

IL FABBISOGNO ABITATIVO RINNOVATA EMERGENZA



IV RAPPORTO UIL “FAMIGLIA REDDITO CASA” (parte prima)

NOTA INTRODUTTIVA

La questione abitativa pubblica continua ad essere una vera e propria emergenza ed i modelli di risposta costruiti attorno ad essa, non solo non rappresentano più una possibile via di uscita, ma sono col tempo diventati parte del problema.

Intanto nelle città il processo di integrazione e di cucitura tra gli insediamenti popolari e il resto del tessuto urbano, non si è compiuto e quando è avvenuto, è stato prevalentemente fisico: strade, collegamenti, fermate degli autobus e delle metropolitane, qualche servizio di quartiere.

Le città sembrano aver escluso il problema delle connessioni forti, dell'integrazione; hanno seguito e subito un modello di crescita per frammenti, pezzi di città che riescono ad ignorarsi reciprocamente.

L'interrogativo sui destini dell'edilizia pubblica e della casa popolare riporta l'attenzione sulla città come spazio dell'abitare, dell'abitare plurale, fatto di diverse strategie. In particolare sposta l'attenzione su quelle storie e su quei percorsi faticosi, che con grandi difficoltà trovano il modo per dimorare, svilupparsi o per meglio dire "resistere". Di queste storie sembra non esserci traccia nell'agenda pubblica: queste storie restano marginali, sconosciute, invisibili.

Per queste ragioni è un problema non aver la casa ma è un problema, certamente differente, anche averla senza essere nelle condizioni di poterla mantenere e gestire, di riuscire a convivere nello stesso stabile con gli altri inquilini, di stare nei cortili di quartieri abitati da 1500, 2 mila persone lasciate a se stesse; senza regole, senza supporti.

Stiamo andando incontro ad una città che ha molti pensieri, poche risorse ed energie, pochi progetti da rivolgere ai suoi abitanti. Una città che non riesce a costruire politiche pubbliche.

Questa indagine ha voluto confrontare i valori del mercato immobiliare nel periodo precedente la crisi economica con quelli registrati nel pieno della crisi.

Con il monitoraggio effettuato nelle città metropolitane dal 1° semestre 2007 al 1° semestre 2009, si è evidenziato un sostanziale aumento delle quotazioni immobiliari: Torino ha visto aumentare il costo di un appartamento del 20,4%, a seguire Venezia con un aumento del 17% (anche se i dati forniti riguardano solamente la zona centrale); Bari del 17,6%; Genova del 6,4%; Palermo del 4,1%; Roma del 3,5%; Napoli del 2,8%; Firenze dello 0,7%; Milano dello 0,6%.

Unica città in controtendenza è Bologna con una diminuzione del 5,5%.

Da dicembre 2008 a giugno 2009 tra le città metropolitane, solo cinque fanno registrare una diminuzione delle quotazioni immobiliari: Palermo con - 1,8%; Napoli con un -1,6%; Genova con - 1,2%; Roma con -1% ed infine Bologna con un - 0,5%.

Per i valori di locazione nelle città metropolitane troviamo un aumento a Torino del 10,5%; Milano e Bari con un aumento del 11,8% mentre i valori di locazione fanno registrare un decremento a: Firenze con -29,14%; Genova con -26,11%; Napoli con -14,19%; Bologna con -13,26%; Roma con -2,9%; Palermo con -0,5%.

In base ai nostri calcoli, in Italia, una famiglia composta da quattro persone (due adulti più due figli a carico) con un reddito annuo lordo pari a euro 36.000, spende mensilmente il 26,4% del proprio reddito per pagare l'affitto di un appartamento di 70 mq..

Spetta a Roma l'incidenza percentuale media più elevata sul reddito mensile netto, con il 64,7%, seguita da Venezia con il 56,7%, Milano con il 37,8%, Firenze con il 36,9%, Bologna con il 32,6%, Torino con il 30,3%, Ancona con il 26,1%.

Le città dove invece il costo mensile medio dell'affitto incide meno sul reddito sono: L'Aquila con il 12,9%, Potenza con il 13,9%, Catanzaro con il 14%, Perugia con il 15,3%, Palermo con il 17,1% e Trieste con il 17,8%.

Come si evince dai dati, non si è verificata quella auspicata diminuzione dei prezzi che avrebbe consentito alle famiglie di gestire con minore difficoltà il proprio reddito.

