

# LA QUESTIONE ABITATIVA IN TOSCANA: DIFFICOLTÀ DI ACCESSO E NECESSITÀ DELL'INTERVENTO PUBBLICO

*Chiara Agnoletti*

*Claudia Ferretti e Maria Luisa Maitino*

# La questione abitativa: sfide emergenti

## Contesto

Affitti e costi di compravendita in crescita e accesso al credito difficile, salari stagnanti  
Molteplici segmenti di domanda che riducono l'offerta e impatta sui costi  
Patrimonio edilizio energivoro  
Ritorno al centro del dibattito (fattori economici, sociali, ambientali) anche a livello europeo : *Piano europeo per l'edilizia accessibile*

## Ruolo della casa

Leva di coesione sociale e competitività  
Incide su lavoro, qualità della vita e attrattività delle città  
Rilevante per la transizione ecologica  
Casa come bene d'uso ma anche come bene finanziario, *asset* speculativo

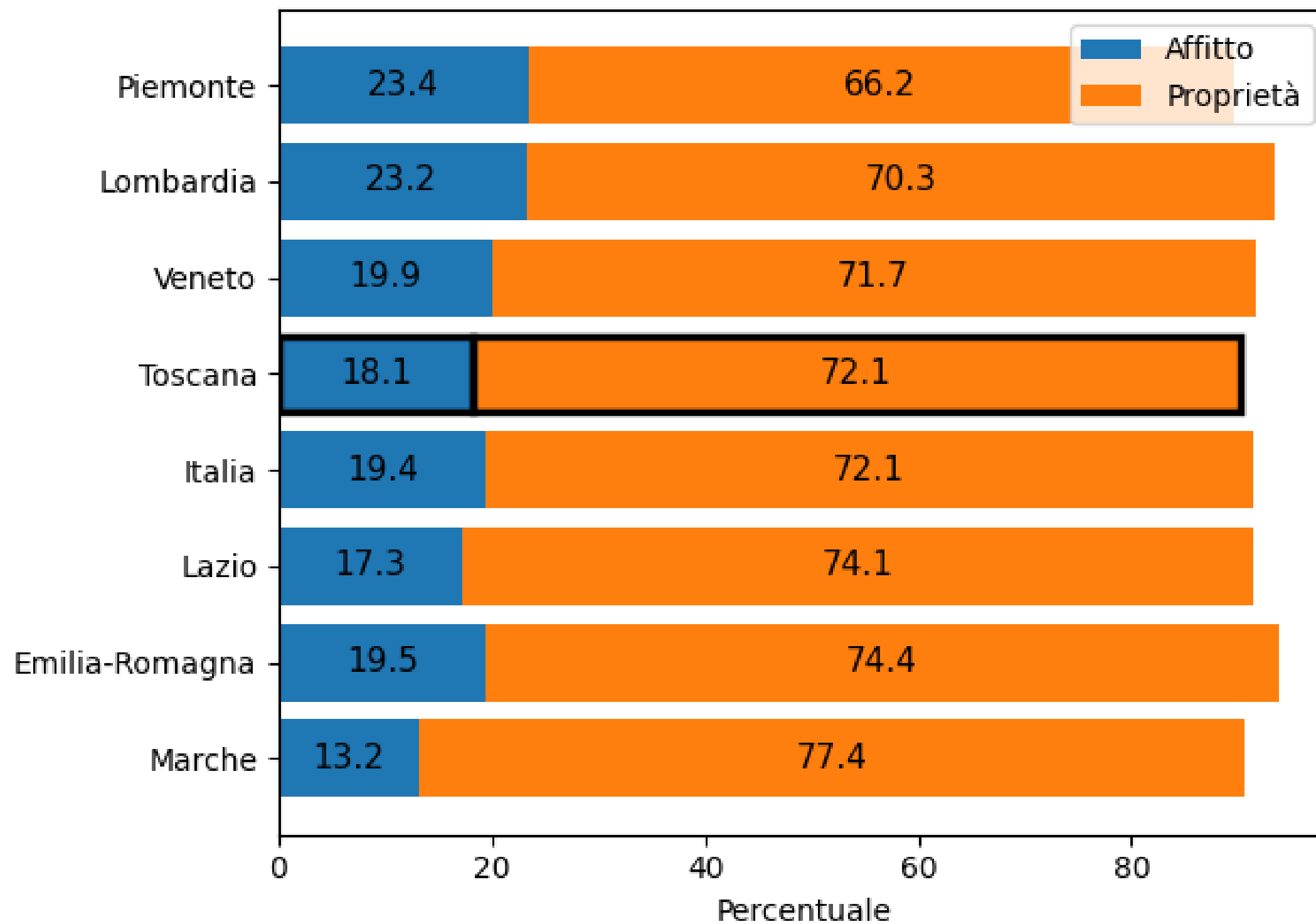
## Criticità

Mismatch domanda-offerta elevato (sia qualitativo che quantitativo)  
Disagio abitativo multidimensionale e  
Costi elevati (affitto, acquisto, energia)  
Qualità alloggi, conflittualità e accesso ai servizi



# Le specificità della questione abitativa

Affitto vs Proprietà per regione (ordinate per proprietà)

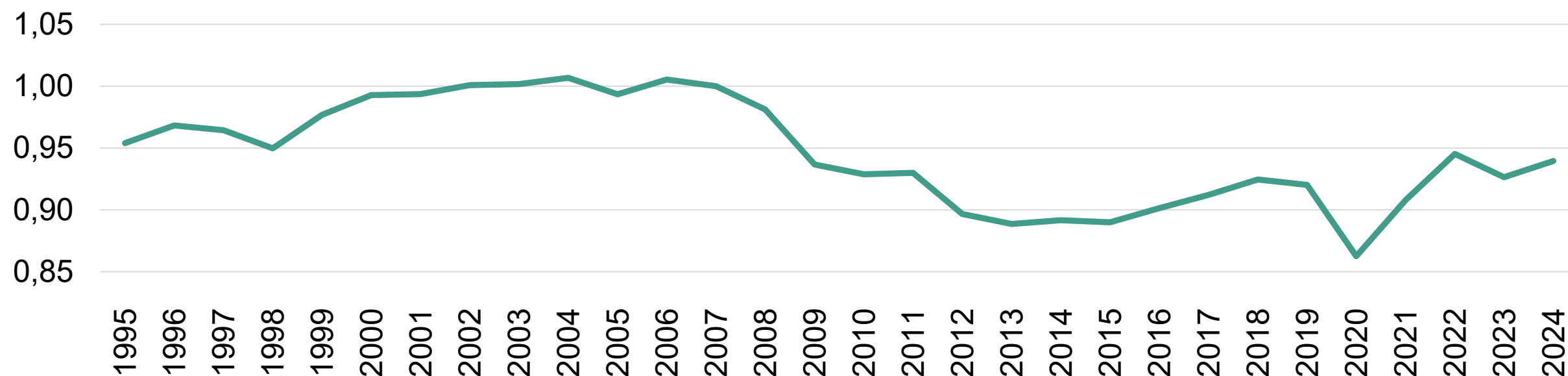


- **Primato italiano**
  - tra i Paesi europei con maggiore diffusione della proprietà immobiliare
- La grande diffusione della proprietà immobiliare offre un quadro di **buona solidità** ma non mette al riparo da tutte le criticità.
- La Toscana è in linea con la media nazionale, ma sotto le regioni del nord dove invece è più diffuso l'affitto.
- **Casa come valore culturale**
  - obiettivo di vita per molte generazioni
  - simbolo di stabilità e sicurezza
- **Ruolo economico della casa**
  - principale forma di investimento delle famiglie (alta priorità)
  - incentivi pubblici diffusi nel tempo:
- mutui agevolati (prima casa)
- agevolazioni fiscali sulla proprietà



