

Domanda a reddito medio-basso

Nella nostra analisi la quantificazione della domanda potenziale di edilizia sociale fornisce, con buona approssimazione, la stima del numero di famiglie residenti in affitto appartenenti alla cosiddetta “fascia debole” della popolazione. Appare molto utile, in questa sede, giungere ad un’analoga quantificazione per le **famiglie in affitto a reddito medio-basso**, costituendo, queste ultime, una **fascia sociale vulnerabile** che sta crescendo negli ultimi anni e nei confronti della quale si stanno spostando molti degli interessi delle politiche abitative regionali.

Alla stima della domanda potenziale delle famiglie a reddito medio-basso siamo pervenuti attraverso un procedimento analogo a quello già impiegato, avendo ipotizzato che la fascia di reddito in oggetto sia corrispondente alla differenza tra i valori della soglia di copertura e quella di accesso all’edilizia residenziale pubblica.

Nel 2008 in Italia, a fronte di 2,3 milioni di famiglie in fascia debole, ovvero tali ritenute dalle Regioni in quanto al di sotto del limite di accesso all’edilizia residenziale pubblica, esistono **1,7 milioni di famiglie** in condizioni di **reddito medio-basso**, verso le quali sono indirizzate le cosiddette politiche di “housing sociale” (sostegno all’affitto, canoni agevolati, in parte occupano alloggi ERP in fascia di copertura).

Anche in questo caso, come nell’elaborazione della domanda potenziale di edilizia sociale, rispetto alle analisi degli anni precedenti, si fa riferimento all’indagine campionaria della Banca d’Italia, data la sopraggiunta indisponibilità di alcuni dati statistici provenienti dall’Istat ed indispensabili per le nostre elaborazioni¹. Questo cambiamento determina la impossibilità, l’anno in corso, di effettuare confronti rispetto ai risultati delle annualità precedenti.

La domanda potenziale “media” vale, in termini quantitativi, circa i 3/4 di quella debole.

Per la domanda delle famiglie a reddito medio basso la determinazione del grado di insoddisfazione non è immediatamente determinabile, poiché si evince dal confronto tra il numero complessivo di famiglie in vari modi beneficiarie dai provvedimenti di cui sopra ed il valore della domanda potenziale.

Il totale della domanda potenziale in affitto per le famiglie a reddito medio basso e basso arriva a 4 milioni nel 2008, ovvero comprende in buona misura (75%) la quota complessiva delle famiglie in affitto in Italia.

Bisogna ribadire che il dato, eclatante in termini assoluti, dipende anche, in misura significativa, dai limiti di accesso e permanenza degli alloggi ERP, stabiliti da normative regionali. Essi differiscono molto da Regione a Regione, variando da un minimo di 13.000 ad un massimo di 32.000 euro di reddito annuo familiare (soglia di accesso) e determinano, nelle diverse realtà territoriali, una selezione più o meno accentuata delle fasce protette.

¹ Si tratta, in particolare, della percentuale di famiglie affittuarie e della distribuzione del reddito familiare in decili (BI: Indagine sul reddito delle famiglie). La disaggregazione dei dati non è a livello regionale, ma ripartizionale.

Per quanto riguarda la distribuzione territoriale, mediamente laddove la domanda della fascia debole è superiore alla media nazionale, quella medio bassa risulta in media o inferiore al valore medio.

Le Regioni dove è massima l'incidenza della domanda potenziale a reddito medio basso sulla popolazione in affitto sono **Marche, Lazio, Campania e Sardegna**; per le aree metropolitane una presenza molto superiore alla media si trova a **Roma, Napoli, Catania e Bari**.

