

**IRPET** Istituto Regionale  
Programmazione  
Economica  
della Toscana

# **Il mercato abitativo fiorentino: difficoltà di accesso e implicazioni per le politiche pubbliche**

*Chiara Agnoletti  
e Maria Luisa Maitino*

*22 Maggio 2026,  
Innovation Center Fondazione CRF,  
Firenze*

# La questione abitativa: sfide emergenti

## Fattori di contesto

Bassa crescita economica che si è riflessa sui redditi;  
Società sempre più orientata alla flessibilità e alla mobilità.

## Ruolo della casa

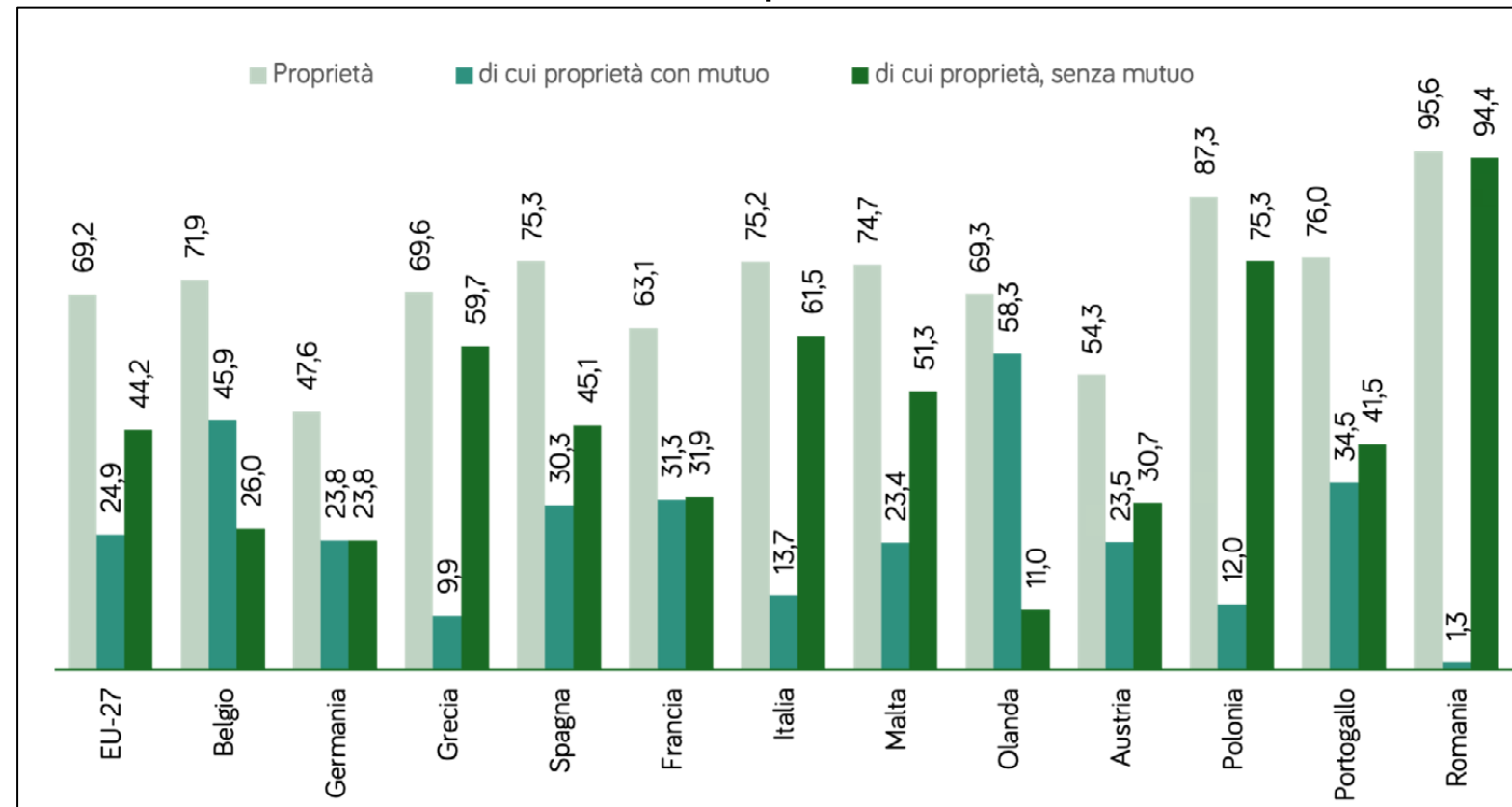
La casa è un bene primario e fondamento della dignità;  
Leva di coesione sociale e competitività;  
Incide su lavoro, qualità della vita e attrattività delle città;  
Rilevante per la transizione ecologica;  
Casa come bene d'uso ma anche come bene finanziario, asset speculativo;  
Non è solo una questione di casa, ma di abitare.

## Criticità

Mismatch domanda-offerta elevato (sia qualitativo che quantitativo);  
Disagio abitativo multidimensionale;  
Costi elevati (affitto, acquisto, energia);  
Qualità alloggi, conflittualità tra i diversi segmenti di domanda e accesso ai servizi.

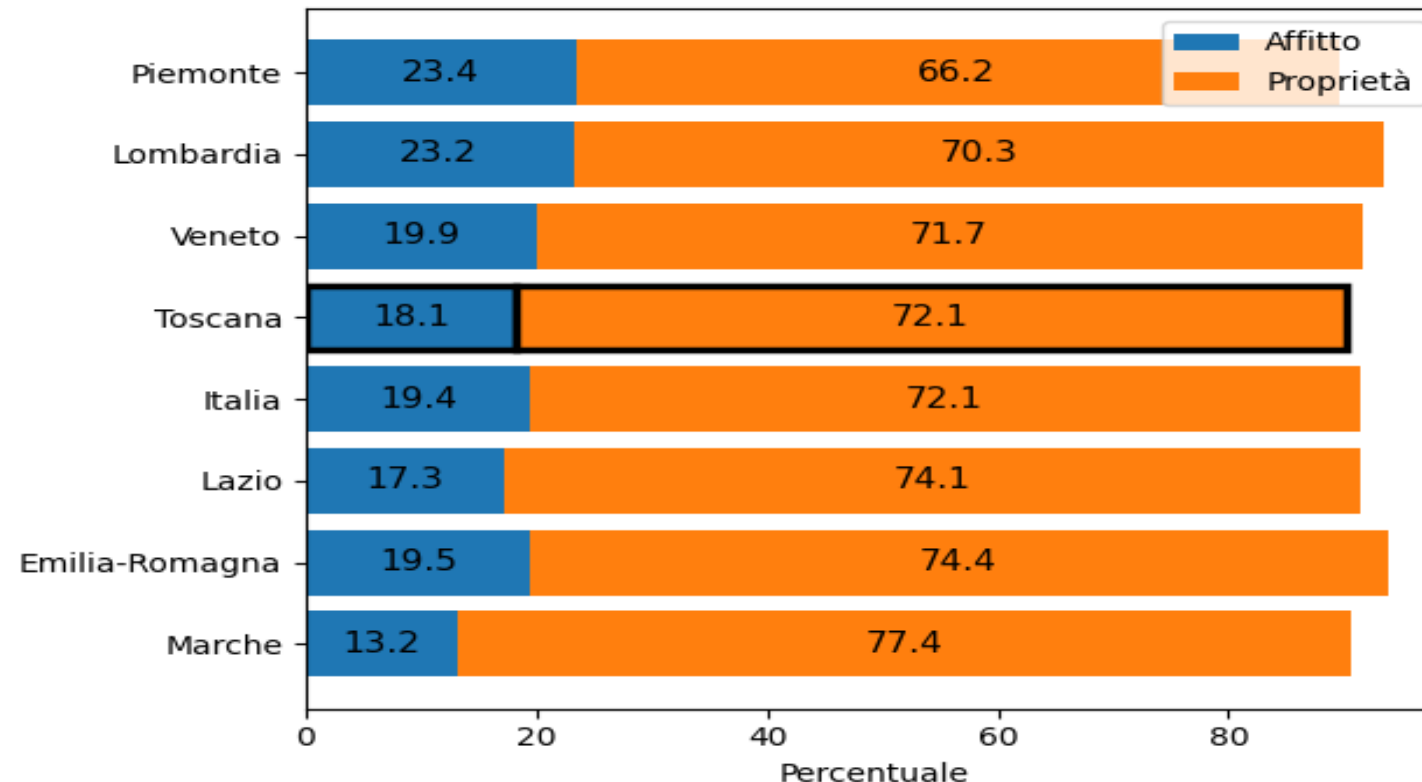
# Le specificità della questione abitativa

Quota % di famiglie con casa di proprietà, con e senza mutuo.  
Vari Paesi europei. ANNO 2023.



- **Primato italiano**  
→ tra i Paesi europei con maggiore diffusione della proprietà immobiliare (oltre il 70%)
- 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.

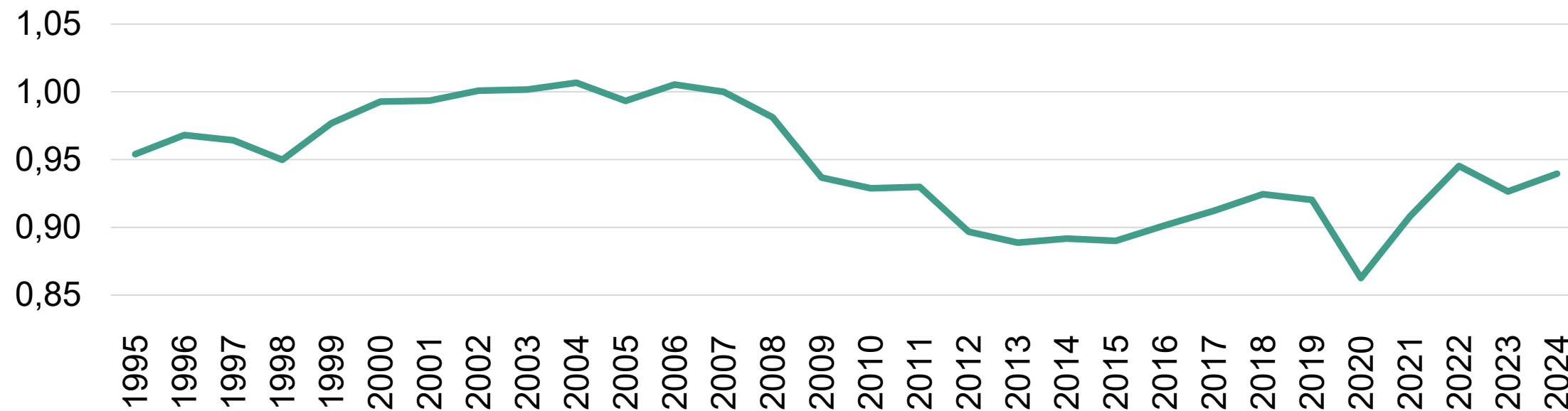
Affitto vs Proprietà per regione (ordinate per proprietà)



