

**PER UNA VALUTAZIONE DELLE POLITICHE DELL'ABITARE
LOTTA ALLE DISUGUAGLIANZE, RIGENERAZIONE URBANA
E FORMA DI INNOVAZIONE SOCIALE.**

Federica De Luca e Giovannina Assunta Giuliano

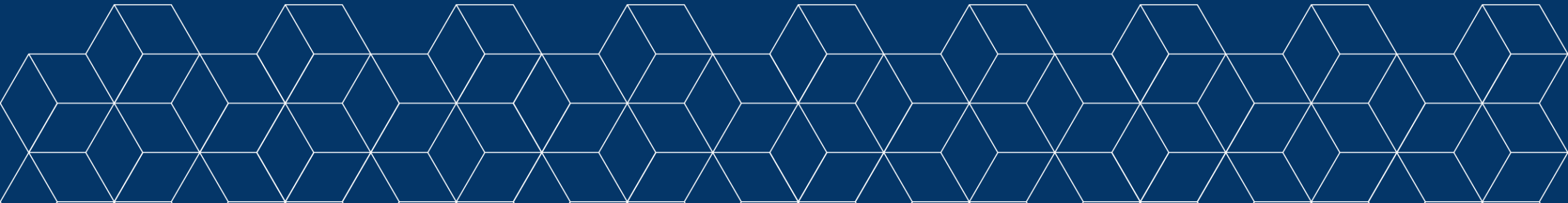
«Missione Italia 2024»

Tavolo di co-working «Cambiamenti di sistema per un nuovo abitare»

IFEL E INAPP

Corsie Sistine - Complesso ospedaliero di Santo Spirito in Sassia Roma, Roma

Giovedì 4 luglio 2024



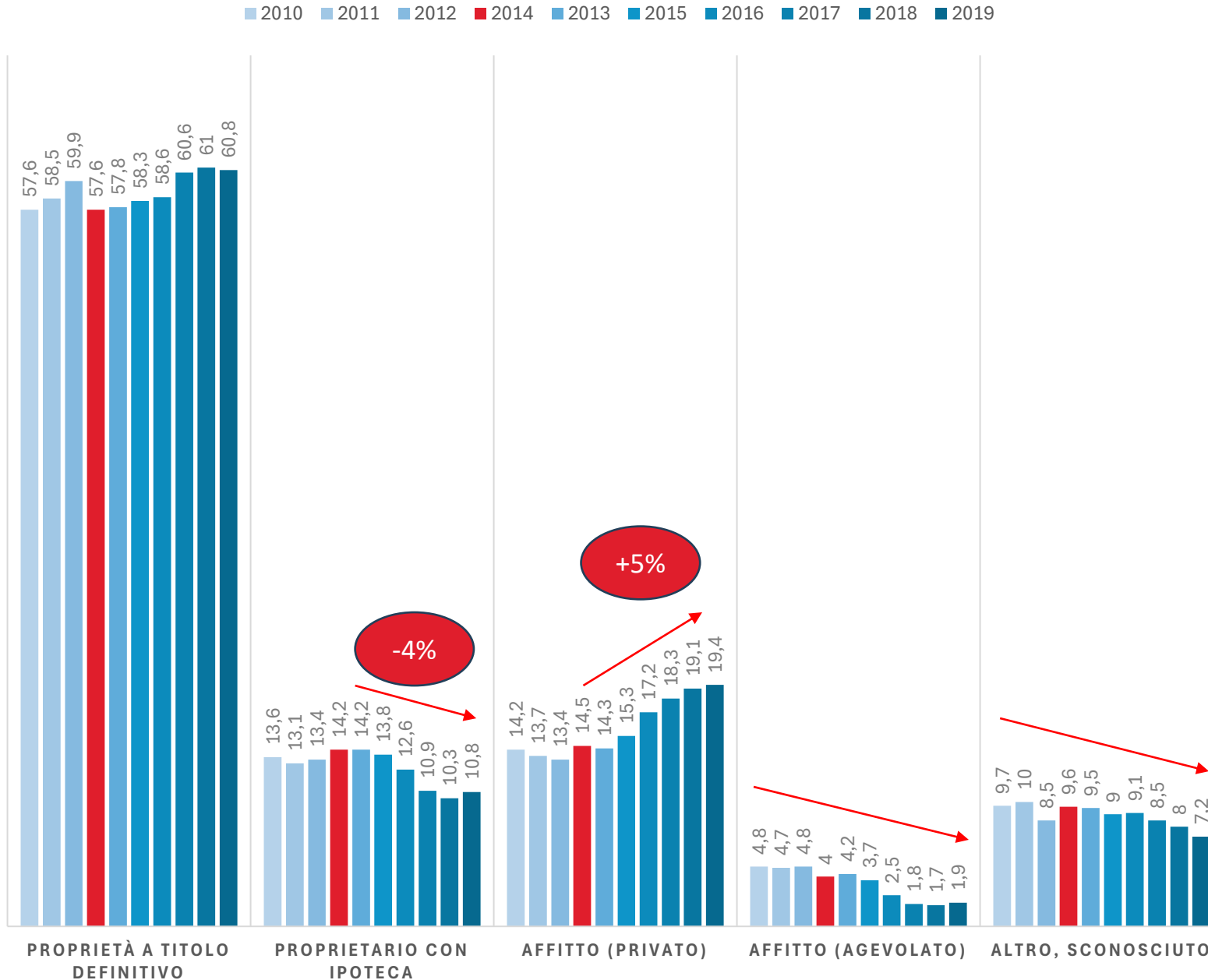
- Il “sistema abitativo” italiano è **fondamentalmente basato sulla proprietà** (Ocse, 2020):
 - - il 72% della popolazione vive in una casa di proprietà (61% senza mutuo e 11% con mutuo),
 - - solo il 20% vive in affitto
 - - il restante 9% vive in usufrutto o uso gratuito.

