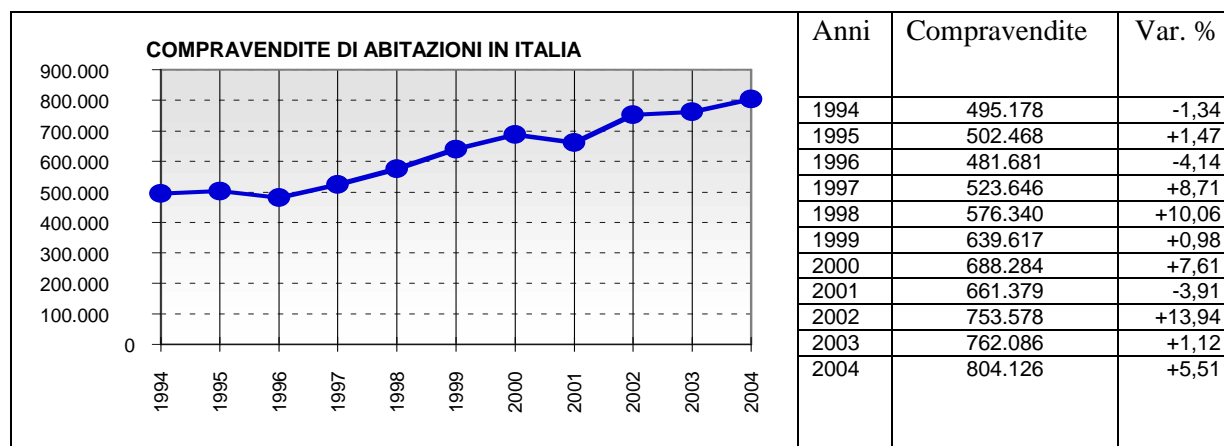


IL CICLO IMMOBILIARE IL MERCATO DELL'AFFITTO

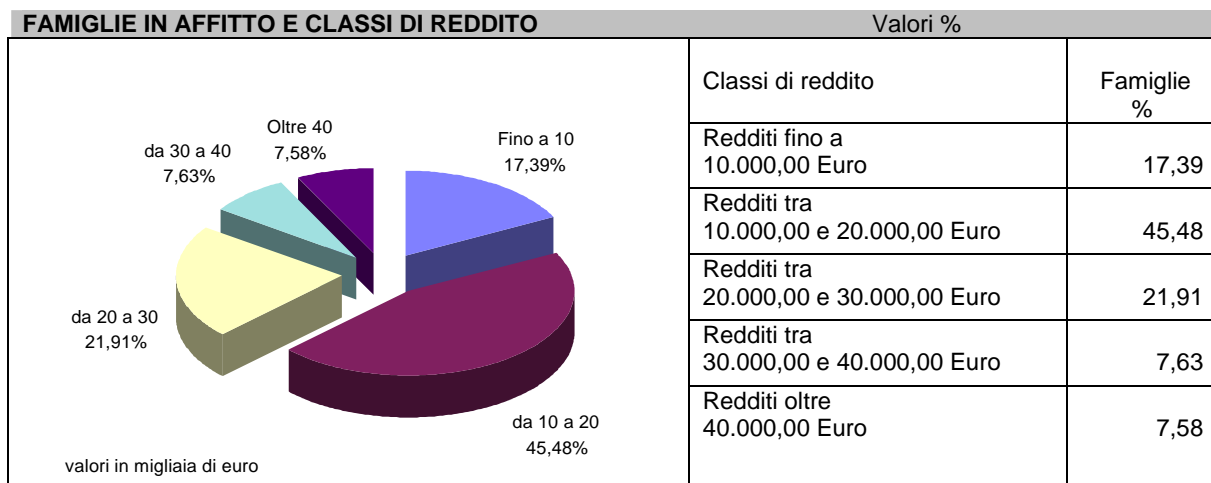
Nella seconda metà del 1997 il mercato immobiliare italiano delle grandi città, dopo cinque anni di prezzi reali declinanti, inizia un ciclo di crescita dei valori, caratterizzanti una fase straordinariamente ampia con aumento delle quotazioni degli immobili: un decennio addietro, con una popolazione sostanzialmente stabile, il numero delle compravendite annuali di case era inferiore a quello attuale di circa 1/3 e la percentuale di finanziamenti con garanzia immobiliare sui valori medi era 1/4 di quelli odierni.