- **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

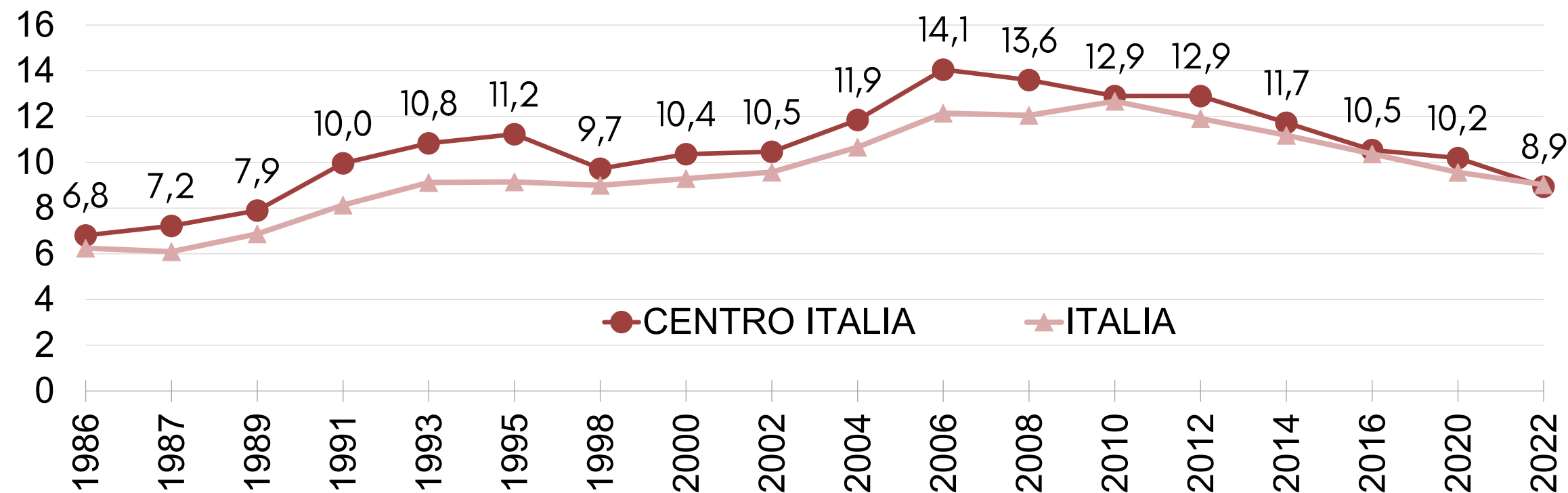


La bassa crescita si è riflessa sui redditi.

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

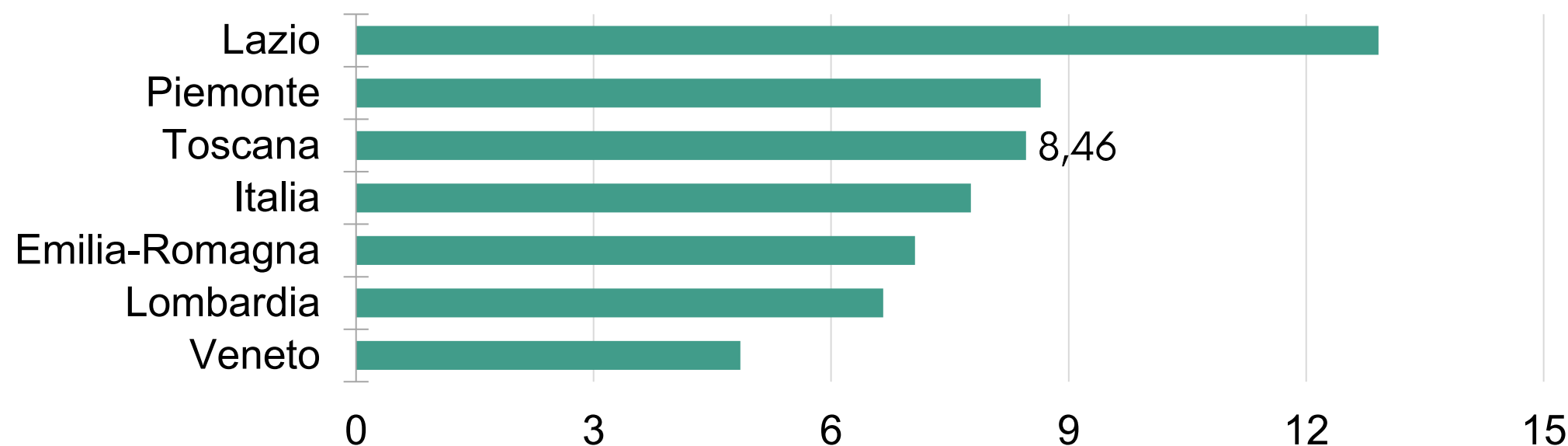
ANNUALITÀ DI REDDITO NECESSARIE PER L'ACQUISTO DELL'ABITAZIONE DESTINANDO IL 100% DEL REDDITO. 1986-2022



- 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.

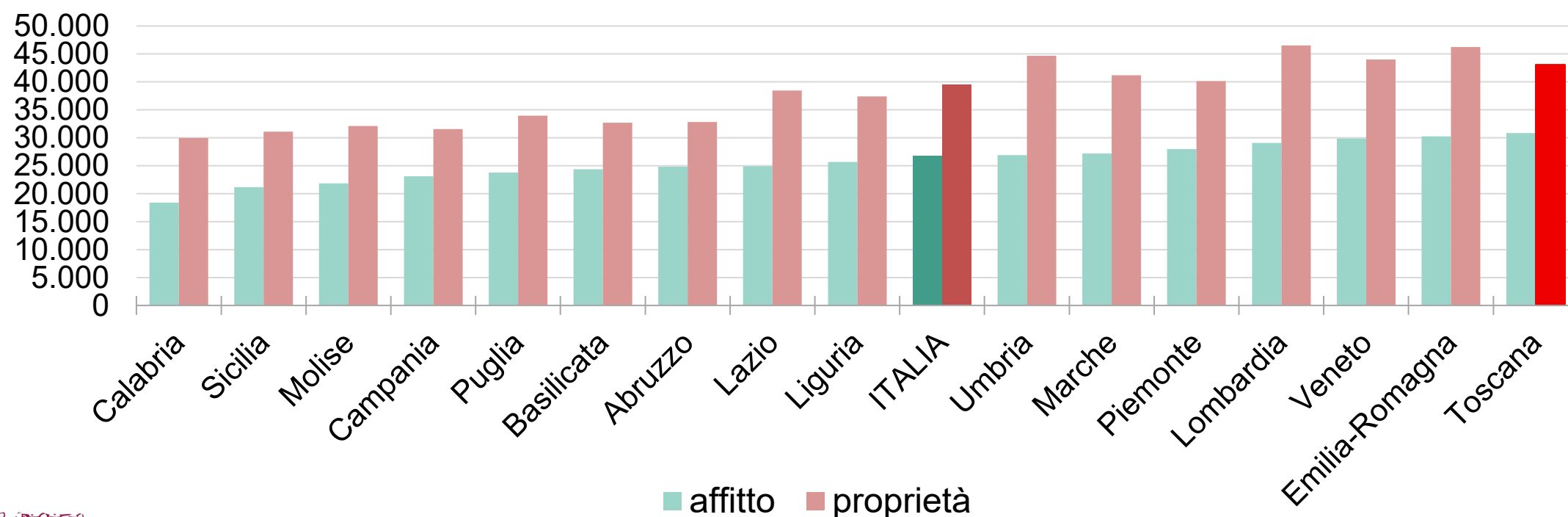
# Gli indicatori di disagio abitativo

## Sfratti emessi ogni 1000 famiglie in affitto



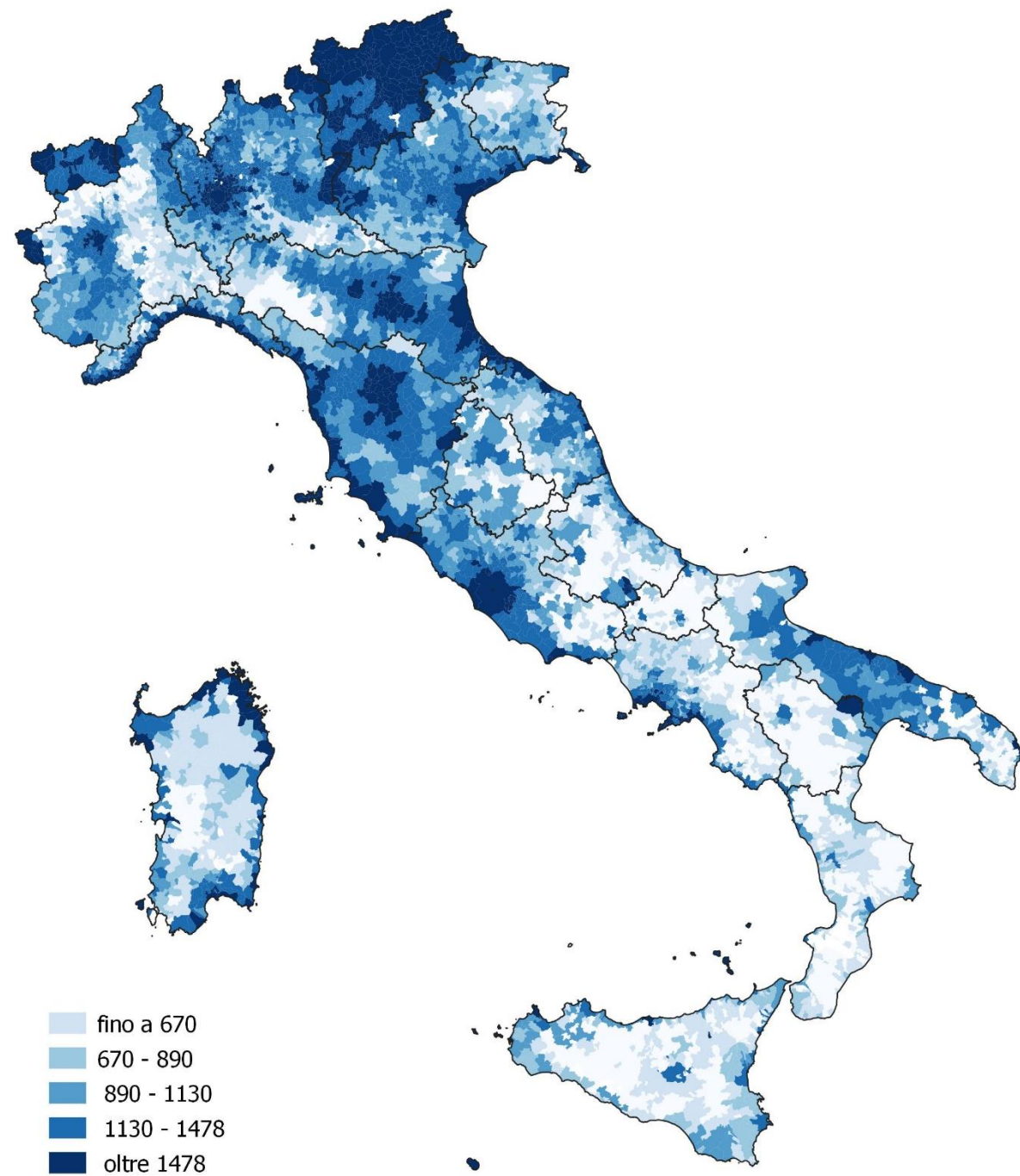
- Negli ultimi 10 anni, sono stati emessi in Italia oltre 50.000 sfratti l'anno (39.000 nel corso del 2023), che corrispondono a 148 sfratti al giorno.
- riguarda in gran parte le grandi città che emettono il 47% degli sfratti, la provincia di Firenze il 3%.
- Ogni 1.000 famiglie in affitto in Toscana,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

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



- La vulnerabilità di coloro che abitano in affitto è maggiore, mediamente chi vive in una casa di non proprietà ha redditi decisamente più bassi.
- Chi non è protetto dalla proprietà dell'alloggio è una quota minoritaria ma è sempre più escluso dalla possibilità di acquisto e soprattutto ha sempre più difficoltà ad accedere alla casa in affitto sul libero mercato.

