

POLITICHE ABITATIVE A ROMA E NEL LAZIO: LA RICERCA EURISPES IN SINTESI



Roma, 21/03/2008

Ecco come il presidente dell'Eurispes Gian Maria Fara ha commentato ironicamente le conclusioni dell'indagine sulle politiche abitative nel Lazio e a Roma, a cura di Eurispes-Assessorato ai Lavori pubblici Regione Lazio, presentata nel luglio 2007:

'Questo Paese potrebbe apportare qualche modifica alla Costituzione e specialmente all'art.1.

L'Italia è infatti un Paese fondato sul mattone, è questa la base della nostra economia e al centro di tutto c'è la casa'.

'Nei Paesi del nord - ha ricordato Fara - i cittadini che possiedono case sono molto meno che

in Italia; negli ultimi anni nel nostro Paese i mutui si sono talmente abbassati che le rate corrispondono grosso modo al canone di affitto. Si preferisce dunque comprare che affittare'. Ciò significa però anche che, ha sottolineato Fara, 'se cresce il mercato della casa cresce anche il debito delle famiglie'.

In questo contesto il fattore nuovo è rappresentato dagli stranieri. 'Gli immigrati - ha detto il presidente dell' Eurispes - sono diventati una risorsa per il nostro Paese, cominciano a produrre ricchezza, hanno decisamente cambiato il loro rapporto con il nostro Paese'.

• **AL 12,5% INDEBITAMENTO FAMIGLIE PER MUTUI**

La sola provincia di Roma assorbe l'11,2% del totale nazionale dell'indebitamento per l'acquisto di abitazioni, mentre il Lazio rappresenta il 12,5% del totale.

I mutui concessi nella provincia romana rappresentano circa il 90% del totale regionale, rispetto alle province di Latina, Viterbo, Frosinone e Rieti che raccolgono rispettivamente il 4,8%, il 2,9%, il 2,5% e l'1,2%. Sono questi alcuni dei dati che emergono dall'indagine realizzata dall'Eurispes per conto della Regione Lazio sulle politiche abitative nella regione.

Dal 1997 al 2002, il numero di famiglie che vive in alloggi in affitto è diminuito di circa 500.000 unità. Nel 1981, le famiglie che vivevano in abitazioni in affitto rappresentavano il 35,2% della popolazione; nel 1991 la percentuale è scesa al 25,4% e nel 2002 le famiglie residenti in appartamenti in affitto erano il 18,7%. Secondo gli analisti dell'Eurispes ciò 'dipende dal fatto che, attualmente, il costo dell'affitto e quello del mutuo si equivalgono, con la differenza che finito di pagare il mutuo si è proprietari di un bene patrimoniale di alto valore e immediatamente collocabile sul mercato'. Questo nonostante 'comprare una casa nel centro di Roma sia come comprarne quattro a Viterbo'.

I prezzi medi rilevati dall'Eurispes per l'acquisto di un appartamento (circa 70 mq) nella zona centrale di Roma, varia da un minimo di 372.633 ad un massimo di 492.897 euro, a Viterbo il prezzo oscilla tra i 79.567 e i 109.667 euro, a Latina tra gli 84.100 ai 117.600, a Rieti tra i 67.200 e i 90.300, da un minimo di 64.969 a un massimo di 94.500 nella città di Frosinone.

• **A ROMA AUMENTANO ABITAZIONI SFITTE**

È di Roma il record degli appartamenti non affittati. Se nel Lazio il numero delle abitazioni non occupate è passato dalle 511.699 del 1991 alle 473.778 del 2001, a Roma il numero delle abitazioni sfitte è in costante aumento, passate dalle 104.785 del 1981 alle 186.592 del 1991 fino ad arrivare alle 277.319 nel 2001.

Tra i dati significati anche la crescita delle famiglie proprietarie: 34% nel 1971, 46% nel 1981, 59% nel 1991, 64% nel 2001. I prestiti delle banche alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono passati dagli 8,5 ml del 2001 ai 21 miliardi del primo trimestre del 2006; tuttavia, le famiglie romane che vivono in affitto sono ancora 261 mila, il 24% del totale. I rinnovi dei

contratti in scadenza hanno fatto lievitare gli affitti del 60% rispetto all'importo precedente.

