



**Osservatorio
Sociale Regionale**

Regione Toscana



Abitare in Toscana – Anno 2013
Rapporto sulla condizione abitativa
Seconda edizione
Lucca, Palazzo Ducale
20 giugno 2013

Il Rapporto in sintesi

Andrea Francalanci

Andrea Valzania



Premessa

La legge regionale n. 75/12 ha individuato nella raccolta puntuale e sistematica di dati e informazioni sulla condizione abitativa uno strumento fondamentale per la definizione di misure di contrasto a quella che anche in Toscana può essere considerata una vera e propria “emergenza casa”.

Il “*Rapporto sulla condizione abitativa*” trova una sua collocazione istituzionale, diventando la fonte di riferimento per la predisposizione di una relazione annuale sul disagio abitativo che sarà trasmessa dalla Giunta al Consiglio Regionale.



Premessa

Alla luce di questi elementi, il secondo “Rapporto sulla condizione abitativa” si è posto come principale obiettivo l’affinamento della propria base dati attraverso l’individuazione di fonti informative ulteriori rispetto a quelle a cui si era fatto ricorso per la stesura della prima edizione.

Si sono rilevate così le informazioni relative a:

- i prezzi delle abitazioni (fonte: “*Il consulente immobiliare*”, Il Sole 24 Ore);
- i mutui ipotecari (fonte: “*Rapporto immobiliare*”, Agenzia del Territorio);
- i canoni di locazione (fonte: “*Il consulente immobiliare*”, Il Sole 24 Ore).

Sono state poi raccolte le informazioni relative al sistema toscano di edilizia residenziale pubblica attraverso l’invio nel gennaio 2013 di un’apposita scheda di rilevazione a tutti i soggetti gestori, da compilare assumendo come riferimento la data del 31 dicembre 2012.

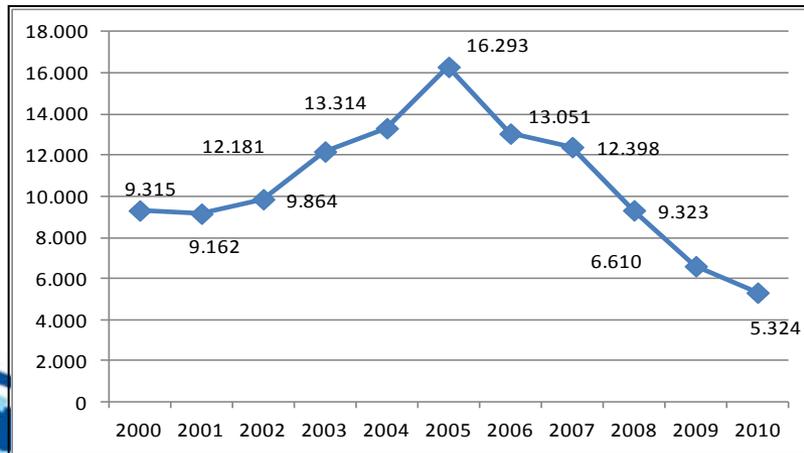


1. La costruzione di nuove abitazioni

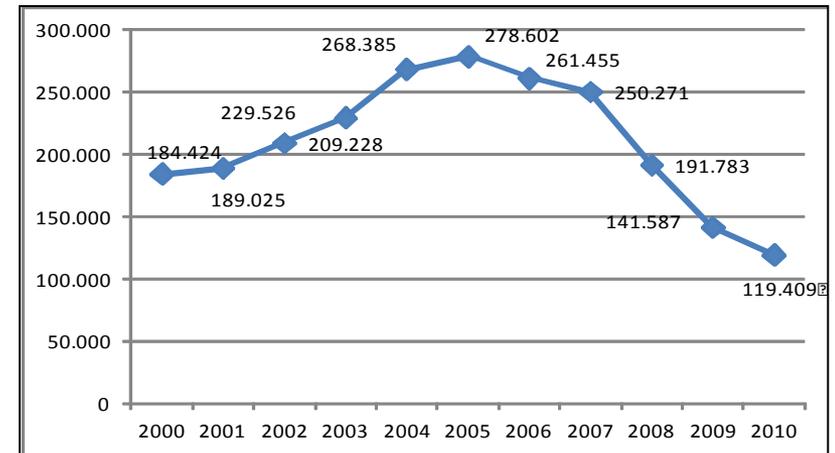
E' proseguita la diminuzione iniziata nel 2006 del numero delle abitazioni previsto nei fabbricati per i quali i Comuni hanno rilasciato permessi di costruire. In Toscana nell'ultimo anno rilevato (il 2010) tale riduzione (- 19,6%) è stata superiore a quanto mediamente registrato nel resto del paese (- 15,7%).

