XXXII CONFERENZA ITALIANA DI SCIENZE REGIONALI

IMPATTI DELLA CRISI SUL MERCATO DEL LAVORO E SUL SETTORE IMMOBILIARE

Luisa Ingaramo[1], Chiara Mussida[2], Stefania Sabatino[3]

[1] SiTI - Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione , Torino, e-mail: luisa.ingaramo@polito.it.
[2] Corresponding Author: Prometeia spa, Bologna, e-mail: chiara.mussida@prometeia.it.
[3] SiTI - Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione , Torino, e-mail: stefania.sabatino@polito.it

SOMMARIO

La recente crisi che ha colpito l'economia internazionale e quindi il nostro Paese ha indubbiamente esercitato impatti significativi in vari ambiti rilevanti dal punto di vista economico, sociale e politico. L'obiettivo di questo lavoro è duplice. Da un lato ci si propone di esaminare gli effetti della crisi sul mercato del lavoro italiano e con un dettaglio geografico provinciale. Viene anche proposto uno scenario previsionale che con le opportune cautele offre un quadro dell'evoluzione delle grandezze economiche di riferimento. D'altro lato si analizzano gli impatti della recessione sul settore immobiliare. In effetti, la questione abitativa ha assunto un peso rilevante nell'ultimo periodo. La crisi economica ha indubbiamente ristretto la liquidità di tutti i soggetti economici operanti a livello internazionale delineando una situazione di diffusa difficoltà. Il lavoro si conclude delineando le principali indicazioni di policy atte ad attenuare gli impatti negativi della crisi economica in entrambi i contesti, mercato del lavoro e settore immobiliare.

1. INTRODUZIONE

La crisi finanziaria, la cui radice a livello internazionale è da ricercare nel collasso del mercato dei mutui statunitensi, si propaga nel Settembre 2008 attraverso il Crack Lehman all'intero sistema bancario, lasciando a tutt'oggi pesanti strascichi sulle prospettive di crescita delle economie, particolarmente quelle più sviluppate. È altrettanto vero che la crisi è per sua natura un momento di trasformazione e che diversi paesi e aree, elaborando reazioni differenti, avranno anche possibilità di uscita da questo sfavorevole momento.

In un contesto così configurato è indispensabile, anche per le aree urbane italiane, definire le strategie di intervento che meglio consentono di affrontare le criticità congiunturali, costituendo nel contempo il primo passo verso un'attività di pianificazione degli interventi strutturali.

Il pesante quadro macroeconomico misurato attraverso la riduzione del PIL colpisce anche se in modo differenziato tutte le province italiane. L'evidenza empirica mostra un marcato impatto della crisi sia al Nord che al Centro o al Sud, ma è altrettanto chiaro che lo shock può essere affrontato in modo più efficace da parte di quelle realtà economiche che nel periodo pre-crisi avevano un PIL pro capite più elevato. Inoltre, la forte diversificazione geografica e settoriale della struttura produttiva italiana nel processo di uscita dalla crisi porterà una riallocazione, limitando, quanto meno nel medio periodo, gli effetti destabilizzanti della perdurante perdita di competitività del sistema Paese. La crisi economica, descritta in termini di caduta del PIL si traduce inevitabilmente in perdita di posti di lavoro e diviene, dunque, opportuno indagare la dimensione socio-economica del mercato del lavoro.

Allo stesso modo, bisogna considerare che in Italia il comparto immobiliare rappresenta quasi un quinto del PIL e influenza per il 60% la ricchezza delle famiglie, che hanno in proprietà la propria abitazione in circa l'80% dei casi. In questo quadro, quindi, risulta utile ed efficace indagare la crisi attraverso l'analisi del numero di immobili scambiati e di come questo influenzi l'andamento stesso dei prezzi.

L'obiettivo di questo lavoro, in sintesi, è duplice. Da un lato si analizzano gli impatti e le ricadute dell'attuale situazione di crisi economica sul mercato del lavoro e sul settore immobiliare. D'altro lato, dove possibile e con le dovute cautele, si effettuano scenari previsionali alternativi per analizzare e verificare le possibili vie d'uscita dall'attuale congiuntura negativa.

In quest'ottica si tratta di capire quali riqualificazioni e/o riconversioni siano necessarie per rilanciare il Paese: spesso, infatti, alcune scelte, che appaiono difficili a livello nazionale, divengono più immediate ed attuabili in ambiti territoriali più ristretti a condizione che i policymaker locali conoscano meglio di altri le criticità e le potenziali vie di riqualificazione della propria area territoriale di competenza.

Con l'uscita dalla crisi il nuovo contesto competitivo premierà chi avrà trasformato il tessuto imprenditoriale locale, non subendo ma, per quanto possibile, governando il processo. Per

stakeholder e policymaker locali alcune criticità possono quindi rivelarsi un'opportunità per rilanciare il territorio attraverso l'individuazione di adeguate strategie di intervento. A tal fine riportiamo solo alcuni ambiti di intervento, riconducibili al mercato del lavoro ed al settore immobiliare.

Certamente, data la portata della crisi e l'incertezza sulle sue evoluzioni, in questo lavoro si offrono solo alcune indicazioni, basate su rilevazioni quantitative, ma sempre soggette all'imprevedibile evolversi del contesto generale. Gli scenari previsionali (per il medio periodo) – che fanno riferimento all'ambito economico del mercato del lavoro - sono elaborati allo scopo di far emergere alcune potenziali vulnerabilità dei territori, da raffinare e valutare, calandole nelle specificità dei contesti locali.

2. IMPATTI DELLA CRISI SUL MERCATO DEL LAVORO

La recente crisi finanziaria del 2008-2009 ha indubbiamente esercitato un forte impatto sul mercato del lavoro, sia a livello europeo sia in Italia. La crisi ha accentuato aspetti strutturali del mercato del lavoro italiano, quali le discrepanze geografiche, le difficoltà di ingresso dei giovani, la sempre più accesa segmentazione fra italiani e stranieri, e il cosiddetto effetto scoraggiamento.[1] Le considerazioni di questa sessione fanno riferimento ai dati ISTAT longitudinali relativi al periodo 2004-2010, che appunto includono la recessione.

La principale conseguenza è stata la perdita di posti di lavoro, dunque un calo dell'occupazione italiana. Mentre nel 2009 tale fenomeno coinvolge tutte le tipologie occupazionali, nel 2010 la riduzione colpisce maggiormente gli occupati full-time a tempo indeterminato, mentre aumenta il ricorso all'occupazione part-time e soprattutto al lavoro atipico o non standard (introdotto nel nostro Paese a partire dalla legislazione di fine anni novanta). Nello stesso anno si verifica una riduzione dell'occupazione straniera molto accentuata rispetto al calo dell'occupazione italiana. La riduzione è inoltre stata significativa per i giovani. A differenza di altre recessioni, questa si è caratterizzata per un maggior calo dell'occupazione tra gli uomini rispetto alle donne, forse a causa del carattere settoriale delle crisi che ha colpito i settori tradizionalmente a più elevata occupazione maschile, e per un incremento dell'occupazione dei lavoratori più maturi. Alcuni autori spiegano il fenomeno, almeno parzialmente, con le forti perdite subite dai fondi pensione e dalla contrazione da parte dei governi di politiche di prepensionamento che hanno fatto permanere più a lungo nel mercato del lavoro lavoratori che altrimenti sarebbero andati in pensione (Ocse, 2010, p. 86).

Il calo occupazionale è stato affievolito dall'utilizzo di specifici strumenti di flessibilità

[1] L'effetto scoraggiamento provoca la rinuncia della ricerca di lavoro da parte dei disoccupati, in quanto questi ritengono di non possedere le caratteristiche effettivamente richieste dal mercato del lavoro. Tale comportamento nel contesto italiano tipicamente caratterizza donne disoccupate, residenti al Meridione e con scarso livello di istruzione.

interna all'impresa, che hanno consentito di ridurre l'orario di lavoro per i lavoratori ancora occupati e quindi di contenere la flessione occupazionale. Tali strumenti sono diffusi sia in Italia, con riferimento alla Cassa Integrazione Guadagni (CIG), sia in altri Paesi (ad esempio Austria, Belgio, Germania, Francia, e Lussemburgo), sempre mediante schemi incentivati di riduzione dell'orario lavorativo. Questi strumenti hanno consentito di integrare la parte di salario persa dai lavoratori e di tutelare il loro posto di lavoro nella fase più acuta di recessione economica.[2]

Contestualmente alla riduzione dell'occupazione, si è verificata un'espansione delle aree di disoccupazione ed inattività. La crescita della disoccupazione ha coinvolto tutte le fasce d'età, prevalentemente gli uomini, e tutte le ripartizioni geografiche del Paese (con maggiore intensità il Mezzogiorno). Nel complesso, in Italia si registra tuttavia un tasso di disoccupazione inferiore alla media europea, ed un livello di inattività nettamente superiore. La disoccupazione è aumentata nella prima parte del 2010, mentre l'inattività nella seconda parte dell'anno. Per la disoccupazione, al rialzo accennato ha fatto poi seguito un rallentamento.

