



Tortuga Policy Reports
Ottobre 2023

L'accessibilità abitativa in Italia

Un'analisi a livello comunale

 TORTUGA





COMPETENZA

Come studiosi, analizziamo con rigore i temi economici d'attualità più rilevanti. Elaboriamo ricerche e proposte basate sui dati e sull'evidenza scientifica, con l'obiettivo di offrire soluzioni concrete.



ESPERIENZA

Il primo think-tank italiano di studenti, ricercatori e professionisti del mondo dell'economia e delle scienze sociali, attivo dal 2015. Le solide basi economiche dei nostri soci, combinate a una crescente varietà di competenze e esperienze settoriali, ci permette di impiegare tecniche di analisi e ricerca avanzate e interdisciplinari.



PASSIONE

Siamo convinti che i policy maker abbiano bisogno, ora più che mai, di un supporto nell'elaborare proposte e valutazioni di politiche pubbliche basate su dati, evidenza empirica e analisi rigorose. Per questo motivo forniamo servizi di analisi e ricerca a istituzioni, aziende, associazioni, PA e partiti politici per progetti che ritiene in linea con i propri valori.

Brief Report

La serie "Brief Report" raccoglie i report più accessibili di Tortuga.

Tale format ha l'obiettivo di fornire una descrizione approfondita di un problema o di un'opportunità che interessa il nostro Paese. L'obiettivo di questa serie è quello di mettere a disposizione di tutti un punto di vista originale e basato su evidenze scientifiche, su questioni d'attualità di sicuro interesse.

Policy Report

La serie "Policy Report" raccoglie i lavori più analitici di Tortuga, generalmente svolti su richiesta di policy maker specifici. Nonostante i lavori raccolti in tale collana presentino una certa eterogeneità, essi sono accomunati da una solida analisi tecnica di dati su cui sono basate le proposte di policy.



Non arrivarci per contrarietà

L'AUTORE: IL THINK TANK TORTUGA

CHI SIAMO

Tortuga è un **think-tank** di studenti, ricercatori e professionisti del mondo dell'economia e delle scienze sociali, nato nel 2015. Attualmente conta 53 membri, sparsi tra Europa e il resto del mondo.

Scriviamo analisi per approfondire i problemi del Paese con uno stile indipendente e rigoroso ma accessibile a tutti. Forniamo un **supporto professionale** alle attività di ricerca o policy-making a istituzioni pubbliche, imprese e enti privati o a singoli policy makers.

Nel 2020 è uscito il libro **"Ci pensiamo noi - Dieci proposte per far spazio ai giovani in Italia"** - Egea Editore, con prefazione di Tito Boeri e Vincenzo Galasso.

COSA FACCIAMO

Offriamo servizi di **consulenza per il policy-making a istituzioni, aziende e policy maker**. Contribuiamo a costruire proposte concrete di cambiamento per rendere il nostro paese più adatto ai giovani e allo stesso tempo più efficiente e più equo. Tortuga è un **incubatore di idee e politiche per il futuro**.

ABBIAMO COLLABORATO CON:

- INPS
- Deputati ed Eurodeputati
- Osservatorio sui Conti Pubblici Italiani
- Google Italia
- Algebris investments

...

La lista completa è disponibile [qui](#)

RINGRAZIAMENTI

Tortuga esprime profonda riconoscenza a tutti coloro che hanno contribuito a questo report. Ringraziamo in particolare **Gianluigi Chiaro** ed il Team di **Area Proxima**, i quali hanno fornito dati fondamentali per poter condurre un'analisi accurata. La loro straordinaria competenza e prontezza nel supportarci hanno arricchito la nostra comprensione dell'ambito immobiliare italiano e delle politiche abitative nazionali.

LEGAL DISCLAIMER

Tutti i materiali, i dati e le informazioni pubblicati all'interno di questo report sono «no copyright», nel senso che possono essere riprodotti, modificati, distribuiti, trasmessi, ripubblicati o in altro modo utilizzati, in tutto o in parte, senza il preventivo consenso di Tortuga, a condizione che tali utilizzazioni avvengano per finalità di uso personale, studio, ricerca o comunque non commerciali e che sia citata la fonte attraverso la seguente dicitura, impressa in caratteri **ben visibili**: Think tank Tortuga (www.tortugaecon.eu). In ogni caso, dell'avvenuta riproduzione, in forma analogica o digitale, dei materiali tratti dal report dovrà essere data tempestiva comunicazione all'indirizzo info@tortugaecon.com allegando, laddove possibile, copia elettronica.

EXECUTIVE SUMMARY

Questo report analizza il tema dell'accessibilità abitativa in Italia attraverso l'utilizzo di un nuovo indice di accessibilità immobiliare (Housing Affordability Index, o HAI) creato da Tortuga.

INTRODUZIONE

1

Il **primo capitolo** delinea le principali caratteristiche del mercato immobiliare italiano, sia per la popolazione generale, che per particolari fasce di età e tipologie familiari. Per inquadrare meglio il fenomeno viene inoltre presentata una panoramica sull'andamento dei valori immobiliari e dei redditi familiari netti degli italiani negli ultimi vent'anni.

COME SI MISURA L'ACCESSIBILITÀ ABITATIVA?

2

Il **secondo capitolo** introduce l'Housing Affordability Index creato da Tortuga. Nello specifico vengono descritti i dati, la metodologia utilizzati, e le limitazioni legate all'indice.

L'ACCESSIBILITÀ IN ITALIA E NELLE PRINCIPALI CITTÀ

3

Il **terzo capitolo** presenta una mappatura dell'accessibilità immobiliare in Italia a livello comunale basata sull'HAI. L'analisi si sposta poi su cinque grandi città italiane: Bologna, Milano, Napoli, Roma, e Torino, per le quali è stato possibile calcolare l'HAI a livello di quartiere. Infine, si cerca di superare le limitazioni legate all'utilizzo di una famiglia media per il calcolo dell'HAI attraverso un'analisi di scenario in cui vengono prese in considerazione diverse tipologie familiari.

INDICE

1. Introduzione

- 1.1 Qual è la situazione del mercato immobiliare in Italia?
 - 1.2 Come sono variati i prezzi delle case ed i redditi degli italiani?
-

2. Come si misura l'accessibilità abitativa?

- 2.1 L'Housing Affordability Index
 - 2.2 L'HAI di Tortuga e l'annosa questione dei dati
-

3. L'accessibilità in Italia e nelle principali città

- 3.1 I comuni italiani sono accessibili?
 - 3.2 Cosa succede all'interno delle principali città italiane?
 - 3.3 HAI per tipologia familiare
-

4. Conclusione

- 4.1 Esiste un problema di accessibilità abitativa?
- 4.2 L'HAI e le politiche pubbliche



1. Introduzione

Il raggiungimento dell'autonomia abitativa e l'emancipazione dalla famiglia di origine sono conquiste importanti, dalle quali dipende parte della propria realizzazione personale. L'autonomia abitativa pone le basi per un percorso di vita indipendente e libero, nel quale è possibile realizzarsi perseguendo le proprie ambizioni ed i propri interessi. L'accessibilità del mercato immobiliare rappresenta quindi un tema di grande importanza, al quale negli ultimi anni è stata data sempre maggiore attenzione, anche da istituzioni e organizzazioni.^{1,2} Spesso si è parlato di "crisi abitativa": la percezione generale è che il costo di acquisto delle case sia aumentato, senza che il potere di acquisto delle famiglie sia riuscito a stare al passo. Recentemente, inoltre, complice l'inflazione e la progressiva riduzione delle politiche di sostegno messe in atto durante la pandemia, il dibattito pubblico si è concentrato notevolmente sul tema.

Questo è un problema globale, che affligge molte città nei paesi avanzati, in particolare quelle che offrono maggiori opportunità in termini di lavoro e studio. La maggiore attrattività di queste città ha come conseguenza un'elevata pressione sul sistema abitativo che presenta una disponibilità di case quasi fissa a fronte di una domanda crescente. Purtroppo, le difficoltà affrontate da molti nell'accedere a una abitazione hanno ripercussioni significative sulla salute, sull'accesso a bisogni primari e sulla qualità della vita delle famiglie, così come sulle scelte di dove vivere e stabilire il domicilio. Il problema non è specificamente italiano, ma, come vedremo, riguarda da vicino alcune delle realtà più dinamiche del paese, generando problematicità per una buona fetta della popolazione.

1.1 Qual è la situazione del mercato immobiliare in Italia?

Dalle principali pubblicazioni sulla condizione del mercato immobiliare italiano, non sembrerebbero emergere situazioni di inaccessibilità abitativa in nessuna regione,³ tuttavia attraverso la nostra analisi mostreremo come questa apparente accessibilità immobiliare dipenda dal livello di aggregazione dei dati utilizzato negli studi precedentemente menzionati. Se è vero, infatti, che a mediamente le case in Italia risultano accessibili, considerare l'accessibilità abitativa a livello medio italiano (o medio regionale) maschera la grande eterogeneità che caratterizza i comuni, o i quartieri delle grandi città.

Come mostrato in [Figura 1](#), in Italia la maggioranza dei nuclei famigliari vive in case di proprietà (73,8%), e di questi solo una parte minoritaria (intorno al 15%) paga un mutuo. È interessante notare come in Italia ci siano relativamente meno mutui pendenti sulle proprietà che rispetto al

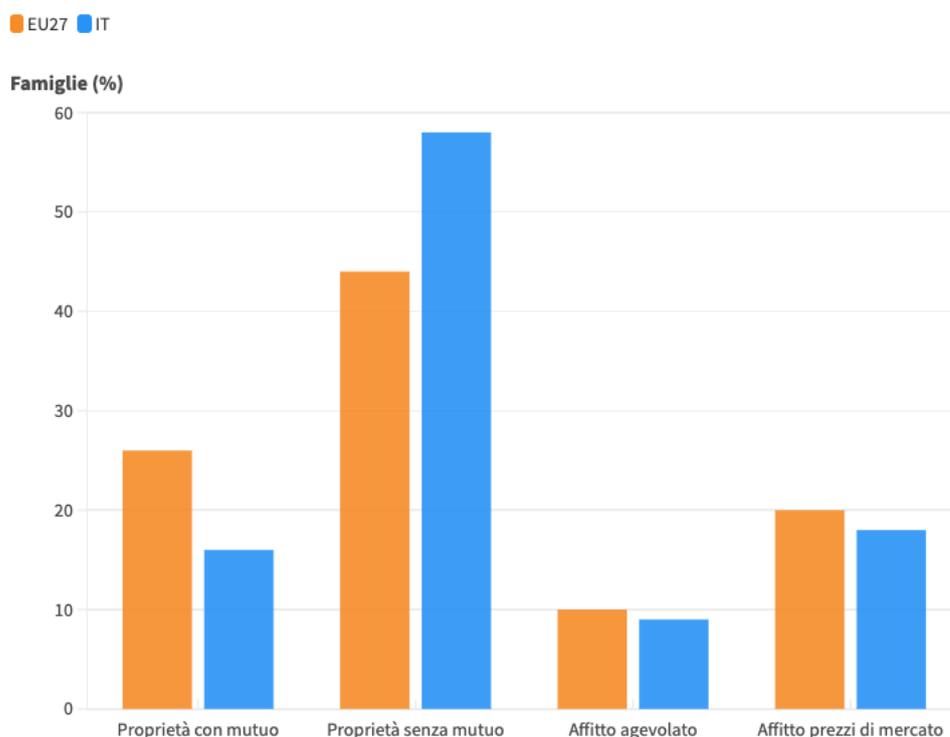
¹ OECD (2021), "Executive Summary", in Brick by Brick: Building Better Housing Policies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/5c999818-en>

² United Nations. Economic Commission for Europe. "# Housing2030: effective policies for affordable housing in the UNECE region." (2021).