# I redditi e i valori immobiliari

La dinamica del reddito disponibile pro capite in Toscana, 1995-2024  
2007=100. Prezzi costanti

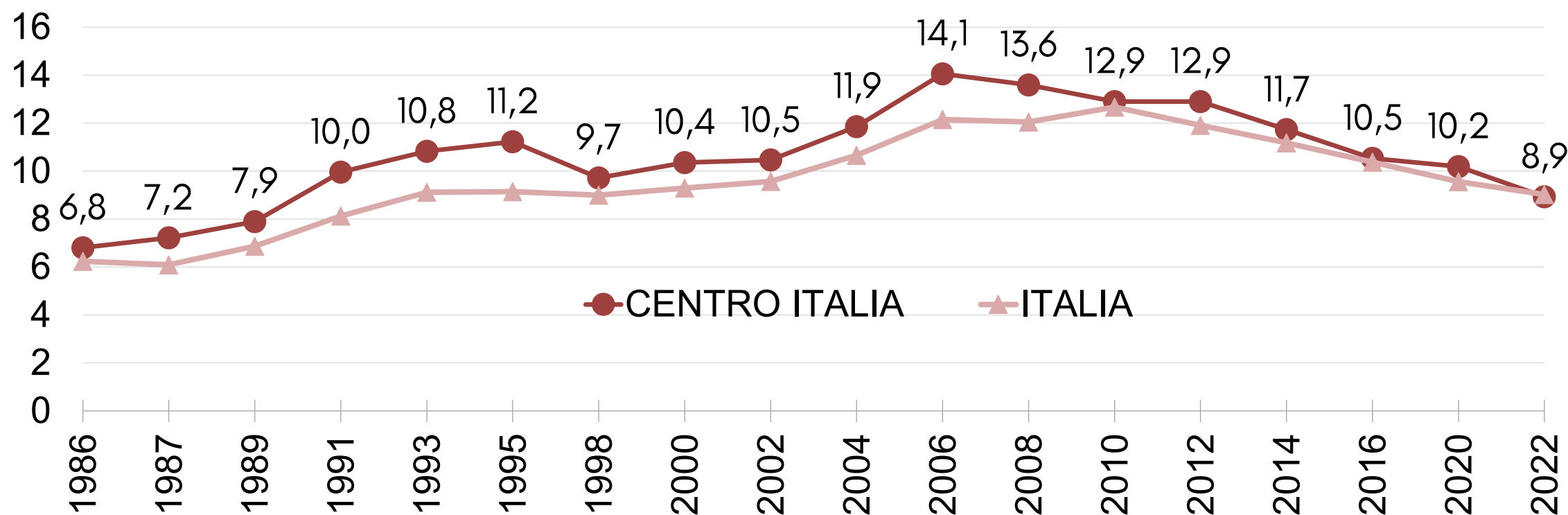


La bassa crescita si è riflessa sui redditi.

Il potere d'acquisto delle famiglie: si è ridotto dal 2007 ad oggi per l'inflazione di 2.800 euro.

Fonte: elaborazioni da contabilità nazionale

ANNUALITÀ DI REDDITO NECESSARIE PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE DESTINANDO IL 100% DEL REDDITO. 1986-2022

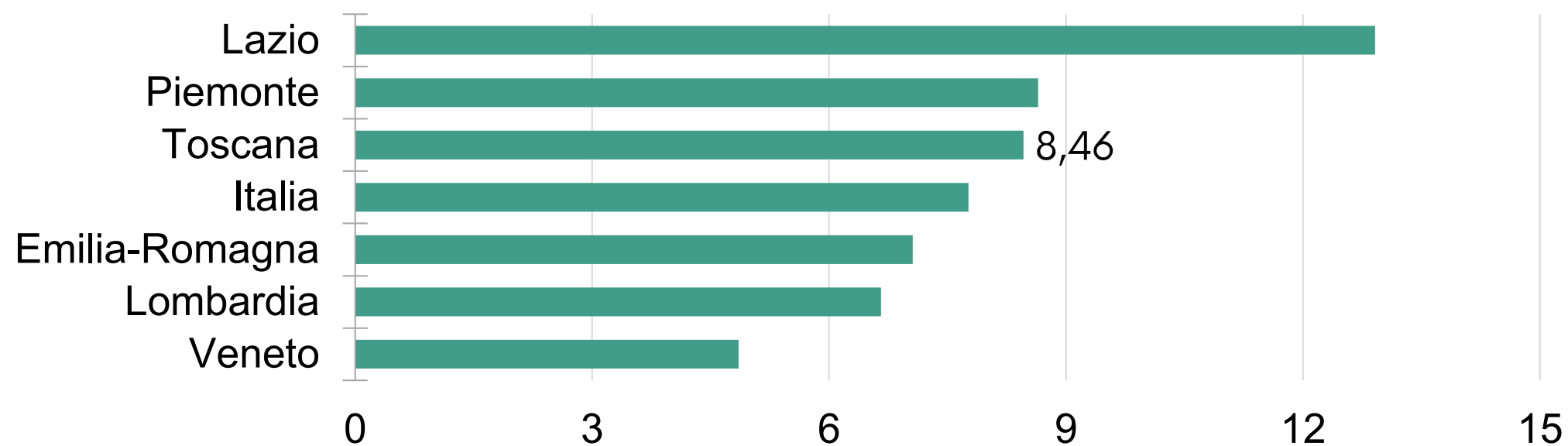


- Per un alloggio medio di 80 mq servono oggi 8 annualità di reddito; nel 1986: 5,4 in Italia e 6,6 nelle regioni centrali, con il picco massimo nel 2008 in concomitanza con la crisi finanziaria.
- È l'investimento più oneroso che affrontano le famiglie.