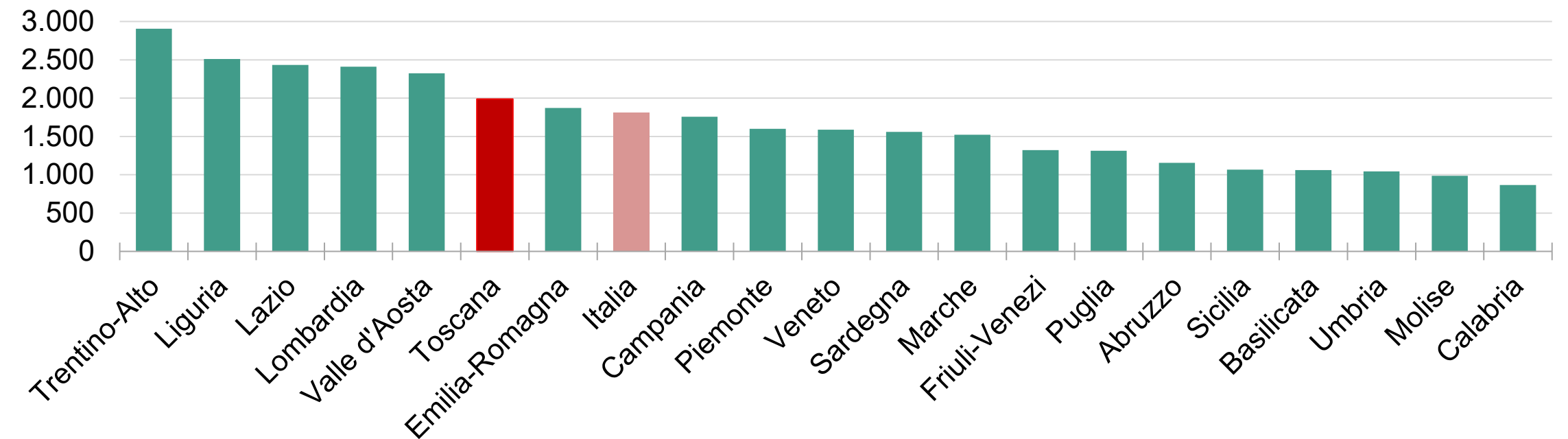
COSTO AL MQ DEGLI ALLOGGI. COMUNI ITALIANI, 2024



**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 (domanda elevata che si scarica sui prezzi).**

# Il costo dell'abitazione

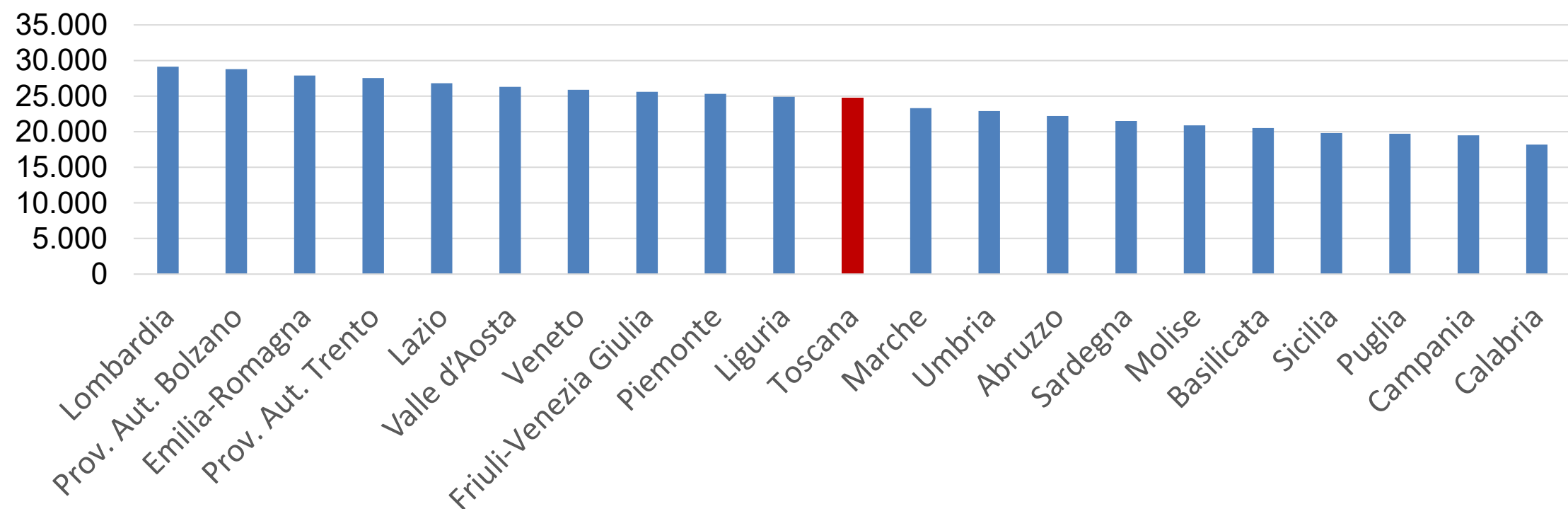
PREZZO MEDIO AL METRO QUADRO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA. VALORI AL Mq, 2024



La Toscana è:

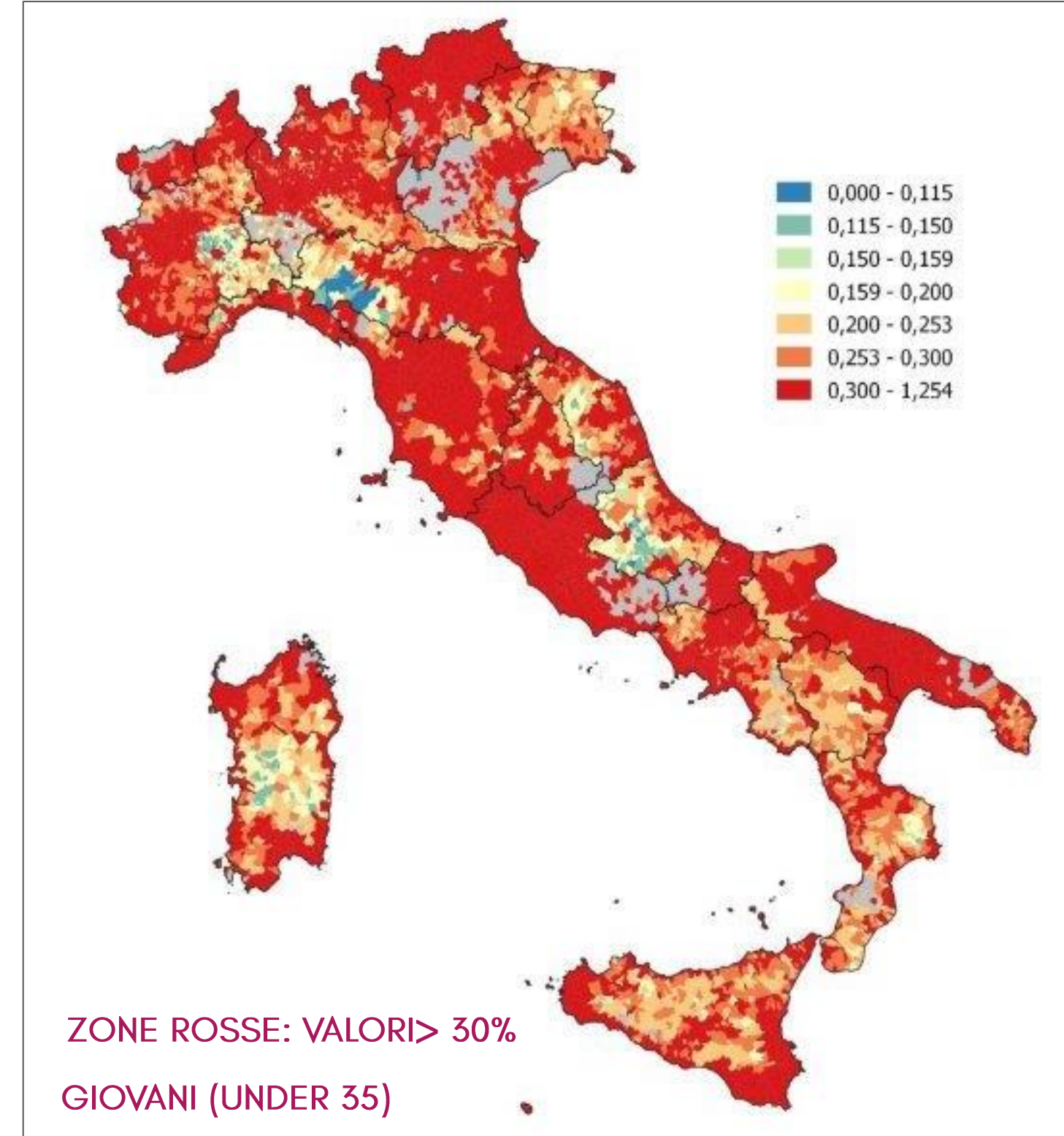
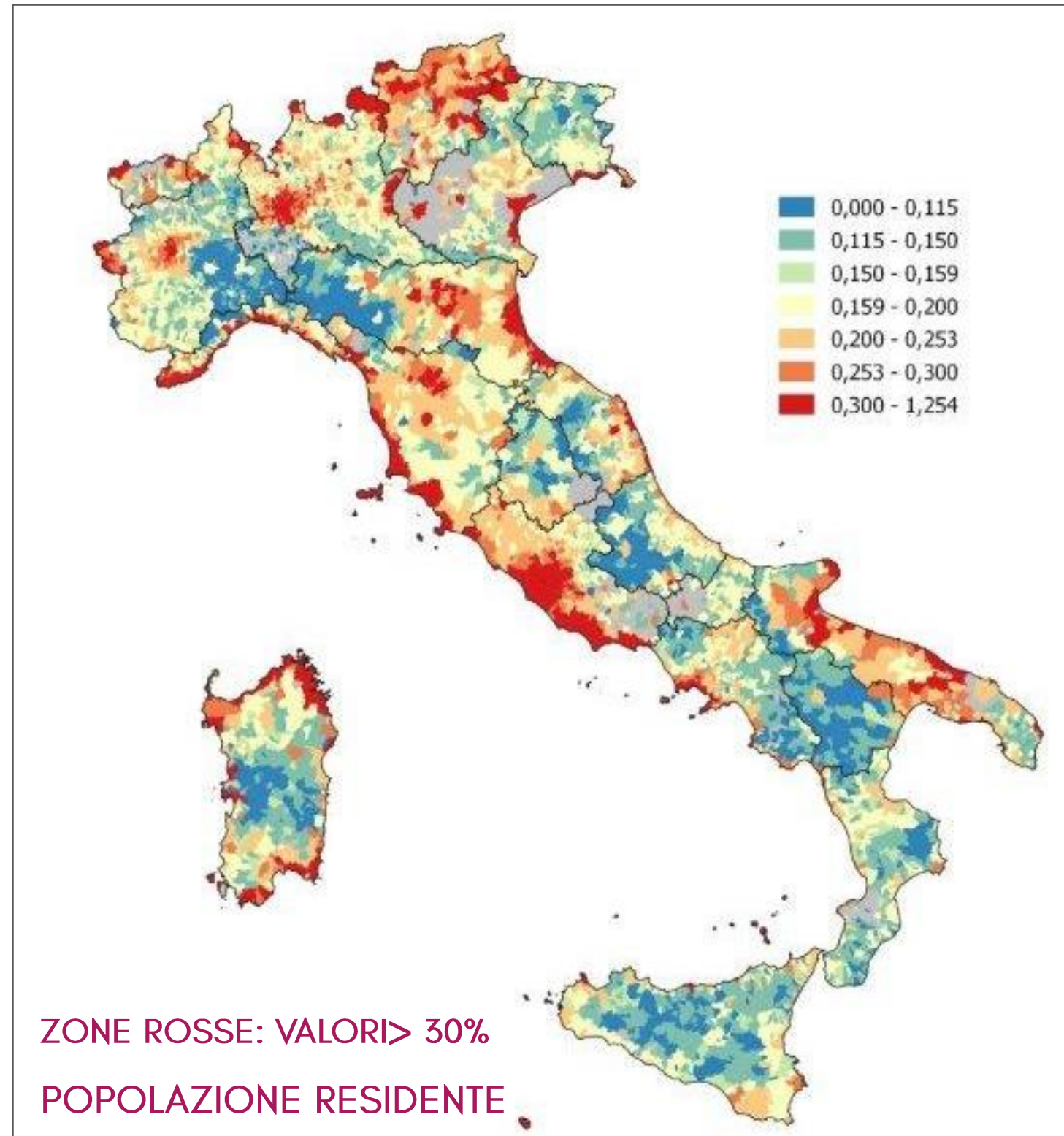
- circa 11<sup>a</sup> per redditi ma 6<sup>a</sup> per prezzi delle case
- il livello dei prezzi immobiliari è molto più alto di quanto i redditi regionali giustificerebbero.

