

Il disagio abitativo delle famiglie lombarde Anno 2009

La questione abitativa è ormai da tempo ri-entrata nell'agenda pubblica delle istituzioni, oltre ad avere guadagnato una posizione stabile all'interno dei media. La crescente consapevolezza dell'esistenza di un problema abitativo sembra aver ormai preso il sopravvento sulle valutazioni, che hanno contribuito a far dimenticare la questione abitativa per anni, che davano per risolto il problema interpretando i dati relativi alla sostanziosa porzione di famiglie che in Italia vive in una casa di proprietà.

I costi per l'alloggio rappresentano una porzione sempre più importante dei capitoli di spesa delle famiglie, anche di quelle lombarde, passando dal 20% sulla spesa complessiva nel 1994 al 27,9% del 2008¹. Monitorare la condizione abitativa delle famiglie lombarde, identificando alcuni indicatori sentinella capaci di segnalare l'insorgere di eventuali criticità, è per questo fondamentale nel processo di descrizione dei rischi e dei percorsi di impoverimento e di esclusione sociale.

Il monitoraggio sul disagio abitativo in Lombardia, di cui questo report rappresenta il primo numero aggiornato al 31/12/2009, verrà effettuato annualmente, con l'intento di costituire serie storiche indispensabili per la lettura dinamica dei flussi. Il monitoraggio si concentrerà in particolare sulla situazione delle famiglie in affitto: è questa porzione di famiglie infatti che risulta essere sistematicamente più vulnerabile economicamente rispetto alle altre² (Cresme 2009; Nomisma-SoloAffitti 2009).

E' quindi qui che si concentrano molte delle situazioni di potenziale scivolamento verso l'esclusione sociale. L'obiettivo è quello di verificare il grado di sofferenza, e definire le caratteristiche delle famiglie lombarde in difficoltà abitativa.

¹ In termini assoluti, in Lombardia la spesa mensile media per l'abitazione è pari a 822,42 euro, in Italia il dato è pari a 663,39 euro (Istat, marzo 2010).

² Va comunque evidenziata la consapevolezza del fatto che il disagio abitativo è un fenomeno vissuto anche da chi vive in una casa di proprietà ed è alle prese con il mutuo. I percorsi che tendono a rendere fragili le situazioni di questi profili famigliari sono di certo interessanti ma, in questo numero, non verranno presi in considerazione.

a cura di **Fabrizio Plebani**

Informazioni e chiarimenti:

**Osservatorio Regionale
sull'Esclusione Sociale**
Fondazione E.S.A.E.
Piazza Castello, 3 – Milano
tel. 02-86460906
www.ores-lombardia.org
segreteria@ores-lombardia.org



Gli “indicatori sentinella”³ proposti e monitorati garantiscono un continuo monitoraggio della questione abitativa e delle sue criticità nel territorio lombardo. Si tratta di indicatori che per la natura delle fonti utilizzate si presentano come *proxy* del disagio abitativo, in quanto relative alla domanda esplicita di misure di sostegno regionali (Fondo Sostegno Affitti e Contributo Prima Casa) o alle procedure di sfratto per morosità⁴. Tali fonti sono state individuate tenendo conto di alcuni requisiti metodologici: capacità di descrivere i profili familiari in difficoltà, disponibilità di dati aggiornati per poter fotografare in maniera tempestiva il fenomeno, disponibilità di serie storiche per poter ricostruire trend e flussi e possibilità di effettuare confronti interni al territorio lombardo.

La tabella sotto riportata presenta in sintesi gli indicatori sentinella monitorati:

Area	Indicatore	Descrizione indicatore	Letture indicatore
<i>Diffusione della difficoltà abitativa</i>	Domanda di politiche pubbliche	Variazione del rapporto tra famiglie che chiedono politiche pubbliche e numero totale di famiglie	L'aumento dell'indicatore indica un aumento delle famiglie in difficoltà abitativa
	Morosità	Variazione del rapporto tra il numero di sfratti richiesti ed il numero di famiglie	L'aumento dell'indicatore indica una diffusione della sofferenza abitativa
<i>Intensità del disagio abitativo</i>	Grave difficoltà economica	Numero di famiglie in grave difficoltà sul totale domande FSA	L'aumento dell'indicatore indica un aumento del numero di famiglie in difficoltà
	Sovraffollamento	Numero di famiglie in sovraffollamento sul totale domande FSA	L'aumento dell'indicatore indica un aumento del numero di famiglie che, nonostante vivano una condizione abitativa qualitativamente inadeguata, richiedono politiche pubbliche di integrazione del reddito
	Incidenza del canone	Rapporto canone/ reddito familiare	L'aumento dell'indicatore indica una maggiore sofferenza economica delle famiglie nel sostenere il canone di locazione
	Accesso all'acquisto	Rapporto tra valore mutuo/ISEE	L'aumento dell'indicatore indica una maggiore difficoltà nell'accesso alla casa in proprietà

³ Con “indicatori sentinella” si intende indicatori che: siano in grado di cogliere i segnali della presenza di difficoltà economiche attraverso la lettura delle variazioni nelle scelte di consumo; siano quanto più aggiornati, in modo da permettere una fotografia tempestiva del fenomeno; siano replicabili a cadenza regolare nel corso dell'anno, in modo da garantire un monitoraggio continuo del fenomeno; permettano confronti di tipo territoriale interni al territorio lombardo e fra Lombardia ed il resto del Paese

⁴ I dati relativi alle prime due misure sono costruiti a partire dalla base dati dell'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa di Regione Lombardia. L'indicatore di morosità riguarda invece l'andamento degli sfratti, monitorati attraverso i dati del Ministero dell'Interno.