In termine di volumi la riduzione è stata invece del 17% in Toscana e del 2,7% in Italia.

Toscana



Italia



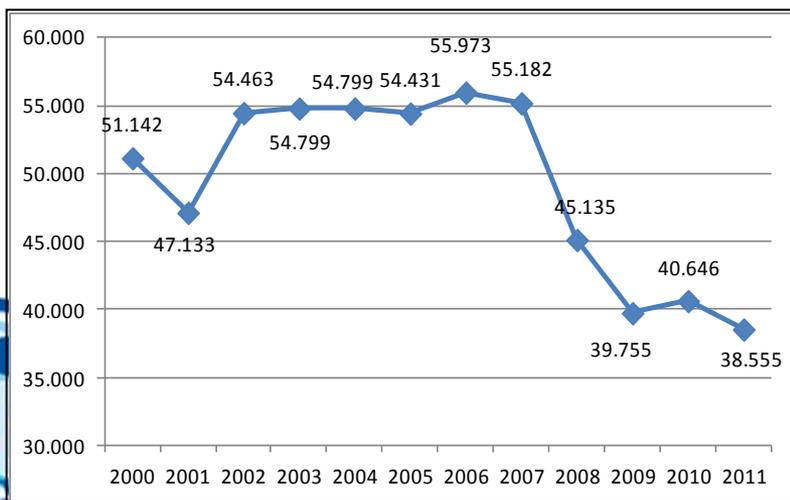


2. L'andamento delle compravendite di immobili

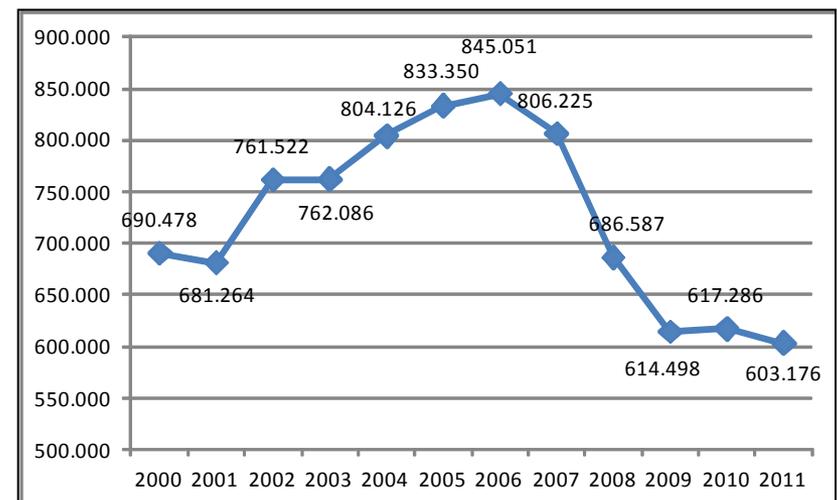
Dopo la “timida” ripresa del mercato immobiliare avvenuta nel 2010, l'anno successivo l'andamento delle compravendite ha registrato una nuova contrazione che in Toscana è stata particolarmente consistente (- 5,1% rispetto al - 2,3% verificatosi a livello nazionale).

La riduzione delle compravendite è stata più rilevante nei Comuni con una popolazione inferiore a 5.000 (- 8,1%) e in quelli con un numero di abitanti compreso tra 5.000 e 25.000 (- 7,2%), rispetto al decremento avvenuto nella classe dimensionale più grande (- 3,2%).

Toscana



Italia





3. L'andamento dei prezzi delle abitazioni

In termini reali, nei comuni capoluogo di provincia della Toscana si è registrata, tra il 2009 e il 2012, una caduta media dei prezzi che ha interessato tutte le tipologie di abitazione censite (di nuova o recente costruzione) e tutte le zone delle città ove esse sono ubicate (centro, semicentro o periferia), con percentuali di riduzione variabili dal -3,9% al -7,4%.