REDDITI MEDI DICHIARATI PER CONTRIBUENTE, REGIONI ITALIANE. VALORI pro capite, 2023



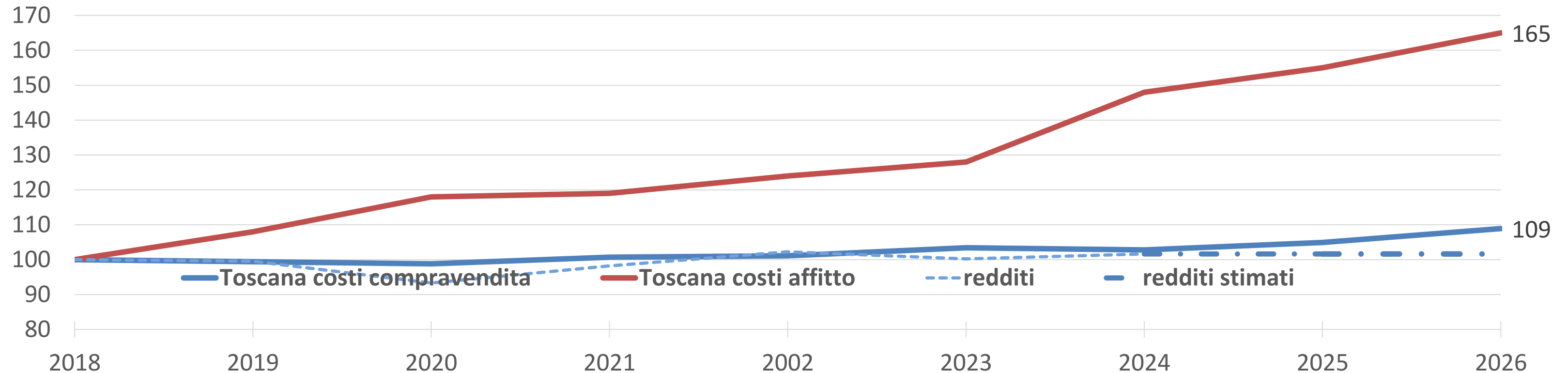
# L'incidenza sui redditi dell'abitazione in affitto

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



# Il costo dell'abitare in Toscana

COSTO DELLE ABITAZIONI IN TOSCANA E REDDITI DISPONIBILE DELLE FAMIGLIE.  
EURO AL MQ PER COMPRAVENDITA E AFFITTO E EURO, 2018=100, 2018-2026



Fonte: Immobiliare.it

- **Mercato della proprietà (meno dinamico, più stabile)**

- **Mercato dell'uso (affitti, esplosivo)**

la pressione abitativa è in larga parte sugli affitti

Cause:

- tassi mutui (2022-2024)
- redditi stagnanti
- precarietà (reale e percepita)

## Effetto turismo

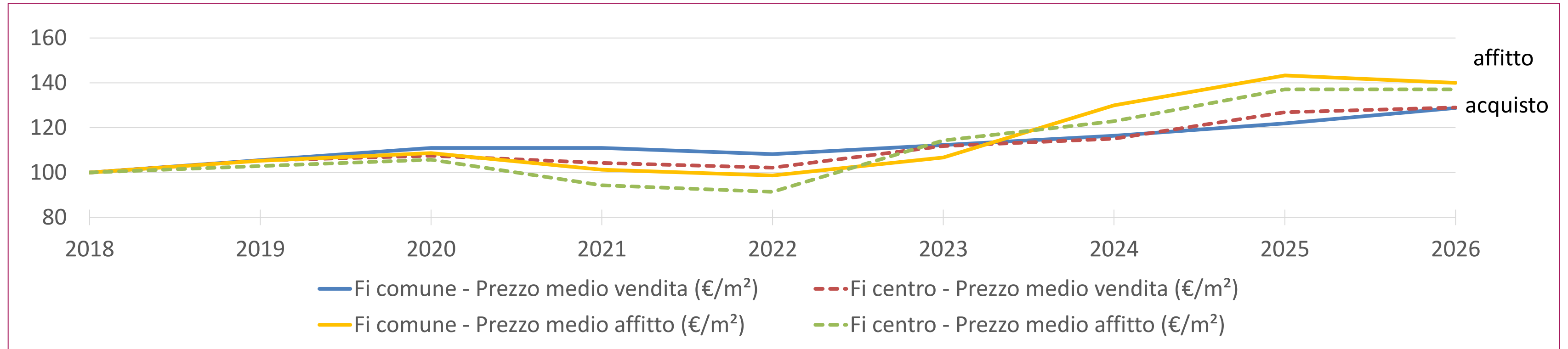
- case spostate su affitti brevi
- meno offerta per residenti
- affitti lunghi ne risentono

## Squilibrio strutturale

- l'offerta abitativa "residenziale" si restringe
- la domanda d'uso aumenta molto

# Il costo dell'abitare a Firenze

COSTO DELLE ABITAZIONI A FIRENZE CITTÀ E CENTRO STORICO. EURO AL MQ PER COMPRAVENDITA E AFFITTO, 2018=100, 2018-2026



Fonte: Immobiliare.it

	Fi città - affitto (€)	Fi centro - affitto (€)
alloggio tipo (80 mq)	1.680	1.920
redditi mensili necessari	5.040	5.760

- A Firenze vendite e affitti stanno crescendo quasi insieme;
- Il centro è molto “sotto pressione”:  
affitti > vendite (soprattutto dal 2023), in tutta la città;  
picco affitti molto forte nel 2024–2025;  
-pressione enorme sul mercato d’uso (popolazione transitoria).

-possiamo identificare **due fasi**:

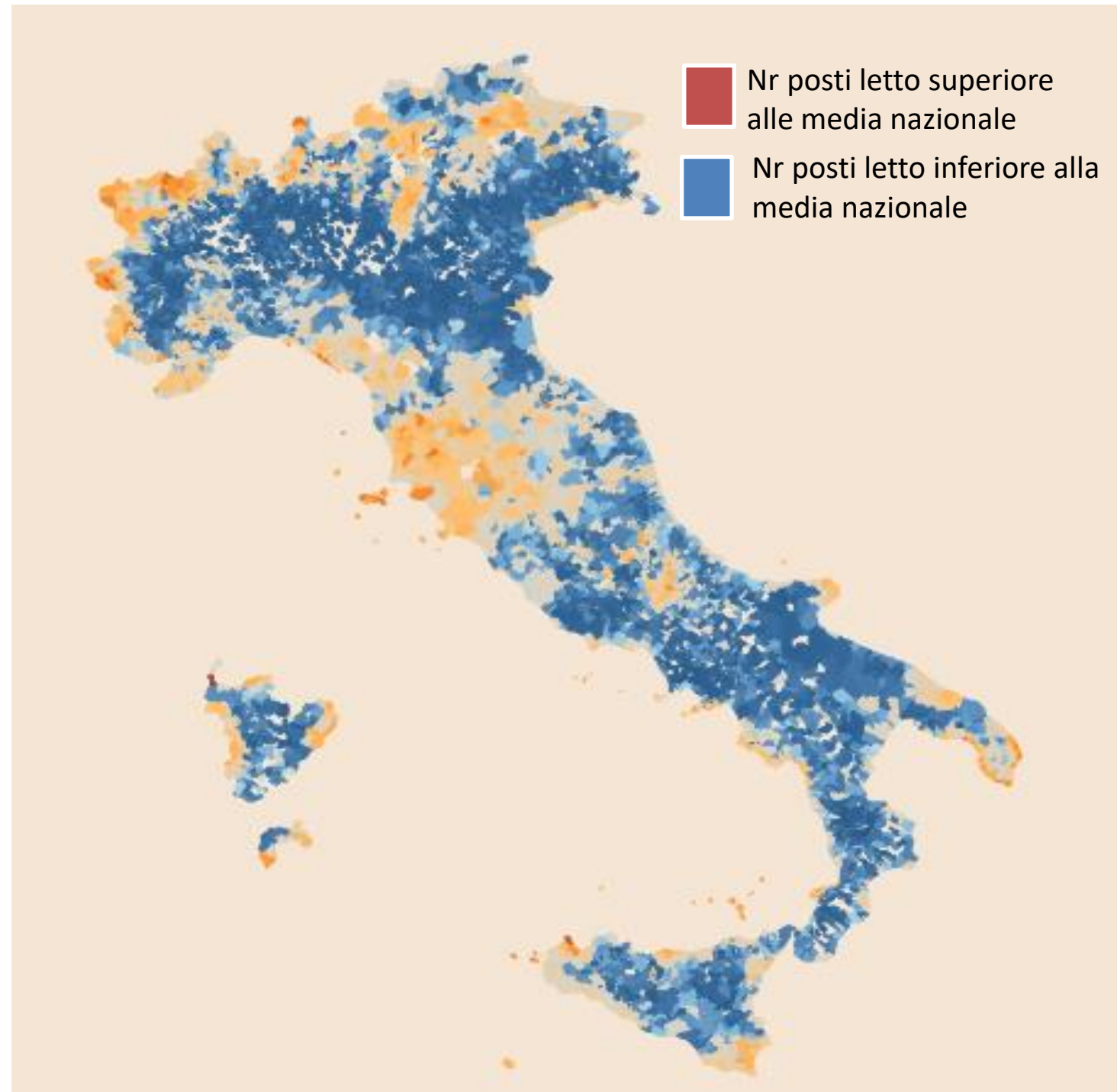
- ✓ 2022: affitti calano (post-Covid)
- ✓ 2023–2025: esplosione affitti (sia città che centro)

