione (cfr. Figura 8); scendendo la penisola risultano meno costosi alcuni comuni orientati lungo la fascia adriatica (Forlì-Cesena, Macerata, Ascoli Piceno, Teramo e Chieti) e altri allineati lungo la fascia appenninica continentale (L'Aquila, Isernia, Benevento e Avellino). Appaiono, inoltre, relativamente meno costose le locazioni in alcuni comuni capoluogo di provincia delle Isole e delle Calabria (Oristano, Nuoro, Agrigento, Ragusa, Enna, Vibo Valentia e Catanzaro). All'opposto mostra una maggiore incisività sul reddito la residenza nei grandi centri urbani: con un'annualità di reddito destinata all'affitto a Napoli è possibile 49 mq, a Venezia 55 mq, a Milano 56 mq, a Roma 59 mq.

Figura 8 - Il potere locatorio delle famiglie



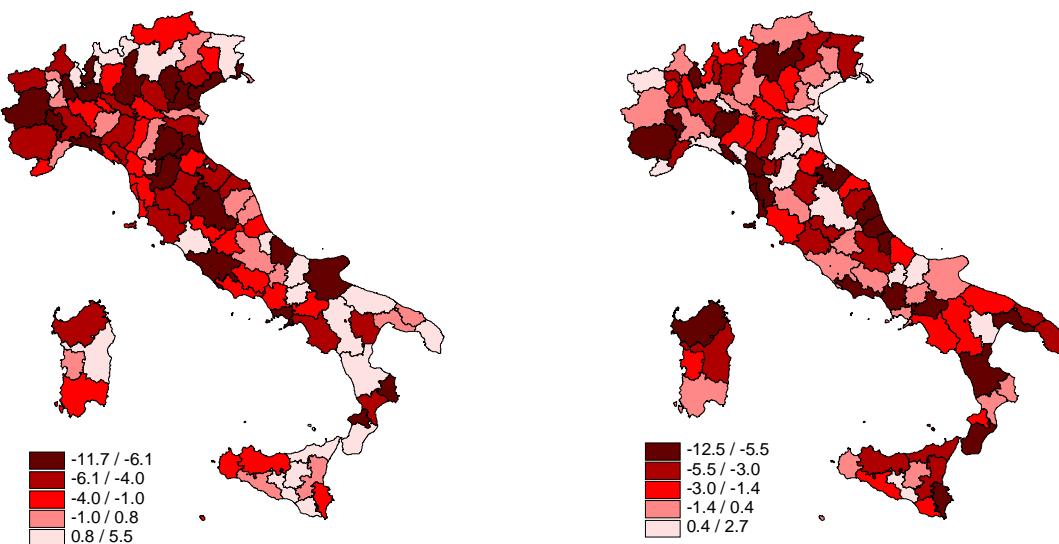
Prendendo in esame i 103 comuni capoluoghi di provincia, nell'arco di circa un decennio il potere d'acquisto delle famiglie sul mercato delle locazioni si è ridotto del 2,9% in media ogni anno. Se, infatti, nel 1998 era possibile locare con un'annualità di reddito 140 mq, nel 2009 il potere d'acquisto delle famiglie è sceso a 101 mq. In Figura 9 sono mappate le aree provinciali corrispondenti al comune capoluogo in relazione alla perdita di valore d'acquisto che hanno subito nel corso del periodo. In un contesto di riduzione del potere d'acquisto comune a quasi tutti i comuni capoluogo di provincia, con poche eccezioni. Il potere d'acquisto è, infatti, rimasto stabile in alcuni comuni del Mezzogiorno, quali Enna,

Caltanissetta e Benevento (in aumento del 2% circa), mostrando aumento molto lievi a Isernia, Ragusa, Potenza, Lecco, Rovigo e Nuoro. Le aree dove è risultata più sensibile la riduzione dei mq locabili con un'annualità di reddito si sono distribuite lungo tutto il territorio, andando ad interessare sia grandi centri come Roma, Milano, Venezia e Napoli, sia comuni di dimensione inferiore, quali Aosta, Siena, Padova, Sassari, Massa Carrara, Cuneo, Prato.