Il monitoraggio qui proposto è in grado di fotografare le articolazioni provinciali della questione abitativa e, allo stesso tempo, propone una lettura temporale (per quasi tutte le variabili dal 2004 al 2009) dell'andamento delle variabili individuate.

Domanda di politiche pubbliche

Quadro teorico

Questo primo indicatore ha l'obiettivo di quantificare le famiglie che vivono in un alloggio in affitto e necessitano di benefici pubblici per rendere sostenibile tale condizione. Bisogna tuttavia considerare che l'aumento o la riduzione del numero di famiglie in questa condizione non offre interpretazioni univoche: il numero di domande per l'accesso alle politiche pubbliche non dipende infatti solo dal grado di diffusione delle difficoltà abitative, ma anche da come le politiche pubbliche sono formulate e dai criteri che ne identificano la platea dei possibili beneficiari.

I dati qui presi in esame sono relativi al Fondo Sostegno Affitti, una misura implementata a livello regionale⁵ in atto ormai da un decennio e i cui criteri di accesso sono stati parzialmente modificati⁶ nel tempo. In particolare è stata rilevante la modifica, avvenuta nel 2009 per effetto di una legge nazionale⁷, che introduce tra i requisiti di ammissibilità anche la residenza di dieci anni in Italia o di cinque in Lombardia.

Fotografia al settembre 2009

Il bando per il Fondo Sostegno Affitti è stato aperto dall'1 giugno 2009 al 15 settembre 2009: in questo intervallo temporale le famiglie hanno potuto richiedere l'accesso ai benefici connessi a questa misura. Di seguito si propongono i dati delle domande ammesse a finanziamento nel 2009.

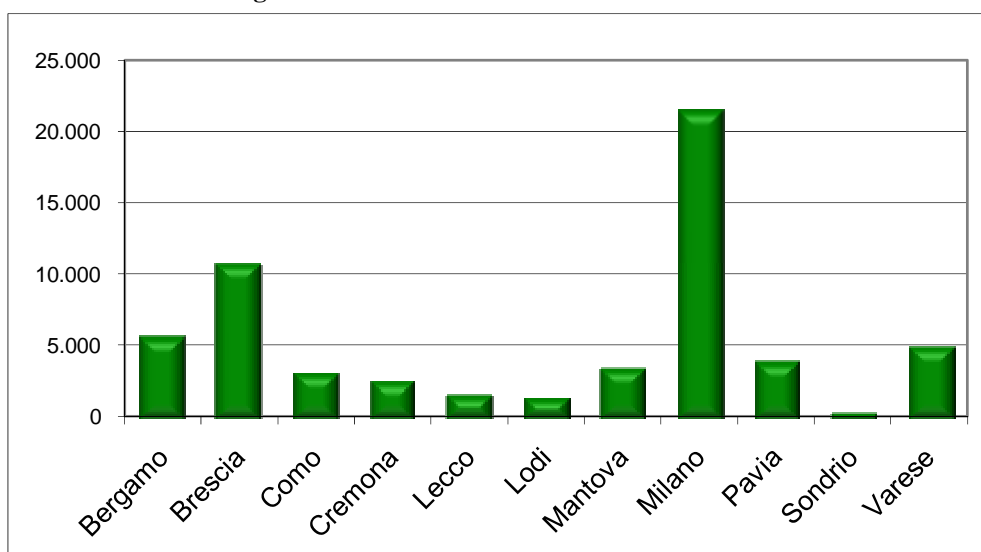
Il totale delle domande ammesse all'FSA in Lombardia nel 2009 supera le 55 mila unità. A livello provinciale il quadro è assai variegato: si va dalle oltre 17 mila domande presentate in provincia di Milano alle poco più di 300 nella provincia di Sondrio.

⁵ L'FSA è una misura prevista dalla legge 431/98. Le Regioni emettono i bandi per l'assegnazione delle risorse (che sono sia regionali che nazionali, e nei casi di grave difficoltà anche comunali).

⁶ I potenziali beneficiari sono i cittadini che nell'anno del bando sono titolari di contratti di locazione registrati per un alloggio situato in Lombardia. E' una misura destinata anche a soggetti che sono stati oggetto di provvedimenti esecutivi di rilascio dell'immobile per causa di finita locazione. Sono esclusi dai beneficiari coloro che vivono in alloggi di certe tipologie specifiche o che hanno componenti proprietari di un alloggio. Nel tempo le modifiche hanno riguardato: il valore massimo del canone usato per calcolare il contributo, passato da 8.000 euro a 7.200; dal 2007 la misura è stata resa accessibile anche ai residenti in cooperative edilizie; dal 2009 sono state escluse dal calcolo dell'ISEE-FSA le indennità di accompagnamento per gli invalidi. Per l'accesso degli stranieri invece, nel 2007 è stato introdotto la necessità del permesso di soggiorno e la regolare attività, dal 2009 è stata aggiunta la condizione di 5 anni di residenza in Lombardia o 10 in Italia

⁷ Legge nazionale n.133 del 2008.

Figura 1 - Domande FSA ammesse. Bando 2009



Fonte: Elaborazioni ORES su dati Osservatorio Regionale Condizione Abitativa.

Tali disparità territoriali vanno certamente depurate dalla differente dimensione demografica delle province. In realtà, siccome la misura in oggetto è riservata alle famiglie in affitto, un'operazione di depurazione dell'effetto dimensionale andrebbe effettuata rapportando il numero di domande ammesse al numero di famiglie in affitto nel dato territorio. Tale operazione è effettuabile a livello regionale, risulta infatti che in Lombardia nel 2008 il 9,8% delle famiglie che vivono in affitto hanno ricevuto il Fondo Sostegno Affitti⁸, mentre l'indisponibilità di tale informazione con dettaglio provinciale costringe a utilizzare il numero totale di famiglie residenti come fattore utile, ancorché imperfetto, a una lettura più adeguata del fenomeno.