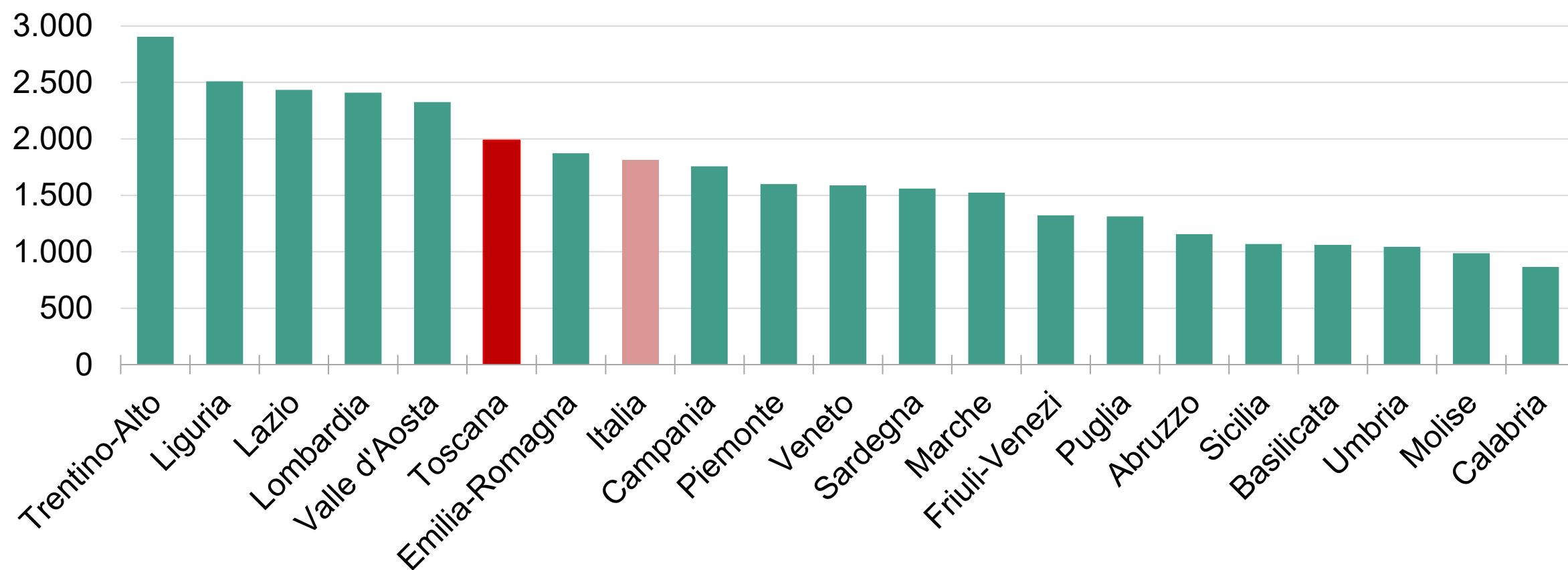
# Gli indicatori di disagio abitativo

## Sfratti emessi ogni 1000 famiglie in affitto



- Negli ultimi 10 anni, sono stati emessi in Italia oltre 50.000 sfratti l'anno (39.000 nel corso del 2023), che corrispondono a 148 sfratti al giorno.
- riguarda in gran parte le grandi città che emettono il 47% degli sfratti, la provincia di Firenze il 3%.
- Ogni 1.000 famiglie in affitto in Toscana, 8 nel 2023 sono state interessate da uno sfratto.
- Il 78% degli sfratti è emesso per morosità.

## PREZZO MEDIO AL METRO QUADRO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA. VALORI AL Mq, 2024

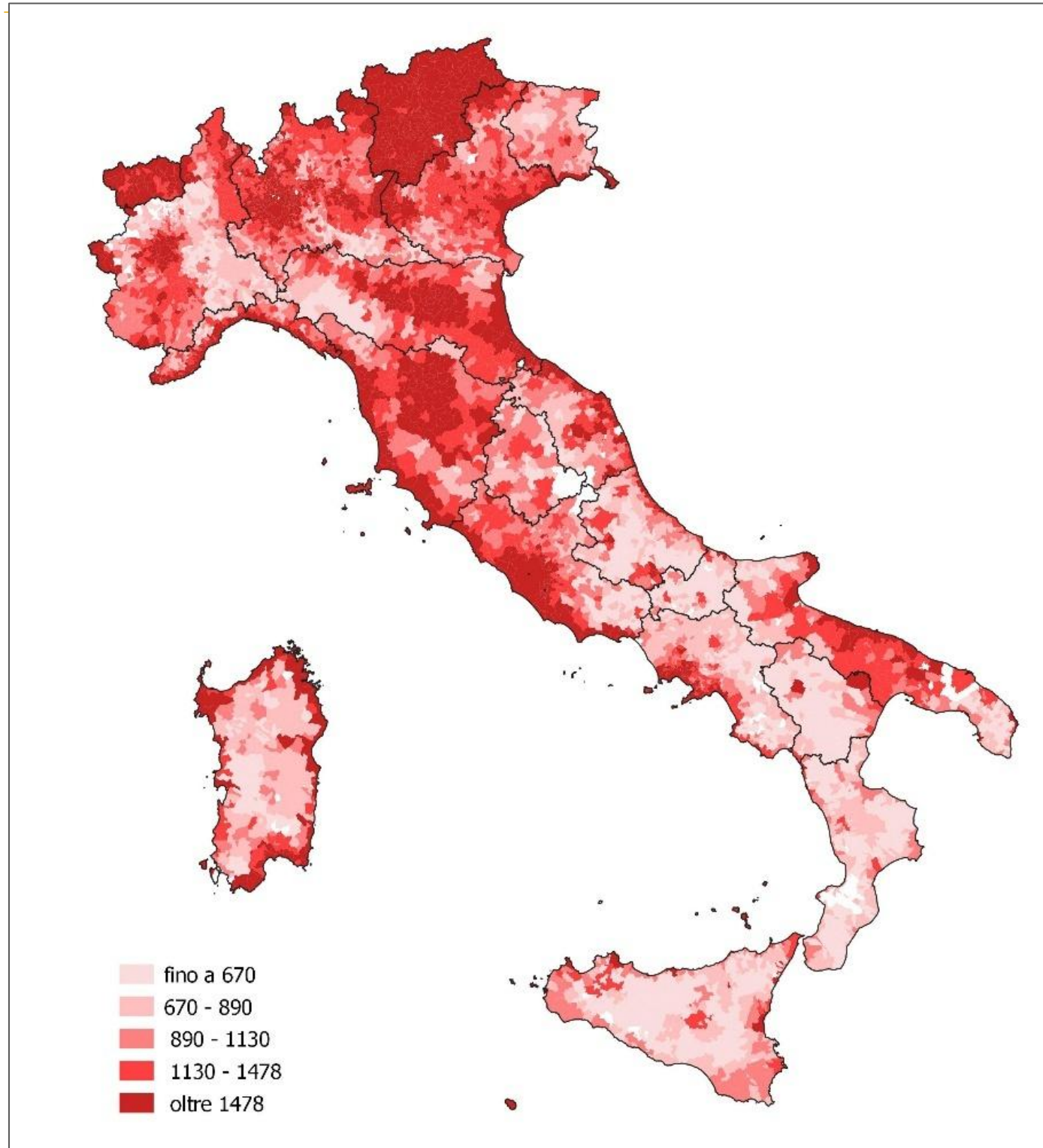


Polarizzazione nord-sud dei valori, prezzi medi più elevati nelle regioni del centro-nord, specie nei contesti a forte vocazione turistica oppure laddove sono presenti grandi città particolarmente attrattive (conflittualità che si scarica sui prezzi).

