

ABITARE IN TOSCANA

VI RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

2017



Regione Toscana

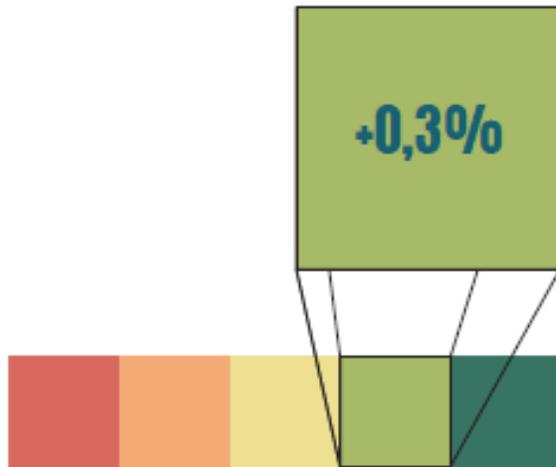


La struttura del rapporto

- Le principali evidenze
- Lo stock abitativo
- Il mercato immobiliare
- Il mercato delle locazioni
- Gli sfratti
- L'edilizia pubblica
- Cruscotto degli indicatori

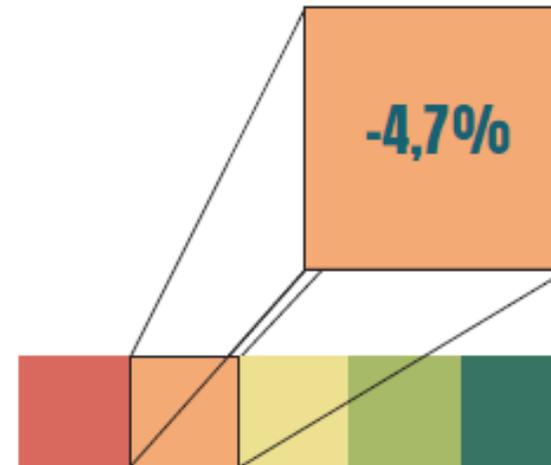
Lo stock abitativo

Il patrimonio immobiliare



Nel 2016 le abitazioni in Toscana sono pari a 2.021.466 unità, un valore pari al 6,1% dell'intero stock nazionale e in leggera crescita su base annua. *(fonte: Agenzia delle Entrate)*

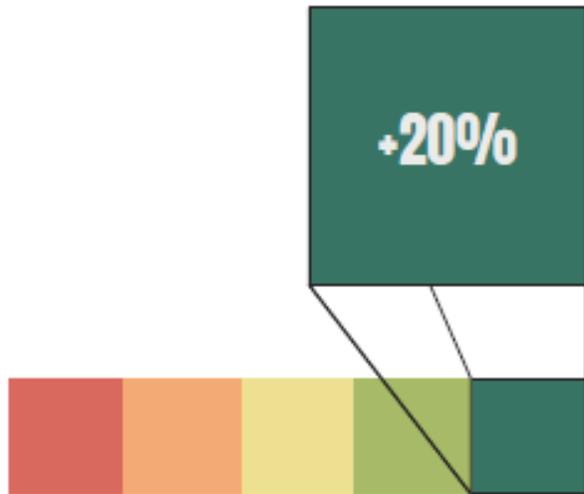
Le nuove costruzioni



Ancora fermo il mercato delle nuove abitazioni. Il crollo osservato nell'ultimo decennio (-91,6%) rallenta tuttavia la sua corsa nel corso del 2015. *(fonte: Istat)*

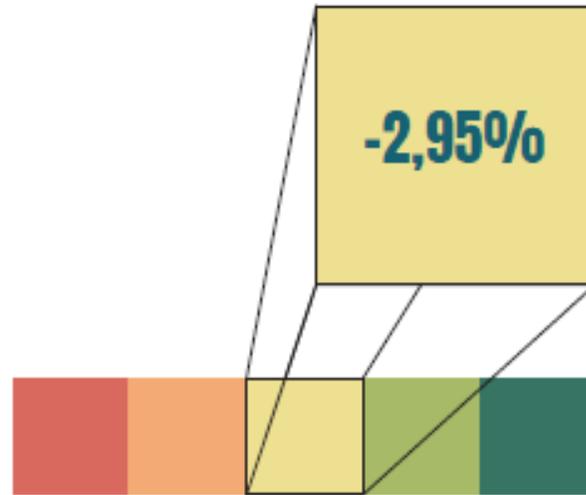
Il mercato immobiliare

Le compravendite



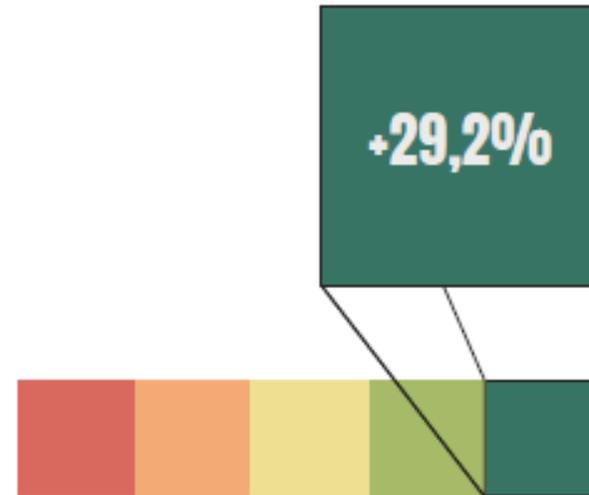
Il numero di transazioni compravendite registrate nel 2016 in Toscana risulta il più elevato dell'ultimo quinquennio, in crescita per il terzo anno consecutivo. (fonte: Agenzia del Territorio)

I prezzi



Il 2016 ha visto ulteriormente ridursi la quotazione degli immobili residenziali in Toscana, sia nei comuni capoluogo (-2,95%) che in quelli non capoluogo (-2,76%). (fonte: Il Sole24Ore; Agenzia delle Entrate)

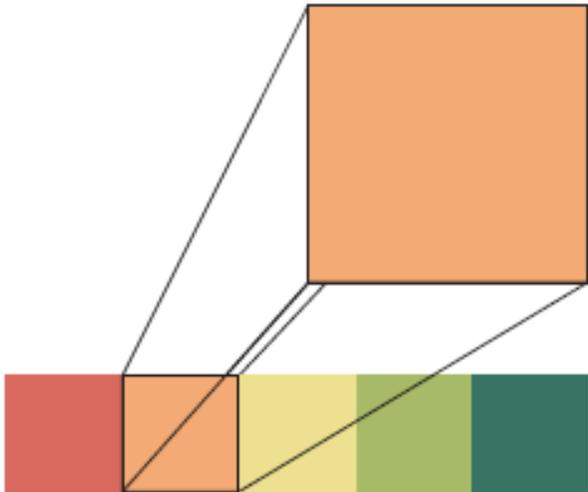
I mutui



Il mercato dei mutui in Toscana ha fatto registrare un saldo annuale positivo del 29,2%, contro il +21,5% registrato in Italia, per un totale di 17.727 acquisti con mutuo. (fonte: Agenzia delle Entrate)

