

Costi dell'abitare, emergenza abitativa e “numeri” del disagio

I redditi da lavoro, per una quota sempre maggiore di famiglie, non sono sufficienti per affrontare spese indifferibili, con costi al limite della sostenibilità economica. I dati recentemente diffusi da Bankitalia e dall'Istat confermano quanto la CGIL ha più volte denunciato circa una condizione ormai critica per le famiglie, che hanno sempre più difficoltà nel sostenere spese e consumi. **La spesa che incide maggiormente sui bilanci familiari è quella per la casa**, mediamente del 31,2%, ma **oltre il 40% per 3 milioni di famiglie**, a causa dell'aumento dei costi e del maggiore impatto che hanno sui redditi che vedono diminuire il potere di acquisto.

Negli ultimi cinque anni quasi 150mila famiglie hanno perso la propria abitazione in proprietà o in affitto a causa di morosità sfociate in pignoramenti o in esecuzione di provvedimenti di sfratto. Senza forme di sostegno ai redditi e maggiore disponibilità di abitazioni a prezzi sostenibili, **oltre 300mila famiglie proprietarie o in affitto potrebbero perdere la propria abitazione nel prossimo triennio** a causa delle morosità, con esecuzione immobiliari o di sfratti.

L'ISTAT, nel rapporto annuale 2012, aveva già rafforzato il dato delle crescenti difficoltà economiche delle famiglie, mettendo in evidenza come la casa fosse una voce dai costi in continuo aumento: nel 2012, infatti, i prezzi dei prodotti acquistati con maggiore frequenza sono aumentati in misura maggiore per le voci “Abitazione, acqua, elettricità, combustibili” e “Trasporti” : + 7,1% (+5,2% nel 2011) e +8,5% (6,2% nel 2011).

Ora l'ISTAT diffonde i dati che confermano l'impoverimento delle famiglie: il reddito disponibile in termini reali è crollato, scendendo del 5% dal 2007 e l'indicatore della “grave deprivazione” sale nel 2011 all'11,15, dal 6,9% del 2010: 6,7 milioni di italiani sono in forte difficoltà economica.

Anche Banca d'Italia ha diffuso il dato dell'aumento di famiglie con reddito insufficiente a coprire i consumi: in particolare la metà di quelle a basso reddito. Sono colpiti soprattutto giovani, migranti e famiglie in affitto con capo-famiglia operaio, disoccupato, pensionato, impiegato a tempo parziale. Il peso dei costi abitativi, quindi, si conferma come determinante nell'acuire le difficoltà economiche. L'aumento degli squilibri è messo in luce anche dall'incremento della concentrazione della ricchezza: tra il 2008 e il 2010 la quota di ricchezza netta posseduta dai tre quartili di reddito più bassi è diminuita a vantaggio della classe più elevata.

E' indispensabile cercare risposte perché gli alti costi legati all'abitare incidono soprattutto sulle fasce più deboli di popolazione, attraverso misure che agiscano in direzione di un ridimensionamento dei costi, di un minor impatto sui redditi e di una maggiore equità di imposizione fiscale.

I “numeri del disagio”

Costi dell'abitazione e redditi nell'ultimo decennio

- Le **retribuzioni contrattuali** sono ferme con una riduzione in termini reali di circa un punto, cinque considerando il periodo più recente;
- gli **affitti** hanno subito aumenti del 130% per i rinnovi (fino a +150% nei grandi centri),
- i **costi degli immobili** hanno registrato aumenti del 50% (fino a +100% nei grandi centri).
- gli **sfratti per morosità** sono aumentati del 100%
- i **pignoramenti** sono aumentati del 150%

Famiglie in proprietà

- I lavoratori di pendenti ed i pensionati, l'81% dei proprietari, possiedono immobili con un valore pari al 73% del totale e il **72%** dichiara un **reddito complessivo inferiore a 26 mila euro**;
- **3,3 milioni di famiglie ha un mutuo**

Famiglie in affitto

- Oggi nuclei sostanzialmente deboli: il 20,5% sono unipersonali, il 67% monoreddito, il 29% di pensionati; il 40% ha come persona di riferimento un operaio, il 23% un ultrasessantacinquenne.
- quasi il **70% ha un canone di mercato**;
- **900mila famiglie vivono in abitazioni pubbliche** (4% del totale contro una media EU del 20%).

Il mercato degli affitti

Nell'ultimo decennio i canoni di affitto sono aumentati, in media, del 130% per i contratti rinnovati (740,00 euro mensili nel 2012), del 150% per i nuovi contratti (1.100,00 euro mensili).