³ OMI, ABI. "Rapporto Immobiliare 2023, Il settore residenziale" (2023). <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/rapporti-immobiliari-residenziali>

resto d'Europa. Il resto della popolazione (26,4%) risiede in case in affitto, la maggior parte delle quali affittate a prezzi di mercato in linea con le medie europee.⁴

Figura 1: Tipologia di residenza delle famiglie in Italia ed Europa (2021)



Fonte: Elaborazione Tortuga su dati EUROSTAT.

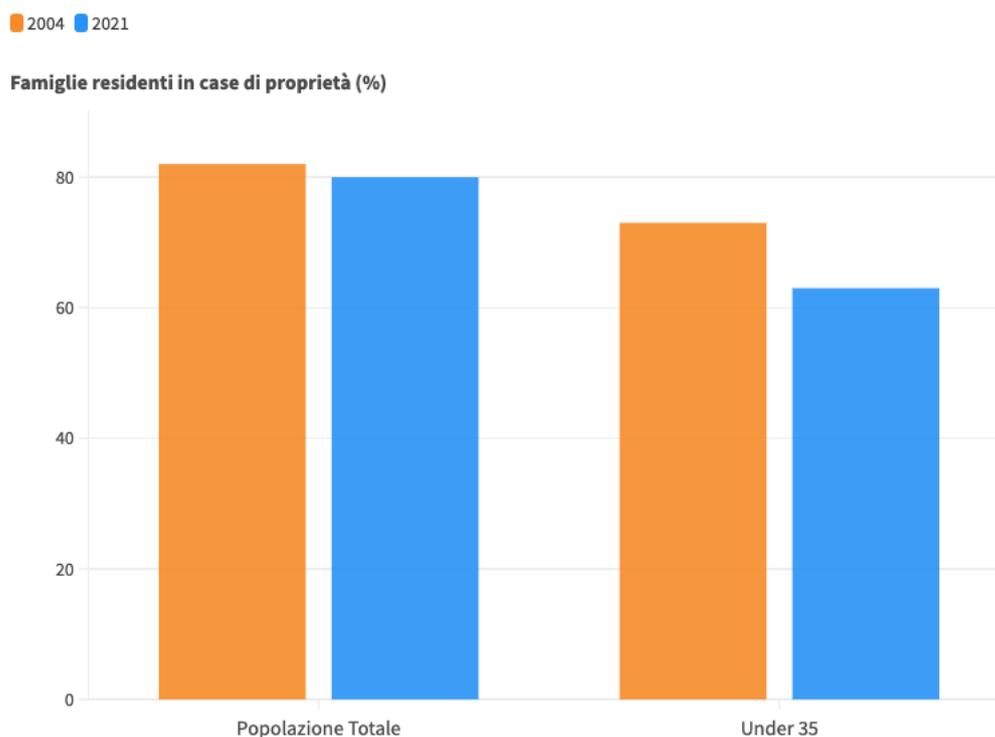
A primo impatto, si potrebbe pensare che per via degli elevati tassi di proprietà registrati il mercato immobiliare italiano non presenti troppe criticità. Inoltre, anche volendo aggiungere una prospettiva temporale, dalla [Figura 2](#) si nota come nella popolazione generale tra il 2004 ed il 2021 ci sia stato solo una leggera decrescita nel numero di nuclei familiari residenti in case di proprietà. Se però limitiamo la nostra osservazione solo alla popolazione under 35, si osserva invece come il tasso di proprietà sia diminuito molto di più, di circa 10 punti percentuali. Questo significa che nelle fasce di popolazione più anziana il tasso di proprietà è aumentato, e questi aumenti compensano per la diminuzione osservata fra le fasce più giovani. In [Figura 3](#) viene considerato il cambiamento nel tasso di proprietà tra il 2004 ed il 2021 per classi di età, ed è chiaro come proprio fra le persone più giovani di 44 anni il tasso di proprietà abbia registrato le riduzioni più consistenti. È uno scenario atteso, vista l'incidenza che *NEET* e disoccupazione giovanile hanno nel nostro Paese.⁵

⁴ Nel corso del report, utilizzeremo la terminologia "contratto di affitto" in riferimento ai contratti di locazione.

⁵ Neet e Orientamento; I Neet e l'orientamento scolastico e lavorativo in Italia. Tortuga.

https://www.tortuga-econ.it/wp-content/uploads/2021/12/TORTUGA_FAWLTS_BR_FINALE.pdf

Figura 2: Dove vivono gli Italiani? Popolazione generale e famiglie under 35 (2021)



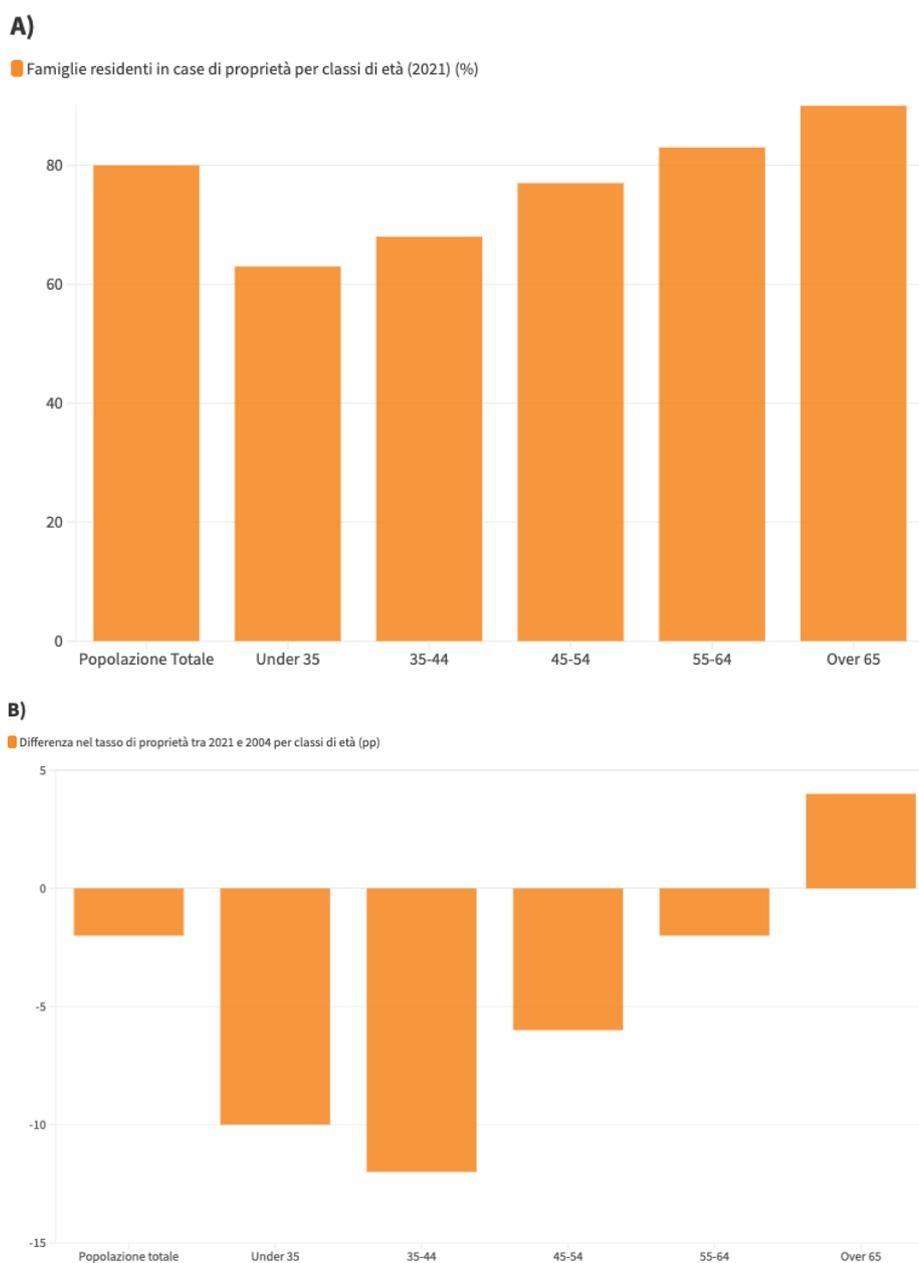
Fonte: Elaborazione Tortuga su dati ISTAT.

Sembrerebbe, pur in mancanza di dati precisi, che lo spostamento verso la locazione non sia guidato da una maggior convenienza economica, ma piuttosto da una maggiore inaccessibilità del mercato immobiliare. Dati Istat mostrano che il 78% delle famiglie con un reddito al di sopra del sessantesimo percentile vive in una casa di proprietà (60% senza mutuo e 18% con mutuo), mentre la percentuale scende al 56% per le famiglie con un reddito al di sotto del 60-esimo percentile (48% senza mutuo e 8% con mutuo). Inoltre, secondo un sondaggio di Immobiliare.it, il 98% dei giovani fra i quindici e i trent'anni desidera acquistare una casa non appena possibile, ma solo il 6% degli immobili totali ad uso abitativo è intestato ad under 35.^{6,7} Questo risultato non stupisce: secondo Eurostat i giovani italiani raggiungono l'autonomia abitativa a 30,2 anni in media. Un dato che si scontra con la media europea di 26,4 anni, e con paesi come la Svezia dove i giovani lasciano il nucleo familiare d'origine addirittura prima della maggiore età (17,5 anni). Nel complesso, l'incremento delle famiglie in affitto sembra essere una conseguenza dalla scarsa indipendenza economica dei giovani, più che l'effetto di un cambiamento nelle preferenze abitative degli italiani.

⁶ I Millennials e la gen-z vedono una casa di proprietà; nel loro futuro. Immobiliare.it <https://www.immobiliare.it/info/ufficio-stampa/2021/i-millennials-e-la-gen-z-vedono-una-casa-di-proprietà-nel-loro-futuro-2232/>

⁷ MEF. "Gli Immobili in Italia" (2019). <https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/gli-immobili-in-italia-2019>

Figura 3: Popolazione residente in case di proprietà per classi di età (2021)

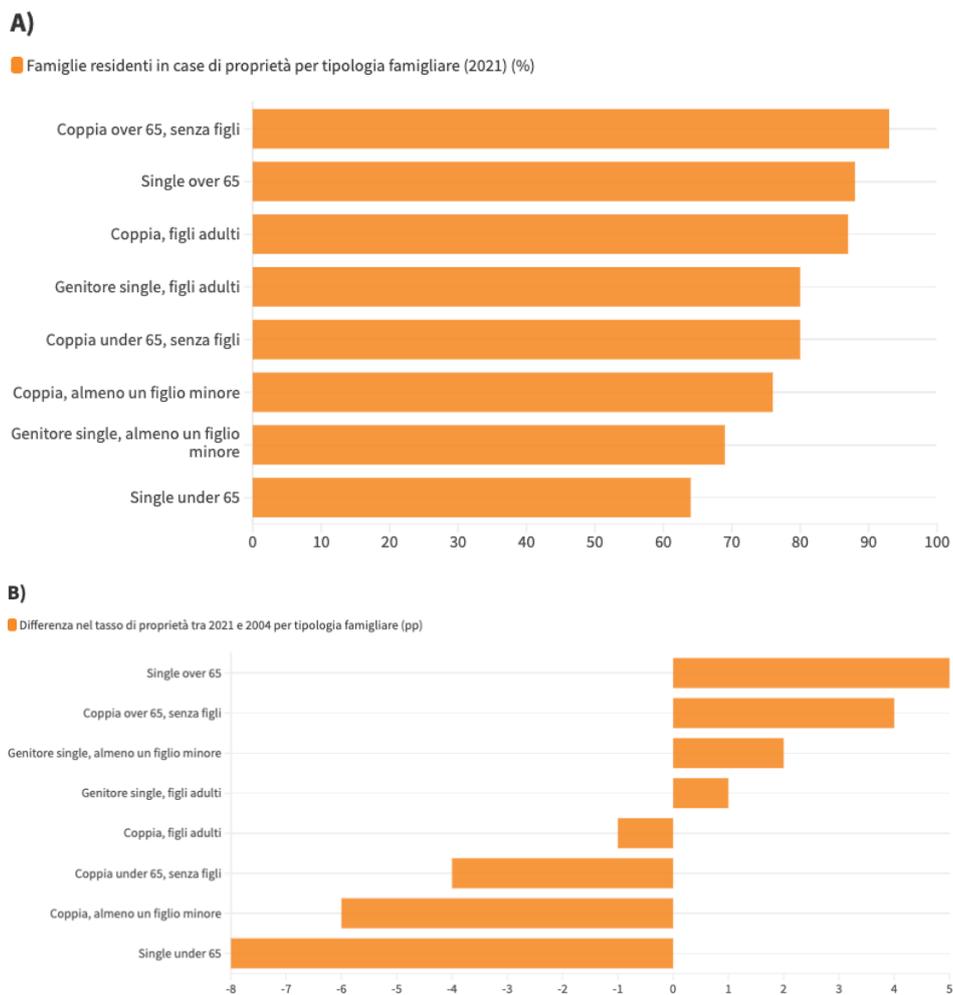


Fonte: Elaborazione Tortuga su dati ISTAT.

