



IRPET Istituto Regionale
Programmazione
Economica
della Toscana

L'accesso all'abitazione in Toscana: fabbisogni, conflittualità ed effetti di Airbnb

**Chiara Agnoletti, Claudia Ferretti, Maria Luisa Maitino,
Francesco Viviani**

Università degli studi di Firenze, 12 Dicembre 2024

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) (Palvarini 2006, Tposi 2006, Celata 2023).
- ✓ Forme emergenti di disagio (gentrificazione): 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, Gralak K. 2018).
- ✓ **Disagio abitativo**: una questione di *affordability*, di squilibrio tra costo dell'abitare e reddito (MacLennan e Williams 1990; Hulchanski 1995; Stone 1993 e 2006).

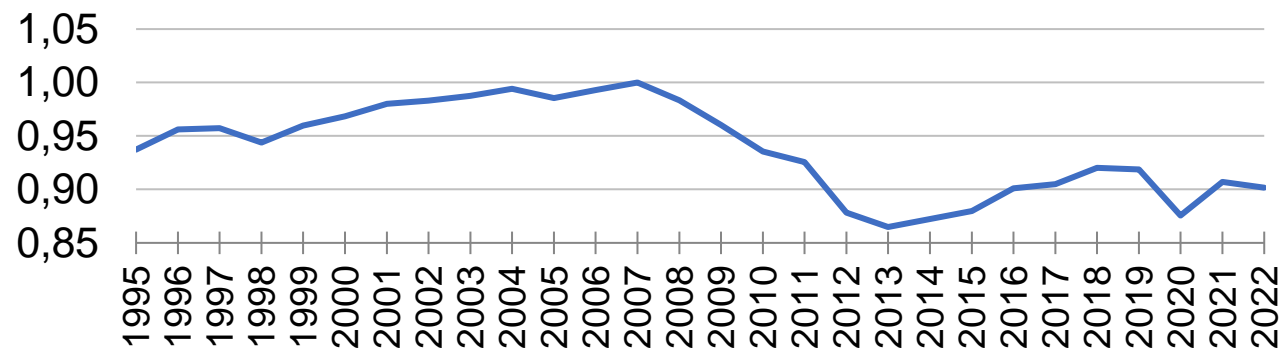
Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

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

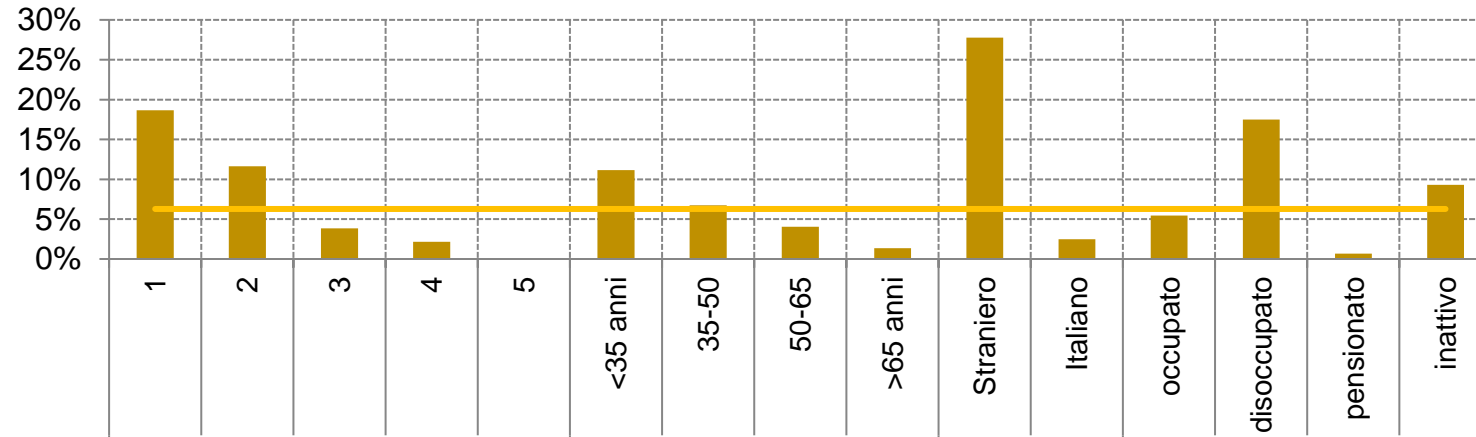
	Under 35		Over 65		Tutti	
	2004	2022	2004	2022	2004	2022
Sicuramente poveri	8%	7%	3%	5%	6%	5%
Leggermente poveri	6%	9%	6%	4%	5%	7%
Quasi poveri	12%	12%	12%	8%	11%	10%
Sicuramente non poveri	74%	73%	79%	83%	78%	78%

Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

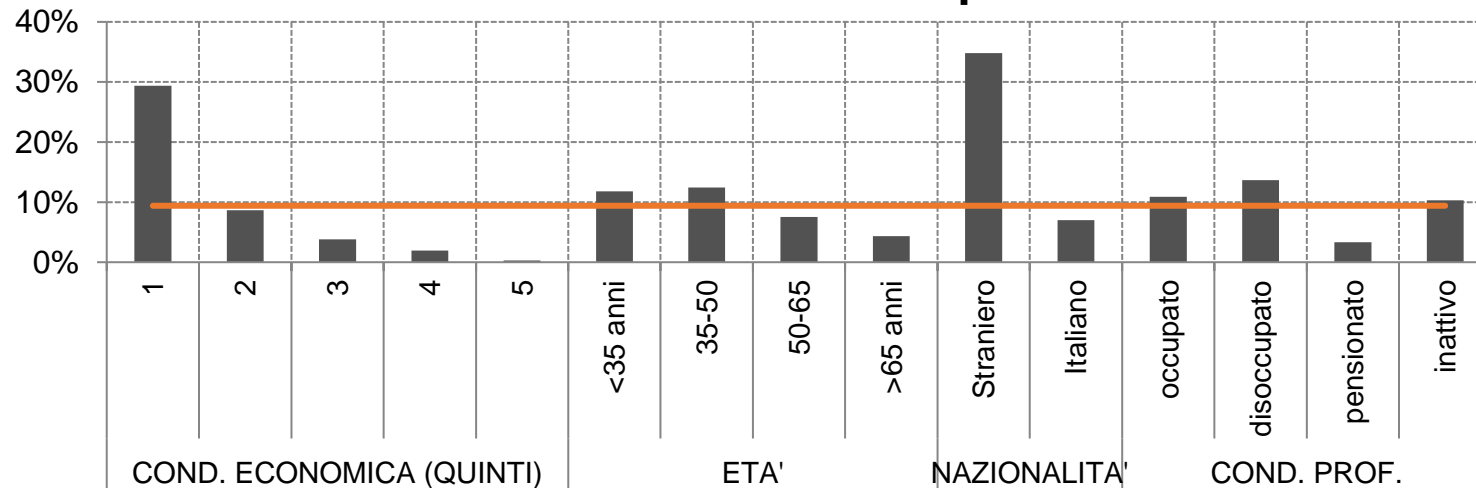
Povert  delle famiglie toscane e condizione abitativa