Lo stock di inattivi è invece aumentato costantemente nel 2010, soprattutto grazie agli stranieri. I dati longitudinali consentono di affermare che le transizioni degli uomini dalla disoccupazione all'inattività (frutto del cosiddetto "effetto scoraggiamento") hanno superato quelle della componente femminile, generando un rafforzamento della permanenza degli uomini nella "zona grigia" dell'inattività.[3] Gli inattivi sono inoltre in prevalenza giovani (fascia d'età 15-29 anni) e residenti al Centro-Nord.

Le Figure 1 e 2[4] ci aiutano a comprendere l'impatto della crisi con un dettaglio geografico maggiore, vale a dire per le 103 province italiane.[5] Sono rappresentate le dinamiche

[2] La Cassa Integrazione in Italia ha consentito alle imprese di adeguare il fattore produttivo lavoro alle condizioni cicliche contenendo la riduzione dei livelli occupazionali. Nel 2009 il ritmo di crescita del ricorso alla CIG ordinaria è stato elevatissimo. Tale tendenza è proseguita nel 2010, quando alla crescita dell'utilizzo della CIG ordinaria è stato affiancato un ampliamento della CIG straordinaria o in deroga, rivolta alle imprese in maggiore difficoltà. Per una descrizione dettagliata del ricorso alla CIG, si veda ISTAT (2011), Rapporto Annuale, La situazione del Paese nel 2010, Roma, pp. 120-123.

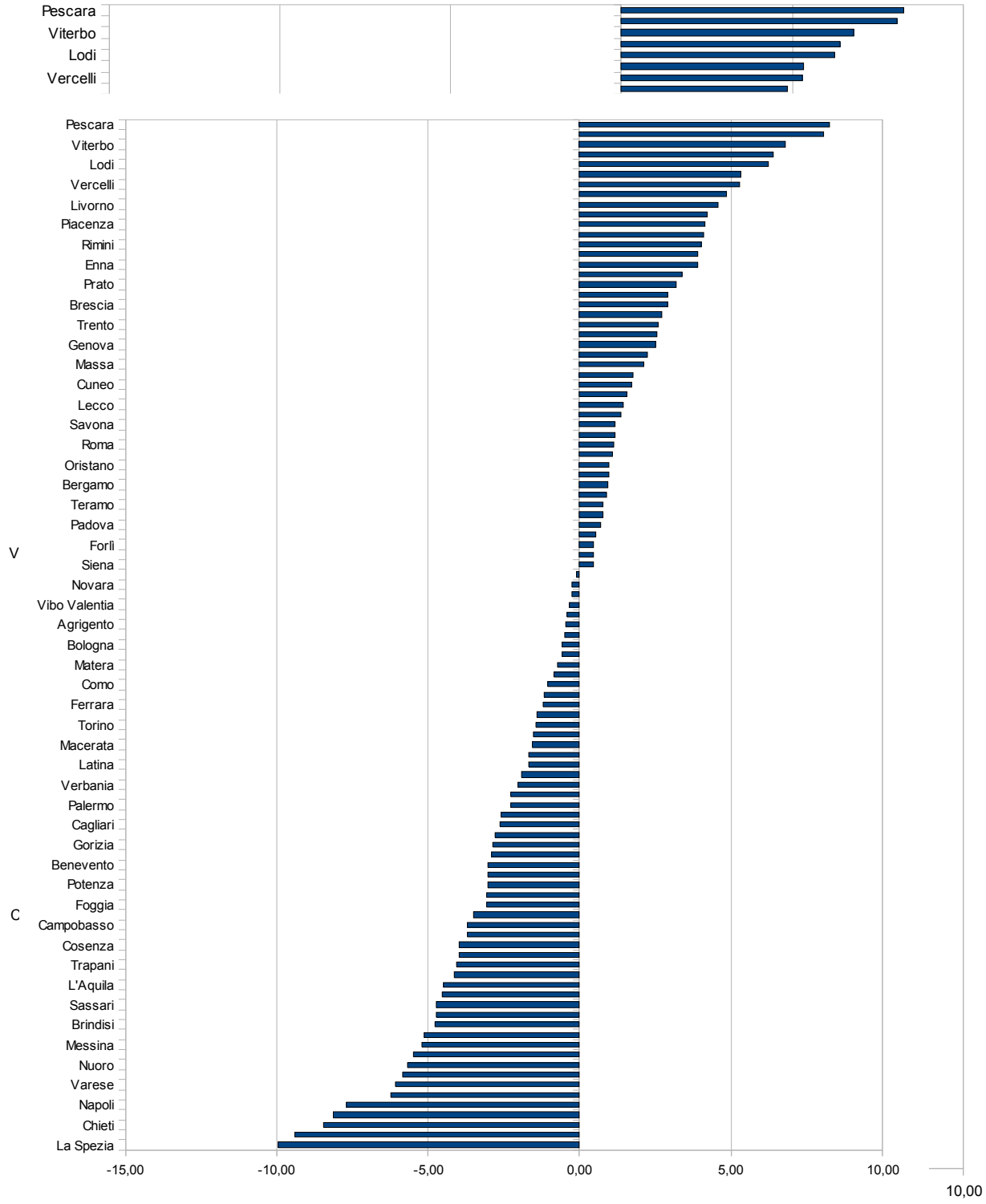
[3] La zona grigia include gli individui che non cercano lavoro ma che sarebbero disponibili a lavorare qualora gli fosse proposta un'occupazione con determinate caratteristiche. Quindi manifestano un certo grado di attachment al mercato del lavoro (per una definizione di zona grigia, si veda anche ISTAT (2011), p. 410).

[4] I dataset di riferimento completi per le province italiane sono disponibili previa richiesta.

[5] Attualmente, come è noto, le province sono 107e stiamo passando a 110 province, ma la revisione della griglia territoriale della Sardegna è stata recepita solo nel corso del 2008 dal sistema statistico nazionale e non esiste quindi una base informativa sufficiente per lo sviluppo del sistema informativo per le nuove province sarde. È quindi necessario fare riferimento alla precedente griglia territoriale riferita a 103 province.

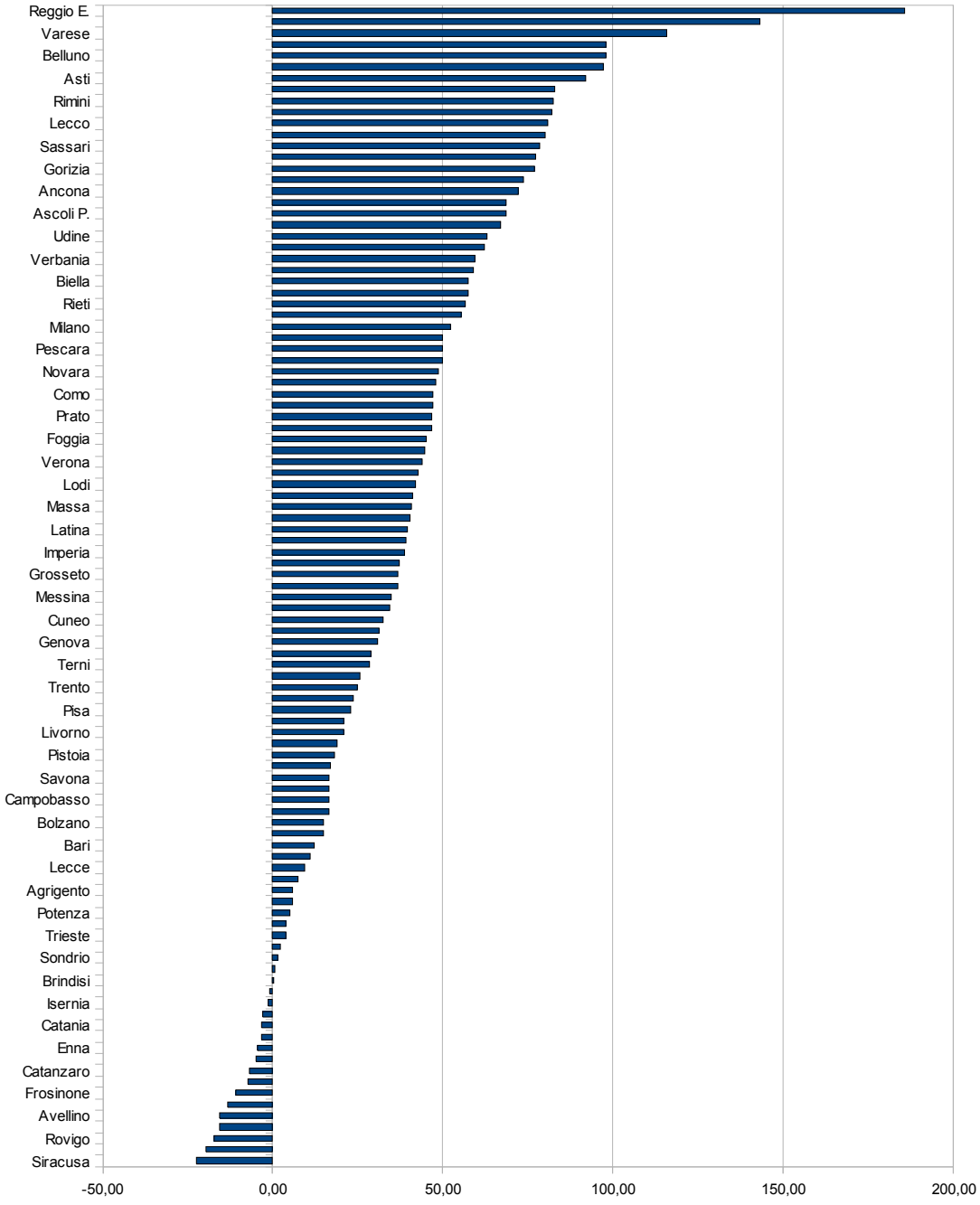
dell'occupazione e delle persone in cerca di occupazione (variazioni percentuali per il biennio 2007-2009) a livello di aree urbane. Si evince che l'occupazione presenta fra il 2007 ed il 2009 una dinamica complessa, in quanto un gruppo di province continua comunque ad evidenziare un aumento rispetto al 2007 dei livelli occupazionali, anche se sono più numerosi i casi di un aggiustamento verso il basso (Figura 1). E' inoltre necessario sottolineare come l'aggiustamento verso il basso dei livelli occupazionali non sia strettamente correlato con il tasso di occupazione; in effetti anche province con un tasso di occupazione elevato presentano in molti casi significative perdite di posti di lavoro. La dinamica positiva dell'occupazione in alcune aree urbane deriva in termini generali dal ritardo con il quale l'occupazione si adegua alla riduzione dei livelli di attività. Nello specifico poi il sistema degli ammortizzatori sociali ed in particolare strumenti quali la CIG hanno permesso agli occupati nelle imprese in difficoltà di mantenere almeno provvisoriamente il proprio contratto di lavoro e di essere registrati nelle indagini come occupati, di recuperare parte del salario altrimenti perso e di conservare il loro posto di lavoro durante la fase di crisi più acuta.