Oltre alla differenza per classi di età, è informativo considerare anche la differenza per tipologia familiare. La [Figura 4](#) mostra come siano i single al di sotto dei 65 anni la tipologia familiare che meno frequentemente vive in abitazioni di proprietà. Seguono poi i genitori single e le coppie con almeno un figlio minore. Ad eccezione dei genitori single con figli minori, queste stesse categorie risultano le più penalizzate anche in relazione al confronto tra gli anni 2021 e 2004: infatti per i single under 65 il tasso di proprietà è diminuito del 7,7%, mentre per le coppie con almeno un figlio minore la diminuzione è stata del 5,7%. Nella situazione opposta si trovano le coppie over

65 senza figli e i single over 65, per i quali i tassi di proprietà nel 2021 risultano essere del 93% e dell'88%, ed in aumento dal 2004 di 4 e 5 punti percentuali.

Figura 4: Percentuale di famiglie residenti in case di proprietà per tipologia familiare (2021)



Fonte: Elaborazione Tortuga su dati ISTAT.

Infine, disaggregando la variazione nel tasso di proprietà per regioni si può notare come in quasi tutti i casi il tasso di proprietà sia calato dal 2004 al 2021. Probabilmente non vi è una spiegazione unica per tutti i territori. Si può immaginare che, ad esempio, in Veneto, Lombardia, Emilia-Romagna, Toscana e Friuli-Venezia-Giulia la differenza sia determinata da meccanismi di mercato, visto il saldo demografico positivo e l'attrattiva economica delle regioni. In altre parole, possiamo pensare che in questi luoghi l'offerta di case non abbia seguito la crescita della domanda, determinando un aumento di prezzo e rendendo inaccessibile l'acquisto di una casa in particolare fra coloro che hanno patrimoni e salari meno consolidati. In luoghi come la Calabria, invece, si può ipotizzare che a guidare il trend siano dinamiche di reddito. Ancora in Sardegna e in Sicilia (come pure in Toscana e in Romagna) possiamo immaginare che il turismo contribuisca a creare una pressione verso l'alto sui prezzi che rende questi luoghi meno accessibili.

Tabella 1: Famiglie residenti in case di proprietà e saldo migratorio per regione

Regione	Proprietà 2004 (%)	Proprietà 2021 (%)	Differenza 2021-2004 (pp)	Saldo migratorio medio 2004-2021 (pp)
Trento (Provincia Autonoma)	80,80	74,70	-6,10	5,80
Veneto	83,00	77,90	-5,10	3,80
Abruzzo	87,90	83,30	-4,60	2,90
Calabria	83,80	79,40	-4,40	-3,20
Toscana	86,40	82,30	-4,10	5,80
Lombardia	80,90	76,90	-4,00	5,40
Bolzano (Provincia Autonoma)	75,40	72,10	-3,30	4,80
Emilia-Romagna	83,20	79,90	-3,30	7,30
Sardegna	88,30	85,60	-2,70	0,60
Marche	85,40	82,80	-2,60	3,40
Campania	72,90	70,30	-2,60	-1,70
Valle d'Aosta	81,10	78,60	-2,50	3,00
Friuli-Venezia Giulia	84,70	82,50	-2,20	4,30
Basilicata	86,80	85,70	-1,10	-2,30
Umbria	87,60	86,70	-0,90	4,80
Sicilia	84,20	83,50	-0,70	-0,90
Piemonte	76,40	77,00	0,60	3,80
Puglia	83,80	85,10	1,30	-0,90
Lazio	80,70	82,00	1,30	6,40
Liguria	76,30	78,10	1,80	4,70
Molise	89,00	93,10	4,10	-0,70

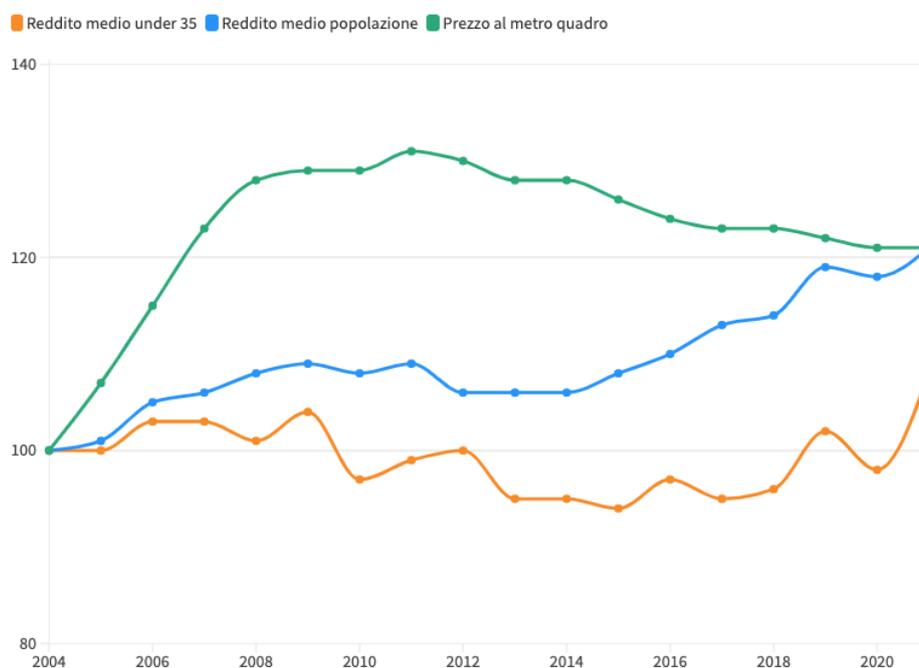
Fonte: Elaborazione Tortuga su dati ISTAT.

1.2 Come sono variati i prezzi delle case ed i redditi degli italiani?

Consideriamo ora l'andamento storico di prezzi al metro quadro, redditi nominali della popolazione e redditi degli under 35. Se poniamo come anno base il 2004, si nota come il prezzo al metro quadro abbia subito un rialzo notevole (intorno al 20%) tra il 2004 e il 2021, in linea con l'aumento del reddito familiare medio dopo un periodo iniziale di separazione tra le due curve. Lo stesso, però, non si può dire per il reddito medio degli under 35, che è lievemente diminuito rispetto al 2004. Questi risultati, mostrati in [Figura 5](#), tengono in considerazione i prezzi degli

immobili classificati nei dati OMI come “Normali” e “Ottimi”, ma per gli immobili “Ottimi”, l’aumento del prezzo al mq rispetto al 2004 è stato del 30%. Il fatto che i redditi siano cresciuti meno dei prezzi al mq implica necessariamente che il mercato immobiliare sia meno accessibile di vent’anni fa. Specialmente per le fasce di età inferiori, come confermato anche da questa serie storica.

Figura 5: Prezzo medio al metro quadro e reddito familiare medio, 2004 = 100



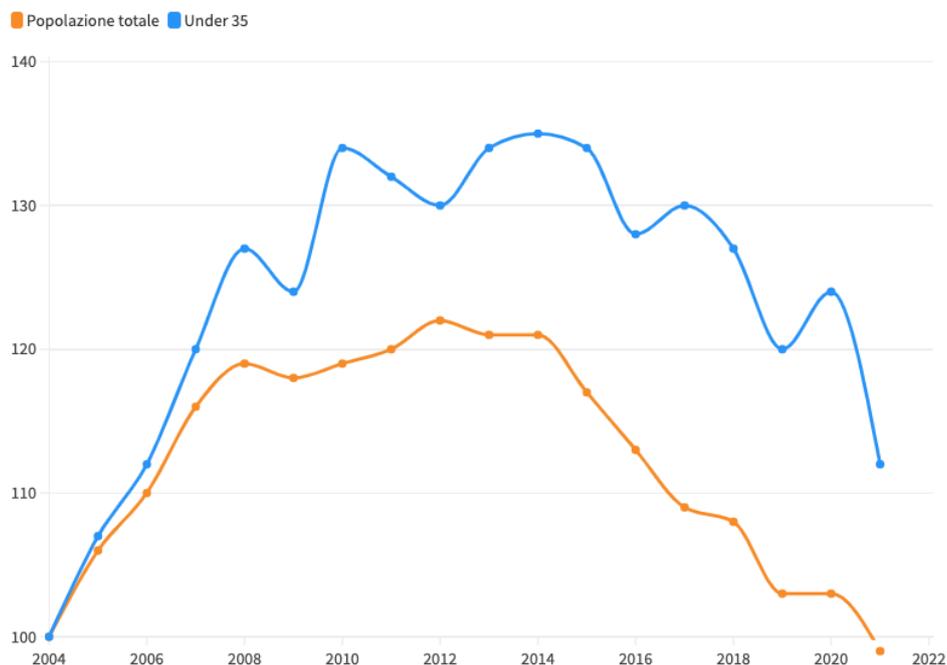
Fonte: Prezzo al metro quadro: Elaborazione Tortuga su dati OMI; Reddito: ISTAT.

Note: Immobili classificati come “Normali” e “Ottimi” nei dati OMI.

Questo stesso trend emerge anche in

Figura 6, in cui mostriamo un indice di accessibilità immobiliare per l’Italia normalizzato al 2004: si vede chiaramente come comprare una casa sia sempre un’opzione relativamente meno percorribile per un o una giovane under 35. In particolare, è interessante notare come i giovani abbiano fluttuazioni molto più marcate, specialmente nei momenti di crisi (2008 e 2020), probabilmente per la maggior precarietà che caratterizza l’occupazione giovanile. Specularmente, nei momenti di ripresa, il rapporto fra prezzo al metro-quadro e reddito resta alto e decresce modestamente per gli under 35, mentre subisce una decisa riduzione per la popolazione totale. In altre parole, nei momenti di crisi gli under 35 tendono ad osservare una decrescita maggiore del loro potere di acquisto immobiliare, mentre nei momenti di ripresa osservano miglioramenti relativamente meno significativi. Nel disegno delle politiche abitative, dunque, ci sembra fondamentale tenere in considerazione la maggior vulnerabilità a cui questa categoria è soggetta.

