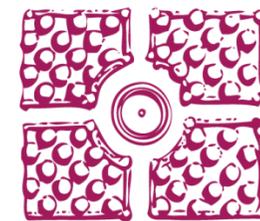




**ABITARE IN
TOSCANA
2024**



IRPET Istituto Regionale
Programmazione
Economica
della Toscana

**L'ACCESSO (CRITICO)
ALL'ABITAZIONE IN TOSCANA**

Chiara AGNOLETTI, Maria Luisa MAITINO

Regione Toscana



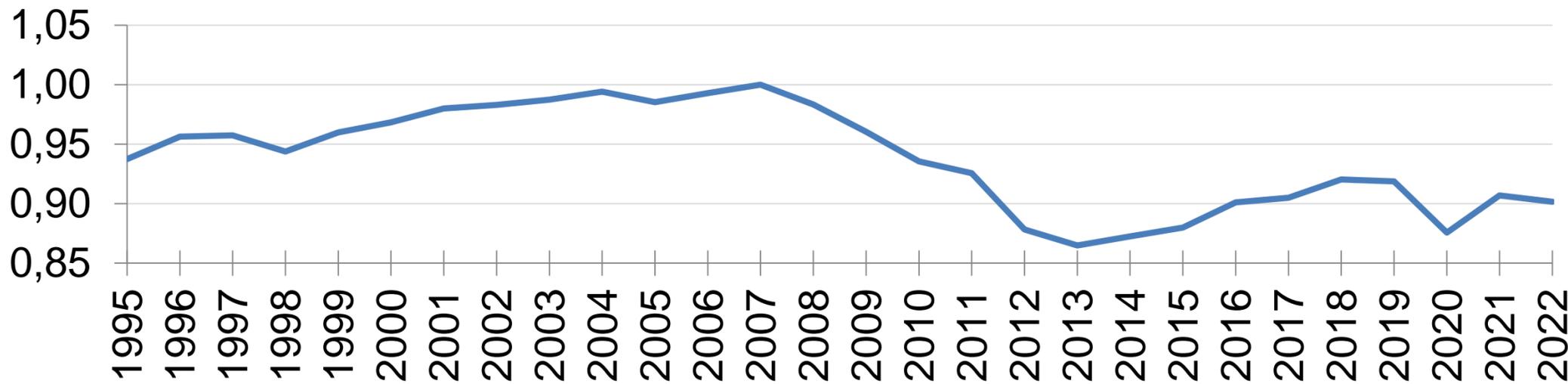
Il disagio abitativo

- ✓ Il disagio abitativo ha assunto oggi molteplici forme evolvendosi nel tempo parallelamente ai principali cambiamenti demografici ed economici intervenuti.
- ✓ La nozione di disagio abitativo viene declinata secondo molteplici accezioni: costi legati all'acquisto o all'affitto dell'abitazione, sostentamento delle spese per l'abitazione, abitazioni non adeguate (sovraffollamento, scarsa manutenzione) ma anche mancanza di servizi essenziali in alcuni contesti territoriali (tipicamente le periferie ma oggi anche i centri delle città).
- ✓ Forme emergenti di disagio: i centri delle città (conflittualità con la popolazione turistica) colpiti da una crisi più complessiva che riguarda le economie urbane (turn over attività supportato da logiche di rendita).
- ✓ **Disagio abitativo:** squilibrio tra costo dell'abitare e reddito.



Le tendenze di fondo: bassa crescita e maggiore disuguaglianza

La dinamica del reddito disponibile pro capite in Toscana, 1995-2022
2007=100. Prezzi costanti



La bassa crescita si riflette sui redditi.

Il potere d'acquisto: è calato dal 2007 ad oggi (2.169 euro in meno).

Fonte: elaborazioni da contabilità nazionale

Le situazioni di fragilità si concentrano su specifici segmenti di popolazione: la quota dei «sicuramente poveri» è maggiore tra i giovani (vulnerabilità del lavoro), mentre mostrano una maggiore tenuta gli over 65.