Le persone in cerca di occupazione presentano nella maggior parte delle province un netto incremento tra il 2007 ed il 2009 (Figura 2), che risulta più pronunciato nelle province che nel 2007 avevano i tassi di disoccupazione più ridotti, a riprova della diffusione e della severità della prima fase della crisi occupazionale, che ha colpito con maggiore intensità proprio le aree meglio posizionate.



Fonte: Nostre elaborazione su dati ISTAT, Rilevazione delle Forze di Lavoro.

Figura 2 – La dinamica delle persone in cerca di occupazione nel biennio di crisi (var. % 2007-2009)



Fonte: Nostre elaborazione su dati ISTAT, Rilevazione delle Forze di Lavoro.

3. GLI EFFETTI DELLA CRISI NEL MEDIO PERIODO: SCENARI PREVISIONALI

Le considerazioni relative agli impatti della crisi sul mercato del lavoro a livello provinciale vengono effettuate utilizzando i dati resi disponibili dalla rilevazione continua delle forze di lavoro condotta da ISTAT.[6] I canali di trasmissione degli *shock* macroeconomici sulle economie urbane sono numerosi e complessi da analizzare in termini quantitativi. Obiettivo del presente paragrafo è quello di delineare i principali effetti di medio periodo della crisi del 2008-2009 mediante scenari previsionali per le principali grandezze economiche connesse al mercato del lavoro con un dettaglio geografico provinciale.[7]

In primo luogo possiamo identificare alcuni fattori che potenzialmente possono contribuire alla propagazione della crisi, ovvero la riduzione dei flussi migratori, la crescente flessibilità indotta nel mercato del lavoro, e l'andamento dei mercati mondiali.

La riduzione dei flussi migratori derivante dal peggioramento della situazione economica e delle prospettive occupazionali può impattare sulla dinamica e sulla struttura della popolazione, portando ad una nuova accelerazione dei processi di invecchiamento della popolazione in molte aree urbane. Questo processo può avere ricadute negative sulla popolazione in età da lavoro nelle province nelle quali nell'ultimo decennio l'offerta di lavoro è stata sostenuta in misura rilevante dagli immigrati. Nel medio periodo in molte delle aree urbane economicamente più sviluppate e più dinamiche possono tornare a manifestarsi tensioni sul mercato del lavoro simili a quelle dei primi anni '90, con una ricaduta sul potenziale di sviluppo.

Nell'ultimo decennio i livelli di competitività di molte delle aree urbane italiane sono migliorati anche in conseguenza dell'aumentata flessibilità introdotta nel mercato del lavoro (la legislazione a partire da fine anni novanta ha introdotto la flessibilità nel mercato del lavoro italiano, principalmente mediante il pacchetto Treu, L. 196/1997 e la Legge Biagi, L. 30/2003),[8] che ha portato ad un incremento dell'occupazione ed a segnali di maggiore partecipazione soprattutto da parte della componente femminile. In un contesto economico profondamente mutato, la maggiore flessibilità del mercato del lavoro alle variazioni dei livelli produttivi comporta aggiustamenti più rapidi e più ampi dei livelli occupazionali e può scoraggiare la partecipazione al mercato del lavoro da parte delle componenti più deboli (effetto scoraggiamento). Nel medio periodo quindi ci si può attendere in molte province una situazione caratterizzata da maggiori tassi di disoccupazione e minori tassi di attività, con

---

[6] I dati a livello provinciale sono consultabili on line al sito
http://www.istat.it/salastampa/comunicati/non_calendario/20110401_00/

[7] Per un approfondimento sugli impatti della crisi nelle aree urbane, si veda Sinloc, SiTI, ISMU; Prometeia (2010), cap. 6.

[8] Per una disamina delle caratteristiche e degli effetti di tale legislazione, si veda Berton *et al*. (2007) e Del Boca e Rota (2008) .

conseguenze rilevanti sui tassi di sviluppo potenziali.
L'andamento dei mercati mondiali condiziona il processo di ripresa delle aree urbane principali, che sono in molti casi fortemente correlate alla domanda estera di beni e di servizi. Una fase di ripresa dell'economia mondiale più lenta e più contrastata di quanto si auspicava qualche mese fa può comportare per le aree urbane una riduzione delle potenzialità di crescita e rallentare la fase di ripresa.
Per avere una prima misura dei possibili effetti di medio periodo della recessione sulle aree urbane italiane è stato costruito uno scenario di medio periodo (al 2015, *scenario di crisi*) che tiene conto, ovviamente in modo approssimativo, degli impatti della crisi sulle aree urbane.
Lo scenario di crisi si caratterizza per una dinamica demografica lenta, derivante da un saldo migratorio contenuto. In assenza di proiezioni demografiche che tengano conto degli effetti della crisi sui flussi migratori, è stato utilizzato lo scenario basso dell'ISTAT opportunamente modificato per tenere conto delle ultime informazioni sulla popolazione. Tale scenario prevede un saldo migratorio con l'estero di dimensioni contenute (-14% nel 2015), che dovrebbe approssimare l'effetto di scoraggiamento dovuto alla crisi ed alle minori opportunità di lavoro e di inserimento che si aprono agli immigrati. Naturalmente nulla ci assicura che la possibile riduzione dei flussi migratori imputabile alla crisi abbia una dimensione analoga e si distribuisca sul territorio come è implicito nelle proiezioni demografiche ISTAT. Si tratta di una semplice ipotesi che è necessario assumere per costruire lo scenario. La riduzione dei flussi migratori è peraltro molto contenuta e quindi sotto l'aspetto demografico lo scenario di crisi può essere considerato come molto cauto.
Inoltre, la crisi si è accompagnata da uno stato del mercato del lavoro, definito dai tassi di partecipazione specifici per genere ed età, dai tassi di occupazione per genere e dall'orario medio di lavoro, che rimane stabile sui livelli del 2009. La crisi avrebbe quindi l'effetto di congelare almeno per un quinquennio i processi che hanno mutato nell'ultimo decennio le caratteristiche del mercato del lavoro italiano. Si tratta di un'ipotesi piuttosto forte, che sembra comunque perlomeno coerente con alcuni segnali che provengono dalle indagini recenti e che segnalano una brusca inversione di tendenza nel mercato del lavoro. Anche in questo caso le ipotesi dello scenario di crisi vanno considerate come strumenti che consentono di esplorare alcuni possibili sviluppi di medio periodo e non come previsioni puntuali di probabili dinamiche.
La dinamica della produttività del lavoro è piuttosto lenta, si mantiene nello scenario di crisi ai livelli sperimentati nel periodo 1995-2007. Ovviamente nulla assicura che i differenziali tra le province nella dinamica della produttività si manterranno sui livelli sperimentati nell'ultimo decennio, ma è difficile allo stato attuale sviluppare ipotesi di scenario più convincenti.
Lo scenario di crisi ottenuto sulla base delle ipotesi appena esplicitate nel complesso si caratterizza per un rallentamento moderato della crescita demografica per quanto riguarda la popolazione complessiva (0,2% medio anno tra il 2009 ed il 2015) e la popolazione in età

lavorativa (0,4%), a riprova della cautela con la quale si sono ipotizzati impatti della crisi sui flussi migratori. A livello territoriale il quadro è più articolato, la riduzione della dinamica demografica è estremamente diffusa.