**cause:**

- ✓ ritorno **turismo internazionale**
- ✓ ripartenza **Airbnb**
- ✓ **riallocazione** abitativa

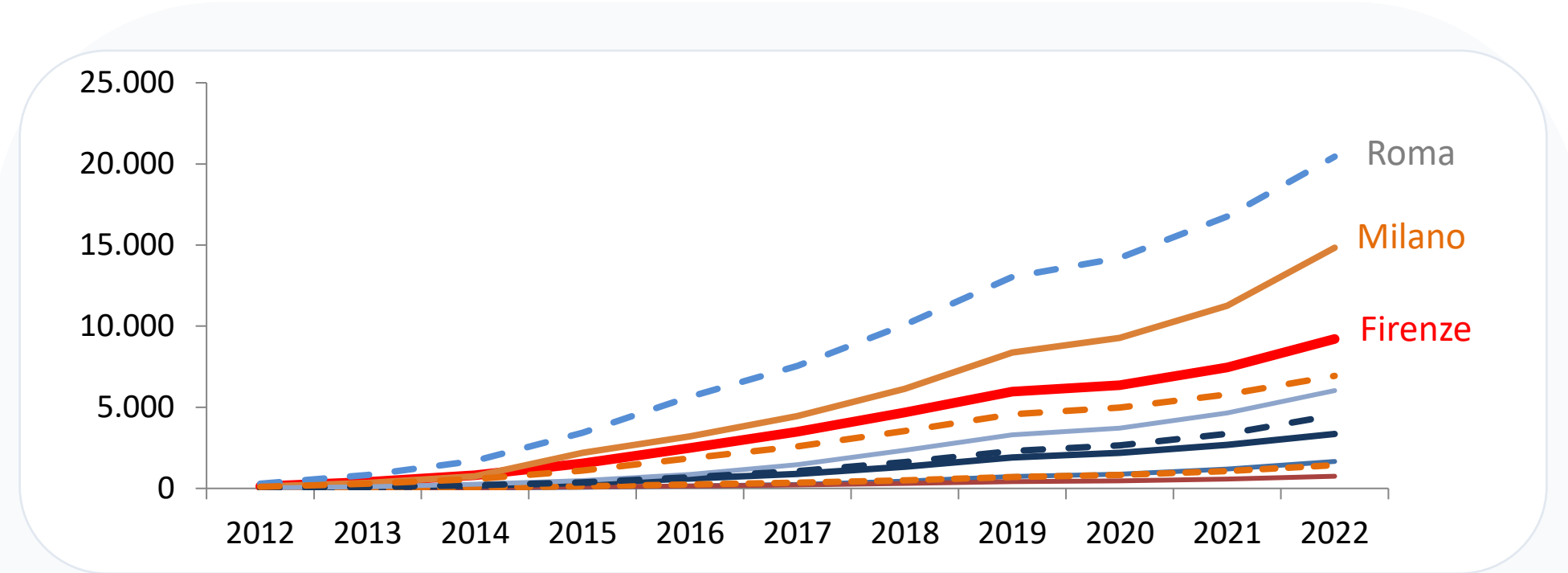
# Le strutture per “affitti brevi”: un fenomeno molto pervasivo

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



→ La **Toscana** risulta particolarmente **esposta al fenomeno airbnb**.

**Airbnb: fenomeno esploso in 14 anni**



Strutture registrate a Fi

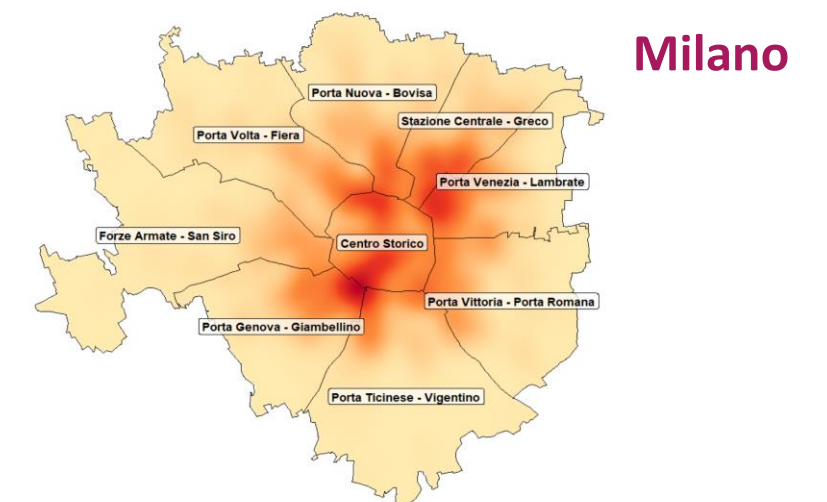
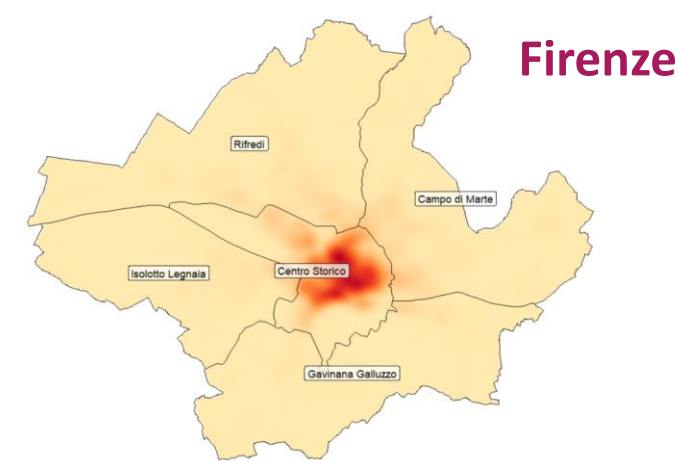
**12.211**

Di cui nella zona UNESCO

**≈ 8.000**

Quota territorio comunale

**≈ 5%**



→ **Concentrandosi** in una porzione ridotta di territorio, la pressione sugli usi residenziali cresce e si traduce in **rendite** e **sostituzione sociale**.

# La remuneratività degli affitti brevi ed effetto sul costo

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
Venezia	8.322	179	40.744	74
Bologna	4.785	101	32.475	74
<b>Firenze</b>	<b>12.246</b>	<b>150</b>	<b>38.148</b>	<b>77</b>
Roma	34.063	140	39.343	81

Firenze è in grado di assicurare un **fatturato medio** per struttura più elevato (dopo Venezia e Roma): oltre al **costo mediano** a notte tra i più **alti** offre anche un **tasso di occupazione** medio elevato (77% dei giorni annuali).

Alto fatturato ma **differenza reale irrisoria** rispetto all'affitto lungo; a meno che non ci sia **localizzazione top** (centro storico), una gestione molto efficiente insieme all'alto **tasso di occupazione**.

Fonte: elaborazioni IRPET su dati Inside Airbnb e Airbtics

	Affitto breve	Affitto lungo
Lordo mensile	2.300 – 2.800 €	~900 €
<b>Netto mensile</b>	<b>550 – 650 €</b>	<b>550 – 600 €</b>
Netto annuo	~6.900 €	~6.700 €
Variabilità	Alta	Molto bassa

## Studio IRPET:

Il prezzo delle abitazioni dipende dal dinamismo e dall'attrattiva del sistema economico della città ma abbiamo rilevato anche una **relazione positiva e significativa** con la **presenza di Airbnb**; tale relazione è ancora più evidente nei **centri storici** rispetto alle periferie; l'impatto sui prezzi degli immobili è maggiore in presenza di una **offerta più organizzata** (*host* che gestiscono più strutture).