Tale distribuzione, visto il fragile modello di welfare italiano sul fronte dell’abitare, ha garantito per decenni alle fasce vulnerabili del nostro paese una sorta di “scudo” di protezione dal rischio di povertà.

- **Nella popolazione italiana «a basso reddito» ...**
 - Il 50% vive una condizione di **sovraccarico** rispetto alle spese della casa (Ocse, 2020).
 - indipendentemente dal titolo di godimento, il 23% vive in condizioni di “sovraffollamento” e non risulta accedere a forme strutturali di sussidio (Ocse, 2020) → l’Italia detiene il primato relativo al **sovraffollamento** fra i paesi OCSE
- **Tassi di povertà in Italia nel 2022**
 - Le persone a rischio di esclusione sociale sono il **24%**, leggermente in calo rispetto al 2021 e al 2020 (*Arope)
 - Le persone a rischio di povertà sono il **20%**, stabili rispetto al 2021 (povertà relativa *Eurostat)
 - **Le famiglie più povere sono quelle che hanno maggiori difficoltà rispetto al pagamento dell’affitto e al pagamento delle utenze:**
 - ✓ tra le famiglie in grave difficoltà il 45% vive in **affitto**,
 - ✓ tra **chi non possiede una casa l’incidenza della povertà è del 21,2%** contro il 4,8% di chi vive in abitazioni di proprietà ed entrambi i valori sono in crescita rispetto al 2021 (erano al 19,1% e al 4,3%).