Nuova costruzione

	<i>Centro</i>	<i>Semicentro</i>	<i>Periferia</i>
Arezzo	-3,4	-7,5	-7,5
Firenze	-10,3	-9,6	-7,5
Grosseto	-10,1	-9,1	-7,5
Livorno	-9,5	-10,2	-7,5
Lucca	1,3	-4,3	-7,5
Massa Carrara	2,1	-7,5	-5,0
Pisa	-3,2	-7,5	3,2
Pistoia	-1,7	-3,8	14,5
Prato	-10,1	-4,2	0,5
Siena	-6,0	-7,5	-8,8
Media	-5,6	-7,4	-3,9

Recente costruzione

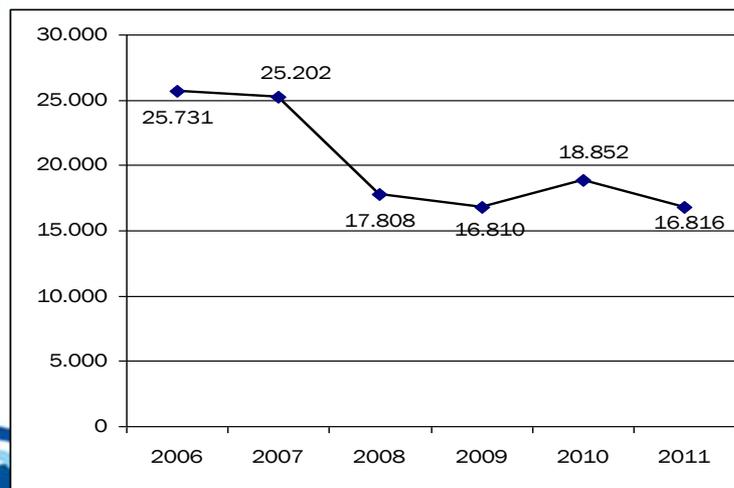
	<i>Centro</i>	<i>Semicentro</i>	<i>Periferia</i>
Arezzo	-2,4	-7,5	-7,5
Firenze	-10,9	-7,5	-1,3
Grosseto	-7,5	-9,3	-7,5
Livorno	-10,0	-9,1	-7,5
Lucca	-4,9	-3,6	-7,5
Massa Carrara	-3,8	-7,5	-4,7
Pisa	-7,5	-4,3	0,5
Pistoia	-0,4	-3,5	-2,1
Prato	-4,2	0,5	2,2
Siena	-5,7	-7,5	-7,5
Media	-6,3	-6,1	-4,2



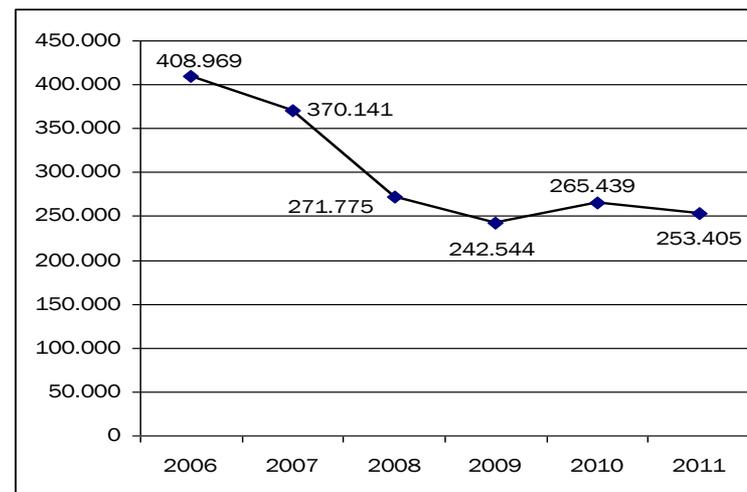
4. Gli acquisti di abitazioni con mutuo ipotecario

Tra il 2006 e il 2011 si è avuta in Toscana una netta flessione degli acquisti di immobili effettuati attraverso l'accensione di un mutuo ipotecario, sia in valori assoluti (- 34,6%), che in termini di incidenza sul numero totale delle compravendite (dal 46% del 2006 al 43,6% del 2011). Nello stesso periodo in Italia la riduzione è stata del 38% e l'incidenza sul totale delle compravendite è passata dal 48,4% al 42%.