Figura 9 - Evoluzione del potere locatorio delle famiglie (var. % m.a. di mq locabili con il 30% di un'annualità di reddito familiare)

(a) var. % m.a. 1999-2003

(b) var. % m.a. 2004-2009



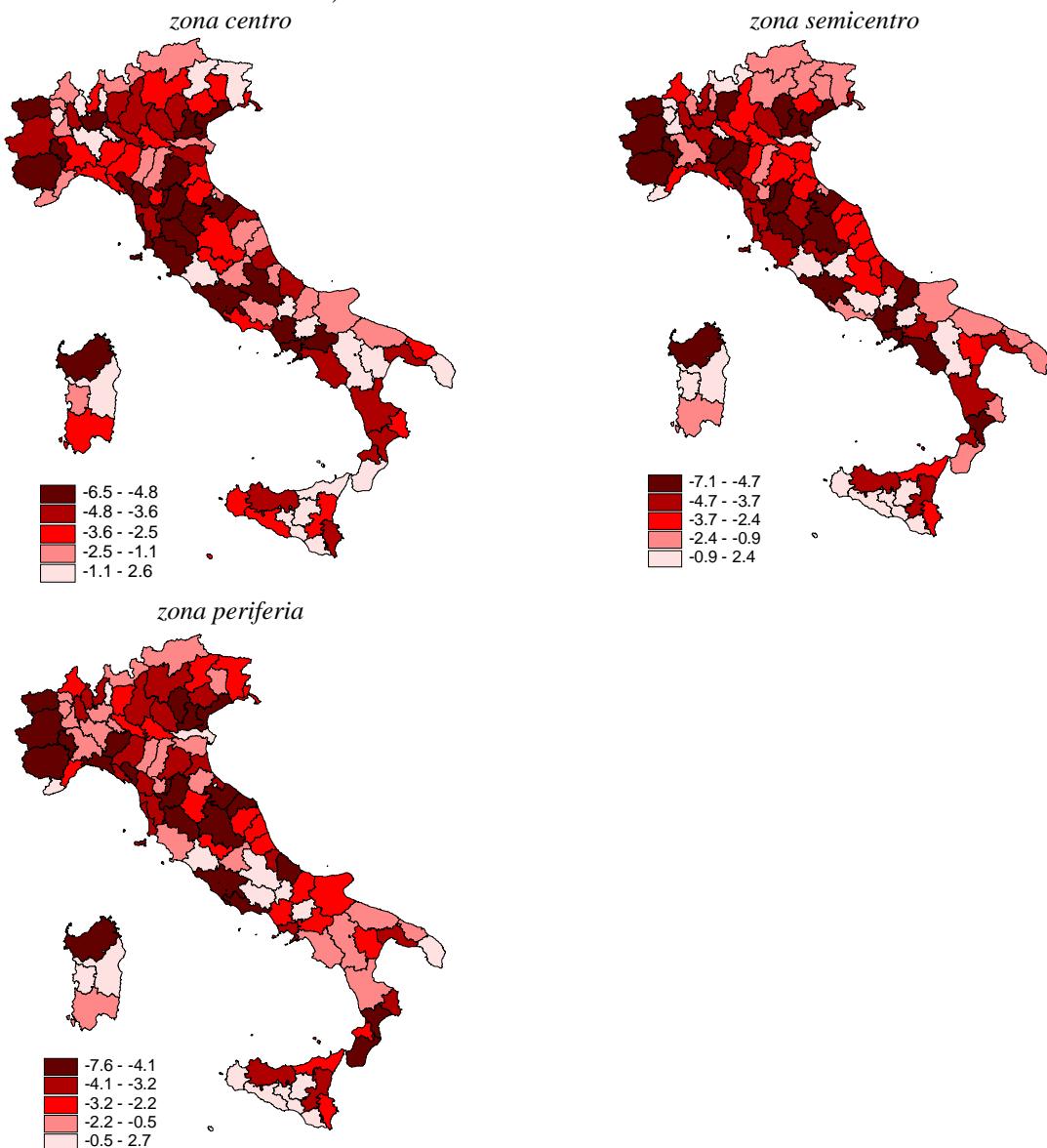
La perdita di potere d'acquisto è stata più marcata nel primo periodo in esame, anche in relazione all'evoluzione dei canoni di locazione descritta in precedenza, che subisce con ritardi temporali differenti la progressiva liberalizzazione del mercato delle locazioni e i cui effetti introdotti dalla riforma, a partire da una contrattazione che chiama in causa i sindacati a livello locale, non sembrano essere stati omogenei sul territorio. Le due mappe mettono, inoltre, in evidenza, colorando diversamente i territori a seconda del periodo, come nei centri urbani di maggiore dimensione la perdita di potere d'acquisto sia stata maggiore nel primo periodo, mentre abbia interessato maggiormente i centri minori nel secondo periodo. In un significativo numero di comuni, circa una quarantina, il potere d'acquisto nelle zone periferiche si è proporzionalmente ridotto maggiormente rispetto alle zone centrali, evoluzione che ha interessato anche grandi aree urbane come Torino, Genova, Bari e Catania.