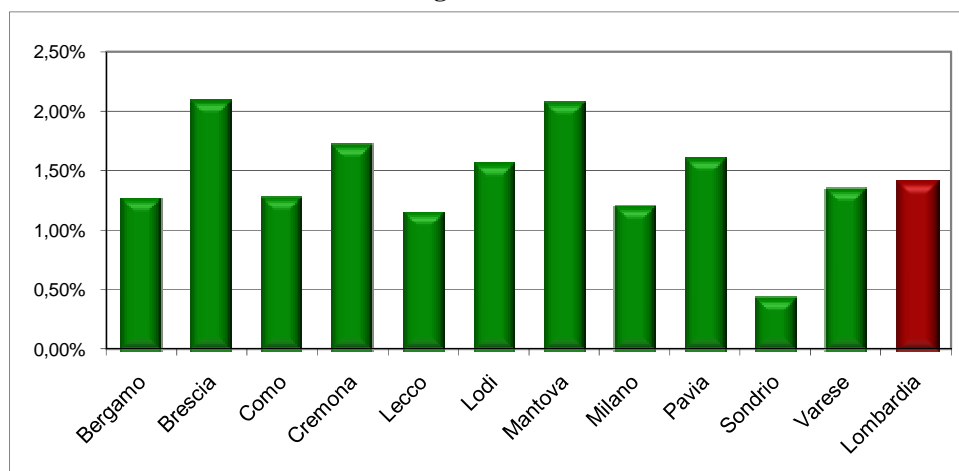
Come si può osservare attraverso i dati di trend complessivi della Lombardia, riportati nella tabella 1, i due indicatori (rapporto delle domande ammesse all'FSA sul numero complessivo di famiglie residenti e sulle sole famiglie affittuarie), seppur su livelli differenti, mostrano analogo andamento. Ciò indica come anche il rapporto sul numero complessivo di famiglie residenti rappresenti un utile indicatore dei cambiamenti avvenuti, mettendo tuttavia in luce anche la presenza di eventuali differenze territoriali.

Nella figura di seguito riportata viene pertanto rappresentato il rapporto tra le domande ammesse all'FSA e il numero di famiglie residenti nel 2009.

Il dato delle domande ammesse, pesato per il numero di famiglie residenti, suggerisce come Mantova e Brescia presentino una diffusione maggiore del fenomeno di difficoltà abitativa. Milano risulta essere invece, la provincia in cui la diffusione è minore, superata solo da Sondrio e Lecco.

⁸ Le ultime informazioni relative al numero di famiglie che vivono in affitto a livello provinciale risalgono all'ultimo Censimento ISTAT della Popolazione e delle Abitazioni (anno 2001), informazioni più recenti (aggiornate al 2008) sono invece ricavabili a livello regionale attraverso elaborazioni sui dati Campionari dell'Indagine ISTAT sui consumi delle famiglie.

Figura 2 - Rapporto tra numero di domande ammesse all'FSA e numero famiglie residenti. Anno 2009



Fonte: Elaborazioni ORES su dati Osservatorio Regionale Condizione Abitativa e ASR

Letture tendenziale

L'andamento dell'indicatore negli ultimi anni (2004-2009) ha registrato, in tutte le province, un andamento a parabola con un picco registrato negli anni 2007-2008. Il bando 2009 ha evidenziato un numero inferiore di domande per l'FSA e, di conseguenza, i valori dell'indicatore prescelto per la misurazione della diffusione del disagio abitativo risultano in calo. Questo andamento deve naturalmente messo in collegamento con la modifica, in senso restrittivo, dei criteri di ammissibilità delle domande nel 2009..

Tabella 1 - Andamento rapporto domande FSA ammesse e numero di famiglie residenti. 2004-2009

Province	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bergamo	1,12%	1,30%	1,47%	1,43%	1,51%	1,26%
Brescia	1,93%	2,22%	2,50%	2,34%	2,47%	2,08%
Como	1,10%	1,26%	1,37%	1,32%	1,43%	1,27%
Cremona	1,95%	2,07%	2,24%	2,13%	2,12%	1,71%
Lecco	1,08%	1,21%	1,25%	1,27%	1,31%	1,15%
Lodi	1,57%	1,66%	1,79%	1,75%	1,67%	1,55%
Mantova	2,01%	2,31%	2,54%	2,49%	2,73%	2,07%
Milano	1,08%	1,24%	1,40%	1,32%	1,42%	1,19%
Pavia	1,51%	1,66%	1,90%	1,81%	1,89%	1,60%
Sondrio	0,47%	0,52%	0,64%	0,65%	0,66%	0,43%
Varese	1,30%	1,42%	1,60%	1,53%	1,59%	1,34%
Lombardia	1,30%	1,47%	1,65%	1,57%	1,67%	1,40%
Lombardia (su famiglie in affitto)	7,0%	8,6%	9,4%	8,9%	9,8%	-

Fonte: Elaborazioni ORES su dati Osservatorio Regionale Condizione Abitativa, ASR e Indagine ISTAT "I consumi delle famiglie"

Morosità

Quadro teorico

Nel tempo le difficoltà delle famiglie in affitto si traducono, quando queste diventano insostenibili, nell'incapacità di pagare il canone d'affitto. In realtà, il mancato pagamento del canone è un segnale che sottolinea un percorso già in atto e che spesso è passato attraverso il mancato pagamento delle spese condominiali.

