



HOUSING SOCIALE

Stato attuale in Italia e nei principali Paesi europei

Executive summary

- La questione abitativa nei recenti anni di crisi ha assunto, in maniera più o meno significativa, la connotazione di "problema di accesso alla casa" in Italia e nella maggior parte dei paesi aderenti all'Unione Europea (UE), a causa della quota progressivamente crescente di soggetti in condizioni di disagio abitativo.
- Le variazioni demografiche strutturali (i processi di autonomia abitativa dei giovani, i nuovi flussi migratori, l'aumento della longevità e la formazione di famiglie monoparentali) e le difficoltà economiche dei nuovi nuclei familiari, nonché delle persone sole (disoccupazione, precarietà lavorativa, capacità di spesa del reddito medio), hanno profondamente modificato la domanda di abitazioni sia in termini quantitativi che qualitativi: diviene predominante il tema dell'affordability, ovvero della capacità, sulla base del reddito disponibile, di sostenere la spesa per un alloggio dignitoso.
- Nella gran parte dei casi, l'offerta abitativa non si è parallelamente adeguata rendendo sempre più difficoltoso il match con il fabbisogno espresso dal mercato.
- I Governi dei vari Paesi UE* hanno implementato politiche diverse per far fronte al fabbisogno emergente, adottando specifiche misure fiscali, finanziarie e regolamentari, ma dalle analisi effettuate emergono risultati non sufficienti, evidenziando la scarsa presenza di risorse pubbliche e la necessità di implementare nuovi modelli operativi finalizzati all'incremento dell'housing sociale, intendendo con tale nome l'insieme delle attività poste in essere al fine di fornire ai soggetti in condizioni di disagio un alloggio dignitoso accessibile (si evidenzia che l'accezione europea risulta più ampia rispetto alla definizione italiana, per cui di seguito verrà definita "residenza" sociale per evitare confusione).
- Il presente lavoro è finalizzato a contestualizzare il tema in ambito sia italiano che europeo e fornisce un quadro generale dello stato di avanzamento delle politiche abitative sociali implementate da ciascun paese aderente all'UE.

Content

1 Housing sociale in Italia

2 Housing sociale nell'Unione Europea (UE)

Content

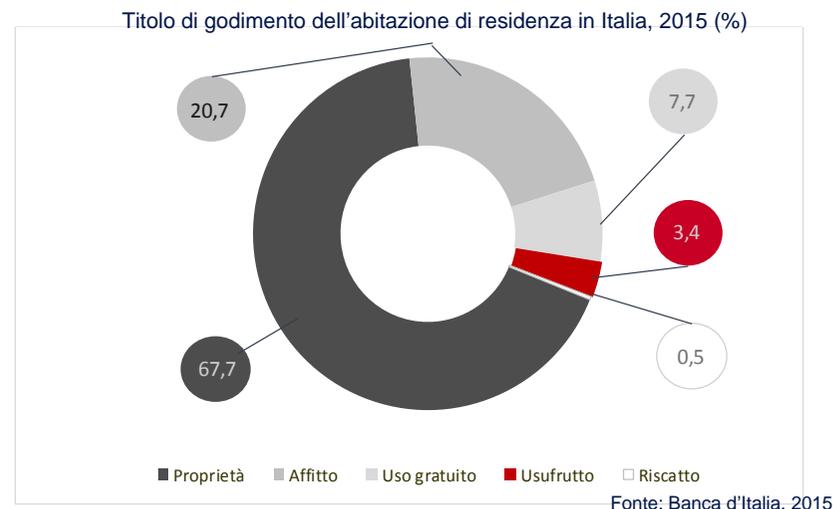
- 1** Housing sociale in Italia
- 2** Housing sociale nell'Unione Europea (UE)

Housing sociale in Italia

- La **questione abitativa** ha acquisito nel nostro Paese, nel corso degli ultimi anni, un ruolo di primo piano nell'ambito del dibattito pubblico: il problema dell'alloggio non interessa più esclusivamente le fasce deboli della popolazione, ma riguarda un ampio bacino di persone che, pur potendo fare affidamento su un reddito stabile, ha difficoltà nell'accedere al libero mercato.
- Il **costo di accesso all'abitazione** non si limita alla spesa per l'acquisto o locazione di un alloggio, ma include gli oneri legati all'abitare (spese condominiali, manutenzione, utenze, tasse, ecc.). La recente crisi economica ha ridotto la capacità di acquisto dei redditi aggravando il problema dell'*affordability*, ovvero della capacità da parte delle famiglie di sostenere la spesa complessiva.
- Oltre all'incremento del **tasso di povertà**, ad oggi si assiste ad un cambiamento della **struttura demografica** della popolazione con particolare riferimento alle famiglie: a fronte di un calo della popolazione totale aumentano i nuclei familiari, costituiti da un numero ridotto di partecipanti e da una conseguente minore capacità di spesa.
- La **precarizzazione dei rapporti di lavoro**, inoltre, ha determinato una minore affidabilità creditizia dei soggetti interessati e la ripresa di movimenti migratori interni con la conseguente crescita della domanda di alloggi temporanei e/o a costi ridotti.
- L'**offerta abitativa** si presenta variegata: ai due estremi troviamo 1) il **libero mercato**, caratterizzato da una sostanziale rigidità delle quotazioni (nel periodo 2010-2013 a fronte di una riduzione delle compravendite pari al -34%, la flessione in termini di prezzo si è attestata mediamente al 10,5%) e da una scarsa liquidità del segmento degli affitti, ha invertito il suo trend nel 2014 (spinto sia dal nuovo regime delle imposte di registro che dal ritrovato clima di fiducia) arrivando nel 2016 al +19% di abitazioni acquistate e conseguente aumento dei prezzi (+0,1%) rispetto all'anno precedente 2) l'offerta attinente al **welfare** costituita prevalentemente dalla dotazione di Edilizia Residenziale Pubblica e da alcuni programmi governativi e/o locali (regionali e comunali) di supporto finanziario agli aventi diritto, che mostra, di recente, una progressiva riduzione della spesa e l'abbandono di politiche strutturali permanenti.
- Alla luce delle principali dinamiche relative alle condizioni socio – economiche di un bacino crescente di popolazione e al mercato immobiliare italiano, l'incontro tra la domanda e l'offerta di mercato risulta sempre più difficoltoso, impedendo il soddisfacimento dei bisogni espressi dalla società.
- Secondo un recente rapporto di Nomisma «...sono **1,7 milioni le famiglie** in locazione che, versando oggi in una condizione di disagio abitativo (incidenza del canone sul reddito familiare superiore al 30%), concorrono un concreto rischio di scivolamento verso forme di morosità e di possibile marginalizzazione sociale».
- In tale contesto l'**housing sociale** si pone come risposta autonoma, innovativa e complementare all'emergenza abitativa nazionale.