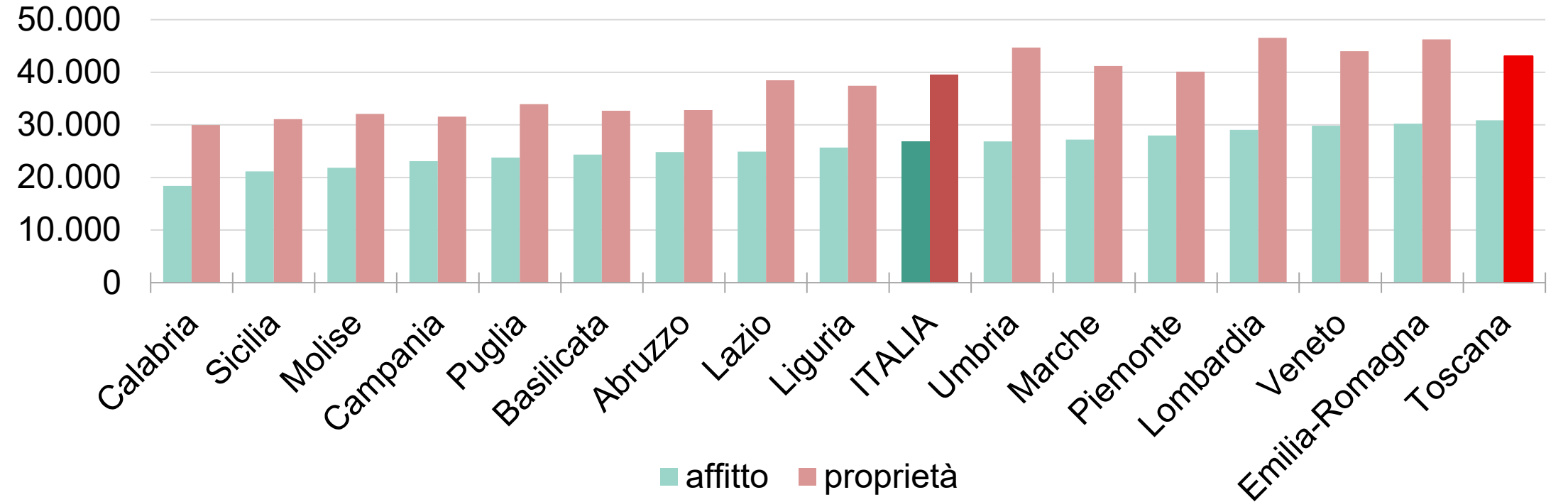


# Il costo dell'abitazione

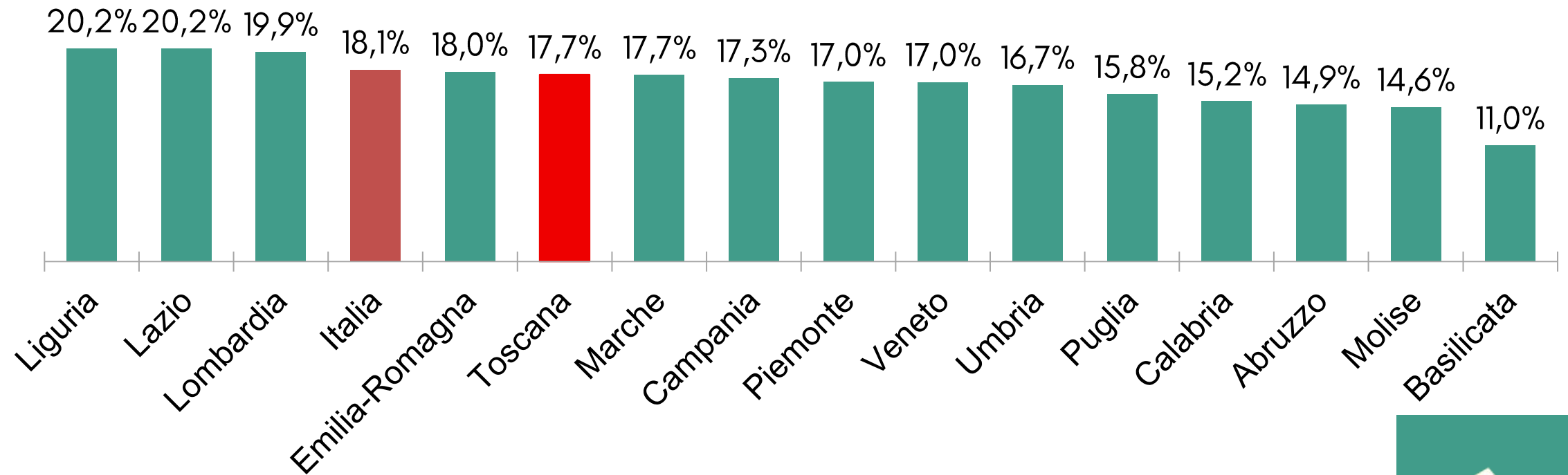
COSTO AL MQ DEGLI ALLOGGI. COMUNI ITALIANI, 2023