Dicembre 2009

LA SPESA DELLE FAMIGLIE PER L'ABITAZIONE: L'ACQUISTO

Tabella 1

Costo di un'abitazione I semestre 2009 (media tra il valore massimo e minimo in area centrale, semicentrale e periferica, codice di zona B1, C1, D1)

COMUNE	COSTO DI UN'ABITAZ. AL MQ IN CENTRO (I SEMESTRE 2009 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA B1)	COSTO DI UN'ABITAZ. AL MQ IN SEMICENTRO (I SEMESTRE 2009 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA C1)	COSTO DI UN'ABITAZ. AL MQ IN PERIFERIA (I SEMESTRE 2009 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA D1)	COSTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN CENTRO (I SEMESTRE 2009 IN EURO)	COSTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN SEMICENTRO (I SEMESTRE 2009 IN EURO)	COSTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN PERIFERIA (I SEMESTRE 2009 IN EURO)	COSTO MEDIO ABITAZIONE DI 70 MQ.
AOSTA	2.450	2.150	1.850	171.500	150.500	129.500	150.500
TORINO	2.800	2.500	2.325	196.000	175.000	162.750	177.917
MILANO	6.550	3.350	2.550	458.500	234.500	178.500	290.500
TRENTO	3.100	2.900	2.350	217.000	203.000	164.500	194.833
VENEZIA*	5.600	Dati non disp.	Dati non disp.	392.000	Dati non disp.	Dati non disp.	392.000
TRIESTE	1.900	1.800	1.900	133.000	126.000	133.000	130.667
GENOVA	3.100	3.650	3.475	217.000	255.500	243.250	238.583
BOLOGNA	3.850	3.450	3.550	269.500	241.500	248.500	253.167
FIRENZE	3.900	3.750	3.250	273.000	262.500	227.500	254.333
ANCONA	2.325	1.825	1.800	162.750	127.750	126.000	138.833
PERUGIA	2.250	Dati non disp.	1.325	157.500	Dati non disp.	92.750	125.125
ROMA	8.200	5.300	4.525	574.000	371.000	316.750	420.583
L'AQUILA	2.225	1.425	1.250	155.750	99.750	87.500	114.333
CAMPOBASSO	1.950	1.500	1.310	136.500	105.000	91.700	101.067
NAPOLI	5.175	3.350	2.600	362.250	234.500	182.000	259.583
BARI	2.575	2.850	1.825	180.250	199.500	127.750	169.167
POTENZA	2.050	1.575	1.525	143.500	110.250	106.750	120.167
CATANZARO	1.575	1.195	1.060	110.250	83.650	74.200	89.367
PALERMO	2.400	2.100	1.925	168.000	147.000	134.750	149.917
CAGLIARI	2.300	2.300	2.100	161.000	161.000	147.000	156.333

*per la città di Venezia i dati forniti dall'agenzia del territorio riguardano solamente la zona centrale, stato conservativo ottimo

