



CRESME RICERCHE SPA



LA QUESTIONE ABITATIVA E IL MERCATO DELLA CASA IN ITALIA

Elementi di sintesi della ricerca

Roma, 19 Ottobre 2005

1. Il ritorno della questione abitativa

La questione abitativa rappresenta un tema rilevante per la società e l'economia italiana. E' un tema che è tornato ad occupare le pagine dell'agenda politica con un rilievo nuovo rispetto al recente passato. Per tre ragioni: la prima è economica, e dipende dal boom 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 realizzando. La seconda è sociale e si esprime nel ritorno dell'emergenza abitativa: un numero in crescita di famiglie, con fatica riesce a trovare risposta alla soddisfazione del fabbisogno abitativo. Soprattutto, il 'nodo' del mercato è diventato quello di rispondere ad una domanda di affitto che chiede prezzi moderati. La terza ha a che fare con la politica abitativa: il pubblico a partire dalla seconda metà degli anni '80 ha smesso di occuparsi di casa e di abitazioni sociali. In breve ha ridotto la sua attenzione e le risorse. E la fascia più debole della domanda è cresciuta.

2. 28,3 milioni di abitazioni e 22,8 milioni di famiglie

In Italia nel 2005 si contano 28.328.000 abitazioni, a fronte di 22.835.000 famiglie residenti. In un calcolo teorico vi sono 5,5 milioni di abitazioni in più rispetto al numero delle famiglie. Ma si tratta di un conto improprio: un po' come per il pollo di Trilussa. Infatti in Italia molte case non sono occupate, o sono utilizzate per vacanza, oppure sono utilizzate per parziali attività non residenziali (studi, ecc.). Per fare meglio i conti è necessario confrontare le famiglie con le abitazioni occupate.

Tabella 1. Abitazioni e famiglie in Italia al 2005

	Abitazioni Totali	Famiglie	Differenza famiglie/abitazioni	% Abitazioni totali /Famiglie
1961	14.214.000	13.747.000	467.000	3,4
1971	17.433.972	15.981.427	1.452.545	9,1
1981	21.937.223	18.632.337	3.304.886	17,7
1991	25.028.522	19.909.003	5.119.519	25,7
2001	27.291.993	21.810.676	5.481.317	25,1
2005 *	28.328.000	22.835.000	5.493.000	24,1

Fonte: Stime CRESME per il 2005. Valori Istat per gli altri anni

3. 22,8 milioni di famiglie e 22,3 milioni di abitazioni occupate

Su uno stock abitativo di 28,3 milioni di abitazioni, si può stimare che da un minimo di 5,8 milioni di abitazioni a un massimo di 6 milioni, non siano occupate stabilmente (nel 2001 erano 5,6 milioni). Si tratta di abitazioni lasciate vuote, oppure utilizzate come casa per vacanza, o ancora destinate a parziali attività lavorative. Questo vuol dire che poco più del 20% dello stock abitativo non è utilizzato come abitazione primaria, ma anche che in Italia vi sono più famiglie residenti che abitazioni primarie: 22,8 milioni di famiglie residenti e 22,3/22,5 milioni di abitazioni

occupate. In sostanza per consentire, in un calcolo teorico, la soddisfazione del “fabbisogno abitativo primario progressivo” al 2005, servirebbero, nell’ipotesi minima 300.000 abitazioni e nell’ipotesi massima 500.000 abitazioni. Sempre considerando che non esistano altre forme di disagio abitativo, come il degrado e il sovraffollamento. In sostanza senza considerare chi sta in condizioni di disagio abitativo. Ci troviamo così, nel 2005, in una situazione decisamente peggiore di quella che aveva caratterizzato gli anni '80 e gli anni 90. Infatti, utilizzando i dati delle fonti censuarie per il nostro calcolo teorico, nel 1991 mancavano 173.000 abitazioni per dare ad ogni famiglia una casa, nel 2001 ne mancavano solo 158.000.

Tabella 2. Fabbisogno abitativo teorico in Italia al 2005

	Abitazioni occupate	Abitazioni non occupate	Famiglie	Differenza ab/fam.
1961	13.032.000	1.182.000	13.747.000	-715.000
1971	15.301.427	2.132.545	15.981.427	-680.000
1981	17.541.752	4.395.471	18.632.000	-1.090.248
1991	19.735.913	5.292.609	19.909.000	-173.087
2001	21.653.288	5.638.705	21.811.000	-157.712
2005 *	22.520.134	5.807.866	22.835.000 ***	-314.866
2005**	22.322.779	6.005.221	22.835.000 ***	-512.221

Fonte: *Stime CRESME per il 2005. Valori Istat per gli altri anni*

(*) *Stima 1: riduzione del tasso di non occupazione dal 6,5% del 2001 al 3% del 2005 a causa del boom immobiliare (maggiore utilizzazione del patrimonio);*

(**) *stima 2: mantenimento del tasso di non occupazione sui livelli del 2001 pari al 6,5% del patrimonio totale;*