Toscana



Italia





5. L'andamento della popolazione

La fotografia scattata dall'ultimo Censimento registra una “frenata demografica” rispetto a una crescita della popolazione che era stata costante lungo tutti gli anni duemila, fino a toccare quota 3.750.000 residenti nel corso del 2010.

	2001	2011	Var. %
Arezzo	323.288	343.676	6,3%
Firenze	933.860	973.145	4,2%
Grosseto	211.086	220.564	4,5%
Livorno	326.444	335.247	2,7%
Lucca	372.244	388.327	4,3%
Massa Carrara	197.652	199.650	1,0%
Pisa	384.555	411.190	6,9%
Pistoia	268.503	287.866	7,2%
Prato	227.866	245.916	7,9%
Siena	252.288	266.621	6,3%
Totale	3.497.806	3.672.202	5,0%

Ciò è dovuto sia ai cambiamenti conseguenti alla crisi economica tuttora in corso, che interessano i processi sociali di lungo periodo, quali, ad esempio, il ruolo dei processi migratori nel saldo totale della popolazione e l'andamento del tasso di natalità, sia ai meccanismi di riaggiustamento statistico che ogni Censimento tende a effettuare rispetto ai dati anagrafici annuali.



6. Lo stock delle abitazioni invendute

Nel 2013 è stimabile in oltre 7.300 unità lo stock delle abitazioni invendute in Toscana, pari a una quota del 4,9% dell'invenduto totale ipotizzato a livello nazionale (149.135 unità) e al 14,4% degli alloggi che si stima siano stati messi in vendita nella regione tra il 2003 e il 2010.

A livello nazionale è stato poi evidenziato come negli ultimi anni il tasso di assorbimento da parte del mercato abbia registrato un forte peggioramento, passando dall'80% del 2007 al 50% del periodo compreso tra il 2008 e il 2012 e al 35% del 2013.



7. L'andamento dei canoni di locazione

Anche i canoni di locazione praticati nei Comuni toscani capoluogo di provincia hanno mediamente registrato tra il 2009 e il 2012 una diminuzione per tutte le tipologie contrattuali censite (nuovi contratti o proroghe) e in tutte le zone delle città ove le abitazioni affittate sono ubicate (centro, semicentro o periferia), con percentuali comprese tra il - 4,9% e il - 6,5%.

Nuovi contratti

	Centro	Semicentro	Periferia
Arezzo	-7,5	-7,5	-7,5
Firenze	-11,4	-9,7	-12,6
Grosseto	-4,0	-7,5	1,8
Livorno	-1,2	-2,3	-7,5
Lucca	-0,4	-7,5	-7,5
Massa Carrara	1,8	-7,5	-7,5
Pisa	-6,3	-7,5	-7,5
Pistoia	-7,5	-3,5	-7,5
Prato	-0,4	4,7	5,7
Siena	-5,6	-7,5	-7,5
Media	-4,9	-5,8	-6,5

Proroghe

	Centro	Semicentro	Periferia
Arezzo	-7,5	-7,5	-7,5
Firenze	-11,9	-10,1	-14,6
Grosseto	-3,6	-5,1	6,7
Livorno	-1,9	2,1	-5,5
Lucca	-1,3	-9,3	-7,5
Massa Carrara	-1,3	-7,5	-7,5
Pisa	-4,8	0,9	-5,5
Pistoia	-5,8	-5,3	-7,5
Prato	0,2	2,1	6,7
Siena	-7,5	-7,5	-7,5
Media	-5,2	-4,9	-5,9



8. I costi dell'abitazione

I dati relativi all'incidenza sul reddito della spesa sostenuta dalle famiglie toscane per il mantenimento dell'alloggio mostrano come nel 2010 le famiglie che abitano in locazione si siano trovate mediamente a dover destinare oltre il 30% delle proprie entrate mensili alla copertura della spesa per l'abitazione.

	<i>Rapporto spesa/ reddito</i>	<i>% famiglie con rapporto spesa/ reddito >40%</i>
Proprietà con mutuo	27,9	32,1
Proprietà senza mutuo	8,3	1,2
Affitto canone di mercato	40,9	60,5
Affitto canone ridotto	31,0	32,7
Usufrutto/ titolo gratuito	7,7	1,8

Particolarmente delicata appare la condizione delle famiglie che dispongono di un'abitazione in affitto a canone di mercato: per oltre il 60% di esse la spesa per l'abitazione ha infatti gravato sul reddito per una percentuale addirittura superiore al 40%.