REDDITO DISPONIBILE DELLE FAMIGLIE CHE ABITANO IN ALLOGGI IN AFFITTO E DI PROPRIETÀ.  
REGIONI ITALIANE, 2023

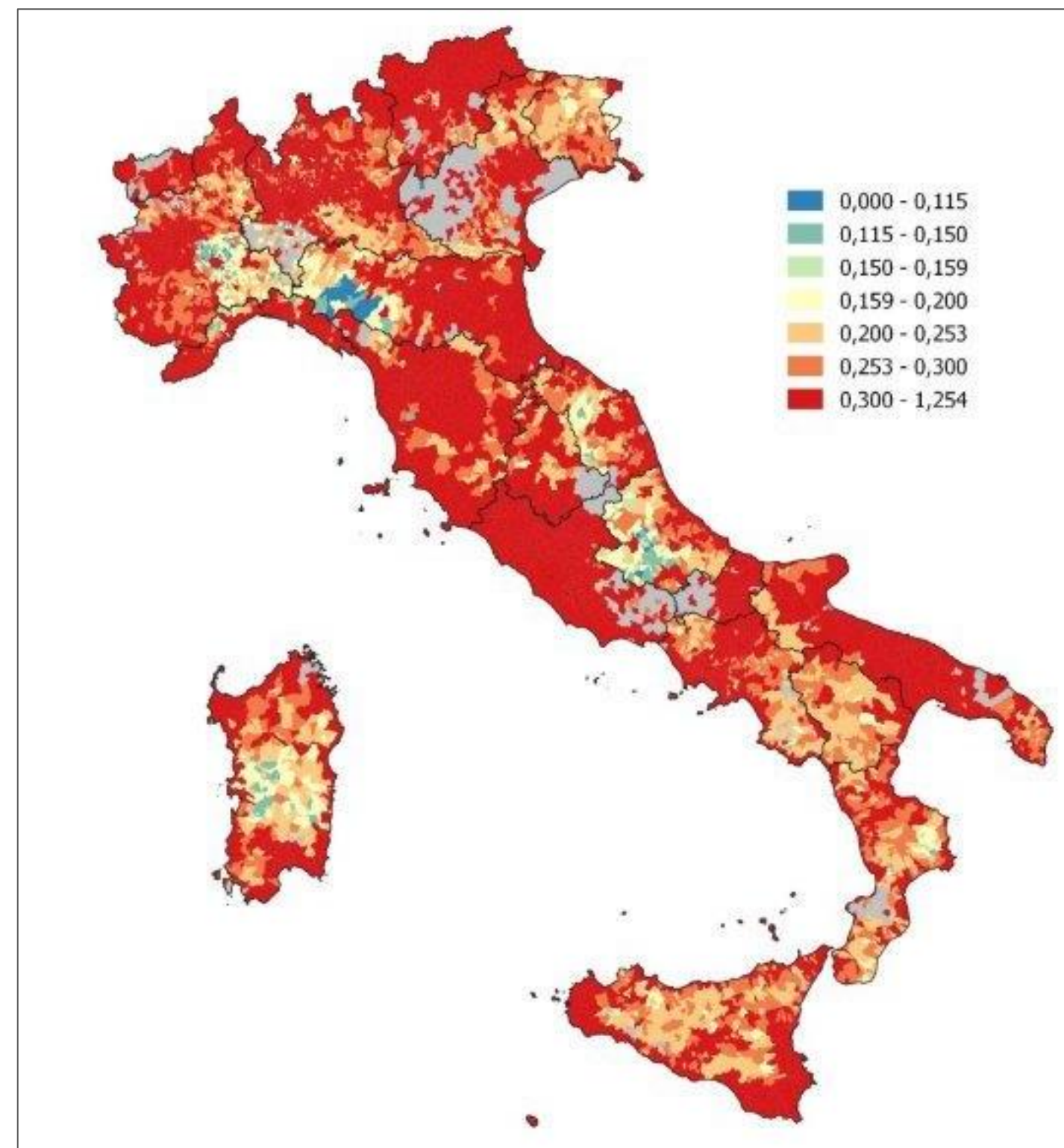
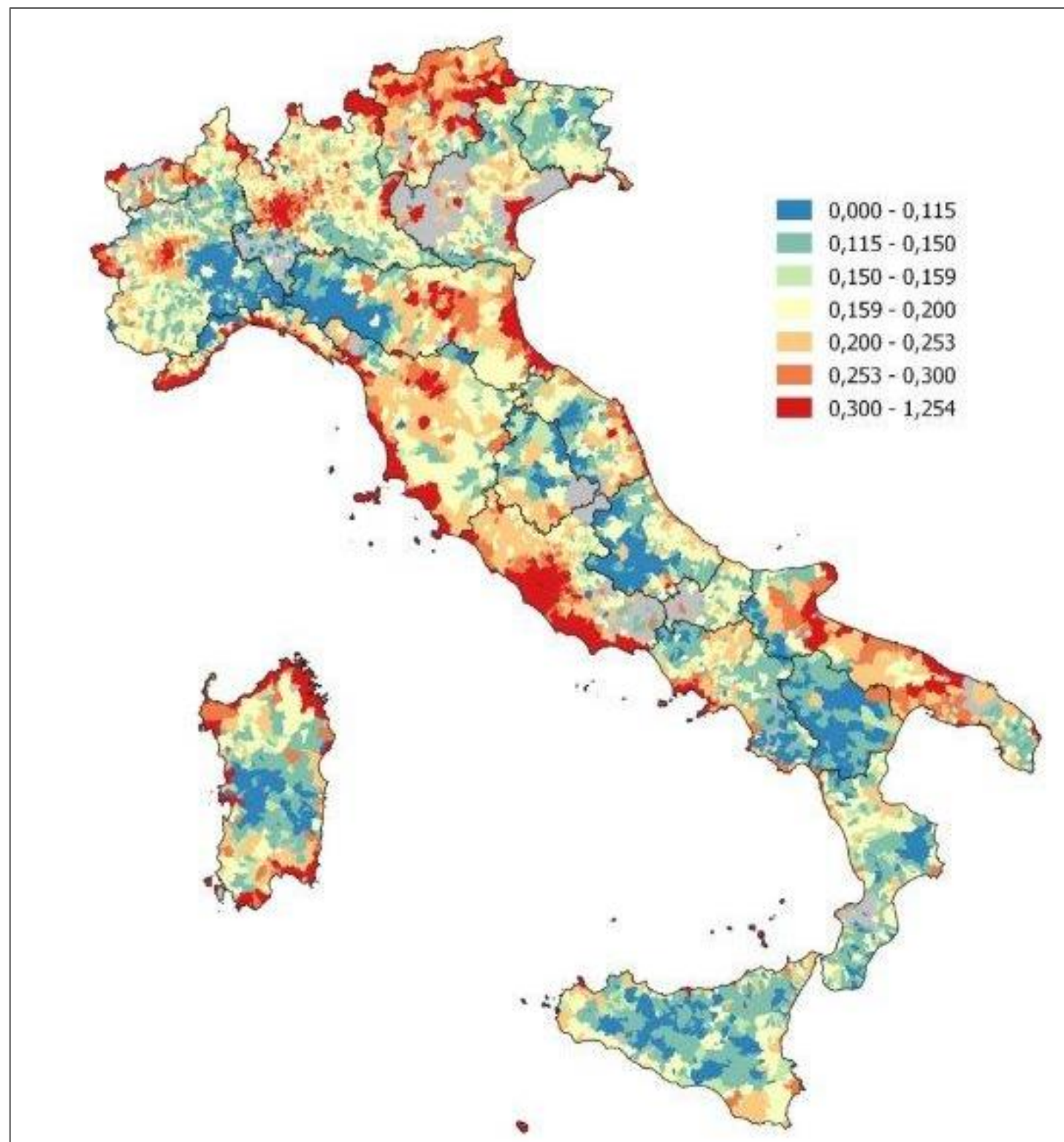


INCIDENZA DEL COSTO DELL'AFFITTO SUL REDDITO. VALORI %. 2023



# L'incidenza sui redditi dell'abitazione in affitto

INCIDENZA DEL CANONE DI AFFITTO DELLE ABITAZIONI SUL REDDITO PRO CAPITE NEI COMUNI ITALIANI (A SINISTRA) E PER GLI UNDER 35 ANNI (A DESTRA). VALORI % 2024