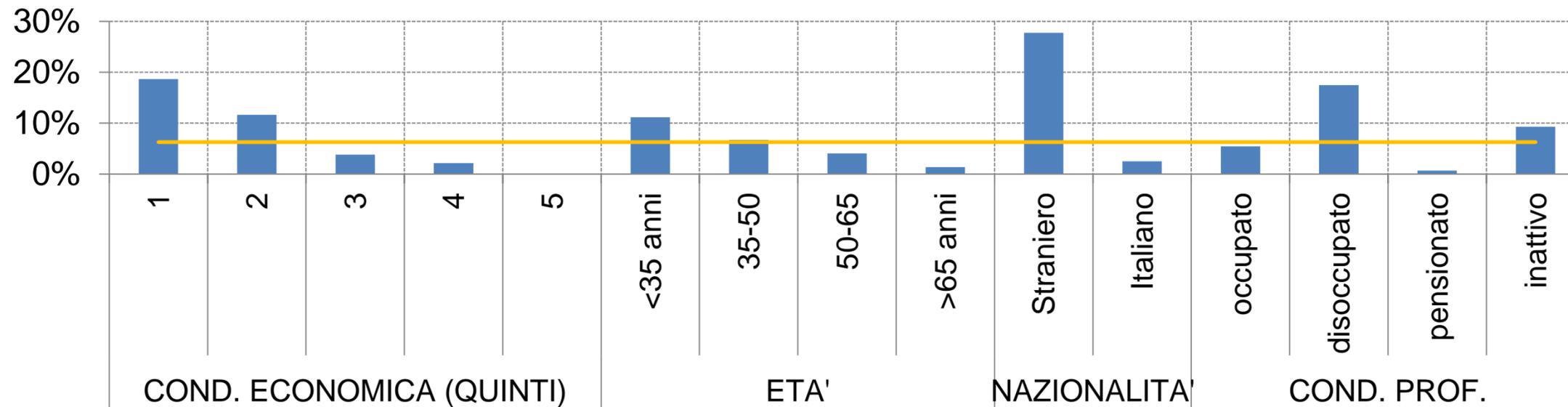
Fonte: elaborazioni da indagine Eusilc

	Under 35		Over 65		Tutti	
	2004	2022	2004	2022	2004	2022
Sicuramente poveri	8%	7%	3%	5%	6%	5%
Leggermente poveri	6%	9%	6%	4%	5%	7%
Quasi poveri	12%	12%	12%	8%	11%	10%
Sicuramente non poveri	74%	73%	79%	83%	78%	78%



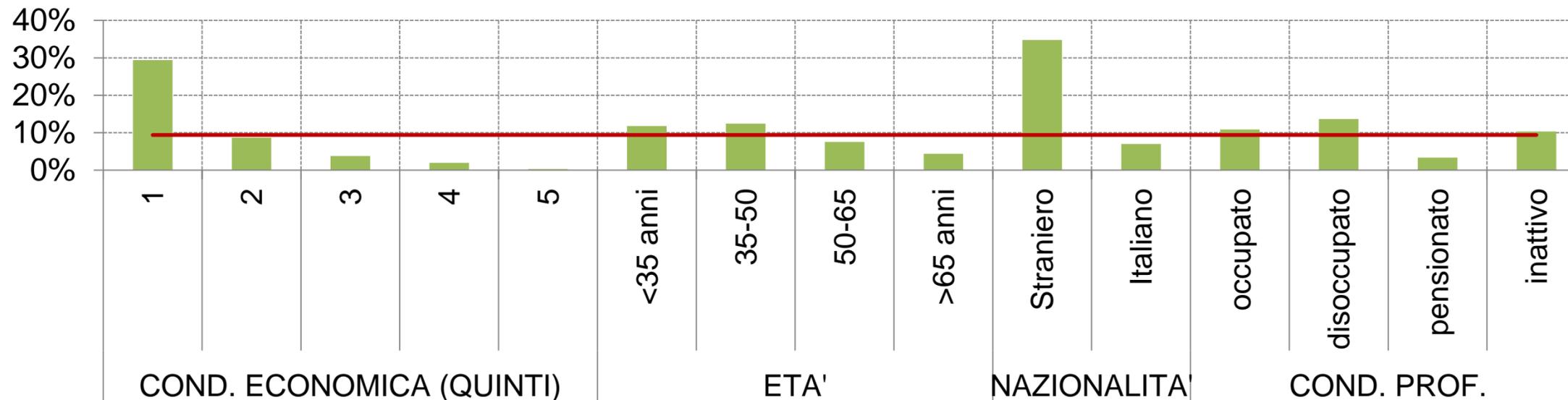
Povert  delle famiglie toscane e condizione abitativa