Il mercato delle locazioni

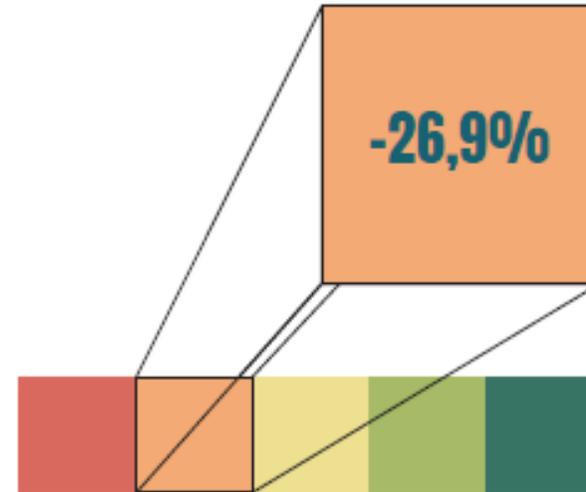
I canoni



Il mercato degli affitti evidenzia una situazione di perdurante difficoltà, non coincidente invece con la ritrovata dinamicità del mercato delle compravendite. I costi degli affitti restano più bassi rispetto a quelli di dieci anni fa.

(fonte: Il Sole 24 Ore)

Le risorse pubbliche



10,4 milioni di euro le risorse per il Fondo sociale per l'affitto provenienti da Regioni e Comuni; azzeramento del Fondo nazionale. *(fonte: Regione Toscana)*

Il contributo affitto

N.B. Nel 2016 è stato azzerato lo stanziamento ministeriale (6,3 milioni di € alla Toscana nel 2015)

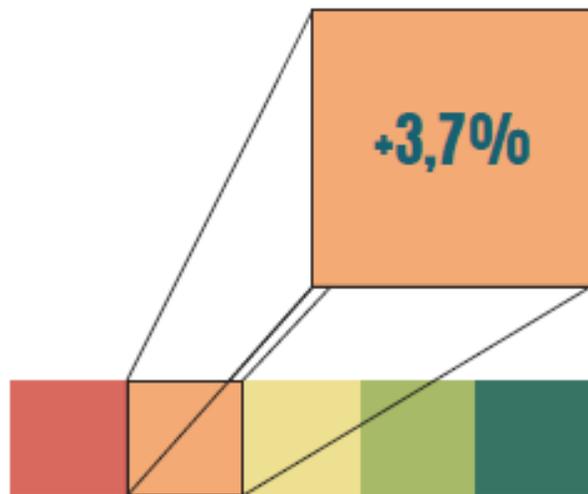


Le erogazioni hanno coperto il **20,3%** delle richieste

Circa **12** milioni di euro erogati, di cui **5,4** provenienti dai Comuni

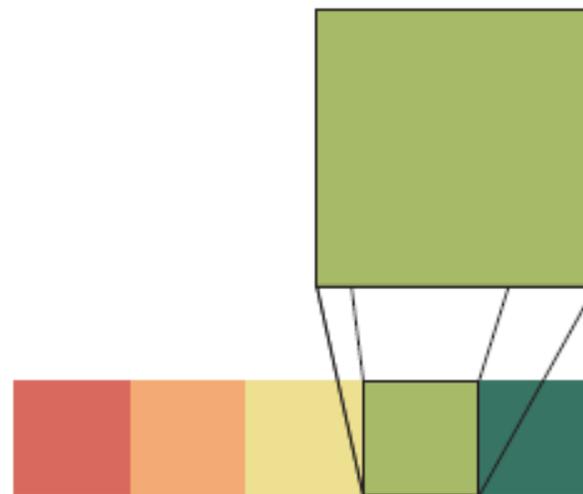
Gli sfratti

Le richieste, i provvedimenti e le esecuzioni



Nel 2016 sono cresciute le richieste e le esecuzioni di sfratto (entrambe del 3,7%), ma con un concomitante calo dei provvedimenti (-14,2%).
(fonte: Ministero dell'Interno)

Le risorse pubbliche



Il Fondo nazionale per la morosità incolpevole ha assegnato alla Toscana, per il 2016, 5,3 milioni euro. A tali risorse si aggiunge il Fondo sfratti regionale, di 1 milione di euro cui si aggiungono 3,1 milioni di residui di annualità precedenti.
(fonte: Ministero delle Infrastrutture; Regione Toscana)

Gli sfratti

Nel 2016, in Toscana, le esecuzioni di sfratti raggiungono il numero più elevato degli ultimi 9 anni