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'Agenzia del Territorio

Grafico 1

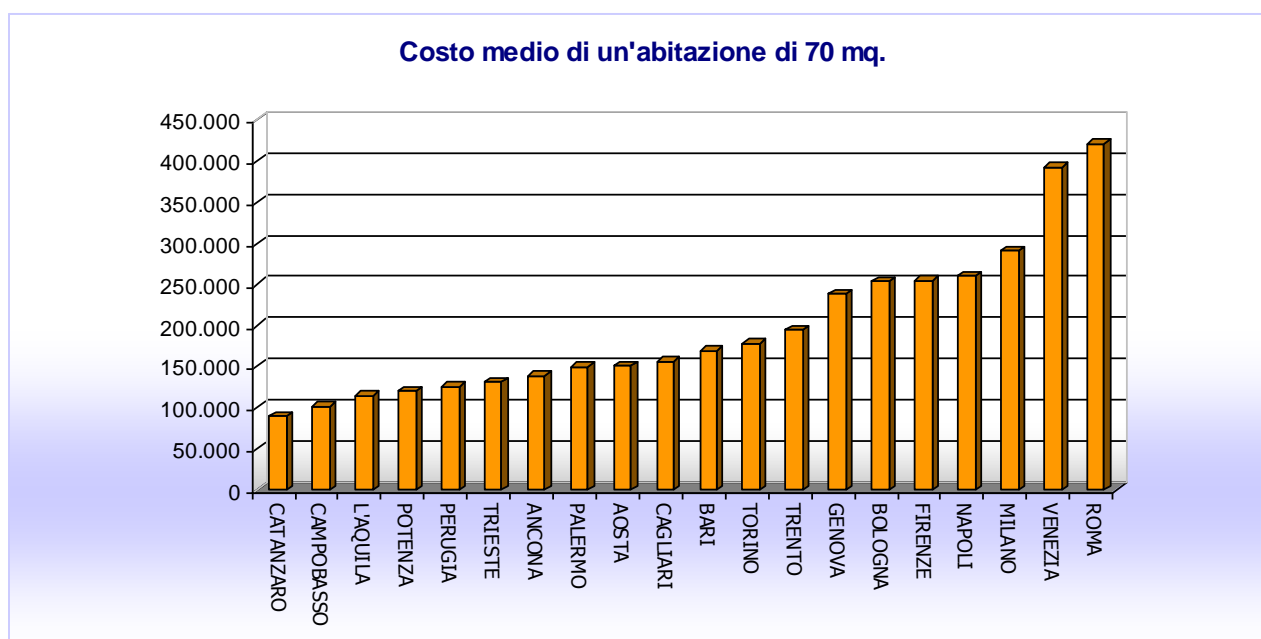


Tabella 2Andamento delle **quotazioni immobiliari** medie nelle **città metropolitane**

CITTÀ	COSTO MEDIO DI UN APPARTAMENTO DI 70 MQ.					
	I SEMESTRE 2007	II SEMESTRE 2007	I SEMESTRE 2008	II SEMESTRE 2008	I SEMESTRE 2009	VARIAZIONE % I SEM. 2007, I SEM. 2009
BARI	139.417	142.333	168.820	168.820	169.167	17,6
BOLOGNA	267.167	269.500	269.500	252.000	253.167	- 5,5
FIRENZE	252.583	255.500	255.500	255.500	254.333	0,7
GENOVA	223.300	231.000	232.167	235.780	238.583	6,4
MILANO	288.750	296.667	296.920	296.330	290.500	0,6
NAPOLI	252.233	257.717	264.483	263.670	259.583	2,8
PALERMO	143.733	145.017	152.600	152.600	149.917	4,1
ROMA	406.000	418.667	425.833	424.670	420.583	3,5
TORINO	141.633	158.783	162.280	164.380	177.917	20,4
VENEZIA	325.500	325.500	325.500	323.750	392.000	17
MEDIA	244.032	248.085	255.360	253.750	260.575	6,3

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'Agencia del Territorio

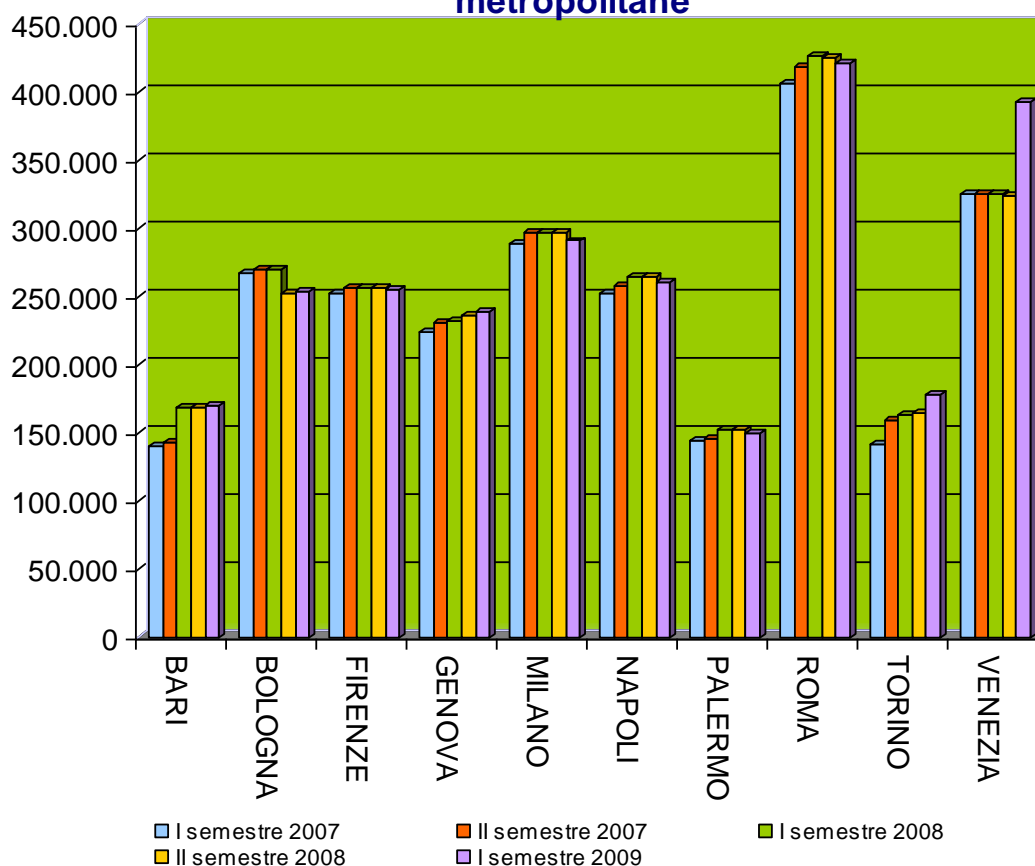
Grafico 2**Andamento delle quotazioni immobiliari medie nelle città metropolitane**