(***) *stima CRESME sul numero delle famiglie residenti al 2005*

4. Il boom delle nuove famiglie: 250.000 nuove famiglie all’anno!

Ma cosa è successo nella prima metà degli anni 2000 nel nostro paese perché lo scenario abitativo peggiorasse così rapidamente. La ragione si trova in due componenti che hanno modificato il mercato della casa: la prima di queste è la crescita sorprendente del numero delle famiglie; la seconda è l’altrettanto sorprendente boom dei prezzi del mercato immobiliare. La crescita delle famiglie in Italia è presto dimostrata: secondo i dati anagrafici dell’ISTAT dal 2001 al 2004 il nostro paese è cresciuto di 1,5 milioni di famiglie, 500.000 nuove famiglie all’anno. La crescita è stata quasi esclusivamente di famiglie composte da un solo componente.

Tabella 3: Il boom delle famiglie in Italia secondo l’ISTAT

	Popolazione totale	Popolazione residente in convivenza	Popolazione residente in famiglia	Numero di famiglie	Numero medio componenti
2001	56.995.744	401.723	56.594.021	21.810.676	2,59
2004	58.462.375	348.479	58.113.896	23.310.604	2,49
Differenza 04/01	1.466.631	-53.244	1.519.875	1.499.928	1,01
Variazione %	2,57%	-13,25%	2,69%	6,88%	

Fonte: *Elaborazione CRESME su dati ISTAT*

Questo dato così sorprendente è il risultato di sei fattori, tre legati a dinamiche propriamente demografiche, tre legati fattori amministrativi, e quindi è un dato che va letto con prudenza. I fattori demografici sono:

- l'accelerazione dei flussi migratori verso il nostro paese;
- la forte crescita di nuove famiglie italiane, per la fuoriuscita, in ritardo, dai nuclei di origine, dei figli del baby boom della seconda metà anni '60 prima metà anni '70, che hanno dato origine a proprie famiglie;
- la continua riduzione della dimensione media della famiglia italiana.

I fattori amministrativi sono:

- il processo di regolarizzazione dell'immigrazione extracomunitaria che visto emergere in termini di popolazione residente una situazione di fatto già esistente;
- la 'regolarizzazione' anagrafica di componenti residenti non censite nel 2001;
- l'accentuazione, in un periodo di forte mobilità, dell'errore anagrafico, che registra i nuovi iscritti e più lentamente depenna i cancellati. E quindi una sovrastima in eccesso del dato anagrafico.

Ma anche una significativa revisione statistica al ribasso del dato anagrafico del 2004, non può mettere in discussione un fattore eccezionale che sta caratterizzando la domanda abitativa del nostro paese: la concomitanza di fattori demografici nazionali, come la crescita delle famiglie autoctone e la riduzione della dimensione media del nucleo familiare, con la crescita dei flussi migratori verso l'Italia, ha riportato l'incremento medio annuo delle famiglie su livelli da anni settanta, ben superiori a quelli degli anni '80 e '90: 256.000 nuove famiglie all'anno nella prima metà degli anni 2000, contro le 190.000 degli anni '90 e le 128.000 degli anni '80.

Tabella 4: Il boom delle famiglie in Italia

	Famiglie	Incremento medio annuo
1961	13.747.000	
1971	15.981.427	223.443
1981	18.632.337	265.091
1991	19.909.003	127.667
2001	21.810.676	190.167
2005	22.835.000	256.081

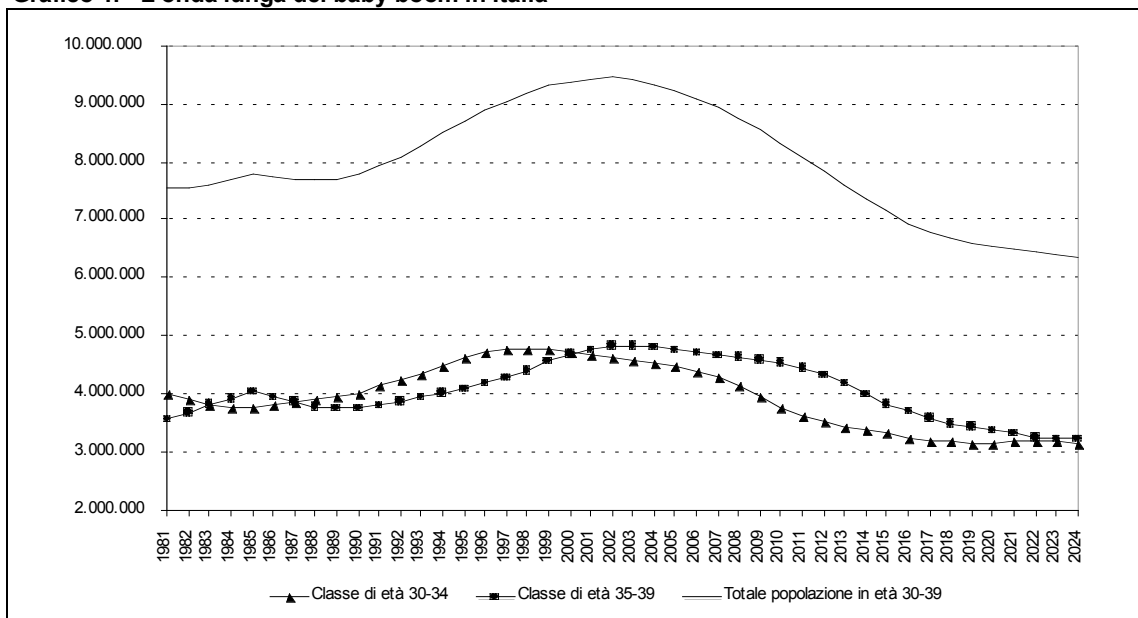
Fonte: Elaborazioni CRESME su dati ISTAT, stime CRESME per il 2005