9. Il titolo di godimento dell'abitazione

A livello nazionale solo nell'ultimo anno rilevato si è interrotta la crescita continua della percentuale di abitazioni di proprietà (si è infatti ridotta dall'81,6% del 2010 all'81% del 2011), mentre in Toscana tale incremento si è verificato sino al 2005 (dal 57,1% all'85,8%), dopodiché si è registrata una diminuzione che ha portato nel 2011 la quota delle abitazioni di proprietà all'82,7%).

Conseguentemente, nello stesso arco temporale è aumentata la percentuale di abitazioni in affitto (passata dal 14,2% del 2005 al 17,3% del 2011).

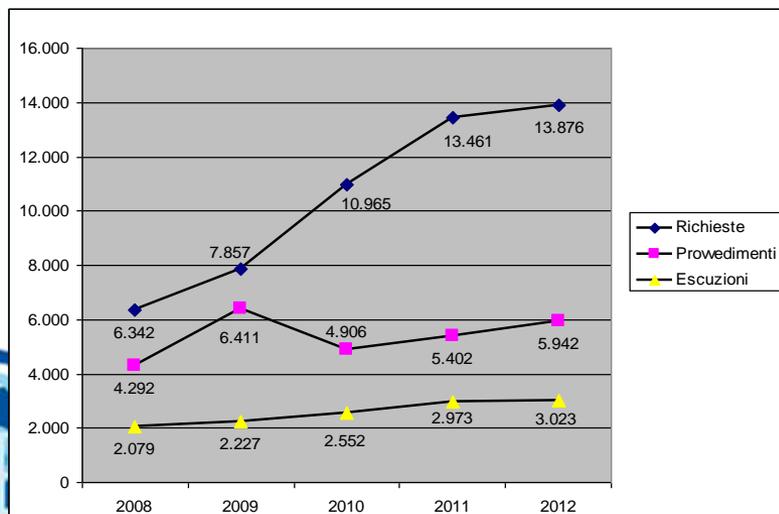
	Proprietà		Affitto (*)		Altro (**)	
	Italia	Toscana	Italia	Toscana	Italia	Toscana
2005	72,1	77,6	18,8	14,2	9,1	8,2
2010	72,4	76,0	18,4	15,8	9,2	8,2
2011	72,1	74,0	19,0	17,3	8,9	8,7



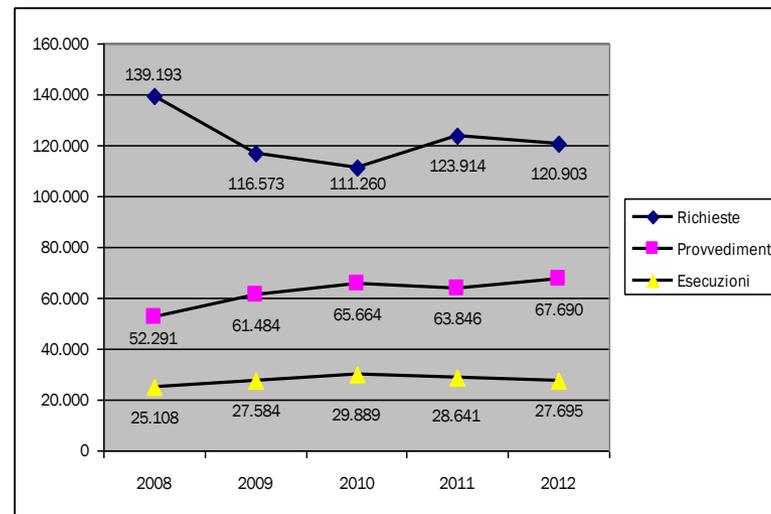
10. L'andamento degli sfratti

In Toscana si è verificato un aggravamento della situazione degli sfratti in tutte le fasi del procedimento: tra il 2010 il 2012 sono infatti aumentate le richieste di esecuzione (+ 26,6%), i provvedimenti emessi (+ 21,1%) e gli sfratti eseguiti (+ 18,5%). A livello nazionale, nello stesso periodo si è invece assistito a una diminuzione delle richieste di esecuzione (- 2,4%) e degli sfratti eseguiti (- 3,3%), mentre, dopo un anno di calo, è nuovamente aumentato il numero dei provvedimenti di sfratto (+ 3,1%).