Tabella 3

Andamento delle **quotazioni immobiliari** medie nelle **città metropolitane**
(II semestre 2008, I semestre 2009)

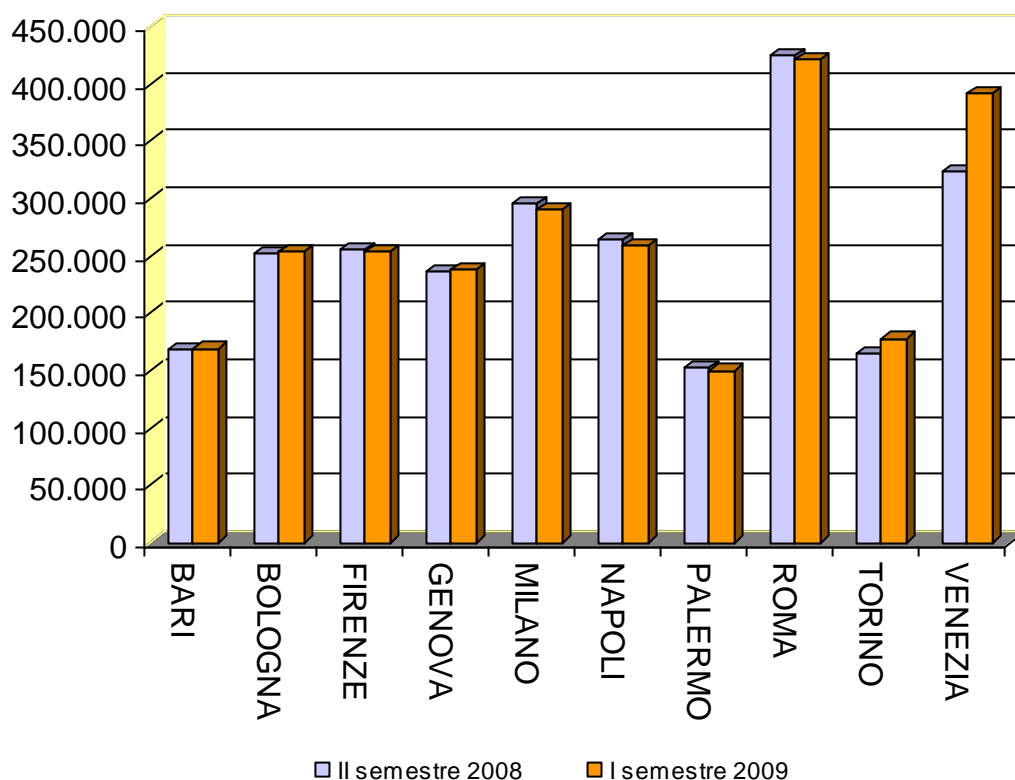
CITTÀ	COSTO MEDIO DI UN APPARTAMENTO DI 70 MQ.		
	II SEMESTRE 2008	I SEMESTRE 2009	VARIAZIONE % II SEM. 2008, I SEM. 2009
BARI	168.820	169.167	0,2
BOLOGNA	252.000	253.167	0,5
FIRENZE	255.500	254.333	-0,4
GENOVA	235.780	238.583	1,2
MILANO	296.330	290.500	- 2
NAPOLI	263.670	259.583	- 1,6
PALERMO	152.600	149.917	-1,8
ROMA	424.670	420.583	- 1
TORINO	164.380	177.917	7,6
VENEZIA*	323.750	392.000	17,4
MEDIA	253.750	260.575	2,6