5. Il baby boom degli anni '60

La ripresa del numero delle nuove famiglie è da mettere in relazione con i cambiamenti dei comportamenti sociali dei nostri anni, in particolare sulla base dei parametri della permanenza dei giovani nelle famiglie di origine e dell'età di formazione dei nuovi nuclei familiari. Ancora negli anni settanta i giovani uscivano dalle abitazioni dei genitori per "vivere soli" molto presto: tra i 18 e i 25 anni. Gli studi demografici e sociologici dimostrano come oggi i giovani restino nella casa dei

genitori per molto più tempo: molti “emigrano” dalle famiglie di origine solo nella fascia di età tra i 30 e i 39 anni. Gli studi finiscono più tardi, i genitori sono cambiati e a casa si adeguano alle esigenze dei figli, trasformandosi in ‘servitori’ non invadenti, le donne fanno figli sempre più tardi e si alimenta il fenomeno delle ‘primipare tardive’ e dei “padri tardivi”.

Grafico 1. - L'onda lunga del baby boom in Italia



Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

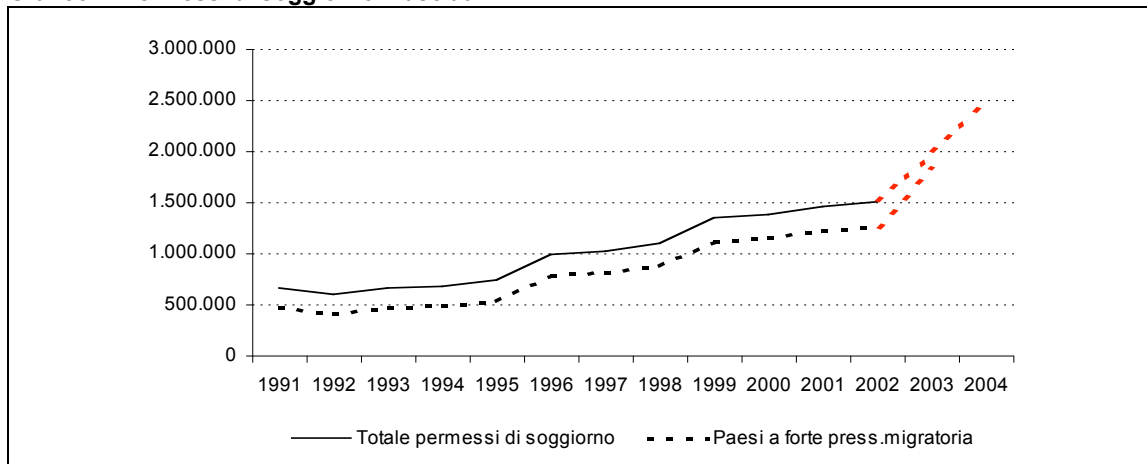
Questo fenomeno sociale, combinato con la storia dei tassi di natalità fa sì che nella seconda metà degli anni '90 e in questi primi anni 2000 si “densifichi” un fenomeno particolarmente interessante per le analisi del mercato immobiliare: la preponderanza significativa sulle altre fasce d'età della popolazione dei 30-39enni. Si tratta di una vera e propria onda che comincerà a rifluire a partire dal 2004, prima molto lentamente, poi più velocemente già dal 2007. In Italia, vi erano 8 milioni di persone in questa fascia nel 1991, diventano 9 milioni nel 1997, per poi salire ancora a poco meno di 9,5 milioni nel 2004, e dal 2004 iniziare a ridiscendere: saranno 9 milioni di persone nel 2006, 8 milioni nel 2012, 7 milioni nel 2016. Gli effetti sul mercato immobiliare di questa onda sono particolarmente rilevanti: la fascia di popolazione tra i 30 e i 39 anni, è quella che, nel nostro paese esprime ormai la maggiore propensione alla creazione di nuove famiglie e alla ricerca di una casa. Per avere un'idea degli effetti che il Baby Boom italiano, frutto del boom economico, ha propagato nel tempo, basterà ricordare il sovraffollamento in tutti i livelli di istruzione 15-20 anni fa: tutti ricordano i doppi turni nelle scuole. Come un'ondata di piena, le generazioni degli anni '60 crescendo d'età hanno gonfiato, anno dopo anno, le diverse classi d'età, provocando emergenze in tutti i servizi correlati. Ma quando l'onda è passata ha lasciato dietro di se una magra e, spesso, tanti “argini” che oggi appaiono sovradimensionati. L'onda del Baby Boom ha attraversato il sistema scolastico, e, certo sarà un problema quando arriverà in età pensionistica. Ma prima di

