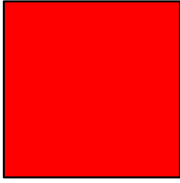


**CGIL**

**L'offerta di abitazioni in affitto  
nelle aree metropolitane**

**SUNIA**

Roma 10 febbraio 2009



SUNIA

## L'offerta di abitazioni in affitto nelle aree metropolitane

---

L'indagine effettuata sull'offerta del mercato degli affitti fa parte di un monitoraggio che l'Osservatorio sulle dinamiche abitative dell'Ufficio Studi del Sunia Nazionale rileva analizzando i dati che riguardano le aree metropolitane: l'indagine è stata compiuta su un campione di circa 10.000 offerte di locazione, attraverso la rilevazione e classificazione dell'offerta pubblicata su riviste specializzate del settore immobiliare suddivise.

L'indagine è stata realizzata nel periodo giugno 2008 - dicembre 2008.

Non sono stati analizzati i dati della città di Venezia per difficoltà inerenti al reperimento dei dati stessi e per la tipicità della città.

# Andamento del mercato delle locazioni

---

Nel periodo 1999-2008

**Gli affitti sono aumentati del 130%**

Le **punte più alte nelle grandi città** (in particolare nel centro Italia per i valori di Roma e Firenze), dove i canoni presentano un **incremento complessivo del 145% nel periodo**.

---

Canone medio (Contratti in essere)

**740,00 euro/mese**

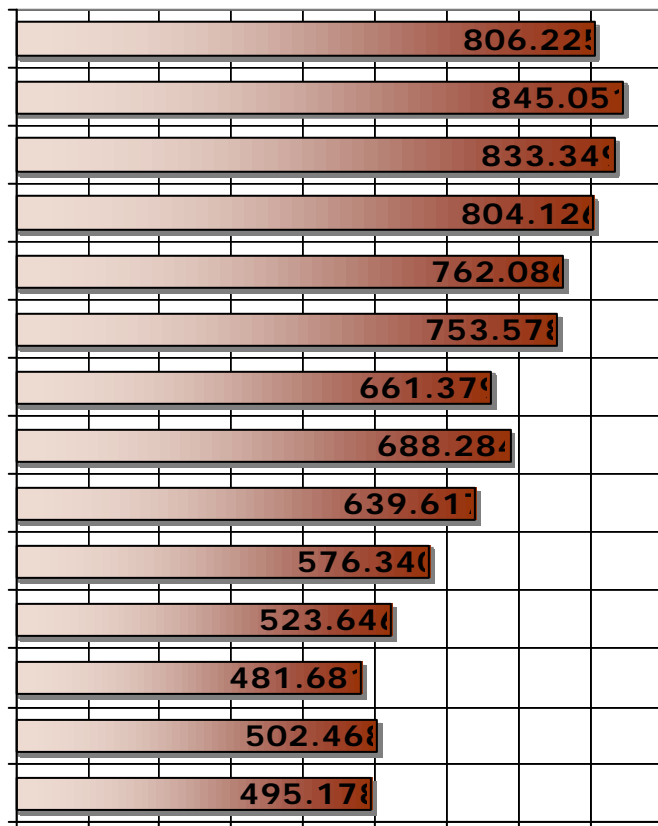
Percentuale contratti concordati

**15%**

Prezzi di mercato (Offerta privata)

**1.100,00 euro/mese**

# Andamento del mercato delle compravendite



**2007 - 806.225 transazioni di compravendita residenziale**

**- 4,6%**

**Andamenti trimestrali:**

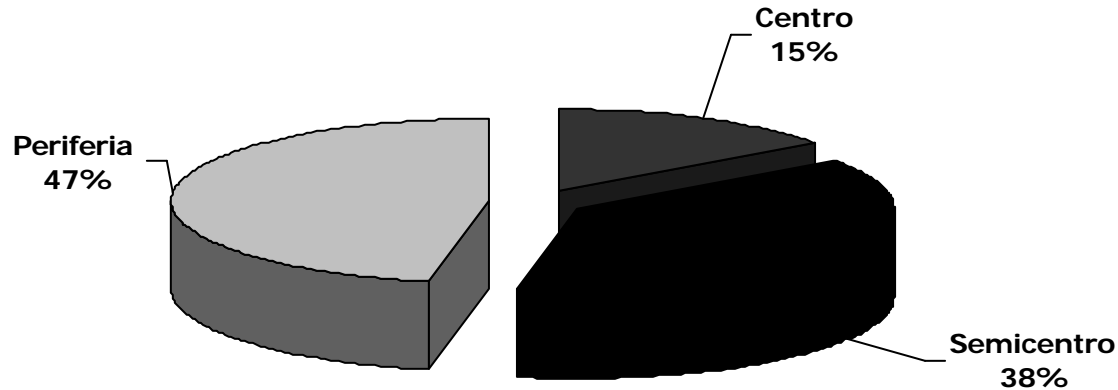
**3° trimestre 2008 su 2007  
compravendite residenziali**

**-13,%**

**comuni capoluogo -9,3%**

**comuni non capoluogo -15,9%**

# Le offerte di locazione nelle aree metropolitane



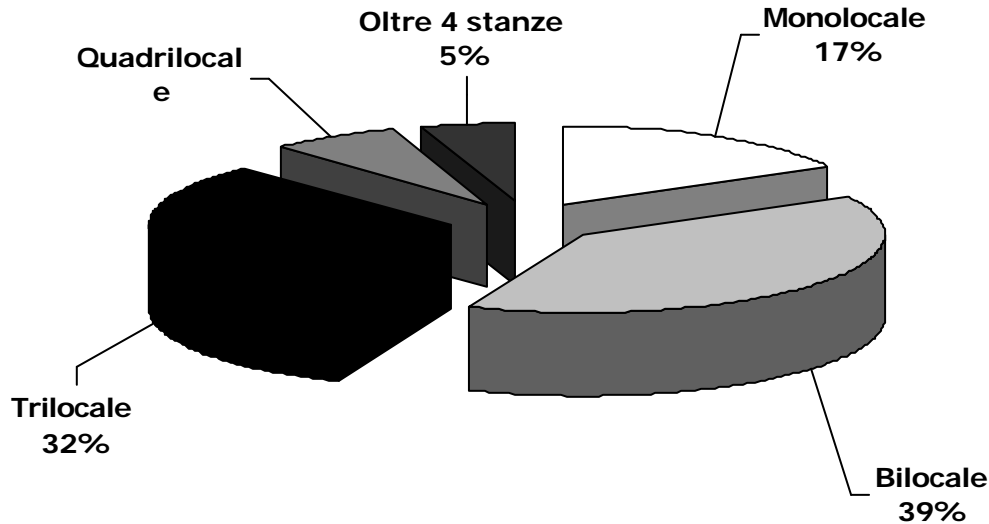
---

Rispetto all'**ubicazione degli alloggi** offerti in locazione il 15% delle offerte è per alloggi situati nelle zone centrali, il 38% per alloggi che si trovano in zone intermedie e il 47% è per alloggi situati in periferia.