*per la città di Venezia i dati forniti dall'agenzia del territorio riguardano solamente la zona centrale, stato conservativo ottimo

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'Agenzia del Territorio

Grafico 3

Andamento delle quotazioni immobiliari medie nelle città metropolitane



LA SPESA DELLE FAMIGLIE PER L'ABITAZIONE: L'AFFITTO

Tabella 4

Costo mensile medio degli affitti nei Comuni Capoluogo di Regione (appartamento di 70 mq, stato conservativo normale, ubicazione centro, semicentro, periferia, valori espressi in euro al **I semestre 2009**)

COMUNE	VALORE DELLE LOCAZ. AL MQ IN CENTRO (I SEMESTRE 2009 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA B1)	VALORE DELLE LOCAZ. AL MQ IN SEMICENTRO (I SEMESTRE 2009 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA C1)	VALORE DELLE LOCAZ. AL MQ IN PERIFERIA (I SEMESTRE 2009 MEDIA VAL. MAX. E VAL. MIN. IN EURO CODICE DI ZONA D1)	COSTO MENSILE MEDIO DELL'AFFITTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN CENTRO (I SEMESTRE 2009 IN EURO)	COSTO MENSILE MEDIO DELL'AFFITTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN SEMICENTRO (I SEMESTRE 2009 IN EURO)	COSTO MENSILE MEDIO DELL'AFFITTO DI UN'ABITAZ. DI 70 MQ IN PERIFERIA (I SEMESTRE 2009 IN EURO)	COSTO MENSILE MEDIO DEGLI AFFITTI
AOSTA	8,15	6,65	Dati non disp.	570,50	465,50	Dati non disp.	518,00
TORINO	13,50	10,70	9,45	945,00	749,00	661,50	785,20
MILANO	23,00	11,00	8,00	1.610,00	770,00	560,00	980,00
TRENTO	8,45	8,20	6,15	591,50	574,00	430,50	532,00
VENEZIA*	21,00	Dati non disp.	Dati non disp.	1.470,00	Dati non disp.	Dati non disp.	1.470,00
TRIESTE	6,40	6,50	6,90	448,00	455,00	483,00	462,00
GENOVA	8,30	9,40	8,90	581,00	658,00	623,00	620,70
BOLOGNA	12,50	12,50	11,20	875,00	875,00	784,00	844,70
FIRENZE	14,65	14,10	12,25	1.025,50	987,00	857,50	956,70
ANCONA	11,40	8,70	8,90	798,00	609,00	623,00	676,70
PERUGIA	7,00	Dati non disp.	4,35	490,00	Dati non disp.	304,50	397,25
ROMA	32,40	21,15	18,75	2.268,00	1.480,50	1.312,50	1.678,00
L'AQUILA	6,50	4,10	3,70	455,00	287,00	259,00	333,70
CAMPOBASSO	9,50	7,00	6,10	665,00	490,00	427,00	527,30
NAPOLI	12,95	8,40	6,50	906,50	588,00	455,00	649,80
BARI	8,60	9,50	6,15	602,00	665,00	430,50	565,80
POTENZA	6,50	4,80	4,15	455,00	336,00	290,50	360,50
CATANZARO	6,60	4,65	4,30	462,00	325,50	301,00	362,80
PALERMO	6,90	6,50	5,60	483,00	455,00	392,00	443,30
CAGLIARI	8,40	8,10	7,00	588,00	567,00	490,00	548,30

*per la città di Venezia i dati forniti dall'agenzia del territorio riguardano solamente la zona centrale, stato conservativo ottimo