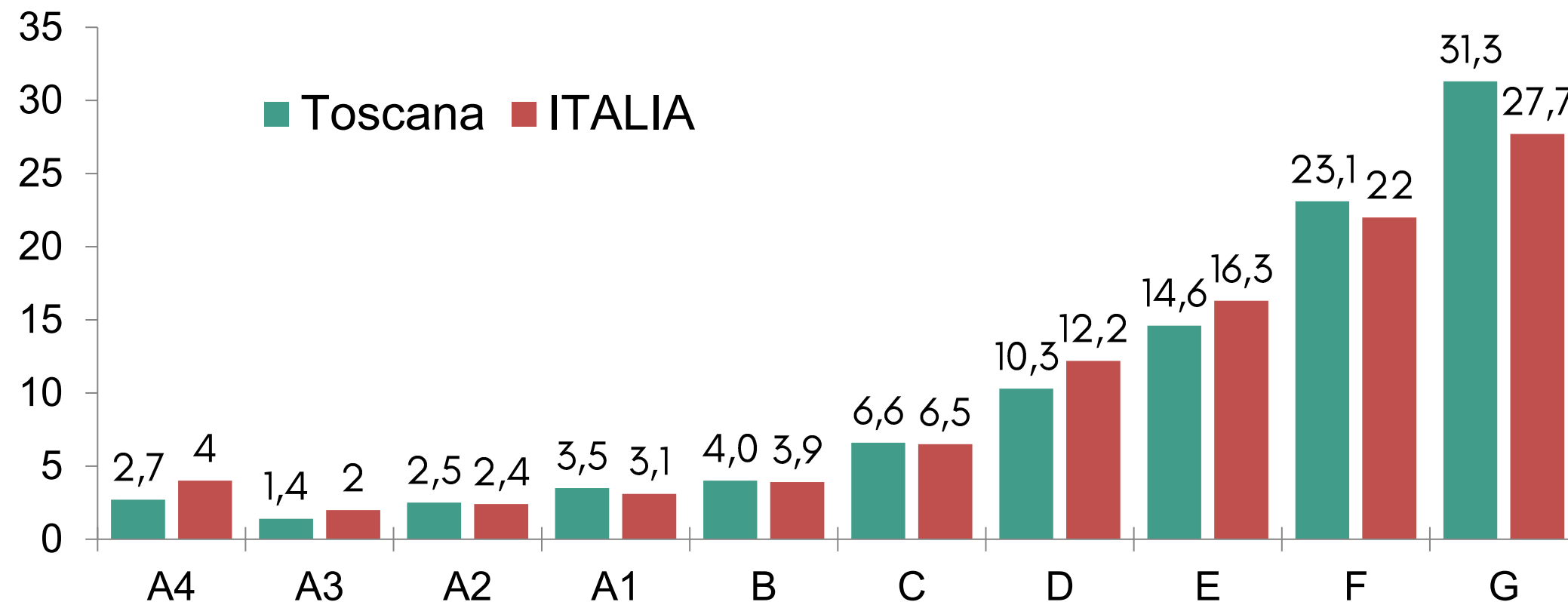
# Povert  abitativa e inflazione

La povert  abitativa   legata all'inflazione crescente: le spese per l'abitazione sono aumentate in modo significativo, pi  di quanto non sia avvenuto per i redditi. Scenario aggravato dai conflitti in atto.

## Spesa delle famiglie per la casa e reddito familiare. Italia, 2019 e 2022

	Utenze	Luce & gas	Reddito familiare
2019	2.173	1.205	31.641
2022	2.462	1.497	33.798
Var 2019-2022	13,3%	24,2%	6,8%

## Distribuzione degli APE per classe energetica. Italia e Toscana, 2019-2024



La Toscana   dotata di un patrimonio abitativo vetusto con prestazioni energetiche molto poco efficienti: le classi energetiche pi  elevate (A), coprono complessivamente solo il 10% degli edifici, le classi intermedie B, C e D il 21% e infine nelle ultime tre E, F e G corrisponde il 69% degli edifici, con la classe G che da sola copre il 30% del totale.

