

Il mercato dell'affitto in Italia

Lorenzo Bellicini

Gli anni 2000 hanno visto un boom edilizio stimolato da una forte espansione della domanda abitativa, ma anche da fattori amministrativi. L'offerta ha, però, penalizzato l'edilizia pubblica e ha reso drammatico il nodo degli affitti. Sono necessari nuovi strumenti che facciano leva sul mercato per soddisfare la domanda di chi non ha affatto beneficiato del recente boom edilizio.

La questione abitativa è tornata al centro delle questioni sociali, recuperando un ruolo che il recente passato, quello che arriva sino alla fine degli anni 80 e percorre la prima parte degli anni 90, aveva perso. A ben vedere il ritorno della questione abitativa ha, quantomeno, tre motivazioni principali. La prima è demografica e si esprime nella ripresa di una domanda primaria non vista, non prevista: gli anni 2000 hanno vissuto un boom sorprendente di nuove famiglie e di popolazione, riportandoci a livelli di domanda e di espansione edilizia residenziale da anni 60.

La seconda è economica e dipende dal boom speculativo del mercato immobiliare, dall'eccezionale crescita del numero delle compravendite e dei prezzi, dalla quantità di nuove costruzioni che si sono realizzate e si stanno ancora realizzando, dal complesso scenario di domanda e offerta che ha caratterizzato l'eccezionale ciclo immobiliare che va dal 1998 a oggi. Un ciclo mondiale, che ha interessato le economie avanzate e quelle emergenti e che, negli Stati Uniti e in altre economie avanzate, è stato alla base della più grave crisi finanziaria della storia. Dieci, dodici anni di crescita eccezionale e ora un'inversione del ciclo che porta cadute del mercato del 30% in Italia e del 40% negli Stati Uniti. Come ormai tutti abbiamo scoperto, la crisi immobiliare è alla base della piramide speculativa finanziaria che è scoppiata nell'economia mondiale, portando le economie avanzate in una delle maggiori recessioni della storia, con effetti sull'occupazione, sui redditi e sulla capacità di pagare affitti e mutui bancari.

La terza motivazione ha a che fare con la politica abitativa: lo Stato e le amministrazioni pubbliche a partire dalla fine degli anni 80 hanno smesso di occuparsi di casa e di abitazioni sociali, tagliando le risorse, esaurendo nei piani regolatori la componente di aree destinate all'edilizia economica e popolare e abbandonando la politica dei Peep (i Piani di edilizia economica e popolare). In breve hanno ridotto a ben poco la loro attenzione alla questione abitativa. Così nel corso degli anni 90 e poi negli anni 2000 la fascia più debole della domanda è cresciuta: quella dei "senza casa in proprietà". Il nodo del mercato è diventato quello di rispondere a una domanda di affitto che chiede prezzi moderati. Ma oggi, alla

fine del ciclo espansivo si assiste anche a un altro paradosso: la grande produzione mostra segnali rilevanti di invenduto, mentre l'emergenza abitativa cresce. Il nodo, alla fine, è quello della capacità di accesso della domanda all'offerta e il ruolo di equilibrio che la politica pubblica può portare sul mercato.

Il quadro di base

Nel 2008 lo stock residenziale italiano era costituito da poco più di 29 milioni di abitazioni. Di queste circa 24 milioni erano abitazioni principali. 5.390.000 abitazioni erano occupate per attività non residenziali, erano seconde case o in attesa di essere vendute o affittate (quota frizionale del mercato), o sono tenute vuote. Il Cresme stima che le case vuote in Italia fossero poco meno di 1,1 milioni. Delle 24 milioni di abitazioni principali, 4,2 milioni (il 17,7%) erano in affitto. Gli alloggi pubblici nel nostro Paese erano poco meno di 1 milione. Tra il 2001 e il 2008 lo stock edilizio pubblico si è ridotto del 6 per cento.