Da quanto emerge dalle analisi di mercato **il 2005 é l'anno in cui inizia la fase discendente del ciclo immobiliare** e il punto di inversione sarebbe da porre nei sei mesi centrali di questo anno: le stime sulle variazioni di compravendite e prezzi si sono andate riducendo nel corso del 3° trimestre 2005 con una diminuzione delle compravendite tra il 2% e il 7% e un forte rallentamento della crescita dei prezzi (tra il 4% e il 6,5% per la maggior parte degli analisti). L'OMI-Agenzia del Territorio, in una nota di ottobre 2005, rileva una crescita tendenziale delle compravendite pari al 3,5% e stima una crescita complessiva annua pari al +2,5%. Allo stesso tempo, però, la maggior parte degli operatori di mercato indica una flessione delle transazioni: il nodo da sciogliere per far collimare le rilevazioni delle fonti ufficiali e i segnali provenienti dal mercato è da individuare nella consegna delle nuove abitazioni: negli ultimi quattro anni ne sono state prodotte quasi 1,1 milioni, circa 270.000 l'anno, e tale produzione era già stata venduta "sulla carta"; pertanto le compravendite che si registrano negli ultimi anni vanno considerate la formalizzazione di una transazione instaurata in periodi precedenti.

Tale flessione del mercato immobiliare porta a inevitabili considerazioni sulle ormai minori capacità economiche di accesso alla proprietà dell'abitazione da parte delle famiglie attualmente in affitto: gli ultimi dati della Banca d'Italia relativi alla distribuzione delle famiglie per classi di reddito evidenziano che le famiglie attualmente in affitto hanno redditi bassi e medio bassi: più del 60,00% di tali famiglie dispongono di redditi medi annui inferiori a 20.000,00 Euro, il 30,00% circa si colloca nella fascia di reddito compresa tra 20.000,00 e 40.000,00 Euro, soltanto una percentuale del 7,5% delle famiglie in affitto dispone di un reddito superiore a 40.000,00 Euro.

I dati vanno letti anche valutando l'indebitamento per l'acquisto immobiliare che cresce ancora nel primo semestre 2005 ma risulta inferiore a quello degli ultimi tre anni: i dati della Banca d'Italia indicano un rallentamento di quella crescita inarrestabile dei finanziamenti destinati ad acquistare case.



Gli operatori immobiliari dichiarano che nell'ultimo anno i canoni di locazione hanno subito una battuta d'arresto con incrementi pressoché nulli, fatto nuovo all'interno dell'attuale ciclo immobiliare, con conseguenti rendimenti ridimensionati attorno al 5,3% annuo.

Il dato va però letto considerando che gli operatori trattano nuovi contratti, rispetto ai quali il risultato è credibile, non facendo altresì riferimento alla maggior parte dei contratti di locazione per i quali, invece, i rinnovi mostrerebbero incrementi ben differenti.

CANONI DI LOCAZIONE		(Euro/mese per un alloggio di 80 mq.)		
I dati dedotti da un'indagine compiuta su un campione di 5.000 offerte di locazione evidenzia, al contrario, l'acutizzarsi del problema del caro affitti nel nostro Paese. Come si evince dalla tabella allegata per un alloggio medio di 80 mq. gli affitti medi richiesti variano da un minimo di 502,00 Euro per l'estrema periferia di Bari a 2.000,00 Euro per un alloggio nel centro di Milano (sono escluse dall'indagine le abitazioni situate in zone in pregio).	Aree urbane	Canoni medi		
		Centro	Semicentro	Periferia
	Bari	712,00	550,00	502,00
	Bologna	1.190,00	920,00	882,00
	Catania	585,00	690,00	645,00
	Firenze	1.002,00	1.125,00	996,00
	Genova	670,00	868,00	565,00
	Milano	1.995,00	1.200,00	980,00
	Napoli	1.065,00	988,00	650,00
	Palermo	720,00	630,00	595,00
	Roma	1.750,00	1.155,00	920,00
	Torino	834,00	705,00	575,00
	Venezia	1.320,00	850,00	800,00

I risultati confermano che per affittare un appartamento nella periferia di una nostra grande città sono mediamente necessari 800,00 Euro mensili.