L'impatto sull'offerta di lavoro dell'ipotesi di costanza dei tassi specifici di partecipazione è invece molto più accentuata, come d'altra parte è naturale tenendo conto che il mercato del lavoro si adatta molto più velocemente della popolazione ad un mutamento nel ritmo di crescita. A livello complessivo lo scenario di crisi è caratterizzato da un significativo rallentamento dell'offerta di lavoro, con forze di lavoro che si contraggono ad un tasso medio annuo dello 0,1% nel periodo 2009-2015. A livello territoriale il cambiamento di scenario è drastico in quanto solo poche aree urbane presentano un'espansione dell'offerta di lavoro ed anche queste subiscono comunque un rallentamento molto forte. La Figura 3[9] illustra il quadro complessivo della variazione percentuale delle forze di lavoro nelle province italiane, contrapponendo lo scenario di crisi descritto allo scenario base, che si verificherebbe in assenza di recessione economica, vale a dire lasciando immutati tutti gli indicatori di riferimento.

L'impatto sull'occupazione dell'ipotesi di stabilità dei tassi di occupazione e delle ore medie lavorate porta nello scenario di crisi ad una riduzione dell'occupazione e delle unità di lavoro dello 0,1% (media annua 2009-2015). La dinamica dell'occupazione assume nello scenario ipotizzato valori decisamente negativi per un numero consistente di province (Figura 4[10] che contrappone lo scenario di crisi allo scenario base). Una situazione analoga caratterizza anche la dinamica delle unità di lavoro, che anche dove rimane positiva subisce un drastico ridimensionamento.

La crescita ipotizzata per la produttività (+0,6%) e la lieve ma continua riduzione delle unità di lavoro segnalata in precedenza portano ad un forte rallentamento della crescita economica, che si stabilizza sullo 0,5%, un tasso appena superiore a quello della popolazione. A livello territoriale il declino nella dinamica dell'economia è sostenuto in tutte le province, ma crea situazioni di particolare criticità in diverse delle principali aree urbane italiane. In effetti le province Catania, Napoli, Genova, Messina e Milano presentano nello scenario di crisi una riduzione dei livelli di attività, mentre Roma, Bari e Torino avrebbero una crescita nulla.

In sintesi l'elaborazione dello scenario di crisi, anche se non è in grado di fornire previsioni puntuali sulle probabili dinamiche delle economie urbane, consente di affermare che l'attuale situazione di recessione può aumentare notevolmente la vulnerabilità socioeconomica delle aree urbane, limitando seriamente, almeno nel medio periodo, le potenzialità di crescita della maggior parte delle province.

[9] I dataset di riferimento completi per le province italiane sono disponibili previa richiesta.

[10] I dataset di riferimento completi per le province italiane sono disponibili previa richiesta.

Figura 3 – La dinamica delle forze di lavoro 2009-2015 nello scenario base e nello scenario di crisi (var. % medie annue)

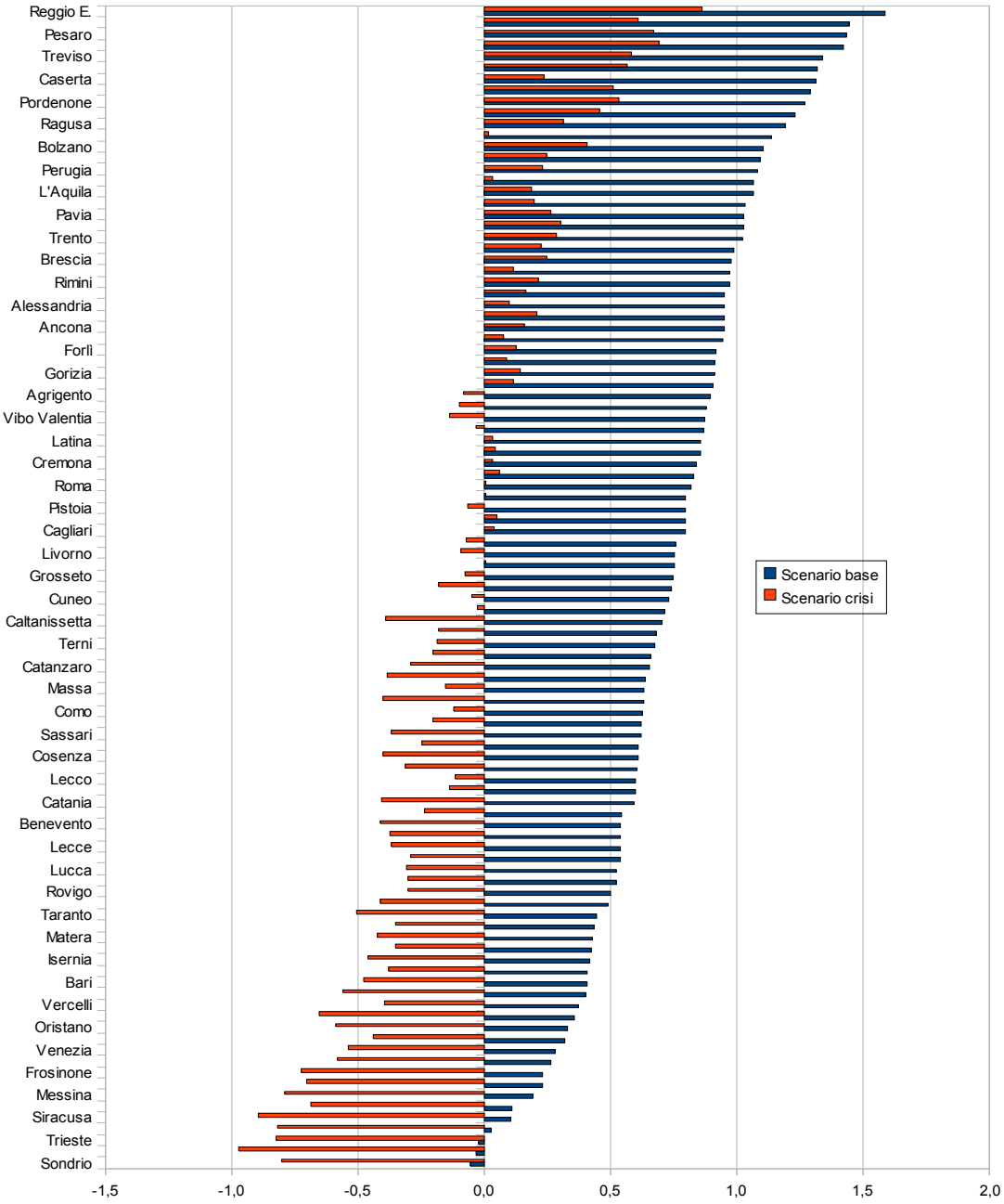
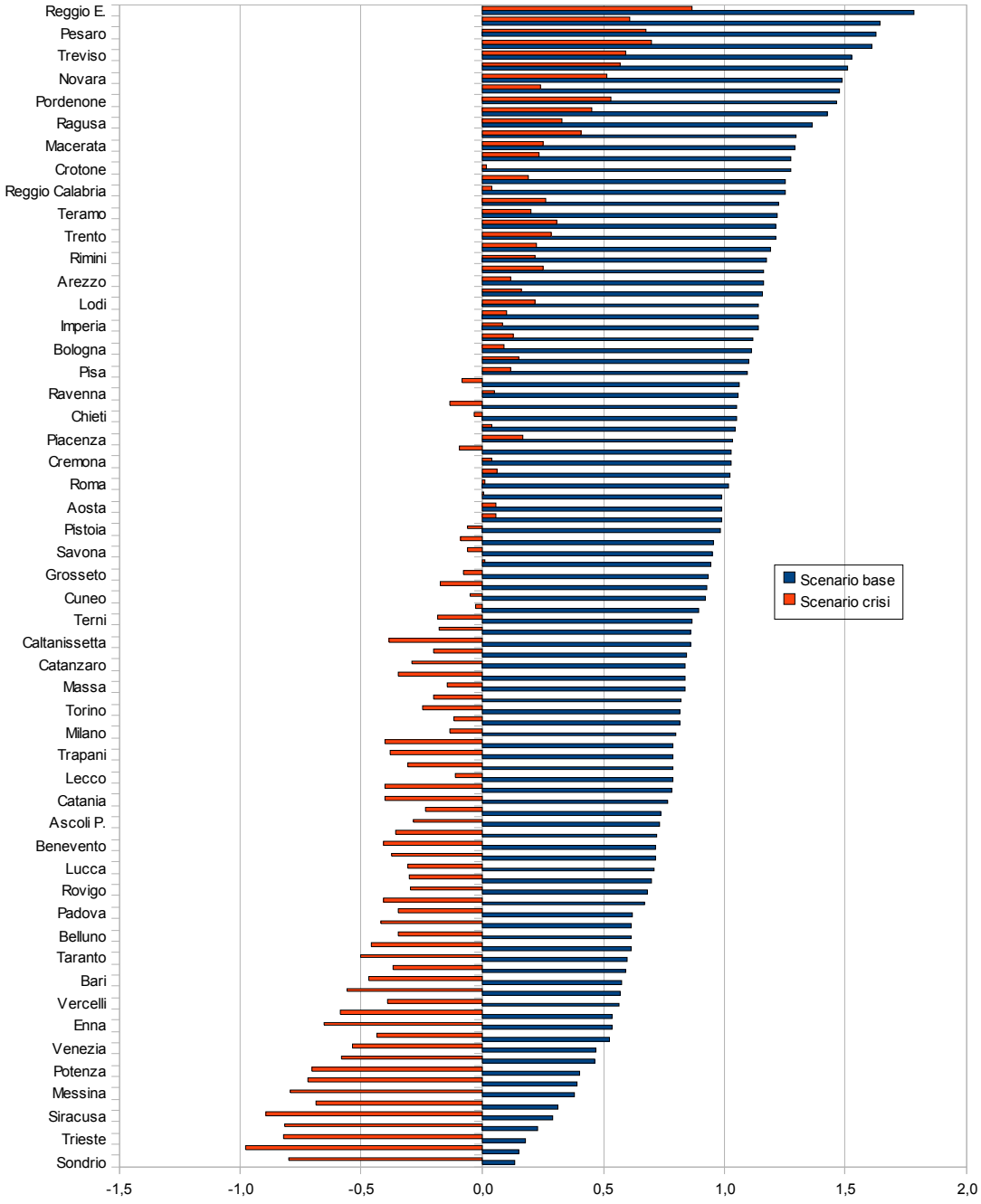