Zone	Canone medio		M	B	T	Canone medio		M	B	T	
Centro Semicentro Periferia	Bari	640	360	550	800	Napoli	950	680	920	1.200	
			340	500	700				570	800	1.000
			300	430	600				500	750	900
Centro Semicentro Periferia	Bologna	1120	800	950	1.200	Palermo	700	600	650	750	
			760	840	1.000				500	550	680
			630	720	950				460	550	600
Centro Semicentro Periferia	Catania	630	500	650	750	Roma	1.300	1.100	1.400	1.700	
			460	580	700				800	1.000	1.300
			400	520	670				600	750	1.000
Centro Semicentro Periferia	Firenze	1300	950	1.400	1.700	Torino	750	580	650	800	
			750	1.000	1.200				520	570	740
			700	850	1.000				450	600	680
Centro Semicentro Periferia	Genova	800	700	800	1.000	Venezia	1.430	1.000	1.500	1.900	
			620	700	900				900	1.300	1.500
			550	620	800				820	900	1.200
Centro Semicentro Periferia	Milano	1.400	900	1.500	2.000	M: Monolocale B: Bilocale T: Trilocale					
			760	1.050	1.380	Stime effettuate per un appartamento di circa 80					
			700	850	1.100	mq. Ubicato in zona semicentrale.					

Dati SUNIA

Le conseguenze del "caro affitti": gli sfratti

Gli alti costi legati alla casa in affitto hanno concorso ad aumentare le morosità, l'87% degli sfratti emessi nel 2011, 240mila negli ultimi 5 anni; senza disponibilità di case a prezzi sostenibili e forme di sostegno ai redditi, se ne potrebbero aggiungere 150.000 nel prossimo triennio.

	Sfratti emessi	(di cui per morosità)	Var.% su anno precedente	Richieste di esecuzione	Var.% su anno precedente	Sfratti eseguiti	Var.% su anno precedente
2001	40.500	26.937	2,78	98.068	-4,85	20.608	-4,65
2002	40.130	27.154	-0,91	91.574	-6,62	20.389	-1,05
2003	39.284	27.781	-2,11	83.748	-8,55	23.000	12,81
2004	46.193	32.578	17,59	78.099	-6,75	25.267	9,86
2005	45.815	33.768	-0,82	106.335	36,15	25.671	1,60
2006	45.526	34.309	-0,63	100.821	-5,19	22.278	-13,22
2007	43.869	33.959	-3,64	109.446	8,55	22.468	0,85
2008	52.291	41.203	19,20	139.193	27,18	25.108	11,75
2009	61.484	51.576	17,58	116.573	-16,25	27.584	9,86
2010	65.664	56.269	6,80	111.260	-4,56	29.889	8,36
2011	63.846	55.543	-2,77	123.914	11,37	28.641	-4,18
Ultimi 5 anni	287.154	238.550	106,2			133.690	

Sfratti emessi nei centri maggiori

	Sfratti emessi	Morosità
Roma	6.686	5.330
Milano	5.097	4.359
Napoli	3.696	2.812
Torino	3.163	3.090
Bologna	1.413	1.258
Firenze	1.393	1.231
Palermo	1.381	1.222
Genova	1.291	1.123
Catania	1.004	867
Bari	986	789

Esecuzioni nei centri maggiori

	Richieste	Sfratti eseguiti
Milano	22.146	741
Roma	7.206	2.343
Napoli	5.900	1.598
Firenze	4.330	706
Bologna	3.622	982
Catania	2.559	961
Genova	2.495	834
Palermo	1.519	548
Torino	1.245	353
Bari	621	476

Elaborazioni CGIL su dati Ministero dell'Interno

Sono aumentate soprattutto le “morosità incolpevoli”, legate a condizioni economiche particolarmente critiche di chi non riesce più a sostenere le spese per l'abitazione. **Dai dati del 2012,** risultati di un monitoraggio effettuato da CGIL e SUNIA:

- **i giovani,** con meno di 35 anni, rappresentano il 21% del totale: lavoratori precari o che hanno perso nel corso dell'ultimo biennio il posto di lavoro (20% nel 2011, 18% nel 2010, 4% nel 2009);
- **le famiglie di migranti** rappresentano il 26% del totale, con nuclei composti in media da tre o più persone (erano sempre il 26% nel 2011, il 24% nel 2010, il 22% nel 2009);
- **i nuclei composti da anziani** rappresentano il 38% del totale (erano il 35% nel 2011, il 27% nel 2010, il 25% nel 2009) dei quali due terzi composti da una persona che vive sola;

Il 62% dei nuclei familiari ha figli e di questi due terzi figli minori; il 35% dei casi riguarda nuclei in cui il percettore ha perso il posto di lavoro (32% nel 2011, 28% nel 2010, 20% nel 2009).

Mercato degli acquisti

Anche il mercato degli acquisti di abitazioni ha registrato nell'ultimo decennio aumenti, in media del 50%, con punte del 100% nei grandi centri. La scelta di comprare una casa ha comportato spesso il ricorso a finanziamenti, di durata sempre più lunga e di importi sempre crescenti, che hanno spesso raggiunto il limite della sopportabilità economica: 3 milioni di famiglie hanno un mutuo in corso.

Oggi assistiamo ad una forte diminuzione delle compravendite, dimezzate dal 2006, ma a questa non ha corrisposto un'analoga diminuzione dei prezzi, che nel 2012 flettono al massimo del 4% contro una diminuzione di compravendite che supera il 25% su base annua. Assistiamo anche ad una flessione significativa del ricorso all'indebitamento, determinata dalla caduta del potere di acquisto delle famiglie, a fronte di una stretta attuata dagli istituti bancari e di tassi ancora su livelli elevati, dato che emerge dal confronto con la media dei tassi applicati in Europa, nonostante la base su cui vengono calcolati i tassi sia comune a tutti i paesi.