Figura 6: Rapporto tra prezzo al metro quadro e reddito familiare medio, 2004 = 100



Fonte: Prezzo al metro quadro: Elaborazione Tortuga su dati OMI; Reddito: ISTAT.

Note: Immobili classificati come "Normali" e "Ottimi" nei dati OMI.

Questa prima analisi in termini aggregati è utile per mettere in luce i macro-trend relativi al mercato immobiliare italiano. Riassumendo: nonostante in media la maggior parte delle famiglie viva attualmente in case di proprietà, si osserva una grande eterogeneità tra classi di età e tipologie familiari. In particolare, sembrano essere i giovani, i single, e le coppie con figli minori le categorie per le quali il mercato immobiliare è meno accessibile. È però importante sottolineare che vista la dimensione locale dei fenomeni abitativi, un'indagine accurata non può basarsi su dati medi relativi all'intero territorio nazionale. Per questo nei prossimi capitoli analizzeremo l'accessibilità al mercato immobiliare a livello comunale, e a livelli ancora più granulari per le principali città italiane, andando incontro alla necessità di migliori misure che ci aiutino a caratterizzare un fenomeno che non è stato ancora sufficientemente documentato.

2. Come si misura l'accessibilità abitativa?

2.1 L'Housing Affordability Index

L'Housing Affordability Index (**HAI**) è un indicatore del livello di accessibilità abitativa in un dato mercato geografico. Questo indice tiene in considerazione diversi fattori, tra cui il reddito medio delle famiglie, il prezzo medio delle abitazioni e i tassi di interesse sui mutui.⁸ Nello specifico, l'HAI determina l'accessibilità al mercato immobiliare rapportando il reddito necessario a coprire la rata del mutuo per una casa di medio valore con il reddito totale familiare medio in una determinata zona. Quindi, l'HAI dipende sia dall'andamento dei prezzi delle case, che dalla disponibilità economica delle famiglie che vivono nell'area geografica di riferimento. Questa seconda fonte di informazione è fondamentale per misurare l'accesso, perché considera esplicitamente gli abitanti della zona e relativizza il prezzo delle abitazioni alle possibilità di chi cerca casa.

Ad esempio, se per l'acquisto di una casa sono necessari 800€ di rata mensile di mutuo per i prossimi 30 anni, questo sarà molto poco accessibile per una famiglia con reddito pari a 1400€. Al contrario, se il nucleo familiare avesse un reddito che supera i 3000€, allora la spesa per affrontare il mutuo diventerebbe sostenibile, poiché una buona parte del reddito rimane a disposizione per altre esigenze oltre a quella della casa. Quindi l'indice misura la disponibilità finanziaria di una tipica famiglia per affrontare il mutuo necessario all'acquisto della casa media nell'area di residenza. Di conseguenza, a valori maggiori dell'indice corrisponde una situazione di maggiore difficoltà nell'accesso alla casa per la famiglia media, mentre valori inferiori identificano aree non sottoposte a particolare stress. Tendenzialmente, l'HAI sarà incluso in valori che variano tra zero e uno, anche se in situazioni del tutto eccezionali potrebbe capitare di registrare un indice che vada oltre l'unità, ovvero dove la spesa per il mutuo medio supera per intero il reddito familiare.

Dopo aver calcolato l'HAI per l'area geografica di riferimento, è necessario definire una soglia oltre la quale un'area viene considerata non accessibile. Il valore di riferimento è in genere quello del 30%. Se una famiglia spende più del 30% del proprio reddito per l'acquisto dell'abitazione, allora ci troviamo in una situazione di accessibilità insufficiente. La scelta del 30% del reddito familiare come soglia di accessibilità può sembrare arbitraria, ma rimane utile per guidare la nostra analisi, nella quale considereremo tutti i valori dell'HAI.

Per l'Italia, l'unica fonte di informazioni sull'accessibilità immobiliare proviene dagli studi congiunti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e dell'Associazione Bancaria Italiana (ABI),⁹ e

⁸ Per una lista completa dei fattori considerati nell'analisi si può fare riferimento al Box Metodologia a fine capitolo.

⁹ OMI, ABI. "Rapporto Immobiliare 2023, Il settore residenziale" (2023).

<https://www.agenziaentrate.gov.it/portale/web/guest/schede/fabbricatiterreni/omi/pubblicazioni/rapporti-immobiliari-residenziali>

questi studi tracciano come soglia limite per l'accessibilità proprio il 30% del reddito familiare. Partendo dai dati a disposizione e aggregati a livello regionale i report OMI-ABI misurano l'accessibilità della casa nel nostro paese, e giungono alla conclusione che a partire circa dal 2014 tutte le regioni registrano valori di accessibilità ben al di sotto della soglia critica. Infatti, nell'edizione 2022 del report OMI-ABI solo il Molise presenta un valore dell'HAI appena superiore al 20%, e tutte le altre regioni registrano valori HAI addirittura inferiori. Quindi, l'unico indicatore HAI esistente prima della nostra analisi ha di fatto rilevato la sostanziale assenza del problema dell'accessibilità alla casa nel paese.¹⁰

Questo risultato non dovrebbe stupire. Infatti, abbiamo già chiarito come il livello di granularità sia fondamentale per catturare le dinamiche economiche ed immobiliari dell'area geografica rilevante per una famiglia. Intuitivamente, un nucleo residente a Milano non avrà un migliore accesso alla casa se i prezzi sono più bassi nella zona montana della provincia di Como. Da qui il risultato fuorviante del report OMI-ABI, che considera una dimensione geografica di riferimento inadeguata al tipo di analisi in questione. Riteniamo infatti che la corretta dimensione geografica di riferimento sia quella comunale, o addirittura quella di quartiere per le città più abitate.

2.2 L'HAI di Tortuga e l'annosa questione dei dati

Come abbiamo calcolato quindi il nostro HAI? In Italia, la fonte principale di dati sui prezzi delle case è proprio il database di OMI, che riporta informazioni per ogni zona OMI, un'unità geografica ancora più granulare del comune. Purtroppo, però l'informazione disponibile non riguarda il prezzo medio di un'abitazione rappresentativa, bensì i valori massimi e minimi dell'intera distribuzione dei prezzi, e questo non consente di misurarne il valore medio.

In collaborazione con **Area Proxima**, che si occupa di analisi e studi del mercato immobiliare, abbiamo estrapolato i dati relativi alle quotazioni immobiliari da due principali piattaforme di compravendita di immobili online (Immobiliare.it e Wikicasa) a livello di singolo immobile nel periodo tra Gennaio e Maggio 2022. Abbiamo poi elaborato i dati attraverso varie fasi: la prima fase consiste nell'eliminare gli annunci finti dai dataset, abbiamo poi scontato i valori immobiliari con la media del ribasso riportato nel Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia a livello di macro-area,¹¹ visto che le piattaforme riportano il prezzo proposto di vendita (*asking price*), e non il vero valore finale dell'immobile. Infine, per prudenza statistica, abbiamo seguito la metodologia OMI per ottenere il valore medio dell'immobile data la distribuzione dei valori per ogni comune. La mancanza del dato finale per una parte consistente dei comuni nel Centro-Sud Italia deriva principalmente dalla scelta di rimuovere dallo studio le unità territoriali (zone OMI) con un mercato immobiliare meno attivo, nelle quali rileviamo un numero inferiore ai cinque annunci per anno e per cui non avremmo una stima affidabile del valore medio. In totale, i dati immobiliari coprono 5.680 comuni su 7.904 (circa il 72% del totale).

¹⁰ Quanto reddito per una casa. Tortuga. Lavoce.info.

<https://lavoce.info/archives/97355/reddito-per-una-casa/>

¹¹ In particolare, i valori di sconto sono: 9,3% nel Nord Ovest, 6,8% nel Nord Est, 10,2% nel Centro, e 11,6% per Sud e Isole.

Banca d'Italia, "Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - 2° trimestre 2021".

<https://www.bancaditalia.it/pubblicazioni/sondaggio-abitazioni/2021-sondaggio-abitazioni/02/index.html>

I dati sui redditi sono storicamente difficili da ottenere in Italia, tuttavia il Ministero dell'Economia e delle Finanze pubblica da qualche anno dati derivati dalle dichiarazioni dei redditi per fini fiscali a livello comunale. Purtroppo, non è possibile differenziare tra famiglie in affitto o proprietarie di casa, ma il livello geografico risulta adeguato all'analisi. Abbiamo quindi utilizzato questi dati che riportano il totale dei redditi lordi dichiarati in base allo scaglione Irpef di riferimento a livello comunale per l'anno 2021. Dopo aver trasformato i redditi lordi in redditi netti attraverso le rispettive aliquote, otteniamo quindi il reddito netto medio comunale individuale.¹² Per ottenere il reddito disponibile a livello familiare abbiamo infine moltiplicato questo valore per il numero medio dei percettori per famiglia riportato dal censimento del 2021. È importante sottolineare come il numero medio di percettori di reddito per famiglia vari di comune in comune; quindi, il reddito medio familiare è influenzato sia dal livello medio dei redditi, che dal numero di persone per famiglia che percepiscono reddito in un dato comune.

Infine, per calcolare la rata di un tipico mutuo ad ammortamento francese a partire dal prezzo della casa, abbiamo ottenuto dati sul tasso d'interesse medio, la durata media e l'incidenza del capitale dal rapporto immobiliare OMI-ABI edizione 2023.¹³

Con queste informazioni possiamo finalmente procedere al calcolo dell'HAI a livello comunale, ovviamente con la consapevolezza di alcuni limiti che caratterizzano questo indice. Innanzitutto, l'adeguatezza dell'informazione statistica risente delle fonti utilizzate, in primis il lavoro di *scraping* delle piattaforme. Infatti, nonostante gli sforzi di omogeneizzazione, pulizia e rigore statistico, non abbiamo modo di verificare che il dato finale sia effettivamente rappresentativo della realtà del mercato immobiliare.

Va considerato in ogni caso, che l'abbondanza di annunci nei comuni di maggiori dimensioni dovrebbe consentire di ottenere delle rilevazioni più adeguate che nei comuni di dimensioni più ridotte o meno dinamici. Inoltre, i dati dei redditi non tengono conto dei redditi guadagnati diversamente dal lavoro dipendente, che per quanto più frequente non garantisce certo una perfetta rappresentatività. Per finire, molti dei dati intermedi vengono da fonti che registrano il dato ad un livello diverso dal comune, e spesso molto aggregato, come le macroregioni. Va inoltre sottolineato che per sviluppare politiche abitative efficaci, è necessario comprendere le diverse esigenze della popolazione, ad esempio le esigenze delle famiglie numerose, delle persone anziane o delle persone con disabilità, e le rispettive capacità economiche per l'acquisto o l'affitto di una abitazione adeguata alle esigenze. Queste dimensioni non vengono sempre catturate dal nostro indice, riferendosi a un reddito medio.

¹² Questo sottostima il reddito netto reale, in quanto non è possibile tenere in considerazione eventuali deduzioni e detrazioni, essendo queste specifiche per ogni famiglia.

¹³ [OMI, ABI. "Rapporto Immobiliare 2023, Il settore residenziale" \(2023\)](#). Tabelle 24-25, pagine 40-41.

BOX – METODOLOGIA

L'HAI e' calcolato come:

$$HAI_{comune} = \frac{rata\ del\ mutuo_{comune}}{reddito\ medio\ del\ nucleo_{comune}}$$

Dove rata del mutuo e reddito medio del nucleo variano in base al *comune* di riferimento. I comuni considerati sono i 5.680 comuni sui 7.904 per cui abbiamo il prezzo al m².