Sovraffollamento abitativo per caratteristiche socio demografiche



Fonte: elaborazioni da Indagine sulle famiglie toscane Irpet-Unisi

Quote di individui in condizioni critiche per incidenza affitto

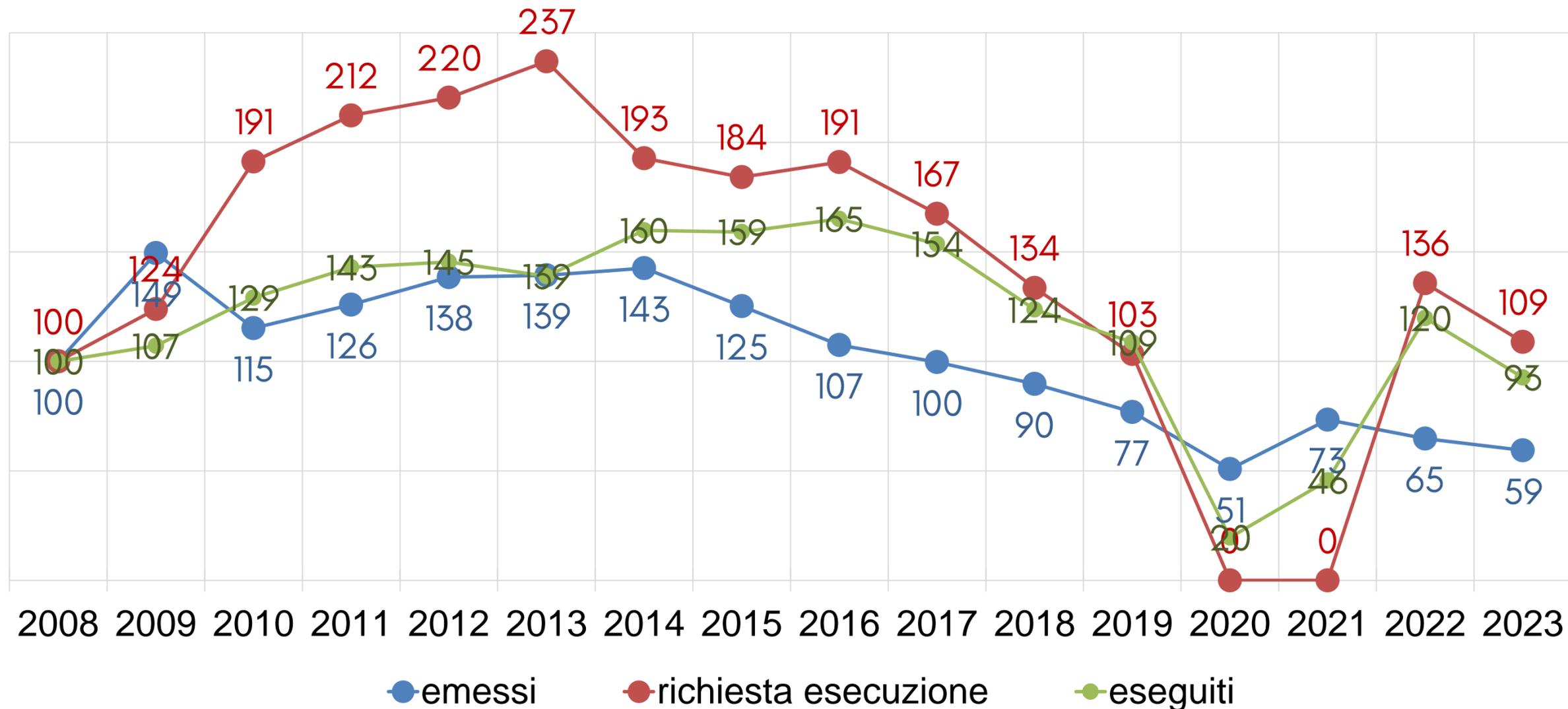


Il disagio abitativo inteso sia come **condizione di sovraffollamento** che come **sforzo economico**   maggiore per coloro che sono nel **primo quinto dei redditi**, **giovani**, **stranieri**, **disoccupati** e **inattivi**.



I segnali critici

Sfratti richiesti, emessi ed eseguiti - Valori indice 2008=100, Toscana, 2008-2023



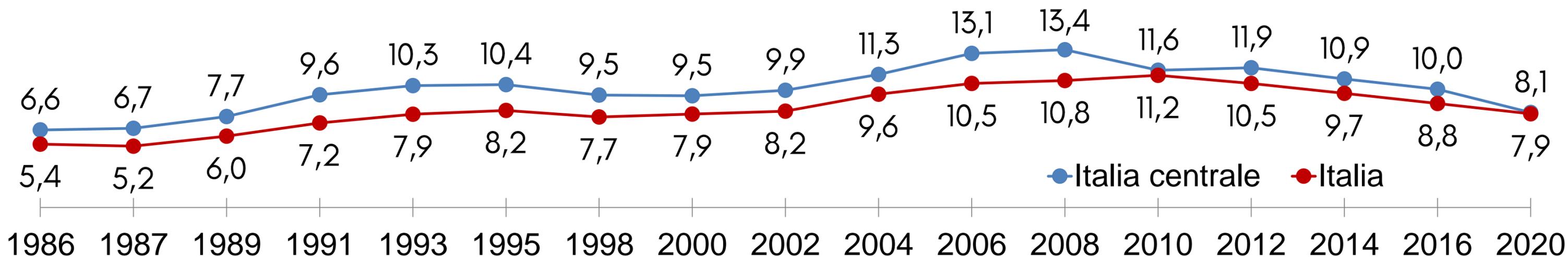
Tra i segnali di criticità collochiamo la **consistente ripresa**, successivamente al periodo di emergenza pandemica, degli sfratti dopo una lunga fase di calo. Nell'ultimo anno **arretrano** ma il livello **resta preoccupante**, la **morosità** resta la prima causa di sfratto.