Conclusioni

La questione abitativa in Italia ha assunto un peso crescente soprattutto negli ultimi anni, nei quali si è assistito ad un incremento del numero di famiglie in proprietà a discapito delle famiglie in affitto. Il presente lavoro si suddivide in due parti. In primo luogo sono state

analizzate le caratteristiche principali del mercato delle locazioni in Italia. Si è enfatizzato il peso delle famiglie in affitto rispetto al totale delle famiglie residenti in Italia, e le loro caratteristiche.

Figura 10 - Evoluzione del potere d'acquisto delle famiglie sul mercato delle locazioni per zona centro, semicentro e periferia nel periodo 1998-2009 (var. % m.a. di mq locabili con il 30% di un'annualità di reddito)



Ci si è focalizzati inoltre su un indicatore di disagio abitativo, utile a valutare la housing affordability, ovvero la sostenibilità economica di un'abitazione da parte delle famiglie. L'indicatore è stato costruito come rapporto fra canone d'affitto e reddito disponibile delle famiglie. Tutte queste informazioni sono state ottenute utilizzando l'indagine EU-SILC.

Nella seconda parte del lavoro, si è presentata una dettagliata disamina dei provvedimenti e delle modifiche legislative adottate nell'ultimo decennio in tema di locazioni. Si è enfatizzata

la rilevanza dei principali provvedimenti normativi, quali la legge che ha progressivamente introdotto il regime dell'equo canone – l'introduzione dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI) e la successiva progressiva abolizione dell'equo canone.

L'impatto di tali provvedimenti è stato valutato mediante l'analisi del mercato delle locazioni tra il 1996 e il 2010 sulla base di informazioni riferite ai comuni capoluogo di provincia. Sono state fatte analisi dettagliate sull'evoluzione di aspetti rilevanti del mercato delle locazioni, quali canone di locazione, reddito imponibile delle famiglie, loro potere locatorio e d'acquisto arrivando quindi alla costruzione di un indicatore economico di accessibilità all'abitazione a livello di comune capoluogo di provincia.

Nota metodologica

I risultati delle simulazioni sono piuttosto corposi e sono presentati nel testo sotto forma di mappe tematiche. La mappatura provinciale è qui associata alla sola evoluzione del comune capoluogo di provincia e non all'intera provincia. Seguendo le indicazioni della letteratura specializzata (Brewer, 2005), le informazioni sono riportate sulle mappe suddividendo la banca dati in 5 quantili, in modo da rappresentare in maniera adeguata la distribuzione statistica degli indicatori. La suddivisione in quantili è in particolare consigliata per le distribuzioni di dati geografiche, che in genere sono asimmetriche e che quindi non possono essere rappresentate da schemi basati su media e varianza. Nella legenda che accompagna ogni mappa è riportata la definizione dei quantili di ogni indicatore. Non è stato possibile mantenere la medesima suddivisione in quantili per un indicatore per tutti gli anni in storia ed in previsione, in quanto le variabili presentano andamenti temporali molto diversificati e, quindi, imporre la stessa suddivisione in classi a tutti gli anni non fornirebbe un'immagine adeguata delle informazioni. Le palette di colori utilizzano le gradazioni di un unico colore, in modo da trasmettere meglio l'informazione sulle aree nelle quali l'indicatore assume valori minori o maggiore.