3.431

richieste di sfratto

6.342 nel 2008
12.109 nel 2016

+90.9
var.%



provvedimenti di sfratto

4.292 nel 2008
4.613 nel 2016

+7.5
var.%



esecuzioni di sfratto

2.079 nel 2008
3.431 nel 2016

+65
var.%



PROVVEDIMENTO
SFRATTO

2.1%

le famiglie
destinatari sul totale
delle famiglie in affitto

AFFITTASI

94.3%

degli sfratti avviene
per morosità



ESECUZIONE
SFRATTO



Gli sfratti

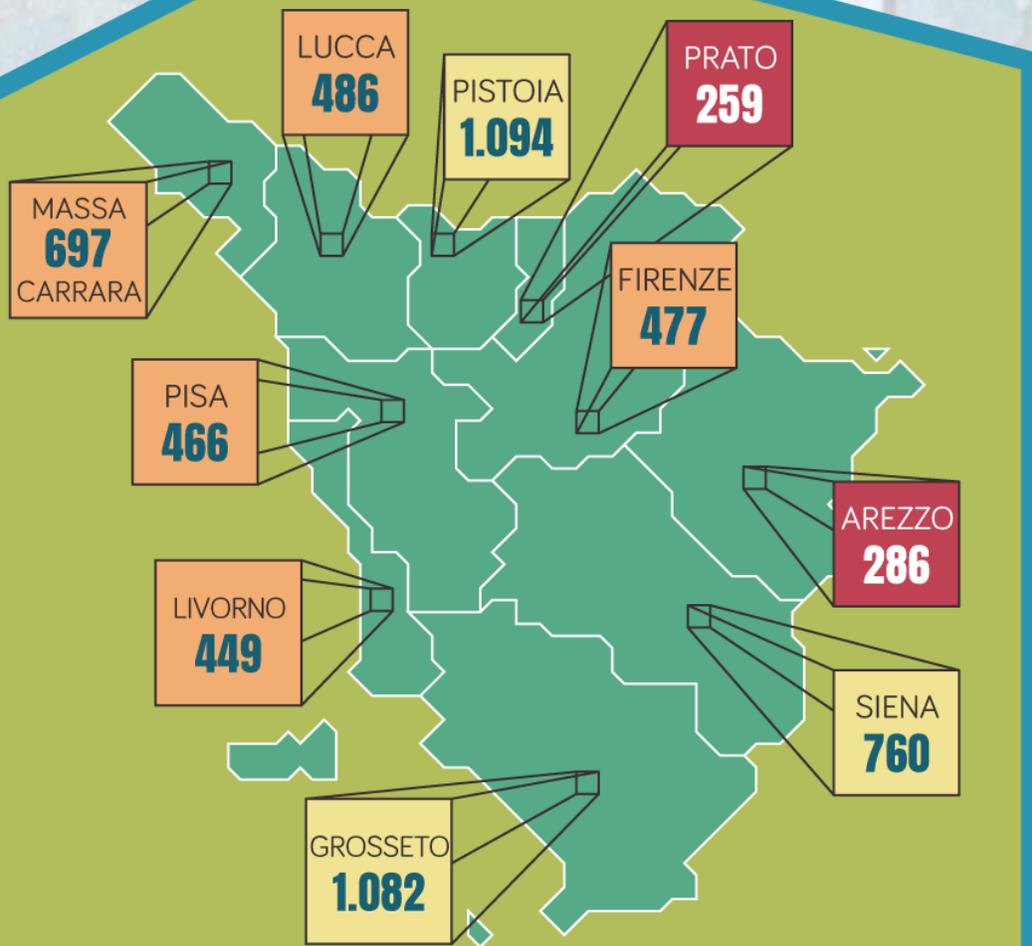
Famiglie destinatarie di esecuzione di sfratti

1 nucleo ogni **479** in Toscana

1 nucleo ogni **732** in Italia

In regione maggiori criticità si registrano a Prato (1/259) e ad Arezzo (1/286)

Il rapporto tra gli sfratti eseguiti e le famiglie residenti nelle province toscane



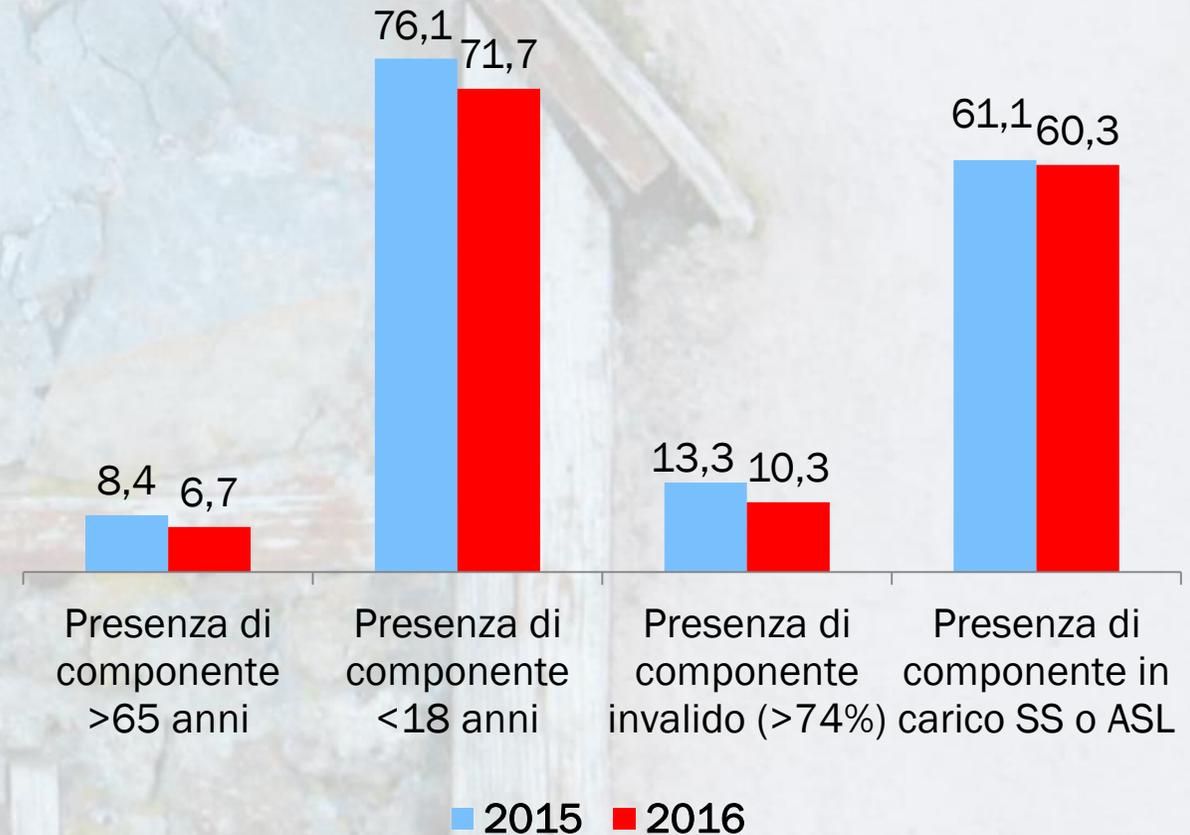
Fondo regionale per inquilini morosi incolpevoli

318 nuclei beneficiari

5.479 € il contributo medio erogato

80% della morosità dei beneficiari coperta dal Fondo

65,7% dei beneficiari ha subito un licenziamento o ha visto la scadenza del contratto di lavoro