Figura 4 - La dinamica dell'occupazione 2009-2015 nello scenario base e nello scenario di crisi (var. % medie annue)



4. IL MERCATO IMMOBILIARE

Negli ultimi anni la questione abitativa ha assunto una rinnovata importanza. L'incapacità di soddisfare l'accessibilità all'abitazione non è più soltanto un fenomeno legato alle classi povere, ma riguarda in modo consistente classi sociali nuove, cosiddette "grigie" di cui si è già discusso nelle sezioni precedenti.

Il panorama delineato dal punto di vista socio-economico, che ha iniziato a manifestare seri limiti in merito al benessere delle famiglie e a livelli di qualità della vita, è stato ulteriormente colpito da una recessione economica che ha ristretto la liquidità di tutti i soggetti economici operanti a livello internazionale (dai singoli individui, alle famiglie, alle istituzioni, alle imprese, ecc.).

Si tratteggia al momento una situazione di diffusa difficoltà, perché il mercato delle abitazioni ha raggiunto il suo picco ascensionale dell'ultimo ciclo immobiliare in concomitanza alla recessione economica, causando un generale dissesto delle dinamiche d'investimento sia da parte dei grandi che dei piccoli operatori.

Malgrado ciò l'impatto della crisi si avverte oggi maggiormente in termini di scarsa vivacità, rallentamento e stazionarietà, più che di un vero e proprio crollo dei prezzi. Ne consegue che le famiglie italiane, i singles, gli anziani, gli stranieri e gli studenti fuori sede versano in una situazione di estrema difficoltà nell'affrontare le spese per l'abitazione, e, in senso più ampio, dell'"abitare".

Il tema dei costi dell'abitare, osservati dal punto di vista del mercato immobiliare, presenta caratteristiche estremamente articolate che devono essere analizzate in funzione della differenziazione geografica, in relazione al rango urbano e, non ultimo, nella contrapposizione esistente tra affordability ai margini e al centro della città.

I risultati emersi dalle analisi basate sulle dinamiche immobiliari a partire dal 1996 indicano una situazione di allarme crescente sull'intero panorama nazionale per la fascia sociale cosiddetta "grigia" a causa del manifestarsi di diversi effetti congiunti e allarmanti.

Come di seguito verrà esposto gli effetti di tali cause si stanno riflettendo sulle scelte abitative delle famiglie, la cui sostenibilità di bilancio è fortemente condizionata del costo delle locazioni e dei mutui. Tale situazione è inoltre aggravata dall'attuale quadro economico e finanziario altamente instabile e dunque non sempre in grado di rispondere con adeguate misure e sostegni.

Al fine di fornire un quadro sullo stato d'allarme corrente e prefigurare possibili strategie di lavoro, il contesto del mercato immobiliare è stato analizzato attraverso un'analisi articolata in 15 indicatori, raggruppati in due distinte aree tematiche:

- indicatori di performance del mercato immobiliare
- indicatori teorici dell'housing affordability

Il primo gruppo di indicatori, in particolare, rappresenta la base di rilevazione delle tendenze del mercato, in quanto descrive in 6 indicatori i livelli delle quotazioni immobiliari e le tendenze in atto. E' stato dunque individuato, come prima area tematica, l'insieme di "Indicatori di performance del mercato immobiliare", che permette una agile comparazione dello specifico mercato immobiliare tra le diverse città. In dettaglio gli indicatori riguardano:

1. livello dei canoni delle abitazioni al 2010;
2. variazione % dei canoni dal 1996 al 2010;
3. livello dei prezzi delle abitazioni al 2010;
4. trend dei prezzi delle abitazioni dal 1996 al 2010;
5. trend del numero di compravendite;

I primi 3 indicatori permettono di comparare, oltre al livello corrente dei prezzi e degli affitti, [11] le relative variazioni percentuali tra gli anni indicati, calcolate a valori costanti, [12] in modo da evidenziare quali aree urbane, in funzione dell'andamento dell'economia e del mercato locale, abbiano presentato i maggiori apprezzamenti.
Il 4° e il 5° indicatore[13], sono invece volti ad esprimere l'attuale livello di dinamicità del mercato.

5. DINAMICHE DEL MERCATO RESIDENZIALE

Come sopra accennato il mercato immobiliare italiano dalla metà degli anni '90 ha assistito ad un incremento delle quotazioni di singolari proporzioni, anche in funzione dell'inusuale durata che ha caratterizzato la fase crescente dell'ultimo ciclo immobiliare. In questo contesto il costo dell'abitare è cresciuto maggiormente sul fronte degli affitti che sul fronte dei prezzi di compravendita, delineando una situazione di maggiore criticità proprio per il target di famiglie o singoli che tendenzialmente non optano per l'acquisto e che formano la domanda abitativa delle maggiori aree metropolitane (Milano, Roma, Firenze, Genova, Torino, ecc.). Si

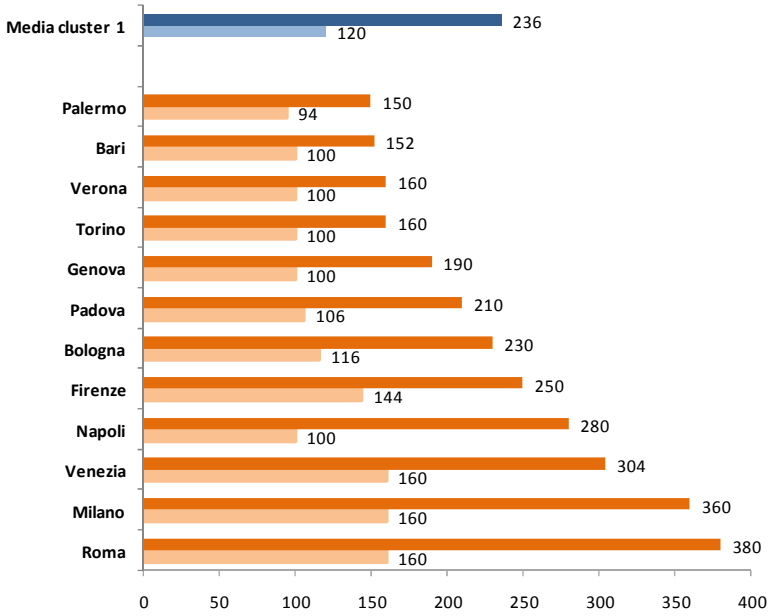
[11] Il campione dei dati utilizzato si riferisce alle quotazioni di affitto e di compravendita, rilevate su base annuale, de "Il Consulente Immobiliare -Il Sole24Ore". Le quotazioni sono distinte, per ciascuno dei 103 capoluoghi di provincia, in tre aree urbane (centro, semicentro e periferia) su serie storica 1996 – 2010, II semestre di ogni anno.

[12] Per la correzione dei prezzi correnti è stato utilizzato l'indice Istat "FOI" distinto su base provinciale.

[13] Si tratta, anche in questo caso, delle quotazioni di affitto e compravendita pubblicate da "Il Consulente Immobiliare -Il Sole 24Ore".

tratta spesso dei giovani (coppie, lavoratori e studenti "fuori sede", divorziati, ecc.) che mirano a soluzioni abitative temporanee, oppure stranieri e, non ultimi, gli anziani.
Le analisi sui livelli e andamenti rivelano che da un punto di vista macro-territoriale le situazioni di maggiore rincaro, per quanto riguarda le locazioni, si sono manifestate nell'Italia centrale: fino a +84% nei quartieri centrali, con un incremento medio di +77% sull'intera città: tali variazioni corrispondono al +126% rispetto al valore medio nazionale, pari a +61%. Per quanto riguarda i prezzi le percentuali più elevate si riscontrano nell'Italia del Sud (fino a +129% nelle aree periferiche e, in media, +65% sull'intera città). I risultati emersi devono tuttavia essere interpretati con riferimento ai valori iniziali e finali della serie storica: in via generale, infatti, le quotazioni del Centro e del Sud, ad eccezione di casi particolari, non risultano le più elevate, bensì presentano oggi minore scarto che in passato rispetto a quelle del Nord, dove erano già piuttosto sostenute all'inizio dell'ultima espansione del ciclo immobiliare.