infrangersi sul sistema previdenziale, giunta l'età della fuoriuscita dalle famiglie di origine, ha impattato sul mercato immobiliare, contribuendo ad alimentare una crescita sostenuta della domanda primaria autoctona di abitazioni che negli anni '80 e nei primissimi anni '90 si considerava ormai superata.

6. La domanda espressa dagli immigrati

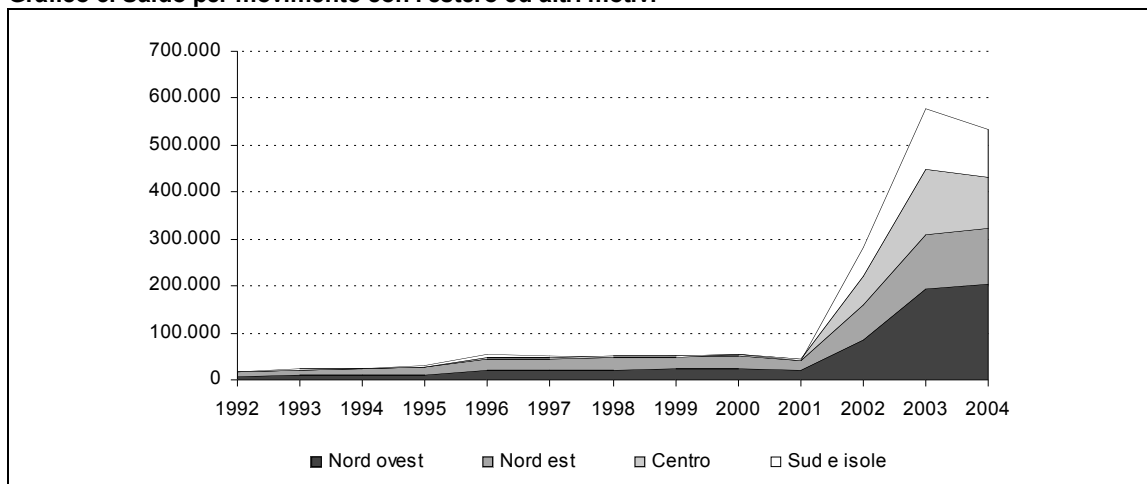
Che una componente importante della domanda sia espressa dagli immigrati è ormai noto: i grafici presentati in questa sintesi mostrano con evidenza la dimensione del fenomeno: dal 2001 al 2004 i presmessi di soggiorno, grazie alla regolarizzazione e ai flussi migratori passano da meno 1,5 milioni a 2,5 milioni; il saldo migratorio con l'estero cresce dalle 200.000 unità del 2001, alle 577.000 del 2003, alle 500.000 del 2004.

Grafico. 2 Permessi di soggiorno rilasciati



Fonte: Elaborazioni CRESME su dati Ministero dell'Interno

Grafico 3. Saldo per movimento con l'estero ed altri motivi



Fonte: Elaborazioni CRESME su dati Istat

7. La domanda da sovraffollamento, la coabitazione e i senza casa

L'analisi della condizione abitativa delle famiglie italiane al 2001 consente di valutare in oltre 2 milioni le abitazioni sovraffollate, tre quarti delle quali, 1,4 milioni, occupate in situazione di sottostandard, e un quarto in condizioni di disagio abitativo più o meno grave. La domanda da sovraffollamento, calcolata valutando il numero di stanze necessarie a raggiungere lo standard minimo fissato in una stanza per occupate, è pari a 344 mila abitazioni, pari all'1,6% dello stock occupato complessivo.

L'analisi territoriale evidenzia una situazione di particolare gravità nell'area del Sud e Isole, dove, probabilmente per la più elevata numerosità dei nuclei familiari, la domanda da sovraffollamento rappresenta il 2,4% dello stock occupato. Meno grave la situazione nell'area del Nord-Est, dove la domanda da sovraffollamento rappresenta lo 0,9% dello stock occupato.