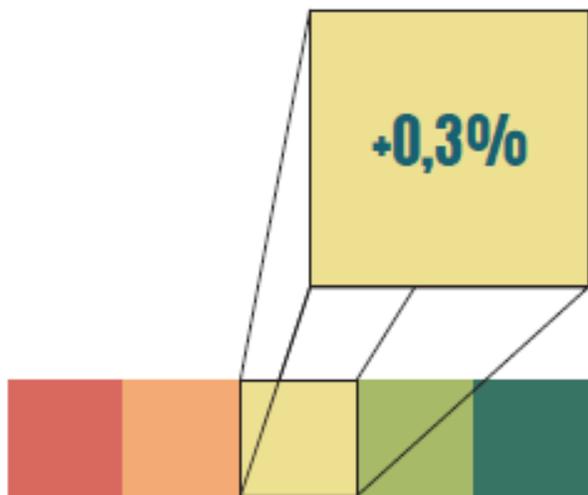


**ABITARE
IN TOSCANA 2017**

VI RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

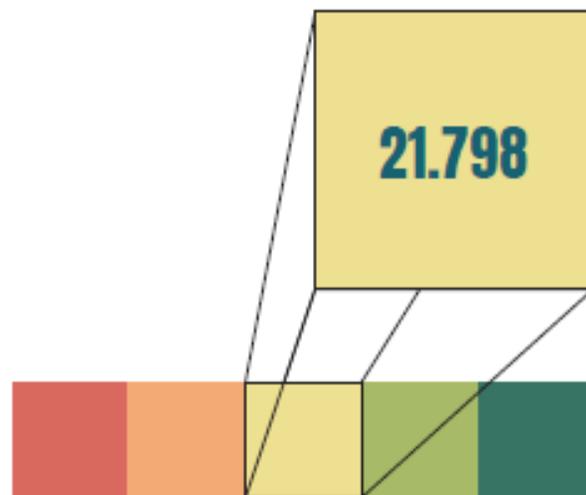
L'edilizia pubblica

L'offerta di alloggi



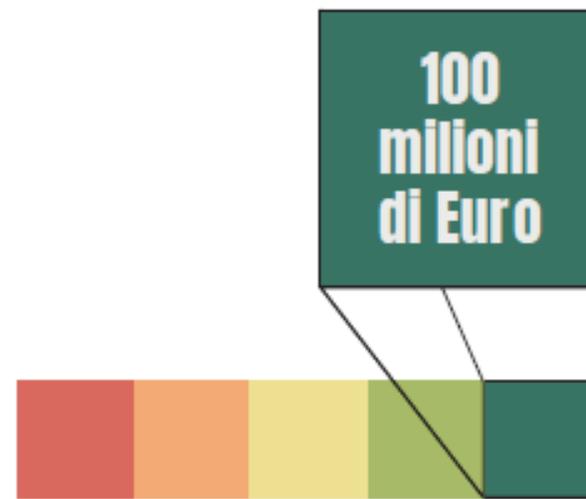
Al 31/12/2016 il patrimonio Erp è composto da 49.694 alloggi (+166 unità rispetto al 2015), mentre sono in costruzione 661 nuovi alloggi, di cui 384 con consegna prevista nel 2017. (fonte: Soggetti gestori Erp)

La domanda di alloggi



Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani sono state presentate complessivamente 26.091 domande, di cui 21.798 ammesse. Rispetto alla rilevazione precedente, i nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sono diminuiti del 16%, in conseguenza anche dei criteri più restrittivi stabiliti dalla L.R. 41/2015 per la presentazione delle domande. (fonte: Comuni)

Le risorse pubbliche



Per il triennio 2017-2019 la Regione Toscana ha garantito 100 milioni di euro di investimenti finalizzati a portare a termine gli interventi Erp iniziati e realizzare quelli programmati. (fonte: Regione Toscana)

Le schede di rilevazione

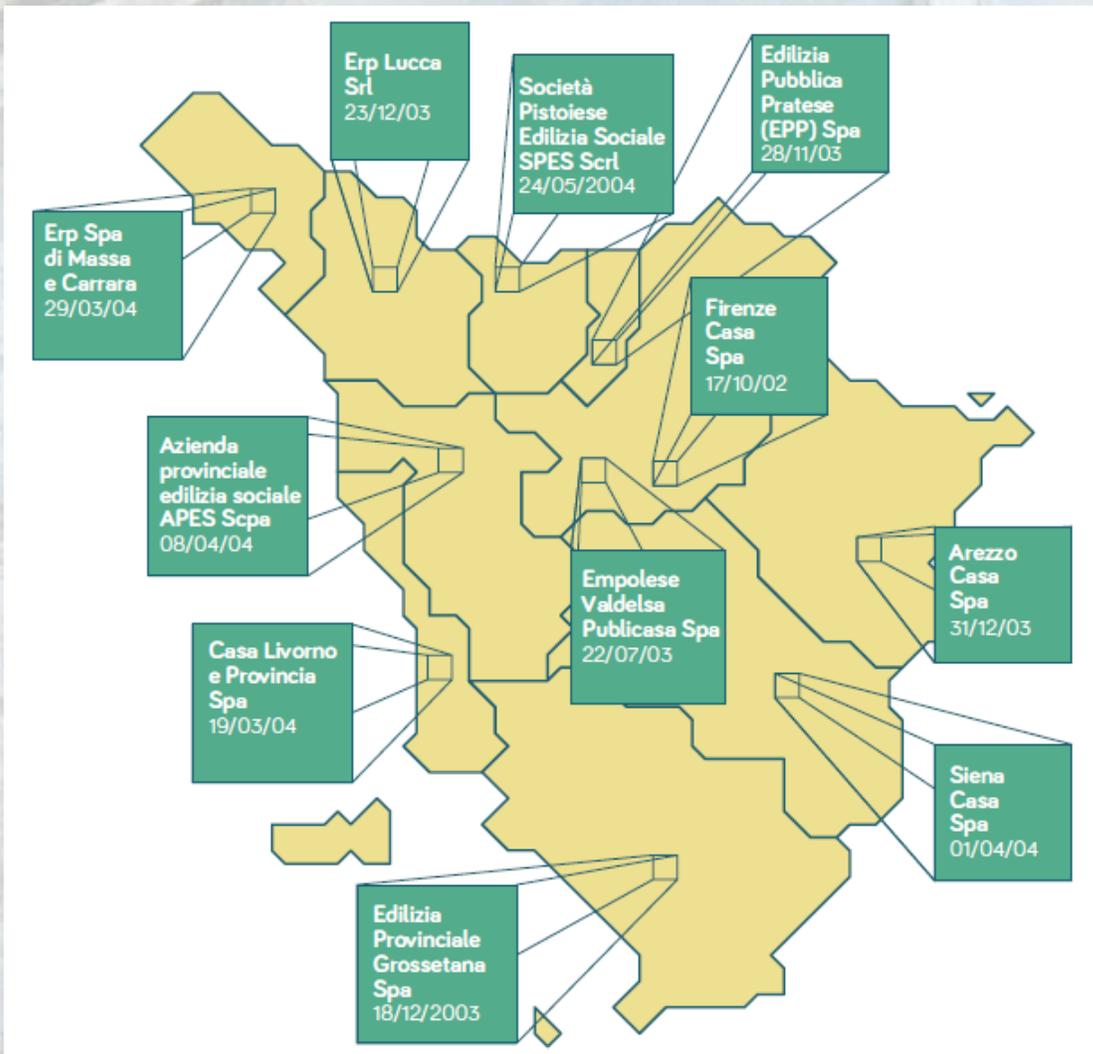
Le informazioni sono raccolte dall'Osservatorio Sociale Regionale, in collaborazione con il settore politiche abitative della Regione Toscana, attraverso l'invio a tutti i soggetti gestori (e ai Comuni per quanto riguarda le graduatorie Erp) di un'apposita scheda di rilevazione.