Tab. 1 – Il patrimonio edilizio italiano per modalità di utilizzo e titolo di godimento (2008)

Abitazioni in Italia	29.350.000	100%
Abitazioni principali	23.960.000	81,6%
<i>proprietà</i>	<i>18.410.000</i>	<i>76,8%</i>
<i>in affitto</i>	<i>4.230.000</i>	<i>17,7%</i>
<i>altro titolo</i>	<i>1.320.000</i>	<i>5,5%</i>
Abitazioni non occupate	5.390.000	18,4%
<i>uso vacanza/studio/lavoro</i>	<i>4.320.000</i>	<i>80,1%</i>
<i>non utilizzate</i>	<i>1.070.000</i>	<i>19,9%</i>
Alloggi pubblici di enti centrali, enti locali ed ex-lacp	966.300	-6% tra il 2001 e il 2008

Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat e Cresme/SI.

Dal boom 1997-2006 alla crisi 2008-2010

Il ciclo immobiliare che abbiamo vissuto tra la fine degli anni 90 e questi primi anni 2000 è segnato da un sorprendente boom del mercato immobiliare, che si traduce in due dati di sintesi che ne dimostrano l'eccezionalità: nel periodo 1997-2008, secondo i dati del Cresme, sono state compravendute in Italia 10,7 milioni di abitazioni, pari al 37% dello *stock* abitativo del nostro Paese; nello stesso periodo i prezzi delle abitazioni sono cresciuti in valori costanti del 51% in Italia e del 65% nei grandi comuni; quelli degli affitti del 49% in Italia e dell'85% nei grandi comuni. La fase espansiva del ciclo va dal 1997 al 2006. Con il 2006 si avvia la fase di inversione del ciclo, che manifesta nel 2007 e, soprattutto, nel 2008 e nel 2009 i segni della caduta.

Nel 2007 le compravendite si riducono del 4,6%, nel 2008 e nel 2009 la flessione è stata rispettivamente del 14,6% e del 10,9 per cento. Con il 2008, anche i prezzi hanno cominciano a scendere: -4% nel 2008; -10% nel 2009. I tassi di caduta dei prezzi sono inferiori a quelli delle compravendite.

Nella serie storica si osserva la particolarità dell'attuale ciclo immobiliare rispetto ai precedenti, con una lunga fase ascendente soprattutto per il numero di compravendite (dieci anni di crescita sino al 2006), ma anche per il livello dei prezzi (otto anni con il 2007). Inoltre, nel periodo di espansione dei cicli precedenti, i prezzi trainavano il mercato, mentre nel ciclo dei primi anni 2000 la crescita appare, in particolare nella prima fase, "guidata dalle compravendite". Possiamo dire che il carattere precipuo di questo ciclo edilizio, che tocca valori storici massimi per quanto riguarda il livello dei prezzi, è il salto di scala nel numero delle compravendite. In sostanza la domanda è stata particolarmente elevata. I prezzi, a valori deflazionati, sono poi cresciuti sui livelli massimi dal secondo dopoguerra. La crisi 2007-2010 ha, però, comportato una forte flessione delle compravendite (-30%) e un significativa riduzione dei prezzi (-15%), ridisegnando lo scenario di mercato.

Il boom delle famiglie, il patrimonio residenziale, la produzione edilizia

In Italia, nel 2008, si contavano 29.350.000 abitazioni, a fronte di 24.210.000 famiglie residenti. Le abitazioni occupate in Italia nel 2008 si possono stimare in poco meno di 24 milioni, a fronte di una stima delle famiglie di 24,2 milioni. In sostanza per sistemare tutte le famiglie servirebbero 250mila abitazioni. Nel corso degli anni 2000, la produzione edilizia è stata di poco meno di 300mila abitazioni all'anno. Le famiglie sono, invece, cresciute con un tasso di 340mila all'anno. Nel ciclo degli anni 2000, la crescita delle famiglie è stata eccezionale se comparata con quella dei decenni passati.