Sovraffollamento abitativo per caratteristiche socio demografiche



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**.

Quote individui in condizioni critiche per incidenza affitto



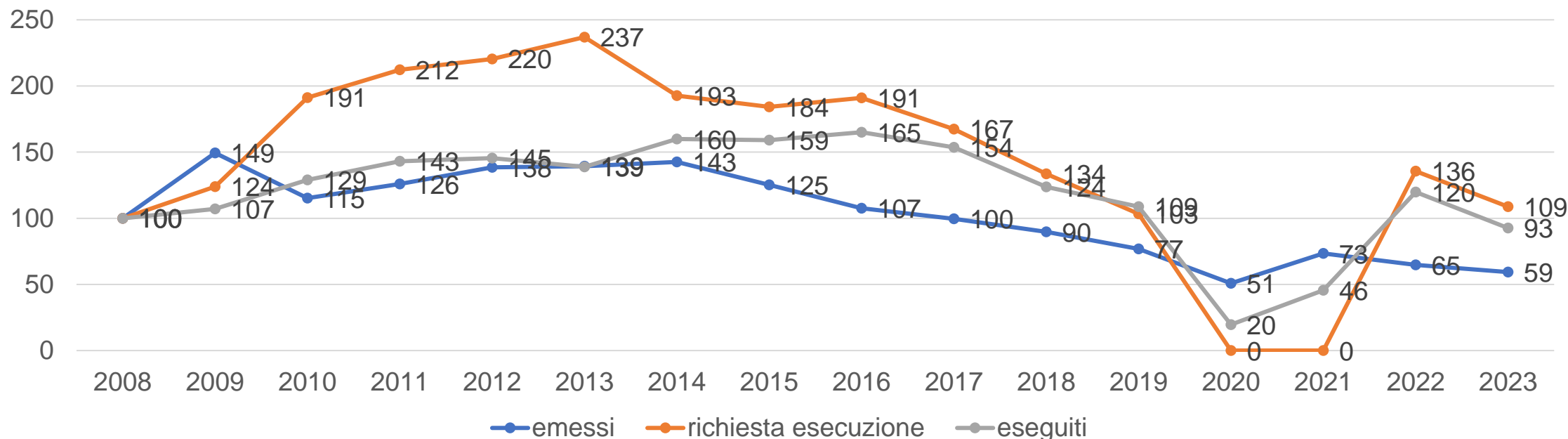
Fonte: elaborazioni da Indagine sulle famiglie toscane Irpet-Unisi

Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

I segnali critici

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



Fonte: elaborazioni su dati Ministero dell’Interno

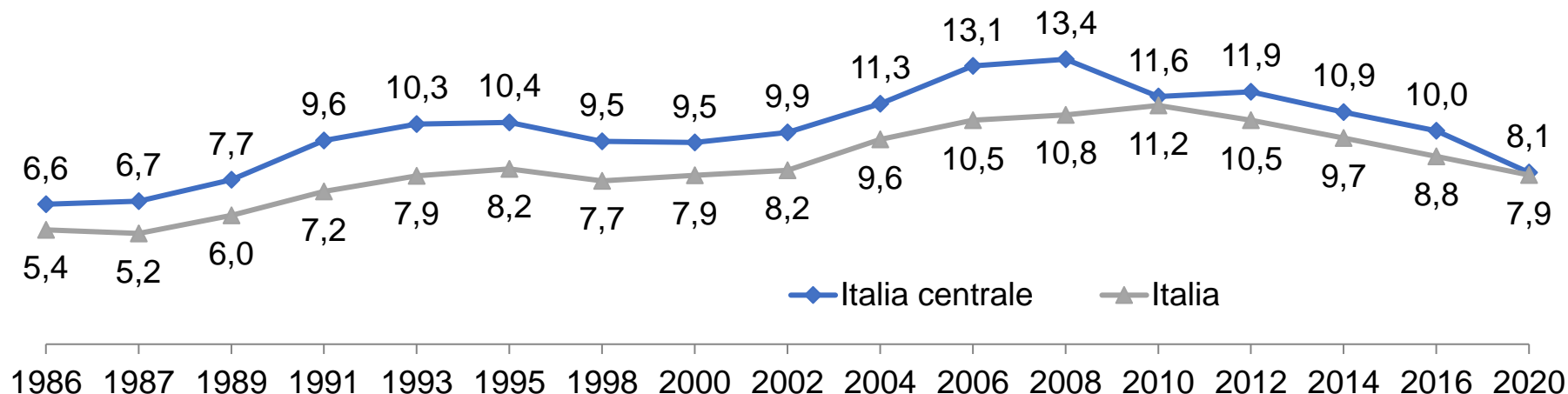
Tra i segnali di criticità collochiamo la **consistente ripresa**, successivamente al periodo di emergenza pandemica, degli sfratti dopo una lunga fase di calo. Nell’ultimo anno **arretrano** ma il livello **resta preoccupante**, la **morosità** resta la prima causa di sfratto.

Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

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

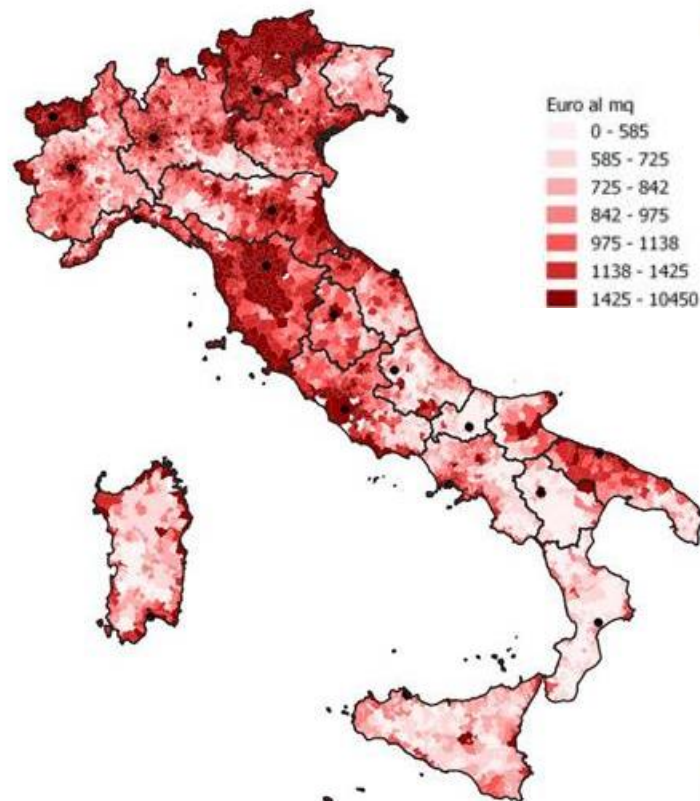
Annualità necessarie per l'acquisto dell'abitazione destinando il 30% del reddito dei giovani. Italia centrale 1986-2020

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

Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

I valori immobiliari



Fonte: elaborazioni su dati Omi

La Toscana è tra le regioni 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

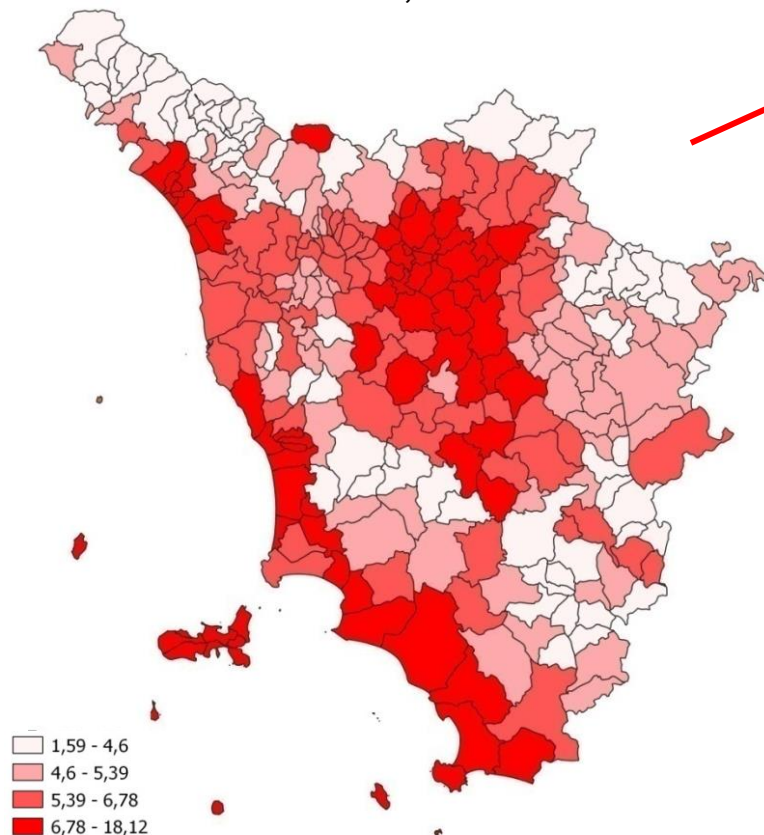
	Regione	Prezzo Medio	Coefficiente di variazione
1	Liguria	2042	0.61
2	Valle D'Aosta	1923	0.48
3	Trentino Alto Adige	1877	0.43
4	Toscana	1611	0.44
5	Lazio	1432	0.68
6	Emilia Romagna	1201	0.50
7	Veneto	1147	0.59
8	Italia	1132	0.64
9	Lombardia	1125	0.46
10	Campania	1109	0.71

Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

Le aree più critiche

Annualità di reddito necessarie per l'acquisto dell'abitazione. Toscana, 2022



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

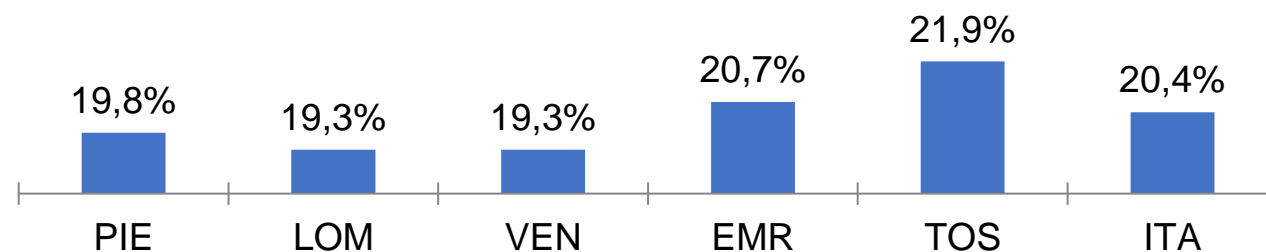
La difficoltà di acquisto sono ancora più accentuate nelle **aree ultra periferiche**, a causa dei **bassi redditi**, e nei poli dove invece l'accesso è reso difficile dagli alti costo delle abitazioni.

Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

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

Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

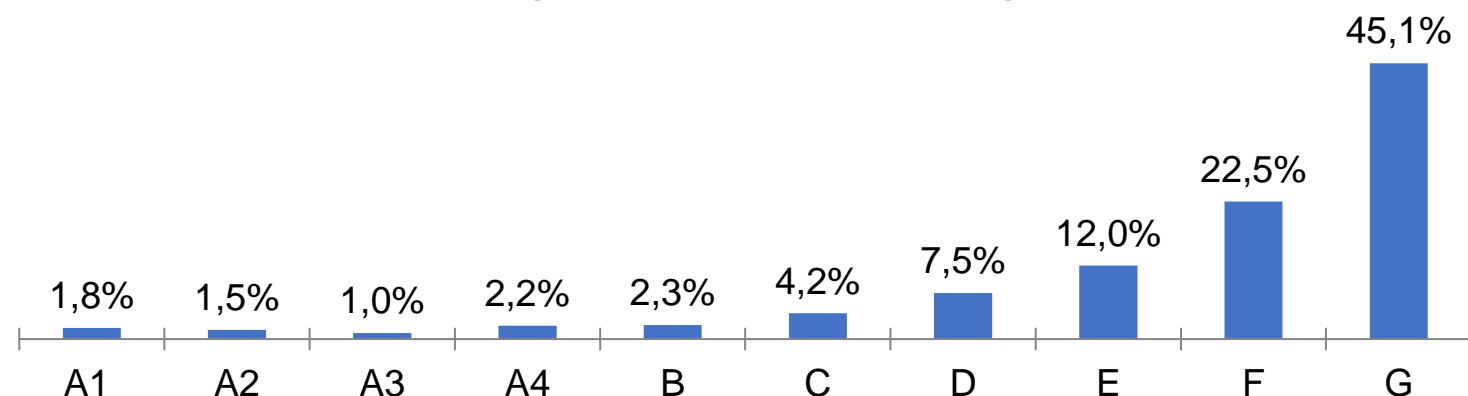
Povert  abitativa e inflazione

La povert  abitativa,   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.

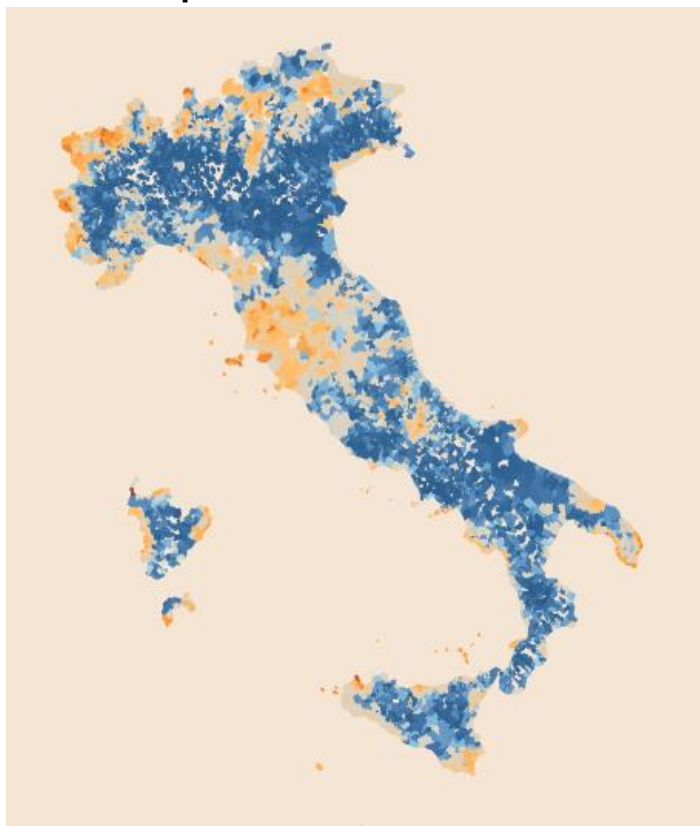
Fonte: elaborazioni da dati Regione Toscana



Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

Le strutture per “affitti brevi”: un fenomeno molto pervasivo

Distribuzione degli Airbnb in Italia.
Posti letto per 100 abitanti.