I dati sono rilevati annualmente come previsto dall'art. 3 della L.R. 75/2012.

Le schede rilevano sia dati di stock (che fotografano la situazione al 31 dicembre 2016, es.: il numero di unità immobiliari gestite) **che di flusso** (per i quali si considera il periodo di rilevazione dal 1° gennaio 2016 al 31 dicembre 2016, es.: il numero di alloggi assegnati o restituiti).

I dati di stock consentono ai decisori di disporre di un dato sempre aggiornato, i dati di flusso permettono invece un confronto con le annualità precedenti.

Il patrimonio Erp



- 11 aziende pubbliche
- 49.694 unità immobiliari

(+661 in costruzione, di cui 384 in consegna prevista entro il 2017)

**ABITARE
IN TOSCANA 2017**

VI RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

Patrimonio Erp / famiglie residenti

La consistenza del patrimonio Erp può essere valutata rapportando il numero di famiglie residenti a quello di unità immobiliari.

A livello regionale tale rapporto è pari a **un alloggio Erp ogni 33,2 famiglie**, un dato in linea con la media nazionale (un alloggio ogni 34,8 famiglie, ns. elaborazioni su dati Federcasa).

LODE	Famiglie residenti	Unità immobiliari	Famiglie/unità immobiliari*
Arezzo	146.798	3.139	46,8
Empolese V.	71.364	1.544	46,2
Firenze	383.330	12.772	30,0
Grosseto	103.813	3.165	32,8
Livorno	156.087	8.475	18,4
Lucca	168.984	4.054	41,7
Massa Carrara	89.091	3.737	23,8
Pisa	183.465	6.335	29,0
Pistoia	125.202	2.113	59,3
Prato	102.326	1.785	57,3
Siena	119.310	2.575	46,3
Totale	1.649.770	49.694	33,2

Le caratteristiche del patrimonio Erp

- Il 53,4% del patrimonio Erp toscano risale a un periodo **antecedente agli anni Settanta**.
- Relativamente alla **tipologia catastale** prevalgono le abitazioni di **tipo economico** (47,4%), seguite da quelle di tipo civile (36,6%) e da quelle di tipo popolare (15,5%).
- Il 43,7% degli alloggi ha una **superficie** compresa **fra i 65 ed i 95 m²**, mentre il 38,4% di essi si colloca nella fascia immediatamente inferiore (fra i 45 ed i 65 m²) e il 13,1% ha una superficie inferiore ai 45 m².
- Nella versione 2017 della scheda di rilevazione è inserita anche una sezione relativa alla **classe energetica** degli alloggi. Le informazioni sono disponibili per 7 LODE su 11. Il 61,8% delle unità immobiliari è **privo di certificazione APE**; tra gli alloggi per i quali sono state attestate le caratteristiche energetiche, prevale (27,3%) la **classe G**, quella meno efficiente.

Lo stato di occupazione degli alloggi Erp

Il 93,9% degli alloggi ERP risulta assegnato a inquilini con **regolare contratto di locazione**. Nell'1,1% dei casi (537 unità) si rileva invece un'**occupazione senza titolo**; nello 0,5% (256 unità) un'**occupazione abusiva**.

A livello nazionale (dati Federcasa) il fenomeno dell'abusivismo riguarda il 6,4% degli alloggi Erp e presenta una maggiore concentrazione nelle grandi città del centro-sud.

LODE	Locazione regolare*	Occupazione senza titolo**	Occupazione abusiva***	Sfitti/ non occupati	ND
Arezzo	3.060	0	4	75	0
Empolese V.	1.446	10	0	88	0
Firenze	11.978	124	75	595	0
Grosseto	3.041	19	12	93	0
Livorno	7.946	119	121	289	0
Lucca	3.855	30	17	152	0
Massa C.	3.276	147	13	227	74
Pisa	5.983	62	14	273	3
Pistoia	1.974	11	0	128	0
Prato	1.692	8	0	85	0
Siena	2.340	7	0	228	0
Totale	46.591	537	256	2.233	77

**ABITARE
IN TOSCANA 2017**

VI RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

*: Comprese le assegnazioni per emergenza abitativa; **: come conseguenza di vicende intervenute nel corso del rapporto locativo (quali, ad esempio, la decadenza per morosità, per superamento del limite reddituale, irregolare utilizzo dell'alloggio o inesistenza dei presupposti per un subentro nella titolarità di una locazione) o per la mancanza del titolo (a seguito, ad esempio, della sua illecita trasmissione); ***: anche in attesa di provvedimento amministrativo

Gli alloggi sfitti e il motivo della sfittanza

Gli alloggi sfitti/ non occupati a fine 2016 ammontano a 2.233 unità, pari al 4,5% del totale.

Oltre la metà delle unità immobiliari sfitte a fine 2016 (il 52,9%) è in attesa di manutenzione: nel 28,2% dei casi (621 unità) gli interventi manutentivi sono stati finanziati ma non sono ancora iniziati, nel 24,7% (544 unità) gli interventi sono invece in attesa di finanziamento.



Famiglie in Erp / famiglie toscane in affitto

Negli alloggi Erp toscani vivono **47.384 nuclei familiari**, il 2,9% delle famiglie residenti nella regione e il **18,3%** di quelle che vivono in una casa in locazione.

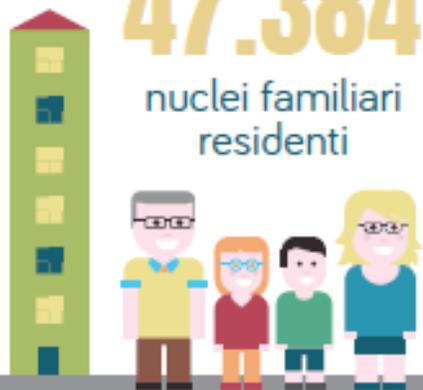
Complessivamente gli inquilini sono 114.972. La dimensione familiare media è di 2,43 componenti, a fronte di un valore di 2,26 calcolato sul totale delle famiglie toscane.