Fonte: elaborazioni su dati Ministero dell'Interno



Costo della casa e reddito da lavoro

Annualità di reddito necessarie per l'acquisto dell'abitazione. 1986-2020



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia e Istat

Annualità necessarie per l'acquisto dell'abitazione destinando il 30% del reddito. Italia centrale 1986-2020

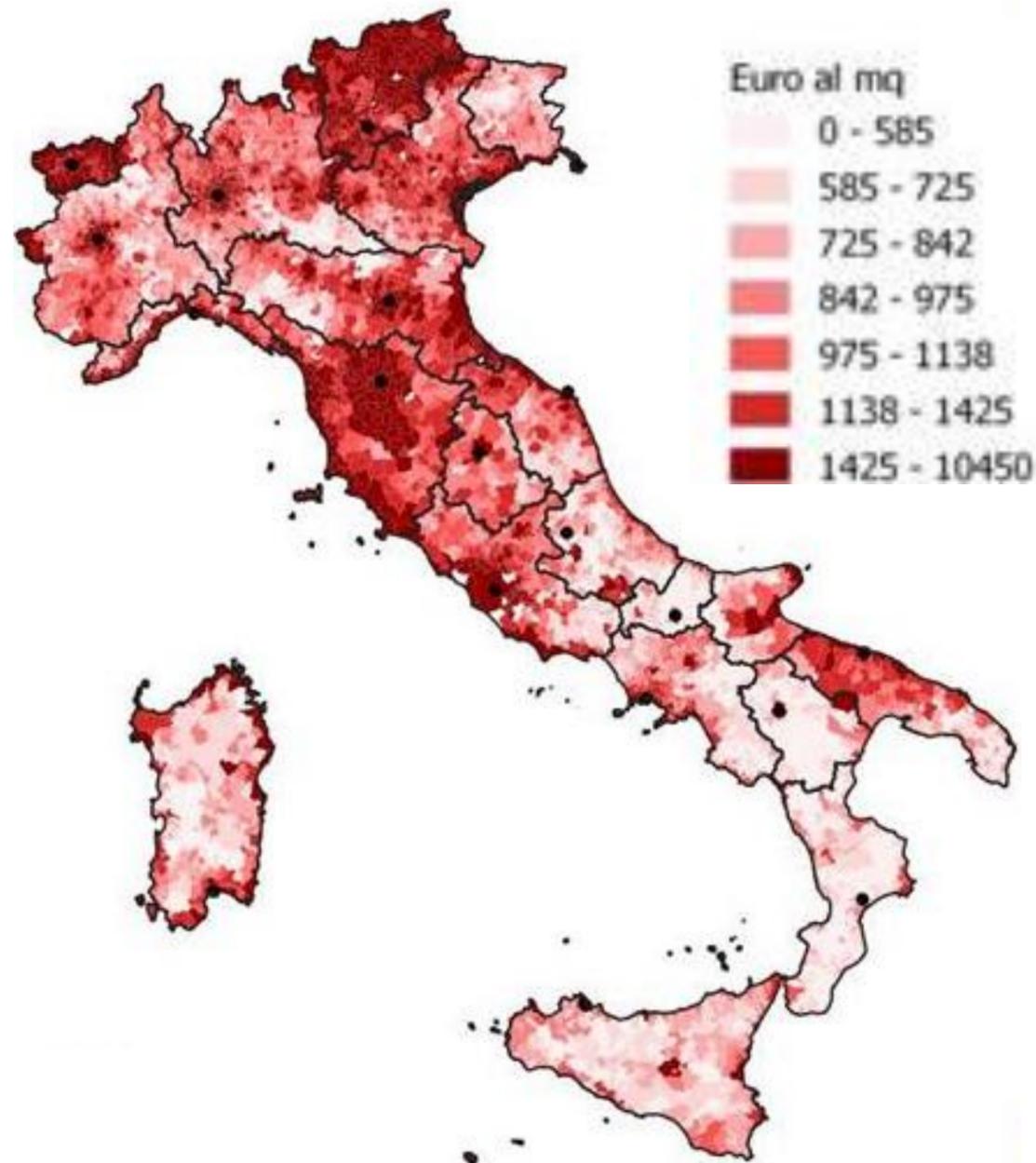
1986	1987	1989	1991	1993	1995	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2020
21,9	22,4	25,7	31,9	34,5	34,7	31,8	31,6	33,1	37,6	43,5	44,6	38,8	39,5	36,3	33,4	26,9