Tabella 5. Sovraffollamento del patrimonio edilizio

	Italia	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud e Isole
Abitazioni occupate per livello di affollamento					
Disagio abitativo grave	117.507	19.759	9.101	14.350	74.297
Disagio abitativo	454.876	92.443	43.803	68.834	249.796
Sottostandard	1.433.734	351.801	176.636	243.498	661.799
Totale disagio	2.006.117	464.003	229.540	326.682	985.892
Stock totale	21.653.288	6.182.936	4.194.709	4.192.229	7.083.414
Domanda da sovraffollamento					
Disagio abitativo grave	49.684	8.438	3.820	6.036	31.390
Disagio abitativo	117.428	24.944	11.395	17.917	63.172
Sottostandard	176.765	45.940	22.271	30.074	78.480
Totale	343.877	79.322	37.486	54.027	173.042
Incidenza della domanda sullo stock occupato					
Disagio abitativo grave	0,2%	0,1%	0,1%	0,1%	0,4%
Disagio abitativo	0,5%	0,4%	0,3%	0,4%	0,9%
Sottostandard	0,8%	0,7%	0,5%	0,7%	1,1%
Totale disagio	1,6%	1,3%	0,9%	1,3%	2,4%
Totale generale	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Nonostante nel corso degli anni '80 il fenomeno della coabitazione si sia notevolmente ridotto, il censimento del 2001 rileva quasi 124 mila famiglie residenti in coabitazione, e 32.500 persone senza abitazione e con sistemazione precaria. La stima della domanda proveniente da questo segmento problematico è stata effettuata considerando che sul fronte della coabitazione non tutte le situazioni rilevate esprimono la necessità di un superamento di questa condizione (anziani residenti in coabitazione con la famiglia dei figli; famiglie coabitanti in abitazioni di grandi dimensioni). Tenendo conto della numerosità del nucleo familiare in coabitazione, quindi, in Italia si è stimata una domanda di 57.411 abitazioni/famiglie, pari al 2,6% del totale. La domanda da sistemazione precaria (senza tetto e residenti in altro tipo di alloggio), pari a 32.448

famiglie/abitazioni, evidenzia una maggiore problematicità nell'area del Centro Italia, con un valore pari al 2,39% del totale.

Tabella 6. Analisi delle condizioni abitative problematiche e stima della domanda

	Italia	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud e Isole
Coabitanti	124.940	26.308	31.671	39.847	27.114
Altro tipo di alloggio	23.581	5.655	4.089	5.818	8.019
Senza tetto e senza abitazione	8.867	2.301	1.541	4.305	720
Totale abitazioni occupate	21.810.676	6.217.200	4.232.010	4.242.199	7.119.267
La domanda					
Domanda da coabitazione	57.411	11.537	13.868	18.659	13.347
<i>Incidenza sullo stock (X 1000 abitazioni)</i>	<i>2,63</i>	<i>1,86</i>	<i>3,28</i>	<i>4,40</i>	<i>1,87</i>
Sistemazione precaria	32.448	7.956	5.630	10.123	8.739

8. Il boom immobiliare. Prezzi a valori costanti 1998-2004: +65% le abitazioni; + 85% gli affitti. Compravendute 7 milioni di abitazioni

Gli anni che vanno dal 1997 al 2005 sono segnati da un sorprendente boom del mercato immobiliare che si traduce in due dati di sintesi:

- nel periodo 1998-2004 sono state compravendute in Italia ca. 7 milioni di abitazioni, pari al 27% dello stock abitativo del nostro paese;
- nelle stesso periodo i prezzi delle abitazioni sono cresciuti in valori costanti del 51% in Italia e del 65% nei grandi comuni; quegli degli affitti del 49% in Italia e dell'85% nei grandi comuni

Tabella 7. Crescita dei prezzi delle abitazione e degli affitti (valori costanti)

	Crescita % 98/2005
Compravendite	
Grandi comuni	65
Comuni capoluogo	59
Italia	51
Roma	67
Milano	74
Affitti	
Grandi comuni	85
Comuni capoluogo	67
Italia	49
Roma	91
Milano	92

Fonte: Elaborazioni CRESME su dati Istat

8. La crescita della difficoltà di accesso alla casa: è sempre più difficile comprare per chi non ha casa, ma soprattutto è sempre più difficile affittare

Con il boom immobiliare l'accesso alla casa è diventato sempre più difficile. Per una famiglia con due redditi, di valore medio, l'acquisto di una abitazione in zone semicentrali della città, è negli ultimi anni fortemente cresciuto, in particolare nelle grandi aree urbane. Nel 2004 servivano infatti, 9,3 anni dei due stipendi cumulati, per poter acquistare una abitazione; nel 1995 ne bastavano 7,3; nel 1985 ne bastavano 5,3. Nelle città con meno di 80.000 abitanti si è saliti a 4,3 annualità, contro le 3 del 1995.