LODE	Nuclei familiari in alloggi Erp (A)	Nuclei familiari in affitto (B)	% nuclei familiari residenti in alloggi Erp (A/B)
Arezzo	3.064	21.198	14,5
Firenze + Empoli	13.633	76.226	17,9
Grosseto	3.072	14.479	21,2
Livorno	8.186	27.824	29,4
Lucca	3.902	22.978	17,0
Massa Carrara	3.436	14.145	24,3
Pisa	6.059	29.149	20,8
Pistoia	1.985	18.888	10,5
Prato	1.700	15.188	11,2
Siena	2.347	19.440	12,1
Totale	47.384	259.515	18,3

Il profilo degli inquilini Erp

47.384

nuclei familiari
residenti



Arezzo 21,4%, Pisa 13,5%,
Prato e Empolese 10,4%

1.675 nuclei familiari unipersonali
con assegnatario >85 anni

8,8%

dei residenti
è straniero



26,3%

nuclei familiari
unipersonali



20,4%

nuclei familiari con
soggetti invalidi



2,4%

hanno figli disabili
a carico



(sullo stock dei nuclei familiari residenti in alloggi Erp al 31.12.2016)

**ABITARE
IN TOSCANA 2017**

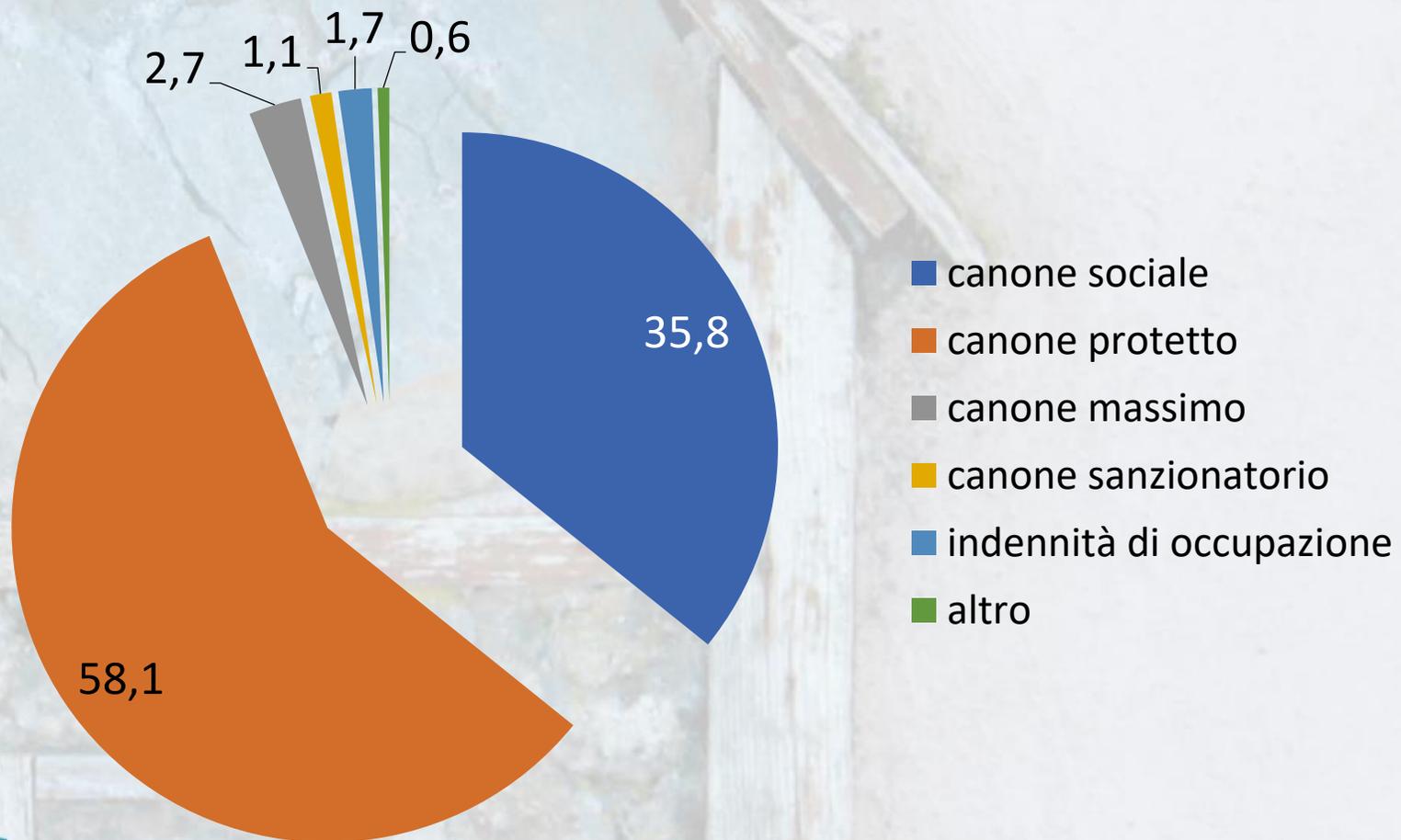
VI RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

Con la Delibera n. 1065/2011 la Regione Toscana ha destinato oltre 2 milioni di euro per la sperimentazione di modalità innovative negli interventi di abbattimento di barriere architettoniche in edifici di edilizia residenziale pubblica. Il contributo regionale è stato attribuito ai Comuni proprietari attraverso i soggetti gestori. Tra il 2012 e il 2016 le richieste soddisfatte sono state 226

I canoni di locazione

Il 58,1% delle famiglie residenti in alloggi Erp rientra nell'area del "canone protetto"; il 35,8% dei nuclei familiari versa invece un "canone sociale".

Ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 20 dicembre 1996, n. 96, il canone di locazione è calcolato prendendo in considerazione la situazione reddituale del nucleo familiare, così come determinata ai fini dell'assegnazione dell'alloggio, nei limiti di importi definiti con riferimento alle caratteristiche dell'alloggio.



La domanda di alloggi Erp

- Rispetto all'anno precedente, i nuclei familiari in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica sono **diminuiti del 16%**, passando da 25.976 a 21.798 unità.
- In occasione dei più recenti bandi generali emanati dai Comuni toscani (tra i quali, quasi tutti i Comuni capoluogo*), hanno trovato applicazione i **criteri più restrittivi stabiliti dalla L.R. 41/2015 per la presentazione delle domande**: l'obbligo di residenza in Toscana da almeno 5 anni; per gli stranieri la richiesta di presentare un documento rilasciato dall'ambasciata o dal consolato che attesti l'assenza di proprietà immobiliari nel paese di origine. Un **rilievo maggiore** è stato invece attribuito alla presenza nel nucleo familiare di soggetti anziani e disabili.

* Tra i Comuni capoluogo, nei primi mesi del 2017 sono state pubblicate le graduatorie definitive per l'assegnazione di alloggi nei Comuni di Firenze, Lucca e Prato; nel corso del 2016 quelle di Arezzo, Empoli, Grosseto, Livorno, Massa e Siena.