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'Agenzia del Territorio

Grafico 4

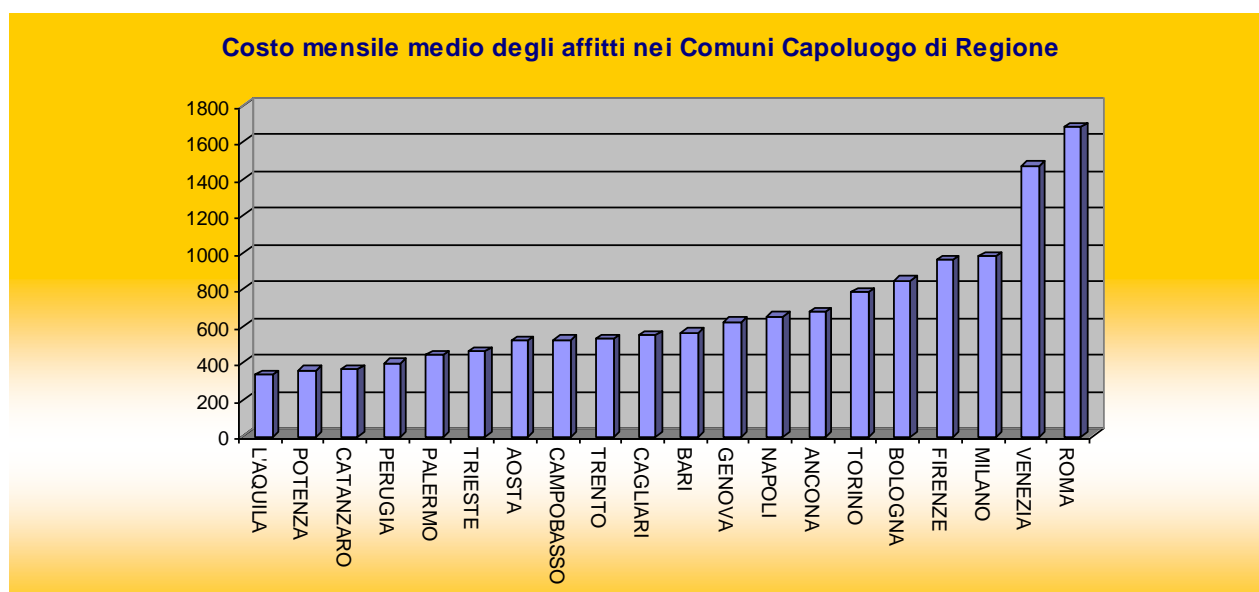


Tabella 5

Andamento del valore di **locazione** nelle **città metropolitane**
(I SEMESTRE 2007, II SEMESTRE 2007, I SEMESTRE 2008, II SEMESTRE 2008, I SEMESTRE 2009)

CITTÀ	VALORE MEDIO DI LOCAZIONE PER UN APPARTAMENTO DI 70 MQ.					VARIAZIONE % I SEM. 2007 E I SEM. 2009
	I SEM. 2007	II SEM. 2007	I SEM. 2008	II SEM. 2008	I SEM. 2009	
BARI	555,30	567,00	567,00	567,00	565,80	1,8
BOLOGNA	956,70	956,70	968,30	828,30	844,70	- 13,26
FIRENZE	1.235,50	1.226,20	1.082,70	1.020,80	956,70	- 29,14
GENOVA	782,80	591,50	499,30	593,50	620,70	- 26,11
MILANO	962,50	1.003,30	997,50	845,80	980,00	1,8
NAPOLI	742,00	659,20	661,50	659,20	649,80	-14,19
PALERMO	445,70	465,50	465,50	456,20	443,30	-0,5
ROMA	1.726,70	1.712,70	1.782,70	1.656,70	1.678,00	-2,9
TORINO	702,30	745,50	744,30	787,50	785,20	10,5
VENEZIA*	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	1.470,00	0
MEDIA	957,95	939,80	923,90	888,50	899,42	- 6,5

*Per la sola città di Venezia è stata presa in considerazione la zona centrale (unici dati disponibili).