---

# Le offerte di locazione nelle aree metropolitane

---



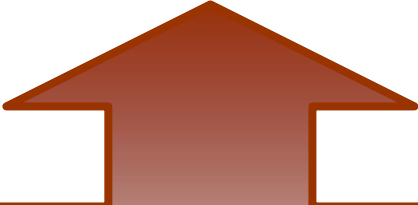
---

L'esame delle offerte evidenzia una ripartizione secondo le seguenti **tipologie**: il 17% per monocalci; il 39% per bilocali, il 32% per trilocali, il 7% per quadrilocali, il 5% per alloggi maggiori.


---

# Gli affitti nelle aree metropolitane

---



Aumentano le offerte  
per **tagli piccoli**,  
soprattutto bilocali,  
in **zone periferiche**



Diminuiscono le offerte  
per **tagli maggiori**  
sia in **centro**  
che in **zone semicentrali**

# I canoni richiesti - Ubicazione

---

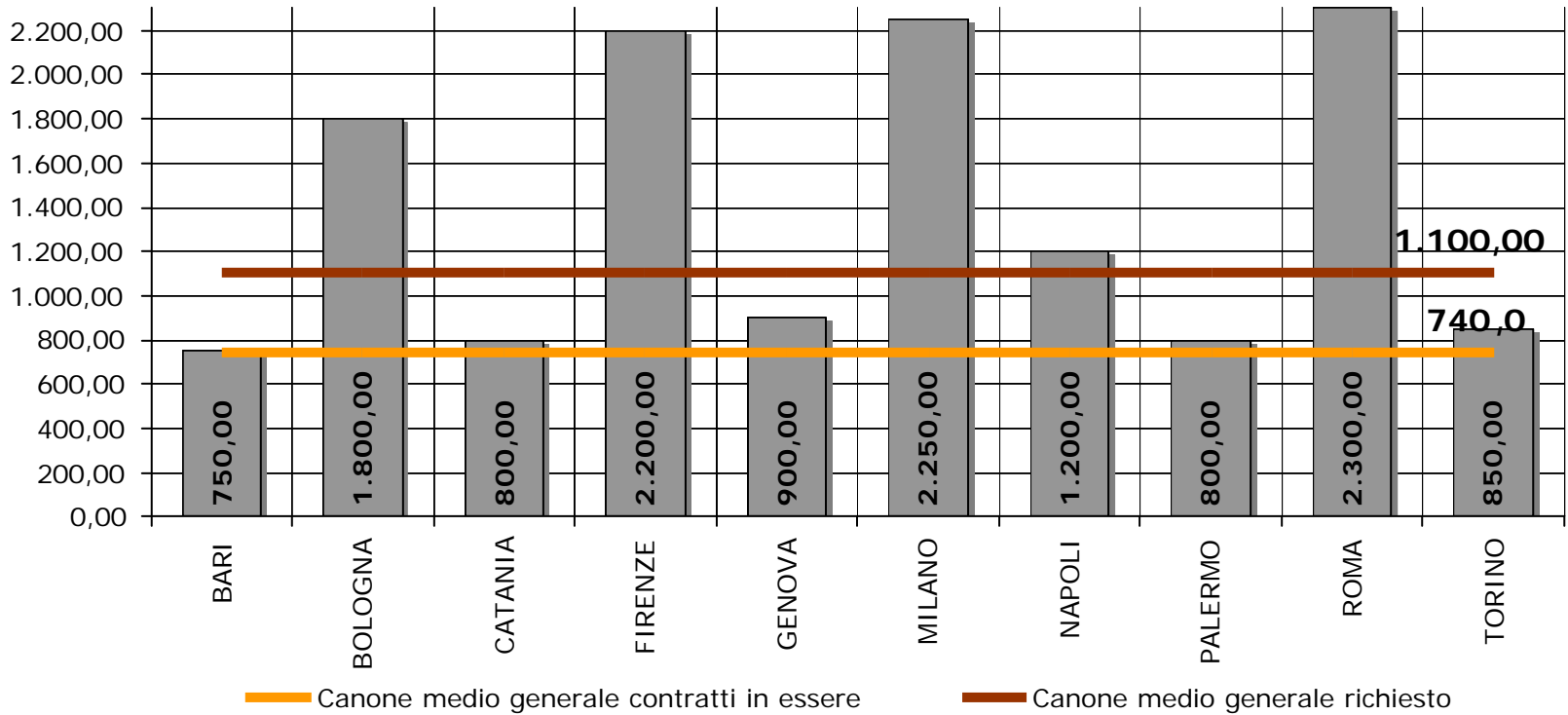
	CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA
<b>BARI</b>	750,00	700,00	650,00
<b>BOLOGNA</b>	1.800,00	1.100,00	1.000,00
<b>CATANIA</b>	800,00	700,00	650,00
<b>FIRENZE</b>	2.200,00	1.250,00	1.100,00
<b>GENOVA</b>	900,00	850,00	750,00
<b>MILANO</b>	2.250,00	1.300,00	1.100,00
<b>NAPOLI</b>	1.200,00	1.050,00	800,00
<b>PALERMO</b>	800,00	750,00	700,00
<b>ROMA</b>	2.300,00	1.400,00	1.200,00
<b>TORINO</b>	850,00	730,00	700,00

I canoni maggiori a **Roma e Milano nelle zone centrali** ( 2.300,00 e 2.250,00 euro/mese) **e semicentrali** (1.400,00 e 1.300,00 euro/mese), a **Roma, Milano e Firenze per alloggi in periferia** (1.200,00 e 1.100,00 euro/mese)