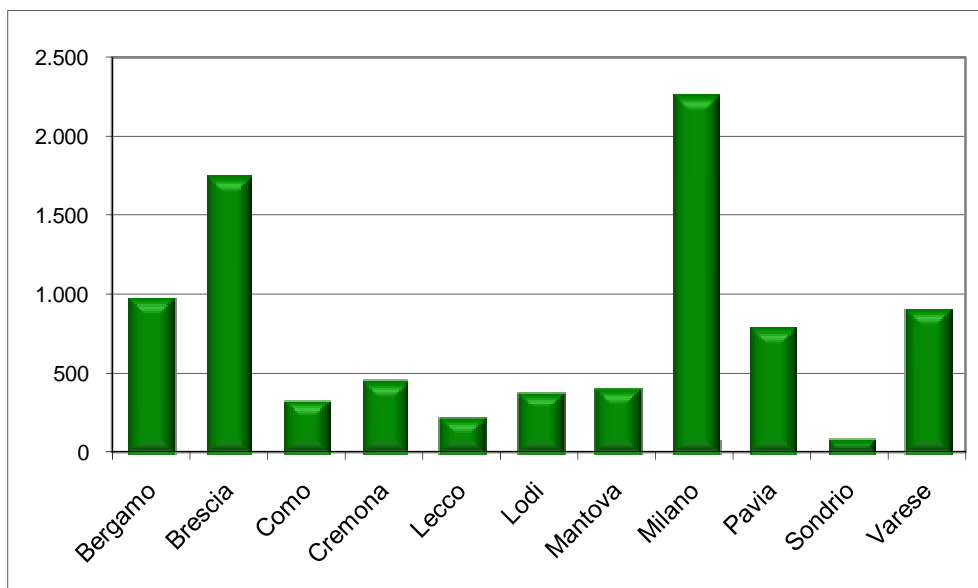
Pur essendo coscienti di questi passaggi intermedi, le difficoltà nel rilevarli portano ad identificare modalità diverse di monitoraggio del disagio. Le difficoltà appena descritte diventano rilevabili nel momento in cui il proprietario dell'alloggio richiede all'Autorità Giudiziaria di intervenire per il rilascio dell'immobile a causa⁹ della morosità.

Fotografia al dicembre 2009

Il numero assoluto di sfratti emessi a causa di morosità, per il 2009, è rappresentato nel grafico sottostante.

Il numero assoluto di sfratti per morosità offre la fotografia di quante sono le famiglie in questa situazione. Da questo punto di vista, l'ampiezza del fenomeno rilevata nelle province di Milano e Brescia è decisamente superiore ai livelli medi delle altre province.

Figura 3 - Provvedimenti di sfratto emessi causa morosità. Anno 2009

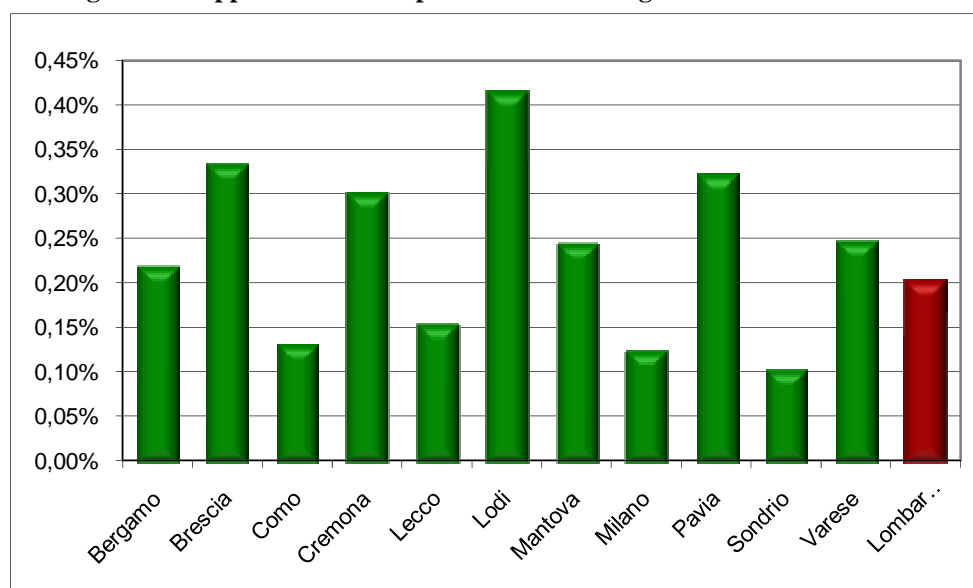


Fonte: Elaborazioni ORES su dati Ministero dell'Interno

Anche in questo caso, per poter pesare e valutare la distribuzione territoriale del fenomeno e la sua incidenza è tuttavia opportuno utilizzare un indicatore relativo, che pesi il numero di sfratti per il numero di famiglie residenti, come è stato fatto sui dati che vengono presentati nella figura di seguito riportata.

⁹ Il Ministero dell'Interno classifica le cause per cui il proprietario chiede il rilascio dell'immobile in tre modi: morosità, finita locazione e necessità locatore.

Figura 4 - Rapporto tra sfratti per morosità e famiglie residenti. Anno 2009.



Fonte: Elaborazioni ORES su dati Ministero dell'Interno e ASR

In termini relativi, è la provincia di Lodi, seguita da Brescia e Pavia, ad evidenziare una maggiore diffusione del fenomeno. Milano invece risulta essere, insieme a Como e a Sondrio, ampiamente sotto la media regionale.

Lettura tendenziale

Nella tabella 3 si riporta il trend dell'indicatore appena descritto nel periodo 2004-2009.