Toscana



Italia





10. L'andamento degli sfratti

Il rapporto tra il numero di provvedimenti emessi e quello delle famiglie residenti evidenzia come in Toscana si rilevi una maggiore tensione abitativa rispetto al resto del paese, con un provvedimento di sfratto ogni 264 famiglie e un forte peggioramento rispetto al 2010.

	<i>Famiglie/provedimenti</i>		<i>Famiglie/sfratti eseguiti</i>	
	Italia	Toscana	Italia	Toscana
2010	384	330	844	610
2011	386	290	860	528
2012	363	264	829	519

Ancora più marcato è il peggioramento registrato dal rapporto tra sfratti eseguiti e famiglie residenti (nel 2012 un'esecuzione ogni 519 famiglie), a dimostrazione di un fenomeno che, pur interessando una percentuale ancora piuttosto ridotta di affittuari, sta determinando una crescita di un fabbisogno abitativo immediato.



11. Alcuni dati sull'Erp in Toscana

Il patrimonio Erp in Toscana è composto da 5.924 fabbricati e da 49.264 alloggi (un alloggio ogni 36,7 abitazioni presenti in Toscana e ogni 32 famiglie residenti).

Al 31 dicembre 2012 risultano in costruzione 1.736 nuovi alloggi e per 708 di essi è prevista la consegna nel 2013

Il 95,3% degli alloggi Erp risulta occupato da inquilini con regolare contratto di locazione, l'1,3% è occupato abusivamente o senza titolo e il 3,1% è sfritto;

I principali motivi delle sfittanze sono da ricercare per il 36,3% nell'effettuazione di lavori di manutenzione, nel 29,6% nella disdetta del canone di locazione e nel 5,1% nella previsione della demolizione dell'alloggio.



11. Alcuni dati sull'Erp in Toscana

Le famiglie che abitano negli alloggi Erp sono 47.533 (tre famiglie su 100 residenti nella regione) per complessive 121.643 persone (per una dimensione media delle famiglie inquiline di 2,6 unità).

Il canone di locazione versato dalle famiglie assegnatarie appartiene per il 62,2% all'area della protezione e per il 30,8% all'area sociale. Solo il 3,7% delle famiglie paga il canone massimo

Le domande presentate negli ultimi bandi di assegnazione emanati nei Comuni capoluogo di provincia sono state 10.951, di cui 9.245 ammesse.

Le assegnazioni effettuate nel 2012 sono state 1.798, di cui il 78,2% da graduatoria ordinaria e il 12,1% da riserva per emergenza alloggiativa.

Le famiglie toscane presenti in una graduatoria Erp sono stimabili in circa 25.000 unità.



12. Un approfondimento territoriale: aspetti dell'abitare in alloggi di edilizia residenziale pubblica a Lucca

Contesto

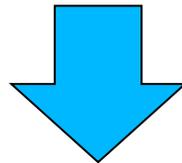
Analisi

Politiche



13. Il quadro di fondo: principali processi in atto

1. una riduzione della crescita demografica ma con un aumento del numero di famiglie ma con dimensioni sempre più ridotte
2. una crescita del disagio sociale legata alla perdita e alla precarizzazione del lavoro
3. La presenza di “nuove vulnerabilità sociali”



DISAGIO ABITATIVO

una stabilizzazione del disagio abitativo parallela ad
un incremento della tensione abitativa



14. Il disagio abitativo: la stabilizzazione delle richieste di integrazione canoni di locazione...

	Piana di Lucca		Valle del Serchio		Versilia		Totale Provincia	
	n. domande	Domande per 1000 famiglie	n. domande	Domande per 1000 famiglie	n. domande	Domande per 1000 famiglie	n. domande	Domande per 1000 famiglie
2006	741	11,4	129	5,4	655	9,5	1.525	9,6
2007	896	13,6	161	6,7	683	9,8	1.740	10,9
2008	1.085	16,1	177	7,2	748	10,6	2.010	12,4
2009	1.122	16,4	171	6,9	719	10,0	2.012	12,2
2010	1.162	16,8	179	7,2	769	10,6	2.110	12,7
2011	1.198	17,2	185	7,4	715	9,8	2.098	12,5