In particolare:

$$rata\ mutuo_{comune} = \frac{(prezzo\ medio\ al\ m_{comune}^2 \cdot incidenza\ capitale_{macro\ area} \cdot tasso\ medio_{macro\ area})}{1 - \left(\frac{1}{(1 + tasso\ medio_{macro\ area})^{anni\ durata_{macro\ area}}} \right)}$$

Dove il tasso medio, l'incidenza capitale e la durata in anni variano a livello di macroarea, e sono fornite dal rapporto OMI-Abi. Le macro-regioni sono: Nord-Est, Nord-Ovest, Centro, Sud, e Isole. Per tasso medio si intende il tasso d'interesse stabilito alla data di sottoscrizione del finanziamento (con valori tra l'1,73% e il 2,11% nel 2021). Per incidenza del capitale si intende il rapporto tra capitale erogato e valore di scambio delle abitazioni (con valori tra il 74% e l'86% nel 2021). Per durata si intende il periodo stabilito alla data di sottoscrizione del mutuo per la restituzione del capitale (con valori tra i 23,4 e 24,9 anni nel 2021).

Inoltre:

$$reddito\ netto\ medio\ del\ nucleo_{comune} = reddito\ netto\ individuale\ medio_{comune} \cdot percettori\ di\ reddito$$

Il *reddito netto individuale medio* e' calcolato a partire dai dati Mef sulle dichiarazioni dei redditi. In particolare:

$$reddito\ netto\ individuale\ medio_{comune} = \frac{\sum_{scaglione \in S} \sum_{s=15000}^{scaglione} Imponibile_{s,scaglione} (1 - Tassa_s)}{\sum_{scaglione \in S} frequenza_{scaglione}}$$

Dove S è {15.000, 28.000, 55.000, 75.000, >75.000}, ovvero gli scaglioni di tassazione Irpef considerati. Mentre s è {15.000, ..., scaglione}, ovvero l'insieme delle categorie fino a quella dell'indicatore. $Imponibile_{s,scaglione}$ è il valore imponibile con aliquota $Tassa_s$, per ogni singolo livello di reddito totale. In generale, $Imponibile_{s,scaglione} = scaglione$ a meno che $s = scaglione$, ovvero per quanto riguarda il valore tassato marginalmente.

3. L'accessibilità in Italia e nelle principali città

Grazie all'Housing Affordability Index descritto nel precedente capitolo abbiamo potuto mappare il grado di accessibilità immobiliare per l'intero territorio italiano. In questo capitolo, nelle sezioni successive, descriveremo lo scenario italiano, per poi concentrarci su cinque grandi città: Bologna, Milano, Napoli, Roma, e Torino. Infine, cercheremo di rendere la nostra analisi ancora più specifica, andando a calcolare l'HAI per diverse tipologie famigliari nelle cinque città considerate.

3.1 I comuni italiani sono accessibili?

Come definito precedentemente, la soglia limite di accessibilità corrisponde alla necessità di impiegare il 30% del proprio reddito per il finanziamento della casa. Secondo i rapporti immobiliari OMI-ABI nessuna tra le regioni italiane ha mai raggiunto questa soglia nell'ultimo decennio; tuttavia, l'immagine che emerge considerando dati a livello comunale è estremamente più eterogenea.

Infatti, [Tabella 2](#) presenta la distribuzione dei comuni e della popolazione residente per livello di HAI. Il 27% dei comuni considerati presenta un indice di accessibilità oltre la soglia del 30%, e più del 10% presenta un HAI superiore al 40%. Concentrandosi invece sulla popolazione residente in aree a bassa accessibilità abitativa la situazione peggiora, poiché sono proprio alcune tra le aree più popolate del Paese a presentare valori dell'indice maggiori. Infatti, oltre il 40% della popolazione risiede in comuni il cui HAI supera il 30%, e per il 22% circa supera addirittura il 40%.

Tabella 2: Distribuzione dei comuni e popolazione residente per livello HAI

HAI (%)	Comuni (%)	Popolazione residente (%)
<10	3,30	0,50
10-19	33,70	16,10
20-29	36,00	38,40
30-39	14,80	22,70
40-49	5,90	15,90
>50	6,20	6,40

Fonte: HAI: Elaborazione Tortuga; Popolazione: ISTAT.

Note: Dati su popolazione residente nel comune al 2021.

In [Tabella 3](#) sono riportati i valori immobiliari e reddituali relativi ai 20 comuni più popolosi d'Italia, ordinati per grado di inaccessibilità. Ai primi posti si collocano Napoli, Firenze e Venezia, con HAI rispettivamente pari al 53,1%, 52,1%, e 48,2%. Da questi dati emerge come i principali elementi dell'indice vadano a determinare il livello di accessibilità di un dato comune. In questo senso, è importante notare come il reddito familiare netto non sia necessariamente proporzionale ai valori immobiliari, posizionando al primo posto della classifica il comune di Napoli nonostante questo presenti un reddito familiare netto medio relativamente basso.

Tabella 3: Valori immobiliari, redditi, capitale proprio e HAI per il 20 comuni più popolosi in Italia (2021)

Comune	Superficie dell'abitazione (metri quadri)	Prezzo al metro quadro	Reddito familiare netto	HAI (%)	Capitale proprio	Popolazione
Napoli	104	2.387	21.425	53,11	58.786	922.094
Firenze	111	3.669	28.938	52,20	109.720	368.419
Venezia	121	2.951	26.475	48,23	98.560	256.083
Roma	113	2.954	29.136	42,53	90.012	2.770.226
Verona	144	2.179	30.140	41,83	59.303	258.031
Milano	96	4.289	34.827	41,56	131.961	1.374.582
Modena	187	2.023	33.411	40,57	63.761	186.414
Brescia	159	1.743	29.163	40,05	48.108	197.304
Padova	163	1.862	31.334	38,84	57.250	209.730
Bologna	110	2.960	30.051	38,16	88.504	391.686
Catania	119	1.078	18.537	33,03	16.287	300.356
Prato	140	1.855	29.641	32,81	60.691	201.410
Bari	112	1.675	25.655	30,98	41.060	317.205
Trieste	112	2.023	26.960	30,87	64.235	200.609
Palermo	122	1.188	21.707	30,50	24.050	637.885
Parma	138	1.915	32.684	29,67	45.620	195.998
Messina	110	953	21.044	23,65	13.240	222.329
Taranto	116	865	21.573	22,61	10.819	190.717
Torino	92	1.715	27.279	21,88	54.415	858.205
Genova	96	1.413	27.784	18,06	45.746	566.410

Fonte: Valori immobiliari, HAI, capitale proprio: rielaborazione Tortuga; Reddito, popolazione: ISTAT.

Note: Il reddito familiare è calcolato come reddito medio del comune moltiplicato per il numero medio dei percettori di reddito per nucleo familiare a livello comunale. Il capitale proprio è la parte del costo della casa non coperta dal mutuo.

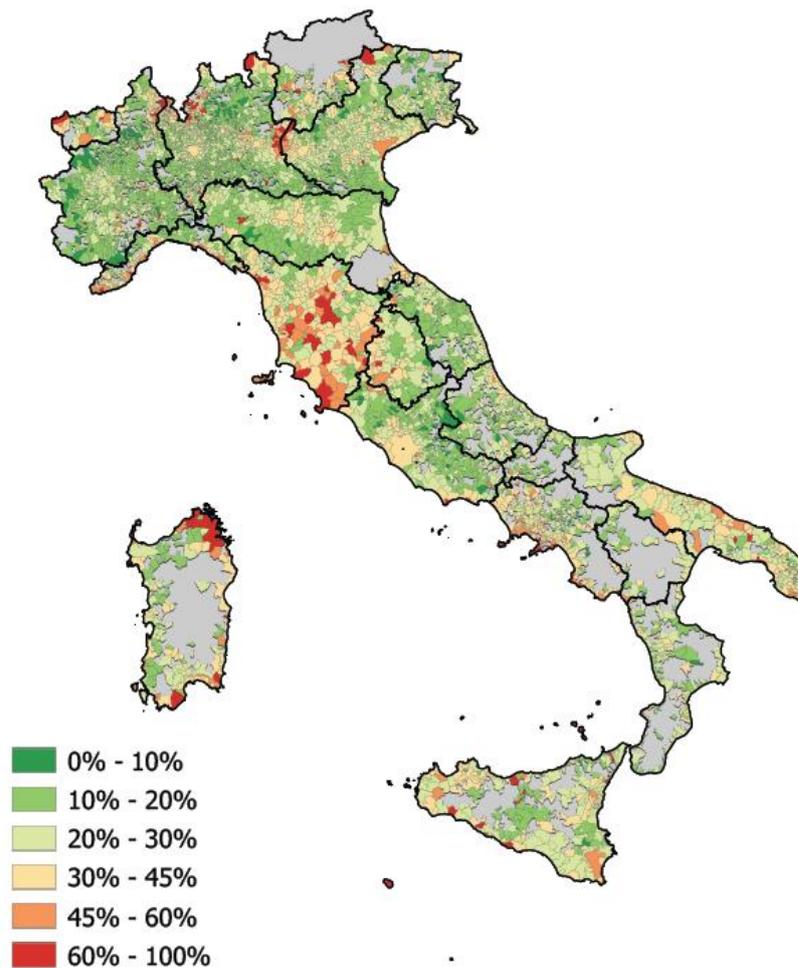
Inoltre, Tabella 3 presenta un fattore che non viene considerato nel calcolo dell'HAI, ma che è fondamentale per misurare l'accessibilità di dato un territorio: il capitale proprio necessario per accedere ad un mutuo. Infatti, l'HAI si basa sul rapporto tra rata del mutuo e reddito familiare, ma non tiene in considerazione l'importo dell'anticipo sul mutuo, che rappresenta nella maggior parte dei casi una parte significativa del valore dell'immobile acquistato. Per questo è interessante analizzare i valori assunti dal capitale proprio nei diversi comuni: se infatti in alcuni comuni, come Napoli, Verona e Padova, l'anticipo medio si attesta attorno ai 60 mila euro, comuni come Firenze, Bologna, Roma e Milano richiedono disponibilità finanziarie nettamente superiori, in media tra i 90 e i 130 mila euro, per potere accedere ad un finanziamento tramite mutuo. Questa

osservazione genera una serie di considerazioni che purtroppo non siamo in grado di approfondire nella nostra analisi a causa dell'assenza di dati adeguati sulla ricchezza familiare. Ciò nonostante, ci sembra ragionevole ipotizzare che nei comuni interessati da valori medi così elevati di capitale proprio (tra tutti i comuni spicca Milano con 131 mila euro) l'accesso ad un finanziamento sia proibitivo. È quindi probabile che parte della popolazione – pur potendo sostenere il costo della rata mensile di un mutuo – non sia in grado di accedere ad un finanziamento a causa dell'elevato capitale iniziale necessario.

La grande variabilità nei livelli di accessibilità abitativa emerge anche da Figura 7, nella quale viene presentata l'analisi geografica del paese nel suo complesso. Si nota infatti una forte polarizzazione tra le aree urbane e costiere rispetto a quelle interne, con queste ultime caratterizzate da una maggiore accessibilità, che però spesso è legata ad inferiori opportunità economiche e alla minore disponibilità di servizi. Si può anche notare come il tema abitativo accomuni Nord e Sud primariamente a causa della diversità di redditi disponibili e dal numero medio di partecipanti al mercato del lavoro. Ad esempio, mentre il comune di Milano presenta un HAI del 36,9% nonostante valori immobiliari molto elevati, a Napoli l'HAI è pari 53,1% a fronte di valori immobiliari più modesti, testimoniando come la famiglia napoletana media debba impiegare quasi la metà del proprio reddito per comprare una casa.

