

3. LA SITUAZIONE ABITATIVA NEL CONTESTO TERRITORIALE DI RIFERIMENTO E L'ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

3.1. Patrimonio abitativo esistente e suo utilizzo

In base ai dati raccolti dall'ISTAT nell'ultimo Censimento del 2001, in Italia le abitazioni destinate ad alloggio¹ ammontavano nel complesso a circa 27,3 milioni di unità, il 9,0% in più rispetto a quelle censite nel 1991. A livello nazionale, la crescita del parco residenziale durante l'ultimo decennio intercensuario ('91-'01) è risultata nettamente inferiore a quella registrata nei tre decenni precedenti, ma appare sostanzialmente in linea con l'incremento delle famiglie residenti² (+9,6%).

Tabella 3.1 - Italia: abitazioni disponibili ai Censimenti (dati in migliaia)

Anni	Abitazioni residenziali totali	Variazione % nel decennio
1961	14.214	
1971	17.434	+22,7%
1981	21.937	+25,8%
1991	25.029	+14,1%
2001	27.292	+9,0%

Fonte: ISTAT Censimenti della popolazione e delle abitazioni

¹ Nei dati di fonte ISTAT riportati in questa sede non sono comprese le abitazioni adibite esclusivamente a studi professionali, laboratori artigiani ecc., in quanto non facenti parte del parco residenziale.

² Per ciò che concerne gli anni più recenti, tutte le fonti sono concordi nel ritenere che ci sia stata nel nostro Paese una nuova fase di espansione edilizia, alimentata dalla forte crescita della domanda (+1,8 milioni di famiglie fra il 2001 e la fine del 2005). Secondo le stime effettuate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il tasso di crescita medio annuo nel periodo 2000-2005 sarebbe stato pari al +2% circa. Lo stock di abitazioni residenziali avrebbe raggiunto alla fine del 2005 un valore complessivo pari a 29,8 milioni di unità, a fronte del 27,2 milioni censiti dall'ISTAT nel 2001.

Nelle 4 Regioni oggetto della presente analisi, le abitazioni residenziali censite nel 2001 raggiungevano nel complesso i 7,7 milioni di unità, con un'incidenza sul totale nazionale pari al 28,2%. La Sicilia - con oltre 2,5 milioni di unità - e la Campania, con circa 2,2 milioni di unità, si collocavano rispettivamente al 2° e al 5° posto della graduatoria nazionale per numero complessivo di abitazioni destinate alla residenza.

Rispetto alla situazione rilevata nel 1991, va osservato come le 4 Regioni analizzate abbiano registrato una crescita dello stock abitativo pari nel complesso al +9,1%, perfettamente in linea con il dato medio nazionale. In termini percentuali, l'incremento maggiore si è verificato in Campania (+10,8%), mentre la crescita più contenuta è stata osservata in Sicilia (+8,1%).

Tabella 3.2 - Abitazioni ad uso residenziale nelle 4 Regioni e a livello nazionale ai Censimenti del 1991 e 2001

Regioni e ripartizioni	Stock 1991	Stock 2001	Variazione percentuale
Campania	1.979.109	2.193.435	+10,8%
Puglia	1.705.220	1.845.622	+8,2%
Calabria	1.017.154	1.111.680	+9,3%
Sicilia	2.358.629	2.549.269	+8,1%
<i>Tot 4 Regioni</i>	<i>7.060.112</i>	<i>7.700.006</i>	<i>+9,1%</i>
Italia	25.028.522	27.291.993	+9,0%

Fonte: ISTAT Censimento della popolazione e delle abitazioni

A livello nazionale, di tutte le unità immobiliari censite nel 2001 come alloggi, l'80,5% risultava occupato (circa 22 milioni di unità³), a fronte del 78,9% che si era registrato nel 1991. Questa significa che durante gli anni '90 il numero delle abitazioni occupate è aumentato in Italia in misura superiore a quello delle abitazioni complessive, determinando di conseguenza un incremento del *grado di utilizzo dello stock abitativo*. Le altre abitazioni rilevate dall'ISTAT (circa 5,3 milioni di unità), pur rientrando a tutti gli effetti nel parco residenziale, risultavano a quella stessa data non occupate in modo stabile, in quanto lasciate libere o utilizzate solo per vacanza.

Nelle 4 Regioni in esame la situazione che si rileva in merito al livello di utilizzo del patrimonio abitativo esistente appare alquanto differenziata; infatti:

- in Campania il *grado di utilizzo dello stock abitativo* non solo risulta piuttosto elevato⁴ (85,0%), ma appare anche in crescita rispetto al 1991 (83,8%), analogamente a quanto si rileva a livello nazionale; questi dati lasciano supporre come esistano - almeno in alcune zone di questa Regione - problemi crescenti nella ricerca di un alloggio da parte

³ A questo riguardo i dati censuari permettono di distinguere fra le abitazioni occupate dai *residenti* (circa 21,7 milioni di unità) e quelle occupate temporaneamente da *non residenti* (studenti e lavoratori fuori sede) che nel 2001 ammontavano a circa 315 mila unità.

⁴ La Campania è la seconda Regione italiana con il più alto *tasso di occupazione* del patrimonio abitativo esistente, dopo la Lombardia (87,7%).

dei nuovi nuclei familiari e in particolare da parte delle fasce più deboli della popolazione, caratterizzate da una minore capacità di reddito e di spesa;

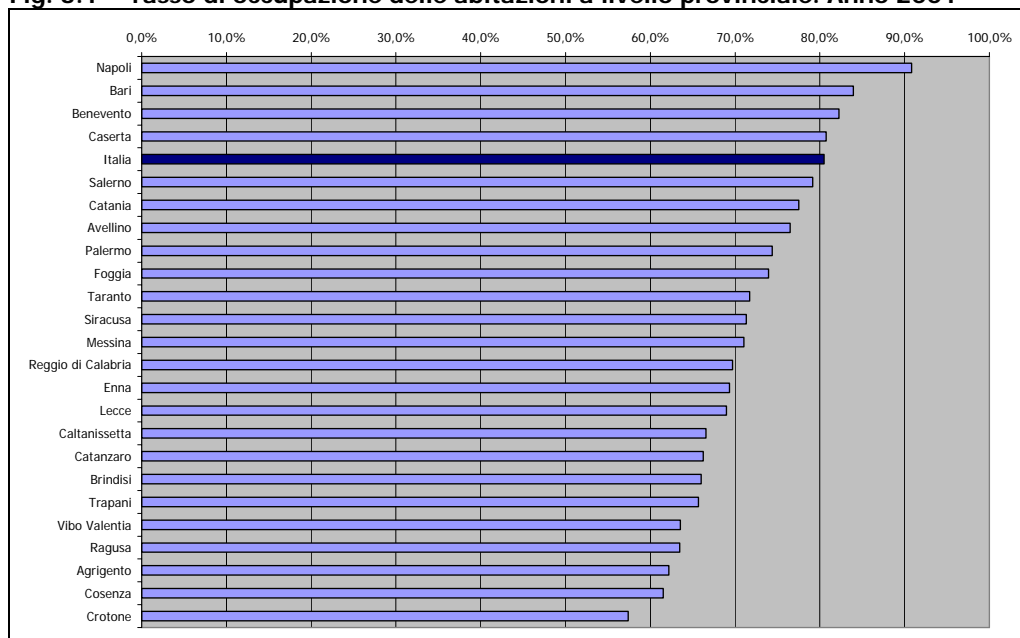
- viceversa, nelle altre 3 Regioni l'incidenza delle abitazioni occupate, sul complesso delle abitazioni disponibili, raggiunge valori nettamente più ridotti – anche in confronto al dato medio nazionale – ed è in genere variata meno nel corso degli anni '90.

Tabella 3.3 - Tasso di occupazione delle abitazioni disponibili nelle 4 Regioni e a livello nazionale ai Censimenti del 1991 e 2001

Regioni e ripartizioni	1991	2001
Campania	83,8%	85,0%
Puglia	74,1%	75,0%
Calabria	65,4%	64,3%
Sicilia	69,5%	70,8%
<i>Tot 4 Regioni</i>	<i>74,0%</i>	<i>74,9%</i>
Italia	78,9%	80,5%