Distribuzione popolazione per 'Titolo di godimento', per anno



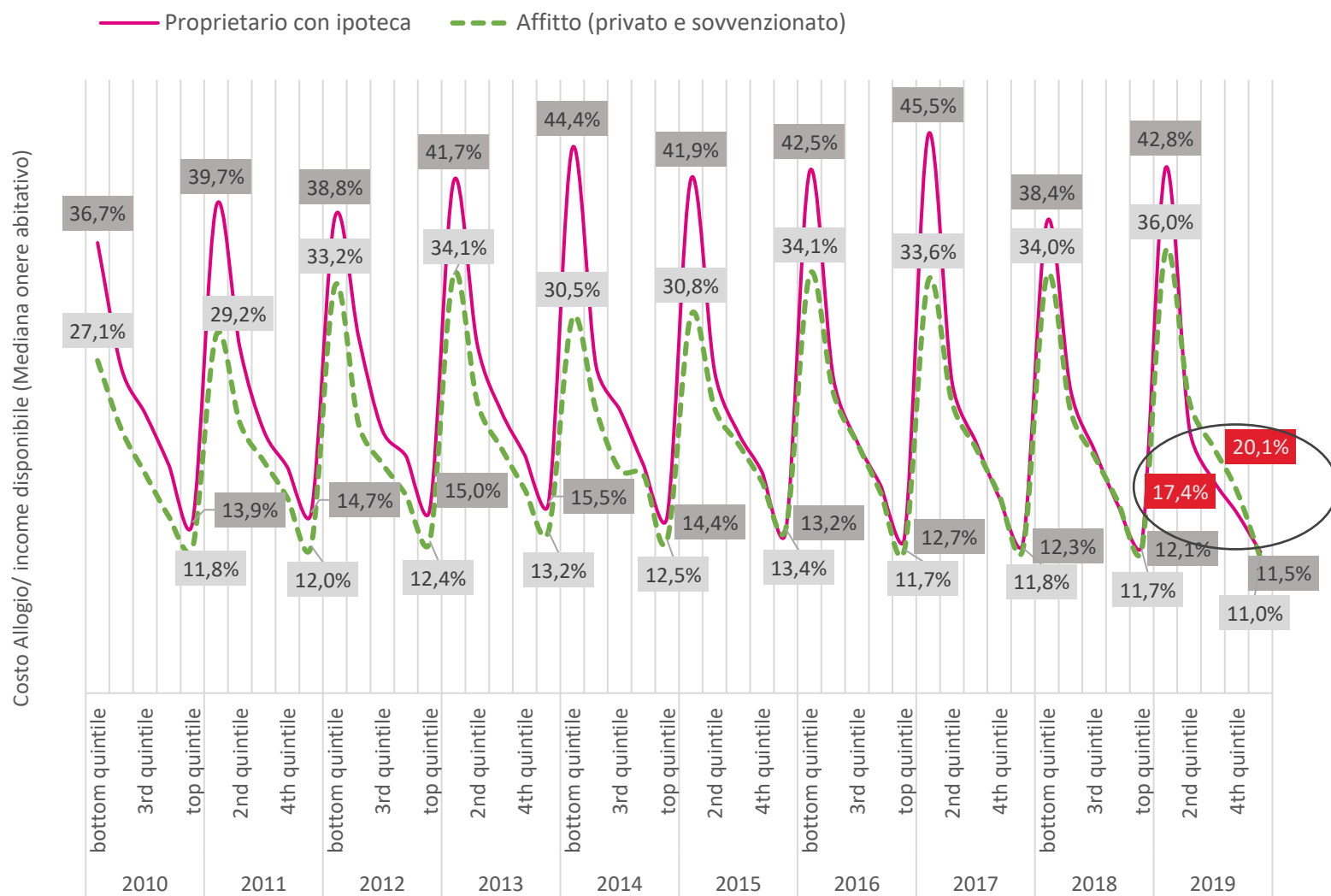
❖ Aumentano le famiglie in Affitto

La spinta verso l'affitto a prezzi di mercato sembra essere un fenomeno generale del nostro paese che dal 2014 ha visto

- calo costante della quota di popolazione che vive in case proprietà (con mutuo) a vantaggio della quota di popolazione che vive in affitto
- nel 2010 la quote di chi viveva in affitto e chi pagava un mutuo erano alla pari al 14% circa...

.....nel 2019, i proprietari con mutuo sono scesi al 10% e gli individui in affitto hanno raggiunto il 19,2%

Onere del costo dell'alloggio delle famiglie a basso e medio reddito sul reddito disponibile, per quintile, tipo di possesso e anno (Italia).



❖ Il peso delle spese dell'affitto rispetto al reddito è andato costantemente aumentando.

In Italia il mercato dell'affitto è sempre stato meno oneroso rispetto a quello dei mutui, così, fino al 2014 il ricorso all'affitto, soprattutto fra le persone a basso reddito (ultimo quintile di reddito) consentiva di "rimanere" intorno al 30% del rapporto spesa/reddito, 10 punti percentuali in meno rispetto al peso del mutuo, che è sempre stato intorno al 40%.

Dal 2015, affitto e mutuo hanno teso ad "assomigliarsi" sempre di più in termini di peso sul reddito e il peso dell'affitto è diventato sempre più alto nelle popolazioni a medio reddito