Tab. 2 – Fabbisogno abitativo teorico in Italia (espresso in milioni) nel periodo 1961-2008

	Abitazioni occupate	Incremento medio annuo nel periodo	Famiglie	Incremento medio annuo nel periodo	Differenza stock abit/fam	Differenza incremento abit/fam
1961	13.032		13.747		-715	
1971	15.301	227	15.981	223	-680	4
1981	17.542	224	18.632	265	-1.090	-41
1991	19.736	219	19.909	128	-173	92
2001	21.653	192	21.811	190	-158	2
2008*	23.960	330	24.210	343	-250	-13

Fonte: Elaborazioni Cresme su dati Istat.

*La stima delle famiglie del Cresme va confrontata con una stima di 23,9 milioni di abitanti stimata da Banca d'Italia nell'indagine bilanci delle famiglie italiane 2008 e con quella di 24,258 milioni di famiglie stimata dall'Istat nell'indagine sui consumi delle famiglie.

Infatti la storia dell'incremento medio annuo delle famiglie mostra l'eccezionalità degli anni 2000 in termini demografici: 343mila famiglie all'anno dal 2001 al 2008, contro le 223mila degli anni 60, le 265mila degli anni 70, le 128mila famiglie degli 80, le 190mila famiglie degli anni 90. Anche l'incremento medio annuo dello stock è stato il più alto dagli anni 60 ed è il frutto di una grande produzione di nuove abitazioni, del ritorno sul mercato di una quota di abitazioni in precedenza tenute sfitte o utilizzate per altri usi e di interventi di ampliamento del patrimonio esistente. Nonostante questo incremento, la dinamica delle famiglie è stata maggiore dell'incremento dello stock. Così il fabbisogno abitativo pregresso, misurato in questa forma semplice del confronto fra le famiglie e le abitazioni occupate (cresciuto sino a circa 1,1 milioni di abitazioni e poi sceso negli anni 80 a 173mila abitazioni e al 2001 a 158mila), nel 2008 è risalito a 250mila. Il confronto della dinamica puntuale degli anni 2000 mette in evidenza, inoltre, la significativa crescita della produzione edilizia, con il picco toccato nel 2007 di 339mila abitazioni, ma questa produzione si è confrontata con tassi di crescita delle famiglie eccezionali: nel 2007 addirittura 447mila famiglie.

Il carattere eccezionale degli anni 2000 ha, quindi, una natura demografica che si traduce in termini di domanda abitativa nella crescita sorprendente del numero di nuove famiglie. Un'eccezionale domanda primaria di abitazioni ha caratterizzato gli anni 2000. Secondo i dati anagrafici dell'Istat, la crescita delle famiglie è dovuta prevalentemente alla crescita di quelle formate da un solo componente. Ma in realtà questo dato di crescita così sorprendente è il risultato di vari fattori, alcuni prodotti da dinamiche propriamente demografiche, altri da fattori amministrativi. "Saldi di carta", "dinamiche virtuali", potremmo dire. È un dato che va letto con prudenza e che richiede un lavoro di stima attento. I fattori demografici che possiamo individuare, e sono quelli che più ci interessano, sono almeno tre e tutti molto importanti: l'accelerazione dei flussi migratori verso il nostro Paese, ovvero il cambio di scala nei flussi di immigrazione negli anni 2000 (da poche centinaia di migliaia di immigrati a 4,5 milioni in quindici anni); la forte crescita di nuove famiglie italiane, dovuta ai "pigri" figli del baby boom della seconda metà anni 60 e della prima metà anni 70, che hanno lasciato le famiglie di origine con ritardo rispetto alle generazioni precedenti; la continua riduzione della dimensione media della famiglia italiana. Famiglie sempre più piccole. Perché si fanno pochi figli, perché non se ne fanno proprio e perché si vive da soli.