Fonte: ISTAT Censimento della popolazione e delle abitazioni

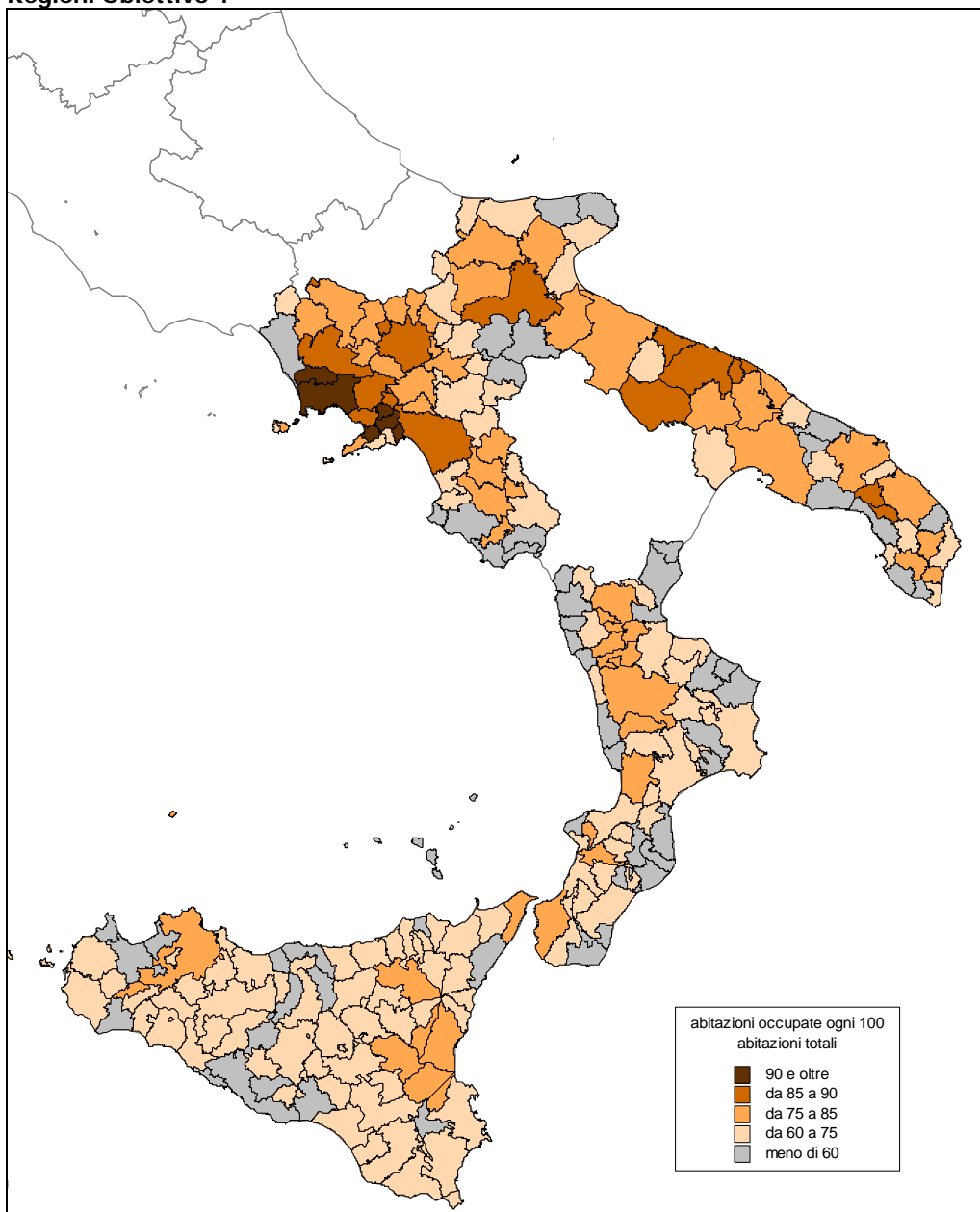
Se si scende ad un maggior livello di disaggregazione territoriale, si nota come Napoli sia l'unica Provincia, fra quelle considerate nel presente studio, a presentare un valore del *tasso di occupazione* degli alloggi superiore al 90% del totale, mentre solo altre tre realtà provinciali (Bari, Benevento e Caserta) assumono valori compresi fra l'80% ed il 90%. Tutte le altre 20 Province che ricadono all'interno delle 4 Regioni indagate nello studio si collocano al di sotto della media nazionale, con un campo di variazione che resta tuttavia piuttosto ampio, oscillando dal 79,2% di Salerno al 57,4% di Crotone. In ogni caso va osservato come tutte e 5 le province calabresi si situino al di sotto del 70%, mentre al contrario tutte le province campane si posizionano al di sopra di tale soglia, pur assumendo valori fortemente differenziati.

Fig. 3.1 – Tasso di occupazione delle abitazioni a livello provinciale. Anno 2001

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT (Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001)

Come è noto la situazione del mercato abitativo risulta particolarmente critica nelle aree urbane di più grande dimensione, dove le abitazioni occupate raggiungono generalmente valori nettamente più elevati della media nazionale (di almeno 10 punti). Per analizzare questo fenomeno si può fare riferimento alla situazione rilevabile nei SLL che ricadono all'interno delle 4 Regioni oggetto del presente studio.

La cartina allegata riporta i valori del *tasso di occupazione delle abitazioni* nei diversi SLL delle 4 Regioni, in base ai dati rilevati nell'ultimo Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2001. E' immediato constatare come solo 6 SLL presentino un valore del suddetto indicatore superiore al 90%; oltre a Napoli (92,1%), tale situazione è rilevabile in altri 5 SLL della Campania e più precisamente a: Castellammare di Stabia (93,2%), Aversa (93,0%), Sarno (90,6%), Nocera Inferiore (90,5%) e Cava de' Tirreni (90,4%). In altri 15 SLL il *tasso di occupazione delle abitazioni* si colloca nell'intervallo 85%-90%; da notare come tutti questi sistemi locali ricadano in Campania o in Puglia, con una lieve maggioranza a favore della prima Regione (8 vs 7). In tutti gli altri sistemi locali il *tasso di occupazione delle abitazioni* risulta inferiore all'85%.

Tasso di occupazione del patrimonio abitativo nei sistemi locali del lavoro delle Regioni Obiettivo 1

Per comprendere ancora più nello specifico quale sia la condizione abitativa delle famiglie nelle 4 Regioni d'interesse, conviene confrontare anche il dato relativo alle abitazioni occupate con quello che si riferisce alle famiglie residenti, onde avere un'indicazione su quanti siano i nuclei familiari che occupano un alloggio "improprio" (roulotte, tende, caravan,

container, baracche, ecc.) ovvero che coabitano con altre famiglie. Nel 2001 in Italia si contavano – come già indicato in precedenza – quasi 21,7 milioni di unità immobiliari utilizzate come abitazioni primarie, a fronte di oltre 21,8 milioni di famiglie residenti: questo significa che se avessimo voluto garantire ad ogni famiglia un’abitazione sarebbero servite a quella data circa 125 mila abitazioni in più, che rappresentano la stima del *fabbisogno abitativo primario pregresso* esistente alla data dell’ultimo Censimento.

Va tuttavia precisato come solo una quota relativamente modesta del *fabbisogno primario pregresso* (meno del 10%) riguardava le nostre 4 Regioni, come si evince dalla tabella seguente.

Tabella 3.4 - Famiglie residenti e abitazioni occupate nelle 4 Regioni e a livello nazionale

Regioni e ripartizioni	Famiglie residenti (a)	Abitazioni occupate (b)	Differenza (a-b)
Campania	1.859.112	1.850.845	8.267
Puglia	1.377.249	1.373.615	3.634
Calabria	709.008	705.253	3.755
Sicilia	1.783.978	1.778.524	5.454
<i>Tot 4 Regioni</i>	<i>5.729.347</i>	<i>5.708.237</i>	<i>21.110</i>
Italia	21.778.228	21.653.288	124.940

Fonte: ISTAT Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001

3.2. Il titolo di godimento delle abitazioni

A livello nazionale i dati dell’ultima rilevazione censuaria del 2001 indicano come ben il 71,4% delle famiglie sia proprietario dell’abitazione in cui abitualmente risiede (circa 15,6 milioni di famiglie⁵); un quinto circa vive in affitto o in sub-affitto (circa 4,3 milioni di famiglie⁶), mentre il restante 8,6% utilizza l’abitazione in virtù di altri titoli di godimento (uso gratuito, ecc.). Da notare come la percentuale di famiglie proprietarie sia cresciuta progressivamente nell’ultimo quarantennio: nel 1961 questa era inferiore di oltre 25 punti percentuali al dato del 2001, mentre risultava assai più elevata la quota di famiglie che vivevano in affitto. Certamente la progressiva riduzione del numero di alloggi immessi sul mercato dell’affitto ha contribuito a creare una situazione di crescente disagio abitativo per i non proprietari i quali - nel corso degli ultimi 10 anni - hanno dovuto fare i conti anche con il fortissimo incremento dei canoni di locazione.

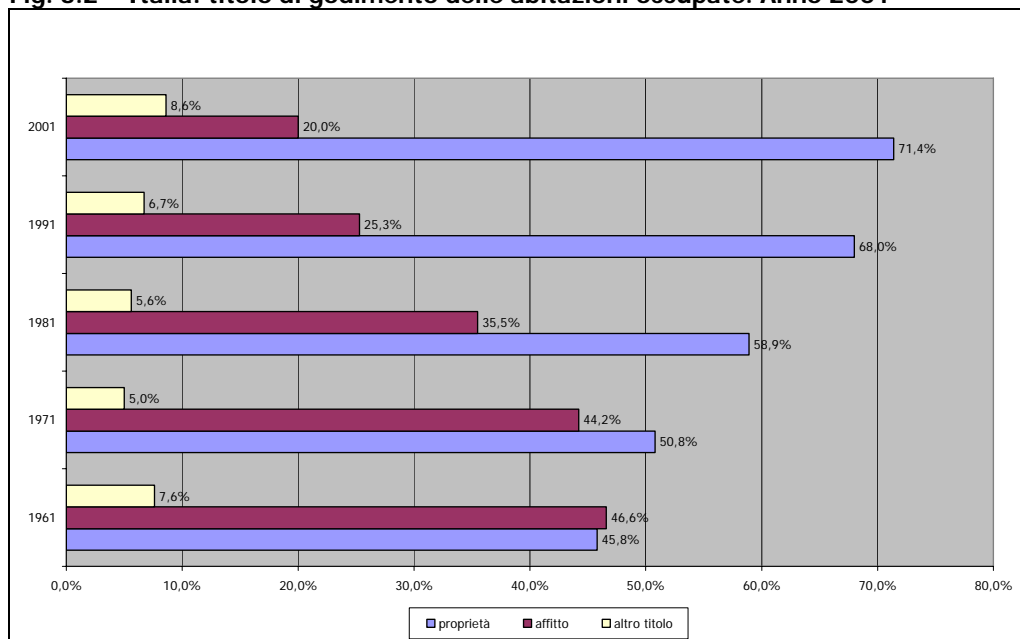
Peraltro, la progressiva erosione del mercato dell’affitto avvenuta in Italia in questi ultimi decenni non trova generalmente riscontro in ambito europeo; in molti Paesi dell’U.E. - soprattutto del Nord Europa (Germania, Olanda, Svezia) - la quota di abitazioni in affitto, pur

⁵ Per un totale di circa 40,9 milioni di individui.

⁶ Per un totale di circa 11,0 milioni di individui. E’ appena il caso di segnalare come in base ai dati dell’indagine multiscopo dell’ISTAT sui consumi la percentuale di famiglie in affitto nel 2005 sia ulteriormente scesa in Italia, attestandosi su di un valore pari al 18,8% del totale.

essendosi ridotta, resta tutt'oggi abbastanza elevata, attestandosi in molti casi al di sopra della soglia del 30%.

