



*LA QUESTIONE ABITATIVA E IL PIANO
CASA NAZIONALE 2009*

LA QUESTIONE ABITATIVA

LA PROPRIETA' DELLA CASA IN ITALIA Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione di residenza - %

	1981	1991	1997	2002	2003	2004	2005
Affitto e subaffitto	35,2	25,4	22,0	18,7	18,5	18,6	18,8
Proprietà, usufrutto, riscatto	59,2	67,9	71,3	75,2	75,2	75,2	74,2
Uso gratuito	5,6	6,7	6,7	6,1	6,3	6,2	7,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Elaborazione ANCE su dati ISTAT: per gli anni 1981 e 1991 elaborazione su dati censuari; per gli anni successivi indagine sui consumi delle famiglie.

Stima al 2007: 75%

LA QUESTIONE ABITATIVA

Un elevato grado di abitazioni in proprietà comporta:

- Rigidità sulla mobilità per lavoro
- Indebitamento delle famiglie
- Difficoltà per molti proprietari (*soprattutto anziani*) di far fronte ai costi di mantenimento del patrimonio
- **Basso stock di alloggi in affitto**

LA QUESTIONE ABITATIVA

L'Italia è uno dei paesi europei dove la quota di abitazioni in affitto sul totale delle abitazioni occupate è tra le più basse

LA QUESTIONE ABITATIVA

Abitazioni in affitto sul totale delle abitazioni occupate



Germania 57.30%



Regno Unito
29.30%



Italia 18.80%

Elaborazione ANCE su dati EUROSTAT ed ISTAT



LA QUESTIONE ABITATIVA

L'anomalia italiana risulta ancora maggiore se si confrontano i dati europei sulla spesa pro-capite per l'abitazione sociale

LA QUESTIONE ABITATIVA

Spesa procapite per le politiche di alloggio sociale (2003)



Regno Unito
369,0



Francia
200,0



Grecia
105,0

Italia 5,0





LA QUESTIONE ABITATIVA

Solo il 34% delle famiglie in affitto con redditi medio-bassi paga un canone di affitto sostenibile (minore del 30% reddito)

LA QUESTIONE ABITATIVA

Cosa è successo nelle Marche?

LA QUESTIONE ABITATIVA

Famiglie residenti

Da circa
533.000
nel 1998

A circa
615.000
nel 2007

15% in più

Anziani

Separati

Giovani alla prima occupazione

Immigrati (sono più che raddoppiati dal 2000 al 2006)

Aumento di famiglie composte da:

LA QUESTIONE ABITATIVA

Queste famiglie hanno in comune:

Bassa capacità economica

Grande difficoltà ad accedere al libero mercato degli affitti e tanto meno a quello della proprietà

Le risposte sono:

il sostegno al reddito per rimanere nel libero mercato degli affitti



l'alloggio sociale



LA QUESTIONE ABITATIVA

La domanda di accesso alla casa pubblica

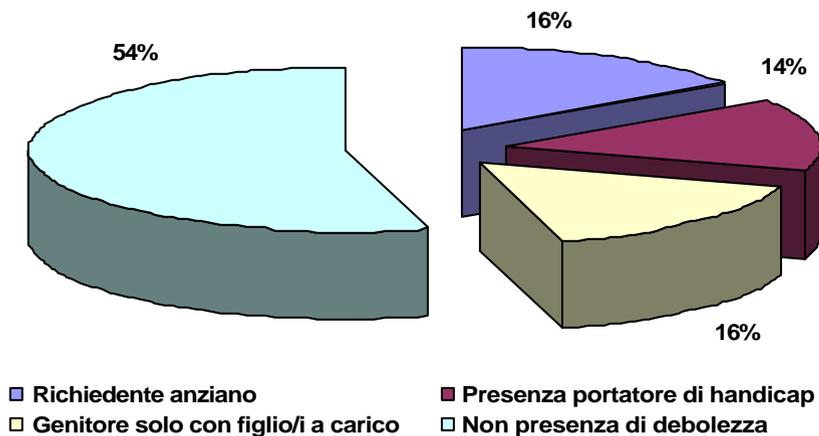
Sono circa **8.000** le domande per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica pari a circa il 2% delle famiglie residenti nelle Marche