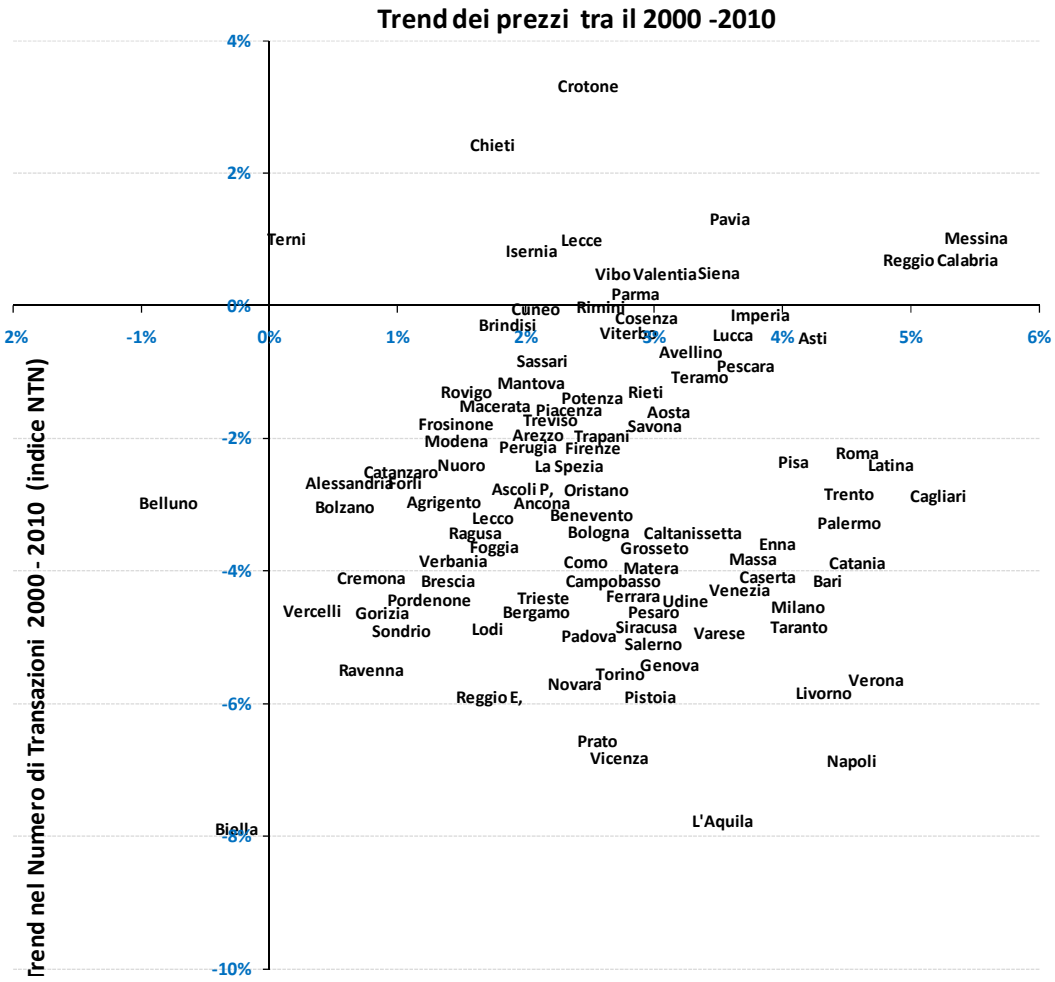
Figura 5 – Quotazioni di locazione massime (quartieri centrali) e minime (periferia) nelle principali aree metropolitane [€/mq/anno]



Ad oggi, in particolare, le quotazioni più elevate si registrano nei capoluoghi delle regioni del Nord-Est (Lombardia, Trentino e Veneto, dove in media, su base regionale, le locazioni raggiungono, rispettivamente i 114, 120, e 127 €/mq/anno). Seguono, poi, i livelli di Toscana ed Emilia Romagna (in media, 119 e 112 €/mq/anno rispettivamente) ed infine, nel Sud Italia, emergono Campania e Lazio (dove, soprattutto a causa dei prezzi elevati dei capoluoghi regionali, si rilevano, in media, 100 e 115 €/mq/anno). Al di là dei risultati aggregati, che comunque forniscono il quadro d'insieme dell'attuale andamento dei mercati, è interessante leggere le graduatorie delle 12 principali aree metropolitane del Paese (Bari, Bologna, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia e Verona). Emerge infatti una chiara polarizzazione di valori elevati degli affitti residenziali attorno ai 173 €/mq/anno (si vedano, in dettaglio, i valori massimi e minimi delle singole città in figura 5). Si deve poi aggiungere ad esempio che a Roma (380 €/mq/anno), Milano, (360 €/mq/anno), Venezia (304 €/mq/anno) e Napoli (280 €/mq/anno) i prezzi sono decisamente elevati e, in generale, le aree metropolitane esprimono un divario ancora più forte rispetto agli altri capoluoghi: a fronte di quotazioni medie[14] i maggiori capoluoghi si attestano infatti su valori prossimi ai 5.000 €/mq.

[14] I valori relativi alla media città riportano la media delle quotazioni di centro, semicentro e periferia.

Figura 6 – Trend dei prezzi e del numero di transazioni annuali (serie storica 2000 – 2010)



Passando ad esaminare il rapporto tra il trend nel numero si transazioni normalizzate (indice NTN dell'Agenzia del Territorio) con il trend dei prezzi residenziali, si osserva, in figura 6, come, salvo eccezioni, la maggior parte dei capoluoghi italiani sia posizionata nel quadrante in basso a destra. Ciò significa che, pur avendo fortemente contratto in numero di compravendite nominali annuali (quasi tutte le città presentano trend negativo ormai stabile) continuano a mantenere tendenze leggermente crescenti nei prezzi, in media attorno al +2,6%. Si osservino in particolare le città di Milano, Roma, Napoli, che presentano quotazioni già elevate, per le quali il dato è estremamente preoccupante.

6. ANALISI DEL DISAGIO ABITATIVO

La seconda area tematica include indicatori volti a rilevare criticità potenziali e latenti che possono guidare la lettura delle evidenze risultanti dall'analisi di performance del mercato immobiliare. In altre parole, mentre il primo gruppo di indicatori rileva le tensioni del mercato, il secondo gruppo di indicatori mira ad esplicitare alcuni aspetti della domanda residenziale (accessibilità dell'affitto in condizioni di reddito limite, incidenza degli sfratti, disponibilità di residenze universitarie), rilevando eventuali limiti teorici dell'offerta. Si tratta di limiti teorici poiché per ciascuno degli indicatori costruiti non è al momento possibile, sulla base delle informazioni e dei dati diffusi dalle fonti disponibili, offrire una misurazione efficace di alcuni aspetti quantitativi.
In sintesi, i parametri utili alla rappresentazione del disagio abitativo teorico sono stati selezionati nei 5 seguenti:

1. incidenza dei canoni di locazione residenziale medi su redditi bassi;
2. rapporto % tra uno sfratto eseguito e il numero di famiglie residenti al 2009;
3. rapporto tra il numero di procedure di sfratto avviate e il numero di sfratti eseguiti al 2009;
4. rapporto del numero di unità residenziali ogni 100 abitanti residenti nel comune in oggetto;
5. n° di posti letto in collegi e residenze universitarie ogni 100 studenti "fuori sede" al 2009.

Il primo indicatore analizza l'incidenza delle spese di affitto su redditi medio-bassi per un'abitazione di 75 mq in una posizione urbana media. L'indicatore svolge il rapporto dei canoni di locazione delle diverse realtà urbane esaminate rispetto alla soglia di 25.000 €/famiglia/anno, utilizzata come riferimento nel passaggio tra la povertà conclamata e la "fascia grigia"[15], e ipotizzando un nucleo familiare di massimo 2-3 componenti. Si osservi che è stato individuato un taglio di alloggio medio, molto diffuso nelle città italiane[16] e

[15] Il campione dei dati utilizzato si riferisce alle quotazioni medie di affitto, rilevate su base annuale, de "Il Consulente Immobiliare-Il Sole24Ore", anno 2010.