Bibliografia

- Agenzia del Territorio (con la collaborazione di Assilea), *Rapporto Immobiliare 2011*.
- Associazioni italiane per gli studi di popolazione – Società Italiana di Statistica, Rapporto sulla popolazione. L'Italia a 150 anni dall'Unità, Il Mulino Universale, Paperbacks 595.
- Baldini, M. (2010), *La casa degli italiani*, Il Mulino Universale, Paperbacks 582, Bologna (cap. 2).
- Brewer, C.A., *Designing Better Maps: A Guide for GIS Users*, Redlands CA: ESRI Press, 2005.
- Caldera Sánchez A., Johansson Å. (2011), *The price responsiveness of housing supply in Oecd countries*, OECD Economic department working paper n. 837.
- Camera dei Deputati – Commissione VIII Ambiente, territorio e lavori pubblici, *Resoconto stenografico indagine conoscitiva 13, seduta di giovedì 29 luglio 2010*.

D'Alessio G., Gambarcorta R. (2007), *L'accesso all'abitazione di residenza in Italia*, Questioni di economia e finanza, Occasional papers n. 9/2007.

Dan A. (2010), *Real house prices in Oecd countries: the role of demand shocks and structural and policy factors*, OECD Economic department working paper n. 831.

Eurostat (2004), *Description of Target Variables: Cross-sectional and Longitudinal*, Doc. EU-SILC 065/2004 2004.

Guagnini M. (2007), *Il mercato residenziale in un'area ad elevato sviluppo. Domanda di abitazioni e sostenibilità a Modena: analisi e scenari*, XXVIII Conferenza italiana di scienze regionali.

Il Consulente Immobiliare, edizioni 1996-2010, Il Sole 24 Ore.

ISTAT – Rapporto annuale 2010, *Le persistenti difficoltà delle famiglie (cap. 4.)*

Ministero dell'Economia e delle Finanze, *Reddito imponibile ai fini delle addizionali comunali e regionali*, disponibile on line al sito

http://www.finanze.gov.it/dipartimentopolitichefiscali/fiscalitalocale/distribuz_addirpef/sceltaregione.htm

Rapporto di analisi del contesto dell'housing sociale, *La questione abitativa in Italia: analisi demografica, socio-economica e del mercato immobiliare*, Gennaio 2011, sviluppato da SITI (Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione), Fondazione ISMU (Iniziative e Studi sulla Multietnicità), PROMETEIA, e SINLOC (Sistema Iniziative Locali) Spa.

Regolamento (CE) N. 1059/2003 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 maggio 2003 relativo all'istituzione di una classificazione comune delle unità territoriali per la statistica (NUTS), disponibile on line al sito
<http://eurlex.europa.eu/LexUriServ/LexUriServ.do?uri=CONSLEG:2003R1059:20070302:IT:PDF>.

Robinson M., Scobie G., Hallinan B. (2006), *Affordability of Housing: Concept, Measurement and Evidence*, New Zealand Treasury Working Paper 06/03.

Abstract

At the end of one of the longest growth cycle of the housing market, the segment of the rental property shows the most relevant signals of tension. This is caused primarily by the lack of structural public policies, and to the low convenience for the individuals to offer rental properties. This article analyses the housing market during the last decade by using the information available from the EU-SILC (European Union Statistics on Income and Living Conditions) survey to offer an exhaustive picture of the incidence of household residing in rental housing ("rental household") and their social and economic characteristics. We also use province-level data to analyse the evolution of the rental property during the period that goes from 1996 to 2010 and the impacts of some relevant institutional changes (specific reforms, i.e. the elimination of the so called "equo canone"); we investigate the dynamics of residential values and more in general of the demand reduction. The final aim is to obtain an economic indicator of the accessibility to residential housing referred to the rental housing market at the provincial level.