Dall'incrocio dei dati delle richieste di affitto con due ipotetiche classi reddituali, la prima di 15.000,00 Euro annui, la seconda di 30.000,00 Euro annui deriva che per la prima classe di reddito è necessario impegnare tra il 40 e l'80% dell'intero reddito per affittare un alloggio in periferia, variando da un'incidenza minima del 40% per un alloggio a Bari, del 45% a Genova, del 48% a Palermo, del 74% a Roma .

Considerando la seconda classe reddituale, sempre per un alloggio periferico di 80 mq. l'incidenza è compresa tra il 20% (a Bari) e il 40% (a Firenze e Milano), con incidenze del 37% a Roma e del 35% a Bologna.

INCIDENZE MEDIE SU REDDITI DI 15.000,00 EURO ANNUI

	Canoni medi			Incidenze		
	Centro	Semicentro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia
Bari	8.544,00	6.600,00	6.024,00	57	44	40
Bologna	14.280,00	11.040,00	10.584,00	95	74	71
Catania	9.660,00	8.280,00	7.740,00	64	55	52
Firenze	12.024,00	13.500,00	11.952,00	80	90	80
Genova	8.040,00	10.416,00	6.780,00	54	69	45
Milano	23.940,00	14.400,00	11.760,00	160	96	78
Napoli	12.780,00	11.856,00	7.800,00	85	79	52
Palermo	8.640,00	7.560,00	7.140,00	58	50	48
Roma	21.000,00	13.860,00	11.040,00	140	92	74
Torino	10.008,00	8.460,00	6.900,00	67	56	46
Venezia	15.840,00	10.200,00	9.600,00	106	68	64

INCIDENZE MEDIE SU REDDITI DI 30.000,00 EURO ANNUI

	Canoni medi			Incidenze		
	Centro	Semicentro	Periferia	Centro	Semicentro	Periferia
Bari	8.544,00	6.600,00	6.024,00	28	22	20
Bologna	14.280,00	11.040,00	10.584,00	48	37	35
Catania	9.660,00	8.280,00	7.740,00	32	28	26
Firenze	12.024,00	13.500,00	11.952,00	40	45	40
Genova	8.040,00	10.416,00	6.780,00	27	35	23
Milano	23.940,00	14.400,00	11.760,00	80	48	39
Napoli	12.780,00	11.856,00	7.800,00	43	40	26
Palermo	8.640,00	7.560,00	7.140,00	29	25	24
Roma	21.000,00	13.860,00	11.040,00	70	46	37
Torino	10.008,00	8.460,00	6.900,00	33	28	23
Venezia	15.840,00	10.200,00	9.600,00	53	34	32

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

I dati confermano una forte pressione sui redditi delle famiglie in affitto, con la progressiva esclusione dei redditi bassi dal mercato; incrociando questo dato con quelli dell'Osservatorio del Ministero degli interni sugli sfratti per morosità possiamo affermare che negli ultimi anni la crescita di questo fenomeno è direttamente collegata all'aumento degli affitti.

Nel merito Sunia, Sict e Uniat Uil rivendicano la modifica dell'attuale regime delle locazioni, previsto dalla legge 431/98, attraverso norme che privilegino il canale concertato sostenuto da forti riduzioni fiscali a favore degli inquilini e dei locatori. Individuando altresì metodologie per la tracciabilità nel pagamento dei canoni per contrastare l'evasione fiscale.