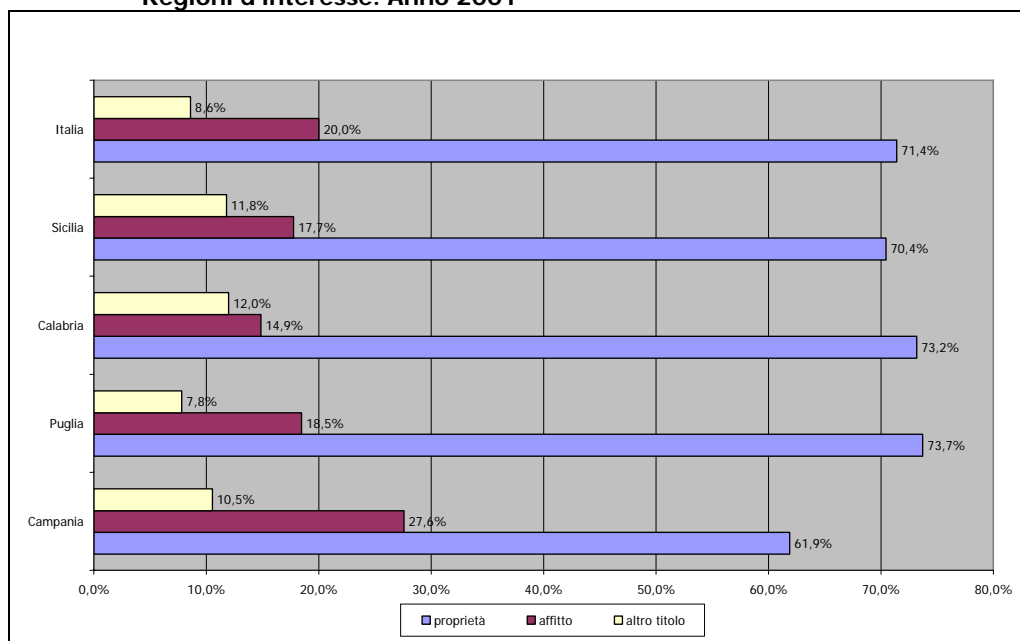
Fig. 3.2 – Italia: titolo di godimento delle abitazioni occupate. Anno 2001



Fonte: elaborazioni su dati ISTAT (Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001)

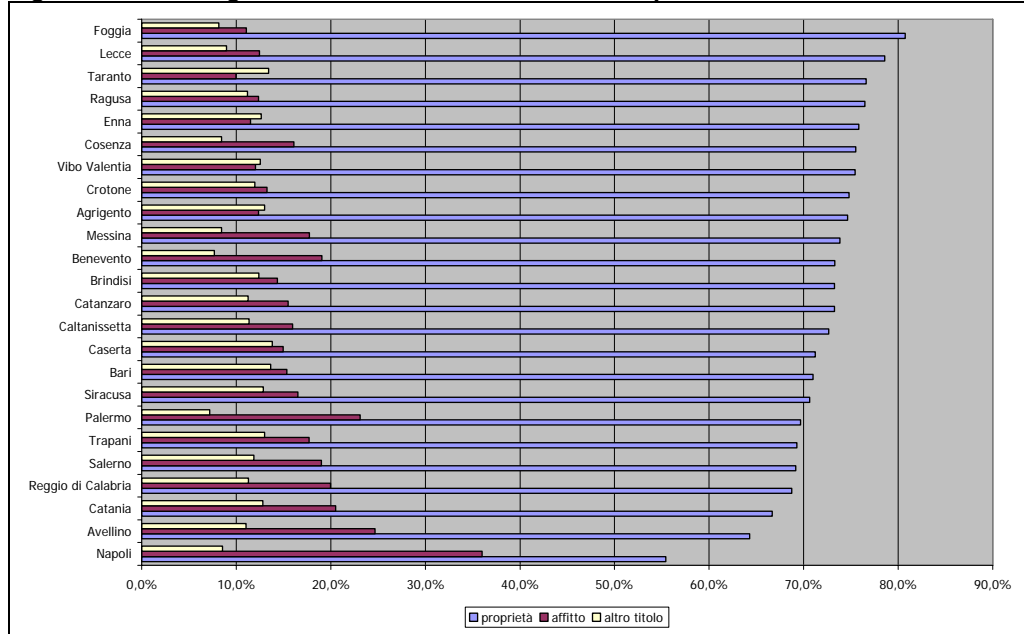
Riguardo al titolo di godimento delle abitazioni va osservato come la quota di famiglie che risultano proprietarie dell'abitazione nella quale risiedono tenda ad essere inversamente correlata all'ampiezza demografica dei Comuni di residenza. A livello territoriale la situazione appare tuttavia molto disomogenea: nell'Italia meridionale - escluse le Isole – si ha la più bassa percentuale di famiglie che vivono in abitazioni di proprietà, mentre i valori più elevati si rilevano nel Nord-Est e nelle Isole. Per ciò che riguarda le 4 Regioni oggetto della presente analisi, la situazione risulta alquanto differenziata:

- ancora una volta le maggiori anomalie rispetto al quadro nazionale si riscontrano in Campania, che si caratterizza per essere la Regione italiana con la più elevata quota di abitazioni occupate in affitto (27,1%) e con la più bassa percentuale di famiglie che abitano in case di proprietà (61,9% del totale);
- maggiori omogeneità sono ravvisabili nelle altre 3 Regioni, tutte caratterizzate da modelli di fruizione del patrimonio abitativo esistente abbastanza simili a quando si rileva in media a livello nazionale, con una netta prevalenza da parte delle famiglie che risiedono in abitazioni di proprietà, e uno scarso ricorso al mercato della locazione.

Fig. 3.3 – Titolo di godimento delle abitazioni occupate in Italia e nelle quattro Regioni d'interesse. Anno 2001

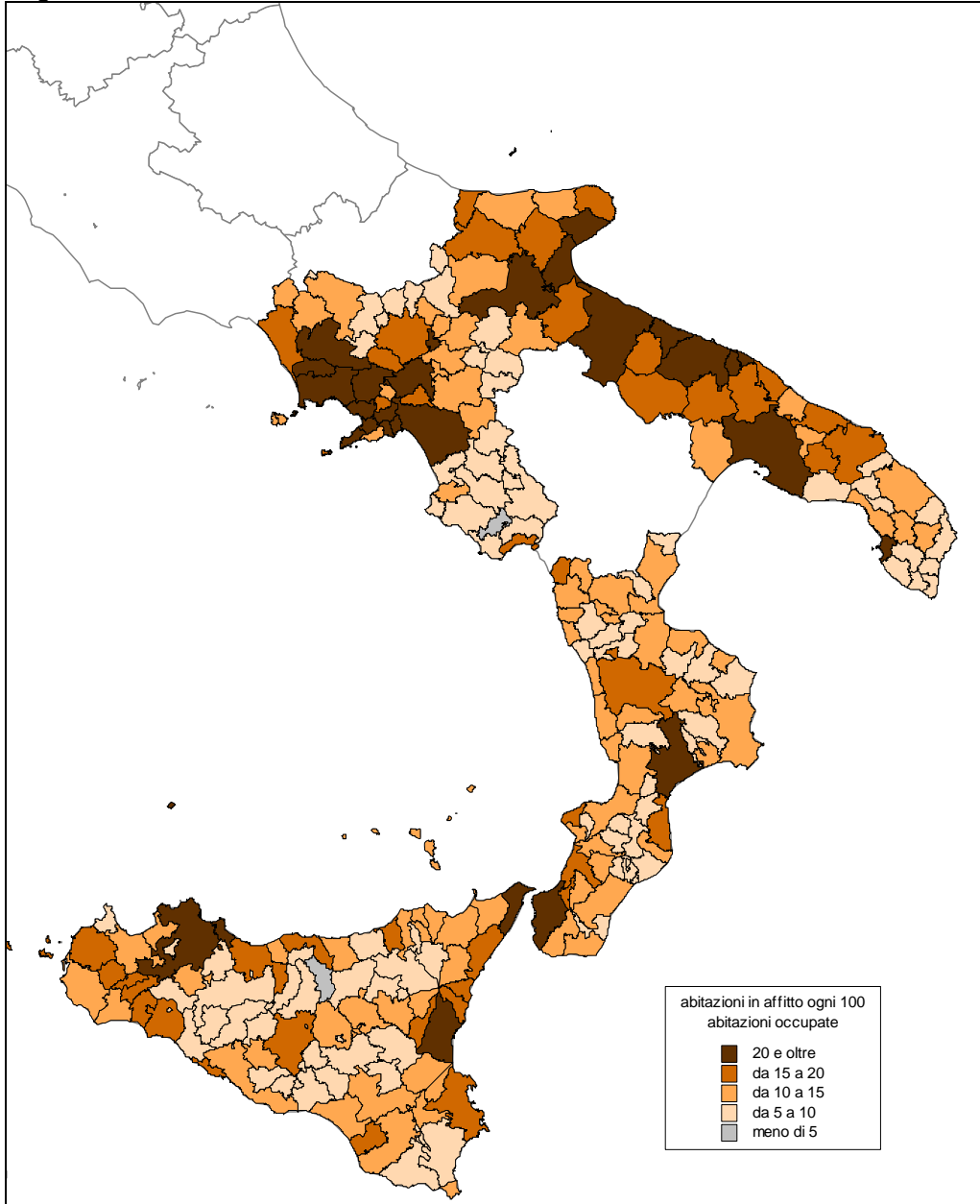
Fonte: elaborazioni su dati ISTAT (Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001)

Se si fa riferimento alle Province, quelle nelle quali è presente un'area metropolitana o un centro urbano di grandi dimensioni sono generalmente caratterizzate sia da una più bassa incidenza delle famiglie residenti in abitazioni di proprietà, che da una più elevata quota di famiglie in affitto. Ad esempio, nella Provincia di Napoli solo il 55,4% delle famiglie residenti occupa un'abitazione di proprietà, mentre ben il 36,0% vive in affitto. Anche Avellino registra una percentuale relativamente bassa di famiglie residenti in abitazioni di proprietà (64,3%) e un ricorso al mercato della locazione relativamente elevato (24,7%). La situazione opposta si rileva nella provincia di Foggia, dove ben l'80,7% delle famiglie vive in un'abitazione di proprietà, a fronte dell'11,1% appena che ricorre all'affitto.

Fig. 3.4 – Titolo di godimento delle abitazioni a livello provinciale. Anno 2001

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT (Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001)

Le differenze nei modelli di fruizione delle abitazioni fra i centri urbani di maggiore dimensione e le aree a carattere prevalentemente rurale, caratterizzate da una maggiore dispersione della popolazione sul territorio, appaiono ancora più evidenti se si mette a confronto la situazione che si registra nei diversi sistemi locali in cui si articola il territorio delle 4 Regioni d'interesse. Come è facile osservare nella cartina allegata, il mercato dell'affitto tende infatti ad assumere un peso decisamente più elevato nei centri urbani e/o metropolitani di maggiori dimensioni demografiche (Napoli, Palermo, Bari, Catania, Reggio Calabria, Caserta, Salerno) e nelle aree limitrofe che individuano il loro naturale hinterland, mentre risulta assolutamente marginale nei sistemi locali più interni.