**ABITARE
IN TOSCANA 2017**

VI RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA



Regione Toscana



La domanda di alloggi Erp

- Negli ultimi bandi generali emanati dai Comuni toscani sono state presentate complessivamente 26.091 domande, di cui **21.798 ammesse**. Il **40,6%** delle domande ammesse è stato **presentato da stranieri**.
- Graduatorie specifiche (es. giovani coppie, anziani etc): 1.788 domande in graduatoria

LODE	Totale presentate	Domande ammesse	% domande ammesse presentate da stranieri
Arezzo	1.495	1.092	32,4
Empolese V.	993	831	50,7
Firenze	5.591	4.605	48,1
Grosseto	1.540	1.111	26,8
Livorno	3.509	3.271	28,1
Lucca	1.791	1.318	25,0
Massa Carrara	1.538	1.372	36,0
Pisa	4.007	3.383	46,0
Pistoia	1.208	1.097	36,6
Prato*	1.910	1.718	53,7
Siena	2.509	2.000	45,1
Totale	26.091	21.798	40,6

Gli alloggi assegnati

ALLOGGI
ASSEGNATI
NEL 2016

931

35,9% STRANIERI

16,7% SOGGETTI
INVALIDI

21.798
DOMANDE

ammesse in graduatoria,
in attesa di assegnazione

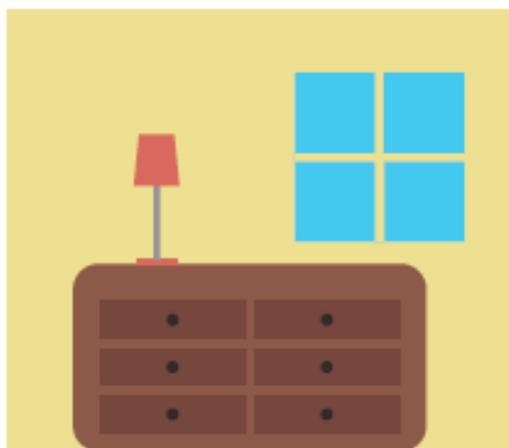
Il 73,1% delle assegnazioni effettuate nel 2016 proviene da **graduatoria ordinaria**, il 18% da riserva per **emergenza abitativa** e il restante 8,8% da **graduatorie specifiche**.

Rispetto al 2015, risulta invariato o quasi il numero di assegnazioni per emergenza abitativa (erano 173), mentre risultano in calo le assegnazioni da graduatoria ordinaria (erano 854) e da graduatorie specifiche (erano 99).



681

DA GRADUATORIE
ORDINARIE



82

GRADUATORIE
SPECIALI



168

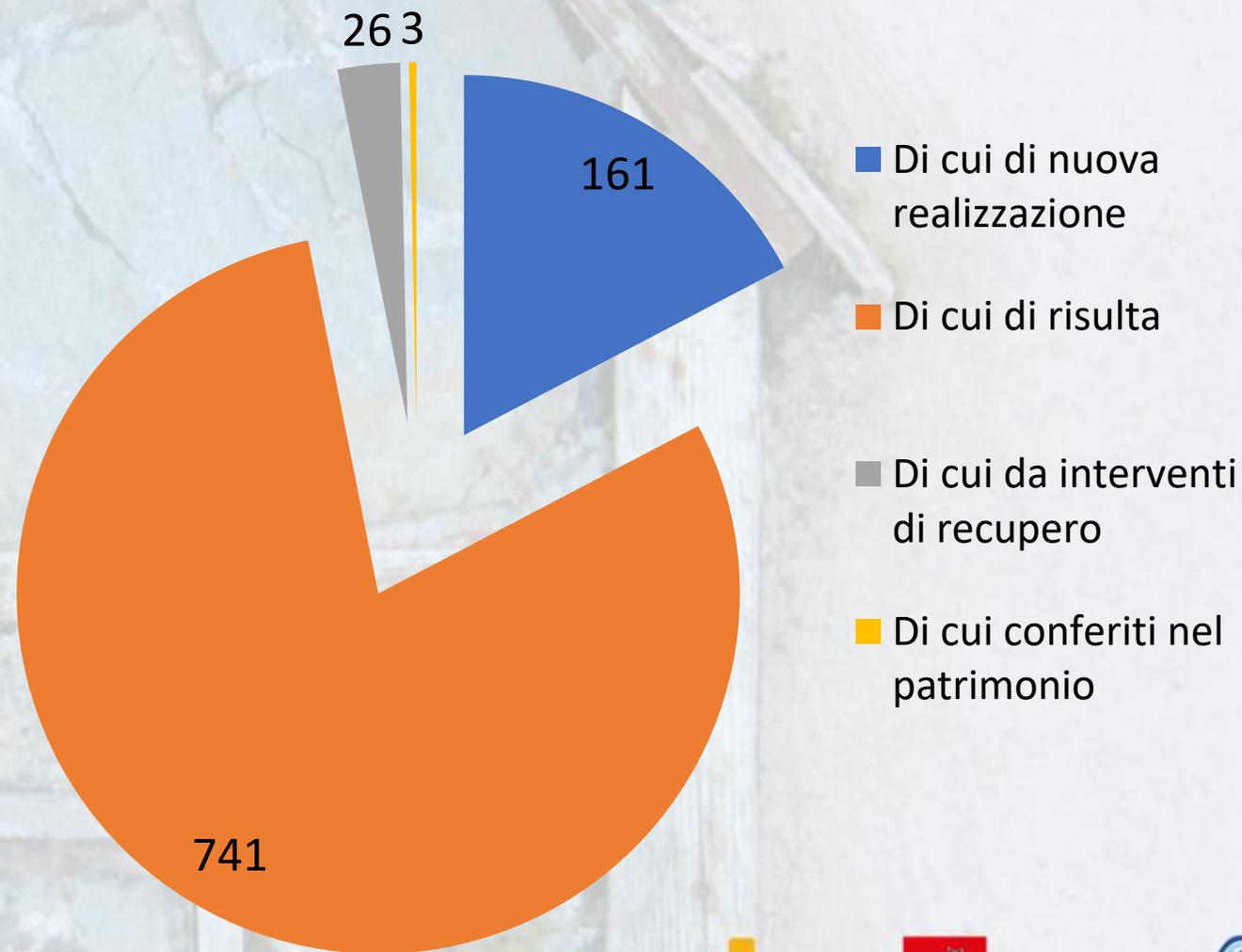
EMERGENZA
ABITATIVA

Gli alloggi assegnati

Complessivamente nel 2016 sono stati assegnati **195 alloggi in meno** rispetto al 2015 (931 vs. 1.126); nel 2014 si contavano invece 1.404 assegnazioni.