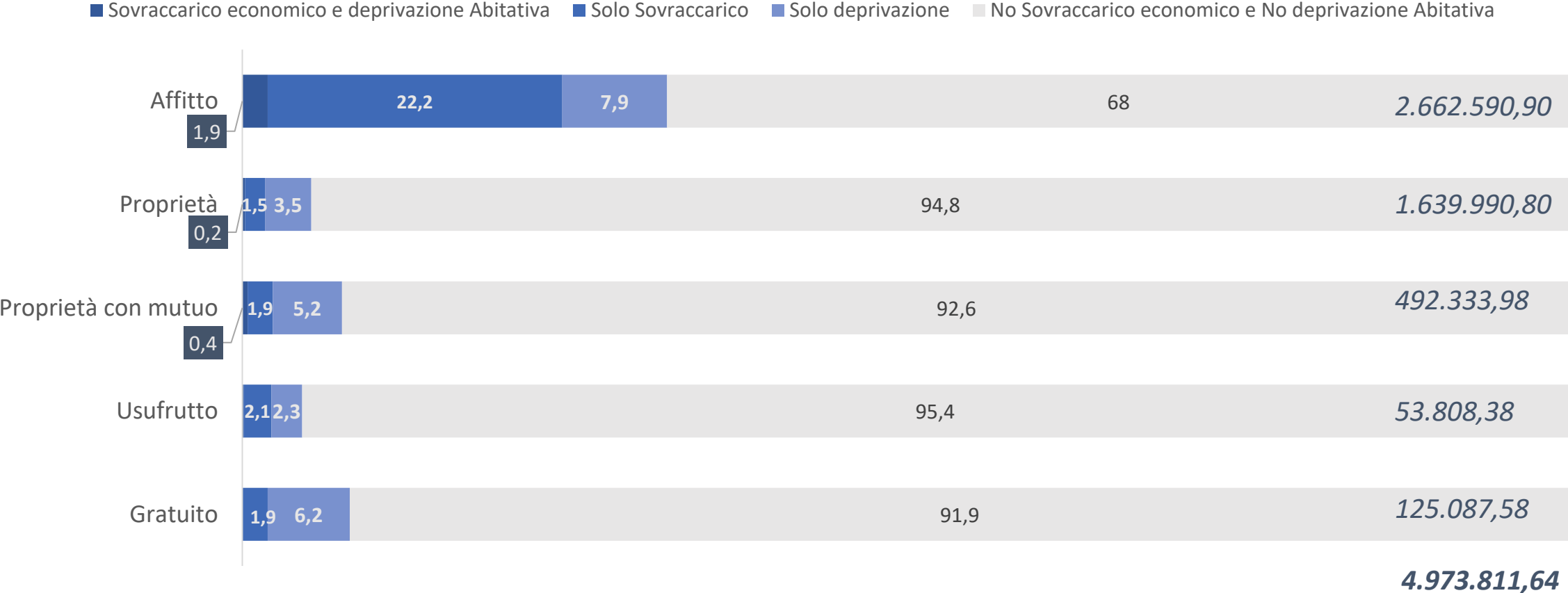
Fonte: [OECD Affordable Housing Database](#)



IL CONTESTO (ITA)

Accessibilità alloggi per sovraccarico economico e deprivazione dell'abitazione, distribuzione % per titolo di godimento (2021)

- ❖ Il Disagio abitativo coinvolge il 32% della popolazione in Affitto
- ❖ In totale (circa) 5 milioni di individui