Tabella 2 - Sfratti per morosità sul numero di famiglie residenti. 2004-2009

Province	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bergamo	0,08%	0,10%	0,07%	0,05%	0,05%	0,22%
Brescia	0,13%	0,16%	0,19%	0,20%	0,24%	0,34%
Como	0,07%	0,07%	0,08%	0,07%	0,11%	0,13%
Cremona	0,27%	0,18%	0,21%	0,21%	0,25%	0,30%
Lecco	0,16%	0,15%	0,12%	0,16%	0,15%	0,16%
Lodi	0,28%	0,30%	0,24%	0,32%	0,34%	0,42%
Mantova	n.d.	0,07%	0,25%	0,16%	0,22%	0,25%
Milano	0,08%	0,08%	0,07%	0,08%	0,08%	0,13%
Pavia	0,27%	0,25%	0,26%	0,27%	0,26%	0,33%
Sondrio	0,06%	0,08%	0,05%	0,07%	0,08%	0,10%
Varese	0,24%	0,18%	0,17%	0,16%	0,22%	0,25%
Lombardia	0,12%	0,12%	0,12%	0,12%	0,14%	0,20%

Fonte: Elaborazioni ORES su dati Ministero dell'Interno e ASR

L'andamento appare in aumento, soprattutto negli ultimi tre anni. In termini complessivi, dal 2004 al 2009 l'indicatore, a livello regionale, è quasi raddoppiato. Particolarmente robusti gli aumenti registrati nelle province di Bergamo, Brescia, Cremona e Mantova. Più contenuti nelle province di Milano, Lodi, Lecco, Sondrio e Varese.

Grave difficoltà economica

Quadro teorico

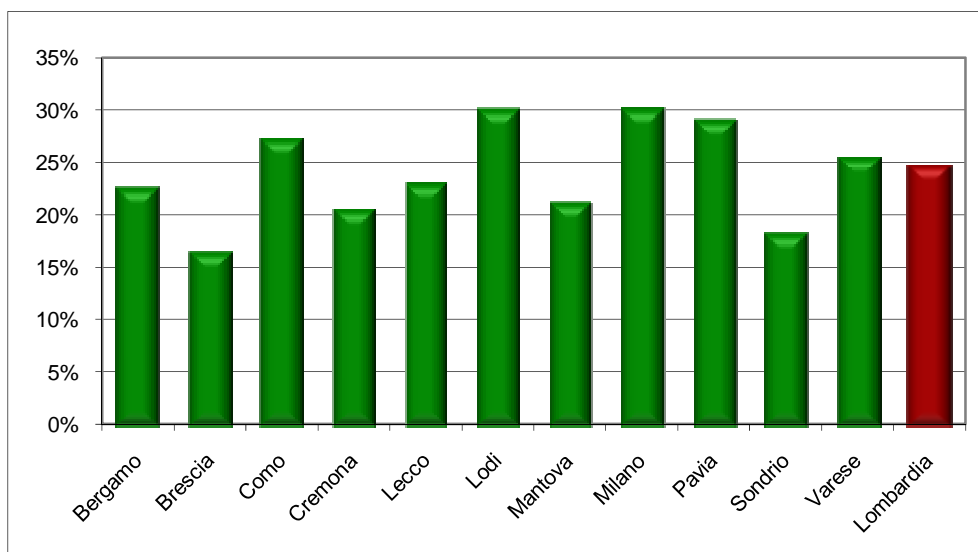
L'erogazione del Fondo Sostegno Affitti avviene attraverso due tipologie di contributi¹⁰: da un lato il finanziamento delle domande ordinarie (si rimanda al paragrafo "Domanda di politiche pubbliche" del presente report) dall'altro, invece, il finanziamento dei casi di grave disagio socio-economico. I parametri regionali individuano come nuclei in condizione di grave disagio economico le famiglie con ISEE-fsa inferiore a €3.100, o quelle per le quali la differenza tra l'ISEE-fsa e il canone Integrato (CI) è inferiore a €2.066¹¹.

La porzione di famiglie classificate in grave difficoltà è un dato capace di suggerire il livello di intensità del disagio abitativo.

Fotografia a settembre 2009

Nel 2009 la porzione di famiglie ammesse all'FSA che sono risultate essere in grave difficoltà è corposa. Di seguito la rappresentazione del dato, a livello provinciale e regionale.

Figura 5 - Percentuale famiglie in grave difficoltà sul totale delle domande ammesse per FSA. Anno 2009



Fonte: Elaborazioni ORES su dati Osservatorio Regionale Condizione Abitativa

Le domande di famiglie in grave difficoltà hanno un peso importante, attorno al 30%, nelle province di Lodi, Milano e Pavia. La media lombarda è comunque attorno al 25%. Le province in cui queste situazioni sembrano essere meno diffuse sono Brescia, Sondrio e Mantova.

¹⁰ Entrambe queste tipologie di contributo sono finanziate attraverso una compartecipazione tra Regione (già comprensivo della quota statale) e Comuni. Per quanto riguarda i casi di grave disagio economico il sistema di compartecipazione del contributo prevede una ripartizione 80% Regione - 20% Comune. Nei casi ordinari la compartecipazione comunale è invece pari al 10%.

¹¹ Il CI è composto dall'importo del canone annuo, considerato fino ad un importo massimo prefissato nel bando, più le spese accessorie fino ad un massimo stabilito (i limiti possono variare da bando a bando).

Letture tendenziale

La definizione di famiglia in grave difficoltà non è mutata nel tempo, è pertanto possibile esaminare come il dato, appena rappresentato per l'anno 2009, sia variato nel tempo.