Annualità necessarie ai giovani per l'acquisto dell'abitazione destinando il 30% del reddito. Italia centrale 1986-2020

1986	1987	1989	1991	1993	1995	1998	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2020
18,8	19,2	23,1	30,4	34,7	35,0	35,1	33,5	33,7	35,9	40,2	48,8	45,2	47,6	44,4	40,5	31,2



I valori immobiliari



Fonte: elaborazioni su dati OMI

La Toscana è tra le regione con il valore immobiliare medio più elevato e con la varianza più bassa: maggiore esposizione ai fenomeni di criticità.

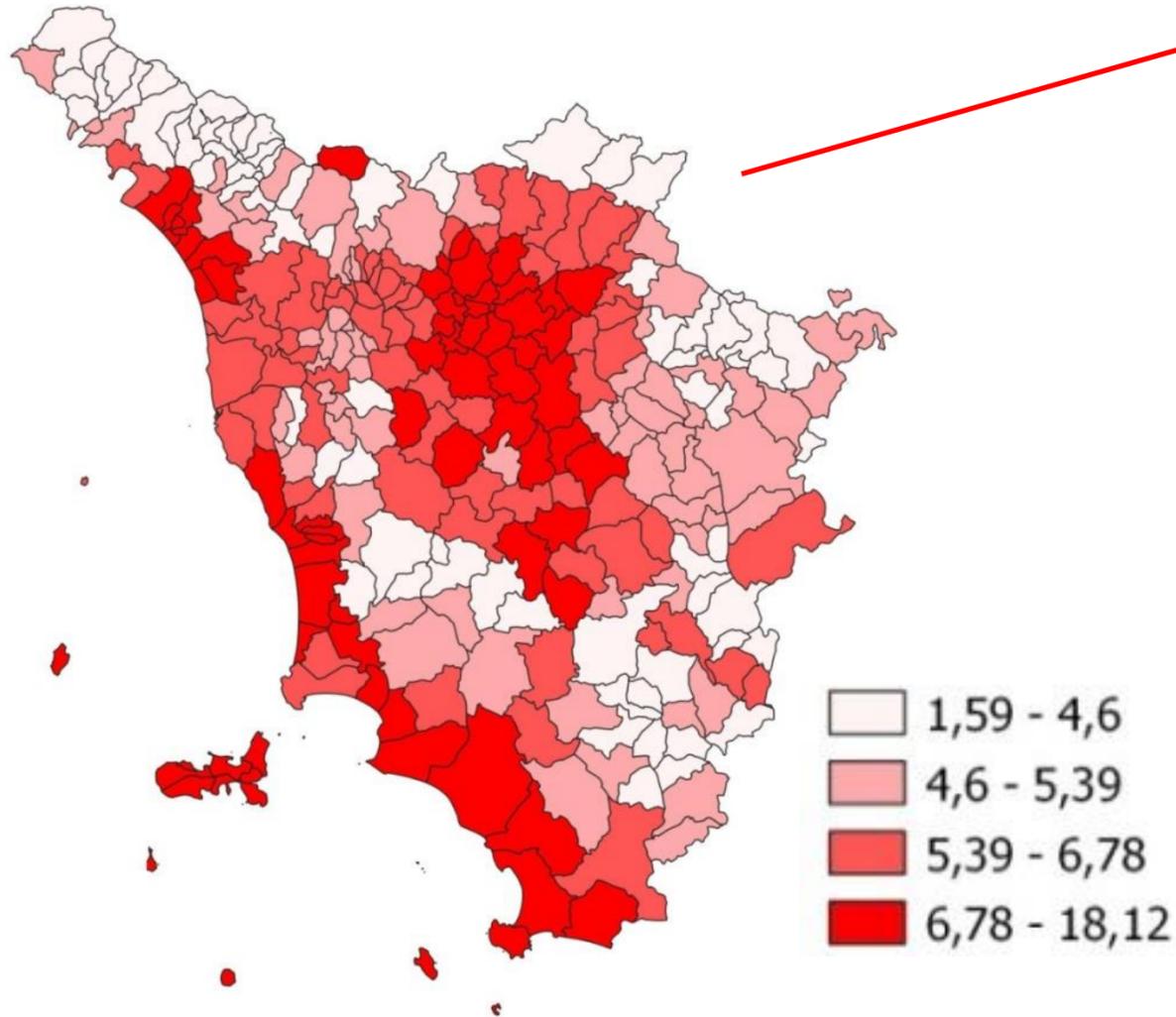
Costo medio delle abitazioni al mq e coefficiente di variazione. 2022