Motivi di dissuasione alla partecipazione ai bandi regionali

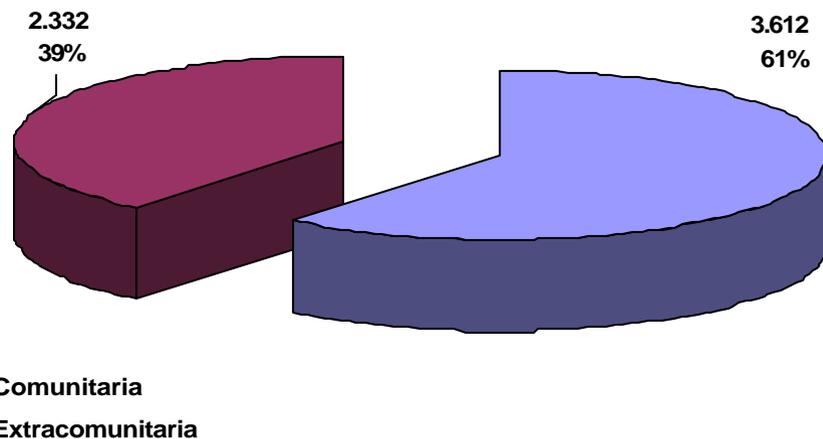
L'esigua offerta (*pari a circa **130** nuovi alloggi l'anno*)
Lentezza della macchina burocratica (*circa **600** i giorni in media per l'approvazione delle graduatorie*)

LA QUESTIONE ABITATIVA

Situazioni di debolezza sociale (46%)