**Tabella 3 - Percentuale famiglie in grave difficoltà sul totale domande ammesse per FSA.
Anni 2004-2009**

Province	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bergamo	18%	23%	26%	27%	27%	23%
Brescia	12%	14%	13%	18%	20%	17%
Como	22%	27%	30%	30%	32%	27%
Cremona	25%	26%	27%	29%	27%	21%
Lecco	18%	23%	24%	25%	26%	23%
Lodi	25%	29%	31%	33%	33%	30%
Mantova	21%	23%	29%	29%	30%	21%
Milano	25%	31%	37%	35%	37%	30%
Pavia	25%	27%	32%	34%	36%	29%
Sondrio	22%	24%	31%	25%	24%	18%
Varese	22%	24%	30%	30%	31%	26%
Lombardia	21%	25%	28%	29%	30%	25%

Fonte: Elaborazioni ORES su dati Osservatorio Regionale Condizione Abitativa

In Lombardia la porzione di famiglie definite in grave difficoltà tra quelle che hanno chiesto di avere accesso all'FSA ha registrato negli ultimi anni un andamento a parabola. Decisamente in crescita dal 2004 al 2008, mentre nel 2009, anno in cui i criteri di accesso sono stati modificati, il dato ha fatto registrare una netta diminuzione. A livello provinciale le tendenze registrate sono assai simili nella quasi totalità dei territori, unica eccezione sono le province di Milano e Sondrio dove l'andamento è stato differente, anche se si è comunque registrata una diminuzione dal 2008 al 2009.

Sovraffollamento

Quadro teorico

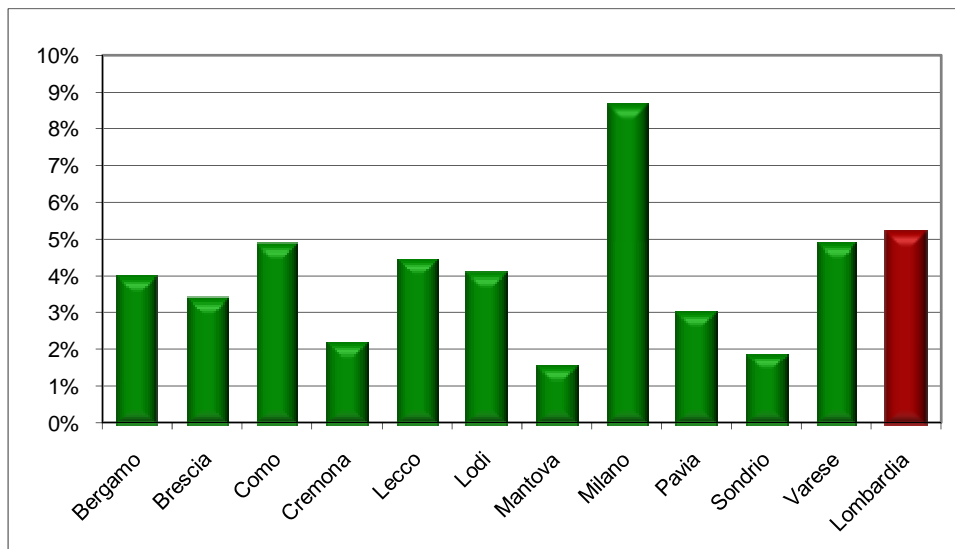
Un nucleo familiare che vive in un alloggio di dimensioni inadeguate segnala l'esistenza di una strategia familiare atta (o costretta) a minimizzare il costo dell'abitare. I bandi del Fondo Sostegno Affitto identificano queste situazioni, definendole in maniera specifica¹². La catalogazione delle famiglie in condizione di sovraffollamento aiuta a identificare situazioni di particolare interesse per chi si occupa di individuare i profili familiari più vulnerabili. Monitorare l'andamento del numero di famiglie che pur essendo in sovraffollamento richiedono politiche pubbliche, e quindi un'integrazione del reddito, significa far luce su situazioni ad alto rischio di esclusione sociale.

¹² Il Regolamento regionale n.1 del 2004 definisce le famiglie in condizione di Sovraffollamento quando vivono in: 1 o 2 persone in un vano; 3 persone in due vani; 4 o 5 persone in tre vani; 6 persone in 4 vani; 7 o più persone in cinque vani.

Fotografia al settembre 2009

Sul totale delle famiglie che nel 2009 hanno presentato domanda per l’FSA quelle in sovraffollamento rappresentano una percentuale oscillante tra il quasi 9% di Milano e l’1,5% di Mantova.

Figura 6 - Percentuale famiglie in sovraffollamento sulle famiglie ammesse FSA. Anno 2009



Fonte: Elaborazioni ORES su dati Osservatorio Regionale Condizione Abitativa

La percentuale di famiglie che chiedono FSA e che vivono situazioni di sovraffollamento è, a livello regionale, poco superiore al 5% delle domande ammesse. A livello provinciale è Milano ad esibire una notevole diffusione del fenomeno. Le altre province, escluse Varese e Como, sono nettamente al di sotto della media lombarda. Il valore di Milano è probabilmente collegato agli alti costi dell’abitare in questo territorio che rendono più frequenti nelle famiglie strategie tese a minimizzare i costi.

Letture tendenziale

In maniera simile a quanto è accaduto per le famiglie in grave difficoltà, è possibile proporre una lettura nel tempo del sovraffollamento.

Tabella 4 - Percentuale famiglie in sovraffollamento sulle famiglie ammesse FSA. Anni 2004-2009

Province	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bergamo	3,37%	3,96%	4,61%	4,64%	4,74%	3,99%
Brescia	3,55%	3,72%	4,07%	3,82%	4,14%	3,40%
Como	4,03%	4,50%	4,90%	4,75%	5,96%	4,87%
Cremona	2,51%	2,51%	2,54%	2,32%	2,48%	2,23%
Lecco	4,65%	5,98%	4,41%	4,17%	5,43%	4,47%
Lodi	3,02%	3,47%	3,79%	3,85%	3,79%	4,11%
Mantova	1,74%	1,47%	1,65%	1,47%	1,89%	1,55%
Milano	6,94%	8,04%	9,28%	8,50%	9,64%	8,68%
Pavia	2,53%	2,58%	3,26%	2,83%	3,69%	3,05%
Sondrio	2,31%	2,94%	3,35%	4,40%	5,03%	1,89%
Varese	4,61%	4,93%	5,69%	5,10%	6,15%	4,89%
Lombardia	4,49%	5,02%	5,66%	5,26%	5,98%	5,17%

Fonte: Elaborazioni ORES su dati Osservatorio Regionale Condizione Abitativa

La rilevanza del fenomeno “sovraffollamento” tra le famiglie ammesse all’FSA è andata crescendo nel tempo. Anche qui, in concomitanza con l’introduzione dei nuovi criteri, si registra a livello regionale una diminuzione del dato nel 2009, mentre fino al 2008 si era registrato un aumento piuttosto costante del fenomeno. Analizzando i trend provinciali si evince che i vari contesti si sono comportati in maniera non molto dissimile rispetto alla realtà regionale.