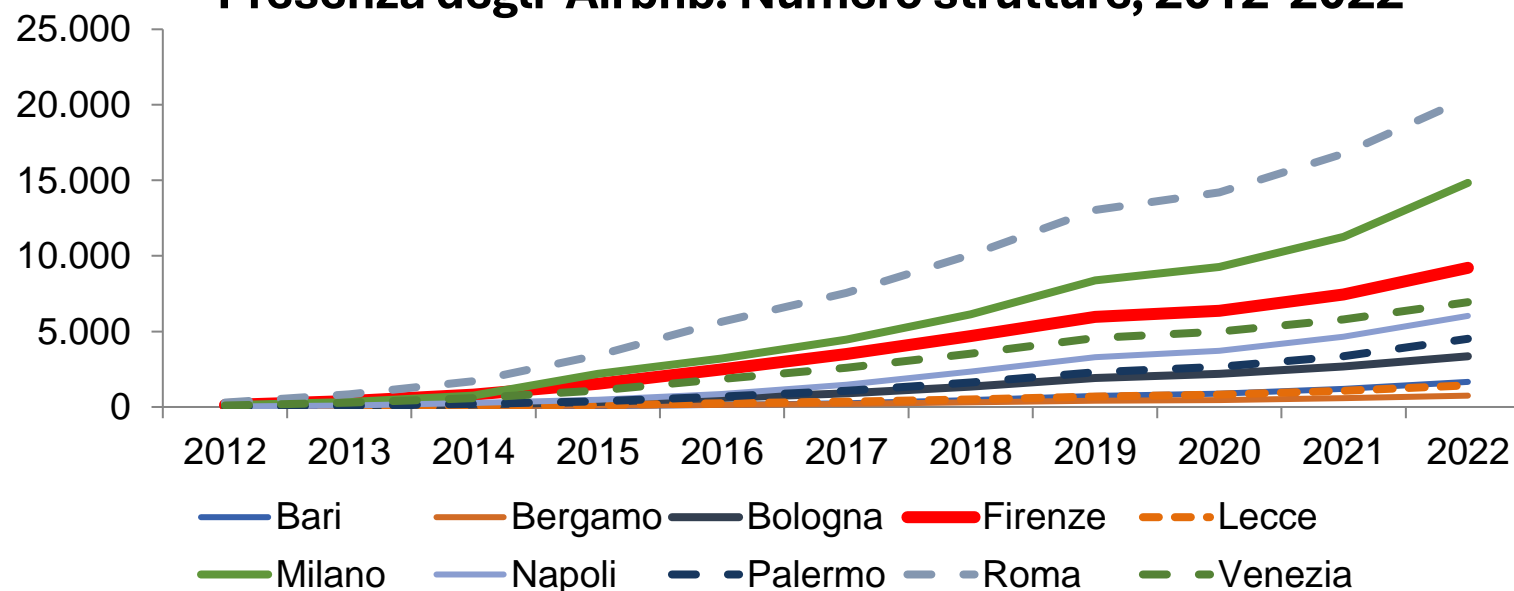


 Nr posti letto superiore alle media nazionale
 Nr posti letto inferiore alle media nazionale

La **Toscana** risulta particolarmente **esposta** al fenomeno airbnb, con alcune zone ad alta intensità.

Si tratta di un fenomeno **esplosivo** negli **ultimi dieci** anni e ha raggiunto una densità molto elevata anche a Firenze, che dopo Roma e Milano, è la città con la numerosità di strutture più elevata.

Presenza degli Airbnb. Numero strutture, 2012-2022



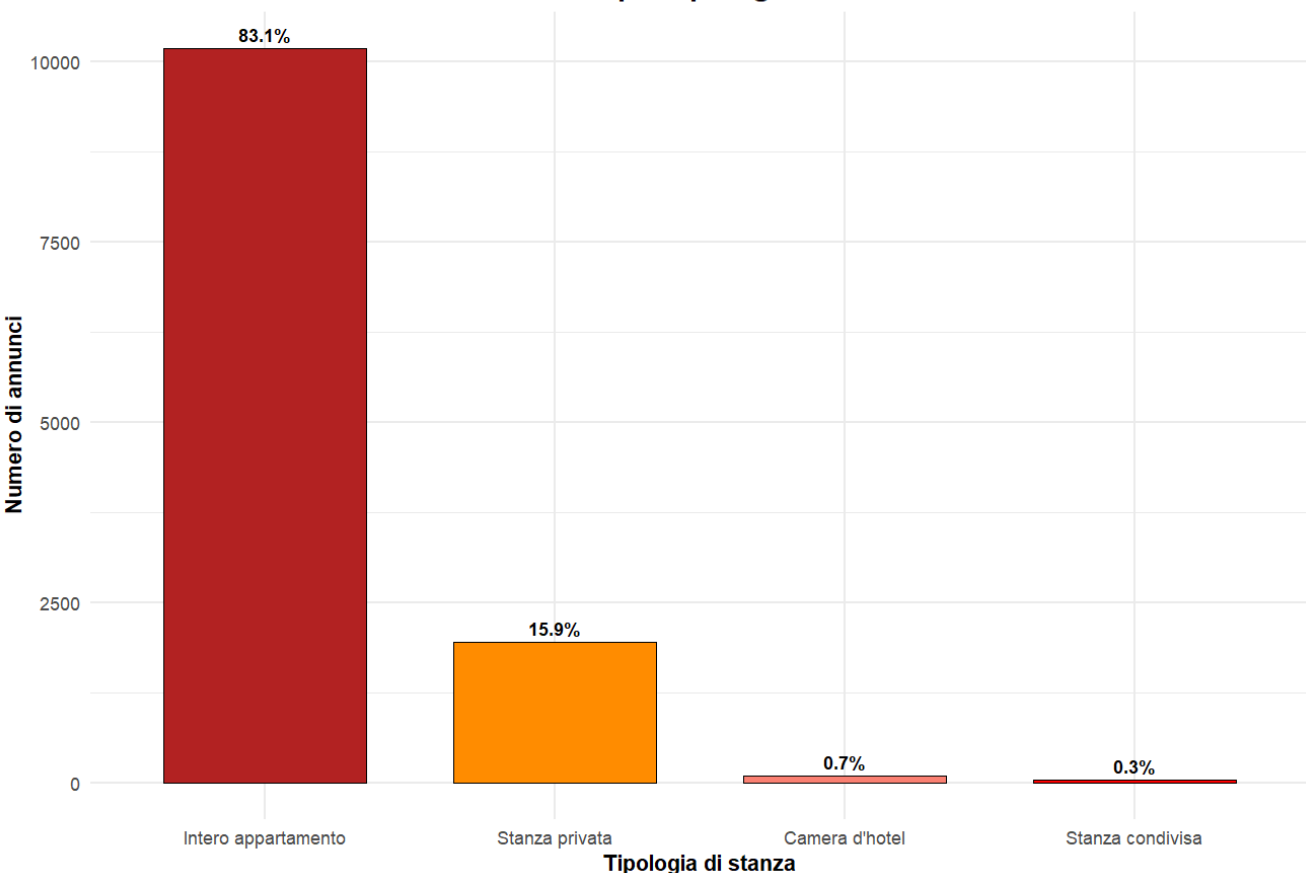
Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