Fonte: elaborazioni OPS Lucca su dati Regione Toscana e Istat



14. Il disagio abitativo : l'aumento delle richieste di esecuzione di sfratto...

	Lucca	Toscana
Provvedimenti di sfratto emessi	470	5.402
<i>di cui</i>		
<i>necessità locatore</i>		0
<i>finita locazione</i>	61	523
<i>morosità/altra causa</i>	409	4.879
variazione % rispetto periodo precedente	2,62	9,29
Richieste di esecuzione	1.068	13.461
Variazione % rispetto periodo precedente	32,51	10,99
Sfratti eseguiti	358	2.973
variazione % rispetto periodo precedente	10,84	10,81

Fonte: Ministero degli Interni (Gli sfratti in Italia – aggiornamento 2011)



14. Quale impatto sul sistema?

In
graduatoria
ma non
assegnatario

Assegnatario

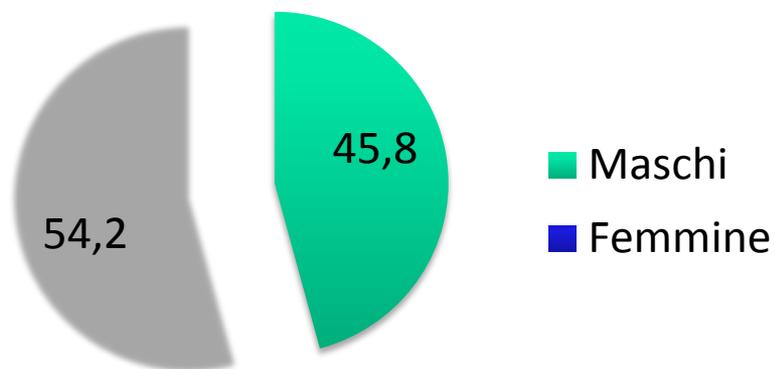
Non in
graduatoria
ma a rischio di
marginalità
sociale



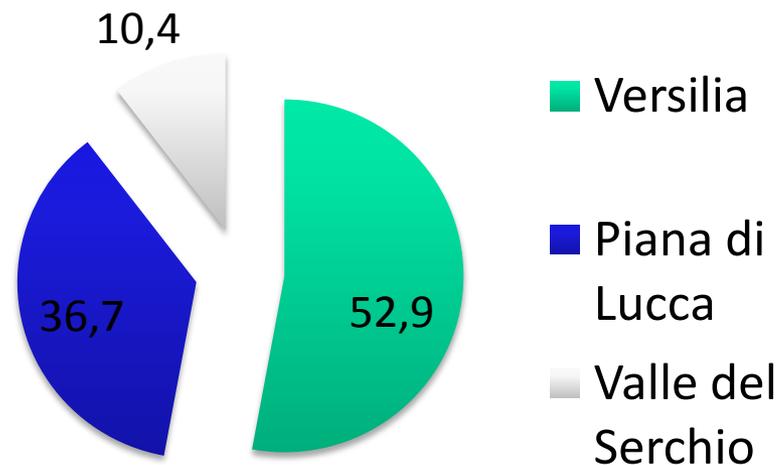
15. L'analisi dell'abitare in alloggi ERP: gli inquilini

3.794 famiglie per 10.242 persone (2,6 totale residenti)

Distribuzione % utenti ERP provincia di Lucca per sesso.



Distribuzione % utenti ERP provincia di Lucca per zona sociosanitaria





15. L'analisi dell'abitare in alloggi ERP: il reddito medio degli inquilini per fonte di provenienza e zona sociosanitaria

	<i>Piana di Lucca</i>	<i>Valle del Serchio</i>	<i>Versilia</i>	<i>Totale Provincia</i>
Dipendente	11.689	14.031	11.920	12.096
Autonomo	7.326	7.751	6.790	7.031
Pensione	10.502	9.337	9.612	9.917

