

Il disagio di vivere in affitto

Considerazioni territoriali – La Campania e Napoli

Elaborazioni del Sunia su dati Istat e Censis

Le famiglie in affitto

Sono 4 milioni e 180 mila le famiglie che vivono attualmente in affitto in Italia, il 18,7 del totale delle famiglie, (erano il 20,3% nel 2004); in Europa la percentuale di famiglie in locazione supera anche il 40% e quindi siamo agli ultimi posti come quantità di stock abitativo in affitto.

La percentuale delle famiglie in affitto viene spesso considerata marginale rispetto alla totalità e di conseguenza il problema delle locazioni residuale in un paese in cui è sempre stata fortemente incentivata la proprietà. Se dalle percentuali passiamo ai numeri però il problema assume maggiore concretezza e si evidenziano elementi di grande criticità.

Solo in Campania le famiglie che occupano abitazioni in affitto sono **511.900** (Censimento Istat 2001) per un totale di più di un milione di persone.

A Napoli tali famiglie sono **348.446** e occupano il **36,95%** delle abitazioni della città e il **68,07%** delle abitazioni in affitto dell'intera regione (due terzi cioè del patrimonio in affitto dell'intera Campania è concentrato a Napoli).

Famiglie in abitazione per titolo di godimento

	<u>Proprietà</u>	<u>Affitto</u>	<u>Altro titolo</u>	<u>Totale</u>
Campania	1.151.597	511.900	195.615	1.859.112
	61,94	27,53	10,52	100,00
Napoli	537.001	348.446	82.814	968.261
	55,46	35,99	8,55	100,00

Analizzando nel dettaglio la composizione delle famiglie italiane, vediamo che in generale circa la metà dei nuclei familiari italiani hanno figli e di questi, a Napoli, **94.740** sono nuclei in cui il figlio più piccolo ha un'età compresa tra 18 e 25 anni e **77.967** da 25 anni in su.

Possiamo affermare che in molte famiglie nelle quali i figli hanno un'età superiore a 25 anni e per una quota non marginale sono anche percettori di reddito, siano esse proprietarie dell'abitazione in cui vivono o siano esse in affitto, esiste una sorta di **“coabitazione forzata”** tra genitori e figli i quali, probabilmente, si separerebbero dal nucleo di origine se ne avessero la possibilità ovvero se potessero comprare un'abitazione propria o trovarne una in locazione.

Nei prossimi anni, peraltro, un'altra quota considerevole, oggi figli tra 18 e 25 anni, andranno a concorrere ulteriormente a una domanda potenziale di abitazioni in parte in proprietà ma in quota considerevole sicuramente anche in affitto.

Il profilo dell'utenza

Riguardo alla dimensione della famiglia si segnala il fatto che i nuclei unipersonali (composti da **donne nel 58,1%** dei casi) sono il 19,2% del totale

I nuclei monoreddito rappresentano ben il 67,0% delle famiglie in affitto nel settore privato ed il 63,6% di quelle del settore pubblico. In quest'ultimo tra le famiglie con 5 o più componenti i nuclei monoreddito sono pari al 60,8%.

Il capofamiglia ha più di 65 anni nel 35,8% dei casi nel settore pubblico e nel 22,7% in quello privato. **Un quarto dei nuclei in affitto (25,1%) ha come capofamiglia una donna:** in questo caso l'età media è pari a 57 anni, contro i 52 dei capofamiglia uomini.

La crescita dei prezzi di mercato

Se da un lato i prezzi degli immobili hanno avuto una fase di forte crescita nell'ultimo periodo, tanto da rendere difficoltoso l'accesso in proprietà per molti soggetti, anche i prezzi di mercato degli affitti sono cresciuti negli ultimi anni in maniera considerevole nel nostro paese, in modo particolare nelle grandi aree urbane. Se si considera l'andamento dei valori negli anni successivi alla riforma degli affitti, quindi nel periodo 1999-2006, sin è registrato un incremento del 112%, un fenomeno generale che ha avuto punte più alte nelle grandi città: i prezzi di alcune grandi città italiane del centro nord risultano in linea o addirittura superiori a quelli di alcune città europee. Si paga in media 1.600,00 Euro al mese per 100 mq. Nel centro di Roma e Milano, 2.200,00 euro a Parigi, 4.000,00 Euro a Londra e solo 900,00 a Berlino.

I costi dell'abitare

L'indagine registra un valore medio nazionale, nel settore privato, pari a **440,00 euro mensili:** una precedente indagine del Sunia del 2003 indicava un valore medio nazionale pari a 387 euro al mese (+13,69%).