Alcuni indicatori della domanda di emergenza

La crisi economica ha reso più complesso lo scenario della domanda, accentuando l'emergenza abitativa. La crisi economica incide sugli elementi di incertezza e di difficoltà che caratterizzano quote sempre più ampie di domanda. In sostanza crescono le famiglie che con difficoltà riescono a pagare l'affitto e

i mutui. Secondo una recente indagine dell'Istat, in Italia, nel 2007, risultano erogati circa 300 milioni di euro come contributo per coprire in tutto o in parte le spese di affitto delle famiglie con maggiori difficoltà economiche. Contributo che, nel 2009, si è ridotto a valori inferiori a 200 milioni di euro (Sunia). Nessuno in Europa spende così poco per l'edilizia sociale. Tali interventi, provenienti in modo particolare dal fondo sociale per l'affitto, riescono a raggiungere solo una piccola parte delle famiglie gravate dagli oneri abitativi più ingenti. Quelle che riescono a beneficiare di questi contributi sono soltanto 255mila, ovvero il 5,5% di quelle che vivono in affitto, e il contributo che queste ricevono arriva a coprire, in media, il 25,1% del canone. Un'analisi condotta da Federcasa sugli 11 grandi comuni metropolitani del Paese evidenzia come vi siano 105mila famiglie in attesa in graduatoria per l'edilizia residenziale pubblica, per un valore che è pari al 1,6% delle famiglie delle aree metropolitane. Se questo valore si applicasse al totale delle famiglie del 2009, si otterrebbe un valore pari a ca. 390mila famiglie. In realtà la tensione abitativa al di fuori delle aree metropolitane è, pur presente, minore. Quindi si potrebbe considerare un valore di 300mila famiglie che possono essere interessate dal fenomeno.

L'indagine Istat sui consumi delle famiglie nel 2008 stima in circa 1 milione e 260mila famiglie (il 5,2% delle famiglie residenti) come sicuramente povere, hanno cioè livelli di spesa mensile equivalente inferiori alla linea standard di oltre il 20%; sono poi 1.500.000 quelle appena povere. Considerando che l'indagine ci dice che il 34% dei poveri è in affitto, si può stimare che la fascia delle famiglie povere che sono in locazione è di 428mila unità e che la fascia delle famiglie appena povere è di poco superiore alle 500mila. Qui dentro sta una quota significativa dell'emergenza. E ancora, se ancora ce ne fosse bisogno: la spirale degli sfratti è cresciuta negli ultimi anni in modo preoccupante: nel 2008 le richieste di esecuzione sono state 138.443, il picco massimo dal 1983. E soprattutto i provvedimenti di sfratto messi in atto, che sono stati 52.033, per il 79% registrano come motivazione la morosità. Peraltro nel 2008 sono state circa 300mila le famiglie gravate da un mutuo per la casa (il 9% di quelle con un mutuo), che hanno ottenuto da banche o società finanziarie condizioni differenti rispetto a quelle stipulate inizialmente.

Emergenza abitativa: il nodo dell'affitto e la marginalità dell'edilizia pubblica

La crisi abitativa non interessa solo fasce più povere della domanda. Recentemente la Commissione di indagine sull'esclusione sociale ha evidenziato il fatto che si sta creando un segmento più ampio della popolazione interessato da fenomeni di emergenza abitativa od occupazionale con queste caratteristiche:

- le famiglie monoreddito (1.200-1.300 euro medi mensili) con figli, in cui l'unico percettore di reddito, pur disponendo di un'occupazione sicura, con

contratto a tempo indeterminato, si trova a perderlo, entrando in cassa integrazione o in mobilità, e sperimentando così una drastica riduzione di risorse economiche disponibili, alla quale fanno seguito una serie di difficoltà, prime tra tutte l'impossibilità di far fronte alle spese di affitto e alle utenze, nonché al mantenimento del proprio nucleo familiare. Si tratta di uomini tra i 35 e i 54 anni, sui quali la fase recessiva dell'economia ha già iniziato a farsi sentire, bruciando posti di lavoro e dilatando i tempi di durata della disoccupazione (Istat, 2008);