Fonte: elaborazioni OPS Lucca su dati ERP Lucca



15. L'analisi dell'abitare in alloggi ERP: il profilo dei richiedenti ammessi in graduatoria

	<i>Richiedenti con punteggio \geq 8 p.</i>	<i>Richiedenti con punteggio $<$ 8 p.</i>	<i>Totale richiedenti</i>
Sesso:			
Femmine	65,7	51,4	53,7
Maschi	34,3	48,6	46,3
Totale	100,0	100,0	100,0
Stato di nascita:			
Italia	57,1	51,8	52,6
Stato estero	42,9	48,2	47,4
Totale	100,0	100,0	100,0
Fasce di età:			
Prima del 1940	10,0	7,4	7,8
1940 – 1959	18,6	21,3	20,8
1960 – 1979	54,3	60,2	59,3
1980 e oltre	17,1	11,2	12,1
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte : nostre elaborazioni su dati graduatoria ERP 2009 Comune di Lucca



15. L'analisi dell'abitare in alloggi ERP: il profilo dei richiedenti ammessi in graduatoria

<i>Condizioni per l'attribuzione dei punteggi</i>	<i>Richiedenti con punteggio $\geq 8p.$</i>	<i>Richiedenti con punteggio $< 8p.$</i>
1)a. richiedente > 65 anni	12,9	8,4
1)b. nucleo familiare con 5 persone e oltre	24,3	14,6
1)c. richiedente solo con 1 o più figli a carico	44,3	16,8
2)a. reddito procapite non > pensione sociale	95,7	92,7
3)a. famiglia formata da meno di 2 anni	4,3	1,9
4)a. familiare (18-65anni) con menomazione che riduca capacità lavorativa superiore a 2/3	11,4	8,4
4)b. familiare (18-65anni) con menomazione che riduca capacità lavorativa 100%	10,0	3,8
4bis)a. presenza di minorenni invalidi	8,6	3,2
4bis)b. presenza di anziani (> 65 anni) invalidi	10,0	2,2
6) pagamento canone di locazione > 30% reddito	48,6	60,0

(*) i valori percentuali sono calcolati sul totale dei richiedenti di ciascun gruppo.

Fonte : nostre elaborazioni su dati graduatoria ERP 2009 Comune di Lucca



15. L'analisi dell'abitare in alloggi ERP: il profilo dei richiedenti ammessi in graduatoria

Condizioni per l'attribuzione dei punteggi	Richiedenti	Richiedenti
	punteggio ≥8p.	punteggio <8p.
a. grave disagio abitativo (da almeno un anno) per alloggio impropriamente adibito ad abitazione	22,9	5,1
b. grave disagio abitativo (da almeno un anno) per alloggio con barriere chitettoniche e componente con handicap grave non deambulante	5,7	1,6
c. grave disagio abitativo (da almeno un anno) per alloggio procurato a titolo precario dai servizi di assistenza del Comune	30,0	17,8
d. convivenza in stesso alloggio con altro o più nuclei familiari, ciascuno composto da almeno due unità esistente da almeno un anno	4,3	3,2
1) a. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: 2 persone a vano utile	5,7	3,2
1) b. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: oltre 2 persone a vano utile	5,7	3,5
1) c. grave disagio abitativo per alloggio sovraffollato: oltre 3 persone a vano utile	4,3	0,5
2) a. alloggio che debba essere rilasciato a seguito provvedimento esecutivo di sfratto non intimato per inadempienza contrattuale (morosità)	15,7	0,3
2) b. alloggio che debba essere rilasciato a seguito di provvedimento di separazione con obbligo al rilascio dell'abitazione coniugale	0,0	0,3
2) c. alloggio che debba essere rilasciato a seguito di verbale di conciliazione giudiziaria	1,4	0,0
2) d. alloggio che debba essere rilasciato a seguito di ordinanza di risarcimento	4,3	1,1
3) Antigienicità assoluta dell'alloggio	21,4	6,2

(*) i valori percentuali sono calcolati sul totale dei richiedenti di ciascun gruppo.

Fonte : nostre elaborazioni su dati graduatoria ERP 2009 Comune di Lucca



16. Principali criticità sulle quali intervenire nel sistema Erp

Patrimonio abitativo

Monitoraggio dei processi

Alloggi di “transizione”

Mediazione sociale



16. Principali criticità sulle quali intervenire rispetto a coloro che non sono presi in carico nel sistema Erp

Pubblico

- contributi affitto
- contributi straordinari per gli sfratti
- microcredito

Misto

- intermediazione a garanzia sul mercato
- alloggi a canone sostenibile
- co-housing
- microcredito

Privato

- aiuti diretti