L'eterogeneità territoriale e soprattutto quella intra-regionale è evidente, e rimarca l'importanza di adottare un livello di analisi più granulare per comprendere meglio quali siano le aree sottoposte a stress abitativo, in particolar modo per le fasce più vulnerabili. Ovviamente, siamo consci che portare l'analisi a livello comunale non tiene conto di dinamiche turistiche e movimenti migratori interni analizzando "solamente" a quanto reddito dovrebbe rinunciare la famiglia media di un comune per comprare una casa nel comune stesso. Ciò porta ad avere valori dell'indice particolarmente alti nei comuni in cui il mercato immobiliare non è orientato a soddisfare la domanda interna, ma piuttosto di turisti o lavoratori che si spostano dall'esterno. Ad ogni modo il dato rimane di primaria importanza, e con i dovuti accorgimenti possiamo distinguere senza troppa difficoltà i casi più estremi di inaccessibilità dovuta al turismo.

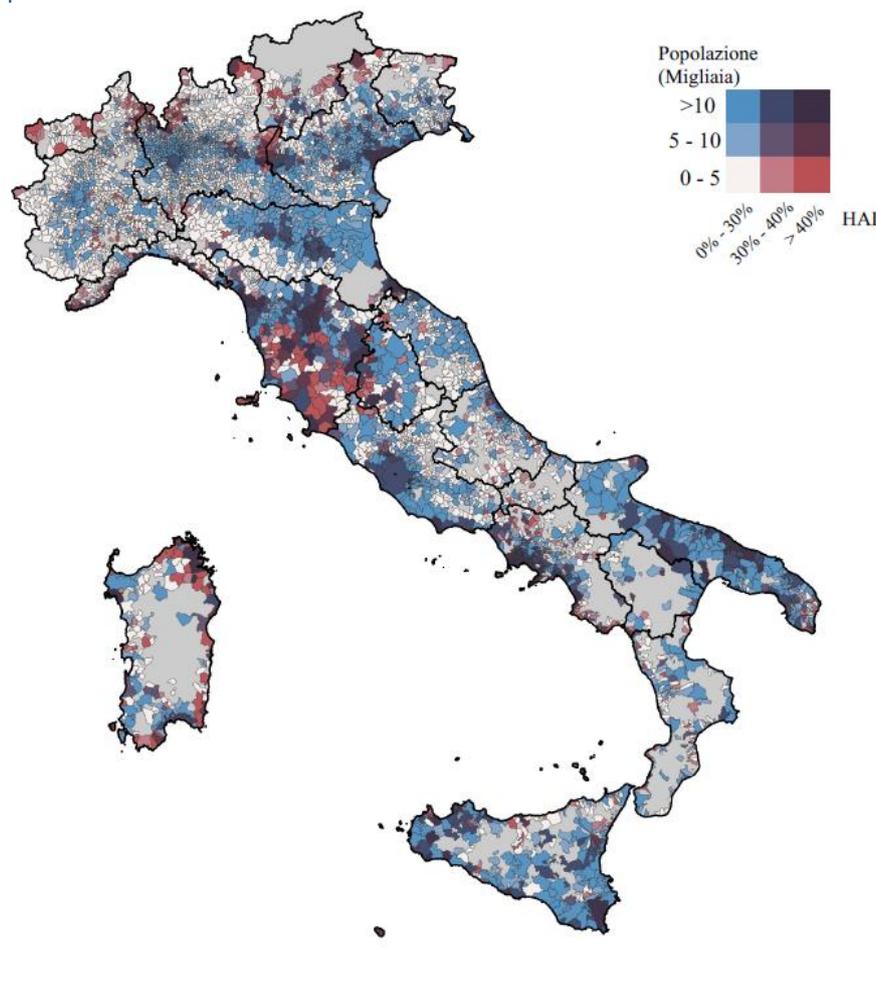
Figura 7: HAI dei comuni italiani



Fonte: Rielaborazione Tortuga e Area Proxima.

Come cambia la mappa se consideriamo la diversa popolosità dei comuni? In [Figura 8](#) mostriamo come l'HAI correla con il numero di persone residenti in ciascun comune. Questa rappresentazione ci aiuta a distinguere due tipologie di comuni a bassa accessibilità. Da un lato (in viola scuro) troviamo molti dei più importanti centri urbani, aree metropolitane e comuni popolosi. Dall'altro, come accennato in precedenza, ci sono zone maggiormente periferiche caratterizzate da una bassa popolazione residente (in rosso). Tra queste si trovano le principali aree turistiche, come il nord della Sardegna o il Lago di Garda, caratterizzate da un HAI elevato anche a causa dell'alta attrattività turistica di queste zone.

Figura 8: HAI e popolosità dei comuni italiani



Fonte: Rielaborazione Tortuga e Area Proxima; Popolazione: ISTAT

Note: I comuni sono divisi in nove categorie, in base al numero di persone residenti e al livello di HAI

3.2 Cosa succede all'interno delle principali città italiane?

Le città sono nuclei di particolare interesse, rappresentano infatti luoghi di mobilità sociale e di immigrazione dalle province e regioni circostanti.¹⁴ Di conseguenza, è fondamentale comprendere se e dove la famiglia media possa scegliere di acquistare casa in una data città, o se l'acquisto dipenda da ricchezza pregressa. In particolare, ci focalizziamo su Bologna, Milano, Napoli, Roma, e Torino che complessivamente ospitano otto milioni di abitanti.

¹⁴ Matano, Alessia, and Paolo Naticchioni. "What drives the urban wage premium? Evidence along the wage distribution." *Journal of Regional Science* 56, no. 2 (2016): 191-209.

<https://doi.org/10.1111/jors.12235>

Abbiamo diviso ogni città analizzata in aree che corrispondono alle aree statistiche utilizzate dalle amministrazioni locali (per esempio, i Nil milanesi,¹⁵ le Zone Urbanistiche romane,¹⁶ le aree statistiche di Bologna,¹⁷ i quartieri torinesi,¹⁸ ed i quartieri napoletani¹⁹). In modo analogo alla precedente analisi, un'area è definita accessibile se presenta un valore dell'indice non superiore al 30%, mentre la scelta di utilizzare il reddito familiare medio a livello comunale, anziché quello della specifica area statistica interna alla città (come il quartiere) si basa sull'assunzione che un nucleo possa muoversi più liberamente all'interno della zona metropolitana.

Tenendo a mente le differenti definizioni di area urbana adottate dalle amministrazioni locali, a Milano il 45,1% dei Nil supera la soglia critica del 30%, a Roma il 62,6%, a Napoli il 63,3%, a Bologna il 58,6%, mentre a Torino solo il 17,4%. Confermando i risultati ottenuti nel nostro precedente articolo,²⁰ Napoli sembra essere la grande città con la maggiore incidenza del costo del mutuo sul reddito familiare medio. Infatti, oltre il 43% delle aree statistiche napoletane in analisi ha un valore dell'indice superiore al 40%, soglia che indica elevata inaccessibilità. A Roma, la stessa circostanza interessa circa il 38% delle aree statistiche, il 29% a Milano, il 28% a Bologna, e il 13% a Torino.

Tabella 4: Percentuale di zone urbane per categoria di accessibilità (2021)

Città	Accessibile (HAI < 30%)	Poco accessibile (HAI tra 30% e 40%)	Non accessibile (HAI tra 40% e 60%)	Outlier (HAI > 60%)
Bologna	41,43	30,00	11,43	17,14
Milano	54,88	15,85	19,51	9,76
Napoli	36,67	20,00	20,00	23,33
Roma	37,41	24,49	21,09	17,01
Torino	82,61	4,35	8,70	4,35

Fonte: Rielaborazione Tortuga e Area Proxima.

¹⁵ Nuclei di identità locale (NIL). Comune di Milano.

<https://www.pgt.comune.milano.it/psschede-dei-nil-nuclei-di-identita-locale/nuclei-di-identita-locale-nil>

¹⁶ Popolazione iscritta in anagrafe. Comune di Roma.

<https://www.comune.roma.it/web/it/dettaglio.page?contentId=PAG22895>

¹⁷ Opendata. Comune di Bologna.

<https://opendata.comune.bologna.it/explore/dataset/aree-statistiche/map/?basemap=jawg.light&location=12,44.51692,11.29887>

¹⁸ Geoportale. Città di Torino.

<http://geoportale.comune.torino.it/web/>

¹⁹ Statistiche demografiche. Comune di Napoli.

<https://www.comune.napoli.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/34362>

²⁰ Quanto reddito per una casa. Tortuga. Lavoce.info.

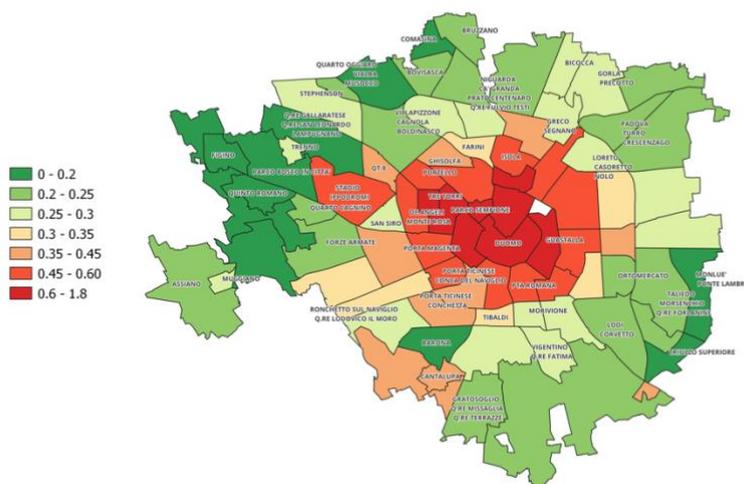
<https://lavoce.info/archives/97355/reddito-per-una-casa/>

3.2.1 Milano

Come emerge da **Figura 9**, Milano è divisibile in tre zone con prezzi immobiliari differenti. Nel centro storico (Duomo, Brera, Guastalla, Sempione) l'acquisto di una casa è insostenibile per la famiglia media. Tutte le zone statistiche milanesi nella circonvallazione interna hanno un indice superiore al 60% (almeno il 60% del reddito medio familiare milanese verrebbe assorbito dalle rate del mutuo). L'indice diminuisce, pur rimanendo estremamente alto, in tutta la seconda circonvallazione e in alcuni luoghi più attrattivi come Città Studi. Allontanandosi in zone più periferiche come Bovisa, Lodi/Corvetto, Chiesa Rossa la situazione cambia nettamente.

Come rilevato precedentemente, la città è relativamente (e forse contro intuitivamente) accessibile. Il reddito familiare medio netto (circa 38 mila euro) è del 21% maggiore rispetto a Roma ed il 70% maggiore rispetto a Napoli. A questo si aggiungono anche tassi d'interesse leggermente minori come indicato dai dati macroregionali riportati dall'Associazione Bancaria Italiana. Le zone in cui l'indice di accessibilità supera il 30% ricoprono un'area di 2.5 km di diametro rispetto al centro della città. D'altro canto, come precedentemente citato, in circa 20 minuti di mezzi pubblici, è possibile raggiungere il centro da quartieri economicamente accessibili. Peraltro, tra le città in analisi, Milano spicca per percentuale di utenti dei mezzi pubblici.²¹

Figura 9: Milano



Fonte: Rielaborazione Tortuga e Area Proxima.