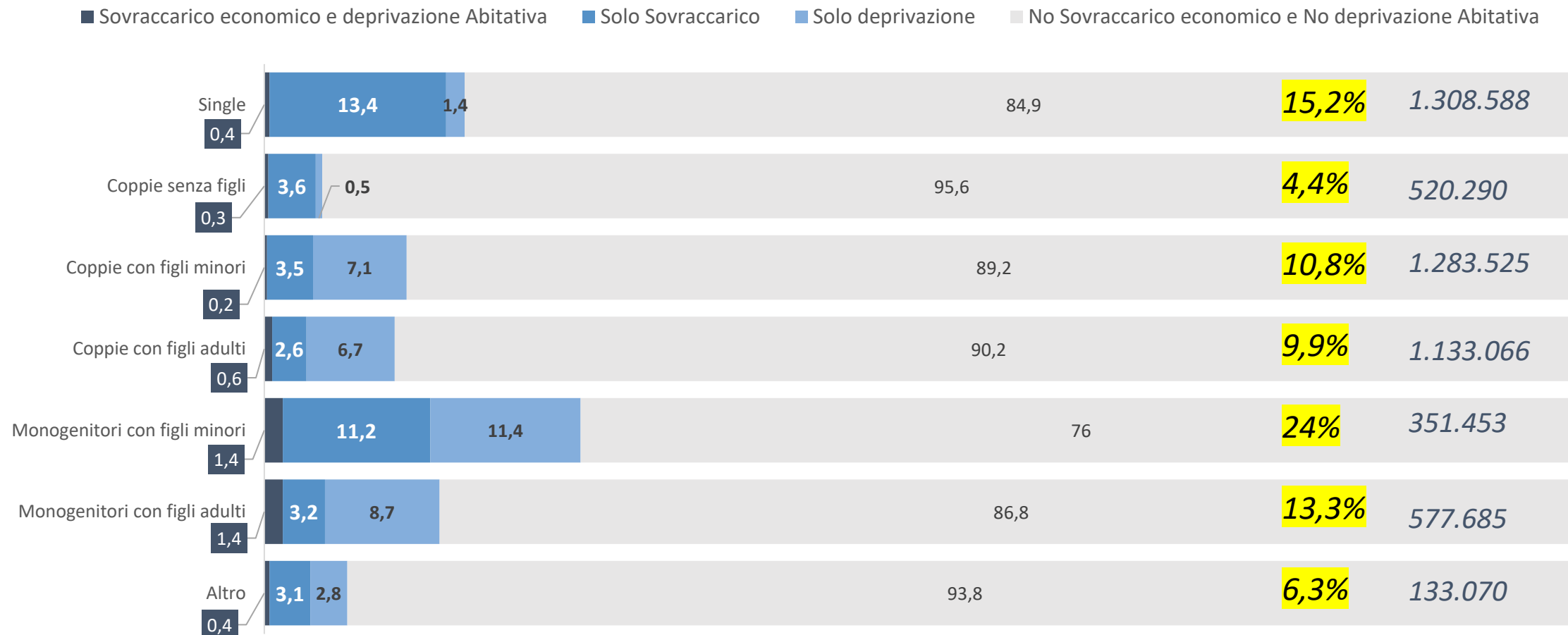


Fonte: Ns. Elaborazioni su Dati IT-Silc 2021

IL CONTESTO (ITA)

Accessibilità alloggi per sovraccarico economico e deprivazione dell'abitazione, distribuzione % per tipologia familiare (2021)

❖ Il Disagio abitativo coinvolge prevalentemente «monogenitori con figli»; Single; Coppie con figli minori; Single; Coppie con figli minori;

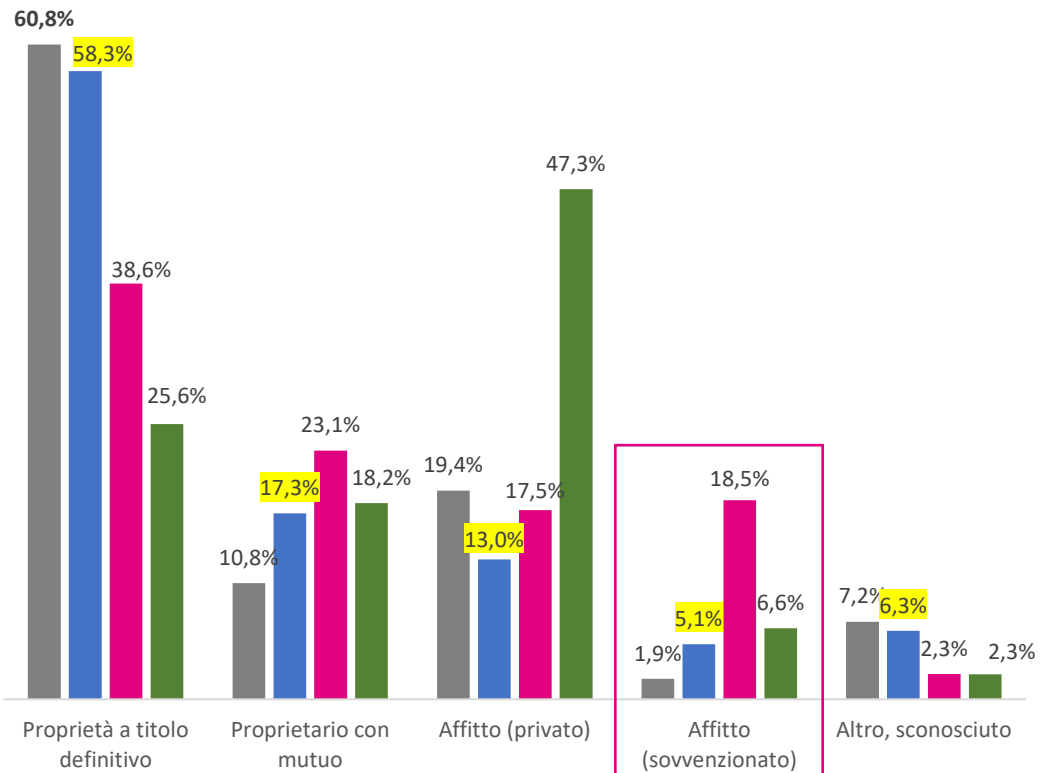


Fonte: Ns. Elaborazioni su Dati IT-Silc 2021

IL CONTESTO (EU)