IL FONDO SOCIALE

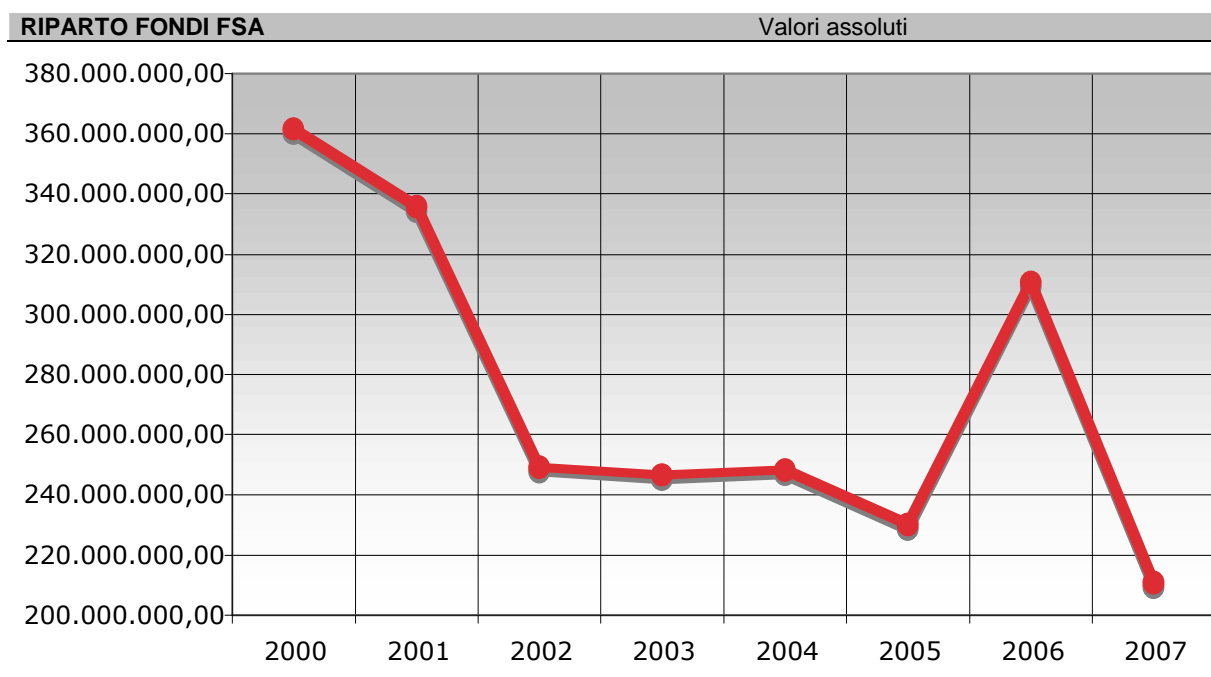
Il Fondo Sociale è un aiuto economico per pagare l'affitto, indirizzato alle famiglie con redditi medio bassi e con una elevata incidenza del canone sul reddito, per sostenerne l'accesso o la permanenza in una abitazione in locazione privata.

Istituito dalla Legge 431/98, lo strumento del fondo sociale è stato concepito come parte integrante del processo di evoluzione del mercato locativo, messo in moto dalla nuova legge, per favorirne un'equilibrata attuazione; in particolare nelle zone del paese dove maggiormente si concentra la tensione abitativa.

In realtà, l'assenza di qualsiasi regola nell'attuale mercato delle locazioni da un lato e la sostanziale assenza di adeguate misure di calmieramento dall'altro, ne hanno progressivamente annullato l'efficacia, riducendolo ad un mero sostegno del reddito, peraltro di entità via via più modesta.

Inoltre riguarda esclusivamente gli inquilini in possesso di un regolare contratto di locazione e di un reddito certificato: nulla spetta, infatti, a quanti hanno contratti "in nero", di casa o di lavoro.

E come emerge da varie indagini, tra le quali c'è quella condotta dal Secit (il servizio ispettivo delle Entrate) ammonta a 5 miliardi di euro l'evasione fiscale che si registra sugli affitti. In pratica la metà dei contratti di locazione (più di 2 milioni) sono irregolari e tali cifre sono in continua crescita con il lievitare dei canoni senza controllo.



Nel corso degli anni la diminuzione delle risorse complessive (il Fondo nazionale è stato ridotto del 41% dal 2000 al 2006) e il contemporaneo aumento del fabbisogno (incremento delle domande del 148% nelle aree metropolitane e l'impennata dei canoni d'affitto), nonostante l'accresciuto impegno economico dei Comuni, hanno portato ad una riduzione - del contributo assegnato ad ogni famiglia richiedente.

Anni	Fondi attribuiti	% rispetto al 2000
2000	361.579.829,00	
2001	335.696.984,00	-7,16
2002	249.180.873,00	-31,09
2003	246.496.000,00	-31,83
2004	248.248.333,45	-31,34
2005	230.143.000,00	-36,35
2006	310.660.000,00	-14,08
2007	210.990.000,00	-41,65

2000: 361,5 mln di euro
2007; 210,9 mln di euro

Dal 2000 al 2007 i fondi statali attribuiti sono diminuiti del 41,65%

Alla prova dei fatti il 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, non è mai riuscito a portare l'incidenza media al di sotto del 50%.