3.2.2 Roma

Roma si rivela essere meno accessibile. La **Figura 10** mostra come l'area del centro storico nella sua interezza presenti un indice ampiamente al di sopra del 30%. Nel complesso, più della metà delle zone urbanistiche interne al grande raccordo anulare ha un indice inferiore al 30%, tuttavia le aree accessibili sono per la maggior parte poco urbanizzate o estremamente disconnesse dal

²¹ Il Sole 24 Ore; 2022

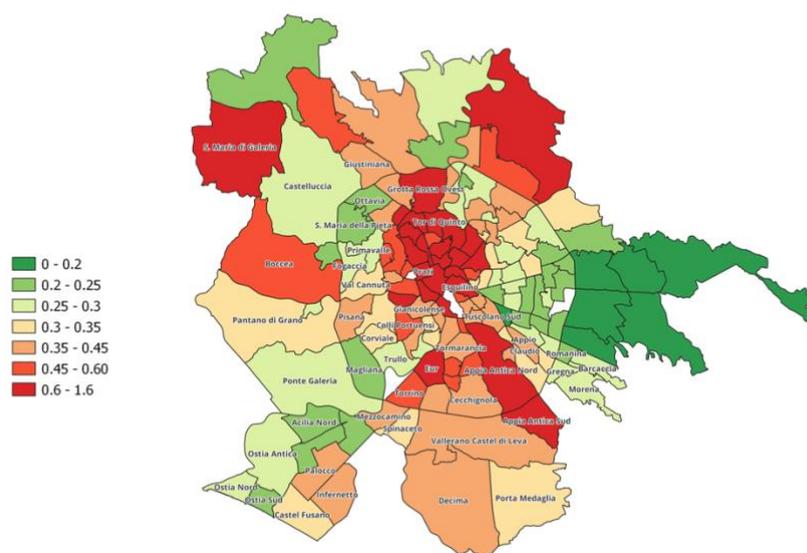
https://www.ilsole24ore.com/art/mobilita-sostenibile-nuova-questione-meridionale-primi-posti-quasi-solo-nord-AEgEMD6B?refresh_ce=1

centro. La condizione di accessibilità economica indicata dall'indice va quindi interpretata alla luce della peggiore offerta di mobilità pubblica di Roma rispetto a Milano.

Come testimoniato dal Rapporto Mobilità 2021 del comune, il 61% dei romani dichiarava come la macchina rappresentasse il mezzo di trasporto primario, e solo il 20% indica il trasporto pubblico (ed il 60% dichiarava di percorrere una tratta di lunghezza media superiore ai 5 km).²² Anche nel report stilato dalla popolare app di mobilità Moovit, Roma si classifica tra le ultime città italiane per tempo medio impiegato a raggiungere la propria destinazione.²³ Questo a causa dell'inaffidabilità delle opzioni di mobilità pubblica disponibili.

Data la sua estensione (circa 10 volte superiore rispetto a Bologna e Napoli), è difficile valutare il mercato immobiliare della capitale nel suo insieme. Il quadro che ne traiamo è quello di una metropoli in cui esistono quartieri dai prezzi accessibili (il 56% delle zone urbane con sufficienti osservazioni è risultato accessibile), ma mal collegati con il centro ed il resto della città. Va infine considerato come la nostra analisi sia sicuramente influenzata dalla presenza di estese aree agricole l'interno del comune di Roma.

Figura 10: Roma



Fonte: Rielaborazione Tortuga e Area Proxima.

3.2.3 Bologna

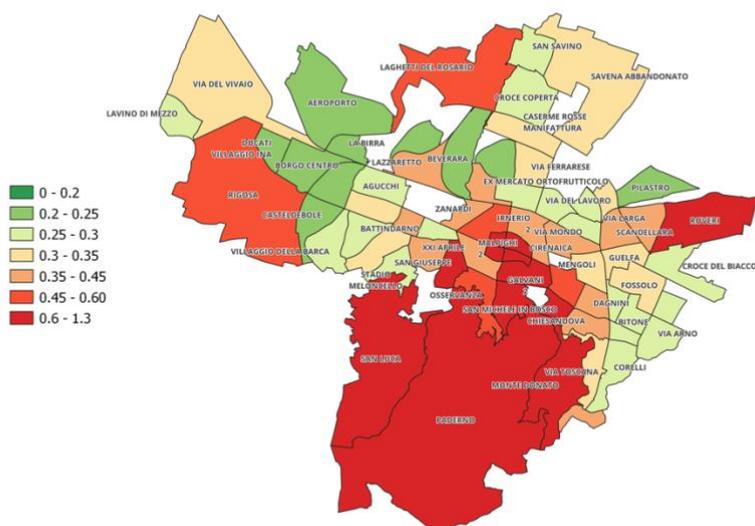
Bologna è una città dalle caratteristiche differenti rispetto agli altri centri in esame (Figura 11). Innanzitutto, la distinzione tra le aree appartenenti al centro e le periferie è meno marcata. La

²² Rapporto Mobilità Roma 2021; Roma servizi per la Mobilità
<https://romamobilita.it/it/media/pubblicazioni/rapporto-mobilita-2021>

²³ Moovit Insights. Statistiche del trasporto pubblico per Nazione e Città.
https://moovitapp.com/insights/it/Analisi_Moovit_sull_indice_per_la_mobilit%C3%A0_pubblica-countries

nostra analisi, che si limita all'acquisto della casa, mostra come il centro storico e la parte sud della città superino la soglia del 30%. Allo stesso tempo però a nord e nord-est il mercato appare più accessibile. Queste ultime aree dispongono di servizi di trasporto pubblico buona qualità, che permettono una migliore connessione con le zone più centrali della città. In particolare, il report mobilità della città metropolitana sottolinea come oltre il 40% degli spostamenti giornalieri si svolgano a piedi, con bus e treno o in bicicletta.²⁴ Lo stesso valore sale al 60% se si considera solo il comune di Bologna e non la città metropolitana.

Figura 11: Bologna



Fonte: Rielaborazione Tortuga e Area Proxima.

3.2.4 Napoli

Come mostrato in Figura 12, l'intero centro di Napoli non è accessibile. Nel centro storico di Napoli e nella zona residenziale di Posillipo si riscontrano i livelli dell'HA1 più elevati in assoluto (superiori all'area del Duomo di Milano o di Villa Borghese a Roma), mentre i quartieri periferici, caratterizzati da una maggiore accessibilità, sono mal collegati e dispongono di pochi servizi.

Il reddito familiare napoletano è il più basso in assoluto tra le città trattate, ed è determinato sia da un basso reddito medio, che da un basso numero di percettori per famiglia, pari a 1,38.²⁵ Infatti, se a Napoli il numero medio di percettori di reddito per famiglia è pari a 1,38, a Milano e Roma vi sono in media quasi 1,6 occupati per famiglia. Dunque, rispetto a Milano o Roma, a Napoli è molto più probabile che a lavorare sia uno solo dei componenti del nucleo familiare, e questo risulta in un reddito medio familiare notevolmente più basso. Le prime aree che risultano accessibili, Chiaiano e Poggioreale, distano rispettivamente 6 e 5 chilometri dal centro di Napoli. Nel già citato

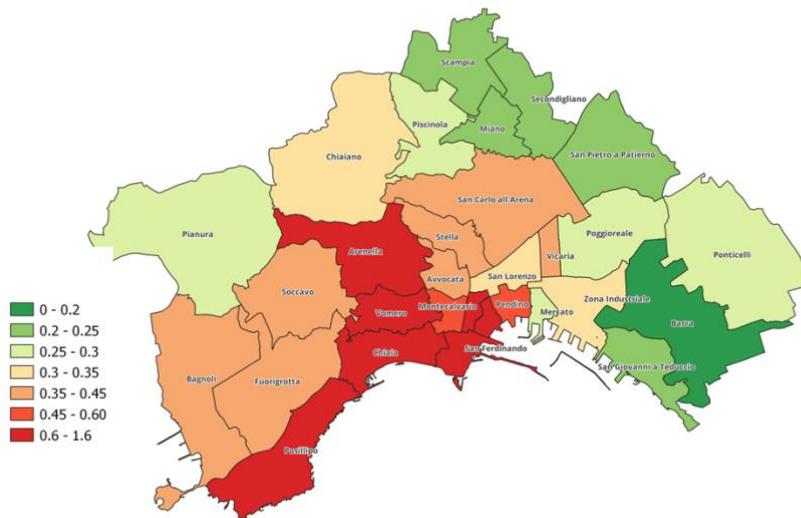
²⁴ Piano Urbanistico della Mobilità Sostenibile, Bologna Metropolitana.

<https://pumsbologna.it>

²⁵ Come spiegato nel Capitolo 2, il reddito familiare netto medio, è ottenuto moltiplicando il reddito netto medio con il numero medio di percettori per famiglia, a livello comunale.

report redatto da Moovit si legge che i napoletani percorrono mediamente 9 km ogni mattina per giungere la loro destinazione, oltre ad aspettare mediamente 20 minuti alle fermate dei mezzi pubblici.

Figura 12: Napoli



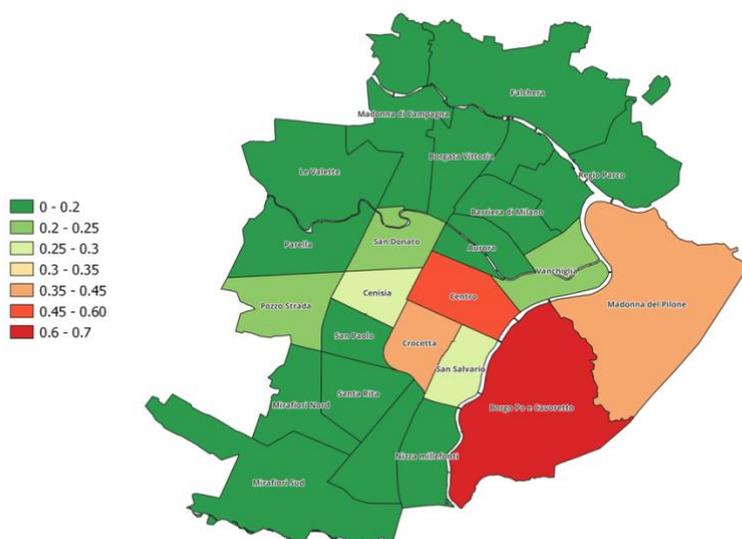
Fonte: Rielaborazione Tortuga e Area Proxima.

3.2.5 Torino

Tra le città analizzate Torino è l'unica a presentare un elevato livello di accessibilità. In particolare, i redditi risultano essere allineati con i valori di Bologna e Roma, mentre il costo al metro quadro si attesta ad un livello nettamente inferiore. In modo simile a Bologna, la città è caratterizzata da una importante componente studentesca, con i due atenei della città che contano più di 100 mila studenti iscritti. Secondo i dati Idealista,²⁶ rispetto alle altre grandi città italiane Torino ha visto una maggiore diminuzione dei valori immobiliari a seguito del 2012, valori che hanno iniziato a risalire solo recentemente., rispetto alle altre grandi città italiane Torino ha visto una maggiore diminuzione dei valori immobiliari a seguito del 2012, valori che hanno iniziato a risalire solo recentemente.

²⁶ <https://www.idealista.it/sala-stampa/report-prezzo-immobile/vendita/>

Figura 13: Torino



Fonte: Rielaborazione Tortuga e Area Proxima.

3.2.6 Centro e periferia

Riassumendo, con la grande eccezione di Torino, i centri analizzati mostrano diversi punti di contatto nonostante le differenze e i limiti nella comparazione. In primo luogo, il divario tra i centri storici e le periferie è evidente. Il centro delle grandi città non è accessibile alla famiglia media, mentre le aree esterne sono in prima analisi più accessibili. È però necessario tenere a mente le limitazioni di questa analisi, e sarebbe infatti importante studiare quanti nuclei a basso reddito non possono accedere al mercato creditizio, non disponendo di sufficiente ricchezza. Inoltre, vanno considerati i trasporti pubblici e la viabilità interna alle città metropolitane, poiché alcune zone analizzate potrebbero essere troppo periferiche e mal collegate.