Gli italiani e la casa

- Secondo i dati di Banca d'Italia, l'abitazione risulta
 - di **proprietà per il 67,7%** delle famiglie
 - in **affitto per il 20,7%**
 - con quote residuali per l'uso gratuito (7,7%), l'usufrutto (3,4%) e il riscatto (0,5%)



- La **proprietà** risulta maggiormente diffusa tra le famiglie il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 55 e i 64 anni (il 76,3%);
- Le abitazioni in **affitto**, al contrario, caratterizzano maggiormente i capofamiglia più giovani (36,4%), con redditi bassi (1° e 2° quinto), le famiglie mononucleari (24,6%) o molto numerose (29,9%), i nati all'estero (61,3%) e gli individui sprovvisti di cittadinanza italiana (74,8%);

- Nel corso degli ultimi anni, in concomitanza con il manifestarsi della crisi economico-finanziaria, l'incidenza della proprietà sul totale si è ridotta di 1,2%, in favore di un incremento delle famiglie in affitto (+0,7%) e in usufrutto (+0,5%), interrompendo un andamento espansivo che durava da circa 30 anni.

Emergenza e Disagio abitativo delle famiglie italiane

L'accesso alla casa è un problema che negli ultimi anni ha investito un crescente numero di persone:

4,9 milioni di famiglie (il 19,5% del totale)

14,3 milioni di individui (il 23,5% della popolazione)

Le categorie più sensibili sono: giovani coppie, single, separati/divorziati, giovani, studenti e lavoratori fuori sede, lavoratori temporanei, anziani, immigrati

In questo contesto, è possibile individuare due aree principali di disagio abitativo

Emergenza abitativa assoluta

riguarda

1,6 milioni di famiglie (il 6,3% del totale)

4,7 milioni di individui (il 7,9% della popolazione) non dispongono delle risorse necessarie a vivere in uno spazio dignitoso

c.d. "povertà assoluta"

Edilizia Residenziale Pubblica

Disagio abitativo

riguarda

2,7 milioni di famiglie (il 10,6% del totale)

8,5 milioni di individui (il 14% della popolazione) non trovano sul mercato una risposta al problema casa

c.d. "povertà relativa"

Housing Sociale

I numeri del disagio abitativo a cui si rivolge l'Housing Sociale



Edilizia residenziale pubblica: strumenti di offerta

- A fronte del disagio abitativo rappresentato, emerge un'offerta variegata: la questione abitativa, per quanto coordinata formalmente a livello centrale, è prevalentemente in capo alle Amministrazioni territoriali e locali.
- Formalmente l'housing sociale corrisponde all'Edilizia sociale di mercato tra le categorie riportate in tabella, ma ogni Regione, all'interno del perimetro tracciato dal Piano Casa, ha poi interpretato il concetto in maniera più ampia rendendo la ricognizione dello stato attuale dell'offerta particolarmente difficoltosa.

Ambito di intervento	Soggetti promotori e finanziamento	Tipologia di offerta
Edilizia Residenziale Pubblica		
<i>Edilizia sovvenzionata</i>	Promossa da Stato e Regioni, attraverso Comuni e ex-IACP, con mezzi finanziari esclusivamente pubblici	Locazione a canone sociale
<i>Edilizia agevolata</i>	Promossa da privati, cooperative edilizie, Amministrazioni Locali e Aziende pubbliche per la casa, con cofinanziamento pubblico	Locazione e proprietà a canoni calmierati
<i>Edilizia convenzionata</i>	Promossa da privati, con contributi pubblici di natura prevalentemente urbanistica o fiscale	Locazione e proprietà a canoni definiti in convenzione
Edilizia Sociale di Mercato	Promossa da privati con contributi pubblici parziali e/o in natura	Interventi integrati sul piano dei destinatari e delle destinazioni d'uso (mix sociale)
Mercato della Locazione privata ex lege n. 431/98	Promossa da privati con eventuali agevolazioni fiscali ai proprietari	Locazione a canone concordato

Ambiti di politiche pubbliche dell'edilizia residenziale. Fonte dati CDP su Agenzia del Demanio, 2011. Piano Nazionale di Edilizia abitativa 2009.

- Il D.P.C.M. attuativo del 16.7.09 prevede che il piano di edilizia abitativa si articoli secondo 6 linee di intervento, cui sono attribuite risorse pubbliche diverse:

- Costituzione di un **Sistema Integrato di Fondi Immobiliari (SIF)** destinati all'incremento degli Alloggi Sociali, come definiti nel D.M. 22.04.08; } **140 €mln**
- **Incremento del patrimonio** di Edilizia Residenziale Pubblica;
- **Promozione finanziaria** di interventi ai sensi della parte II, titolo III del D.L. 12 04 2006 n. 163; } **378 €mln**
- **Agevolazioni** a cooperative edilizie; } **+**
- **Programmi integrati** di promozione di edilizia residenziale anche sociale; } **116 €mln**
- **Interventi di competenza degli ex IACP**, già ricompresi nel Programma straordinario di E.R.P. approvato dal M.I.T. il 18 dicembre 2007. } **200 €mln**

Edilizia residenziale pubblica: stato attuale dell'offerta

- Dal recente rapporto pubblicato da Nomisma emerge un quadro poco confortante dello stato dell'offerta: rispetto al disagio abitativo precedentemente illustrato emerge che attualmente solo 1/3 dei nuclei che vertono in condizioni problematiche trovano risposta alle loro necessità nell'ambito della dotazione di edilizia residenziale pubblica.
- Del patrimonio gestito in locazione (c.a. 742mila unità nel 2014), al 2013 risultava assegnato l'86%, la parte restante risulta sfitta o occupata abusivamente. Tra le cause di *vacancy* delle suddette unità si evidenzia lo stato manutentivo in cui verte parte degli edifici.

Patrimonio residenziale pubblico, Italia e macroaree, 2014

Area geografica	Alloggi in locazione		Alloggi a riscatto		Totale	
	Unità	%	Unità	%	Unità	%
Nord	323.279	43,6%	18.860	37,8%	342.139	43,2%
Centro	155.718	21,0%	19.277	38,6%	174.995	22,1%
Sud	263.019	35,4%	11.758	23,6%	274.777	34,7%
Italia	742.016	100,0%	49.895	100,0%	791.911	100,0%

Fonte: Fedecasa, 2015

Grado di utilizzo del patrimonio in locazione dal 2004 al 2013 (%)

	2004	2006	2008	2011	2013
Alloggi regolarmente assegnati	91,2%	91,6%	89,2%	88,9%	86,1%
Alloggi occupati abusivamente	5,1%	4,9%	5,9%	5,1%	6,4%
Alloggi sfitti	3,6%	3,5%	4,3%	5,0%	6,0%
Altro	0,1%	0,0%	0,7%	1,1%	1,5%
Totale alloggi in locazione	100,0%	100,0%	100,1%	100,1%	100,0%