La situazione è particolarmente pesante nelle aree metropolitane, dove le domande di contributo sono andate progressivamente aumentando nel tempo, parallelamente alla diminuzione del grado di copertura del contributo

Nel 2000	42.803	domande presentate
Nel 2006	106.105	domande presentate
Dal 2000 al 2006 le domande per il fondo di sostegno sono aumentate del + 148%		

A questo si aggiunge l'enorme ritardo che si accumula tra lo stanziamento nazionale previsto nella finanziaria ogni anno e la effettiva erogazione del contributo. Nel migliore dei casi i soldi vengono distribuiti alle famiglie con due anni di ritardo, nel peggiore con quattro anni di ritardo. E' ovvio che questo sistema di erogazione va' riformato per garantire tempestività e continuità, requisiti indispensabili per far svolgere al fondo la sua funzione.

Le motivazioni sono legate sia alla riduzione delle risorse disponibili che per l'aumento esasperato dei canoni. Gli inquilini che nel 2000 con l'aiuto pubblico pagavano mediamente in molte città più di quattro mesi di locazione, nel 2006 non sono arrivati alle due mensilità. E ancora peggio andrà nel 2007.

L'elevato numero di famiglie che hanno una così alta incidenza dell'affitto sul reddito conferma la nostra opinione che il costo della casa in affitto rappresenti da tempo una vera e propria emergenza sociale.

E' evidente quanto poco possa incidere, il contributo affitto, su un quadro come quello rappresentato, e ciò rafforza la nostra convinzione che il disagio abitativo e i problemi derivanti dal caro affitti non si possono affrontare solo con questo strumento.

Uno strumento che però non può venire meno, perché non si possono lasciare senza un aiuto adeguato le famiglie che mensilmente debbono combattere con la difficoltà di pagare l'affitto e che, in tanti casi, hanno stipulato o rinnovato il contratto proprio contando su questo aiuto.

SUNIA, SICET ed UNIAT UIL sono altrettanto convinte che le misure di sostegno della domanda hanno efficacia breve se non sono collegate a misure di regolazione dell'offerta.

Noi riteniamo che se si vuole incidere sugli eccessi del mercato dell'affitto e contrastare una rincorsa agli aumenti che non ha paragone con altre dinamiche economiche (meno che mai con quelle dei redditi dei lavoratori e dei pensionanti) si debba intervenire sia sul versante dell'offerta pubblica, sia con una nuova legge sulle locazioni private .

Significativi della necessità di un piano organico e quantitativamente rilevante sulla casa sono i dati sulle domande di edilizia pubblica.

Graduatoria per l'assegnazione di alloggi ERP – Incidenza % delle domande soddisfatte sulle presentate

	Comuni rilevati	Numero domande presentate	Numero domande soddisfatte	Incidenza %
Comuni alta tensione abitativa di cui:	82	126.671	10.156	8,0
- Città metropolitane	9	82.813	6.538	7,9
- Altri comuni capoluogo	59	38.279	3.216	8,4
- Altri comuni	14	5.579	402	7,2
Altri comuni	26	5.041	301	6,0
Totale	108	131.712	10.457	7,9

Fonte: Indagine ANCI-CRESME Anno 2002

In media solo il 7,9% dei nuclei familiari (pari a 10.457 domande soddisfatte su 131.712 pervenute) riesce ad avere una risposta positiva al proprio bisogno abitativo, percentuale che sale lievemente all'8,4% per le famiglie che risiedono nei comuni capoluogo non metropolitani.

Ad oggi nei comuni con popolazione superiore a 20mila abitanti si stima che oltre 350 mila famiglie hanno fatto richiesta di un alloggio di edilizia residenziale pubblica e negli ultimi anni solo l'8% delle domande risultano esse soddisfatte

GLI SFRATTI

Nel 2006 il 73% dei provvedimenti di sfratto emessi riguarda le morosità. Se si pensa che nel 2000 questo tipo di provvedimenti erano meno del 50% del totale, si percepisce chiaramente l'entità di un fenomeno in crescente aumento, sia in valori assoluti che percentuali.