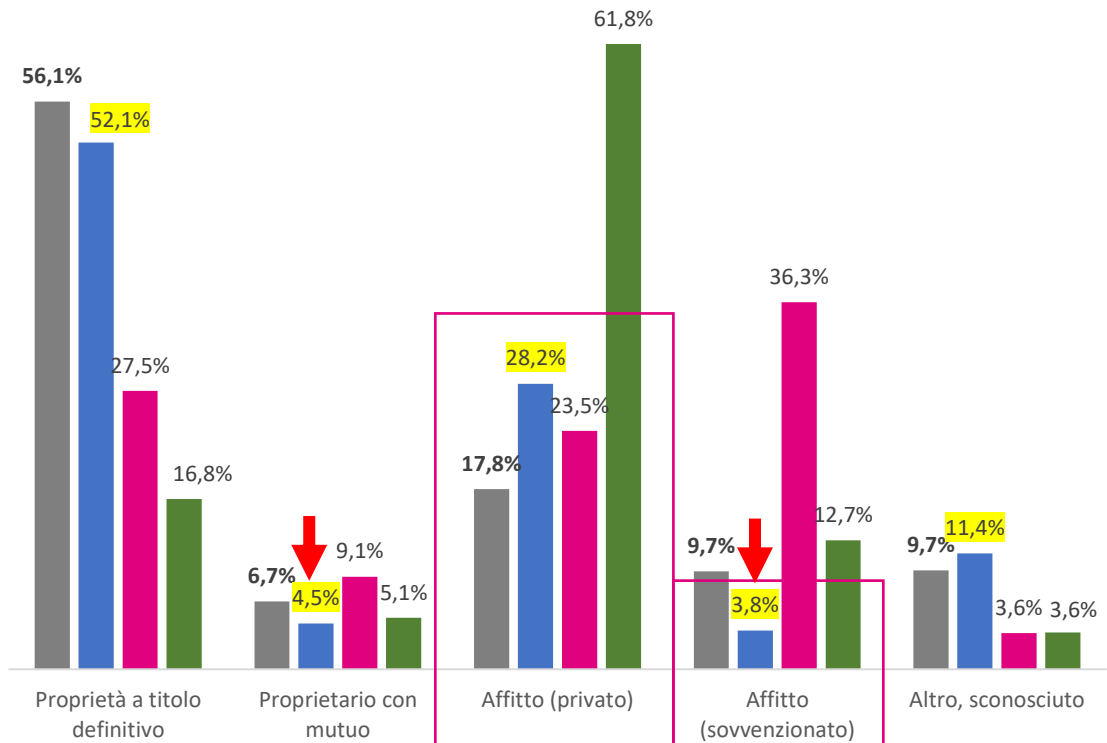
Titolo di godimento (2020)

■ Italy ■ EU ■ France ■ Germany



Titolo di godimento fra le persone a basso reddito (2020)

■ EU ■ Italy ■ France ■ Germany



IL CONTESTO (EU)

Seppure la distribuzione del “titolo di proprietà” in **Italia** risulti in linea con la media dell’Europa “a 28”, rispetto a paesi come la **Francia** e come la **Germania** emergono delle differenze notevoli.

PROPRIETA’/AFFITTO

In Francia e in Germania, infatti, il sistema abitativo non è fondato sulla proprietà:

- in Germania il **47% della popolazione generale vive in “Affitto (Privato)”** e solo il 25% della popolazione risulta «proprietaria senza mutuo»
- in Francia la **quota di popolazione «proprietaria senza mutuo» non raggiunge il 40%** contro il 58% in Italia
- in Francia il **18% della popolazione vive in “affitto agevolato”** contro il **2% della popolazione Italiana** (dato non solo basso ma in costante diminuzione visto che registra un calo del 3% dal 2010)

NELLA POPOLAZIONE A BASSO REDDITO..

- **“affitto agevolato”** sale al 36% in Francia contro il 3,8% in Italia.

In altre parole, l’affitto agevolato che in paesi come la Francia rappresenta la condizione di un cittadino su tre nella popolazione a basso reddito, **in Italia è come se non esistesse, così chi non può accedere alla proprietà è costretto ad accedere all’affitto a prezzi di mercato, senza poter accedere ad alcuna agevolazione, soprattutto se si è a basso reddito.**

L’assenza di agevolazioni sul mercato immobiliare, soprattutto per le persone a basso reddito, è confermata anche dal dato **sull’affitto sociale**, non a caso l’Italia registra una delle peggiori performance d’Europa con solo il 2,4% degli immobili disponibili in “affitto sociale” contro il 17% del Regno Unito e il 15% della Francia, peggio dell’Italia solo Spagna e Portogallo



PUNTI DI PARTENZA



Vista la forte correlazione **fra disagio abitativo e povertà**, le politiche di housing dovrebbero agevolare l'accesso ad abitazioni di buona qualità anche al di fuori dei prezzi di mercato e farlo nel più ampio contesto del contrasto all'esclusione sociale e alla povertà, nella consapevolezza che sostenere un abitare adeguato può ridurre il rischio di cadere in "povertà" oltre a consentire di uscirne.