Fonte: Fedecasa, 2014

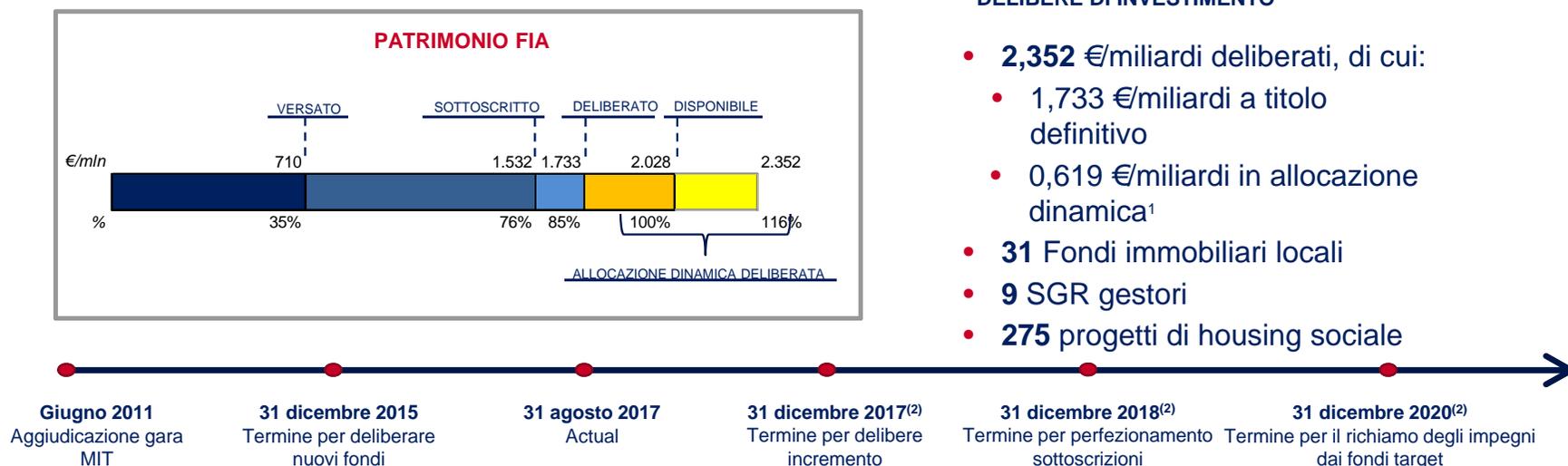
- I dati evidenziano il permanere di una scarsità di offerta abitativa sociale. La quota preponderante risulta costituita da alloggi inseriti nelle graduatorie ERP, mentre ancora molto limitata risulta la quota di alloggi a canone calmierato e simili.
- Il SIF, attraverso un ingente ricorso a risorse private, ha contribuito a rispondere al disagio abitativo in maniera innovativa, ma rappresenta ancora una soluzione marginale rispetto al crescente fabbisogno.

Il FIA - Fondo Investimenti per l'Abitare in sintesi

- Una risposta al disagio abitativo, nata nel 2008 su iniziativa del MIT in ambito PNEA (Piano Nazionale Edilizia Abitativa), è rappresentata dal **FIA**, il **fondo nazionale del SIF** (Sistema Integrato di Fondi):
 - opera su tutto il **territorio nazionale**, ha un capitale per investimenti di oltre **2 miliardi di euro** e una **durata di 35 anni**;
 - investe esclusivamente in beni di natura immobiliare attraverso l'**investimento tipico prevalente** (partecipazioni fino al 80%) e l'**investimento tipico diretto** (in deroga al limite del 80%, entro il 10% dell'ammontare sottoscritto);
 - si integra con il governo del territorio e con le politiche della casa locali.
- Opera nel settore dell'**Edilizia Privata Sociale** (EPS) intesa come attività di sviluppo e gestione immobiliare di alloggi e servizi rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative primarie;
- Rispetto all'ERP, realizzato necessariamente con il concorso di risorse pubbliche, l'EPS si caratterizza per il ricorso a **capitale privato**, in partenariato con il **capitale pubblico**, per la destinazione a una **categoria di utenti non coperta dall'ERP** e per la possibilità di differenti **mix di destinazioni d'uso**;
- Lo scopo del FIA è di contribuire a incrementare l'**offerta di alloggi sociali** sul territorio nazionale per quei soggetti che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, o anche per assenza di offerta adeguata, con l'obiettivo di creare un'offerta abitativa sostenibile, assegnando un titolo di **preferenza alla locazione a medio-lungo termine**;
- Più in generale, l'obiettivo degli interventi oggetto d'investimento del FIA è la creazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio ed a servizi adeguati, ma anche a relazioni umane ricche e significative (**principio della cooperazione**). In tale contesto, il tema del fabbisogno abitativo presuppone un approccio integrato che consideri gli aspetti immobiliari del bene "**casa**" e gli aspetti sociali dei "**servizi**" legati all'abitare. Tale approccio prevede la realizzazione di progetti immobiliari affiancati da programmi di accompagnamento e di facilitazione alla convivenza, al fine di raggiungere due obiettivi strettamente legati: rispondere al bisogno abitativo e rafforzare le comunità locali.

Evoluzione dell'attività di investimento del FIA

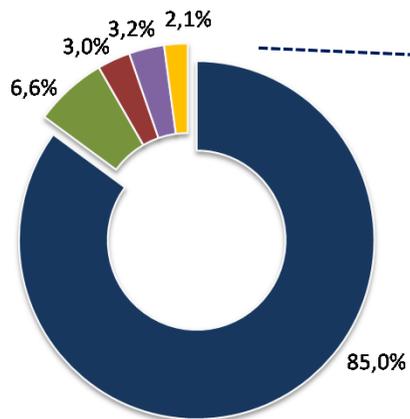
Alla data del **31 agosto 2017**, il Consiglio di CDPI SGR ha assunto **delibere d'investimento vincolanti per 1,733 miliardi di euro e delibere in allocazione dinamica⁽¹⁾ per 619 milioni di euro**, in 31 fondi locali (di cui 11 di tipo "fondi progetto" e 20 "piattaforme"), promossi e gestiti da 9 SGR. Tutte le delibere, complessivamente, sottendono 275 progetti che a vita intera (data ultimazione 2020) riguardano 20.000 alloggi sociali e 8.500 posti letto in residenze temporanee e studentesche, oltre servizi locali e negozi di vicinato.



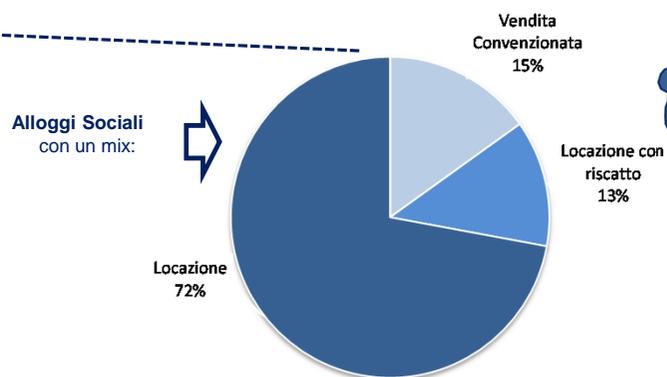
Al termine del periodo di investimento per nuovi fondi, sono state assunte delibere vincolanti per l'85% e delibere in allocazione dinamica¹ per il 30% del Patrimonio del FIA

Attività di investimento del FIA: localizzazione e mix

MIX DESTINAZIONI D'USO



MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI



LOCALIZZAZIONE INVESTIMENTI



MIX DESTINAZIONI D'USO

Destinazione d'uso	%	Mq
Alloggi Sociali	85,0%	1.993.652
Residenze Temporanee (1)	6,6%	154.932
Residenze Libero Mercato	3,0%	70.248
Commerciale	3,2%	75.187
Servizi	2,1%	50.128
Totale		2.344.146

MIX OFFERTA ALLOGGI SOCIALI

Mix offerta	%	Nr
Vendita Convenzionata	15%	3.317
Locazione con riscatto	13%	2.796
Locazione	72%	15.801
Totale		21.914

Alloggi sociali: alcune realizzazioni dei fondi del SIF

Di seguito alcuni esempi tra i **168 interventi** già acquisiti dal SIF che stanno realizzando oltre **12.310 alloggi sociali** e **4.145 posti letto** in residenze temporanee e studentesche.