Relativamente all'origine degli alloggi assegnati **si conferma la netta prevalenza delle unità immobiliari di risulta*** (741, pari al 79,6%). Le assegnazioni da nuova realizzazione sono passate da 236 nel 2014 a 192 nel 2015, fino a 161 nel corso del 2016 (pari al 17,3%).

*: riconsegnati o ripristinati



Gli alloggi assegnati a cittadini stranieri sono 334, pari al **35,9%** del totale, una percentuale che si attesta al 33,3% per le assegnazioni da graduatoria ordinaria (cfr. 40,6% domande ammesse) e raggiunge il 48,2% per le assegnazioni per emergenza abitativa.

Rispetto al 2015 si osserva un calo delle assegnazioni da graduatoria ordinaria a famiglie straniere. Un trend determinato dal fatto che molte delle graduatorie da cui i Comuni hanno attinto nel corso del 2016 erano vigenti da più anni; pertanto le famiglie assegnatarie non sono quelle collocate nelle prime posizioni delle graduatorie, ma quelle in una fascia più intermedia, un target nel quale, in proporzione, le famiglie italiane sembrano essere più rappresentate.

Gli alloggi assegnati

LODE	Italiani	Stranieri	Totale assegnazioni	% stranieri
Arezzo	108	46	154	29,9
Empolese V.	28	19	47	40,4
Firenze	91	115	206	55,8
Grosseto	59	18	77	23,4
Livorno	79	30	109	27,5
Lucca	50	18	68	26,5
Massa C.	31	5	36	13,9
Pisa	59	36	95	37,9
Pistoia	43	12	55	21,8
Prato	31	8	39	20,5
Siena	18	27	45	60,0
Totale	597	334	931	35,9

Quante domande soddisfatte?

Rapportando le 681 assegnazioni da graduatoria ordinaria avvenute nel corso del 2016 alle 21.798 famiglie presenti nelle graduatorie ordinarie, si può calcolare un **tasso di soddisfazione** annuo delle domande **pari al 3,1%**, un valore in linea quello del 2015(3,3%).

Le graduatorie hanno mediamente un periodo di validità di circa tre anni: ne consegue che in Toscana viene soddisfatto **circa il 10-11% del totale** delle domande ammesse.

LODE	Domande ammesse (A)	Assegnazioni (B)	Domande ammesse/Assegnazioni (A/B)
Arezzo	1.092	148	13,6
Empolese V.	831	44	5,3
Firenze	4.605	114	2,5
Grosseto	1.111	50	4,5
Livorno	3.271	72	2,2
Lucca	1.318	57	4,3
Massa C.	1.372	17	1,2
Pisa	3.383	63	1,9
Pistoia	1.097	49	4,5
Prato	1.718	33	1,9
Siena	2.000	34	1,7
Totale	21.798	681	3,1

La tabella prende in considerazione l'andamento della morosità di un determinato anno vista al termine degli anni successivi: un indicatore dell'efficacia dell'attività di recupero, prima stragiudiziale e poi amministrativa o giudiziale.

Al 30 aprile 2017 la morosità da canoni di locazione dell'anno 2016 è pari all'11,93% (un tasso di adempimento spontaneo/tempestivo che si mantiene su livelli decisamente buoni); alla stessa data la morosità dell'anno di riferimento 2011 (a distanza di 5 anni) è inferiore al 5%.

La morosità in Toscana: scoperto al 30 aprile 2017 sul totale bollettato (canoni di locazione) - Anni 2007-2016

La morosità

Anno di riferimento	Totale bollettato nell'anno di riferimento	Scoperto al 30.04.2017	% morosità
2007	€ 58.183.581,30	€ 2.005.830,74	3,45%
2008	€ 63.480.653,86	€ 2.524.182,80	3,98%
2009	€ 60.590.358,77	€ 2.221.210,24	3,67%
2010	€ 64.783.630,24	€ 3.087.160,63	4,77%
2011	€ 61.404.980,31	€ 3.048.832,81	4,97%
2012	€ 62.867.740,92	€ 3.720.502,76	5,92%
2013	€ 59.599.016,08	€ 4.011.635,77	6,73%
2014	€ 62.195.291,57	€ 4.963.930,99	7,98%
2015	€ 61.468.261,59	€ 5.274.618,50	8,58%
2016	€ 65.083.216,81	€ 7.767.282,69	11,93%

Non irrilevante risulta la problematica del costo dei servizi accessori (riscaldamento, ascensori, fosse biologiche, etc): a fronte ad esempio di un canone sociale, l'incidenza dei servizi, la cui entità è dipendente dalle caratteristiche e collocazione dell'alloggio che non sono però scelti dell'assegnatario, può essere percentualmente molto elevata. Al 30 aprile 2017 la morosità da servizi accessori dell'anno 2016 ammonta complessivamente a 3.547.412 euro, e rappresenta oltre il 30% della morosità totale al termine dell'anno (il 31,4% di 11.314.695 euro).

La morosità

*La morosità consolidata in Toscana:
scoperto al 30 aprile 2017 sul totale
bollettato (canoni di locazione) -
Somma progressiva 2007-2016*

Nella tabella il dato della morosità consolidata viene letto nella sua effettiva consistenza in termini percentuali sull'emesso del periodo considerato.

Nel decennio 2007-2016 gli enti gestori Erp toscani hanno "bollettato" complessivamente circa 620 milioni di euro di canoni di locazione, per uno scoperto al 30.04.2017 di 38.625.187 euro, pari al 6,23%. Un dato che, considerata la particolare utenza, **appare certamente compatibile con il servizio prestato.**

Anno di riferimento	Totale bollettato nell'anno di riferimento	Scoperto al 30.04.2017	% morosità
2007	€ 58.183.581,30	€ 2.005.830,74	3,45%
2008	€ 121.664.235,16	€ 4.530.013,54	3,72%
2009	€ 182.254.593,93	€ 6.751.223,78	3,70%
2010	€ 247.038.224,17	€ 9.838.384,41	3,98%
2011	€ 308.443.204,48	€ 12.887.217,22	4,18%
2012	€ 371.310.945,40	€ 16.607.719,98	4,47%
2013	€ 430.909.961,48	€ 20.619.355,75	4,79%
2014	€ 493.105.253,05	€ 25.583.286,74	5,19%
2015	€ 554.573.514,64	€ 30.857.905,24	5,56%
2016	€ 619.656.731,45	€ 38.625.187,93	6,23%

**ABITARE
IN TOSCANA 2017**

VI RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA

Grazie per l'attenzione!

Osservatorio Sociale Regionale:

www.regione.toscana.it/osservatoriosocialeregionale

**ABITARE
IN TOSCANA 2017**

VI RAPPORTO
SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA



Regione Toscana