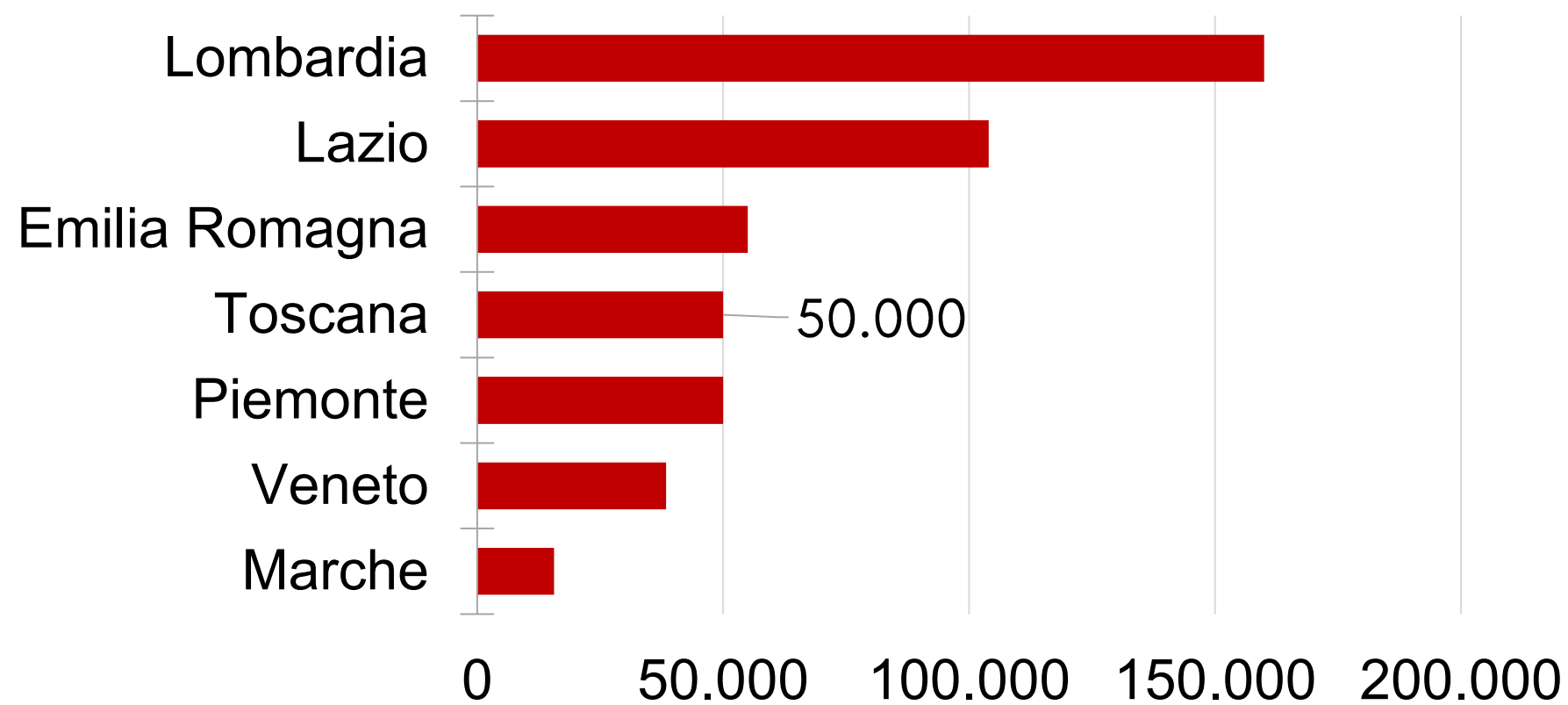


# Le politiche: ERP nelle diverse regioni

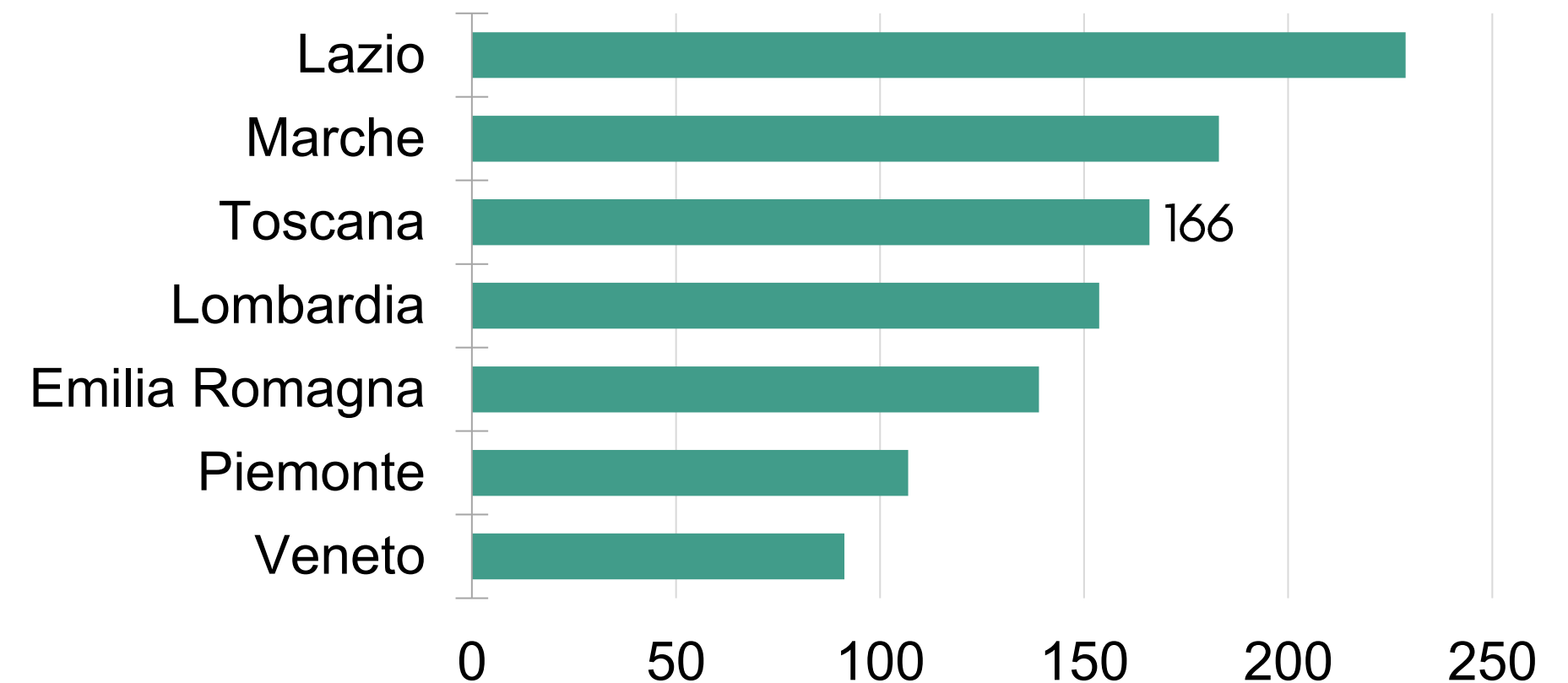
Nel nostro Paese la questione abitativa è stata affrontata offrendo, ai segmenti più deboli della popolazione, un **alloggio pubblico**. L'offerta di ERP nei diversi contesti regionali, così come i relativi criteri di accesso, sono estremamente differenziati.

La dotazione di alloggi pubblici è ancora oggi sostanzialmente l'esito dell'investimento effettuato dallo Stato nel secondo dopo guerra, e sostanzialmente terminato, soprattutto nel meridione, negli anni Ottanta.

NR DI ALLOGGI ERP, REGIONI ITALIANE. 2024

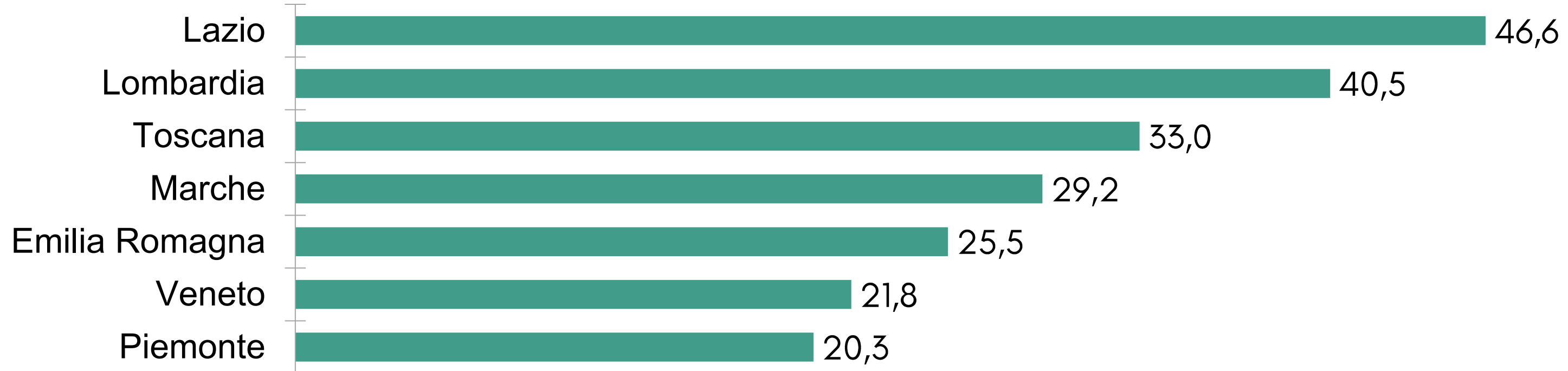


NR ALLOGGI ERP OGNI 1000 FAMIGLIE IN AFFITTO, REGIONI ITALIANE. 2024



# ERP RISPETTO ALLE FAMIGLIE ELIGIBILI

Famiglie eligibili dell'ERP per Regione



I beneficiari di Erp in Toscana sono ad oggi circa **45.000**, inferiori al reale fabbisogno, stimato in **114mila nuclei**, di cui il **38%** in povertà assoluta. Firenze ne conta da sola oltre **14.000**.

## Nuclei familiari eligibili Erp, Toscana

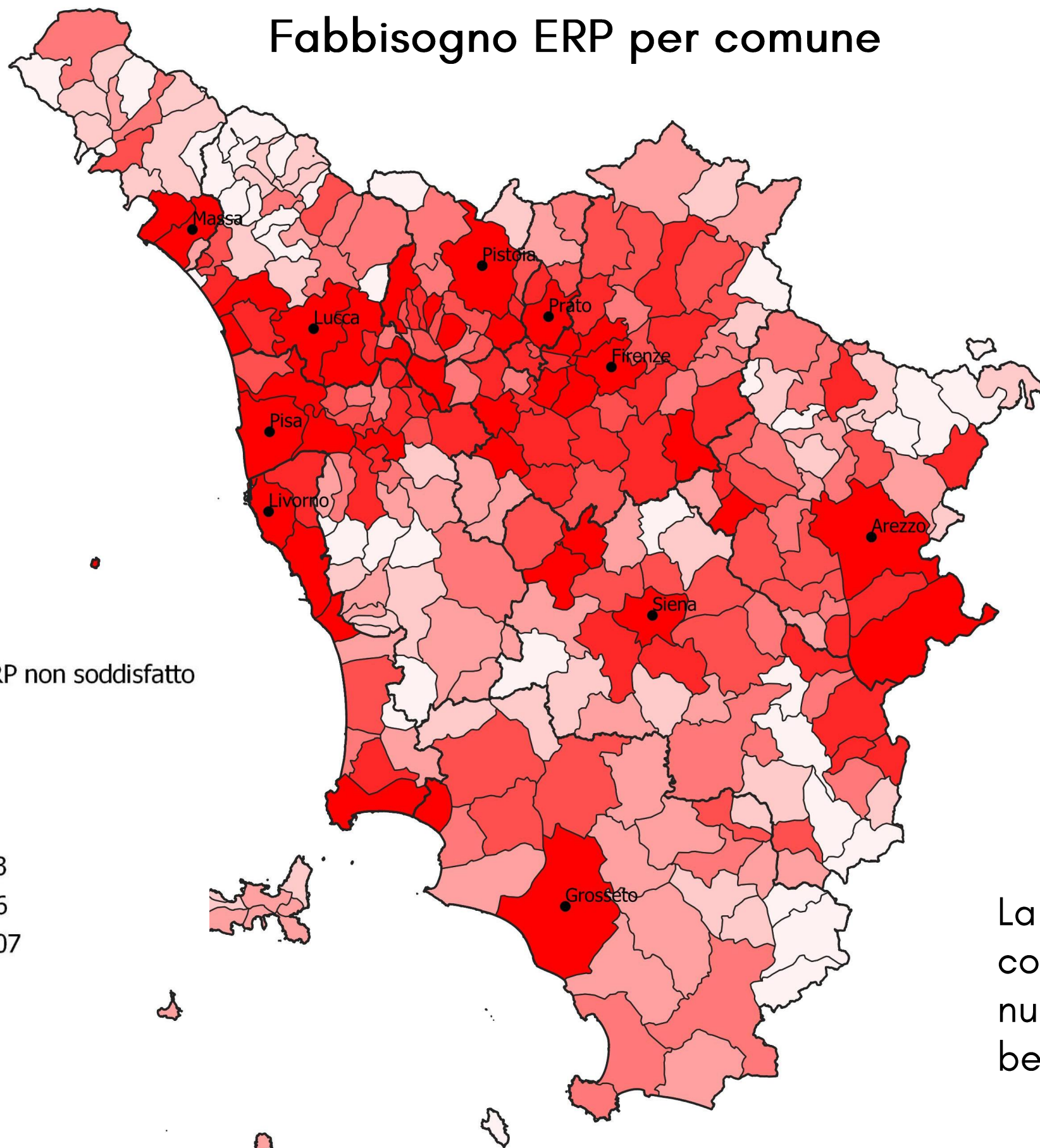
Zona_ss	Isee <=16.500	Di cui in povertà assoluta	
		Isee <=16.500	% in povertà assoluta
Toscana	114.103	43.520	38,0