Tabella 8. - Capacità economiche di accesso alla proprietà dell'abitazione

Dimensione urbana	1965	1975	1985	1990	1992	1995	2000	2002	2003	2004
FAMIGLIA REDDITO MEDIO-(dirigente dello Stato e insegnante scuola media)										
ALLOGGIO IN ZONA SEMICENTRALE (110mq)										
costo per mq.										
Fino 80.000 abit.	35	95	320	690	830	870	1.200	1.410	1.500	1.570
80.000-250.000	50	120	550	960	1.170	1.280	1.570	1.860	1.960	2.020
Grande area urbana	90	250	1.120	2.100	2.530	2.130	2.530	2.950	3.180	3.410
costo totale (€)										
Fino 80.000 abit.	3.850	10.450	35.200	75.900	91.300	95.700	132.000	155.100	165.000	172.700
80.000-250.000	5.500	13.200	60.500	105.600	128.700	140.800	172.700	204.600	215.600	222.200
Grande area urbana	9.900	27.500	123.200	231.000	278.300	234.300	278.300	324.500	349.800	375.100
reddito della famiglia (€)										
1 ^a stipendio	129	238	913	1.188	1.270	1.348	1.549	1.592	1.605	1.664
2 ^a stipendio	98	176	801	1.023	1.095	1.126	1.270	1.307	1.387	1.433
reddito annuo	2.954	5.371	22.270	28.736	30.745	32.160	36.658	37.679	38.893	40.259
ANNUALITA' NECESSARIE PER L'ACQUISTO										
Fino 80.000 abit.	1,3	1,9	1,6	2,6	3,0	3,0	3,6	4,1	4,2	4,3
80.000-250.000	1,9	2,5	2,7	3,7	4,2	4,4	4,7	5,4	5,5	5,5
Grande area urbana	3,4	5,1	5,5	8,0	9,1	7,3	7,6	8,6	9,0	9,3

Fonte: CRESME/SI

Nel 2005 le famiglie con contratto di affitto con privato sono 3,2 milioni, con una incidenza media del 24% del costo dell'affitto sul reddito netto. Per le fasce più deboli, quelle con redditi famigliari netti inferiori a 10 mila euro annui, la percentuale è drammatica: il 47% del reddito serve per pagare l'affitto. Ma anche le famiglie con redditi netti da 10 a 20.000 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 in scadenza annua nei prossimi due anni ca. 750.000 contatti.

Tabella 9. La difficoltà di accesso per l'affitto

Classi di reddito netto	Incidenza affitto/reddito 2005	Incidenza affitto/reddito 2007
Fino a 10 .000	47%	66%
Da 10 a 20.000	29%	38%
Da 20 a 30.000	21%	28%
Da 30 a 40.000	19%	25%
Oltre 40.000	13%	17%
Totale	24%	32%

Fonte: Elaborazione CRESME su dati I Banca d'Italia e ISTAT, per ANCI

Il boom del mercato immobiliare ha comportato una crescita significativa del prezzo degli affitti, e con il rinnovo contrattuale nei prossimi due anni cambieranno le condizioni e l'incidenza degli affitti per il 50% delle famiglie. In sostanza per le famiglie con un reddito netto che non superi i 10 mila euro nel 2007, l'affitto richiederà non più il 47% ma il 66% del reddito netto; e per la classe da 10 a 20 mila euro si passerà dal 29% al 38%. Nel 2007 1,7 milioni di famiglie vivranno in condizioni di disagio abitativo dovuto al caro affitto.

Tabella 10. Stima delle famiglie in condizioni di disagio economico 2005 –2007(famiglie con rapporto canone /reddito superiore al 30%)

Classi di reddito	2005	2007	% su famiglie in affitto
Fino a 10 .000	668.500	668.500	100%
Da 10 a 20.000	616.750	907.300	74%
Da 20 a 30.000	68.050	148.200	28%
Da 30 a 40.000	2.000	34.260	25%
Oltre 40.000	-	-	17%
Totale	1.355.300	1.758.260	32%

Fonte: Elaborazione CRESME su dati I Banca d'Italia e ISTAT, per ANCI

10. Il boom della produzione privata e la scomparsa dell'edilizia pubblica

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 2005 saranno 300.000, quando nel 1999 erano solo 193.000.

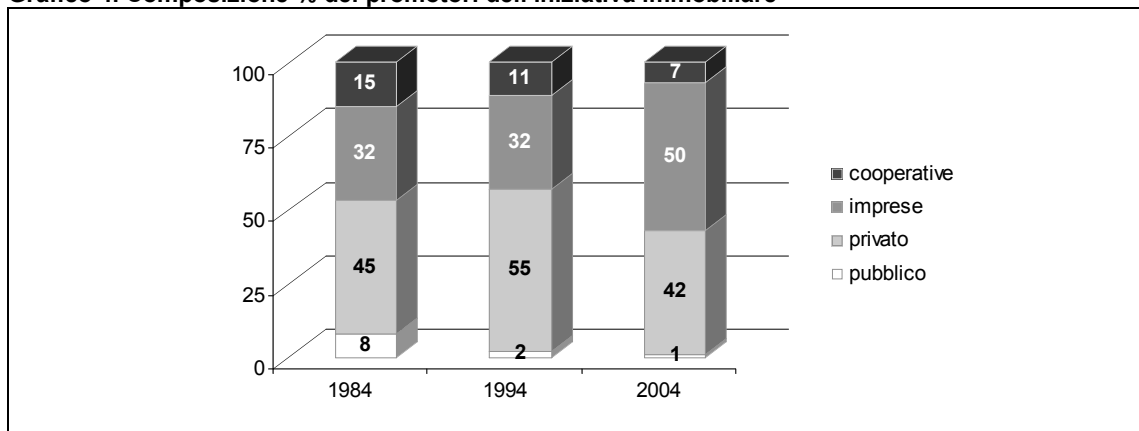
Tabella 11. Numero di abitazioni ultimate in Italia (migliaia)