Quota di abitazioni occupate in affitto sul totale nei sistemi locali del lavoro delle Regioni Obiettivo 1

3.3. Le caratteristiche dimensionali delle abitazioni occupate

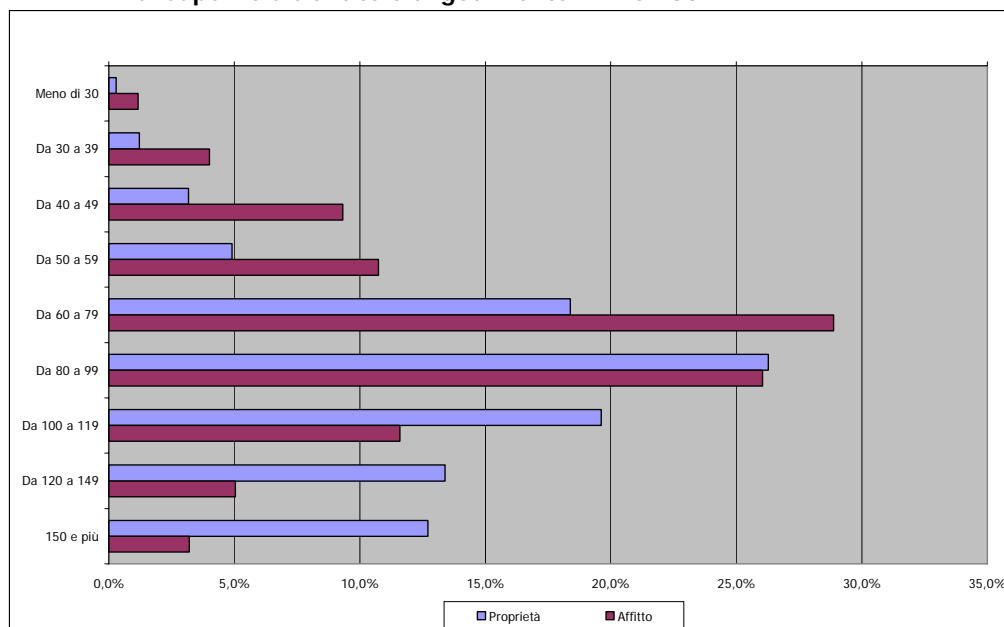
Per ciò che riguarda le abitazioni occupate dai residenti, i dati dell'ultimo Censimento ISTAT del 2001 indicano come la loro dimensione media a livello nazionale sia pari a 96 metri quadrati, rispetto ai 94,1 mq del 1991. Se si considera la distribuzione per classi di superficie emerge che:

- solo il 7,3% ha una dimensione che risulta inferiore ai 50 mq;
- il 53,1% si colloca nella classe di ampiezza 50-100 mq;
- un altro 17,8% ricade nella fascia compresa fra 100 e 120 mq;
- infine, ben 4.731.795 abitazioni, pari al 21,9% del totale, hanno una metratura complessiva che supera i 120 metri quadrati

Anche in questo caso emergono tuttavia forti differenze a livello territoriale. In termini più generali, nel Nord-Est troviamo le abitazioni che hanno in media la metratura più elevata (103,9 mq), mentre la ripartizione nord-occidentale è quella in cui si rilevano le dimensioni più ridotte (91,3 mq). Inoltre, la dimensione media delle abitazioni tende generalmente a ridursi nei centri urbani di maggiori dimensioni demografiche e viceversa ad aumentare nei comuni più piccoli.

Nel complesso le abitazioni occupate da chi vive in affitto hanno una dimensione media nettamente inferiore a quelle di proprietà; infatti:

- ben il 15,5% degli alloggi in locazione presenta una superficie inferiore ai 50mq, contro una percentuale pari al 4,7% appena che si rileva per quelle di proprietà;
- all'opposto solo il 19,8% delle abitazioni in affitto ha un taglio dimensionale medio-grande (oltre i 100 mq), a fronte del 45,7% che si registra per quelle di proprietà.

Fig. 3.5 – Distribuzione % delle abitazioni occupate da residenti in base alla classe di superficie e al titolo di godimento. Anno 2001

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT (Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001)

Per quel che riguarda le 4 Regioni d'interesse, va segnalato come la Campania si caratterizzi per essere quella che presenta la dimensione media più ridotta (90,9 mq), mentre i valori relativi alle altre 3 Regioni non si discostano molto dal dato medio nazionale.

In media, le abitazioni occupate da persone residenti hanno 4,2 stanze ciascuna, con differenze a livello territoriale abbastanza ridotte. Anche in questo caso le abitazioni che sono ubicate nei grandi centri urbani presentano in genere indici dimensionali che si collocano al di sotto della media nazionale, al contrario dei centri di minore ampiezza demografica.

Tabella 3.5 - Alcuni indicatori dimensionali delle abitazioni occupate dai residenti nelle 4 Regioni e a livello nazionale

Regioni e ripartizioni	Superficie media delle abitazioni (mq)	Stanze per abitazione	Superficie per stanza delle abitazioni
Campania	90,9	4,1	22,4
Puglia	97,3	4,1	23,7
Calabria	96,9	4,2	23,0
Sicilia	94,6	4,2	22,3
Italia	96,0	4,3	22,9

Fonte: ISTAT Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001

3.4. I livelli di affollamento

Ai fini del presente studio grande interesse assumono due indicatori, inversamente correlati fra di loro, che possono essere utilizzati per valutare il *grado di affollamento* del patrimonio abitativo occupato:

- il primo misura la *superficie media* di cui dispone teoricamente ciascun residente all'interno delle abitazioni occupate;
- il secondo riguarda il *numero medio di persone residenti in ciascuna stanza*.

A livello nazionale *la superficie media pro-capite* a disposizione di coloro che risiedono in un'abitazione raggiungeva nel 2001 un valore pari a 36,8 mq, in crescita del +10% circa rispetto al 1991 (33,0 mq). Forti differenze sono tuttavia ravvisabili a livello territoriale e regionale. Tutte e 4 le Regioni considerate nel presente studio si collocano al di sotto del dato medio nazionale, con la Campania che ancora una volta presenta la situazione più critica, con una *superficie media pro-capite* pari a 29,7 mq, il dato più basso fra tutte le Regioni italiane.

Un quadro sostanzialmente analogo scaturisce dall'analisi dell'indicatore relativo al *numero medio di persone per stanza*. In questo caso la Campania individua la Regione con il valore più elevato (0,76) seguita dalla Puglia (0,71), mentre Calabria e Sicilia assumono valori che si avvicinano al dato medio nazionale.

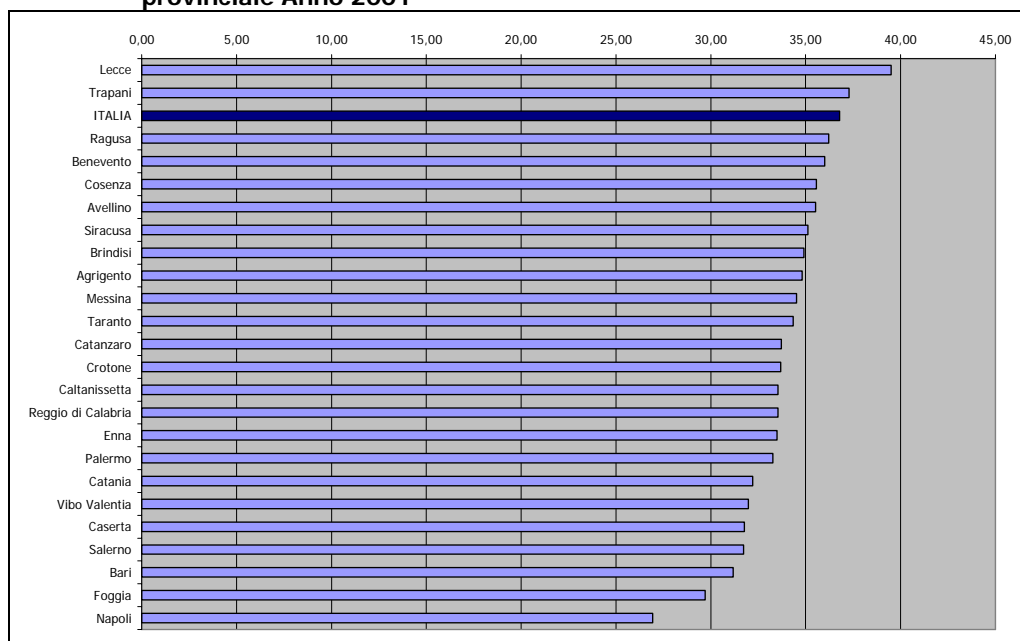
Tabella 3.6 - Indici di affollamento delle abitazioni occupate da persone residenti in famiglia nelle 4 Regioni e a livello nazionale

Regioni e ripartizioni	Superficie media pro-capite (mq)	Numero medio di occupanti per stanza
Campania	29,6	0,75
Puglia	33,4	0,70
Calabria	34,1	0,67
Sicilia	34,0	0,65
Italia	36,7	0,62