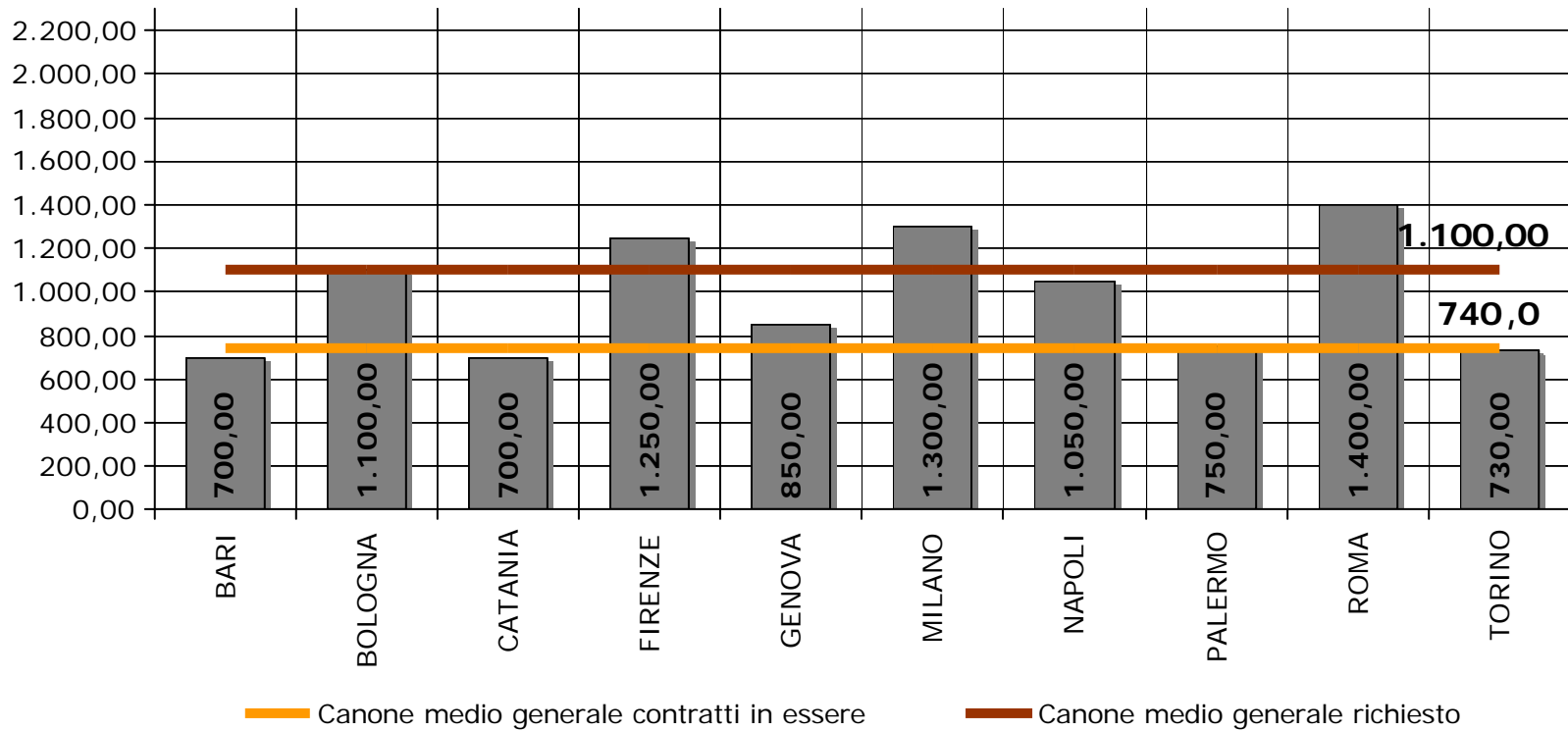
Il canone medio è calcolato per un alloggio di circa 80 mq.