Nel 2006 sono stati circa 6 mila gli sfratti, con un aumento del 6% rispetto al 2002 e quelli per morosità rappresentano il più del 50% del totale, 3.279.

Le domande di alloggio si attestano sulle 30 mila unità a seguito - secondo gli analisti dell'Eurispes - di due fattori concomitanti: gli effetti deleteri delle vendite per dismissione o cartolarizzazione sommate a situazioni strutturali che vedono l'incessante crescita degli affitti.

I programmi del Comune hanno stabilito che, nei prossimi anni, dovrebbero essere realizzati fra i 16 mila 900 e 40 mila 100 nuovi appartamenti di cui quelli destinati all'edilizia sociale oscillerebbero fra i 4.200 e i 13 mila e 500; realisticamente si pensa che il Comune di Roma possa venire in possesso fino a 2.500 appartamenti da destinare come edilizia residenziale pubblica.

Le risposte date dall'Amministrazione romana - è il giudizio dell'Eurispes - sono ancora insufficienti ma Roma è in buona compagnia in questa situazione di emergenza abitativa; a Milano sono 160 mila le richieste di edilizia residenziale pubblica.

• COSTI INSOSTENIBILI PER STUDENTI FUORI SEDE

Insostenibili i costi degli affitti per gli studenti fuori sede che affollano il Lazio, solo a Roma sono 100 mila. Secondo le rilevazioni dell'Eurispes, dal 1999 al 2004 il prezzo di una stanza è cresciuto a ritmi vertiginosi, schizzando da 228 euro a 400 euro, vale a dire il 75,4% in più.

Tra il 2001 ed il 2004, il prezzo medio di una camera è aumentato del 33,3%, 100 euro in più.

Il prezzo medio pagato da un fuorisede nella Capitale per l'affitto, secondo un'indagine realizzata dall'Unione degli studenti universitari 400 per una singola, 300 per una doppia è lontano dalle cifre pagate in altre città. A Siena una singola costa mediamente 350 euro, a Pavia 300, a Parma 255. Nel Sud Italia, gli affitti sono più sostenibili: a Bari il costo di una stanza singola si aggira intorno ai 230 euro mensili, quello di una camera doppia sulle 140. Napoli, Lecce e Cagliari le città più abbordabili: 170-180 euro al mese il prezzo di una stanza singola.

Nel Lazio, dopo l'aumento tra il 1996 ed il 1997, che ha portato il numero dei posti disponibili da 456 a 1.656 unità (+261%), il 1998 ha segnato una battuta di arresto, con una diminuzione dei posti del 3,9%, cui è seguito, nel triennio 1999-2001, un trend positivo, che ha portato il numero dei posti alloggio a 1.919. Il biennio 2002-2003 ha registrato ancora una diminuzione, facendo scendere la disponibilità dei posti a 1.693 unità. Delle 3.784 domande, per l'anno accademico 2005-06, di contributo monetario a copertura parziale dei costi per l'alloggio autonomamente trovato dagli studenti, hanno trovato accoglienza solo 486 istanze.

Esigua anche l'entità del contributo monetario: 2.100 euro per l'intero anno accademico.

• GLI IMMIGRATI I NUOVI INVESTITORI

Se gli immigrati rappresentano spesso un problema, quando sono protagonisti di eventi criminosi, rappresentano una risorsa in termini di forza lavoro e imprenditoriale sia di acquirenti di abitazioni.

Se prima del 1997 quasi il 100% della domanda abitativa era rivolta all'affitto, è nel quadriennio 2001-2004 e nel corso del 2005 che è aumentato il numero di immigrati proprietari di case (506mila), soprattutto nelle periferie delle grandi città e nei cosiddetti quartieri multietnici.

Un orientamento che sembra confermato dall'indagine su un campione di 620 agenzie immobiliari: ben 116mila immigrati hanno acquistato un alloggio in Italia, investendo circa 11,9 miliardi di euro. Nel Lazio la compra-vendita di case da parte degli immigrati sul totale delle compravendite si attesta a fianco delle principali regioni ad alto tasso di immigrazione, con il 12,9%. Nel 2005 il 20,1% degli acquisti di case nella provincia è riconducibile a un immigrato (1 ogni 5); mentre a Roma- città sono state comprate-vendute dagli immigrati 12mila abitazioni.