	In fabbricati residenziali di nuova costruzione			* da ampliamenti e in edifici non residenziali	TOTALE GENERALE	di cui abusive
	Mono-bi familiari	Pluri familiari	Totale			
1982	148	239	388	57	444	70
1988	70	127	197	33	230	50
1991	74	147	221	30	251	46
1999	46	113	159	34	193	25
2000	43	116	159	39	198	23
2001	48	127	175	47	222	22
2002	50	153	204	38	242	25
2003	50	164	214	38	252	29
2004	51	187	238	40	278	32
2005	50	209	259	41	300	32

Fonte: CRESME/SI (*) abitazioni ricavate da ampliamenti di edifici preesistenti o in nuovi edifici non residenziali

Nell'analisi della produzione edilizia emerge infatti la forte crescita dei promotori immobiliari e la riduzione del peso delle cooperative di abitazione e soprattutto degli enti pubblici.

Grafico 4. Composizione % dei promotori dell'iniziativa immobiliare



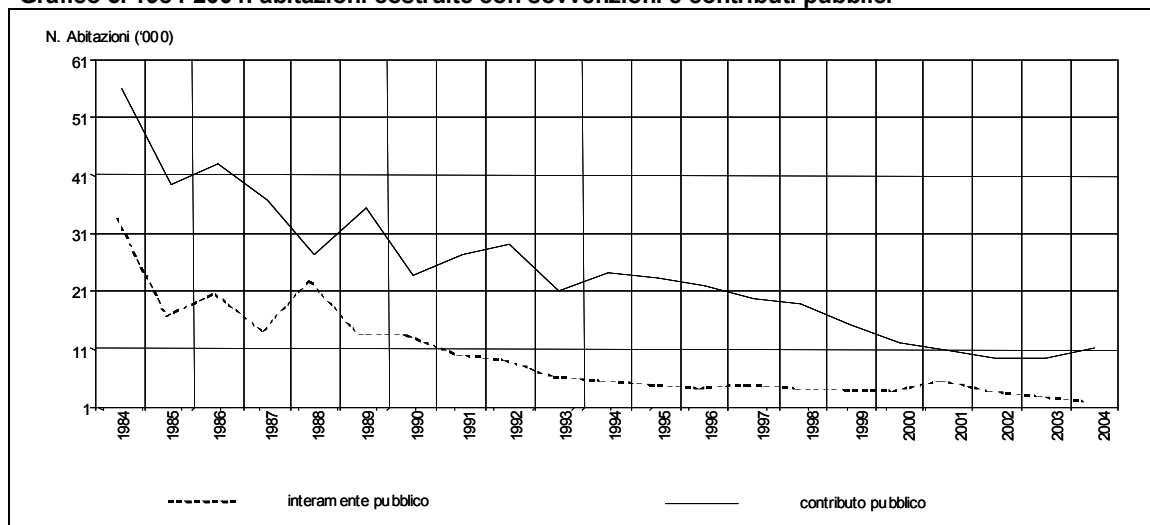
Fonte:Stime CRESME/SI su dati ISTAT

Nel 1984 il settore pubblico vedeva realizzate direttamente, in forma sovvenzionata, 34.000 abitazioni destinate all'edilizia economico e popolare, nel 2004 l'edilizia residenziale economica e popolare vede ultimate in tutta Italia 1.900 abitazioni.

Nel 1984 venivano realizzate attraverso i regimi dell'edilizia agevolata o convenzionata 56.000 abitazioni: nel 2004 si scende a 11.000 abitazioni.

Il settore pubblico a partire dalla seconda metà degli anni '80 si ritira dal terreno dell'edilizia economica e popolare, affidandosi solo alla politica dei buoni casa.