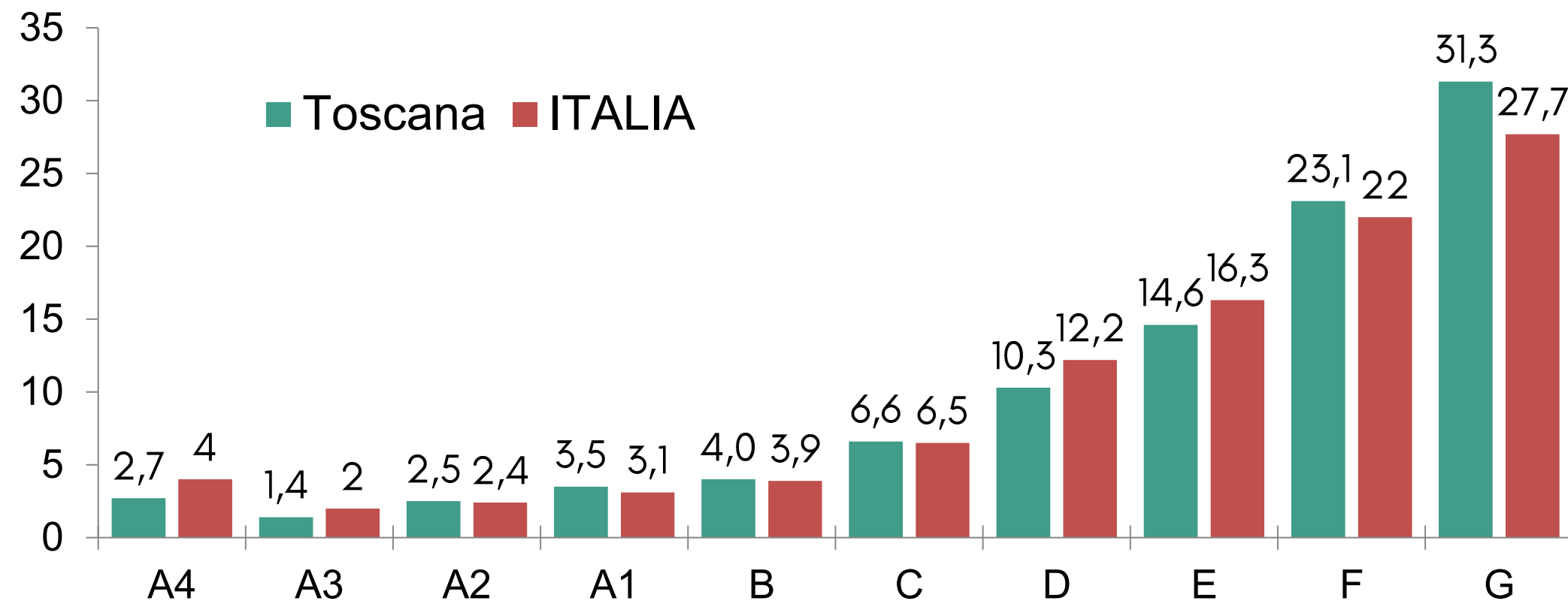
# Povert  abitativa, inflazione e transizione energetica

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



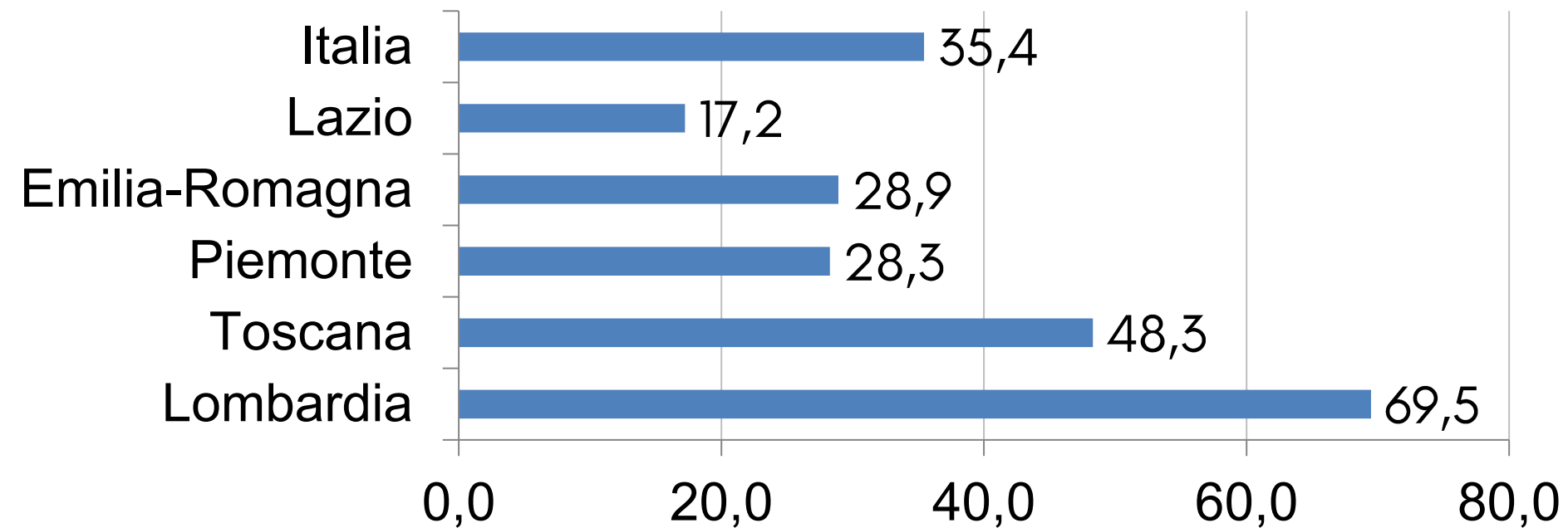
La Toscana   dotata di un patrimonio abitativo vetusto con prestazioni energetiche molto poco efficienti: le classi energetiche pi  elevate (A), coprono complessivamente solo il 10% degli edifici, le classi intermedie B, C e D il 21% e infine nelle ultime tre E, F e G corrisponde il 69% degli edifici,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

L'intreccio tra povert  abitativa, inflazione e crisi energetica riporta al centro del dibattito sull'abitare il tema della transizione energetica.

# La condizione abitativa degli studenti universitari

Le due modalità dell'abitare studentesco: concentrato (studentati) e diffuso (alloggi privati)

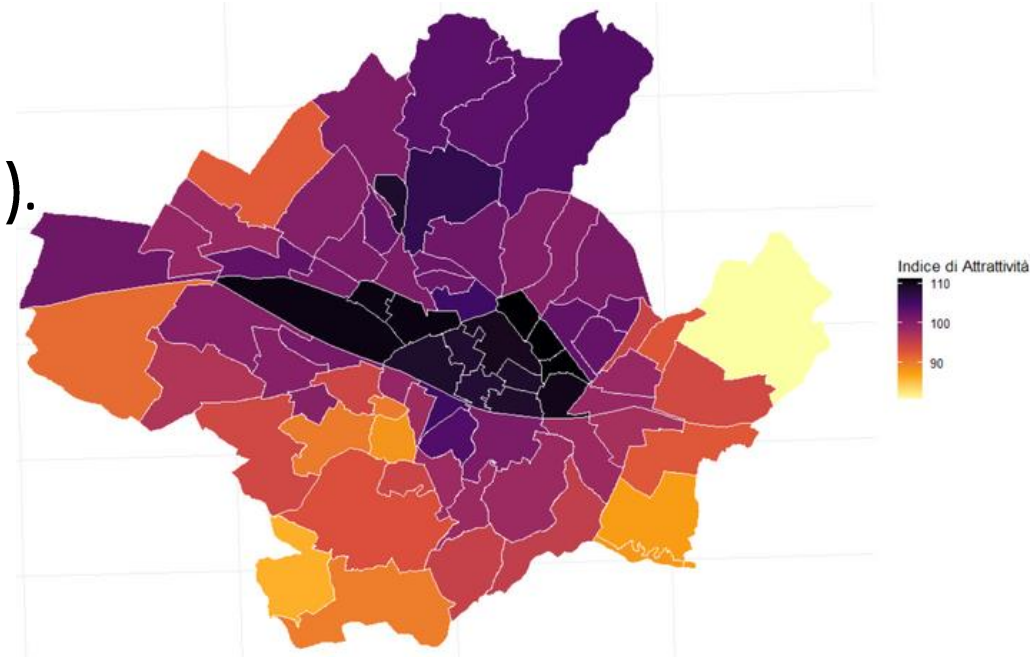
Tasso di copertura dei posti alloggio sul numero di studenti borsisti fuori sede, 2025.



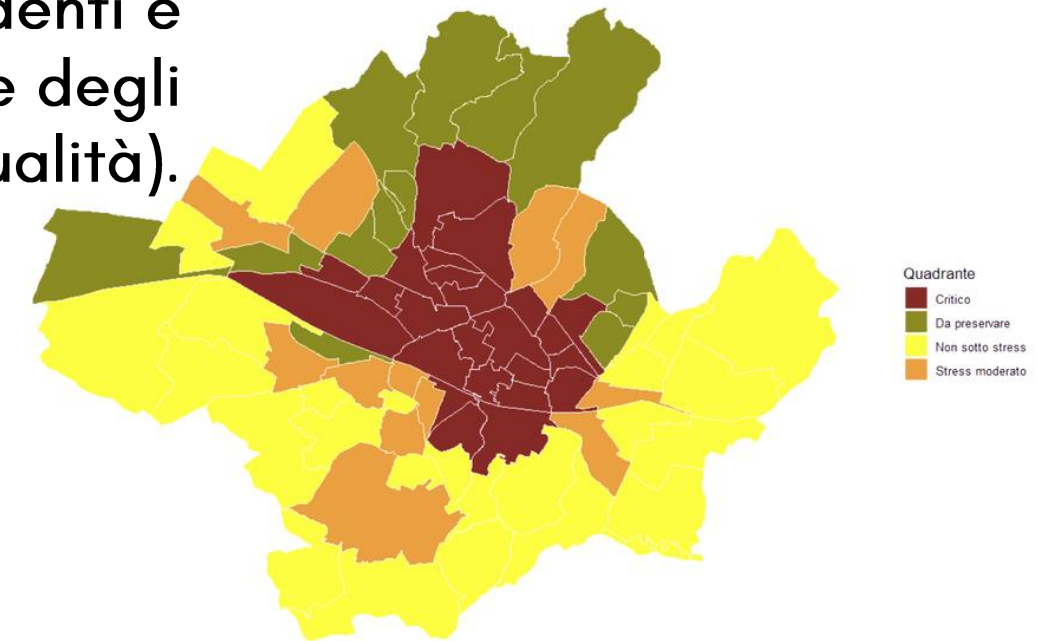
Tasso di copertura dei posti alloggio sul numero di studenti borsisti fuori sede a Firenze, 2025.

	Studenti borsisti fuori sede	postì alloggi	Tasso di copertura
Firenze	3.655	1.779	48,7

Le zone più attrattive per gli studenti (indicatore composito).



Zone più attrattive per studenti e dove è maggiore la pressione degli affitti brevi (conflittualità).