Nazionalità del richiedenete

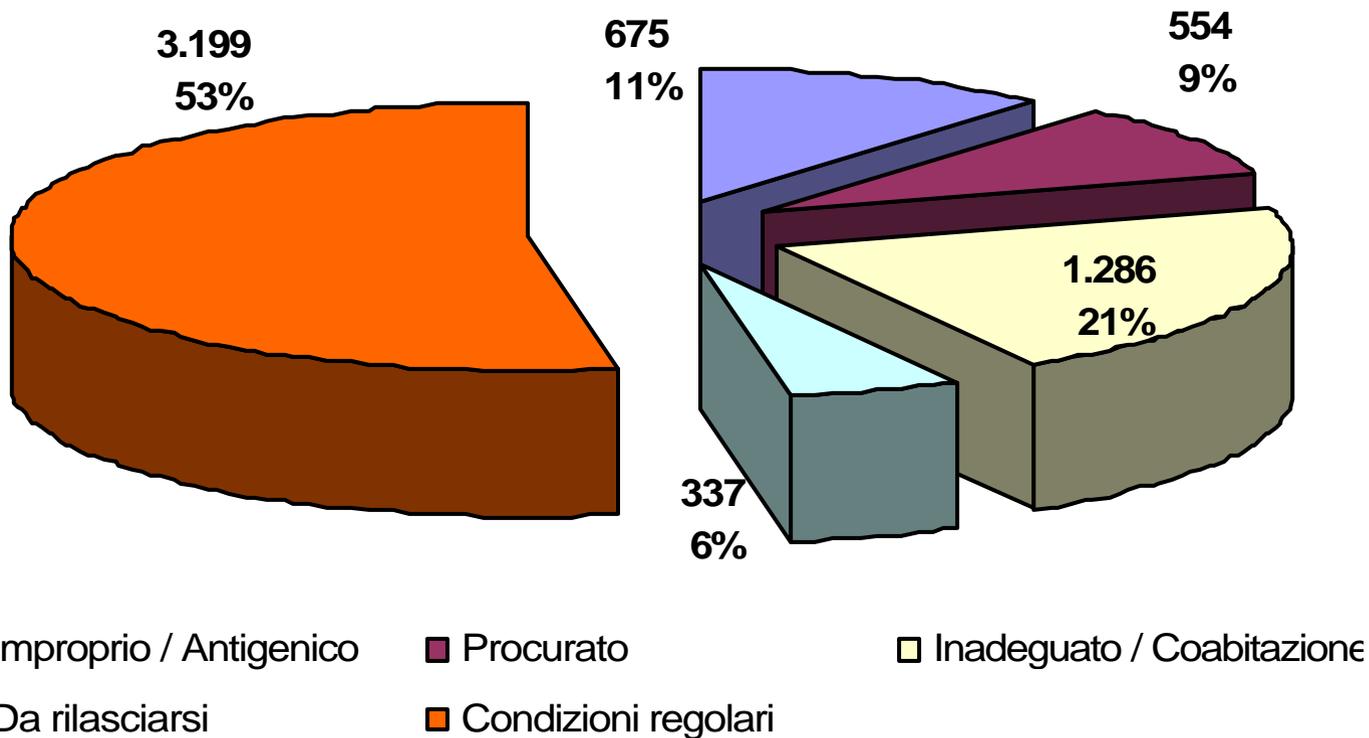


Fonte Regione Marche

Archivio dati Graduatorie ERP Dicembre 2007

LA QUESTIONE ABITATIVA

Precarietà abitativa (47%)



Fonte Regione Marche

Archivio dati Graduatorie ERP Dicembre 2007

LA QUESTIONE ABITATIVA

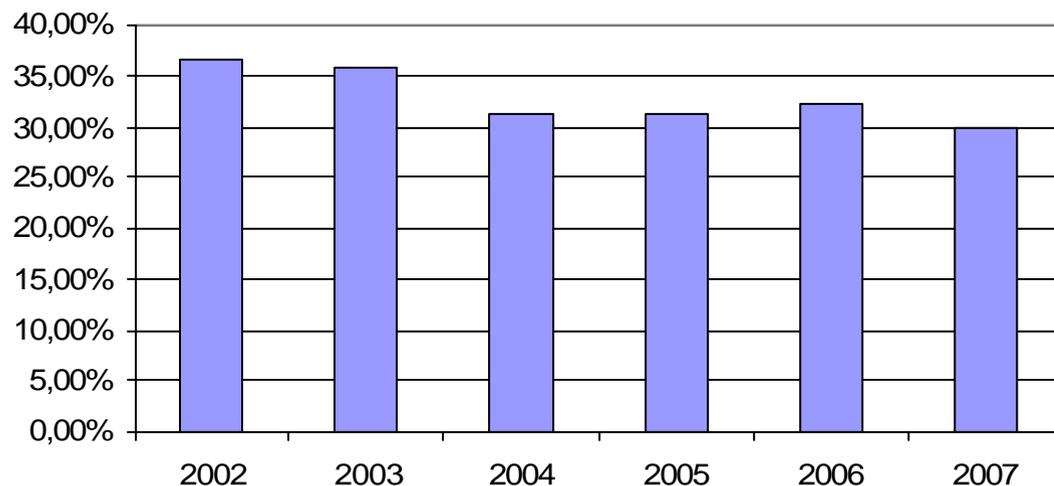
La domanda di sostegno al reddito per la locazione

Le domande presentate per l'accesso al Fondo di sostegno alla locazione sono passate da **6.300** nel 2002 a **9.500** nel 2007 corrispondenti a circa 1-2% delle famiglie residenti.

LA QUESTIONE ABITATIVA

A tale crescita della domanda non è sempre seguito un adeguato incremento del fondo.