Incidenza del canone

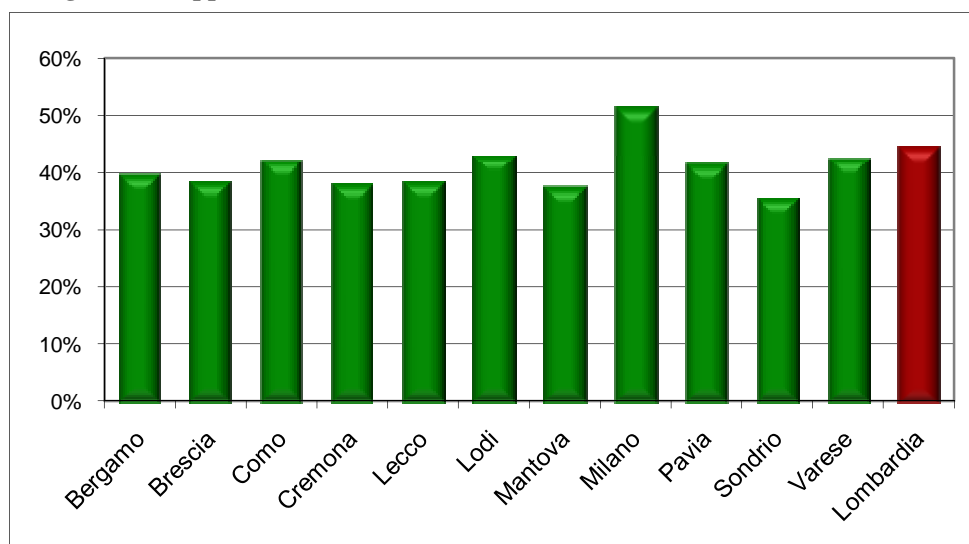
Quadro teorico

Questo indicatore ha a che vedere con l’intensità del disagio abitativo e analizza l’incidenza del canone d’affitto sul reddito familiare. Le modalità di accesso ed erogazione dell’FSA permettono di raccogliere dati che fotografano la situazione reddituale della famiglia e il canone che essa affronta sul mercato. Evidenziare ed esaminare il dato relativo all’incidenza del canone sul reddito familiare permette di valutare se il disagio abitativo si stia intensificando. E’ importante evidenziare che all’aumentare dell’incidenza del canone sul reddito diminuisce la porzione del reddito destinabile ad altri usi, tra cui quelli necessari per la soddisfazione di altri bisogni primari.

Fotografia a dicembre 2009

I dati raccolti dall’Osservatorio regionale sulla condizione abitativa rispetto al rapporto tra canone e situazione economica indicano un andamento piuttosto omogeneo, in cui spicca il dato della provincia di Milano.

Figura 7 - Rapporto tra canone medio annuo e reddito medio annuo. Anno 2009



Fonte: Elaborazioni ORES su dati Osservatorio Regionale Condizione Abitativa

Nel 2009, la maggior incidenza del canone sul reddito familiare si riscontra nella provincia di Milano, dove il valore supera il 50%. L’incidenza è elevata un po’ in tutte le province lombarde anche se si evidenziano la provincia di Varese, quella di Como e

quella di Lodi, in cui l'incidenza supera il 40%. La media regionale si attesta attorno al 44,4%.

Lettura tendenziale

Il rapporto canone/reddito familiare è andato aumentando nel tempo. Di seguito si riportano i dati a livello provinciale.

Tabella 5 - Rapporto tra canone medio annuo e reddito medio annuo. Anni 2004-2009

Province	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bergamo	36,48%	37,99%	38,83%	39,68%	40,52%	39,36%
Brescia	37,01%	37,31%	36,58%	37,74%	38,03%	38,13%
Como	38,66%	40,51%	40,94%	41,43%	41,75%	41,90%
Cremona	37,53%	37,60%	37,29%	38,09%	38,29%	37,77%
Lecco	36,58%	37,28%	37,10%	38,00%	37,15%	38,08%
Lodi	37,94%	38,82%	40,18%	41,15%	42,14%	42,83%
Mantova	38,47%	39,05%	39,11%	39,09%	38,77%	37,23%
Milano	45,54%	47,91%	49,38%	50,90%	50,93%	51,06%
Pavia	37,58%	37,78%	39,17%	39,84%	42,65%	41,14%
Sondrio	35,88%	35,14%	36,54%	35,62%	35,50%	35,40%
Varese	40,06%	39,93%	41,67%	42,21%	42,10%	42,18%
Lombardia	41,01%	42,28%	43,09%	44,15%	44,50%	44,42%

Fonte: Elaborazioni ORES su dati Osservatorio Regionale Condizione Abitativa

Il costante aumento del dato regionale (attenuatosi nel 2009) racchiude andamenti piuttosto omogenei a livello provinciale. Lievemente diversificato è il dato sulla provincia di Milano che ha visto un aumento anche nel 2009 (rispetto al 2008) così come le province di Varese, Lodi, Lecco, Como e Brescia.

