

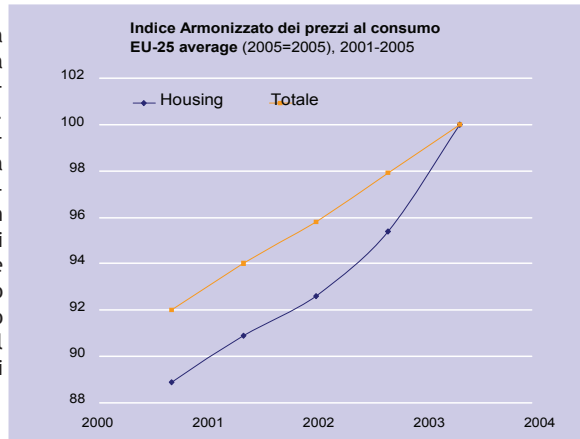


Casa e Accessibilità nell'Unione Europea

Perché l'accessibilità dei prezzi degli alloggi è ora un problema?

Grafico 1

Negli ultimi decenni l'Europa è diventata più ricca, e le politiche di edilizia abitativa si sono spostate dall'affrontare le 'necessità' a parlare di 'accessibilità economica'. Secondo l'ultima relazione sulle Statistiche sulle Abitazioni nell'Unione Europea (2005/2006), le cifre mostrano un peggioramento nell'accessibilità economica in tutta l'UE. L'indice dei prezzi degli alloggi è aumentato più rapidamente dell'indice generale dei prezzi (grafico 1). Allo stesso modo, si è registrato un regolare aumento nella incidenza del prezzo degli alloggi sul totale dei consumi per famiglia in tutti i paesi (grafico 7).



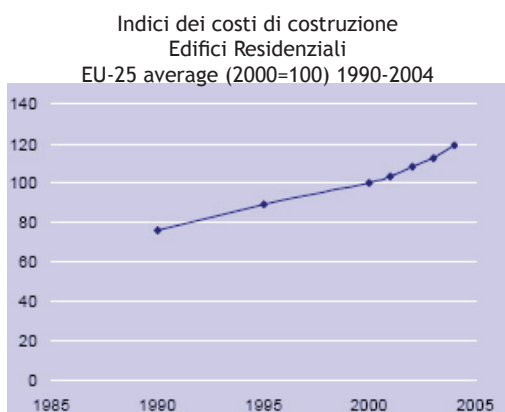
In più, sia gli affitti che i costi di costruzione sono regolarmente saliti (grafici 2 e 3). Inoltre, mentre vi è una tendenza per il costo degli alloggi ad aumentare, esiste una parallela tendenza che vede diminuire i guadagni (grafici 4 e 5).

Fonte: ECB

Com'è definita e misurata l'accessibilità dei prezzi degli alloggi?

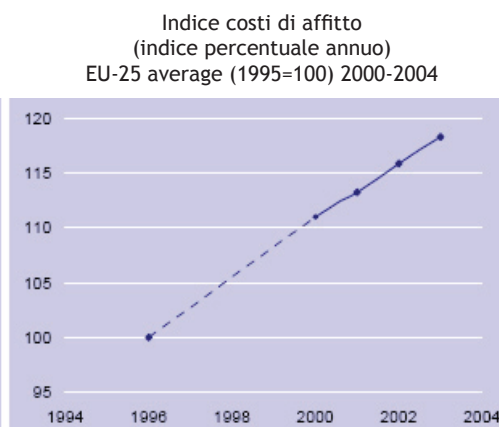
Nonostante l'accordo sul fatto che in tutta Europa l'accessibilità alla casa è sempre più problematica, il livello di accessibilità economica è soggetta alle interpretazioni nazionali. Concetti di accessibilità dei prezzi tendono a essere relativizzati e sensibili al contesto, vale a dire misurati nei confronti di altre variabili economiche quali il PIL, il potere di acquisto, etc. Questo concetto è stato sviluppato inizialmente nei Paesi anglosassoni. Di conseguenza, una definizione 'europea' di accessibilità dei costi non è ovvia. Tuttavia, si possono distinguere alcuni 'fondamentali' elementi di ciò che è generalmente considerato accessibile: prima di tutto, l'accessibilità dei prezzi è legata alla capacità delle famiglie di pagare per la loro casa, che a sua volta è soggetta a una serie di parametri variabili come ad esempio il reddito familiare, il prezzo di altre merci, la disponibilità di sovvenzioni, l'accesso e il prezzo dei mutui ipotecari, l'inflazione dei prezzi delle abitazioni, ecc. In generale è tipicamente definito alloggio 'accessibile' un alloggio che non incide per il suo costo al di sopra di una determinata percentuale della spesa domestica, spesso ora stimata pari al 30% [1]. Inoltre, le politiche abitative per l'accessibilità comprendono una varietà di possibilità, compresa la locazione, la proprietà e la cooperativa edilizia.

