

Il titolo di godimento dell'abitazione: non solo una questione di reddito

Categories : [Disuguaglianze](#)

Tagged as : [Elisabetta Croci Angelini](#), [Menabò n. 35](#)

Date : 17 Gennaio 2016

Acquistare l'abitazione o affittarla? Una famiglia può orientarsi verso un titolo di godimento o l'altro prendendo in considerazione numerosi elementi, che coinvolgono non solo l'effettiva possibilità di acquistare una casa (avendo a disposizione fondi propri, oppure accendendo un mutuo, a condizione che disponga di un collaterale adeguato), ma anche l'abbondanza di alloggi il cui canone d'affitto sia sostenibile nel bilancio familiare.

Non si può negare tuttavia che, oltre al prevedibile esborso, sulla scelta del titolo di godimento possano influire anche le condizioni esistenti sul mercato del lavoro. La probabilità di trovare e mantenere un'occupazione stabile sta diventando un criterio di primaria importanza. La propensione a spostare la propria residenza dal luogo di origine verso località ritenute più vantaggiose è in costante aumento. Sempre più spesso il vantaggio della località di elezione è strettamente connesso all'attività economica da cui la famiglia trae sostentamento.

Può accadere dunque che la scelta del titolo di godimento sia quasi obbligata e dipenda più dalle circostanze che dalle preferenze. Ciò sembra contraddire l'opinione secondo la quale il titolo di godimento dovrebbe essere ininfluente (*tenure-neutral*) nella sostenibilità della spesa, poiché la relazione tra il reddito familiare e le spese per l'abitazione non segnalerebbe differenze sostanziali (OECD, *Home sweet home*, 2013) nella scelta fra i tipi di contratto.

Una ricerca sul ruolo del titolo di godimento della propria abitazione per i cittadini europei (E. Croci Angelini, "Titolo di godimento della casa ed eterogeneità delle condizioni economiche e abitative nei paesi europei," in *La casa, la disuguaglianza e il benessere*, a cura di F. Farina e M. Franzini, 2015) ha evidenziato come l'ambito in cui si realizza la scelta individuale di divenire proprietario o affittuario dipenda anche dai peculiari caratteri del paese in cui si vive. Ad esempio, in un paese in cui nell'accesso ai finanziamenti è dominante il sistema bancario, i proprietari possono non essere pienamente tali se sono gravati da un mutuo. Parimenti, se esistono nel paese programmi di edilizia sociale o di contribuzione pubblica al pagamento dell'affitto, gli affittuari pagheranno un canone agevolato e non di mercato.

Un'influenza rilevante sulla scelta dell'abitazione è anche esercitata dai fattori socio-culturali: la demografia, per i vincoli cui la decisione è subordinata a causa della numerosità del nucleo familiare; gli eterogenei aspetti inerenti alle condizioni abitative (caratteristiche della casa quali tipologia, dimensione, qualità); la cultura ed il reddito pro capite di un paese, per la diversa importanza che può rivestire lo status sociale segnalato dalla casa e la sua godibilità estetica (ad esempio, lo stile architettonico); il valore edonico dello spazio in cui è situata, come ad esempio il verde e i servizi presenti nell'area circostante; la condizione sociale, per le funzioni che costituiscono il valore d'uso dell'abitazione per chi la occupa; ed infine l'ubicazione nel territorio rispetto al luogo di lavoro ed alla prossimità alla propria rete di relazioni familiari e sociali.

L'eterogeneità delle circostanze e delle opzioni individuali e familiari si intrecciano con i diversi titoli di godimento e danno luogo ad un quadro che, nella realtà europea, si rivela piuttosto articolato.

L'analisi econometrica condotta sui dati europei evidenzia come il titolo di godimento dipenda dal reddito disponibile equivalente, dalla capacità di affrontare una spesa imprevista, dalla soddisfazione e dall'ampiezza dell'abitazione, I risultati del modello mostrano inoltre un fenomeno un po' sorprendente. È noto che dal secondo dopoguerra la proprietà della casa ha conosciuto un incremento continuo nei paesi europei, costituendo, per oltre una generazione, l'obiettivo di una vita. Questo obiettivo è ancora presente? La ricerca sul database EU-Silc sui dati riferiti al 2012 rivela che l'attualità di tale obiettivo si è appannata o quantomeno non è condivisa alla stessa stregua nei diversi paesi.