- giovani coppie dual earner, in cui entrambi i partner hanno occupazioni atipiche o "non standard", in cui l'instabilità lavorativa si traduce in interruzione dei rinnovi con pesanti ripercussioni sul reddito disponibile. Anche in questi casi, la prima difficoltà con cui ci si trova a dover fare i conti è il mantenimento della casa, il più delle volte in affitto;
- persone anziane che vivono sole (donne over 75) con esigue pensioni sociali o di reversibilità (300-400 euro mensili) sotto sfratto esecutivo per morosità;
- coppie di anziani con una sola pensione o con due pensioni minime, spesso con figli adulti conviventi, non raramente disoccupati, non più in grado di sostenere le spese di affitto e utenze;
- piccoli commercianti, artigiani e lavoratori autonomi più in generale che, soprattutto negli ultimi mesi, hanno mostrato segni di difficoltà economica direttamente connessi alla crisi.

Senza considerare che a queste situazioni di disagio si aggiungono le "povertà estreme" dei senza casa e le situazioni di più radicale emarginazione.

Nel 2005 le famiglie con contratto di locazione con privato erano 3,2 milioni, con un'incidenza media del 24% del costo dell'affitto sul reddito netto. Per 670mila famiglie, le fasce più deboli, quelle con redditi famigliari netti inferiori a 10mila euro annui, la percentuale è drammatica: il 47% del reddito serve per pagare l'affitto. Ma anche le 615mila famiglie con redditi netti da 10 a 20mila euro si avvicinano a un peso dell'affitto vicino al 30%. I contratti di locazione nel nostro Paese seguono le varie forme contrattuali oggi disponibili (4+4 anni, 4 anni, 3+3 anni, annuale) e, analizzando la storia dei 3,2 milioni di contratti in essere, si può stimare che in scadenza annua nel biennio 2006-2007, abbia interessato ca. 750mila contatti. Il boom del mercato immobiliare ha comportato una crescita significativa del prezzo degli affitti e, con il rinnovo contrattuale in due anni, sono cambiate le condizioni e l'incidenza degli affitti per il 50% delle famiglie in locazione. In sostanza per le famiglie con un reddito netto che non superi i 10mila euro nel 2007, l'affitto richiederà non più il 47%, ma il 66% del reddito netto; e per la classe da 10 a 20mila euro si passerà dal 29% al 38 per cento. Nel 2007, 1,7 milioni di famiglie vivranno in condizioni di disagio abitativo dovuto al caro-affitto.

Negli anni 2000 la nuova produzione residenziale è tornata sui livelli degli anni 70, soprattutto in termini di promozione immobiliare professionale. Le nuove abitazioni prodotte nel 2007 sono state 337mila, quando nel 1999 era-

no solo 193mila. Edifici pluri-familiari, abitazioni spesso piccole, tra 45 e 75 m². Ma tra la promozione immobiliare emerge un vuoto, un'assenza: quella del settore pubblico. Nel 1984 aveva realizzato direttamente, in forma sovvenzionata, 34mila abitazioni destinate all'edilizia economica e popolare, nel 2006 - secondo Federcasa - gli alloggi ultimati sono stati 4.859. Nel 1984 sono state realizzate attraverso i regimi dell'edilizia agevolata o convenzionata 56mila abitazioni: nel 2004 si scende, secondo le stime del Cresme, a 11mila. A partire dalla seconda metà degli anni 80 il settore pubblico si ritira sostanzialmente dal terreno dell'edilizia economica e popolare.

La domanda abitativa, così, si articola rispetto al passato evidenziando una gradualità di domande che vanno dalle fasce più deboli a quelle intermedie, che hanno incrementato il numero di chi si trova a dover affrontare il problema abitativo. Emerge dallo scenario la necessità di articolare più strumenti operativi in grado di rispondere alla domanda in crescita. Soprattutto emerge la necessità di intraprendere politiche abitative compatibili con le regole del mercato. È nella comprensione dei meccanismi di mercato che possono arrivare utili indicazioni per una nuova politica abitativa del Paese.