La frammentazione della *governance* delle politiche per l'abitare, oltre ad incidere sull'efficacia delle stesse, incide anche sulla disponibilità di dati integrabili e comparabili che consentano un appropriata fase di disegno delle politiche pubbliche in materia; laddove sarebbe necessario fossero in grado di rispondere ai bisogni emergenti in modo personalizzato, in grado di prevenire e contrastare gravi forme di deprivazione abitativa e tutelare le fasce più vulnerabili, a partire dai minori, dagli anziani e dai disabili



La tipologia dei dati necessari è caratterizzata da una importante livello di multidimensionalità ed eterogeneità degli indicatori necessari oltre che da una forte eterogeneità della natura dei dati disponibili che rendono complessa la realizzazione di analisi comparabili tra territori differenti, anche all'interno dello stesso paese, ancora più complesso il focus nelle singole aree metropolitane.



Misurare i livelli di "housing affordability" in ottica *policy oriented* è certamente un tema complesso e di difficile gestione.



PUNTI DI PARTENZA



Vista la forte correlazione **fra disagio abitativo e povertà**, le **politiche di housing** dovrebbero agevolare l'accesso ad abitazioni di buona qualità anche al di fuori dei prezzi di mercato e farlo nel più ampio contesto del contrasto all'esclusione sociale e alla povertà, nella consapevolezza che **sostenere un abitare adeguato può ridurre il rischio di cadere in "povertà" oltre a consentire di uscirne.**



La frammentazione della **governance** delle politiche per l'abitare, oltre ad incidere **sull'efficacia delle stesse**, incide anche sulla **disponibilità di dati integrabili e comparabili** che consentano un appropriata fase di disegno delle politiche pubbliche in materia; laddove sarebbe necessario fossero in grado di **rispondere ai bisogni emergenti in modo personalizzato**, in grado di prevenire e contrastare gravi forme di deprivazione abitativa e tutelare le fasce più vulnerabili, a partire dai minori, dagli anziani e dai disabili



La tipologia dei dati necessari è caratterizzata da una importante livello di multidimensionalità ed eterogeneità degli indicatori necessari oltre che da una forte eterogeneità della natura dei dati disponibili che rendono **complessa la realizzazione di analisi comparabili tra territori differenti**, anche all'interno dello stesso paese, ancora più complesso il focus nelle singole aree metropolitane.



Misurare i livelli di **"housing affordability"** in ottica *policy oriented* è certamente un tema complesso e di difficile gestione.



PRIMO STEP (INAPP-IFEL)

- Ricostruire il perimetro delle politiche abitative con particolare attenzione alla dimensione della Governance degli interventi, sia a livello verticale sia a livello orizzontale.
- Delineare il flusso delle politiche previste e poi realizzate a sostegno delle fasce di popolazione che hanno bisogno a vario titolo di sostegno alla dimensione dell'abitare
- Individuare Dimensioni di Valutazione

Partendo dalla ormai nota relazione fra **povertà e disagio abitativo** si ritiene utile provare a comprendere quali forme stia acquisendo tale relazione nel nuovo millennio soprattutto nelle fasce grigie di popolazione....per poter sviluppare analisi *policy oriented* rispetto al **disagio abitativo e alle politiche dell'abitare**

Si tenteranno di “ricostruire” e individuare



IL PROCESSO DI VALUTAZIONE

Fenomenologia

Individuazione e definizione dei fenomeni

Dati stabili e comparabili

Individuazione e Definizione del Bisogno

Target politiche

POLITICHE IN CAMPO

Governance Politiche

Soggetti attuatori

Soggetti competenti

Interventi previsti

Fondi previsti

target

Obiettivi Interventi

Dati sugli interventi

VALUTAZIONE Politiche E Indicazioni di Policy

Dati sui Beneficiari



Prevalenti fenomeni noti:

- Correlazione fra povertà e disagio abitativo (Fahey e al., 2004, Cordini, 2023; Ocse;)
- Correlazione deprivazione abitativa e salute → costi economici e sociali derivanti dalla deprivazione abitativa (Eurofound)
- In Italia, locazione ad appannaggio delle fasce meno abbienti (Filandri, Molse 2018).
- In Italia «l’Affitto Agevolato» per persone a basso reddito è un fenomeno quasi inesistente rispetto ad altri paesi europei (Dati AHD).