Content

1 Housing sociale in Italia

2 Housing sociale nell'Unione Europea (UE)

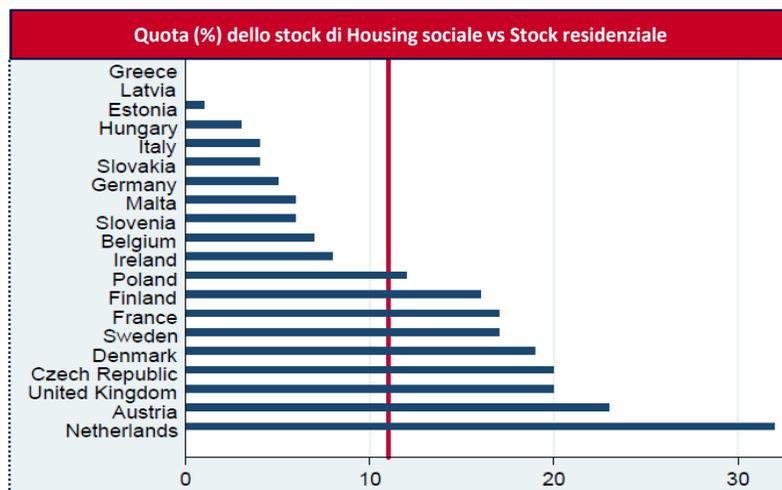
Housing sociale UE (1/2)

- La questione abitativa risulta una materia di particolare interesse non solo in Italia ma anche nei principali paesi dell'Unione Europea. La crisi economica cominciata nel 2008 ha significativamente peggiorato le condizioni socio economiche di una quota crescente di popolazione, incrementando il fabbisogno di residenza *affordable*, ovvero di un'abitazione accessibile rispetto alla capacità di spesa del nucleo familiare. Contemporaneamente si è assistito ad una contrazione del relativo capitolo di spesa da parte della pubblica amministrazione, ampliando ulteriormente il divario tra domanda e offerta.
- Le politiche abitative implementate dai paesi aderenti all'Unione Europea per far fronte a tali contingenze mostrano una significativa varietà di modelli, distinti per *forma di tutela e categorie degli aventi diritto*.
- Al fine di sistematizzare il concetto, il CECODHAS (European Federation of Public, Cooperative & Social Housing) ha fornito una definizione comune di housing sociale quale "l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari".
- Analizzando le politiche implementate dai singoli Paesi, sono riconoscibili due approcci alla questione abitativa:
 - il **modello universalistico**, dove il soggetto pubblico è tenuto a garantire un'abitazione dignitosa e accessibile all'intera popolazione;
 - il **modello targeted**, dove l'intervento pubblico è previsto solo in favore di quelle famiglie per le quali il mercato non è in grado di provvedere ad un'abitazione dignitosa a prezzi accessibili. Tale approccio prevede l'implementazione di due principali sub - modelli: i) **generalista**, dove l'assegnazione degli alloggi o dei contributi a supporto della spesa per la locazione vengono assegnati sulla base di requisiti prevalentemente reddituali; ii) **residuale**, dove l'assegnazione di unità abitative da parte delle autorità locali si concentra sulle categorie più disagiate.

Dimensioni dello stock di Housing Sociale rispetto all'edilizia residenziale					
		Consistente (>19%)	Medio (11%-19%)	Ridotto (5%-10%)	Molto ridotto (<5%)
Modello	Universalistico	Paesi Bassi Danimarca			
	Generalista	Austria	Repubblica Ceca Francia Finlandia Polonia	Belgio Germania Italia	Slovenia Lussemburgo Grecia
	Residuale	Gran Bretagna	Francia	Belgio Estonia Germania Irlanda Malta	Bulgaria Cipro Ungheria Lettonia Lituania

Housing sociale UE (2/2)

- Nell'ambito dei modelli individuati, le esperienze a livello europeo risultano variegata: la risposta di ciascuno stato membro al fabbisogno espresso dalla società risulta influenzata dalle principali dinamiche del mercato locale, sia in relazione alle caratteristiche della domanda che dell'offerta.
- Attualmente la maggior parte dei paesi membri utilizza un approccio *targeted*, espletato attraverso diverse forme di edilizia sociale, mentre l'approccio universalistico è implementato tipicamente dai pesi del nord Europa (Svezia e Danimarca) e dall'Olanda.
- I modelli spaziano tra le iniziative private ad affitto moderato, tipiche in Francia, alla residenza condivisa in Danimarca, all'alloggio pubblico in Svezia, al sistema di sussidi indiretti da parte del settore pubblico a favore di quello privato in Germania, alla residenza protetta in Spagna.



Paese	Suddivisione dello stock di unità residenziali per funzione				
	Stock abitazioni (n.)	Locazione sociale	Locazione di libero mercato	Proprietà	Altro
Austria	4.441.000	20,1%	28,3%	51,6%	0,0%
Belgio	5.203.400	5,6%	27,5%	64,8%	2,1%
Bulgaria	3.918.200	n.d.	18,3%	81,7%	0,0%
Croazia	2.246.900	1,8%	3,0%	89,4%	5,8%
Cipro	433.210	n.d.	18,8%	68,6%	12,6%
Repubblica C	4.756.570	9,4%*	22,4%	55,9%	12,3%
Danimarca	2.762.000	n.d.	49,0%	51,0%	0,0%
Estonia	649.700	1,7%	7,3%	82,0%	9,0%
Finlandia	2.906.000	14,0%	16,0%	67,0%	3,0%
Francia	28.077.000	17,4%**	21,9%	57,7%	3,0%
Germania	40.545.300	4,2%	50,4%	45,4%	0,0%
Grecia	6.384.000	n.d.	21,7%	73,2%	5,1%
Ungheria	4.400.000	4,0%	4%*	92,0%	0,0%
Irlanda	2.019.000	10,3%	18,5%	69,7%	1,5%
Italia	28.863.000	5,5%	16,3%	67,2%	11,0%
Lettonia	1.018.000	n.d.	12,6%	58,8%	28,6%
Lituania	1.389.000	n.d.	11,4%	88,6%	0,0%
Lussemburgo	208.000	n.d.	28,3%	69,0%	2,7%
Malta	2.239.000	n.d.	19,8%	76,5%	3,8%
Paesi Bassi	7.200.000	33,0%	7,0%	60,0%	0,0%
Polonia	13.853.000	23,8%*	0,8%	75,4%	0,0%
Portogallo	5.878.700	2,0%	18,0%	73,0%	7,0%
Romania	8.329.000	1,5%		98,2%	0,3%
Slovacchia	1.994.900	3,0%	3,0%	90,5%	3,5%
Slovenia	857.000	6,0%	3,0%	77,0%	14,0%
Spagna	25.208.000	2,4%**	13,5%	78,9%	5,1%
Svizzera	4.633.678	19,0%	19,0%	62,0%	0,0%
Regno Unito	27.767.000	18,2%	17,6%	64,2%	0,0%