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'Agenzia del Territorio

Grafico 5

Andamento dei valori di locazione nelle città metropolitane

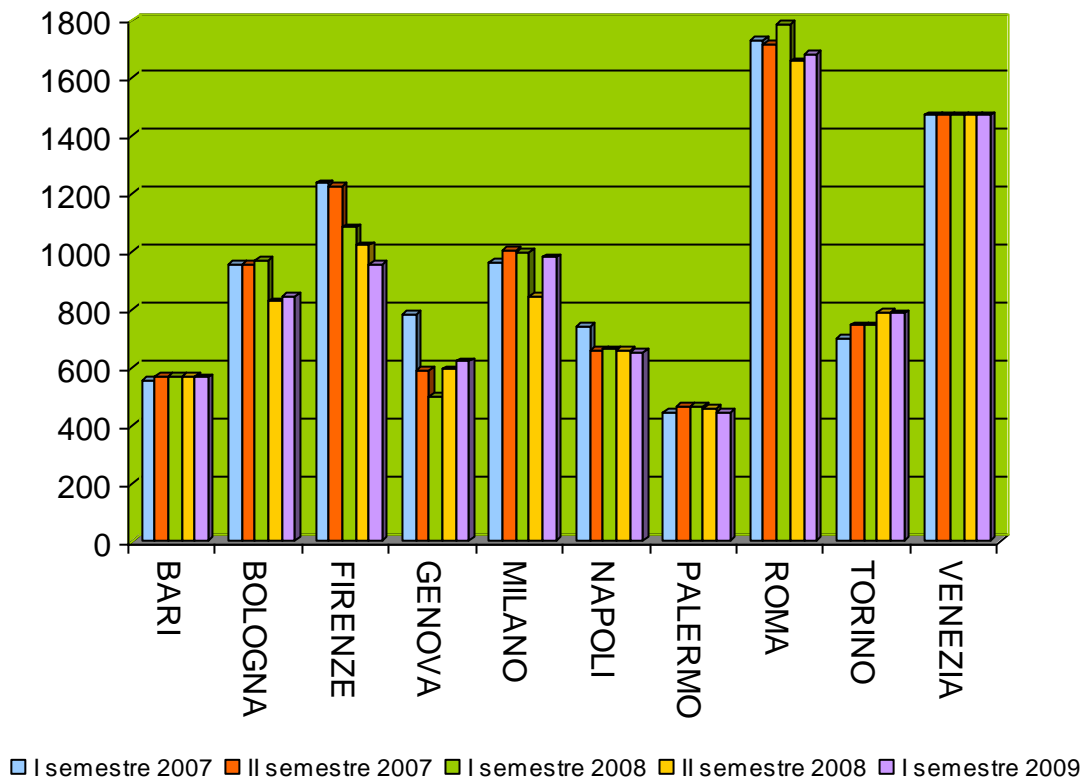


Tabella 6

Andamento del valore di **locazione** nelle **città metropolitane**
(**II SEMESTRE 2008, I SEMESTRE 2009**)

CITTÀ	VALORE MEDIO DI LOCAZIONE PER UN APPARTAMENTO DI 70 MQ.		
	II SEMESTRE 2008	I SEMESTRE 2009	VARIAZIONE % II SEM. 2008 E I SEM. 2009
BARI	567,00	565,80	-0,2
BOLOGNA	828,30	844,70	1,9
FIRENZE	1.020,80	956,70	- 6,7
GENOVA	593,50	620,70	4,4
MILANO	845,80	980,00	13,7
NAPOLI	659,20	649,80	-1,4
PALERMO	456,20	443,30	-2,9
ROMA	1.656,70	1.678,00	1,3
TORINO	787,50	785,20	-0,3
VENEZIA*	1.470,00	1.470,00	0
MEDIA	888,50	899,40	1,2

*Per la sola città di Venezia è stata presa in considerazione la zona centrale (unici dati disponibili).