Data Set disponibili relativamente a redditi e dimensione abitativa:

- **Osservatorio OECD** dedicato all’accessibilità alla casa (**Affordable Housing Database -AHD**)
- **EUROSTAT**, Indagine Europea “Eu-Silc” (**Statistics on Income and Living Conditions**)
- Osservatori Locali



Disagio Abitativo crescente: nuova emergenza «abitare»

Domanda

Andamento povertà

Dati Redditi

Tassi di disagio abitativo

- Sovraccarico (+40%)
- Sovraffollamento
- Deprivazione abitativa

Correlazione povertà/disagio abitativo

Offerta

Variazioni prezzi vendite

Variazioni prezzi locazioni

Variazioni tassi di interesse

Variazioni tassi di inflazione

Problema Dati stabili e comparabili (e natura delle fonti)

Individuazione e Definizione del Bisogno

Diversificazione tipologie di bisogno e target
(esempi: Giovani, anziani, immigrati, famiglie monogenitoriali, studenti fuorisede)
Nuove povertà, nuovi target, nuovi modelli abitativi e familiari, nuovi bisogni

Come si rileva il fabbisogno?
Chi lo fa?

Target politiche

Diversificazione interventi per tipologie di target e per aree geografiche
Nord/Sud/Centro e Urbani/Rurali

Quali e quanti interventi sono previsti e per quali beneficiari?



Politiche per l'abitare

Eterogeneità delle Aree di Competenza

Rigenerazione Urbana, transizione ecologica, housing sociale,
 Politiche sociali, Politiche del lavoro, Strumenti di Sostegno al reddito,
 Diritto allo studio, Integrazione minoranze....

Governance
 Politiche

Ministeri, Regioni e Comuni

Fondi Europei (PNRR), Nazionali, regionali e comunali

Solitudine dei comuni
 nell'implementazione?

Interventi

- **Strutturali**
 Progetti di Rigenerazione Urbana
 Edilizia Residenziale Pubblica
 Edilizia Residenziale Sociale/Housing Sociale
 Progetti di Social housing
- **Strumenti Fiscali**
- **Sostegno all'Affitto**
- **Affitto Sociale**
- **Affitto agevolato/convenzionato**
- **Integrazioni al reddito**
- **Politiche sociali**

Obiettivi Interventi

VALUTAZIONE Politiche
 e Indicazioni di Policy

Costruzione Domande di valutazione e disegno di Valutazione

Raccolta ed elaborazione dati



Obiettivi e fonti dati

- **Obiettivi generali**
 - a) Sviluppare una descrizione *policy oriented* del disagio abitativo come forma di disuguaglianza nella popolazione a basso reddito
 - b) Analisi del ruolo del RdC come possibile strumento di Affordability
- **Obiettivi metodologici**
 - Individuare e sviluppare indicatori adeguati di misurazione del disagio abitativo
- **Focus**
 - «popolazione a rischio di povertà» e «percettori del reddito di cittadinanza» (RdC)
- **Fonte Dati**
 - (IT-SILC) Istat, Indagine sulle condizioni di vita delle famiglie - *Confronto longitudinale dati 2018 e 2021* | dati del 2018 (con redditi 2017) nella componente longitudinale identificano le famiglie che nel 2020 (IT-Silc 2021) risultavano percettori del RdC





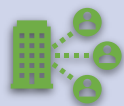
Design dei Modelli di Governance



Stakeholder e policymaker. Individuare a livello regionale e locale gli interlocutori competenti in materia per comprendere il modello di governance in campo, come (e se) viene rilevato il fabbisogno, qual è la risposta ai diversi bisogni emergenti e per quali target si interviene o si dovrebbe intervenire.



Metodologia: studi di caso. Approfondimento in alcune regioni e relativi contesti locali di dimensione abitativa diversa... Si farà riferimento alla distribuzione geografica ad atti ed indirizzi preesistenti su modelli di governance applicati, alla presenza di Agenzie dedicate e osservatori popolati da tempo.. Con l'obiettivo di individuare le dimensioni di analisi utili per tutti i contesti



APPROFONDIMENTO: nell'ambito della dimensione dedicata **all'integrazione delle politiche** si prevede, laddove esistano, ricognizione delle **pratiche di co-progettazione e co-realizzazione** di interventi e progetti con il terzo settore e gli enti no-profit che a vario titolo lavorano sulla residenzialità e sulle politiche dell'abitare





GRAZIE PER L'ATTENZIONE

Federica De Luca- f.deluca@inapp.gov.it

Giovannina Assunta Giuliano- g.giuliano@inapp.gov.it



www.inapp.gov.it