Si tratta di un valore medio nazionale dei canoni in essere (e non dei prezzi oggi sul mercato di chi ricerca un alloggio in affitto), rispetto al quale variazioni considerevoli si registrano anzitutto prendendo in considerazione il fattore territoriale: nel settore privato i valori massimi si registrano nelle regioni del Centro (580 euro/mese), quelli più bassi al sud (376 euro/mese). Nel nord-est il canone medio è pari 454 euro/mese, contro i 426 euro/mese del nord-ovest.

Valori molto più elevati si registrano nelle città con più di 250.000 abitanti. Parliamo infatti di 600 euro/mese, un valore del 53% più alto di quello medio registrato nei centri sotto questa soglia (392 euro/mese).

Il canone di affitto medio varia sensibilmente anche in relazione alla durata della storia contrattuale (tab. 8): nelle grandi città gli inquilini che risiedono nell'abitazione da meno di 5

anni pagano in media un affitto di 635 euro/mese, più elevato del 22% rispetto a quelli che occupano l'alloggio da almeno 16 anni

In Campania si registra un valore medio nel settore privato pari a **326,00Euro** mensili, valore leggermente inferiore a quello medio nazionale pari a 440,00 Euro. Si tratta di un valore medio regionale che non tiene conto di differenze per dimensione urbana.

Valori molto più elevati si registrano a Napoli dove il canone medio nel settore privato è pari a **498,00 Euro** mensili, valore che sale a **561,00 Euro** se si considerano i contratti sottoscritti negli ultimi 5 anni.

Il disagio di vivere in affitto si misura anche in relazione al reddito delle famiglie: il 76,4% di esse ricade nella fascia di reddito sotto i 20.000 euro, ed un altro 20,1% tra i 20.000 ed i 30.000 euro. Solo il 3,5% dichiara di avere un reddito familiare superiore ai 30.000 euro.

Nelle grandi città, dove i canoni sono considerevolmente più elevati, sono sovrarappresentate proprio le fasce più basse: le famiglie con reddito sotto i 10.000 euro sono il 24,5% contro il 18,1% dei centri con meno di 250.000 abitanti. Un'ulteriore conferma del carattere problematico della questione affitto nelle grandi aree urbane.

A fronte di tale composizione del settore privato non stupisce che l'effetto del caro-affitti sia una notevole e pesante incidenza dei costi abitativi rispetto al reddito delle famiglie: a Napoli le famiglie con redditi minimi, inferiori a 10.000,00 Euro annui, dovrebbero impiegare oltre la metà del proprio reddito per pagare un canone di affitto, nelle famiglie con redditi bassi o medi (da 10.000,00 a 20.000,00 Euro) questo pesa per una quota che va dal 30% al 40%.

Per stimare l'entità complessiva dei costi dell'abitare in affitto, è stato chiesto agli intervistati di indicare il valore della spesa mensile legata al pagamento delle utenze (acqua, gas, luce, riscaldamento) e del condominio: il valore medio risulta pari a **175 euro** al mese, senza variazioni di rilievo a livello territoriale.

Se agli affitti aggiungiamo la spesa per le utenze e il condominio la spesa complessiva legata all'abitazione presenta livelli di forte criticità anche per le famiglie con redditi maggiori, fino a 20.000,00 Euro e di totale insopportabilità per le famiglie più povere.

Incidenze dell'affitto e delle spese per l'abitazione nel settore privato (calcolata sul limite superiore della classe di reddito)

	Canone medio	Canone medio più spese
	498,00	673,00
Fino a 10.000,00 Euro	60	81
Da 10.000,00 a 15.000,00	40	54
Da 15.000,00 a 20.000,00	30	40
Da 20.000,00 a 25.000,00	24	32
Da 25.000,00 a 30.000,00	20	27
Oltre 30.000,00	17	23

Il mercato dell'offerta privata

I dati del Sunia, dedotti da un'indagine compiuta su un campione di 5.000 offerte di locazione pubblicate sulla stampa specializzata del settore, evidenzia l'acutizzarsi del problema del caro affitti: la differenza dei canoni richiesti infatti è molto elevata rispetto ai canoni rilevati dall'indagine effettuata con CGIL e Ceensis.

Questi ultimi, come già detto, sono canoni relativi a contratti in essere che hanno una media contrattuale di circa dieci anni. Canoni molto maggiori sono già presenti nei contratti relativi agli ultimi cinque anni. Le richieste attuali effettuate da privati danno il segnale di ulteriori aumenti.

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).

Canoni medi mensili per un alloggio di 80 mq rilevati da annunci pubblicitari nelle 11 aree metropolitane

Bari	550,00
Bologna	920,00
Catania	690,00
Firenze	1.125,00
Genova	868,00
Milano	1.200,00
Napoli	988,00
Palermo	630,00
Roma	1.155,00
Torino	705,00
Venezia	850,00