Fonte: ISTAT Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001

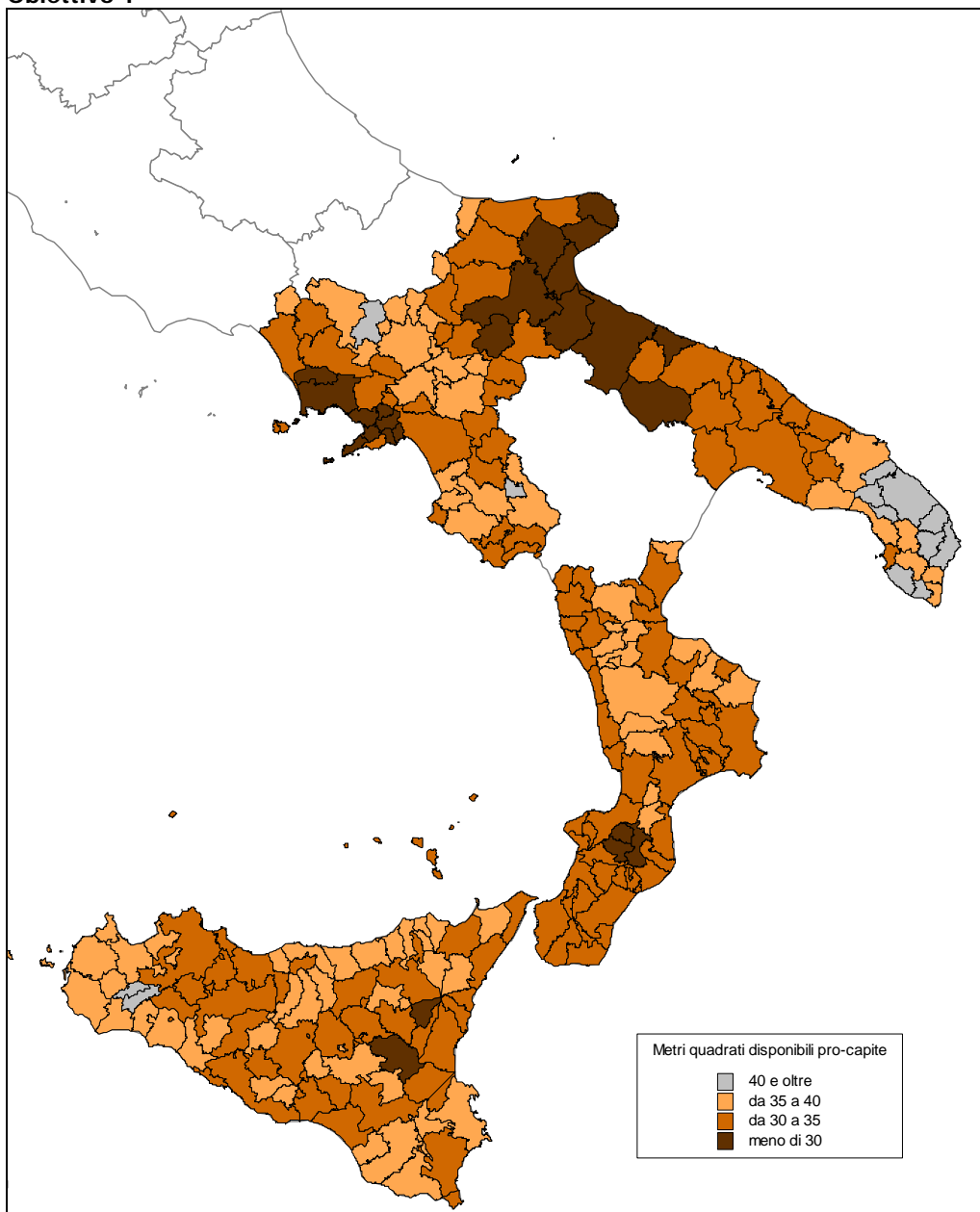
Anche in questo caso può essere interessante spingere l'analisi ad un maggior livello di disaggregazione territoriale, prendendo in considerazione in primo luogo gli indici provinciali di affollamento.

La figura seguente rappresenta il dato relativo ai *mq pro-capite* a disposizione dei residenti nelle 24 province che sono oggetto del presente studio. E' facile innanzi tutto constatare come solo nelle Province di Lecce e Trapani quest'indicatore assuma un valore che si colloca al di sopra del dato medio nazionale. In tutti gli altri contesti provinciali la superficie media a disposizione dei residenti risulta inferiore a 36,8 mq, con valori particolarmente bassi sia nelle 3 province costiere della Campania (Napoli, Caserta e Salerno), che nelle 2 province più settentrionali della Puglia (Foggia e Bari).

Fig. 3.6 – Mq pro-capite a disposizione dei residenti in abitazioni a livello provinciale Anno 2001

Fonte: elaborazioni su dati ISTAT (Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001)

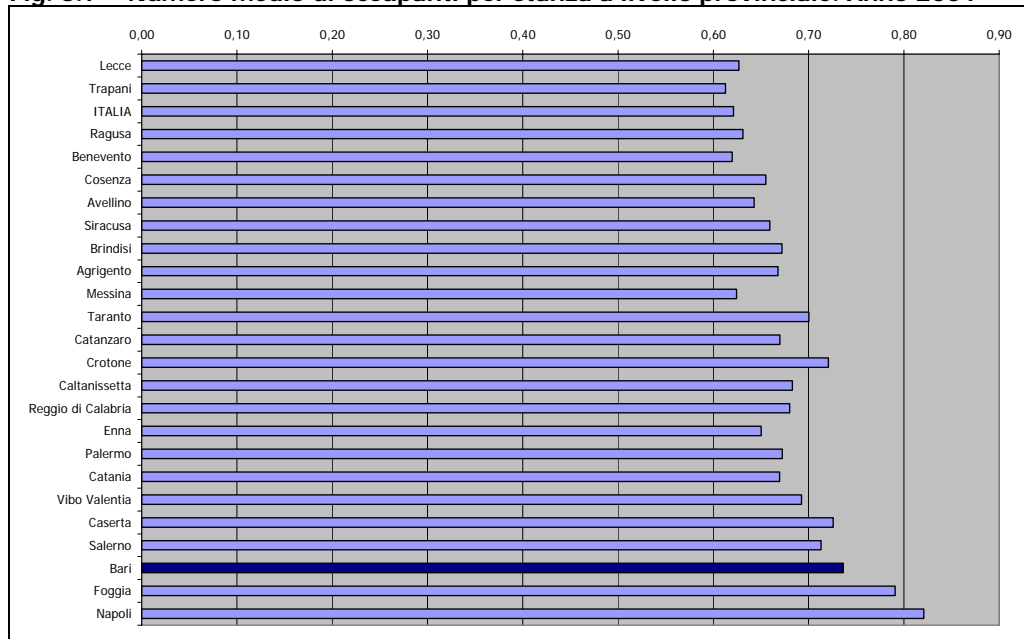
Se poi si analizza il livello di affollamento che si rileva nei sistemi locali delle 4 Regioni, appare evidente come i mq a disposizione di ciascun residente tendano a essere particolarmente ridotti da un lato nella fascia di territorio costiero compresa fra Napoli e Salerno e dall'altro nella parte più settentrionale della Puglia, in particolare lungo l'asse che congiunge Foggia a Barletta e Altamura.

Indice di affollamento degli alloggi nei sistemi locali del lavoro delle Regioni Obiettivo 1

Anche i dati relativi al *numero medio di persone che vivono in ciascuna stanza* confermano come le situazioni di potenziale maggiore disagio abitativo siano rilevabili a Napoli, nel settentrione della Puglia (Bari e Foggia) e nelle altre province costiere della

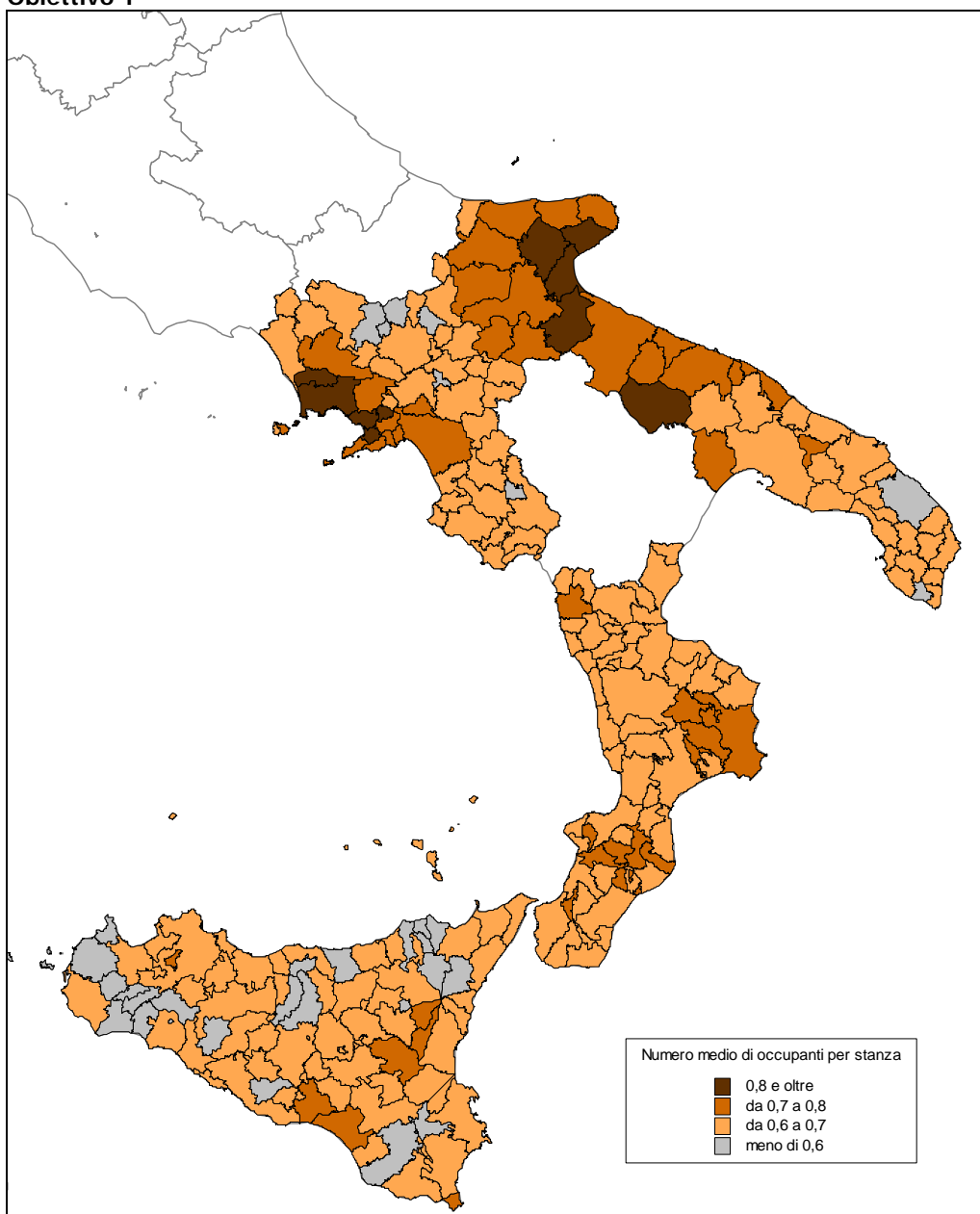
Campania (Caserta e Salerno), oltre che nel crotonese; ancora Trapani, affiancata in questo caso da Benevento, individua il contesto territoriale con il più basso livello di affollamento, misurato facendo ricorso al *numero medio di occupanti per stanza*.

Fig. 3.7 – Numero medio di occupanti per stanza a livello provinciale. Anno 2001



Fonte: elaborazioni su dati ISTAT (Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001)

Ulteriori conferme in questo senso si ricavano prendendo in considerazione i dati a livello di sistemi locali, come si evince dall'osservazione della cartina allegata.