Differenziale tassi medi bancari su mutui a famiglie (nuove operazioni).

	Tassi applicati in Italia	Tassi applicati in Area euro	Differenziale Italia - Eurolandia (in punti base)
01/10/12	4,88	3,49	+139

Dati Federconsumatori

Le conseguenze del "caro acquisti": i pignoramenti

Sono aumentati anche i pignoramenti di chi perde la propria abitazione perchè non riescono più a sostenere le spese dei mutui Tra il 2008 e il 2011 i pignoramenti e le esecuzioni immobiliari sono aumentati di circa il 75% (arrivando a sfiorare i 38.000). Nel 2012 (secondo i dati raccolti nei principali Tribunali alla data del 30 settembre 2012 e proiettati al 31.12.2012) ci potrebbe essere un ulteriore aumento del 22.8%.

Gli altri costi: tariffe e tasse

Oltre ai costi di acquisto e di affitto, anche i costi connessi alla casa sono aumentati esponenzialmente negli ultimi anni. Nell'ultimo decennio (periodo 2002/2012) a fronte di un incremento del costo della di oltre il 30%, le bollette medie del gas e dell'acqua risultano cresciute del 50% e del 75%, quelle della raccolta rifiuti oltre il 60%. Nell'ultimo anno si è registrato un ulteriore aumento dei costi relativi al mantenimento dell'abitazione, pari mediamente al 4%.

La recente introduzione dell'IMU ha aumentato la **tassazione sulla casa**, portando l'Italia al livello dei Paesi europei con la maggiore pressione fiscale legata all'abitazione e pesando soprattutto su lavoratori dipendenti e pensionati, che rappresentano oltre l'80% dei proprietari. **Oltre un terzo del gettito da manovre sulla prima casa è derivato da quattro Comuni: Roma, Torino, Genova e Napoli,** dove il peso del gettito dell'imposta sulla prima casa rispetto al totale si attesta sul 27%. E' emerso il dato della forte differenza tra importo medio e importo versato nei grandi centri dove

l'imposta, già non rispondente alla realtà dei valori di mercato a causa delle rendite non aggiornate, ha visto aumenti dell'aliquota anche per la prima casa. **Questo in presenza di addizionali comunali già in molti casi più alte di quelle medie:** a Roma 0,9, a Torino e Genova 0,8 rispetto, ad esempio, a Bologna (0,7), Milano (da 0,2 a 0,8 secondo le fasce di reddito, 0,3 per redditi compresi tra 15 e 28mila euro), Napoli (da 0,45 a 0,8 secondo le fasce di reddito, 0,5 per redditi compresi tra 15 e 28mila euro), 0,2 a Firenze. **In città, quindi, in cui è già maggiore l'erosione dei redditi per i lavoratori ed i pensionati, le aliquote per la prima casa hanno subito aumenti, incidendo pesantemente sui bilanci familiari**

Il “peso” delle spese per la casa sulle famiglie

I costi complessivi, per un'abitazione media di 80 mq situata in una zona semicentrale di un grande centro urbano, ammontano rispettivamente a 1.515,00 euro al mese per un appartamento in affitto, 1.150,00 euro al mese per un appartamento di proprietà. I valori considerano la media tra le città metropolitane, ma ovviamente il dato aumenta considerando i centri urbani, dove alcune voci, come l'IMU ad esempio, pesano in modo sostanzialmente maggiore.

A far lievitare le spese sono, come detto, i continui aumenti di luce, riscaldamento, gas e acqua, la recente introduzione dell'IMU, nonché quello previsto con la nuova TARES (+25% rispetto alla vecchia tassa sui rifiuti). Si prospettano aumenti anche dei costi connessi alle spese di manutenzione, la cui crescita potrebbe essere spinta dall'aumento dell'IVA da luglio.

Complessivamente, come la CGIL ha già denunciato, in assenza di modifiche c'è il rischio di una stangata, tra giugno e luglio, di circa 31,8 miliardi di euro (11,6 miliardi acconto IMU, 14,4 miliardi saldo IRPEF, 4 miliardi acconto TARES e 1,8 miliardi la tranche dell'aumento dell'IVA).

Spese mensili per il mantenimento di un appartamento in affitto o in proprietà

	Abitazione in affitto - Canone	Abitazione in proprietà - Mutuo
Canone di affitto / mutuo	1.100,00	700,00
Oneri (Condominio, luce, acqua, gas da cucina)	185,00	185,00
Riscaldamento	150,00	150,00
Telefono / Internet	30,00	30,00
TARES	50,00	50,00
IMU		35,00
Totale costi	415,00	450,00
Totale costi + affitto o mutuo	1.515,00	1.150,00

Elaborazioni CGIL su dati Agenzia del Territorio, SUNIA e Federconsumatori