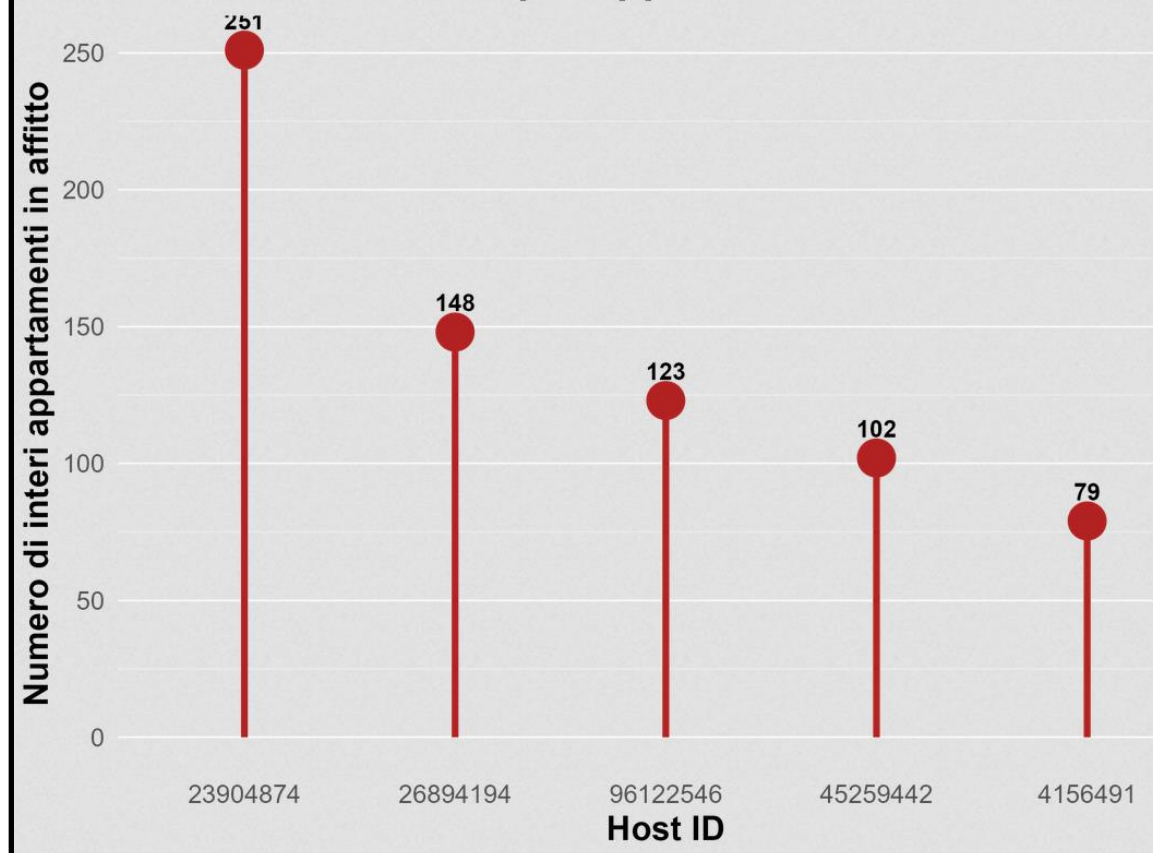
Fonte: elaborazioni IRPET su dati Inside Airbnb

La «consistenza» del fenomeno a Firenze

Distribuzione per tipologia di annuncio



Host con più appartamenti in città



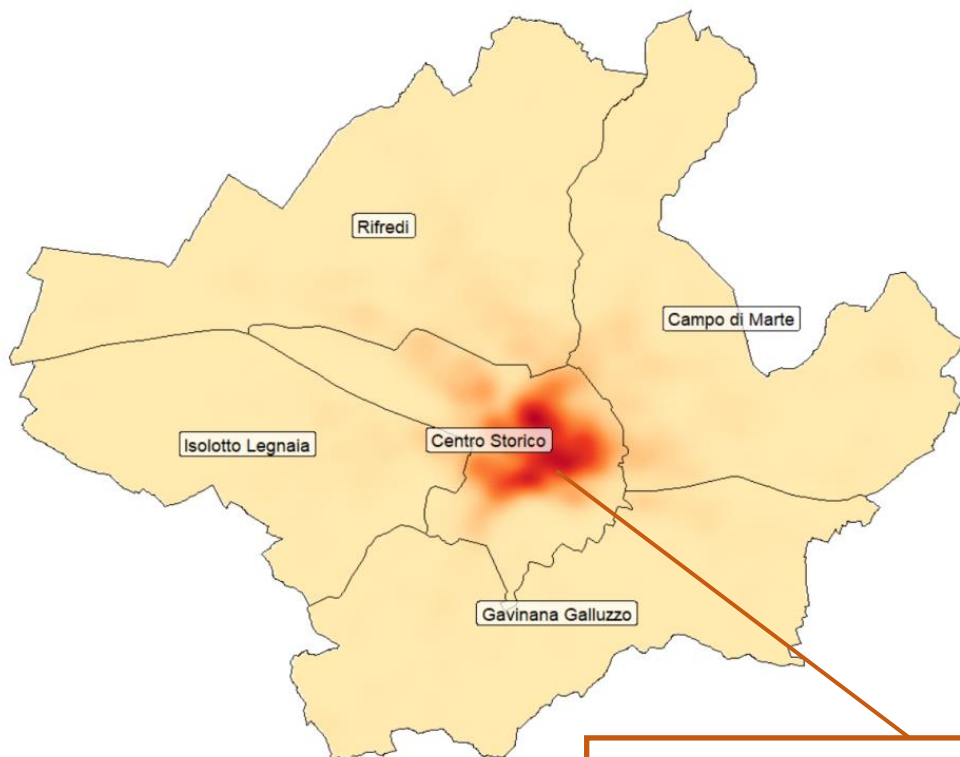
Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