	Regione	Prezzo Medio	Coefficiente di variazione
1	Liguria	2.042	0,61
2	Valle D'Aosta	1.923	0,48
3	Trentino Alto Adige	1.877	0,43
4	Toscana	1.611	0,44
5	Lazio	1.432	0,68
6	Emilia Romagna	1.201	0,50
7	Veneto	1.147	0,59
8	Italia	1.132	0,64
9	Lombardia	1.125	0,46
10	Campania	1.109	0,71



Le aree più critiche

Annualità di reddito necessarie per l'acquisto dell'abitazione. Toscana, 2020



Fonte: elaborazioni su dati Mef, OMI

Le aree con lo squilibrio più elevato, sono quelle urbane e quelle turistiche della costa. I giovani particolarmente penalizzati.

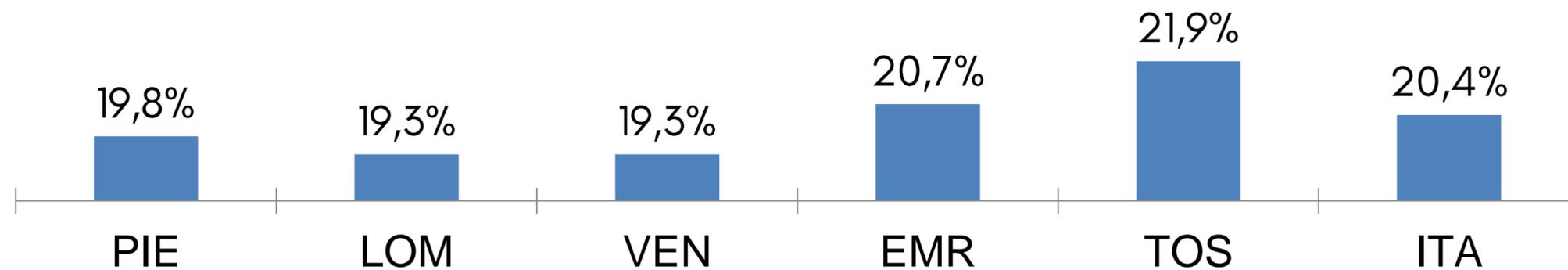
Annualità necessarie per l'acquisto dell'abitazione per i giovani

	100% reddito		30% reddito	
	F giovani	M giovani	F giovani	M giovani
A - Polo	12,00	9,45	40,0	31,5
B - Polo inter.	13,72	10,66	45,7	35,5
C - Cintura	9,60	7,19	32,0	24,0
D- Intermedio	8,62	6,55	28,7	21,8
E- Periferico	8,56	6,45	28,5	21,5
F-Ultraperiferico	16,77	12,69	55,9	42,3
Toscana	10,50	8,06	35,0	26,9

La difficoltà di acquisto sono ancora più accentuate nelle **aree ultra periferiche**, a causa dei **bassi redditi**, e nei poli dove invece l'accesso è reso difficile dagli alti costo delle abitazioni.

L'incidenza dell'affitto

Incidenza del costo dell'affitto sul reddito. Valori %. 2019



L'incidenza dell'affitto sui redditi è elevata in Toscana.

Reddito disponibile delle famiglie che abitano in alloggi in affitto e di proprietà. Toscana

	Reddito disponibile familiare		
	Affitto	Proprietà	Complessivo
Piemonte	25.117	37.139	33.055
Lombardia	28.222	39.166	35.968
Veneto	28.357	38.118	35.673
Emilia-Romagna	25.788	38.665	34.536
Toscana	24.183	37.363	33.792
Italia	24.368	34.855	31.641

Chi sta in affitto ha redditi più bassi di chi abita in una casa di proprietà. Inoltre, in Toscana il reddito disponibile familiare di coloro che abita in affitto è più basso che altrove.