**Numero medio di persone per stanza nei sistemi locali del lavoro delle Regioni
Obiettivo 1**

3.5. I servizi disponibili

Infine, è interessante analizzare quale sia la disponibilità dei servizi essenziali nelle abitazioni occupate da persone residenti. La tabella seguente riassume la situazione che si registra nelle 4 Regioni indagate, in confronto al dato medio nazionale.

Tabella 3.7 - Quota di abitazioni occupate da residenti in base alla disponibilità di alcuni servizi essenziali

Regioni e ripartizioni	almeno un gabinetto	acqua potabile	acqua calda	riscaldamento
Campania	99,8	98,7	97,9	86,3
Puglia	99,8	99,1	97,4	94,1
Calabria	99,8	96,5	95,9	87,7
Sicilia	99,9	96,7	97,2	64,6
Italia	99,8	99,0	98,3	94,4

Fonte: ISTAT Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001

Dall'osservazione della tabella è facile evincere che:

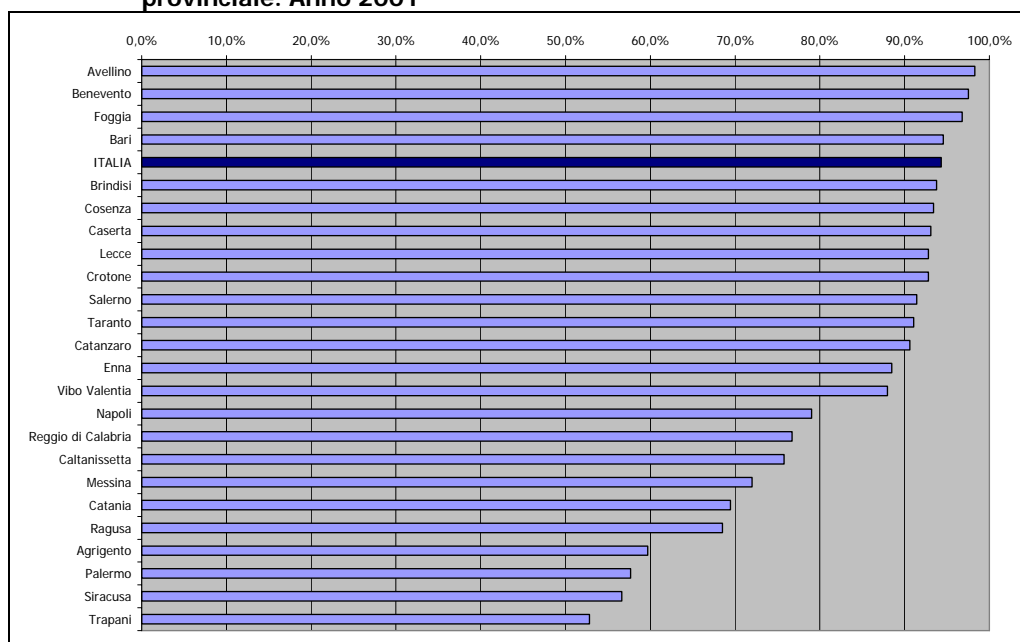
- oramai quasi tutte le abitazioni occupate da persone residenti risultano provviste di almeno un gabinetto, una caratteristica che appare riscontrabile sia a livello nazionale che nelle 4 Regioni che sono oggetto della presente analisi;
- anche la disponibilità sia di acqua potabile che di acqua calda in bagno e/o cucina sembra oramai garantita quasi uniformemente su tutto il territorio nazionale, pur rilevandosi sia in Sicilia che – soprattutto – in Calabria l'esistenza di una quota marginale di abitazioni (circa il 3-4%) che risultano totalmente sprovviste di questi servizi essenziali;
- infine, molto più variegata risulta essere la situazione per ciò che concerne l'impianto di riscaldamento; infatti, se a livello nazionale solo il 5,6% delle abitazioni occupate da residenti risulta priva di qualsiasi sistema di riscaldamento, in Calabria, in Campania e in Sicilia tali percentuali raggiungono valori molto più elevati pari, rispettivamente, al 12,3%, al 13,7% e al 35,4% del totale.

Chiaramente quest'ultima caratteristica risulta condizionata dalla collocazione geografica e, più in generale, dalle condizioni climatiche prevalenti nelle diverse aree del Paese. Tuttavia, il fatto che esista in alcune Regioni una quota significativa di abitazioni destinate alla residenza prive di qualunque forma di riscaldamento potrebbe segnalare anche un problema di parziale inadeguatezza del patrimonio abitativo esistente.

Per approfondire il fenomeno, conviene anche in questo caso spingere l'analisi ad un livello di disaggregazione territoriale più fine. La figura seguente riporta la quota di abitazioni occupate da residenti che risulta dotata di un sistema di riscaldamento nelle 24 province di interesse per quest'analisi. Si nota immediatamente come il quadro provinciale si presenti molto variegato. Ad un estremo troviamo le province di Avellino, Benevento, Foggia e Bari, ambiti dove la percentuale di abitazioni dotate di riscaldamento risulta molto elevata, tanto da sopravanzare il dato medio nazionale. All'estremo opposto si colloca la maggioranza delle province siciliane: in queste realtà territoriali l'incidenza delle abitazioni prive di

riscaldamento risulta molto elevata, tanto da raggiungere in alcuni casi (Trapani, Siracusa, Palermo) valori prossimi al 50% del totale.

Fig. 3.8 – Quota di abitazioni occupate da residenti dotate di riscaldamento a livello provinciale. Anno 2001



Fonte: elaborazioni su dati ISTAT (Censimento della popolazione e delle abitazioni 2001)

3.6. L'andamento del mercato immobiliare

Negli ultimi 10 anni il mercato immobiliare residenziale ha registrato nel nostro Paese una crescita molto sostenuta, sia dal punto di vista del numero di compravendite effettuate, che per ciò che concerne i valori degli immobili scambiati. Va tuttavia precisato che, se nella prima fase (seconda metà degli anni '90) la crescita del mercato immobiliare ha riguardato in particolar modo i capoluoghi e i centri urbani di maggiore dimensione demografica, negli ultimi 5/6 anni c'è stato un progressivo spostamento della domanda verso i centri minori ed in particolare verso le aree adiacenti le principali realtà urbane; a spiegare questo fenomeno concorrono due fattori concomitanti:

- da un lato il considerevole aumento dei prezzi delle abitazioni nei centri urbani di maggiore ampiezza demografica, che ha spinto molte famiglie a ricercare nei comuni limitrofi sistemazioni abitative più economiche;
- dall'altro la relativa maggiore offerta di nuove abitazioni nei comuni minori già di per se caratterizzati anche da una minore densità abitativa e da un minore livello di saturazione del parco immobiliare.

Le compravendite

Facendo riferimento all'ultimo quinquennio disponibile (2000-2005), i dati dell'Agenzia del Territorio, Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), indicano come il numero di transazioni normalizzate annue (NTN⁷) a livello nazionale sia passato da 690.478 a 833.350 unità, con una crescita in termini percentuali del +20,7%. Se si rapporta il dato relativo alle NTN allo stock di unità immobiliari si ottiene un indice di intensità del mercato (IMI): ebbene nel 2005 tale indicatore ha assunto un valore pari a 2,80%, a fronte del 2,52% registrato nel 2000.

L'incremento del volume di compravendite immobiliari a destinazione residenziale non è stato tuttavia omogeneo su tutto il territorio nazionale. Per ciò che riguarda le 4 Regioni esaminate in questa sede, dalla tabelle seguente si nota come la crescita degli scambi più sostenuta sia stata rilevata in Calabria (+24,9% nel quinquennio in esame), mentre l'incremento più contenuto è avvenuto in Campania (+12,5%). Va tuttavia osservato come la Calabria rappresenti la Regione che presenta al contempo anche il più basso tasso di intensità del mercato (IMI=1,72), a riprova dell'esistenza in questa Regione di un mercato immobiliare scarsamente dinamico. In ogni caso, anche nelle altre 3 Regioni oggetto della presente analisi il mercato delle compravendite assume una dimensione relativamente contenuta in confronto a quanto si rileva, in media, sull'intero territorio nazionale.

Tabella 3.8 - Numero di transazioni (NTN in migliaia) e intensità del mercato residenziale (IMI) fra il 2000 e il 2005

Regioni e ripartizioni	Indicatore	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Var '00/'05
Campania	NTN	44,4	42,1	45,2	44,6	47,5	49,9	+12,5%
	IMI	1,90%	1,78%	1,88	1,83%	1,93%	2,01%	+0,11
Puglia	NTN	39,9	39,6	45,1	43,6	45,9	46,8	+17,3%
	IMI	1,96%	1,93%	2,19%	2,10%	2,20%	2,22%	+0,26
Calabria	NTN	15,7	16,3	17,9	18,9	19,2	19,6	+24,9%
	IMI	1,47%	1,51%	1,63%	1,71%	1,71%	1,72%	+0,26
Sicilia	NTN	49,1	48,2	53,0	53,8	56,7	60,8	+23,8%
	IMI	1,82%	1,77	1,92%	1,93%	2,02	2,14%	+0,32
ITALIA	NTN	690,5	681,3	761,5	762,1	804,1	833,3	+20,7%
	IMI	2,52%	2,44%	2,69%	2,64%	2,75%	2,80%	+0,28

Fonte: Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Se si prendono in considerazione i dati provinciali relativi al NTN è facile peraltro notare come la crescita delle transazioni registrate nel quinquennio 2000-2005 presenti una forte variabilità anche a livello regionale. Infatti:

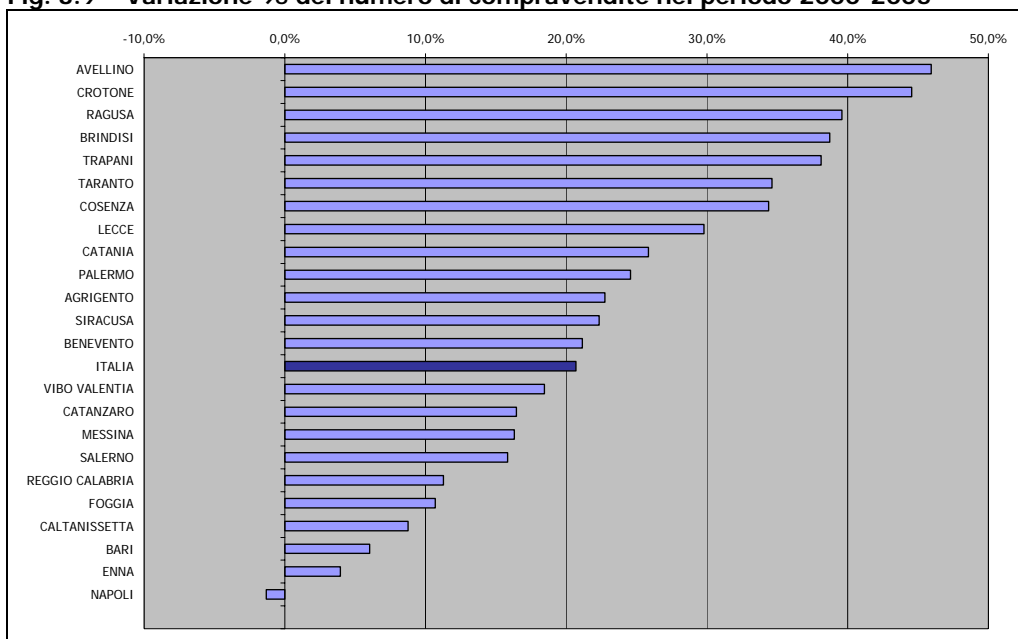
- in Campania se Avellino e Caserta hanno registrato una crescita molto elevata, superiore a quella di tutti gli altri contesti provinciali considerati in questo studio, Benevento e Salerno

⁷ Va precisato come il NTN misuri il numero di transazioni per quota di proprietà che sono oggetto di transazione.

si sono mossi in linea con il trend nazionale, mentre Napoli ha segnato addirittura un calo delle compravendite, stimato nell'ordine del -1,3%;

- in Calabria, a fronte di una forte vivacità del mercato immobiliare sia a Crotona che a Cosenza, nelle altre 3 Province l'incremento degli scambi è stato abbastanza modesto ed inferiore al dato medio nazionale;
- in Puglia si nota una netta dicotomia fra i risultati complessivamente modesti ottenuti dalle province più settentrionali (Bari e Foggia) e i tassi di sviluppo del mercato immobiliare nelle realtà più meridionali, caratterizzate in genere anche da una maggiore vocazione turistica;
- infine per quel che riguarda la Sicilia la situazione appare meno differenziata delle altre 3 Regioni, fatta eccezione per Enna che individua il contesto provinciale caratterizzato da una minore dinamica di crescita del mercato immobiliare, dopo Napoli. In tutte le altre Province siciliane nel periodo analizzato l'incremento delle compravendite è risultato significativo, collocandosi in tutti i casi al di sopra del dato medio nazionale.

Fig. 3.9 – Variazione % del numero di compravendite nel periodo 2000-2005



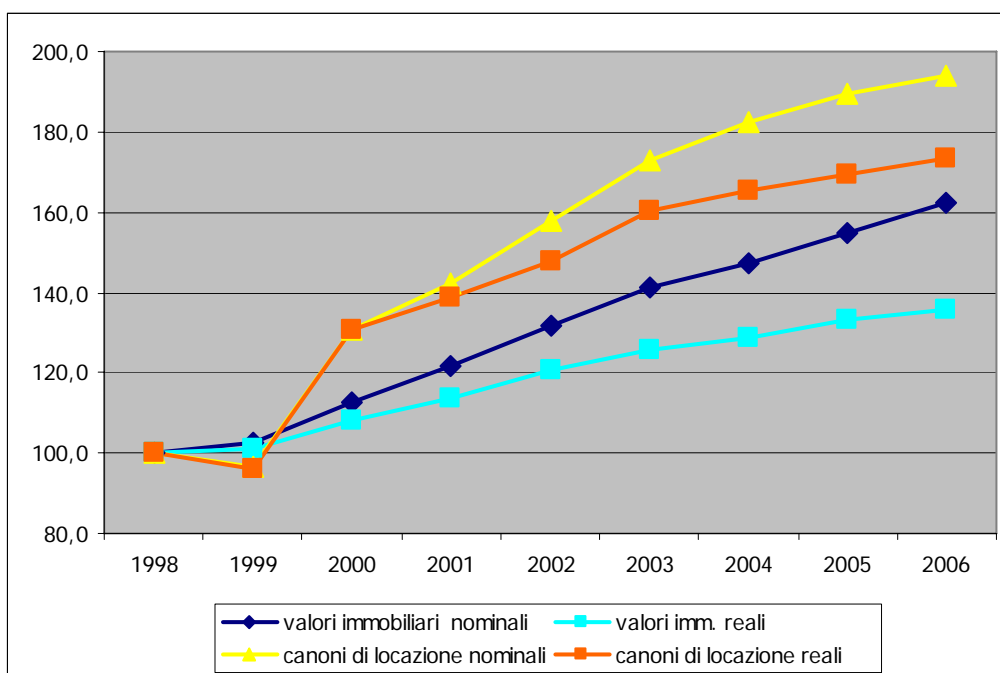
Fonte: Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

I prezzi delle abitazioni

Naturalmente, la forte dinamica delle compravendite ha avuto ricadute significative sulle quotazioni degli immobili, che hanno iniziato la loro corsa al rialzo a partire dal 1998, trascinando all'insù anche i canoni di locazione. Secondo le stime elaborate da Scenari

Immobiliari⁸, a livello nazionale i prezzi medi delle abitazioni sarebbero cresciuti in termini reali del +35,7% nel periodo 1998-2006, mentre i canoni di locazione avrebbero registrato un incremento medio addirittura del +76,3%. Come si vede dal grafico seguente, la dinamica di crescita è stata in entrambi i casi continua, non avendo subito alcun arresto nel periodo di tempo considerato.

Fig. 3.10 - Andamento dei valori immobiliari e dei canoni di locazione a livello nazionale. Numeri indice 1998=100



⁸ In Italia i dati relativi ai valori immobiliari e ai canoni di locazione vengono raccolti ed elaborati da diversi organismi, sia pubblici che privati, ognuno dei quali opera secondo metodi di rilevazione statistica e procedure di calcolo che differiscono in maniera anche significativa da un caso all'altro. Le principali fonti sono attualmente rappresentate da:

- Agenzia del Territorio (Osservatorio del Mercato Immobiliare);
- Borsa Immobiliare (Camera di Commercio);
- Nomisma (Istituto di ricerca privato);
- Consulente Immobiliare ("Sole 24 Ore");
- Scenari Immobiliari (Istituto di ricerca privato);
- A.N.A.M.A. (Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'Affari);
- F.I.A.I.P. (Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali);
- F.I.M.A.A. (Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari);
- Gabetti;
- Tecnocasa.

Rapporto di analisi relativo alla mappatura territoriale del disagio abitativo degli immigrati

Altre fonti⁹ segnalano incrementi medi in alcuni casi leggermente maggiori, in altri lievemente inferiori, non esistendo né sui valori di mercato delle abitazioni né - tanto meno - sui canoni di locazione delle serie storiche omogenee, ma soltanto dati parziali che riguardano specifiche tipologie di comuni (ad esempio i grandi centri urbani o i principali capoluoghi di provincia), o appunto stime basate su differenti metodologie di rilevazione e calcolo.

A prescindere dall'andamento registrato nel corso degli ultimi anni, senz'altro fortemente crescente, ai fini delle analisi da sviluppare in questa sede interessa comprendere soprattutto quale sia oggi nelle 4 Regioni oggetto della presente indagine:

- da un lato il costo medio di un'abitazione per chi risultasse interessato al suo acquisto;
- dall'altro il canone medio da sostenere per un'eventuale locazione.

In entrambi i casi oltre ai valori assoluti, pure interessanti, è utile soffermare l'attenzione soprattutto sui differenziali di prezzo che caratterizzano i comuni delle 4 Regioni dell'Obiettivo 1, in quanto il costo da sostenere per un'abitazione, sia di proprietà che in affitto, rappresenta senz'altro un valido indicatore delle condizioni di mercato esistenti in un determinato territorio e quindi un fattore che influenza in modo determinante le scelte abitative della popolazione residente e, naturalmente, anche degli immigrati. Purtroppo, mentre per ciò che riguarda le quotazioni immobiliari esistono oramai dei dati relativamente affidabili che riguardano tutti i Comuni italiani e che consentono di spingere le analisi comparative ad un livello di disaggregazione territoriale molto "fine", per ciò che concerne i canoni di locazione le statistiche attualmente disponibili risultano molto più approssimative e non consentono di realizzare un confronto sistematico fra tutti i comuni delle 4 Regioni indagate.

I valori immobiliari

Per ciò che riguarda l'analisi delle quotazioni immobiliari si farà riferimento anche in questo caso ai valori medi gentilmente forniti dall'OMI – Agenzia del Territorio, aggiornati al 2° semestre del 2006.

A livello nazionale il costo medio di un abitazione – secondo questa fonte - si aggira sui 1.500 euro al mq, ma presenta forti oscillazioni passando dal Centro-Nord al Sud (con un differenziale superiore al 50%), come risulta evidente dalla tabella di seguito proposta.

⁹ Ad esempio i dati dell'OMI segnalano come a livello nazionale la crescita dei valori immobiliari - in termini nominali - sia stata del +13,9% nel periodo compreso fra il 1° semestre del 2003 e il 2° semestre del 2006, un incremento che non si discosta molto da quello stimato da Scenari Immobiliari, facendo ovviamente riferimento allo stesso intervallo temporale. D'altro canto i metodi di rilevazione e calcolo adottati dall'OMI sono profondamente cambiati nel corso degli ultimi anni e quindi non consentono di comparare i valori nel tempo, estendendo il periodo di analisi.

Tabella 3.9 - Quotazioni medie¹⁰ degli immobili nel 2° semestre del 2006

Ripartizioni territoriali	Valori immobiliari (€ al mq)
Nord	1.603,4
Centro	1.603,4
Sud	1.025,0
Italia	1.475,4

Fonte: Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Inoltre, va tenuto presente come le quotazioni medie degli immobili varino fortemente anche all'interno di una stessa ripartizione territoriale, a seconda dell'ampiezza demografica, della collocazione geografica e del grado di turisticità che caratterizza i comuni. In generale, a parità di altri fattori, i valori di mercato risultano mediamente molto più elevati:

- nelle grandi aree urbane e nei capoluoghi di provincia, rispetto ai comuni di minore dimensione demografica;
- nei comuni a maggiore *appeal* turistico, in particolare quelli litoranei e montani;
- infine, nei comuni che costituiscono la cintura urbana delle grandi aree metropolitane.