Fondo Sostegno alla Locazione
Grado di soddisfacimento della domanda

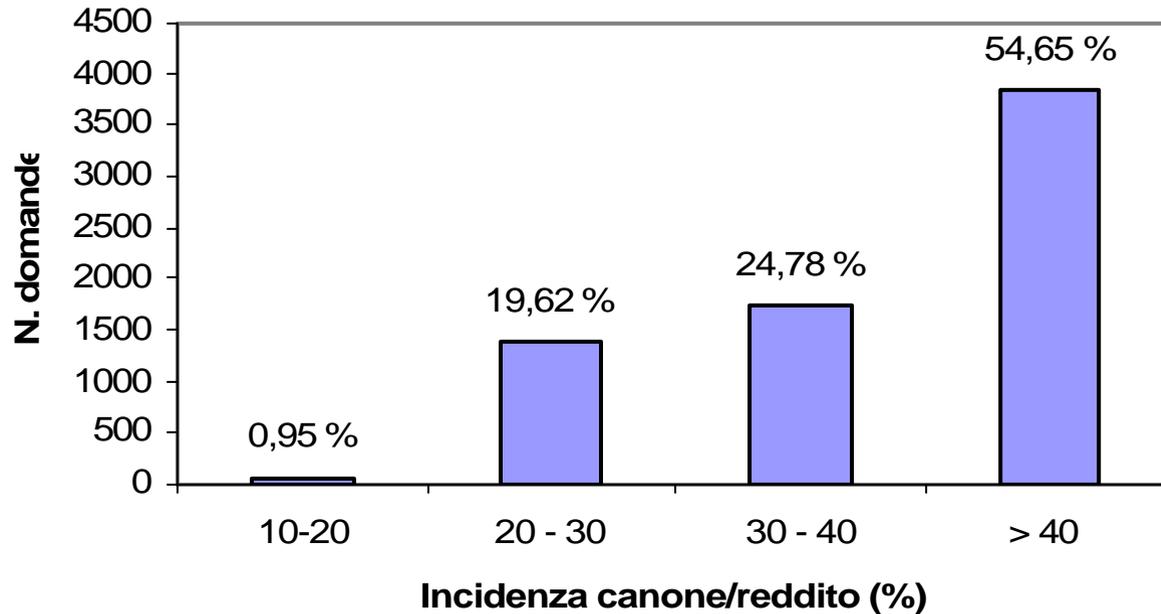


Fonte Regione Marche

Archivio dati Fondo Sostegno alla locazione

LA QUESTIONE ABITATIVA

Fondo Sostegno alla Locazione Numero domande per Incidenza Canone/Reddito Anno 2005



Fonte Regione Marche

Archivio dati Fondo Sostegno alla locazione

LA QUESTIONE ABITATIVA

L'EMERGENZA ABITATIVA NON INVESTE SOLTANTO
COME NEL PASSATO LE CATEGORIE EMARGINATE
(Disoccupati, lavoratori precari, sfrattati, etc)

MA ANCHE LA " NUOVA POVERTA' "
(Famiglie monoreddito che non sono in grado di accedere al
libero mercato degli affitti)

LA QUESTIONE ABITATIVA

BREVE STORIA DEGLI ULTIMI VENTI ANNI

- Dal 1978 al 1998 il settore ha beneficiato di un flusso costante di finanziamenti (prelievo GESCAL);
- Contemporaneamente alla cessazione del prelievo GESCAL (1998) è avvenuto il trasferimento delle politiche abitative alle Regioni.

LA QUESTIONE ABITATIVA

BREVE STORIA DEGLI ULTIMI VENTI ANNI

(segue)

- Fino al 2008 la Regione Marche è stata in grado di finanziare programmi di edilizia sociale facendo ricorso ad economie pregresse.
- Oggi, venuto a mancare il sostegno dello Stato ad eccezione di interventi sporadici, le Marche, come quasi tutte le altre Regioni, non sono più in grado di sostenere il settore, se non vendendo il patrimonio abitativo pubblico.

IL NUOVO PIANO CASA NAZIONALE

IL PIANO CASA VARATO DAL GOVERNO NEL LUGLIO 2009 PREVEDE:

- Incremento del patrimonio alloggiativo pubblico;
- Offerta di alloggi sociali a canone moderato e successiva vendita all'inquilino al termine della locazione;
- Incremento dell'offerta abitativa in locazione o destinata alla vendita a valori di mercato;
- Programmi di riqualificazione urbana.

IL NUOVO PIANO CASA NAZIONALE

GLI INTERVENTI SONO CARATTERIZZATI DA:

Elevati livelli di vivibilità, sicurezza e sostenibilità energetica/ambientale

CRITERI DI PRIORITÀ PER IL FINANZIAMENTO:

- Fabbisogno abitativo
- Apporto di risorse private
- Incidenza di alloggi sociali previsti
- Fattibilità dei progetti
- Agevolazioni comunali in tema di ICI e oneri di costruzione.