Accesso all'acquisto

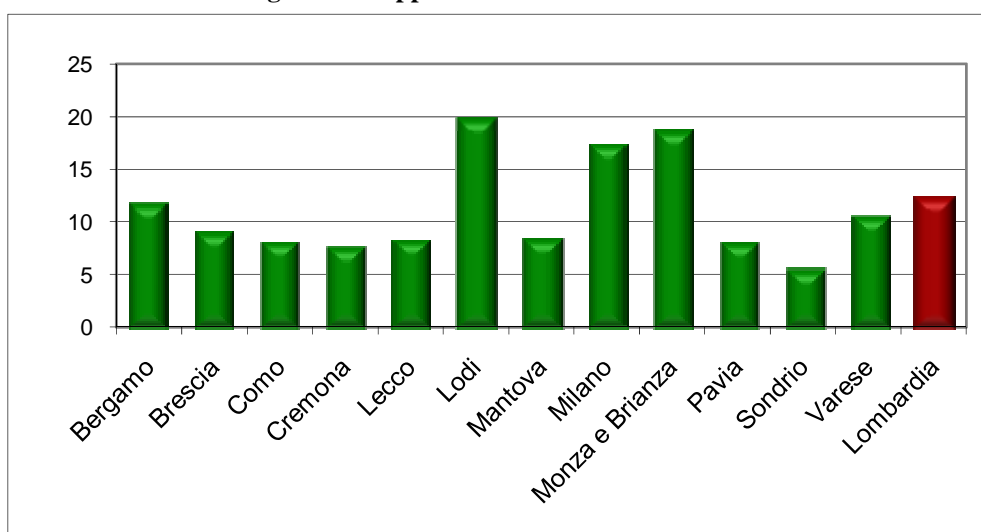
Quadro teorico

L'ultimo indicatore preso in considerazione riguarda le difficoltà che le famiglie sperimentano nell'acquistare la propria "prima casa". Regione Lombardia ha da anni in essere una misura che eroga risorse economiche alle famiglie che accendono un mutuo per l'acquisto della prima casa. Le modalità di erogazione e di accesso a questa misura permettono un rilevamento costante della condizione economica di queste famiglie e delle caratteristiche del mutuo che hanno acceso. Verrà in questa sede analizzato il rapporto tra il valore economico del mutuo acceso e la situazione economica delle famiglie calcolata utilizzando l'indicatore ISEE. Evidenziare ed esaminare l'andamento di questo indicatore permette di valutare se il disagio abitativo si sta intensificando.

Fotografia a dicembre 2009

I dati raccolti dall'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa rispetto al rapporto tra valore del mutuo acceso e situazione economica familiare indicano un andamento piuttosto omogeneo, in cui spicca il dato della provincia di Milano.

Figura 8 - Rapporto tra valore mutuo e ISEE



Fonte: Elaborazioni ORES su dati Osservatorio Regionale Condizione Abitativa

Nel 2009, il valore maggiore dell'indicatore si riscontra nella provincia di Lodi, dove l'importo del mutuo acceso è pari a quasi 20 volte la condizione economica della famiglia, seguito da Monza e Brianza e Milano. Il valore varia di molto tra le diverse province lombarde. Esse sono raggruppabili in tre aree. La prima con le tre province con il valore più elevato, già esplicitate. La seconda, di cui fanno parte Varese e Bergamo, in cui il rapporto è attorno al valore 11. La terza, comprendente tutte le altre province, in cui il valore è inferiore a 10. La media regionale si attesta attorno al 12,45.

Lettura tendenziale

Il rapporto valore mutuo/ISEE è oscillato molto nel tempo. Di seguito si riportano i dati a livello provinciale.

Tabella 6 - Rapporto tra valore mutuo e ISEE. Anni 2004-2009

Province	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bergamo	13,11	8,31	21,27	11,34	7,93	11,74
Brescia	7,11	10,02	11,19	11,19	9,05	8,98
Como	5,63	7,57	6,47	8,52	7,74	7,99
Cremona	6,01	7,52	6,40	8,69	9,07	7,48
Lecco	24,49	6,78	10,91	7,76	6,58	8,18
Lodi	7,23	22,97	8,22	6,67	7,64	19,82
Mantova	6,92	9,30	10,30	7,91	8,12	8,33
Milano	12,52	9,59	12,44	19,27	9,43	17,24
Monza e Brianza	6,90	13,78	22,85	10,60	8,28	18,64
Pavia	6,17	7,67	7,18	8,35	8,89	7,97
Sondrio	5,39	4,83	5,17	6,24	9,49	5,49
Varese	6,09	7,39	9,66	10,35	13,63	10,52
Lombardia	9,96	9,66	13,31	11,17	8,96	12,45

Fonte: Elaborazioni ORES su dati Osservatorio Regionale Condizione Abitativa

Il dato regionale mostra un andamento altalenante nel tempo. Si è passati dal 9,96 del 2004 al 13,31 del 2006 per arrivare al 12,45 del 2009. Gli andamenti provinciali si

dimostrano ancor più scostanti. I valori maggiori sono stati raggiunti dalla provincia di Lecco nel 2004, da quella di Bergamo nel 2006 e da quella di Lodi nel 2005. Aumenti rilevanti sono stati registrati dal 2008 al 2009 nelle province di Milano, Monza e Brianza e Lodi.

Bibliografia

Cresme-Ance Lombardia (2009), *Il mercato immobiliare lombardo*, Milano

Nomisma-SoloAffitti (2009) *Il mercato della locazione in Lombardia* Bologna

Sitografia

Annuario Statistico Regionale della Lombardia

<http://www.ring.lombardia.it/>

Banca dati dell'Osservatorio Regionale sulla Condizione abitativa

<http://intranet.osservatoriocasa.regione.lombardia.it/portal/admin/login.jsf>

Ufficio Centrale Statistica del Ministero dell'Interno

<http://pers.mininterno.it/dcads/index.htm>