Fonte: F. Viviani et al, working paper UNIFI

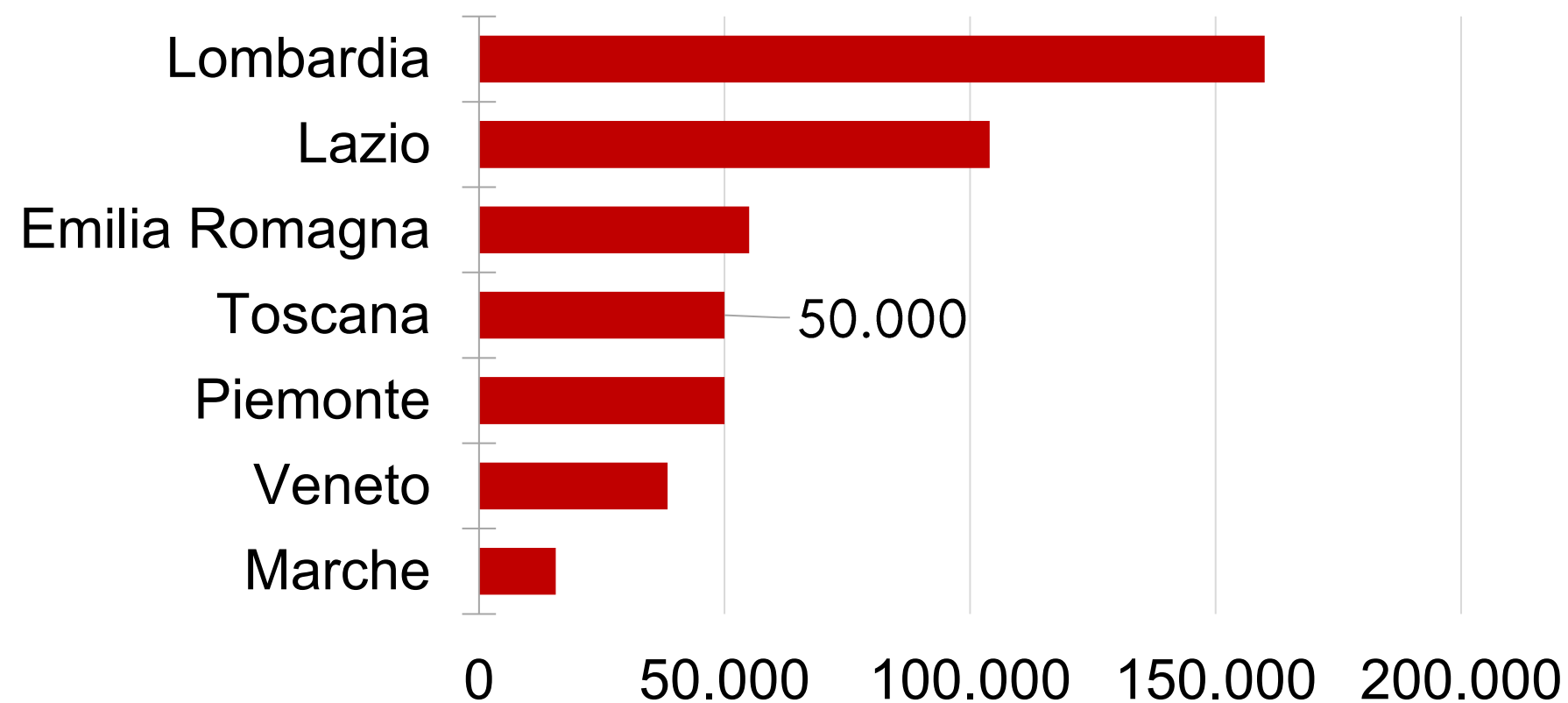
Il PNRR intervenuto in modo robusto: tuttavia forte apertura al privato ha generato criticità legate alla concentrazione territoriale degli interventi, ai canoni "sostenibili" così come l'uso flessibile delle strutture ha portato ad una forte ibridazione delle strutture.

# Le politiche: ERP nelle diverse regioni

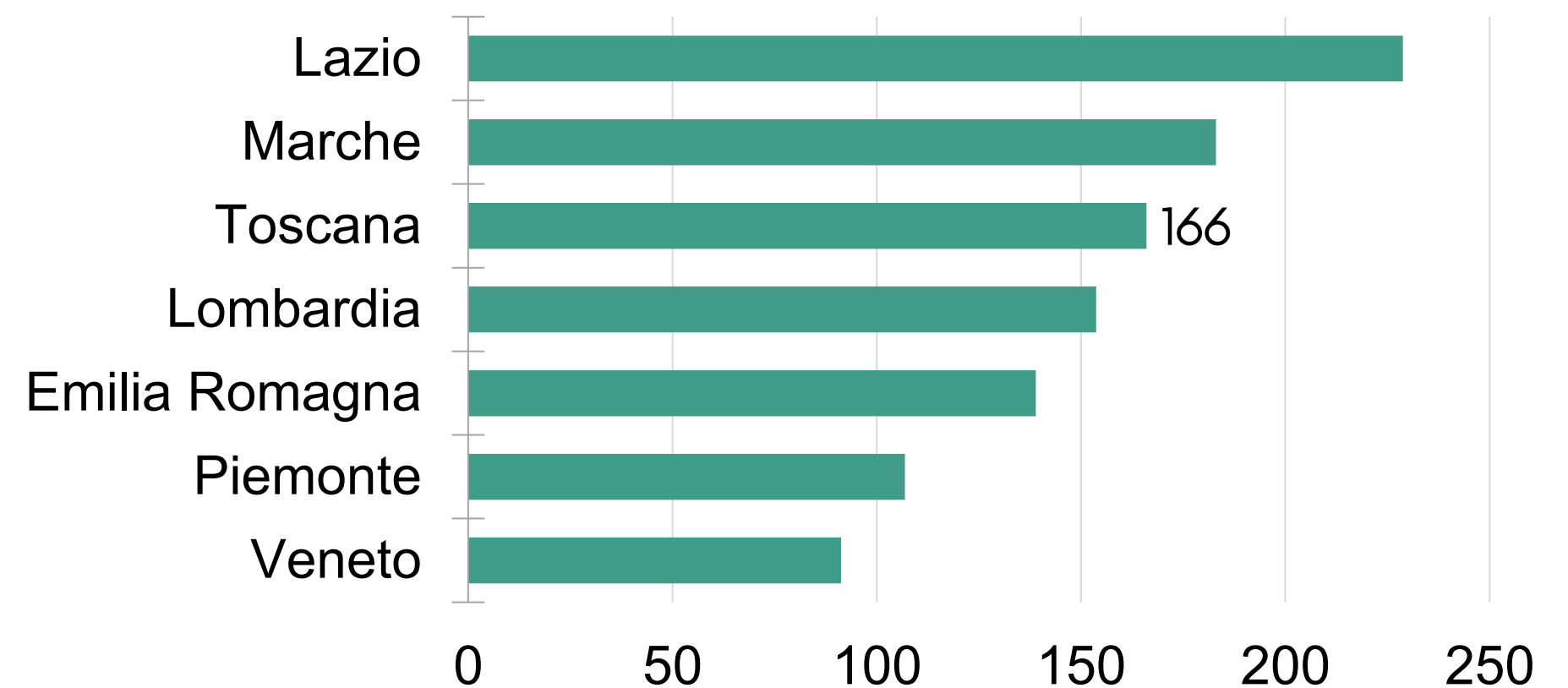
Nel nostro Paese la questione abitativa è stata affrontata offrendo, ai segmenti più deboli della popolazione, un **alloggio pubblico**. L'offerta di ERP nei diversi contesti regionali, così come i relativi criteri di accesso, sono estremamente differenziati.

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

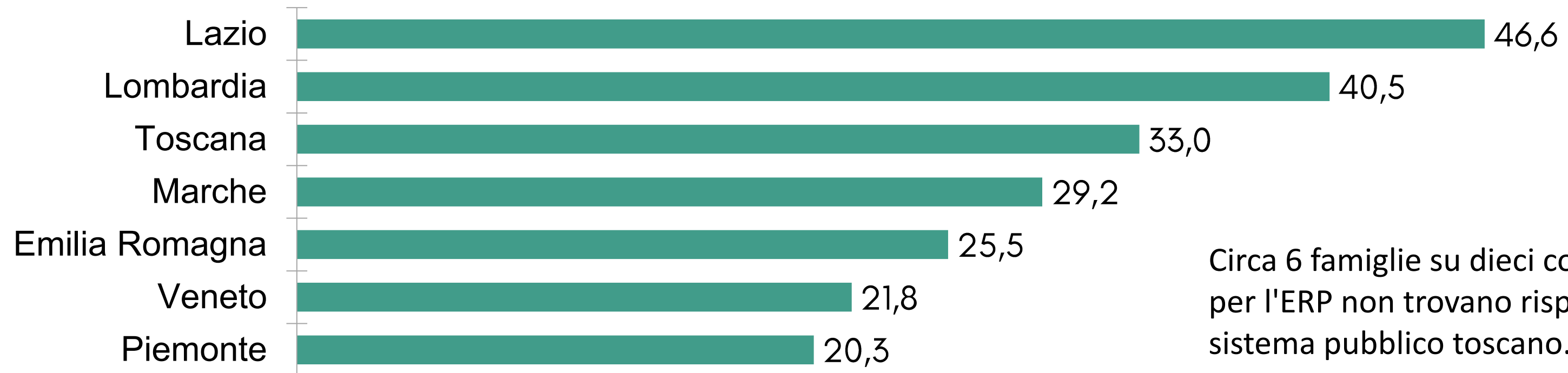


NR ALLOGGI ERP OGNI 1000 FAMIGLIE IN AFFITTO, REGIONI ITALIANE. 2024



# ERP RISPETTO ALLE FAMIGLIE ELIGIBILI

Famiglie eligibili dell'ERP per Regione



Circa 6 famiglie su dieci con i requisiti per l'ERP non trovano risposta nel sistema pubblico toscano.

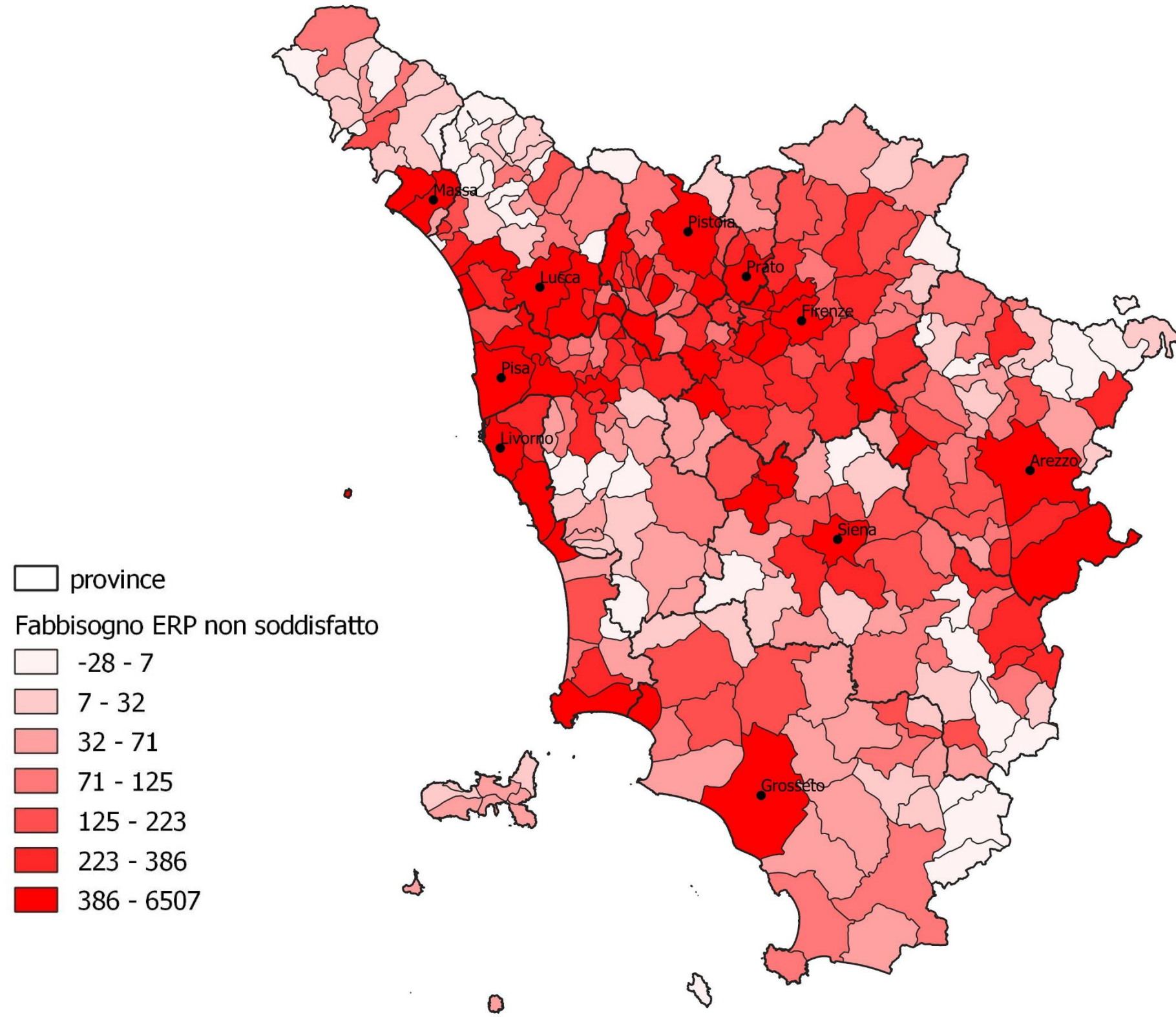
I beneficiari di Erp in Toscana sono ad oggi circa **45.000**, inferiori al reale fabbisogno, stimato in **114mila nuclei**, di cui il **38% in povertà assoluta**. Il problema non riguarda solo la marginalità estrema: un'ampia fascia è sistematicamente esclusa dall'abitazione, non povera in senso assoluto, ma incapace di accedere né all'ERP né al mercato privato.