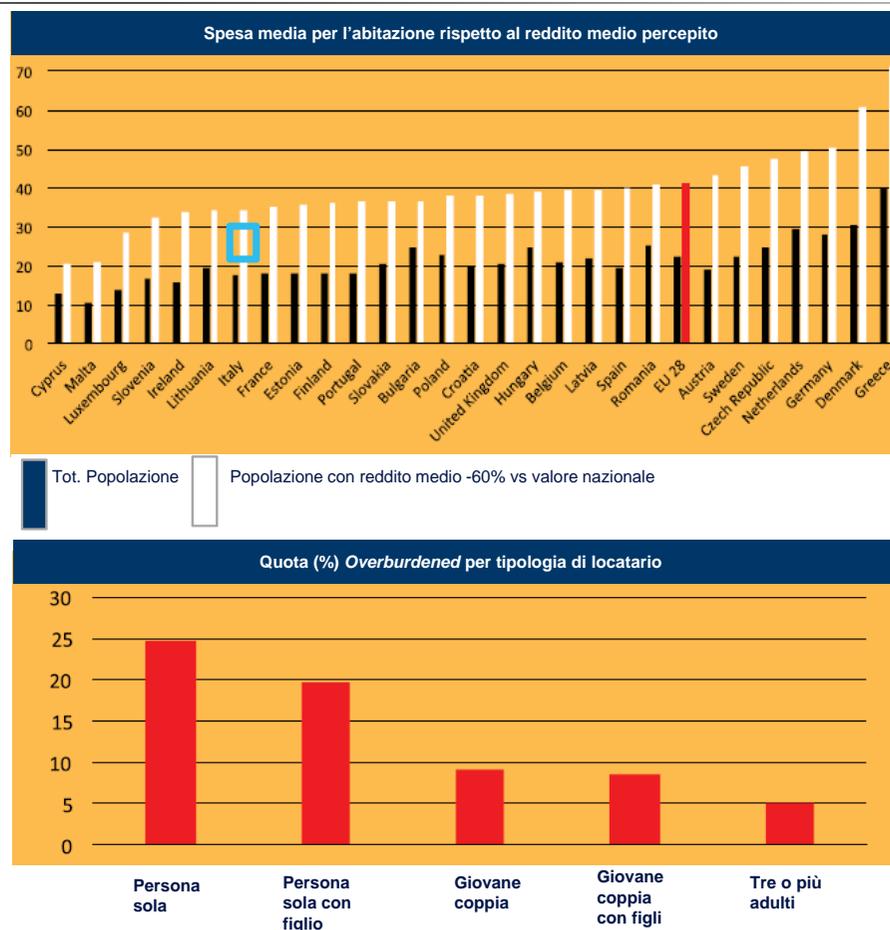
Fonte: The state of housing in the EU 2015. Social Housing in the European Union 2013 (dati Cecodhas, 2012).

* Il dato include le abitazioni gestite dalle cooperative

** Locazione pubblica

Disagio abitativo

- Nel 2013, la spesa media per l'abitazione nell'ambito della popolazione europea si attestava al 22,2% del reddito percepito, al 41% focalizzandosi sulla sola quota di abitanti in condizioni di disagio economico. I valori più significativi sono stati rilevati in Grecia, Danimarca, Paesi Bassi, Germania, Romania, Repubblica Ceca e Svizzera.
- A livello europeo, circa l'11% della popolazione è ritenuta *overburdened*, ovvero sostiene una spesa per l'abitazione superiore al 40% del reddito disponibile. Il dato supera il 37% qualora si prenda in considerazione la sola quota di popolazione in condizioni di disagio economico.
- I dati al 2013 collezionati dall'Osservatorio europeo (Housing Europe), mostrano inoltre che nell'ambito degli *overburdened*, la quota preponderante è costituita dai soggetti in regime di locazione privata (25,7%), seguiti dai locatari con affitto agevolato (10,6%), proprietari con rate di mutuo da versare (7,6%) e solo per il 6,8% da soggetti in regime di proprietà assoluta.
- Inoltre, i soggetti maggiormente gravati dall'incidenza del costo sono prevalentemente le persone sole (24,7%), seguite dalle persone sole con un figlio a carico (19,5%), successivamente da giovani coppie con o senza figli.



Housing sociale UE: politiche abitative degli stati membri

<p>AUSTRIA</p>	<p>Le politiche abitative in Austria risultano orientate prevalentemente all'offerta di unità abitative o di sussidi all'abitazione. La residenza sociale è costituita da alloggi pubblici in locazione forniti dai singoli comuni e da alloggi in locazione e/o vendita riconducibili a investitori privati, in conformità a operazioni no-profit sussidiate dal settore pubblico (<i>Limited profit housing</i>).</p>	<ul style="list-style-type: none"> + qualità degli edifici + bassa morosità (mutui e utenze) + stabilità del mercato - accessibilità ai canoni di mercato - incidenza della spesa per abitazione sul reddito disponibile 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>51,6%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>28,3%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>20,1%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	51,6%	rent	28,3%	social rent	20,1%		
Tenure Type	Percentage												
ownership	51,6%												
rent	28,3%												
social rent	20,1%												
<p>BELGIO</p>	<p>Le politiche abitative in Belgio sono da sempre orientate in favore dell'acquisto dell'abitazione. La Regione di Brussel affronta oggi il crescente fabbisogno di alloggi accessibili. L'offerta di residenza sociale, inferiore al fabbisogno, mostra canoni di locazione significativamente più bassi rispetto al libero mercato (-50% c.a.) rendendo più difficoltoso l'investimento nel settore.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + qualità degli edifici + tasso medio di accessibilità - stato manutentivo degli alloggi sociali - possibile incremento del canone sociale 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>64,8%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>27,5%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>5,6%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>2,1%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	64,8%	rent	27,5%	social rent	5,6%	other	2,1%
Tenure Type	Percentage												
ownership	64,8%												
rent	27,5%												
social rent	5,6%												
other	2,1%												
<p>BULGARIA</p>	<p>In Bulgaria la quota alloggi in proprietà raggiunge circa l'80% dello stock residenziale. La residenza sociale è costituita da unità abitative di proprietà pubblica locate a canone agevolato alla popolazione in grave difficoltà economica. Di recente (2011) il lancio di un primo progetto pilota di housing sociale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + avvio residenza sociale - qualità degli edifici - elevato numero di soggetti per alloggio - disponibilità al pagamento delle spese per abitazione 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>81,7%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>18,3%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	81,7%	rent	18,3%				
Tenure Type	Percentage												
ownership	81,7%												
rent	18,3%												
<p>CROAZIA</p>	<p>In Croazia la quota di popolazione in regime di locazione risulta molto bassa (c.a. 10%). Di recente il lancio di un programma per supportare l'edilizia residenziale (include housing sociale): l'amministrazione locale fornisce il lotto infrastrutturato e il governo contribuisce facendosi carico del 25% dei costi di costruzione.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + fabbisogno contenuto - offerta residenziale bassa nelle aree non turistiche - 71% abitanti tra i 18 – 34 anni vivono con la famiglia 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>89,4%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>1,8%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>5,8%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	89,4%	rent	3,0%	social rent	1,8%	other	5,8%
Tenure Type	Percentage												
ownership	89,4%												
rent	3,0%												
social rent	1,8%												
other	5,8%												