Mentre ci si potrebbe aspettare che il tenore di vita di cui una famiglia gode grazie al flusso di reddito che percepisce sia in buona misura riflesso dal titolo di godimento dell'abitazione, l'evidenza empirica non associa condizioni reddituali particolarmente floride alla proprietà dell'abitazione. In particolare, la maggiore frequenza di famiglie che abitano in case di loro proprietà non si riscontra nei paesi a reddito pro capite più elevato, ma al contrario nei paesi dell'Europa Orientale e Mediterranea (da un lato oltre il 95% in Romania, oltre l'85% in Lituania, Croazia e Bulgaria, dall'altro oltre il 50% a Cipro, in Grecia, Italia, Malta, Spagna fino ad un minimo del 44% in Portogallo). Nei paesi dell'Europa Nord-Occidentale, invece, lo spettro di variazione si estende tra i valori massimi della Francia (39%) ed i minimi dei Paesi Bassi (8%) e della Svizzera (5%). Pur non negando che, a parità di condizioni, la proprietà della casa di residenza costituisca un vantaggio, si osserva tuttavia che laddove è alta la frequenza della proprietà è anche elevata la percentuale di famiglie in condizioni economiche disagiate. Le famiglie residenti nei paesi più ricchi, invece, propendono per l'affitto (45% in Danimarca, 46% in Germania, 54% in Svizzera) o si indebitano accendendo un mutuo (oltre il 50% in Norvegia, Svezia e Islanda).

La polarizzazione fra paesi del Nord-Ovest e paesi del Sud-Est non è limitata al titolo di proprietà, ma si estende anche all'apprezzamento dei residenti dei diversi paesi nei riguardi della propria abitazione. Decisamente meno soddisfatti i residenti nei paesi Mediterranei e dell'Europa Orientale che con maggior frequenza lamentano l'inadeguatezza degli impianti, della luminosità e della climatizzazione, la mancanza di spazio, la scarsa accessibilità ai servizi essenziali (negozi di generi alimentari, scuole, banche, uffici postali, servizi sanitari, trasporti).

I residenti nei paesi dell'Europa Nord-Occidentale, invece, mostrano insoddisfazione solo se legata alla problematicità dell'ambiente (criminalità, inquinamento, vandalismi, sporcizia, rumore). Nei paesi nei quali è maggiore la frequenza di proprietari è anche maggiore l'insoddisfazione per l'abitazione e la ragione principalmente addotta per giustificare questa situazione è la scarsa disponibilità di reddito, come emerge dalle risposte fornite alle domande tese ad indagare la effettiva vulnerabilità economica delle famiglie. Il 63% dei proprietari nei paesi dell'Europa orientale non può permettersi una settimana all'anno in vacanza fuori casa (il 7% nei paesi del Nord), il 55% non può affrontare una spesa imprevista (il 9% al Nord), mentre un'esigua minoranza di residenti nei paesi dell'Est non ha pagamenti in arretrato cui provvedere.

È interessante osservare come tale evidenza sembri connettersi all'analisi dei regimi di Welfare (G. Esping-Andersen, *The Three Worlds of Welfare Capitalism*, 1990) che caratterizzano la realtà europea. Il sociologo danese vede nella famiglia l'istituzione che nella fornitura dei benefici di Welfare – nei paesi a reddito pro capite inferiore alla media europea – ha un ruolo rilevante, a volte più importante di quello svolto dalle altre due fonti del Welfare, lo Stato ed il mercato. L'eterogeneità riguardo alle determinanti della proprietà della casa potrebbe quindi dipendere in misura rilevante dalla notevole dispersione di reddito pro capite fra i paesi europei.

Nell'Europa del Sud e dell'Est – i due gruppi di paesi a reddito pro capite inferiore alla media europea – la funzione della famiglia come istituzione di Welfare che assicura i suoi componenti contro il rischio riguarda di fatto il beneficio di abitare in casa di proprietà, che all'occorrenza può svolgere la sua funzione di investimento.

Considerando le previsioni di una stagnazione prolungata della crescita economica in Europa, è prevedibile che il ruolo della famiglia nel Welfare abitativo sia destinato ad espandersi.

In una fase storica di lento ma continuo ridimensionamento dello Stato sociale, spesso si assiste al passaggio dai trasferimenti monetari e dai servizi in natura (*in-kind*), tradizionalmente forniti dal sistema pubblico della protezione sociale, all'*asset-based welfare system* – l'assunzione di responsabilità personale, attraverso il patrimonio, nell'assicurazione contro i rischi determinati dalle condizioni di salute e di età, e anche dalle condizioni macroeconomiche del proprio paese.

In alcuni paesi, la famiglia tende ad orientarsi verso una sorta di *self-provisioning* – ovvero di auto-attribuzione dei benefici di Welfare – in quanto la proprietà a lungo termine dell'abitazione permette alla famiglia di sottrarre il proprio benessere abitativo all'elevata rendita che spesso è presente nel mercato dell'affitto.