Grafico 1



Fonte: Housing Statistics in the EU 2005/2006

Grafico 2



Fonte: Housing Statistics in the EU 2005/2006

- Il dibattito politico in molti paesi dell'UE ha registrato una crisi della accessibilità agli alloggi.

- Negli ultimi anni, questo vale in particolare per paesi come Francia, Spagna, Irlanda e Regno Unito.

- Tuttavia, definire il concetto di accessibilità economica e decidere come misurarla è un compito difficile, poiché si tratta di un concetto normativo.

- Di conseguenza, sono nate una serie di domande, come: 'accessibile' per chi? Su quali basi possiamo misurare ciò che è accessibile e ciò che non lo è?

- Questo rapporto fornisce una panoramica dei concetti e definizioni comunemente usati, i punti chiave della discussione, i principali orientamenti politici in tutta Europa e cifra chiave.

crediti

Autori

Darinka CZISCHKE
Benjamin BERTHON

Redazione

Darinka CZISCHKE

Pubblicazione

CECODHAS European Social Housing Observatory
Housing Europe Centre
18 Square de Meeus
1050 Brussels I Belgium
W: www.cecodhas.org/

observatory

E: observatory@cecodhas.org

T: +32 2 541 05 64

Grafico 4

indice dei prezzi della proprietà residenziale 1982-2007

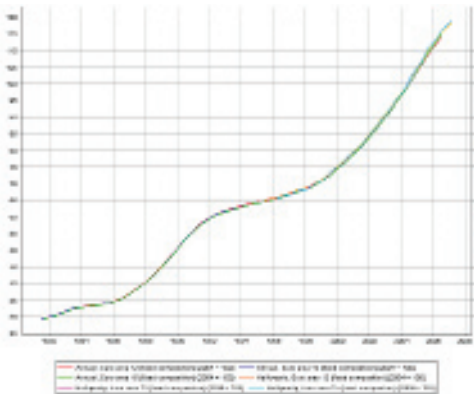
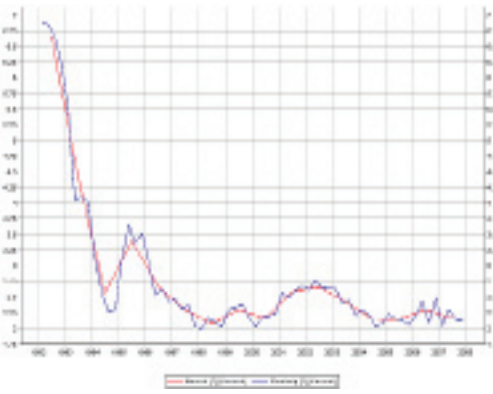


Grafico 5

indicatore dei tassi salariali negoziati 1992-2007



Tuttavia, la ricerca e i dati raccolti in questo settore mostrano una distorsione dei prezzi delle case di proprietà. Per esempio, indici di accessibilità per l'edilizia abitativa tendono a utilizzare parametri quali ad esempio la media dei pagamenti dei mutui come quota della media del reddito disponibile [2].