[16] Si ricorda a proposito che in Italia, a cavallo tra gli anni '60 e '70 sono stati introdotti standard per il dimensionamento minimo degli alloggi, sopratutto con riferimento all'edilizia popolare, che hanno contribuito a uniformare il taglio e la distribuzione degli alloggi. L'elevata produzione edilizia di quegli anni ha comportato un'omologazione del dimensionamento medio degli appartamenti attorno ai 70-75 mq. In particolare è stato scelto un alloggio medio di 75 mq con riferimento alle indicazioni del "National Statistic Institute of Ireland: Department of the Environment, Heritage and Local Government", che ha recentemente proposto un confronto sull'"Average Useful Floor Area per Dwelling and per Person" (indagine pubblicata nel Rapporto: "Housing

considerato caratteristico dello stock abitativo nazionale anche dall'associazione internazionale Cecodhas. [17]

I risultati dell'analisi mostrano che l'incidenza maggiore si riscontra a Milano e Roma, dove sul valore relativo alla media città (centro, semicentro e periferia) viene sempre superata l'incidenza del 75%: ne consegue che in questi casi le famiglie alla base della cosiddetta "fascia grigia" sono teoricamente escluse dal mercato della locazione.

Tra le maggiori città solamente Bari e Palermo, pur posizionandosi su un valore d'incidenza limite sembrano offrire maggiore respiro nella dinamica dei canoni di locazione.

Come si è accennato, tale indicatore permette di identificare, in via sintetica, i contesti urbani nei quali viene superata la soglia d'incidenza del 30% da parte di famiglie che non superano un reddito complessivo annuale di 25.000 €/anno. Si ricorda, a proposito che tale soglia è considerata il limite di sostenibilità delle spese per l'abitazione in affitto sia dalla Banca Centrale Europea che dalla stessa associazione Cechodas (vedi Figura 7).

Passando ad esaminare l'incidenza delle procedure di sfratto eseguite su quelle richieste, a livello nazionale si riscontra una percentuale del 45%, con una lieve prevalenza a svantaggio delle città di dimensione inferiore, (+50%), rispetto a quello delle grandi aree metropolitane (+43%).

Per completare il quadro dell'housing affordability teorico l'analisi contempla, infine, il rapporto tra il numero di unità residenziali (stock) rispetto al numero di abitanti residenti nel capoluogo di riferimento e il numero di posti letto disponibili in strutture universitarie accreditate o riconosciute dagli Enti al Diritto dello Studio Universitario (DSU).[18]

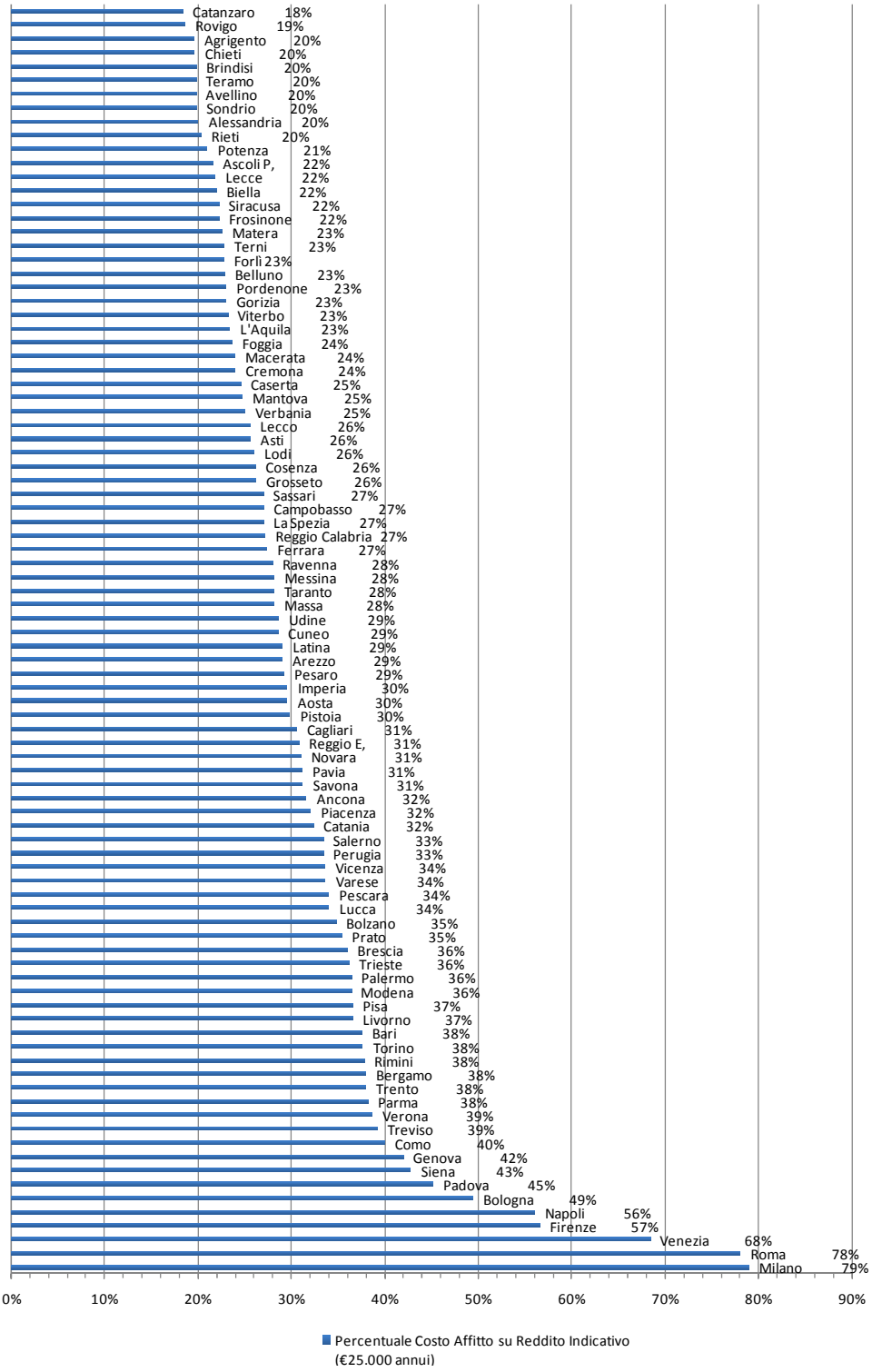
Mentre il primo indicatore permette di confrontare tra le diverse città quale sia la disponibilità di abitazioni (stock residenziale, calcolato attraverso elaborazioni di dati resi disponibili dell'Agenzia del Territorio) rispetto alla popolazione residente (fonte: ISTAT), parametrando il dato ogni 100 abitanti, il secondo indicatore mette a fuoco la condizione di uno specifico target di riferimento per le politiche di social housing.

Statistics in the European Union – 2005/2006, Ministry of Infrastucture of the Italian Republic",Federcasa Italian Housing Federation, disponibile sul sito internet: www.federcasa.it). I risultati dell'indagine mostrano che in Italia la metratura media è di 76,5 mq e per persona 36,5 mq. La metratura media è stata dunque approssimata a 75 mq.

[17] Si tratta della "Federation of Public, Cooperative & Social Housing, che periodicamente pubblica rapporti aggiornati sulla condizione abitativa in Europa.

[18] I dati si riferiscono alle rilevazioni del Ministero degli Interni, anno 2009.

Figura 7 – Housing Affordability: incidenza dei canoni per un appartamento di 75 mq su un reddito familiare basso (25,000 €/anno)



L'indicatore è fortemente significativo per il dataset che lo costituisce in quanto ad oggi non esiste una fonte istituzionale che monitori in modo omogeneo la diffusione capillare di

residenze per studenti, collegi universitari e strutture DSU (collegate ad Enti per il Diritto allo Studio Universitario). L'indicatore è stato infatti costruito ad hoc per il presente Rapporto attraverso un'analisi capillare dei diversi enti di riferimento del settore (strutture DSU regionali o provinciali) alle quali sono state aggiunte le istituzioni laiche o religiose che implementano l'offerta. [19]

E' rilevante sottolineare che gli studenti universitari rappresentano una particolare categoria da tutelare in quanto spesso costretta, per esigenze di flessibilità, ad accettare le condizioni di un mercato alterato. Si stima infatti che oggi circa il 40% degli studenti in affitto non benefici delle garanzie e benefici contrattuali stabilite dalla L 431/98 (si stima che tali contratti coprano solo il 28% del mercato attuale delle locazioni, mentre il 20% degli studenti utilizza ancora il modello tradizionale "4+4" e solo il restante 11% risiede in campus[20]).

Tra i contesti più critici, caratterizzati da alta affluenza di studenti e scarsa offerta di strutture DSU è interessante citare i casi di Roma, Napoli, Firenze, tutte al di sotto o coincidenti con un'offerta di 10 posti ogni 100 studenti. Tra i contesti universitari analizzati nel cluster delle 18 città i posti letto sono invece maggiormente numerosi a Trento (addirittura 71/100), Palermo (37/100) e Brescia (26/100).

7. AMBITI D'INTERVENTO ED INDICAZIONI DI POLICY: CONCLUSIONI

Alla luce degli impatti della crisi descritti nel paragrafo 2, allo scenario previsionale di medio periodo, ed alle problematiche enfatizzate per il settore immobiliare è possibile ricostruire i principali aspetti critici esacerbati dalla recessione economica, che quindi possono costituire una base per le policy da implementare per affievolire tali criticità.

In primo luogo, fra gli occupati si riscontra un incremento dei lavoratori atipici che rischiano quindi la cosiddetta trappola della precarietà.