Infatti, da elaborazioni su dati del Ministero dell'Interno e delle Prefetture, risulta che nel 2006 i provvedimenti esecutivi di sfratto emessi sono stati **48.751, l'8,5% in più rispetto al 2005**, e di questi **più del 70% sono stati sfratti per morosità** che hanno avuto analogo aumento percentuale rispetto all'anno scorso: possiamo quindi affermare che **l'aumento dei provvedimenti ha riguardato solo provvedimenti per morosità**.

Le città più colpite sono ovviamente quelle a più alta tensione abitativa: nel **2006 a Roma sono stati emessi 5.869 sfratti di cui 3.528 per morosità, a Napoli 3.072 sfratti di cui 2.066 per morosità, a Milano 2.510 di cui 1.280 per morosità**.

Il problema è particolarmente rilevante nelle città dove in questi anni il mercato ha subito un aumento vertiginoso dei valori immobiliari: considerando le abitazioni in affitto, a **Firenze una famiglia su 50 è colpita da sfratto**, 1 su 67 da sfratto per morosità, a **Genova una famiglia su 60 è colpita da sfratto**, valore che arriva a 1 su 71 da sfratto per morosità. A **Roma una famiglia su 60 è colpita da sfratto**, 1 su 100 da sfratto per morosità.

RAPPORTO TRA SFRATTI EMESSI E ABITAZIONI IN AFFITTO - AREE METROPOLITANE				RAPPORTO TRA SFRATTI EMESSI PER MOROSITA' E ABITAZIONI IN AFFITTO - AREE METROPOLITANE			
Città	Abitazioni in affitto	Sfratti emessi	1 Sfratto / N° Abitazioni	Città	Abitazioni in affitto	Sfratti emessi	1 Sfratto/ N° Abitazioni
Firenze	70.794	1.407	50,32	Palermo	105.441	1.563	67,46
Genova	96.033	1.609	59,68	Genova	96.033	1.343	71,51
Roma	352.912	5.869	60,13	Firenze	70.794	959	73,82
Palermo	105.441	1.730	60,95	Catania	74.331	940	79,08
Bologna	90.818	1.216	74,69	Bologna	90.818	984	92,29
Catania	74.331	978	76,00	Roma	352.912	3.528	100,03
Venezia	54.113	585	92,50	Verona	66.341	588	112,82
Verona	66.341	717	92,53	Messina	41.728	313	133,32
Messina	41.728	394	105,91	Torino	240.518	1.453	165,53
Napoli	346.678	3.072	112,85	Napoli	346.678	2066	167,80
Torino	240.518	1.885	127,60	Venezia	54.113	218	248,22
Milano	381.617	2.510	152,04	Milano	381.617	1.297	294,23
Bari	121.248	514	235,89	Bari	121.248	309	392,39

Prendendo il dato relativo al 2000 e considerando cioè il periodo che è stato caratterizzato dal maggior aumento dei valori immobiliare, verificiamo che gli sfratti emessi sono aumentati del 23,71%, passando da un valore di 39.406 del 2000 a 48.751 del 2006, ma il dato relativo alle sole morosità è aumentato sia in termini assoluti, con un aumento del 41,78% rispetto al 2000, sia percentualmente rispetto alle altre motivazioni passando da una quota pari 64% del 2000 a una quota pari a quasi il 74% nel 2006.

La lettura di questi dati conferma purtroppo quello che andiamo denunciando da tempo: la dinamica degli affitti è ormai completamente fuori controllo ed il livello raggiunto è incompatibile con i redditi delle famiglie in locazione.

In assenza di un intervento questo andamento peggiorerà ulteriormente con l'approssimarsi della scadenza di oltre un milione di contratti stipulati prima dell'esplosione dei valori immobiliare e degli affitti.

Le forze sociali nel tavolo di concertazione hanno indicato al Governo le misure urgenti e quelle strutturali per uscire dall'emergenza ed evitare forti tensioni sociali;

- stanziamenti immediati per l'emergenza più acuta;
- finanziamento di un piano casa pluriennale di edilizia popolare e di edilizia a canone calmierato;
- incentivi fiscali al canale contrattato della legge sulle locazioni;
- aumento della dotazione finanziaria del fondo di sostegno all'affitto.

Sono questi i punti sui quali ci aspettiamo che il Governo adotti rapidamente i provvedimenti necessari.

ANDAMENTO DELLE PROCEDURE DI RILASCIO DEGLI IMMOBILI 1983-2005