Per ciò che riguarda le 4 Regioni esaminate in questa sede, i dati dell'OMI segnalano innanzitutto come le abitazioni della Campania presentino un valore medio di mercato nettamente più elevato rispetto alle altre 3 Regioni ed in particolare rispetto alla Calabria, che costituisce la Regione italiana con le quotazioni immobiliari mediamente più basse. Infatti, mentre in Campania il prezzo medio si discosta solo marginalmente dal dato nazionale, in Puglia e Sicilia questo risulta inferiore di circa un terzo e in Calabria addirittura di oltre la metà.

Tabella 3.10 - Quotazioni medie degli immobili nelle 4 Regioni dell'Obiettivo 1

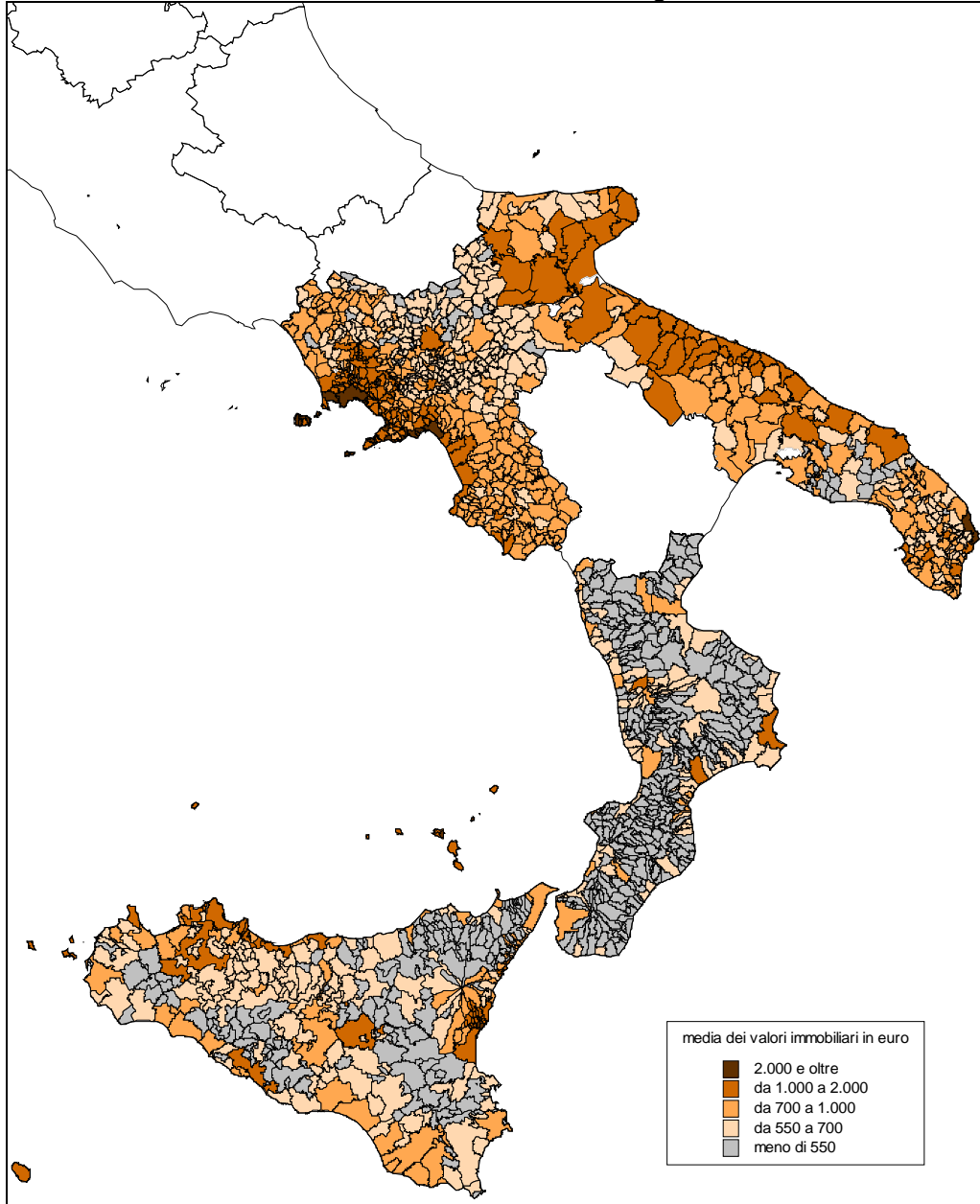
Ripartizioni territoriali	Valori immobiliari (€ al mq)
Campania	1.468,1
Puglia	977,0
Sicilia	882,9
Calabria	617,7

Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia del Territorio (OMI)

¹⁰ I valori medi riportati in tabella sono stati calcolati utilizzando come coefficienti di ponderazione i dati relativi allo stock abitativo esistente in ciascun comune. Qualora si utilizzasse in alternativa il dato sul numero di transazioni normalizzate (NTN) il valore medio a livello nazionale risulterebbe di pochissimo superiore (1.482,5 euro al mq).

Se si spinge l'analisi ad un maggiore livello di disaggregazione territoriale si scopre l'esistenza di profonde differenze nei prezzi di mercato, non solo passando da una Regione all'altra, ma anche all'interno di ciascun contesto territoriale. La cartina allegata riporta i valori immobiliari in classi rilevati in tutti i Comuni appartenenti alle 4 Regioni d'indagine. Dalla mappa risulta anche visivamente confermato:

- da un lato il forte divario esistente fra i prezzi di mercato dei comuni della Campania e quelli appartenenti alle altre 3 Regioni;
- dall'altro il fatto che la Calabria rappresenti la Regione nella quale le quotazioni immobiliari risultano in media più basse (circa il 75% dei comuni calabresi è accreditato, infatti, di un valore che non supera i 550 euro al mq).

Media dei valori immobiliari in euro nei Comuni delle Regioni Obiettivo 1

Entrando ancora più nello specifico si può osservare che:

- nella classe con i valori medi delle abitazioni più elevati (oltre 2.000 € al mq) si collocano solo 29 comuni (1,8% del totale), tutti localizzati in Campania, ad eccezione di Otranto (Puglia) e di Aci Castello, San Gregorio di Catania e Santa Maria di Salina (Sicilia). Per ciò che riguarda la Campania va segnalato come i comuni più “cari” in assoluto siano alcune rinomate località turistiche insulari e della costiera sorrentina e amalfitana (Capri, Ischia, Sorrento, Amalfi, Postano, Ravello ecc.). In ogni caso, anche Salerno e Napoli rientrano in questo primo gruppo, rappresentando i due centri urbani del Mezzogiorno con le quotazioni immobiliari più elevate, così come alcuni comuni di media dimensione che fanno parte dell’area metropolitana di Napoli (Castellammare di Stabia, San Giorgio a Cremano, Pozzuoli, Portici);
- nella classe seguente - con valori compresi fra 1.000 e 2.000 euro al mq – ricadono 182 comuni (11,3% del totale), ancora una volta concentrati soprattutto in Campania (circa il 50%), mentre la Calabria si conferma la Regione con il mercato immobiliare più accessibile, annoverando la presenza in quest’elenco di 3 comuni soltanto (Rende, Cosenza e Catanzaro), peraltro collocati nelle posizioni più basse della graduatoria; in questa seconda classe si trovano quasi tutti i capoluoghi di provincia – Caserta, Bari, Palermo, Catania, Avellino, Foggia, Crotone, Benevento, Enna, Brindisi – molte località a spiccata vocazione turistico-balneare (Procida, Vico Equense, Agropoli, Gallipoli, Cefalù, San Vito Lo Capo, Peschici, Vieste, ecc.) e molti comuni che fanno parte dell’hinterland dei grandi centri urbani;
- nella terza classe (700-1000 euro) rientra circa un quarto di tutti i comuni delle 4 Regioni analizzate (24,6%); scorrendo l’elenco è facile notare come questo gruppo sia costituito in gran parte da comuni campani (42,0%) e pugliesi (32,9%), oltre ad annoverare la presenza di quei capoluoghi di provincia che presentano dei valori immobiliari relativamente contenuti e che quindi non sono rientrati nel raggruppamento precedente (Messina, Cosenza, Taranto, Siracusa, Lecce, Caltanissetta, Reggio Calabria);
- nella quarta classe (550-700 euro) si collocano 395 comuni, pari al 29,2% del totale. In questo caso la distribuzione territoriale risulta abbastanza omogenea fra le 4 Regioni, con una minore incidenza soltanto della Calabria. In genere si tratta di comuni interni – di dimensioni abbastanza ridotte – lontani delle città più grandi e scarsamente appetibili anche da un punto di vista turistico;
- la classe con i valori immobiliari più ridotti (meno di 550 euro al mq) è la più numerosa, contando la presenza di ben 530 comuni, che rappresentano circa un terzo del totale. In netta maggioranza è costituita da comuni calabresi (314) e siciliani (167), mentre quasi del tutto assente da quest’elenco risulta essere sia la Campania (21), che la Puglia (28).

I canoni di locazione

Riguardo ai canoni di locazione, si è già avuto modo di segnalare come la disponibilità di dati statistici risulti in questo caso molto più ridotta, soprattutto per le difficoltà che si incontrano nel monitorare un fenomeno sul quale non esistono dati ufficiali, ma soltanto rilevazioni ad hoc, basate su indagini campionarie.

A livello nazionale il dato più affidabile è senz'altro quello rilevato dall'ISTAT con l'indagine annuale sui consumi delle famiglie. Secondo tale fonte, le famiglie italiane che occupano un'abitazione in affitto, nel 2005 hanno sostenuto per il canone di locazione una spesa media mensile pari a 308 euro. Anche in questo caso si rilevano tuttavia forti differenze a livello territoriale: nel Centro-Nord i canoni mensili risultano decisamente più elevati, aggirandosi su valori pari, rispettivamente, a 348 e 340 euro, mentre il Sud si conferma essere la ripartizione territoriale con i costi per l'affitto più ridotti (235 euro), come risulta evidente dalla tabella di seguito proposta.

Tabella 3.11 - Canoni di locazione mensili nel 2005

Ripartizioni territoriali	Canone (in euro)
Nord	340
Centro	348
Sud	235
Italia	308

Fonte: ISTAT – Indagine sui consumi delle famiglie

Poiché il differenziale fra Centro-Nord e Sud appare anche in questo caso del 50% circa, come già rilevato per i valori immobiliari, si può ragionevolmente supporre che i canoni di locazione siano bene o male correlati ai prezzi degli immobili e quindi presentino delle differenze fra un comune e l'altro che rispecchiano quelle già analizzate in precedenza a proposito dei prezzi di mercato delle abitazioni.