Fonte: elaborazioni IRPET su dati INPS



# La domanda locale non soddisfatta di ERP

## Fabbisogno ERP per comune



## Fabbisogno ERP per città

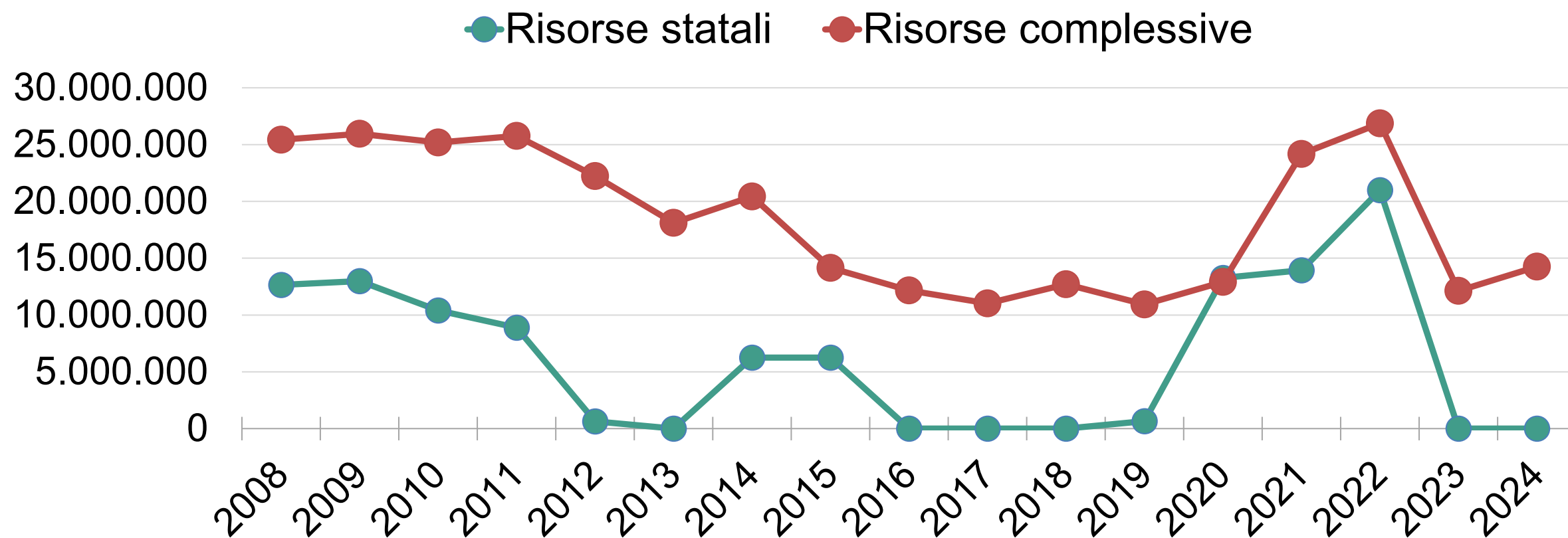


La domanda è elevata nei contesti urbani e lungo la costa. Firenze è l'area metropolitana che conta il numero maggiore di famiglie che ne potrebbe beneficiare e quindi dove il disagio è più elevato.



# 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 stanziare in Toscana, 2008-2024

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 le finanziarie 2023 e 2024 in cui non sono stati previsti stanziamenti con questa destinazione.



# Famiglie eligibili al contributo affitto

	Nuclei beneficiari
Toscana	16.671

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	53.426	19.782	32.055	63,5	752	3,8

La platea dei potenziali beneficiari è molto più elevata: fascia A sono 53.000 nuclei di cui il 60% in povertà assoluta (poco meno di 40.000 famiglie), mentre la fascia B, sono 19.000 famiglie.

Le famiglie in affitto in Toscana sono 300mila, di queste 64mila sono fabbisogno non soddisfatto, che al netto di quelle che percepiscono il contributo affitto diventano 47mila. Il 15,6% delle famiglie in affitto ha bisogno di una politica pubblica.



# Considerazioni conclusive

- la **sostenibilità economica** dell'abitazione dipende dell'interazione tra fattori dal lato della domanda (reddito delle famiglie) e dell'offerta (prezzi di mercato delle case, costo dei mutui, il livello degli affitti), fattori che hanno avuto andamenti divergenti;
- la **proprietà diffusa** che garantisce e consente entrate integrative, dall'altro tende a escludere le fasce più deboli;
- i **segmenti di domanda** sono oggi **molteplici e differenziati** (esigenze stanziali e non, lavoratori, studenti, giovani coppie, anziani etc) mettiamoli più a fuoco al fine di offrire risposte efficaci;
- la dotazione di ERP è **insufficiente** ed è oggi tra le strade finanziariamente meno percorribili;
- Il **contributo affitto**, finanziariamente **più percorribile**, è una soluzione **meno strutturale** ed esiste un **problema di finanziamenti e di offerta**;
- l'ERS offre risposte alla fascia grigia ma è ancora **poco diffusa** e richiede **nuovi e robusti** strumenti finanziari e **valutativi** per individuare il punto di **equilibrio** tra esigenze di remunerazione private e un congruo ritorno collettivo;
- è necessario una maggiore incisività delle **politiche pubbliche** attraverso un intervento **sistematico e multilivello** (non solo enti locali ma esteso a Europa e Stato Italiano) che affronti entro **un'unica cornice** il tema dell'abitare, oggi disseminato in molteplici strumenti programmatori e pianificatori.