Grafico 5. 1984-2004: abitazioni costruite con sovvenzioni e contributi pubblici



Fonte:Stime CRESME/SI su dati ISTAT

11. Elementi di sintesi per una riflessione di politica abitativa

Lo scenario tracciato fissa gli elementi descrittivi di una fase economica e sociale del nostro paese nella quale la questione abitativa svolge un ruolo centrale per quanto riguarda l'agenda politica. In sintesi le questioni da porre sul tavolo della riflessione sembrano essere le seguenti:

- stiamo vivendo in questi anni 2000 una fase di forte crescita della domanda. Si tratta di una domanda che è in primo luogo 'primaria', vale a dire fatta di nuove famiglie (autoctone e extracomunitarie) che cercano una propria casa: in affitto, prevalentemente, ma anche da acquistare. Le dimensioni di questa domanda sono sorprendenti, da anni '70 più che da anni 2000: 250.000 nuove famiglie all'anno dal 2001 al 2005;
- a questa forte domanda 'primaria' si è affiancata, con la crisi economica, una domanda di investimento e di qualità che ha aiutato un mercato immobiliare, già vivace per la domanda primaria, a crescere con modalità sorprendenti, 'storiche'; e soprattutto una condizione di accesso al credito particolarmente favorevole che ci ha riportato agli anni '60;
- la crescita c'è stata prima in termini di compravendite (dal 1998 al 2004 è stato compravenduto il 27% dello stock abitativo del nostro paese), poi nei prezzi delle abitazioni. Tanto che nella storia del nostro paese non si sono mai toccati livelli così alti nel rapporto tra reddito necessario per l'acquisto e valore della casa;
- ma la crescita c'è stata anche in termini di affitto, soprattutto nelle grandi aree urbane. Le aree dove si concentra il mercato dell'affitto. Dal 1998 al 2004 nelle grandi città italiane i prezzi degli affitti in valori costanti sono cresciuti dell'85%;
- in questa fase ciclica, alcune fasce della domanda sono state penalizzate. Si tratta delle fasce più deboli, in gran parte quelle che si rivolgono all'affitto rispetto alla proprietà. In sostanza la crescita sorprendente del mercato immobiliare ha aumentato il numero di famiglie che con difficoltà riescono ad accedere al bene casa. Non solo, le cose peggioreranno nei prossimi due-tre anni a causa della rivalutazione verso l'alto che molti contratti in scadenza dovranno registrare. La ricerca del CRESME mette in evidenza come nel 2007 ca. 1,7 milioni di famiglie dovranno destinare più del 30% del loro reddito netto per pagare l'affitto del proprio alloggio. (Per le 680.000 famiglie in affitto con un reddito netto inferiore ai 10.000 euro l'anno, la percentuale salirà dal 47% del 2005 al 66% del 2007);

- E, sotto questa luce, pesano più del passato le domanda di sfratto richieste, i provvedimenti emessi e gli sfratti eseguiti (oltre 80.000 negli ultimi quattro anni gli sfratti eseguiti con ufficiale giudiziario);
- A fronte della crescita della domanda, dei prezzi, delle compravendite, delle nuove costruzioni private, e della crescente difficoltà di accedere all'affitto, l'offerta ha visto 'scompare' nella sostanza una tradizionale funzione pubblica: l'edilizia sovvenzionata è 'evaporata' passando dalle 34.000 abitazioni ultimate nel 1984, alle 1.900 del 2004; l'edilizia agevolata e convenzionata si è fortemente ridotta, scendendo dalle 56.000 abitazioni ultimate nel 1984 alle 11.000 del 2004. L'intervento pubblico nel mercato abitativo si è molto ridotto in termini di risorse, e, allo stesso tempo ha scelto altre strade, quelle del sostegno diretto alla famiglia, attraverso le varie forme di "buoni casa" che si scontrano con i prezzi alti del mercato;

La "questione abitativa" è così tornata a far parlare di sé, attraverso quattro declinazioni:

- o L'emergenza dei senza casa e degli extracomunitari, che ha riportato nelle nostre città la questione delle occupazioni e delle baraccopoli;
- o L'emergenza della fascia più debole della popolazione residente, che è cresciuta con la crisi economica e con il boom immobiliare, e si esprime affollando i bandi per le graduatorie dei 'buoni casa' e della residua edilizia economica popolare;
- o L'emergenza di una fascia di domanda che vede e vedrà aumentare il peso dell'affitto sul proprio reddito, e quindi, l'emergenza di una domanda media o medio-bassa che registrerà un significativo peggioramento della propria condizione abitativa;
- o E infine una domanda di non proprietari, che si scontra con i picchi troppo alti dei prezzi che l'attuale fase di mercato sta vivendo.

E' evidente come in questo contesto debbano emergere nuove linee di intervento da parte del soggetto pubblico da mettere in atto nei prossimi cinque anni. Queste nuove linee di intervento dovranno rispondere a tre emergenze che derivano dall'analisi della domanda:

- la salvaguardia di un mercato della casa in affitto per le famiglie a basso reddito (autoctone e extracomunitarie);
- l'ampliamento di un mercato dell'affitto per le famiglie a reddito medio e medio-basso, che non hanno casa di proprietà, a 'prezzi' ragionevoli;
- l'ampliamento del mercato dell'offerta di alloggi da compravendere a prezzi calmierati rispetto agli eccessi della fase ciclica immobiliare.