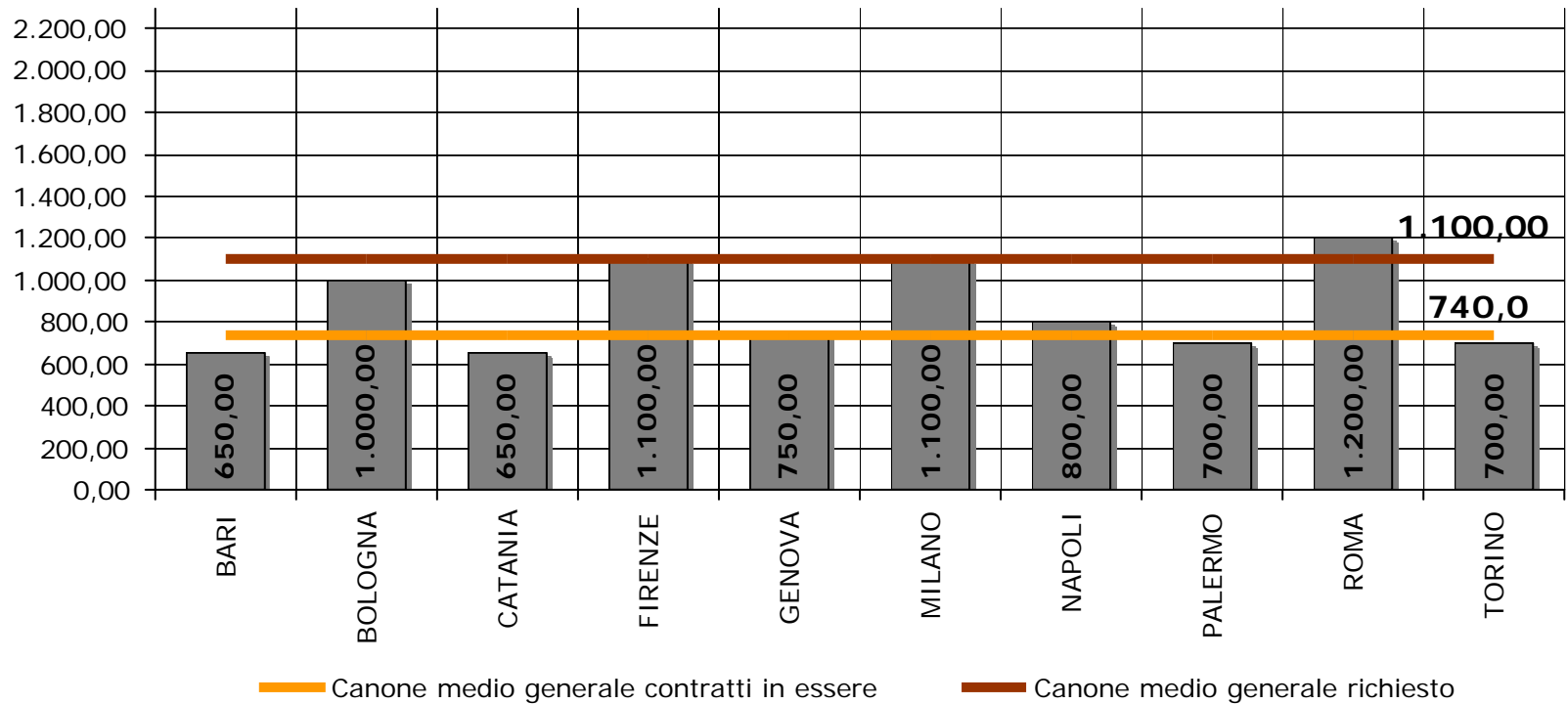
# Centro



# Semicentro



# Periferia

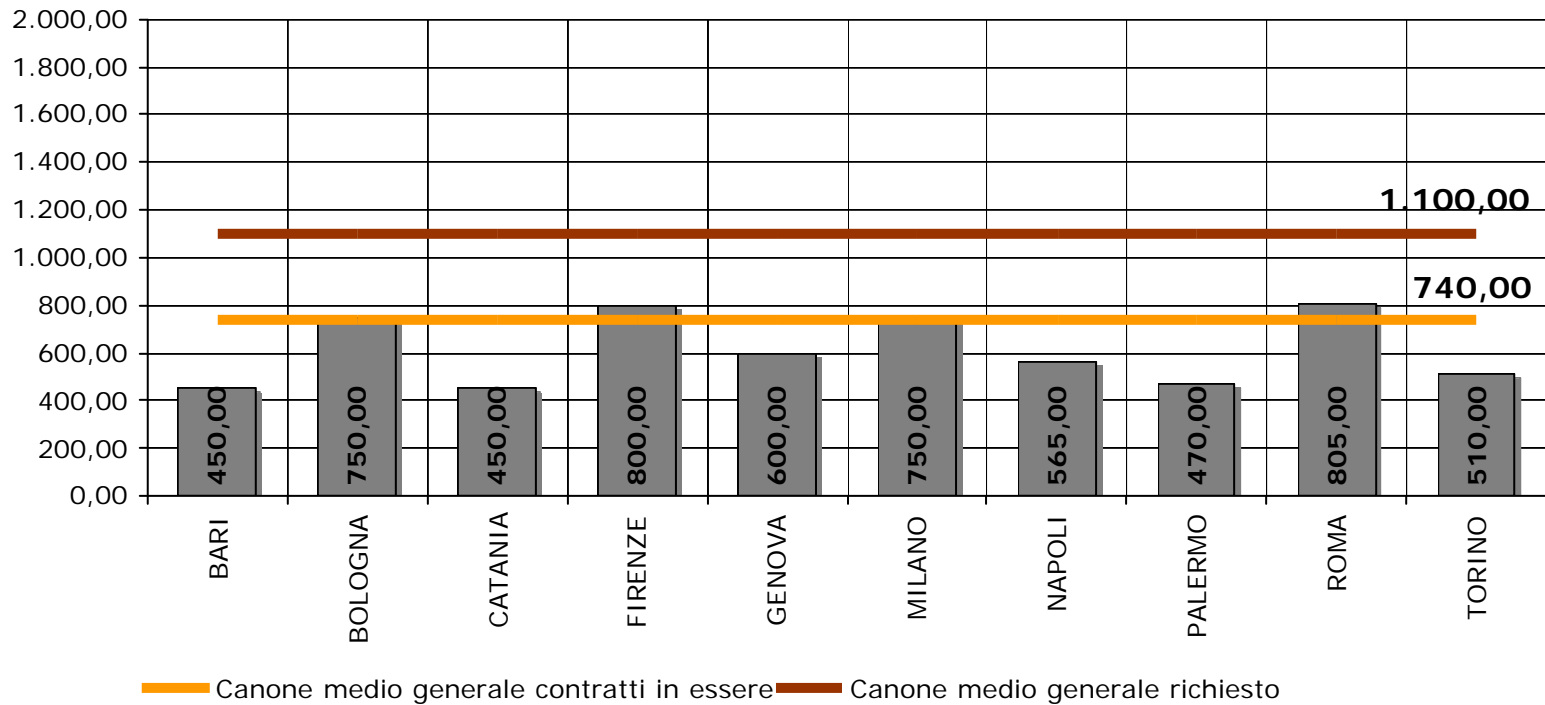


# I canoni richiesti - Tipologia

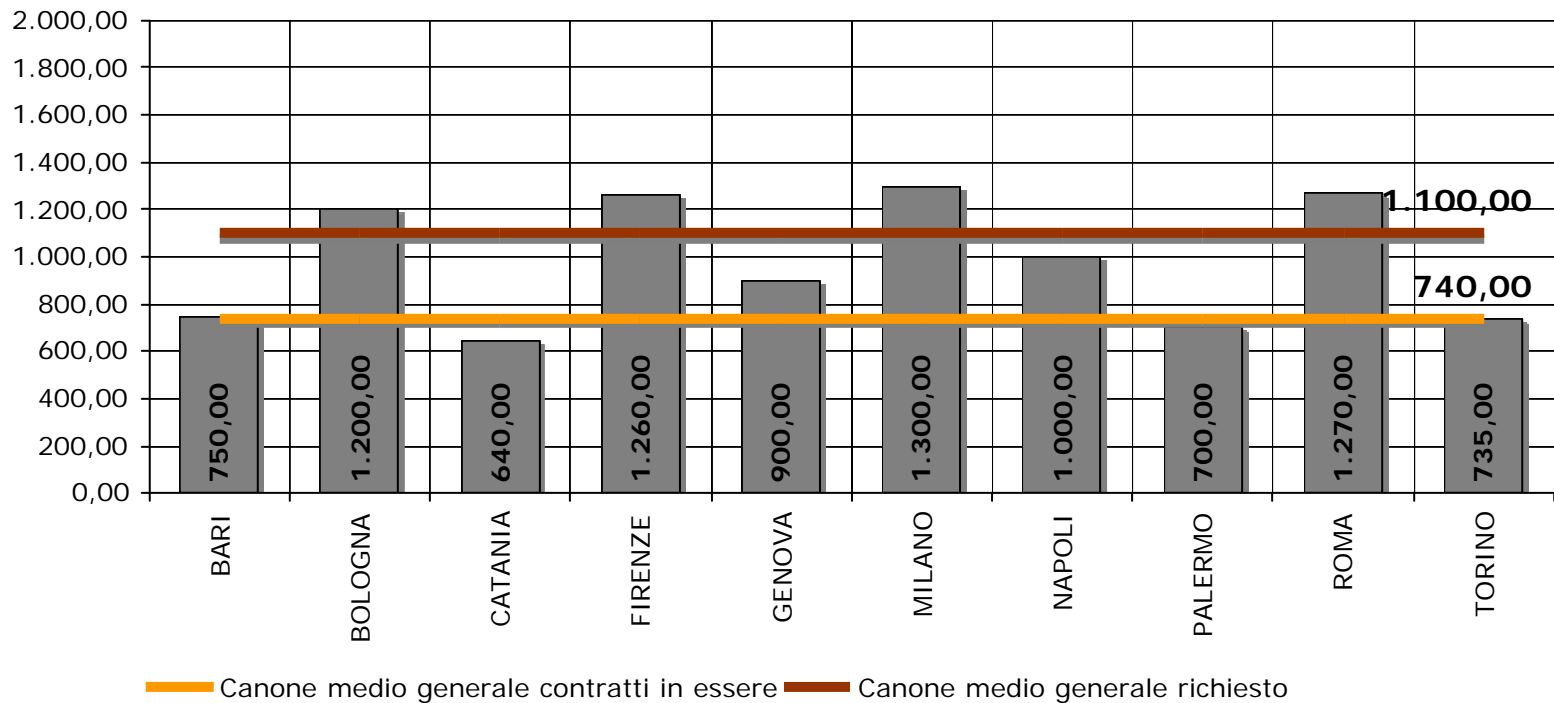
	MONOLOCALE	BILOCALE	TRILOCALE	QUADRI LOCALE	OLTRE 4 STANZE
<b>BARI</b>	450,00	600,00	750,00	800,00	900,00
<b>BOLOGNA</b>	750,00	1.000,00	1.200,00	1.500,00	1.650,00
<b>CATANIA</b>	450,00	550,00	640,00	750,00	800,00
<b>FIRENZE</b>	800,00	1.010,00	1.260,00	1.550,00	1.800,00
<b>GENOVA</b>	600,00	700,00	900,00	920,00	970,00
<b>MILANO</b>	750,00	1.015,00	1.300,00	1.800,00	2.100,00
<b>NAPOLI</b>	565,00	825,00	1.000,00	1.200,00	1.300,00
<b>PALERMO</b>	470,00	585,00	700,00	780,00	895,00
<b>ROMA</b>	805,00	1.010,00	1.270,00	1.750,00	2.050,00
<b>TORINO</b>	510,00	560,00	735,00	800,00	880,00

I canoni maggiori a **Roma per un monocale** (805,00 euro/mese),  
a **Milano e Roma per un bilocale** (1.015,00 e 1.010,00 euro/mese),  
a **Milano per le tipologie maggiori** (da 1.300,00 per un trilocale a  
oltre 2.000,00 euro/mese per tagli più grandi).