A Milano e a Bologna, le zone economicamente accessibili sono raggiungibili facilmente e non distano eccessivamente dal centro, mentre lo stesso non può essere detto di Roma e Napoli. A Milano, grazie al trasporto pubblico, zone accessibili alla classe media come Viale Tibaldi, Loreto, Scalo di Porta Romana e Viale Umbria sono ben collegate con il centro cittadino. La grande estensione di Roma, insieme all'inefficienza del trasporto pubblico, allunga invece le distanze in termini temporali.

3.3 HAI per tipologia familiare

Nelle sezioni precedenti abbiamo analizzato il livello di accessibilità del mercato immobiliare italiano a livello comunale per la famiglia media. In questo capitolo, utilizziamo i microdati Istat relativi all'indagine sulle spese delle famiglie per introdurre eterogeneità rispetto alla dimensione delle abitazioni, che varia a seconda della tipologia di nucleo familiare considerato. Infatti, l'HAI calcolato prendendo come riferimento la famiglia media nei vari comuni, seppur informativo rispetto al grado di accessibilità in un dato comune, non può riflettere il livello di accessibilità fronteggiato dagli specifici nuclei famigliari.

Ma quali sono le tipologie di famiglie in Italia? Come riportato in [Tabella 5](#), nel 2021 le famiglie unipersonali costituivano la tipologia familiare più diffusa (33,2%), seguite dalle coppie con figli (32,5%) e dalle coppie senza figli (19,5%). Le esigenze abitative di una persona single sono chiaramente differenti da quelle di una coppia con figli, infatti, come riportato in [Tabella 6](#), la metratura di una casa varia, in media, dai 91 m² per un single, ai 114 m² per una coppia con due figli. Inoltre, anche il reddito familiare varia in base al numero di persone occupate all'interno di ogni nucleo familiare.

Tabella 5: Tipologie di famiglie (2021)

Famiglie unipersonali (%)	Coppie con figli (%)	▼	Coppie senza figli (%)	Un solo genitore con figli (%)	Altre famiglie (%)
33,2	32,5		19,9	10,7	3,7

Fonte: Report Istat "Popolazione e Famiglie". Disponibile all'indirizzo: <https://www.istat.it/storage/ASI/2022/capitoli/C03.pdf>.

In [Tabella 6](#) vengono presentate le stime dell'HAI per diverse tipologie familiari. Per calcolare l'HAI consideriamo il reddito netto medio familiare pari al reddito netto medio individuale comunale moltiplicato per il numero di occupati,²⁷ e stimiamo il costo delle abitazioni sulla base della metratura media per tipologia familiare e del costo medio al m² per comune. Da questa simulazione emerge come l'acquisto di una casa per le famiglie monoreddito sia fortemente inaccessibile, infatti per le coppie monoreddito con due figli, l'HAI supera sempre il 60% a Bologna, Milano, Napoli e Roma. L'unica eccezione è rappresentata da Torino, in cui l'HAI supera il valore soglia del 30% per le famiglie monoreddito ma raggiunge un valore massimo pari solamente al 36,1%.

La situazione migliora leggermente se si considerano le famiglie con due redditi. In questo caso, l'HAI assume valori attorno al 30% per Bologna e Roma, per Milano e Napoli l'HAI varia tra il 32% ed il 36%. Coerentemente con i risultati mostrati precedentemente, anche in questo caso Torino si rivela la città più accessibile tra quelle analizzate: nelle le famiglie in cui vengono percepiti due redditi, l'HAI rimane sempre ben al di sotto del 30%: il valore più elevato si ha per le coppie con due figli che presentano un HAI pari al 18%.

Si può quindi affermare che, con l'eccezione di Torino, queste grandi città Italiane siano del tutto inaccessibili per le famiglie monoreddito, e siano – nei casi migliori – al limite dell'accessibilità per le famiglie con due redditi. Inoltre, ci sembra particolarmente rilevante il dato sulle famiglie unipersonali, che nel 2021 rappresentavano il 33,2% dei nuclei familiari italiani, e per le quali le grandi città considerate rimangono inaccessibili.

²⁷ Il reddito personale netto medio nel 2021 era pari a 20.648 € per Bologna, 24.886 € per Milano, 16.266 € per Napoli, 20.000 € per Roma, e 19.017 € per Torino.

Tabella 6: HAI per tipologia familiare (2021)

Tipologia familiare	Metratura casa	HAI Milano (%)	HAI Roma (%)	HAI Bologna (%)	HAI Napoli (%)	HAI Torino (%)
Coppia, 2 figli; 2 redditi	114.00	34,40	31,40	30,30	35,50	18,00
Coppia, 2 figli; 1 reddito	114.00	68,90	62,80	60,50	70,90	36,10
Coppia, 1 figlio; 2 redditi	109.00	33,00	30,10	29,00	34,00	17,30
Coppia, 1 figlio; 1 reddito	109.00	66,10	60,20	58,00	68,00	34,60
Coppia, no figli; 2 redditi	107.00	32,40	29,50	28,40	33,30	17,00
Coppia, no figli; 1 reddito	107.00	66,80	59,00	56,80	66,60	34,00
Genitore solo, 2 figli; 1 reddito	108.00	65,40	59,60	57,50	67,30	34,20
Genitore solo, 1 figlio; 1 reddito	106.00	64,00	58,40	56,20	65,90	33,50
Single; 1 reddito	91.00	55,50	50,60	48,80	57,10	29,10

Fonte: Reddito: MEF; Metratura abitazioni: ISTAT (HBS).

L'analisi presentata non è esente da limitazioni. Infatti, in aggiunta a quanto già discusso precedentemente (*in primis* il fatto che l'HAI non tenga in considerazione il ruolo giocato dal capitale proprio), se ne aggiunge un'altra legata al calcolo della metratura delle abitazioni. Infatti, a causa dell'assenza di dati a livello comunale, la metratura media per tipologia di famiglia viene considerata costante a livello nazionale. Questo è potenzialmente problematico, essendo il costo al m² uno dei fattori che determina l'ampiezza delle abitazioni acquistate. Prezzi più alti, infatti, sono associati con la decisione di acquistare una casa con una metratura inferiore a parità di composizione familiare. In altre parole, si decide di rinunciare a una casa di maggiori dimensioni pur di vivere in una zona maggiormente costosa. È quindi possibile che la metratura media nazionale sovrastimi la metratura per le grandi città.

Per le ragioni sopra esposte, l'analisi di scenario presentata in Tabella 6 può essere considerata solo un'approssimazione dell'HAI realmente fronteggiato dai vari nuclei familiari. Ciò nonostante, riteniamo che i risultati esposti rimangano, in linea generale, validi e sufficientemente rappresentativi della realtà vissuta dalle famiglie nelle città considerate.

4. Conclusione

4.1 Esiste un problema di accessibilità abitativa?

Esiste quindi un problema di accessibilità abitativa in Italia? Il quadro che emerge non è sicuramente roseo. Grazie alla misura di HAI a livello comunale sviluppata è stato possibile mappare il livello di accessibilità abitativa per la maggior parte dei comuni italiani. Ciò che emerge è un quadro di grande variabilità, infatti circa il 54% della popolazione vive in comuni per i quali l'HAI si attesta al di sotto del 30%. Come emerge da

[Figura 7](#), i comuni sottoposti a maggior stress abitativo sono o le grandi città o zone turistiche.

L'inaccessibilità dei grandi centri urbani emerge anche dall'analisi granulare che abbiamo effettuato per Bologna, Milano, Napoli, Roma e Torino. Con l'eccezione di Torino, le aree centrali delle città risultano quasi sempre fortemente inaccessibili per la famiglia media, e molto spesso i quartieri più accessibili risultano mal collegati col centro e col resto della città. Se poi si considerano le esigenze abitative e le capacità reddituali di diverse tipologie di nuclei famigliari, dalla nostra analisi di scenario esposta in Tabella 6 si nota come tutte le città elencate risultino molto inaccessibili per i nuclei famigliari monoreddito. Ad esempio, sempre con l'eccezione di Torino, l'HAI supera il 60% per i nuclei famigliari monoreddito composti da una coppia con due figli in tutte le città considerate, mentre nel resto dei casi l'HAI supera il 50%. Per quanto riguarda invece i nuclei con due redditi, l'HAI presenta valori al limite dell'accessibilità nei casi migliori.

Questi risultati sono consistenti con i macro-trend presentati nell'introduzione: per i giovani il tasso di proprietà è diminuito di dieci punti percentuali tra il 2004 ed il 2021, mentre in termini di tipologia familiare sono le famiglie unipersonali quelle ad aver registrato la diminuzione maggiore. Questi dati riconfermano la difficoltà affrontate, in particolare dalle fasce più giovani della popolazione e dalle famiglie unipersonali nell'accedere al bene casa. Specialmente per i giovani, queste dinamiche sono strettamente connesse alla difficoltà nell'emanciparsi economicamente dalla famiglia di origine, a causa della mancata crescita dei redditi negli ultimi 20 anni.

4.2 L'HAI e le politiche pubbliche

L'analisi presentata in questo report ha messo in luce la situazione di scarsa accessibilità abitativa che molti nuclei famigliari in Italia si trovano a dover fronteggiare, giovani e nuclei unipersonali in primis. Un risultato pienamente in linea con la percezione generale di una diminuzione nell'accessibilità abitativa nel tempo.

Utilizzare un indice basato su dati granulari si è rivelato fondamentale per mappare correttamente questo fenomeno, e ci ha permesso di identificare le aree e le tipologie di nuclei famigliari sottoposte ad un maggiore stress abitativo. Come già specificato nelle sezioni precedenti, dalla nostra analisi emergono aspetti che non venivano rilevati dalle indagini OMI-ABI, le quali si basano su dati troppo aggregati per poter descrivere fenomeni definiti a livello locale. Questa considerazione è particolarmente rilevante ai fini del *policy-making*: policy volte a migliorare

l'accessibilità abitativa all'interno di comuni e città non possono prescindere da una chiara comprensione del fenomeno oggetto di valutazione.

Emerge quindi con chiarezza che la mancanza di dati di alta qualità in Italia rappresenti un ostacolo significativo per lo sviluppo di politiche pubbliche efficaci e informate. Il quadro che ha guidato le politiche abitative negli ultimi anni si è dimostrato poco accurato, come mostra questo report. Inoltre, la valutazione *ex-post* dell'impatto delle politiche pubbliche è resa quasi impossibile senza dati attendibili. In definitiva, promuovere una cultura dei dati accessibili e di alta qualità è essenziale per promuovere interventi efficaci e d'impatto nel nostro paese.

AUTORI

Questo report è stato scritto dal Think-Tank Tortuga.

In particolare, hanno collaborato alla sua stesura:

Michele Olmi

Chiara Sorio

Giorgio Pietrabissa

Antonio Varagnolo

Luigi Lorenzoni

Simone Valle

Contatti

Questo report è stata scritto dal [think tank Tortuga](#).

Il primo think-tank italiano di studenti, ricercatori e professionisti del mondo dell'economia e delle scienze sociali.

Al servizio di istituzioni e policy-makers per creare un'Italia migliore.

È possibile contattarci tramite la nostra mail info@tortugaecon.it, e seguire le nostre attività sui canali social.

 facebook.com/TortugaEcon

 [@TortugaEcon](https://twitter.com/TortugaEcon)

 linkedin.com/company/TortugaEcon

 [@TortugaEcon](https://instagram.com/TortugaEcon)

 [Tortuga Channel](#)

 www.tortugaecon.eu

 **TORTUGA**