LEGENDA: Social rent: residenza sociale/ housing sociale; rent: locazione di libero mercato; ownership: proprietà
 Fonte: The State of Housing in the EU 2015, Housing Europe review 2015.

Housing sociale UE: politiche abitative degli stati membri

CIPRO	<p>Le politiche abitative a Cipro sono implementate attraverso numerosi programmi. Prevale il supporto di tipo finanziario destinato ai soggetti fisici (in alcuni casi anche senza limitazione di reddito) per l'acquisto o l'ampliamento dell'alloggio, o in qualità di contributo alla locazione. Non manca, però, l'offerta di alloggi e di lotti da edificare.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + spesa per l'abitazione - mutui in sofferenza - incidenza della spesa per abitazione sul reddito disponibile 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>68,6%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>18,8%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>12,6%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	68,6%	rent	18,8%	other	12,6%		
Tenure Type	Percentage												
ownership	68,6%												
rent	18,8%												
other	12,6%												
REPUBBLICA CECA	<p>La Repubblica Ceca ha di recente approvato un quadro normativo che prevede un supporto modulato in base al fabbisogno su tre livelli: 1) alloggio temporaneo (max 6 mesi) per i soggetti in stato di emergenza, 2) alloggi di basso standard qualitativo forniti dai comuni e supervisionati da un gestore sociale, 3) alloggi a canone ridotto (in caso di incremento del reddito, il canone può aumentare fino al 15%).</p>	<ul style="list-style-type: none"> + offerta di alloggi sufficiente + possibilità di prevenire il disagio + quadro normativo approvato - nuclei familiari in difficoltà - risorse pubbliche in contrazione 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>55,9%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>22,4%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>12,3%</td> </tr> <tr> <td>coop</td> <td>9,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	55,9%	rent	22,4%	other	12,3%	coop	9,4%
Tenure Type	Percentage												
ownership	55,9%												
rent	22,4%												
other	12,3%												
coop	9,4%												
DANIMARCA	<p>In Danimarca le politiche abitative vengono prevalentemente espletate attraverso il Fondo Nazionale per l'edificazione, alimentato dalla rendita degli asset sociali. La residenza sociale (c.a. 20% stock) si articola in immobili dove è prevista la condivisione di spazi accessori (<i>co-housing</i>) consentendo economie di scala in fase di realizzazione e risparmi per gli inquilini.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + mutui in sofferenza - costo medio di costruzione - incidenza della spesa per abitazione sul reddito disponibile 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>51,0%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>49,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	51,0%	rent	49,0%				
Tenure Type	Percentage												
ownership	51,0%												
rent	49,0%												
ESTONIA	<p>In Estonia le politiche abitative sono prevalentemente in favore dell'acquisto attraverso agevolazioni fiscali e/o finanziarie. La residenza sociale si limita all'offerta di alloggi da parte dei singoli comuni destinati a disabili e inquilini con reddito limitato. Gli edifici (<i>multi-family buildings</i>) sono per la maggior parte gestiti da associazioni costituite all'occorrenza.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + gestione immobiliare condivisa - costi energetici degli edifici - qualità degli edifici - offerta sociale - morosità spese accessorie 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>82,0%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>7,3%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>9,0%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>1,7%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	82,0%	rent	7,3%	other	9,0%	social rent	1,7%
Tenure Type	Percentage												
ownership	82,0%												
rent	7,3%												
other	9,0%												
social rent	1,7%												

LEGENDA: Social rent: residenza sociale/ housing sociale; rent: locazione di libero mercato; ownership: proprietà
 Fonte: The State of Housing in the EU 2015, Housing Europe review 2015; CDP, Report monografico Social Housing (2014)

Housing sociale UE: politiche abitative degli stati membri

FINLANDIA	<p>Le politiche abitative in Finlandia sono espletate prevalentemente attraverso prestiti sovvenzionati (<i>Housing Finance and Development Centre of Finland</i>) o contributi al pagamento delle spese abitative. Le recenti riforme stanno favorendo la realizzazione di alloggi sociali di lunga durata a discapito dei precedenti rifugi per senzatetto e residenze temporanee.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + incidenza della spesa per abitazione sul reddito disponibile + riduzione dei senzatetto - costo medio di costruzione - quota di alloggi accessibili 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>67,0%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>16,0%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>14,0%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>3,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Category	Percentage	ownership	67,0%	rent	16,0%	social rent	14,0%	other	3,0%
Category	Percentage												
ownership	67,0%												
rent	16,0%												
social rent	14,0%												
other	3,0%												
FRANCIA	<p>Le politiche abitative in Francia rappresentano uno dei principali capitoli della spesa pubblica. Agevolazioni fiscali in fase di costruzione e partecipazione della Caisse des Depots et Consignations (CdP prestiti sovvenzionati) rappresentano alcune misure per il rilancio del settore. A fianco all'offerta di alloggi tipicamente pubblica, c'è una quota significativa di alloggi ad affitto moderato di natura privata (c.a. il 16% dello stock abitativo).</p>	<ul style="list-style-type: none"> + proattività pubblica sul tema + partecipazione CdP + lancio di nuovi programmi - incremento del fabbisogno - quota di alloggi accessibili - rigidità e complessità del sistema normativo 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>57,7%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>21,9%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>17,4%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>3,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Category	Percentage	ownership	57,7%	rent	21,9%	social rent	17,4%	other	3,0%
Category	Percentage												
ownership	57,7%												
rent	21,9%												
social rent	17,4%												
other	3,0%												
GERMANIA	<p>In Germania le politiche abitative sono state rappresentate prevalentemente da sussidi indiretti destinati alle aziende del settore. Dal 2013, i sussidi sono stati indirizzati verso gli inquilini sotto forma di indennità e supporto alla copertura dei costi per l'abitazione. Sono in corso di implementazione nuove politiche di prezzo (<i>rental price brake</i>) finalizzate a limitare nel tempo l'incremento dei canoni.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + stabilità del mercato + % segmento della locazione + mutui in sofferenza - incidenza della spesa per abitazione sul reddito disponibile - incremento medio dei prezzi 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>45,1%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>50,4%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>4,2%</td> </tr> </tbody> </table>	Category	Percentage	ownership	45,1%	rent	50,4%	social rent	4,2%		
Category	Percentage												
ownership	45,1%												
rent	50,4%												
social rent	4,2%												
GRECIA	<p>In Grecia, a causa delle urgenti misure di restrizione della spesa pubblica, non sono state implementate negli ultimi anni politiche in favore della residenza sociale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - incidenza della spesa per abitazione sul reddito disponibile - mancanza di residenza sociale - incremento del fabbisogno - morosità (mutui e utenze) 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>73,2%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>21,7%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>5,1%</td> </tr> </tbody> </table>	Category	Percentage	ownership	73,2%	rent	21,7%	other	5,1%		
Category	Percentage												
ownership	73,2%												
rent	21,7%												
other	5,1%												