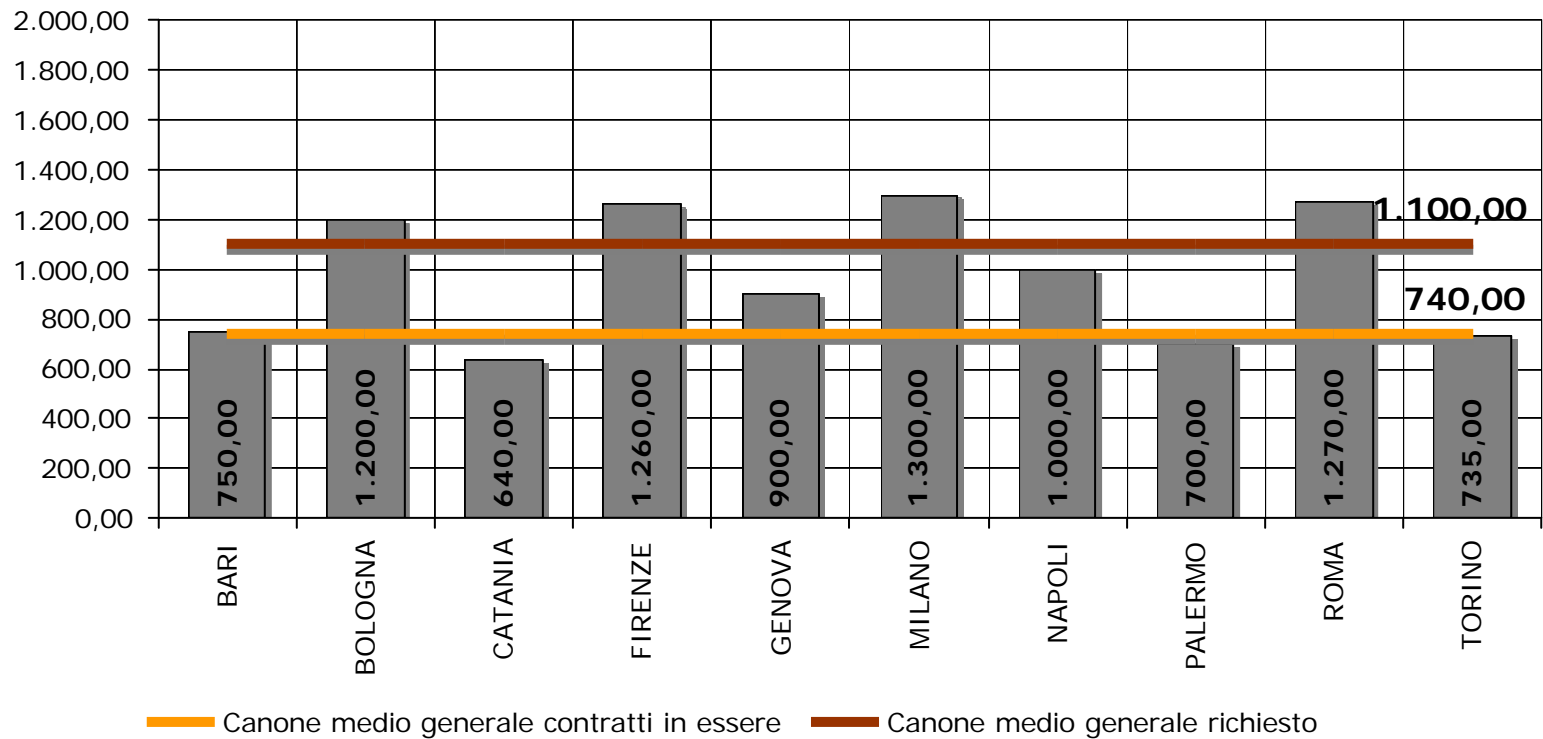
# Monocale



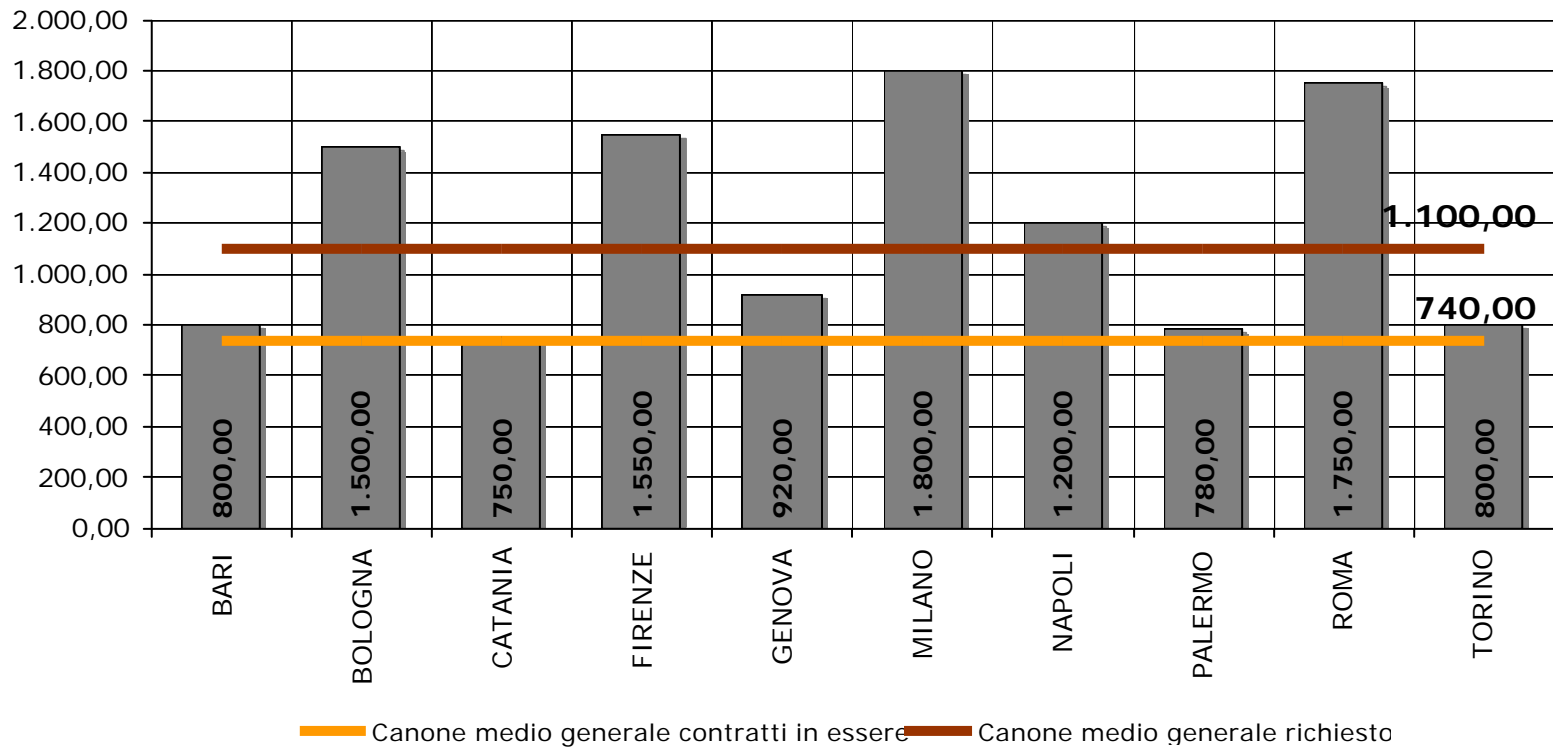
# Bilocale



# Trilocale

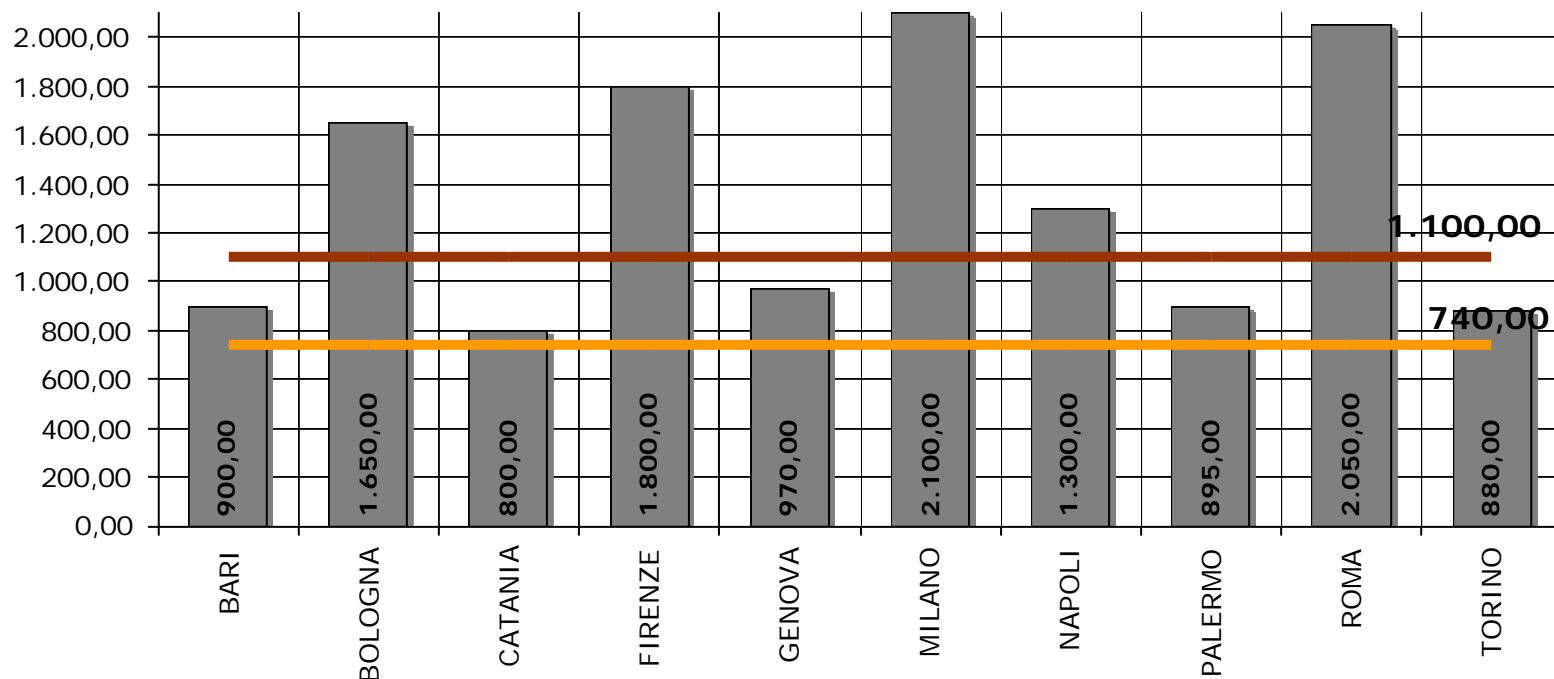


# Quadrilocale





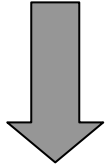
# Oltre 4 stanze



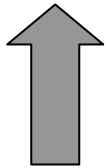
Canone medio generale contratti in essere      Canone medio generale richiesto

## In sintesi:

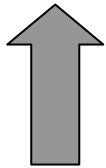
---



**Diminuiscono le compravendite** sia nelle grandi città che nei centri minori e si allungano i tempi medi di transazione



**Aumenta la domanda di affitto** per la maggiore difficoltà di accesso al credito e al mercato dell'acquisto soprattutto da parte di nuove fasce (single, giovani coppie, stranieri, studenti)



**Aumenta l'offerta di affitto** a seguito degli investimenti sul mattone degli ultimi anni

**Si riduce il gap tra domanda e offerta**

**Il livello dei canoni non si riduce**

# **L'offerta di abitazioni in affitto a Roma e Milano**

# La situazione abitativa

---

Il **25%** delle famiglie occupa la propria abitazione in affitto (media Italia **20%**), nelle città europee dei paesi più sviluppati la percentuale è tra il **30% e il 40%**:

## **Abitazioni occupate in affitto:**

<b>Roma</b>	352.912	circa	900.000 persone
<b>Milano</b>	381.617	circa	1.000.000 di persone

---

La cifra sicuramente destinata ad aumentare:

- ❑ per motivi relativi alla **composizione delle famiglie**: circa **la metà dei nuclei familiari hanno figli**, di questi a Roma **230.000**, a Milano **243.300** hanno più di 18 anni
  - ❑ cresce il **fenomeno migratorio** che per la quasi totalità si rivolge al mercato dell'affitto. Gli **immigrati regolari** sono **circa 365.000 a Roma e circa 390.000 a Milano**.
-

# Abitazioni e famiglie a Roma

1.717.662 **abitazioni** → 1.472.406 occupate 245.256 non occupate

↓  
75,48% proprietà 24,52% affitto

↓  
43,78% piccoli proprietari  
29,61% edilizia pubblica  
26,61% grandi proprietà

1.466.558 **famiglie** → 1.046.276 nuclei familiari

↓  
569.090 coppie con figli 172.332 genitori soli con figli

Nei **nuclei familiari** con figli → 106.805 figli tra 18 e 25 anni  
125.468 figli > di 25 anni

# Abitazioni e famiglie a Milano

---

1.640.470 **abitazioni** → 1.558.925 occupate 81.545 non occupate

↓  
75,18% proprietà 24,82% affitto

↓  
49,37% piccoli proprietari  
26,12% edilizia pubblica  
24,52% grandi proprietà