Fonte: elaborazioni IRPET su dati Inside Airbnb

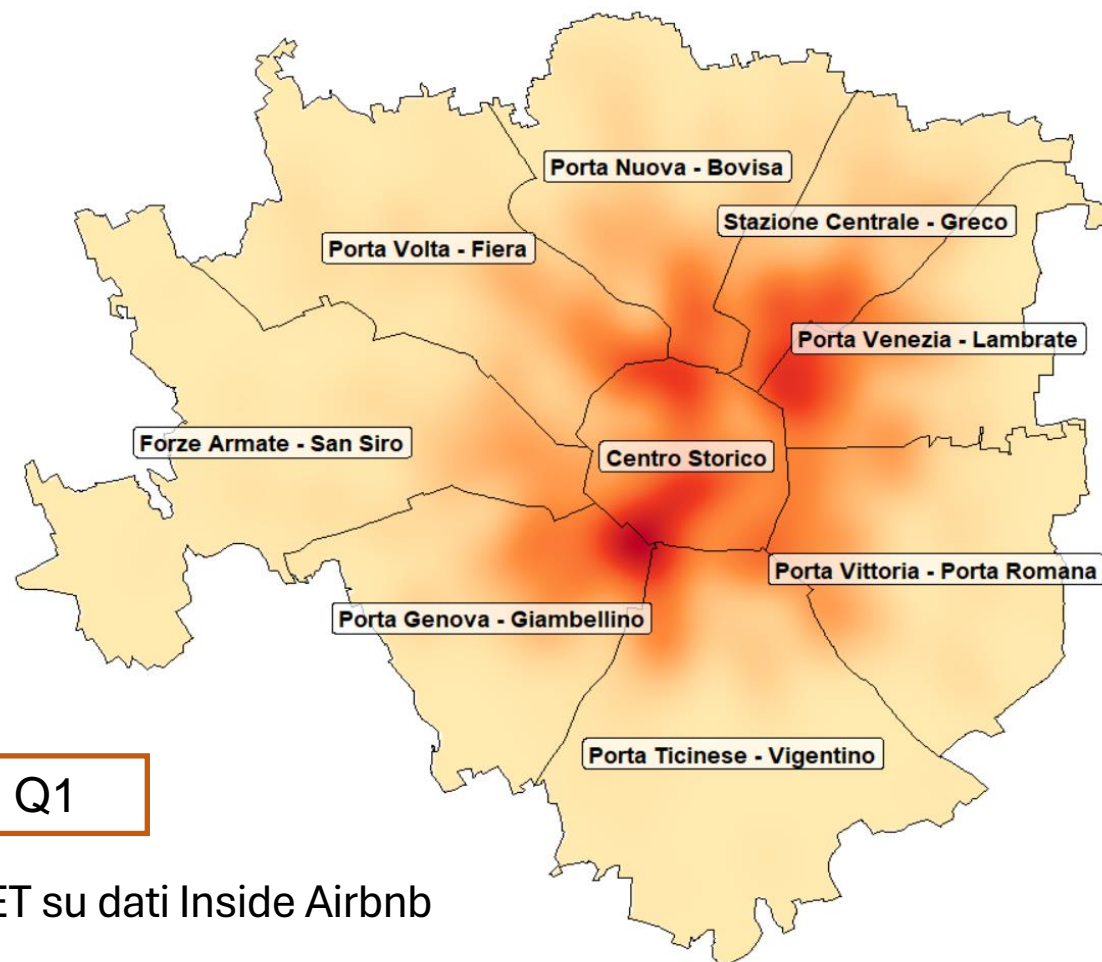
La distribuzione degli airbnb: i diversi pattern spaziali

La distribuzione degli Airbnb a Firenze. 2022



22,8% degli alloggi del Q1

La distribuzione degli Airbnb a Milano. 2022



Fonte: elaborazioni IRPET su dati Inside Airbnb

Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

L'alta remuneratività degli affitti brevi

NUMERO DI STRUTTURE AIRBNB PER TIPOLOGIA. 2024

Valori assoluti, euro e percentuali

Fonte: elaborazioni IRPET su dati Inside Airbnb e Airbtics

Città	Totale strutture	Prezzo Mediano a notte (euro)	Fatturato Medio per struttura (euro)	Tasso Occupazione Medio (giorni occupati/365) (%)
Milano	24.346	108	31.589	69
Bergamo	1.349	97	25.316	75
Venezia	8.322	179	40.744	74
Bologna	4.785	101	32.475	74
Firenze	12.246	150	38.148	77
Roma	34.063	140	39.343	81
TOTALE	108.442	114	28.393	71

Oltre all'alta presenza di strutture Firenze si caratterizza per essere tra le città in grado di assicurare il **fatturato medio** per struttura più elevato: infatti, a fianco di un **costo mediano** a notte tra i più **alti** offre anche un **tasso di occupazione** medio elevato (77% dei giorni annuali).

Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

Quali i riflessi sul mercato delle abitazioni?

Tra le questioni centrali vi è quella della **conflittualità** con la residenza stabile, sia in termini **qualitativi** che **quantitativi**.

La **letteratura** internazionale individua una **relazione positiva** tra la presenza di strutture per **affitti brevi** e i prezzi di **compravendita** o di **affitto** delle abitazioni: è vero anche per il **caso italiano?**

Studio Irpet:

- Tra i fattori che concorrono a definire il prezzo delle abitazioni vi è il **reddito** disponibile delle famiglie come proxy del sistema economico della città e vi è una **relazione positiva e significativa** tra la **presenza di Airbnb** e il prezzo delle abitazioni;
- tale relazione è ancora più evidente nei **centri storici** rispetto alle periferie e nelle città con una **attrattività turistica più ampia** (Milano e Bologna) rispetto a quelle maggiormente vocate verso un turismo culturale;
- l'impatto sui prezzi degli immobili è maggiore in presenza di una **offerta più organizzata** (*host* che gestiscono più strutture);

Lo **studio** simula uno scenario: **aumento del 10%** delle strutture nel centro a Firenze, determina un aumento di **82 euro al mq**, pari ad una variazione **dell'1,6% del prezzo** attuale.