Non è solo un problema di dotazione:

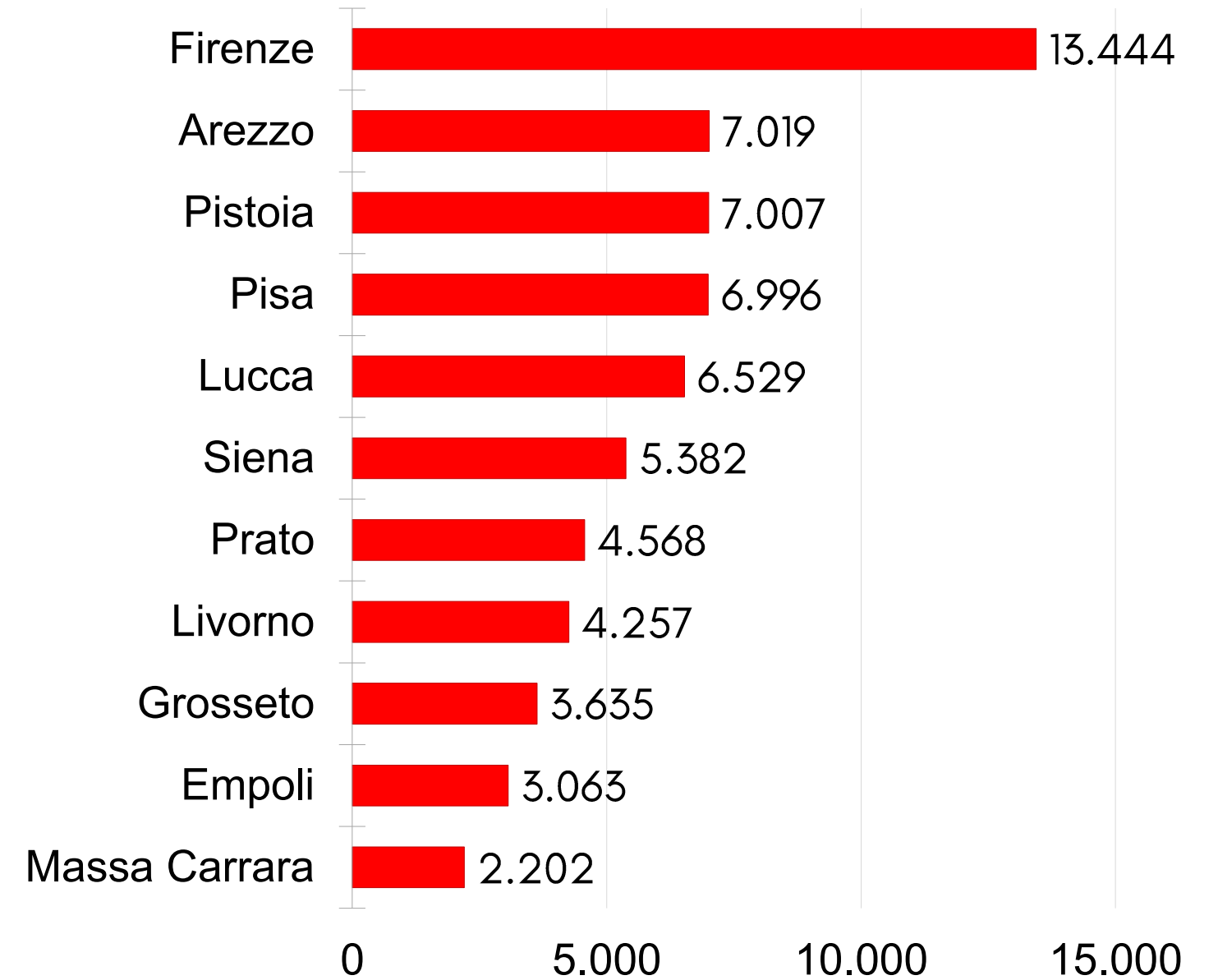
- ✓ Canone medio: ~115 €/mese
- ✓ insufficiente persino per la manutenzione ordinaria
- ✓ patrimonio obsoleto: oltre il 55% degli edifici è antecedente al 1970
- ✓ costi di ripristino: 20.000–25.000 (circa 100 Ml per alloggi di risulta)

# La domanda locale non soddisfatta di ERP

## Fabbisogno ERP per comune



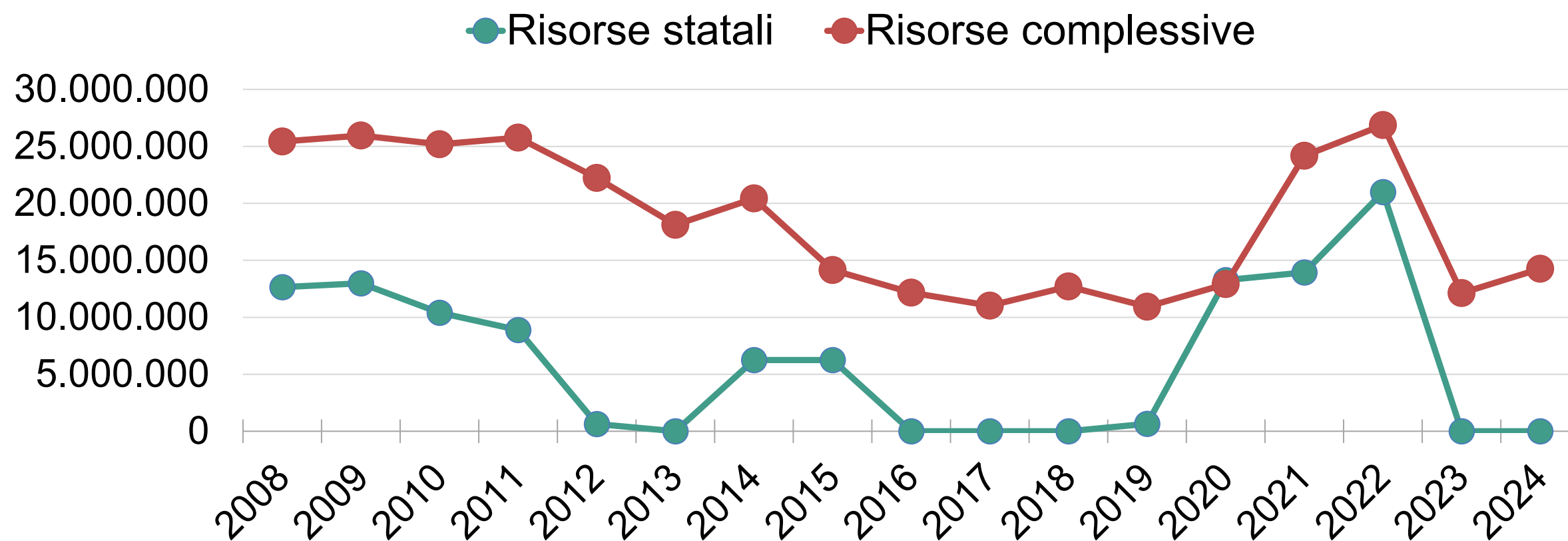
## Fabbisogno ERP per città



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 del sostegno della politica pubblica.

# Considerazioni conclusive e indicazioni di policy

## EVIDENZE

1. 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), fattori che hanno avuto andamenti divergenti;
2. la **proprietà diffusa** pur irrigidendo l'offerta garantisce e consente entrate integrative, dall'altro tende a escludere sempre di più le fasce più deboli;
3. i **segmenti di domanda** sono oggi **aumentati e differenziati** espressione di esigenze stanziali e non (lavoratori, studenti, giovani coppie, anziani etc);.

## Politiche pubbliche

1. la dotazione di ERP è **insufficiente**, non è **ampliabile** nel breve periodo, segue da tempo una **tendenza alla contrazione** che va contrastata;
2. Il **contributo affitto**, finanziariamente più percorribile, è una soluzione meno strutturale, sconta un problema di finanziamenti e di offerta limitata; il fondo per la morosità incolpevole non agisce tempestivamente ed è sottodotato;
3. l'ERS è ancora **poco diffusa** e richiede **nuovi e robusti** strumenti finanziari ma anche **valutativi** per individuare il punto di **equilibrio** tra esigenze di remunerazione private e un congruo ritorno collettivo;

## INDICAZIONI di policy

1. **mettere a fuoco i fabbisogni**, al fine di individuare soluzioni efficaci;
2. potenziare gli strumenti che consentono un **rapido incontro** tra **domanda abitativa** e offerta di spazi pubblici disponibili;
3. potenziare il comparto ERS anche **allargando** la platea dei soggetti attraverso **nuovi patti sociali**;
4. **rafforzare** questo ambito di policy, promuovendo un intervento sistematico e multilivello.

**L'ABITARE VA RIPORTATO DENTRO LA VISIONE DI CITTÀ, SPOSTANDO LO SGUARDO DALL'EMERGENZA CASA A UNA POLITICA URBANA INTEGRATA.**

# Grazie

Chiara Agnoletti • IRPET

Convegno “CASA FIRENZE: DA CITTÀ SOGGIORNO A CITTÀ DELL’ABITARE”

**Contatti**

[chiara.agnoletti@irpet.it](mailto:chiara.agnoletti@irpet.it)