1.545.503 **famiglie** → 1.079.962 nuclei familiari

↓  
581.244 coppie con figli 137.415 genitori soli con figli

Nei **nuclei familiari** con figli → 111.710 figli tra 18 e 25 anni  
131.590 figli > di 25 anni

# I costi

---

Nel periodo **1999-2008** gli affitti sono aumentati in media nelle aree metropolitane di circa il **145%**. Oggi nel settore privato:

Canone medio (Contratti in essere)

**740,00 euro/mese**

Percentuale contratti concordati

**15%**

Prezzi di mercato (Offerta privata)

**1.110,00 euro/mese**

---

## Canoni medi richiesti a **Roma**

Monolocale	805,00
Bilocale	1.010,00
Trilocale	1.270,00
Quadrilocale	1.450,00
Oltre 4 stanze	1.700,00

## Canoni medi richiesti a **Milano**

Monolocale	750,00
Bilocale	1.015,00
Trilocale	1.300,00
Quadrilocale	1.500,00
Oltre 4 stanze	1.800,00

# Il fondo sociale

---

La **diminuzione delle risorse** e l'**aumento del fabbisogno** hanno portato negli anni a una **riduzione del contributo** che teoricamente avrebbe dovuto portare l'incidenza massima del canone sul reddito al 14% per i redditi più bassi e al 24% per gli altri, ma non è mai riuscito a portare l'incidenza media al di sotto del 50%. A questo si aggiunge l'**enorme ritardo** tra lo stanziamento nazionale previsto nella finanziaria ogni anno e la effettiva erogazione.

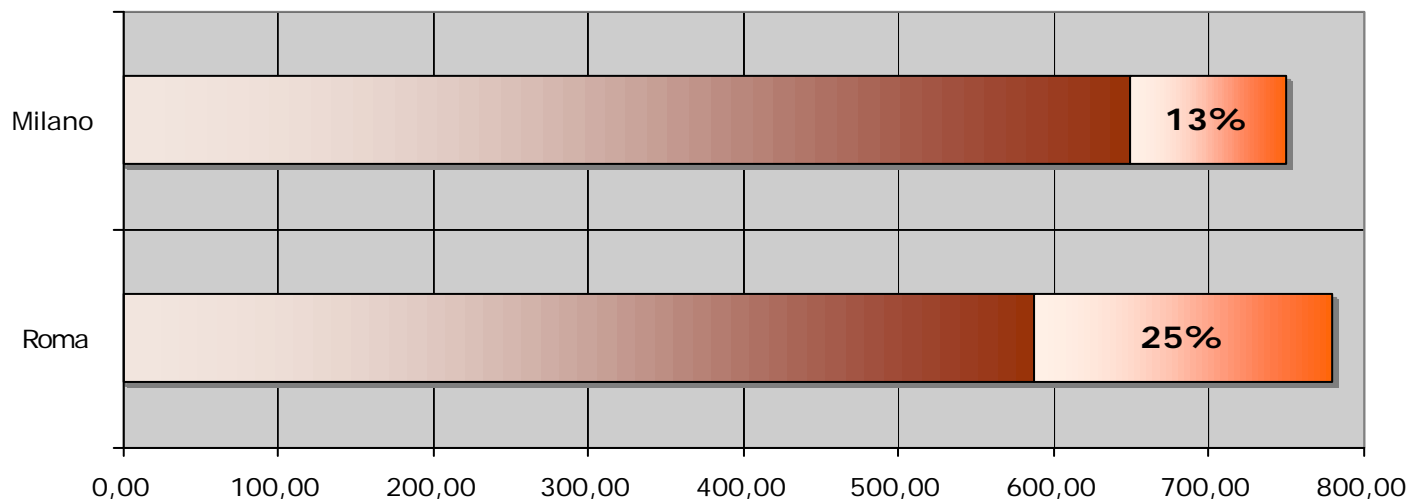
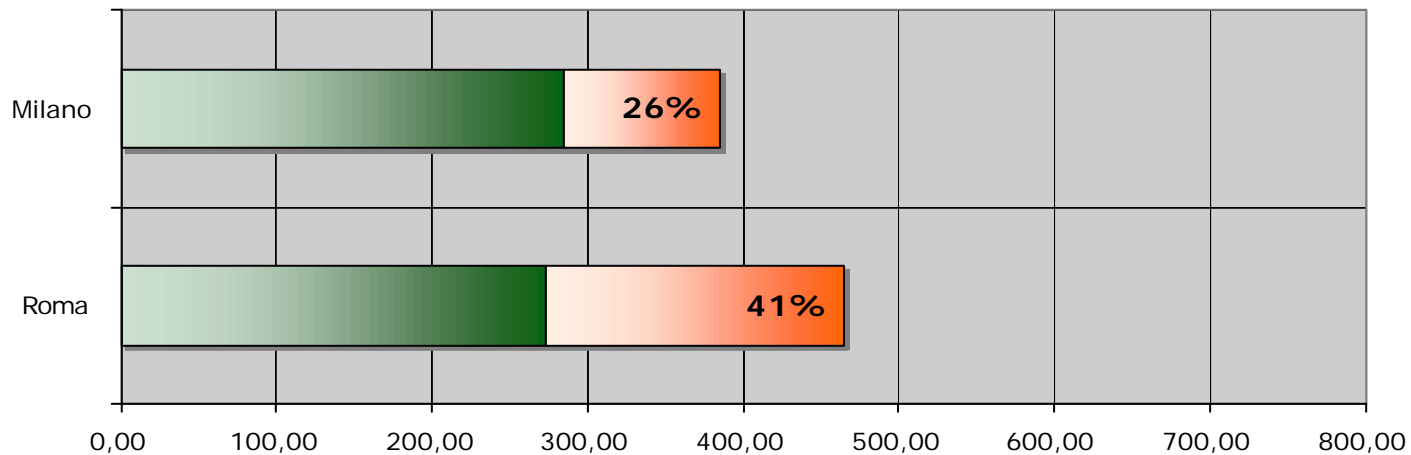
<b>Fondi attribuiti</b>	<b>Roma</b> 38.516.323,00 nel 2000 19.372.571,34 nel 2007	<b>-50%</b>
	<b>Milano</b> 58.519.215,00 nel 2000 36.699.337,39 nel 2007	<b>-30%</b>
<b>Domande presentate</b>	<b>Roma</b> 13.000 nel 2000 23.000 nel 2006	<b>+75%</b>
	<b>Milano</b> 7.000 nel 2000 21.000 nel 2006	<b>+200%</b>



# Il fondo sociale

---

2000



## Il livello dei canoni - Roma

---

	Valore medio	Valori massimi	Valori minimi
<b>Monocale</b>	<b>805,00</b>	<b>I 1.085,00</b> <b>XVI 980,00</b>	<b>VIII 630,00</b> <b>X/XX 640,00</b>
<b>Bilocale</b>	<b>1.010,00</b>	<b>I 1.410,00</b> <b>II 1.245,00</b>	<b>V 750,00</b> <b>VIII 810,00</b>
<b>Trilocale</b>	<b>1.270,00</b>	<b>I 1.920,00</b> <b>II 1.685,00</b>	<b>VIII 950,00</b> <b>XIII 980,00</b>

## Il livello dei canoni - Milano

---

	Valore medio	Valori massimi	Valori minimi
<b>Monocale</b>	<b>750,00</b>	<b>1 900,00</b> <b>9 825,00</b>	<b>5 625,00</b> <b>6 680,00</b>
<b>Bilocale</b>	<b>1.015,00</b>	<b>1 1.750,00</b> <b>4 1.155,00</b>	<b>5 835,00</b> <b>2 890,00</b>
<b>Trilocale</b>	<b>1.300,00</b>	<b>1 2.100,00</b> <b>5 1.340,00</b>	<b>9 1.000,00</b> <b>8 1.050,00</b>

# Domanda

---

Esiste un'area di disagio rappresentata da famiglie che hanno i requisiti per un alloggio pubblico, ma alle quali l'esiguità del comparto non riesce a dare risposta, né il fondo sociale può sostenere. Esiste un'altra area di disagio rappresentata da famiglie che non hanno tali requisiti, ma per le quali non c'è compatibilità con gli attuali canoni del mercato privato.