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'Agencia del Territorio

Grafico 6

Andamento dei valori di locazione medi nelle città metropolitane

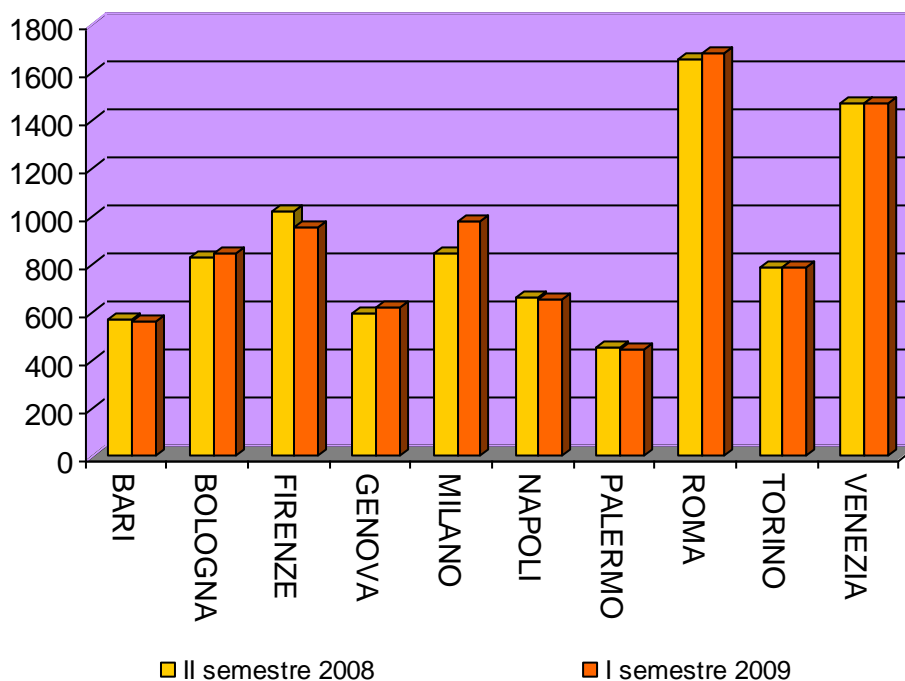


Tabella 7

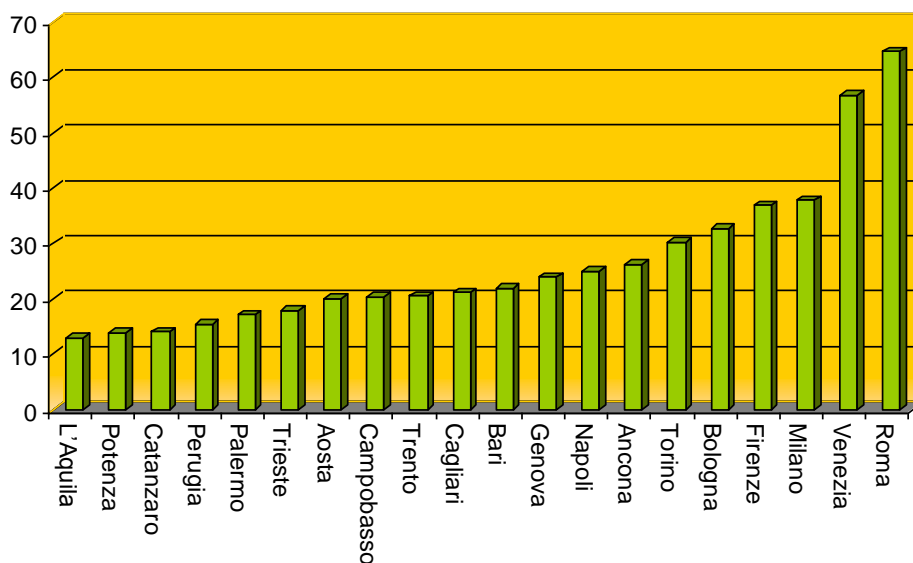
Incidenza % del costo mensile medio dell'affitto di un appartamento di 70 mq. sul reddito di una famiglia composta da 4 persone (con due figli minori a carico) che percepisce un reddito lordo annuo di 36.000 Euro (**Città Capoluogo di Regione**)

CAPOLUOGO DI REGIONE	COSTO MENSILE MEDIO DEGLI AFFITTI	INCIDENZA % AFFITTO SU REDDITO MENSILE NETTO
Aosta	518,00	20
Torino	785,20	30,3
Milano	980,00	37,8
Trento	532,00	20,5
Venezia	1.470,00	56,7
Trieste	462,00	17,8
Genova	620,70	23,9
Bologna	844,70	32,6
Firenze	956,70	36,9
Ancona	676,70	26,1
Perugia	397,25	15,3
Roma	1.678,00	64,7
L'Aquila	333,70	12,9
Campobasso	527,30	20,3
Napoli	649,80	25
Bari	565,80	21,8
Potenza	360,50	13,9
Catanzaro	362,80	14
Palermo	443,30	17,1
Cagliari	548,30	21,1
MEDIA	685,60	26,4

Fonte: elaborazione UIL su dati dell'Agencia del Territorio

Grafico 7

Incidenza del costo mensile medio dell'affitto sul reddito netto nelle città Capoluogo di Regione



Sitografia

www.agenziaterritorio.it

www.istat.it

siti ufficiali delle regioni e delle province autonome