Tab 1 Domanda potenziale delle famiglie in affitto a reddito medio basso. Regioni. Anno 2008

Regioni	famiglie in affitto	limiti di reddito copertura ERP	Domanda potenziale B	Domanda potenziale M	incidenza su pop aff	classi
Piemonte	459.237	64.358	244.741	101.065	22,0	molto inf
Valle d'Aosta	13.658	29.858	1.852	4.889	35,8	superiore
Lombardia	977.306	57.000	454.936	280.975	28,8	inferiore
Trentino A.A. BZ	46.727	52.166	18.867	16.318	34,9	media
Trentino A.A. TN	51.239	26.000	6.483	9.606	18,7	molto inf
Veneto	461.644	36.856	106.178	178.920	38,8	superiore
Friuli V. G.	127.771	50.000	48.723	47.488	37,2	superiore
Liguria	180.658	57.000	83.083	52.953	29,3	inferiore
Emilia Romagna	446.170	62.000	230.224	105.742	23,7	molto inf
Toscana	286.649	53.000	128.706	87.141	30,4	inferiore
Umbria	66.939	43.032	23.562	24.863	37,1	superiore
Marche	114.203	38.394	29.481	44.694	39,1	molto sup
Lazio	415.058	38.268	107.144	162.436	39,1	molto sup
Abruzzo	115.295	64.358	89.782	14.560	12,6	molto inf
Molise	27.540	37.106	12.379	10.404	37,8	superiore
Campania	447.159	34.570	178.097	180.971	40,5	molto sup
Puglia	327.566	37.432	149.478	123.104	37,6	superiore
Basilicata	48.948	35.850	21.166	18.852	38,5	superiore
Calabria	165.504	35.738	71.569	63.743	38,5	superiore
Sicilia	424.170	36.892	190.664	160.245	37,8	superiore
Sardegna	145.922	33.134	55.628	59.422	40,7	molto sup
ITALIA	5.349.361		2.252.742	1.748.392	32,7	

Fonti: Federcasa, Istat e Banca d'Italia 2009

Tab 2 Domanda pot. delle famiglie in affitto a reddito medio basso. Aree metropolitane. Anno 2008

aree metropolitane	famiglie in affitto	limiti di reddito copertura ERP	Domanda potenziale B	Domanda potenziale M	incidenza su pop aff	classi
Torino	304.601	64.358	169.206	60.159	19,8	molto inf
Milano	524.095	57.000	241.025	153.618	29,3	inferiore
Venezia	106.267	36.856	24.441	41.186	38,8	superiore
Trieste	35.375	50.000	13.490	13.148	37,2	superiore
Genova	126.843	57.000	58.334	37.179	29,3	inferiore
Bologna	136.630	62.000	70.501	32.381	23,7	molto inf
Firenze	126.638	53.000	56.860	38.498	30,4	media
Roma	494.392	38.268	127.624	193.484	39,1	molto sup
Napoli	313.626	34.570	124.913	126.929	40,5	molto sup
Bari	172.871	37.432	74.754	69.099	40,0	molto sup
Palermo	140.108	36.892	62.978	52.931	37,8	superiore
Catania	126.451	36.892	56.840	47.772	37,8	superiore
Messina	81.065	36.892	36.439	30.625	37,8	superiore
Cagliari	66.401	33.134	25.313	27.039	40,7	molto sup
TOTALE	2.755.362		1.142.718	924.047	33,5	

Fonti: Federcasa, Istat e Banca d'Italia 2009

Note

Domanda potenziale. Domanda potenziale. Popolazione residente al 31 dicembre 2008 (Istat, Bilancio demografico regionale); escluse convivenze anagrafiche. Per la distribuzione delle famiglie in affitto, l'ultimo dato disponibile si riferisce all'anno 2008 ed è di fonte Banca d'Italia, data l'indisponibilità di alcune variabili indispensabili per l'elaborazione da parte dell'Istat. Il dato è disaggregato a livello ripartizionale. (BI; Indagine sul reddito delle famiglie 2008).

Reddito di copertura ERP. Si ipotizza un reddito annuo per famiglia tipo doppio rispetto alla fascia di accesso; limiti normativi 2006 (Federcasa, 2007).