Fonte: elaborazioni da indagine Eusilc



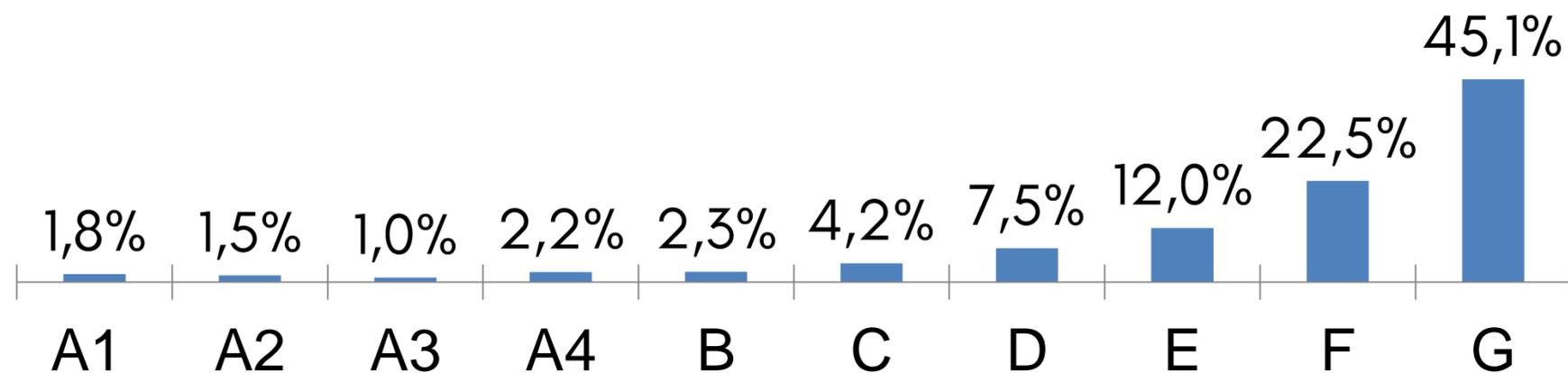
Povert  abilitativa e inflazione

La povert  abilitativa,   stata aggravata dall'inflazione crescente: le spese per l'abitazione sono aumentate in modo significativo, allargando notevolmente la platea di coloro che destinano tra il 15% e il 25% e oltre il 25% dei propri redditi a tale scopo.

Incidenza costi abitativi sul reddito*	2019	2022
Meno del 15%	95,0%	71,0%
Tra 15% e 25%	4,3%	22,6%
>25%	1,1%	7,1%

*Costi abitativi: condominio, gas, luce, acqua, spazzatura e spurgo

Distribuzione degli APE per classe energetica. 2021



La Toscana   dotata di un patrimonio abitativo vetusto a cui sono associate **prestazioni energetiche** molto poco efficienti: il 45%   in classe "G", nelle 4 classi pi  efficienti ("A"), solo il 6,5% delle unit  immobiliari esistenti.



Le politiche: ERP

È la politica con la quale per una fase molto lunga è stato affrontato il tema del disagio abitativo.

Caratteristiche: soluzione **strutturale** ma **sottodimensionato** rispetto al fabbisogno.

Si tratta di una prestazione di **welfare «in natura»**, **rigida difficilmente traslabile** da un soggetto ad un altro.

L'attribuzione delle **competenze** in materia ai Comuni e a diversi **soggetti gestori** ha reso tutto il sistema estremamente **frammentato** e quindi difficile da gestire con **criteri omogenei**.

I **beneficiari di Erp** in Toscana sono ad oggi circa **45.000**, ben inferiori al reale fabbisogno, stimato in **121mila nuclei**, di cui il **43% in povertà assoluta**. Firenze ne conta da sola oltre **15.000** di cui **6.500 in povertà assoluta**.

Nuclei familiari eligibili Erp, Toscana

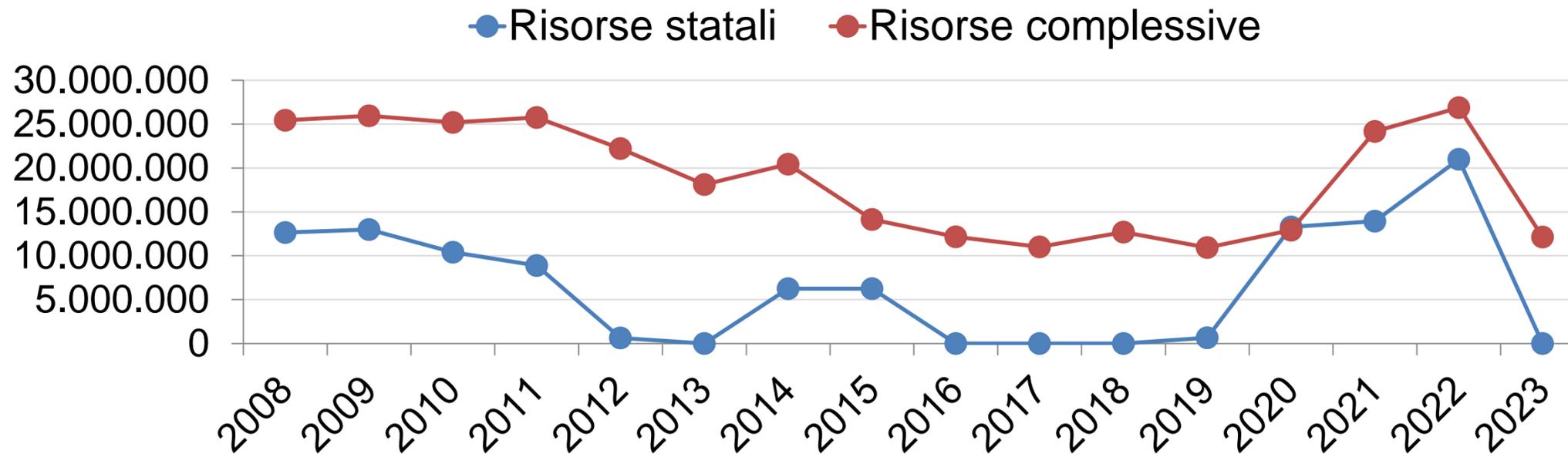
Zona_ss	Isee <=16.500	Di cui in povertà assoluta	
		Isee <=16.500	% in povertà assoluta
Toscana	121.613	51.749	43,0