IL NUOVO PIANO CASA NAZIONALE

NON FORNISCE SUFFICIENTI GARANZIE PER SPERARE IN UN RILANCIO DEL SETTORE, PER:

- Scarsità di risorse dello Stato (circa 600 mln);
- Realizzazione di alloggi a canone moderato mediante il partenariato pubblico/privato, ma mancanza di prospettive per gli alloggi pubblici destinati alle fasce più deboli (se non con altre forti dismissioni del patrimonio alloggiativo);

IL NUOVO PIANO CASA NAZIONALE

NON FORNISCE SUFFICIENTI GARANZIE PER SPERARE
IN UN RILANCIO DEL SETTORE, PER:

(segue)

- Affidamento su risorse non certe e che potrebbero avere ricadute negative sull'assetto del territorio (project financing, cessione/incremento di diritti edificatori, riduzione ICI a scapito dei Comuni).

IL NUOVO PIANO CASA NAZIONALE

COSTITUISCE UNA NOVITA' INTERESSANTE L'INTRODUZIONE DEL FONDO IMMOBILIARE NAZIONALE E DEL SISTEMA INTEGRATO CON I FONDI LOCALI, A CUI POSSONO ADERIRE INVESTITORI ISTITUZIONALI A LUNGO TERMINE.

Il sistema economico della Regione Marche sarà in grado di cogliere queste opportunità ?

LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

Locazione

- Incremento dell'offerta di alloggi pubblici



LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

Locazione

- Riqualficazione del patrimonio abitativo pubblico



LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

Locazione

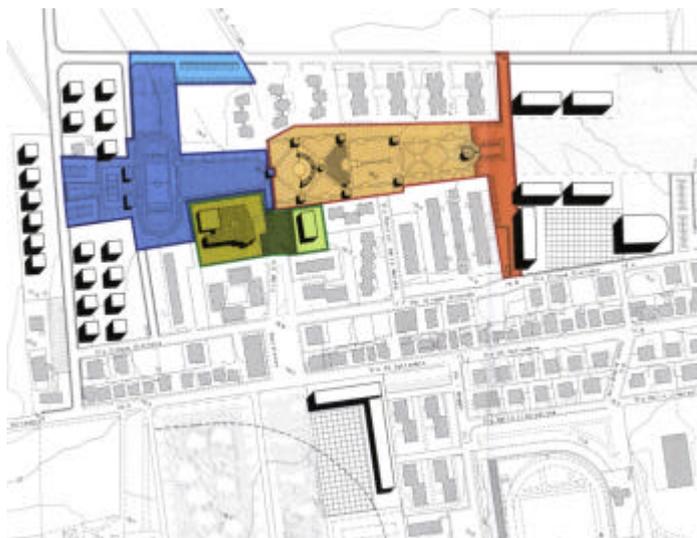
- Incremento dell'offerta a canoni moderati



LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

Locazione



- Riqualficazione delle aree degradate urbane



PEEP P.S. Elpidio

LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

Locazione

- Contributi per il sostegno degli affitti



LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

Accesso alla proprietà

(solo per giovani coppie)

- Buoni casa
- Fondo di garanzia mutui prima casa



LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

Accesso alla proprietà

(per cooperative edilizie di italiani/immigrati)



- Autocostruzione

LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

Qualità dell'abitare

- Requisiti minimi di sostenibilità edilizia per l'accesso ai finanziamenti regionali



- Incentivi per sostenibilità elevata

LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

Qualità dell'abitare

- Accessibilità per tutti i nuovi alloggi pubblici (totale assenza di barriere architettoniche)



LE POLITICHE DI EDILIZIA SOCIALE NELLE MARCHE

INTERVENTI AVVIATI NEL QUINQUENNIO 2004-2008

Qualità dell'abitare



- Sperimentazione su:

Nuove tipologie residenziali

Bioarchitettura e risparmio energetico

Nuove tipologie di accessibilità