Roma	Milano	Aree di disagio abitativo
17.000	16.700	famiglie sono in graduatoria per un alloggio pubblico
6.000	10.000	famiglie sfrattate
23.000	21.000	famiglie nel 2006 hanno richiesto il contributo all'affitto
5.000	3.000	famiglie non hanno potuto acquistare l'alloggio cartolarizzato
125.000	131.000	giovani oltre 25 anni non possono uscire dal proprio nucleo
60.000	43.000	studenti fuori sede
365.000	390.000	immigrati regolari

I dati sugli immigrati regolari e sulla composizione familiari sono riferiti all'intera provincia

# Incidenza sui redditi

CLASSI DI REDDITO	FAMIGLIE IN AFFITTO		CLASSI DI ONEROSITA'	
			CONTRATTI IN ESSERE	OFFERTA PRIVATA
< 10.000 Euro	19,70%	852.541	<b>117</b>	<b>176</b>
da 10.000 a 15.000 Euro	30,20%	1.306.941	70	<b>106</b>
da 15.000 a 20.000 Euro	27,20%	1.177.112	50	<b>75</b>
da 20.000 a 25.000 Euro	13,10%	566.918	39	59
da 25.000 a 30.000 Euro	6,50%	281.295	32	48
>30.000.00 Euro	3,30%	142.811	29	44

	< 30%
	30% - 40%
	40% - 50%
	50% - 70%
	70% - 100%
	> 100%

Il livello medio dei canoni riscontrati su **contratti sottoscritti negli ultimi anni** sono incompatibili per famiglie con redditi annui netti inferiori a 20.000,00 euro; le **attuali offerte del mercato privato** incontrano la domanda solo nel caso di redditi alti, superiori a 35.000,00 euro annui

Le incidenze dei canoni medi (740,00 euro/mese per i contratti in essere e 1.100,00 euro/mese per i canoni dell'attuale offerta di mercato) sono calcolate su redditi al netto delle imposte.

# **Le proposte per uscire dalla crisi**

# I provvedimenti del Governo

---

Con la **legge 133/2008** annunciata a Giugno del 2008 un **piano casa** senza nuove risorse ma finanziato sottraendo:

**540 milioni di Euro** stanziati dalla legge 222 del 29 novembre 2007, già ripartiti fra le regioni ed i comuni per la costruzione ed recupero di oltre 12.000 alloggi di Edilizia Pubblica

**288 milioni** già destinati a Marzo del 2008 a Programmi di Riqualificazione Urbana per alloggi a canone sostenibile

**100 milioni** destinati dalla finanziaria per il 2008 alla società di scopo per destinare beni demaniali all'affitto a canone concordato

**60 milioni** per le annualità 2008 e 2009 per l'edilizia sovvenzionata

## I provvedimenti del Governo

---

**Il Ministro dell'economia annuncia 20.000 alloggi già nel 2009**

Qualche mese dopo, con la legge finanziaria per il 2009, **riduce il Fondo di sostegno all'affitto dai 201 milioni di euro del 2008, peraltro già largamente insufficienti, ai 161 del 2009, ai 144 del 2010 ed ai 110 del 2011**

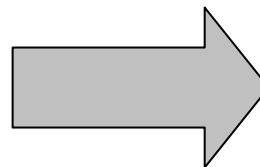
Con un emendamento al decreto legge 185 del 29 novembre 2008, annunciato come importante provvedimento a sostegno delle famiglie in affitto, **“restituisce” 20 dei 40 milioni sottratti al Fondo con la finanziaria**



## Il fondo sociale - Risorse statali

---

	<b>Fondi attribuiti</b>	<b>% rispetto al 2000</b>
<b>2000</b>	361.579.829,00	
<b>2001</b>	335.696.984,00	<b>-7,16</b>
<b>2002</b>	249.180.873,00	<b>-31,09</b>
<b>2003</b>	246.496.000,00	<b>-31,83</b>
<b>2004</b>	248.248.333,45	<b>-31,34</b>
<b>2005</b>	230.143.000,00	<b>-36,35</b>
<b>2006</b>	310.660.000,00	<b>-14,08</b>
<b>2007</b>	210.990.000,00	<b>-41,65</b>
<b>2008</b>	201.000.000,00	<b>-44,41</b>
<b>2009</b>	161.000.000,00	<b>-55,47</b>
<b>2010</b>	144.000.000,00	<b>-60,17</b>
<b>2011</b>	110.000.000,00	<b>-69,58</b>



**Dal 2000 al 2011  
i fondi statali  
attribuiti sono  
diminuiti del  
69,58%**

## I risultati a oggi

---

**Il piano casa**, che doveva essere varato con Decreto del Presidente del Consiglio entro il 5 Ottobre del 2008, **ad oggi non è stato emanato**

**I fondi** destinati e ripartiti dal Governo precedente **sono stati bloccati e giacciono inutilizzati**

A dispetto degli annunci **le risorse destinate all'edilizia abitativa** non solo non sono aumentate, ma **sono state ridotte** anche quelle già stanziata in precedenza e si parla di ulteriori tagli da destinare ad altri capitoli di spesa

## Cosa è necessario fare

---

**Utilizzare immediatamente i fondi stanziati per la loro originaria destinazione.** Questo garantirebbe di avviare entro l'anno la costruzione ed il recupero di circa 20.000 alloggi

**Aumentare con nuove risorse il Fondo di sostegno all'affitto** anche per rispondere alla domanda crescente di famiglie di lavoratori licenziati, in cassa integrazione e precari

Aprire un **confronto con Governo, Regioni e Comuni** per la verifica dell'impatto della attuale legislazione sulle locazioni

Convocare il tavolo per il rinnovo della **convenzione nazionale** sul canale agevolato scaduta ormai da tre anni

Realizzare un vero **piano casa** partendo dalla definizione degli obiettivi numerici e di qualità urbanistica degli interventi, delle risorse pubbliche a disposizione in un orizzonte poliennale, dal quadro delle certezze, dei vincoli e delle convenienze economiche e fiscali per attrarre risorse private nell'edilizia sociale