Fonte: elaborazioni IRPET su dati INPS



Le politiche: Fondo sociale affitto

Il fondo (L. 431/98) offre sostegno economico alle famiglie per il pagamento dell'affitto



Le risorse destinate al fondo sociale per l'affitto. Regione Toscana, 2008-2023

Regione e Comuni si sono impegnati con risorse proprie anche per far fronte alla riduzione delle risorse statali.

Dopo una lunga fase di diminuzione, un aumento di tali fondi concomitante all'emergenza pandemica. Tendenza che si è arrestata con la finanziaria per il 2024 non sono stati previsti stanziamenti con questa destinazione.



Le politiche: nuclei eligibili

	Nuclei beneficiari
Toscana	17.699

La platea dei nuclei familiari eligibili del fondo sociale per l'affitto. Toscana

Zona socio-sanitaria	Fascia_a	Fascia_b	Di cui in povertà assoluta			
			Fascia_a	% fascia_a	Fascia_b	% fascia_b
Totale	61.593	19.740	39.122	63,5	752	3,8

La platea dei potenziali beneficiari: fascia A sono 60.000 nuclei di cui il 63% in povertà assoluta (poco meno di 40.000 famiglie), mentre la fascia B, sono 19.000 famiglie di cui solo una quota intorno al 4% si trova in povertà assoluta.



Le politiche: un esercizio di stima

Stima risorse teoriche per ridurre il disagio abitativo tra le famiglie in povertà assoluta eligibili. Euro, Toscana

	ERP	CONTRIBUTO AFFITTO	TOTALI
Arezzo	233.780.448	6.572.911	240.353.359
Empoli	63.226.985	0	63.226.985
Firenze		5.955.923	5.955.923
Grosseto	40.203.153	1.380.888	41.584.041
Livorno		1.269.560	1.269.560
Lucca	169.845.038	2.287.112	172.132.150
Massa Carrara		1.372.871	1.372.871
Pisa	34.889.961	4.615.678	39.505.639
Pistoia	399.729.145	3.774.447	403.503.592
Prato	154.082.568	2.366.859	156.449.427
Siena	91.209.796	1.801.340	93.011.136
Totale	1.186.967.093	31.397.588	1.218.364.681

Per le famiglie in povertà, occorrerebbero circa 1,2 miliardi per offrire un alloggio popolare e 31 milioni per contribuire al pagamento dell'affitto.

È un quadro parziale che pone l'accento sulla dimensione finanziaria di queste politiche.



Considerazioni conclusive

- la **sostenibilità economica** dell'accesso all'abitazione dipende dell'interazione tra più fattori dal lato della domanda (disponibilità del reddito delle famiglie), e dell'offerta (livello dei prezzi di mercato delle case, costo dei mutui, oppure il livello degli affitti);
- il **costo dell'abitare** è diventato **più oneroso** nel tempo, specie per le fasce più vulnerabili;
- la dotazione di ERP è **insufficiente**, e difficilmente ampliabile (PNRR dedica risorse alla riqualificazione del patrimonio esistente);
- il sostegno all'affitto, è tra le strade finanziariamente più percorribili ma è una soluzione **meno strutturale** ed esiste un **problema di offerta**, più flessibile ma avrebbe bisogno di stanziamenti più generosi;
- maggiore incisività delle **politiche pubbliche** in questo ambito e un **intervento sistematico** che agisca su più fronti, coerentemente con la multidimensionalità del concetto di disagio abitativo, in un'ottica di crescente **scarsità di risorse**.





IRPET Istituto Regionale
Programmazione
Economica
della Toscana

Grazie per l'attenzione

Chiara AGNOLETTI, Maria Luisa MAITINO

Regione Toscana