Fra gli occupati dipendenti, il ricorso alla CIG, accresciutosi nel 2009 permane nel 2010. Questo si traduce da un lato in un contenuto numero di individui ancora occupati a distanza di un anno, d'altro lato implica che si gonfino le fila di disoccupazione ed inattività.

La disoccupazione colpisce in misura crescente alcune categorie di lavoratori, fra le quali i lavoratori stranieri. Questi ultimi incontrano maggiori difficoltà di trovare un'occupazione che si riflette in una minore integrazione degli stranieri nel nostro Paese, incrementando il

[19] Il numero di posti letto disponibili nei diversi capoluoghi deriva da una stima elaborata sulla base dei dati pubblicati sui portali internet dei diversi Enti per il Diritto allo Studio Universitario (distinti su base regionale) e da statistiche elaborate dal MIUR (Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca). I dati sono relativi al 2008, 2009 e 2010, a seconda degli aggiornamenti eseguiti dalle fonti.

[20] L'indagine risale al 2007 ed è stata svolta su un campione di 2.000 studenti (fonte: www. studenti.it).

rischio di criminalità, disagio sociale, forti problemi di integrazione. L'occupazione straniera aveva intrapreso un processo di crescita a seguito delle nuove iscrizioni in anagrafe dei cittadini stranieri regolarizzati (ISTAT, 2006). La tendenza positiva è proseguita sino alla fine del 2008.

Anche l'occupazione giovanile è colpita fortemente dalla crisi. I giovani che perdono occupazione ed incontrano difficoltà nella ricerca di lavoro permangono più a lungo (o ritornano) nella famiglia d'origine, con gravi difficoltà a raggiungere l'indipendenza economica ed a costruire una famiglia. Questo di riflesso implica una potenziale riduzione delle nascite, che esacerba l'invecchiamento della popolazione, che già caratterizza il nostro Paese (vedi paragrafo 3).

La disoccupazione giovanile è sovente riconducibile ad un mancato incontro fra domanda di lavoro e caratteristiche dell'offerta, ovvero mancato incontro fra livelli formative e professionali dei giovani e necessità delle imprese.

Seppur complesso e non privo di margini di aleatorietà, il tema della crisi economica attuale può essere in qualche modo governato attraverso l'attivazione di politiche mirate a rispondere innanzitutto alla sostenibilità economica delle famiglie e dei nuovi nuclei familiari, soprattutto quando essi ricadono nella cosiddetta "fascia grigia".

Le strategie di intervento da attivare devono rispondere, come accennato in precedenza, ai pre-requisiti risultanti dalle analisi della domanda ed essere qualificate e distinte geograficamente quanto tipologicamente. Si tratta, da un lato, di intervenire, in via generale e diffusa, a favore dei cittadini che appartengono a basse fasce di reddito, e dall'altra, di inserire l'emergenza casa all'interno di un tema più ampio: il governo del territorio.[21] Questa seconda misura deve essere inclusa al fine di rendere maggiormente sostenibili i grandi centri urbani del Nord e allo stesso tempo permettere al Sud di migliorare e rinnovare la qualità dell'offerta dello stock residenziale.

I livelli di governo nazionale, regionale e comunale-locale dovranno, in altre parole, garantire una risposta più efficiente ed efficace, nonché equilibrata, rispetto alla propria scala territoriale di influenza. In altre parole le politiche per il rilancio dell'economia del paese e delle famiglie dovranno essere integrate con politiche locali urbane, territoriali e sociali.

Dal punto di vista delle politiche governative nazionali e locali questi temi stanno finalmente trovando una risposta nel potenziale d'offerta abitativa relativo al recente Piano Casa. Gli incentivi che il Piano sta infatti sostenendo per lo sviluppo di veicoli finanziari sostenibili a favore di investimenti immobiliari etici potrebbe rivelarsi più che strategica nei prossimi anni. Si ricorda, in particolare che il Decreto Legge 112/2008, convertito dalla Legge 133/2008, promuove la creazione, tra le diverse linee di intervento, di fondi immobiliari per la creazione

[21] Inu – Istituto Nazionale di Urbanistica – Gdln "Politiche e strumenti per la residenza sociale", Roma, 22 maggio 2007 – Documento n. 3.

di alloggi sociali volti a colmare il deficit di offerta residenziale "a canone moderato" a favore della cosiddetta fascia grigia.
Il Piano Casa proposto dal Governo può sicuramente rappresentare la cornice giuridica e operativa di riferimento nazionale, ma le singole Regioni, Provincie e Comuni dovranno attivare un monitoraggio sulla condizione abitativa per comprendere, nell'attuale regime economico instabile, quali situazioni possono essere affrontate in funzione dei seguenti problemi "a margine":

- lo stock residenziale sfitto (in Italia al momento ci sono 15.000 domande e 30.000 alloggi sfitti[22]);
- la mancanza di disponibilità di aree edificabili;
- la marginalizzazione sociale delle periferie;
- la bassa qualità dell'edilizia pubblica;
- l'eterogeneità del target (dai giovani agli anziani);
- l'esigenza di flessibilità delle utenze;
- la cattiva gestione del mercato privato;
- La mancanza di prospettive di risparmio sostenibile per gli adulti di domani.

Il tipo di strategia politica, economica e territoriale oggi richiesta è ad elevata complessità gestionale, dovuta non solo alla necessità di rendere complementari i diversi ruoli e i vantaggi richiesti dagli attori coinvolti, ma anche per le strette connessioni esistenti tra le tipologie di strumenti e veicoli finanziari necessari a convogliare gli investimenti (pubblico-privati) e a gestirli a medio-lungo termine sui territori locali.
Si ricorda infine che il nostro paese sta attraversando una fase di riordino e innovazione legislativa anche in questo senso, e sta introducendo misure per rendere maggiormente operativo il piano contrattuale pubblico-privato con l'obiettivo di incrementare l'operatività congiunta di enti locali pubblici, enti no-profit e istituzioni centrali.

[22] Indagine ATC – Agenzia Territoriale per la casa, 2009.

BIBLIOGRAFIA

Agenzia Territoriale per la Casa (ATC) (2009), *Social Housing: società e cultura dell'abitare,* Occasional Report.

Baldini, M. and Federici, M. (2008), *Il Social Housing in Europa, CAPPaper, Centro di Analisi delle Politiche Pubbliche* (CAPP), N 49, available at: http://www.capp.unimo.it/pubbl/cappapers/Capp_p49.pdf (accessed 10 May 2010).

Berton F., Devicienti F., Pacelli L. (2008) *Temporary jobs: Port of entry, Trap, or just Unobserved Heterogeneity?* LABORatorio Revelli,Working paper No. 79.

Caffini, L. (2010), *The National Italian Housing Plan: the Network of National and Local Funds,* Financing Social Housing after the Economic Crisis, proceedings of the CECODHAS Seminar, Building and Social Housing Foundation (BSHF), Brussels, pp. 62-66.

Del Boca A., Rota P. (2008) *Entry and Exit Flexibility: Asymmetries in the Italian Labour Market*. Mimeo

Gallent, N., Madeddu, M. and Mace, A. (2010), *Internal Housing Space Standards in Italy and England,* Progress in Planning, No. 74, Elsevier, Maryland Heights, MO, USA.

Ingaramo, L. and Sabatino, S. (2009), *Housing Affordability in Italy. An Analysis to Work Out Joint Strategies of Intervention*, Proceedings of the International Sociological Association (ISA)-International Housing Conference, Glasgow.

Inu – Istituto Nazionale di Urbanistica (2007) – Gdln "Politiche e strumenti per la residenza sociale", Roma,– Documento n. 3.

Nomisma (2007), *La locazione abitativa: mercato reale e mercato potenziale,* proceedings of the Annual Conference, Milan.

ISTAT (2011) *Rapporto Annuale, La situazione del Paese nel 2010*. Roma.

ISTAT (2006) *Rapporto Annuale, La situazione del Paese nel 2005*. Roma.

OCSE (2010) *Employment Outlook*, Paris.

Sinloc, SiTI, ISMU, Prometeia (2010) *Rapporto Competitività Aree Urbane Italiane 2009*.

Sinloc, SiTI, ISMU, Prometeia (2011) *Analisi del contesto di Housing Sociale*

Tosi, A. (2006), *Povertà e domanda sociale di casa: la nuova questione abitativa e le categorie delle politiche*, La Rivista delle Politiche Sociali (RPS), N 3, Ediesse, pp 61-77.

Abstract

The latest economic downturn which affected the international economy and therefore our country exerted negative impacts on different contexts, relevant from an economic, social and political perspective.

The aim of this paper is twofold. First we analyze the effects of the recession on the Italian labour market and at a more detailed geographical level (provinces). We also offer a forecasting scenario, which shows the evolution of the main economic indicators for the medium period. Second, we analyse the impacts of the downturn on the housing sector. The house affordability is indeed quite relevant. The economic downturn has exacerbated the problem of the house affordability both at the international and at the individual level (reduction of the economic sustainability of the housing costs, rents, etc.). Finally, we suggest some policy interventions aimed at mitigating the negative impacts of the downturn, both on the labour market and on the housing sector.