Cresce dunque il peso della provincia (57,9%, pari a circa 7mila abitazioni, contro il 42,1% del capoluogo). Una conferma dello spostamento dalla Capitale verso i centri limitrofi medio-piccoli della cintura capitolina (da Ladispoli a Pomezia, Ardea e Anzio, Guidonia e Fiumicino, Ciampino, Velletri, Rocca di Papa).

Dalle 12mila abitazioni comprate-vendute a Roma e provincia, 5 mila si trovano nella città e 7 mila nella provincia (Ladispoli, Pomezia, Ardea ed Anzio, seguiti da Guidonia, Fiumicino e Velletri). A Roma, oltre all'Esquilino, dove l'ampia metratura degli appartamenti scoraggia l'acquisto, si compra soprattutto lungo la Prenestina e a Centocelle, San Basilio, Ostia e sulla Cassia.

Nella provincia romana il livello della tipologia di abitazione è medio-basso nell'87,2% dei casi; la casa media comprata è un bilocale di 48 metri quadrati per un investimento di 95.000 euro.

• RECORD ANZIANI A RIETI, PIU' GIOVANI A LATINA

È Rieti la provincia con la maggiore presenza di anziani con il 23% di popolazione over 65. Mentre Latina è la provincia più giovane, con tassi al di sotto sia della media nazionale che regionale. A Roma, l'indice di vecchiaia è pari al 133,65%.

Nel Lazio, nel 2006 la popolazione anziana era di circa un milione di individui, il 19,1% della popolazione totale, con un'incidenza pari al 18,7% della classe di età giovanile, mentre la

classe d'età centrale (20-64 anni) rappresenta la percentuale più consistente (62,2%).

La popolazione anziana, residente nel Lazio, nel giro di venti anni è molto aumentata, passando dai 580.784 residenti nel 1981, ai 726.754 del 1991 e ai 919.452 del 2001. La principale caratteristica del settore locativo romano, dimostra che la sua principale caratteristica è la dimensione assunta dalle famiglie in affitto che vivono in una abitazione di proprietà pubblica (circa il 45% del totale). La quota di affittuari che vive nell'alloggio dai ventuno ai trenta anni è per il 66% in affitto presso Enti pubblici, quota che è pari all'11% per chi è in affitto da meno di tre anni. Anche per quanto riguarda i canoni di affitto, l'andamento è proporzionale al periodo di permanenza nell'alloggio: chi è in affitto da meno di 3 anni paga in media 674 euro, cifra che decresce per chi è locatario da oltre 30 anni, che invece spende mediamente meno della metà, circa 315 euro.

Gli anziani risultano 'ricchi di case, poveri di soldi' secondo l'indagine Eurispes. I proprietari anziani di immobili, nella maggior parte dei casi, hanno visto infatti crescere il prezzo delle proprie case senza tuttavia poter disporre di questo valore e, al contrario, mantenendo un livello di salario o di pensione costantemente basso.

• SINGLE, ABITAZIONE È TRA SPESE PIU' ALTE

Il Lazio è una delle Regioni più interessate dal fenomeno dei single, che risultano in netta espansione. E proprio per la categoria dei single, il costo dell'abitazione è un elemento di una certa rilevanza all'interno del budget di spesa complessivo dal momento che non possono beneficiare delle economie di scala delle famiglie con più componenti, la quota di consumi è particolarmente elevata, è pari a circa un terzo del totale.

Secondo l'indagine pur essendo soprattutto donne le single nel Lazio, rispetto alla media nazionale, c'è un maggiore equilibrio tra i due sessi con il 62,6% di donne e il restante 37,4% di uomini. Analizzando la quota di ultra sessantacinquenni rispetto al totale, il Lazio si trova nettamente al di sotto della media nazionale, ed è la regione con la quota di anziani che vivono da soli più bassa tra tutte le regioni (43,5% contro il 52,5% della media nazionale). I single del Lazio possono essere quindi classificati principalmente tra la categoria dei single per vocazione o in attesa, oppure di ritorno.

Le spese non alimentari rappresentano la quota decisamente più elevata di spesa per chi vive da solo (85,3% per gli under35; 83,6% per i 35-64enni; 77,9% per gli over65). Al suo interno, la casa è il principale capitolo di spesa.