Housing sociale UE: politiche abitative degli stati membri

<p>UNGHERIA</p>	<p>L'Ungheria mostra una spiccata propensione della popolazione all'acquisto dell'abitazione (92% in proprietà), alimentata da politiche agevolative implementate dal governo. Le misure in favore del fabbisogno di residenza sociale sono state sempre limitate a sussidi per i meno abbienti, soppressi a causa della contrazione della spesa pubblica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - vacancy - qualità dell'edificato - quota di alloggi sociali in locazione 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>92,6%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>4,0%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>4,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	92,6%	social rent	4,0%	rent	4,0%		
Tenure Type	Percentage												
ownership	92,6%												
social rent	4,0%												
rent	4,0%												
<p>IRLANDA</p>	<p>Le politiche abitative in Irlanda sono gestite prevalentemente a livello comunale o tramite associazioni e cooperative. Nel 2014 è stato lanciato un nuovo programma finalizzato ad incrementare di 35.000 nuove unità l'offerta di residenza sociale. Il modello prevede il coinvolgimento dello stock di residenza in locazione di libero mercato, l'utilizzo di risorse pubbliche e la sistematizzazione dell'assegnazione delle unità.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + proattività pubblica sul tema - volatilità dei prezzi di mercato - morosità (mutui e utenze) - incremento del fabbisogno - quota di alloggi accessibili 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>69,7%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>18,5%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>10,3%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>1,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	69,7%	rent	18,5%	social rent	10,3%	other	1,5%
Tenure Type	Percentage												
ownership	69,7%												
rent	18,5%												
social rent	10,3%												
other	1,5%												
<p>LETTONIA</p>	<p>In Lettonia lo stock di residenza sociale (non censito) ammonta a c.a. lo 0,4% del residenziale ed è rappresentato da unità di proprietà pubblica in locazione ai soggetti in condizioni di disagio. Le politiche implementate si concentrano sul supporto finanziario alla spesa per l'abitazione.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - quota di alloggi sociali accessibili - qualità dell'edificato 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>58,8%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>28,6%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>12,6%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	58,8%	other	28,6%	rent	12,6%		
Tenure Type	Percentage												
ownership	58,8%												
other	28,6%												
rent	12,6%												
<p>LITUANIA</p>	<p>In Lituania le politiche abitative sono di recente implementazione. E' stato stimato uno stock di residenza pubblica (non censito) pari a c.a. il 3%. La normativa recente prevede un supporto finanziario all'acquisto e/o alla locazione della prima casa oltre al lancio di un programma di realizzazione di alloggi sociali.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - incidenza della spesa per abitazione sul reddito disponibile - quota di alloggi accessibili - qualità dell'edificato 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>88,6%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>11,4%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	88,6%	rent	11,4%				
Tenure Type	Percentage												
ownership	88,6%												
rent	11,4%												

Housing sociale UE: politiche abitative degli stati membri

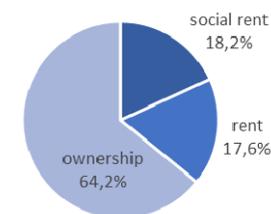
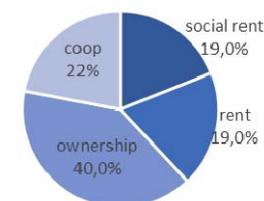
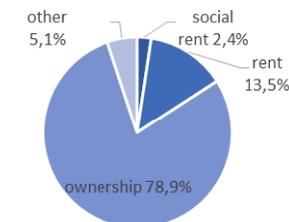
LUSSEMBURGO	<p>Il Lussemburgo ha implementato una politica fiscale volta a favorire l'investimento nel settore residenziale fornendo parallelamente un contributo ai soggetti «<i>overburdened</i>». Al fine di incrementare l'offerta di residenza sociale, il Governo ha inoltre imposto agli sviluppatori una quota pari al 10% di alloggi sociali su ogni intervento di sviluppo, oltre ad agevolazioni fiscali per chi è disposto a vendere edifici in blocco o aree edificabili all'occorrenza.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + incidenza della spesa per abitazione sul reddito disponibile + mutui in sofferenza - costo medio di costruzione - decentramento urbano 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>69,0%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>28,3%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>2,7%</td> </tr> </tbody> </table>	Category	Percentage	ownership	69,0%	rent	28,3%	other	2,7%
Category	Percentage										
ownership	69,0%										
rent	28,3%										
other	2,7%										
MALTA	<p>Le politiche abitative a Malta, oltre all'offerta di alloggi tipicamente pubblici, sono volte a ridurre il tasso di <i>vacancy</i> presente nell'edilizia privata e a riqualificare gli edifici esistenti attraverso un modello di ricongiungimento della domanda con l'offerta. Al proprietario si richiede di mettere a disposizione l'alloggio da destinare ad housing sociale, al locatario viene fornito un supporto al pagamento del canone.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + incidenza della spesa per abitazione sul reddito disponibile + qualità dell'edificato - <i>vacancy</i> - morosità (utenze) 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>76,5%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>19,8%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>3,8%</td> </tr> </tbody> </table>	Category	Percentage	ownership	76,5%	rent	19,8%	other	3,8%
Category	Percentage										
ownership	76,5%										
rent	19,8%										
other	3,8%										
PAESI BASSI	<p>Nei Paesi Bassi la quota di residenza sociale risulta elevatissima in confronto agli altri stati membri (33%). Il Governo adotta politiche complementari per favorire l'incontro tra domanda e offerta: di recente ha incrementato, sulla base del reddito disponibile, il livello dei canoni sociali imponendo parallelamente ai proprietari (di oltre 10 unità) un'imposta sul valore degli alloggi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + quota di alloggi accessibili in locazione + qualità dell'edificato in locazione - quota di alloggi in locazione rispetto al fabbisogno 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>60,0%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>33,0%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>7,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Category	Percentage	ownership	60,0%	social rent	33,0%	rent	7,0%
Category	Percentage										
ownership	60,0%										
social rent	33,0%										
rent	7,0%										
POLONIA	<p>In Polonia dal 2010 le politiche abitative hanno fatto affidamento sull'assegnazione da parte della <i>Gospodarstwa Krajowego (Public bank)</i> di crediti alle cooperative o associazioni di edilizia sociale. Dal 2014 è stato avviato un programma in favore dell'acquisto della prima casa da parte di giovani e giovani coppie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + quota di alloggi sociali (16,2% coop) - mutui in sofferenza 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Category</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>75,4%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>23,8%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>0,8%</td> </tr> </tbody> </table>	Category	Percentage	ownership	75,4%	social rent	23,8%	rent	0,8%
Category	Percentage										
ownership	75,4%										
social rent	23,8%										
rent	0,8%										