Le politiche: dalla regolamentazione degli airbnb al contrasto al disagio abitativo

Regolamentazione airbnb:

A ottobre 2023 il Consiglio comunale di Firenze ha stabilito il **blocco** per l'avvio **di nuovi affitti brevi** nell'area **Unesco** della città (leva urbanistica e fiscale):

- Variante del RU ha introdotto la categoria “**residenza temporanea**” stabilendo il divieto pro-futuro di nuove locazioni brevi nell'Area Unesco della città;
- l'incentivo costituito **dall'azzeramento triennale dell'IMU** (Imposta Municipale Unica) sulla seconda casa per i proprietari che, non destinatari del divieto in quanto già locatari di affitti brevi, optino per un contratto di locazione di **durata standard**.

Limiti: assenza sponde regolative nazionali, la **non è retroattività** dunque portata limitata; potrebbe scatenare **l'effetto macchia d'olio** sul resto del territorio.

Le politiche di contrasto al disagio: 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. Nella zona **Alta Val di Cecina-Val d'Era 1.524** i beneficiari, contro **4.277** eligibili (di cui 1.828 in povertà assoluta).

Nuclei familiari eligibili Erp, Toscana

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

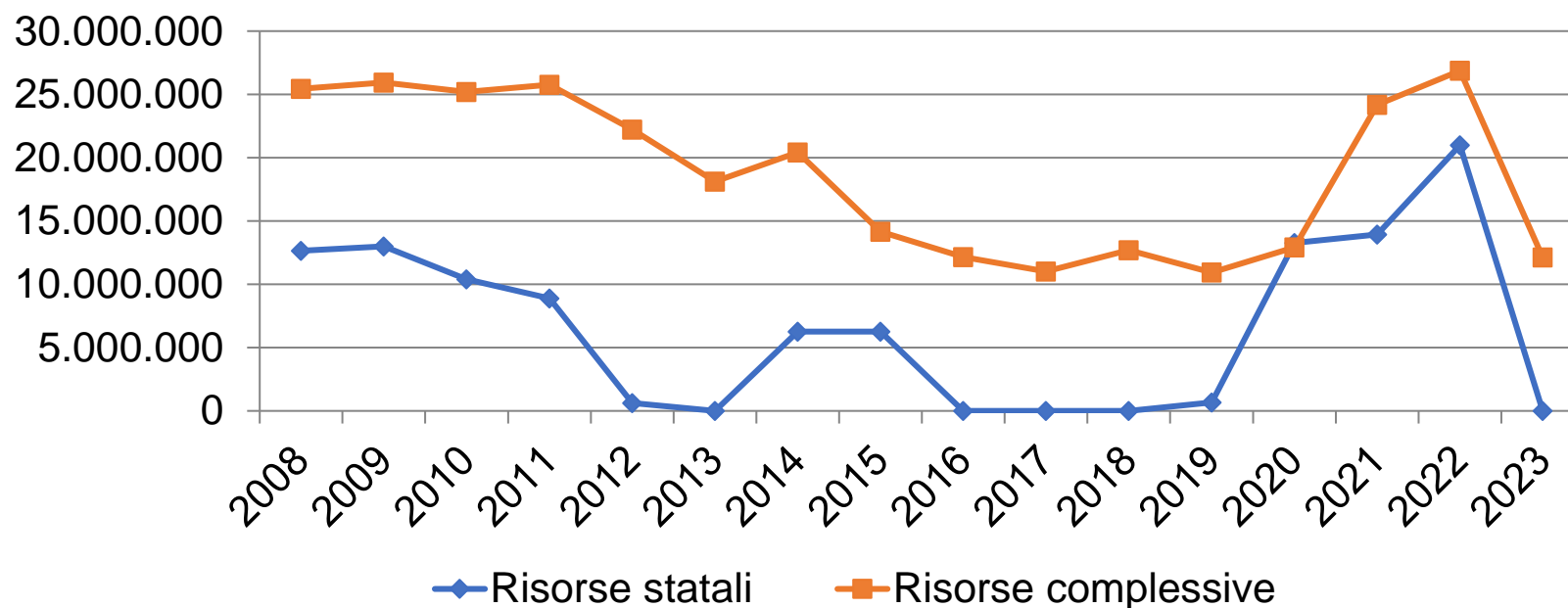
Fonte: elaborazioni IRPET su dati INPS

Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

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.

Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

Fondo sociale affitto: nuclei beneficiari ed eligibili

La RT prevede due differenti regimi di sostegno (fascia A e B) basati su due diverse soglie Ise e con una diversa incidenza del canone di affitto su tale valore (non inferiore al 14% del primo e al 24% nel secondo)

	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
Toscana	61.593	19.740	39.122	63,5	752	3,8

La platea dei **potenziali beneficiari**: fascia A sono 60.000 nuclei in Toscana di cui il 63% in povertà assoluta, mentre la fascia B, sono circa 19.700 di cui solo una quota intorno al 4% si trova in povertà assoluta.

Chiara Agnoletti

IRPET-Istituto Regionale Programmazione Economica Toscana

Le risorse necessarie: 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**.

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

Considerazioni conclusive

- la **sostenibilità economica** dell'accesso all'abitazione dipende dall'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 (giovani);
- alcuni fenomeni emergenti (Airbnb) hanno aggravato le difficoltà di accesso all'abitazione per i segmenti più fragili (giovani e studenti);
- la dotazione di **ERP è insufficiente**, e difficilmente ampliabile (PNRR);
- 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 **scarsità di risorse**.

Note di lavoro (sito IRPET)

Il disagio abitativo in Toscana e i suoi riflessi sulla povertà delle famiglie

<https://www.irpet.it/il-disagio-abitativo-in-toscana-e-i-suoi-riflessi-sulla-poverta-delle-famiglie/>

La diffusione degli Airbnb e i suoi riflessi sul mercato delle abitazioni: alcune evidenze dal caso italiano

<https://www.irpet.it/la-diffusione-degli-airbnb-e-i-suoi-riflessi-sul-mercato-delle-abitazioni-alcune-evidenze-dal-caso-italiano/>