Housing sociale UE: politiche abitative degli stati membri

PORTOGALLO	<p>Le politiche abitative in Portogallo sono sempre state indirizzate verso l'incentivazione all'acquisto. Di recente è stata sistematizzata la normativa relativa alle locazioni per incontrare le esigenze di mercato ed è stato lanciato un programma di residenza sociale in locazione che consente l'utilizzo di alloggi pignorati dalle banche ed acquisiti ad un valore pari a -30% del prezzo di mercato.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + lancio di nuovi programmi - <i>vacancy</i> - 58% abitanti tra i 18 – 34 anni vivono con la famiglia 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>73,0%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>18,0%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>7,0%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>2,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	73,0%	rent	18,0%	other	7,0%	social rent	2,0%
Tenure Type	Percentage												
ownership	73,0%												
rent	18,0%												
other	7,0%												
social rent	2,0%												
ROMANIA	<p>La Romania mostra una quota di alloggi in locazione irrisoria pari a meno del 2% dello stock abitativo complessivo e risulta di proprietà pubblica, ma gli esperti parlano di un 10% relativo al mercato sommerso. La National Housing Agency (Agenzia nazionale per la casa) promuove il mercato residenziale attraverso la prestazione di garanzie e l'offerta di alloggi.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + lancio di nuovi programmi - morosità (utenze) - qualità dell'edificato - quota di alloggi in locazione 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>98,2%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>0,3%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>1,5%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	98,2%	other	0,3%	social rent	1,5%		
Tenure Type	Percentage												
ownership	98,2%												
other	0,3%												
social rent	1,5%												
SLOVACCHIA	<p>In Slovacchia le politiche abitative sono espletate principalmente attraverso lo State Fund for Housing Development (fondo statale per l'edilizia residenziale) e agevolazioni finanziarie destinate a particolari categorie. Nel 2015 è stato lanciato un programma per lo sviluppo del residenziale pubblico in locazione e per la riqualificazione dell'edificato esistente.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + realizzazione di alloggi sociali + lancio di nuovi programmi - disponibilità di alloggi - 74% abitanti tra i 18 – 34 anni vivono con la famiglia 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>90,5%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>3,5%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>3,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	90,5%	other	3,5%	rent	3,0%	social rent	3,0%
Tenure Type	Percentage												
ownership	90,5%												
other	3,5%												
rent	3,0%												
social rent	3,0%												
SLOVENIA	<p>In Slovenia le politiche abitative sono state incentrate dai primi anni della crisi al supporto dei mutui in sofferenza e ad agevolare le condizioni di finanziamento per i soggetti con bassa capacità creditoria o basso merito creditizio.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + quota di alloggi sociali in locazione vs libero mercato - mancanza di politiche sociali strutturate 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Tenure Type</th> <th>Percentage</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ownership</td> <td>77,0%</td> </tr> <tr> <td>other</td> <td>14,0%</td> </tr> <tr> <td>rent</td> <td>3,0%</td> </tr> <tr> <td>social rent</td> <td>6,0%</td> </tr> </tbody> </table>	Tenure Type	Percentage	ownership	77,0%	other	14,0%	rent	3,0%	social rent	6,0%
Tenure Type	Percentage												
ownership	77,0%												
other	14,0%												
rent	3,0%												
social rent	6,0%												

Housing sociale UE: politiche abitative degli stati membri

SPAGNA	<p>Le politiche abitative in Spagna hanno da sempre favorito l'acquisto a discapito della locazione. L'inversione di tendenza è avvenuta con la crisi che ha indotto un tasso elevato di pignoramenti da parte delle banche. Dal 2008 il Social Housing Fund ha acquisito parte del patrimonio pignorato al fine di incrementare la residenza sociale. Dal 2013 sono previsti sussidi e contributi per lo sviluppo di alloggi sociali in locazione.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + Social Housing Fund + lancio di nuovi programmi - stock abitativo delle banche - 55% abitanti tra i 18 – 35 anni vivono con la famiglia
SVIZZERA	<p>La Svizzera ha implementato da sempre politiche per favorire l'acquisto dell'alloggio a discapito della locazione che risulta fiscalmente meno conveniente. Gli alloggi sociali in locazione, di proprietà pubblica, mostrano canoni poco inferiori al libero mercato. Coloro che soffrono di disagio abitativo possono rivolgersi alle autorità competenti che li supporteranno facendo riferimento ad alloggi sia pubblici che privati e prevedendo un supporto finanziario ai meno abbienti.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + mercato dell'offerta diversificato - costo medio di costruzione - regime fiscale in favore dell'acquisto - quota di alloggi
REGNO UNITO	<p>Nel Regno Unito l'housing sociale è in larga parte gestito dalle autorità pubbliche e dalle associazioni per la casa. La spesa per l'abitazione è in media pari al 40% del reddito percepito. Di recente sono stati sospesi i contributi alle spese accessorie (utenze) previsti dal governo a fronte di un nuovo contributo unico (Universal) destinato a particolari categorie. E' stata sperimentata una formula di alloggio sociale con ausilio all'acquisto: il locatario versa un acconto iniziale con il quale acquisisce quota parte dell'alloggio, i canoni di locazione successivi sono poi funzionali all'acquisto residuale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> + realizzazione di alloggi sociali + lancio di nuovi programmi - disponibilità di alloggi - incidenza della spesa per abitazione sul reddito disponibile



Bibliografia

- Banca d'Italia, Supplementi al Bollettino Statistico - Indagini campionarie (2015)
- CDP, Il mercato immobiliare in Italia: focus sull'edilizia sociale (2014)
- Economic and scientific policy department EU, Social Housing in the EU (2013)
- Housing Europe, The State of Housing in the EU 2015, A Housing Europe review
- Istat, Rapporto Annuale 2017 (2017)
- Istat, Statistiche report (2016)
- Nomisma per Federcasa (2016), Dimensione e caratteristiche del Disagio Abitativo in Italia e ruolo delle Aziende per la casa
- Nomisma, Social Housing I trim 2016 (2016)
- Nomisma, Osservatorio sul mercato immobiliare (2016)
- Agenzia delle Entrate, OMI – Rapporto immobiliare 2017 (2017)
- Palvarini P. (2010), Cara dolce casa. Come cambia la povertà in Italia dopo le spese abitative, paper presentato alla Terza Conferenza annuale ESPAnet Italia
- Urbanistica Tre, Social Housing in Italia #6 (2012)
- Venditti M. (2009), Social housing. Logica sociale e approccio economico-aziendale, Franco Angeli