Fattori che incidono sull'accessibilità agli alloggi

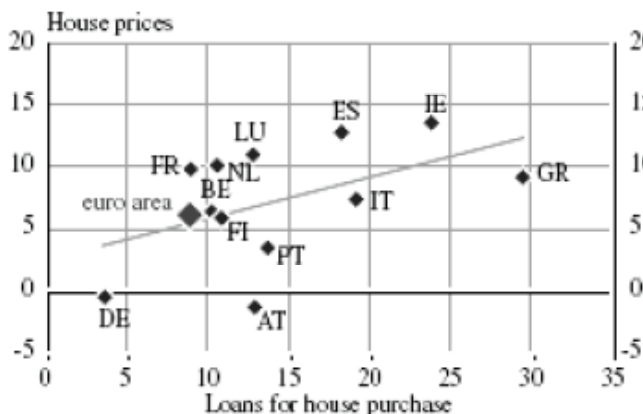
Un certo numero di fattori demografici e sociali hanno un impatto sulla domanda di alloggi e, di conseguenza, sulla loro accessibilità. In primo luogo, c'è una crescente domanda di alloggi causata dal numero crescente delle famiglie [3]. Quest'ultimo deriva in parte da una diminuzione della dimensione della famiglia e da elevati livelli d'immigrazione (in particolare nelle grandi città e in paesi come Spagna, Italia e Irlanda). Notevoli aumenti dei prezzi delle case nel corso degli ultimi anni sono avvenuti senza che vi fosse un proporzionale aumento nel reddito. Come un commentatore spiega per il caso del Regno Unito, "il grado di corrispondenza tra il reddito e la diffusione di abitazioni a costi accessibili si è indebolita nel corso degli ultimi decenni." [4] Di conseguenza, una crescente parte della popolazione non può permettersi gli alloggi a prezzo di mercato. Inoltre, **aumentando la concorrenza tra città e regioni** e la continua tendenza verso l'urbanizzazione e la proliferazione urbana si è avuta la crescita e la differenziazione delle esigenze e della domanda degli alloggi. Alcune città ricche e attraenti sono soggette a grandi flussi di popolazione che portano ad una notevole mancanza di alloggi, mentre alcune zone sotto popolate (soprattutto rurali) hanno un grande numero di abitazioni vuote. I terreni per la costruzione di nuovi alloggi diventano sempre meno disponibili e, quindi, più costosi, facendo aumentare così i costi di costruzione. Questa situazione si riflette chiaramente in una casa prezzi.

Proprietà e accessibilità

Dato l'attuale enfasi che le politiche abitative hanno avuto in tutta l'Unione Europea nella promozione di questo tema, è importante esaminare le relative implicazioni in termini di accessibilità. Nel corso degli ultimi decenni, a parte i paesi dell'Europa del Nord e l'Austria, ogni Stato membro dell'Unione europea ha aumentato la loro quota di proprietari di case sul totale dello stock abitativo. Inoltre, uno spostamento verso la "casa di proprietà" può essere osservato anche nei paesi dell'Europa orientale dove ha avuto luogo negli anni '90 la massiccia privatizzazione dell'edilizia abitativa pubblica.

Grafico 6

Crescita del prezzo delle case e prestiti concessi (media annuale % cambi nel periodo 1994-2004)



Il continuo aumento delle case in proprietà ha avuto un innegabile impatto sull'accessibilità degli alloggi. Anche se in genere porta a notevoli vantaggi finanziari a lungo termine, l'"ingresso" alla proprietà è costoso [5]. Secondo i dati della CEB (grafico 6) la combinazione dell'aumento dei prezzi e del mercato immobiliare con un livello molto elevato di proprietari implica una notevole propensione al prestito. Tuttavia, come mostra la tabella 1, vi è una evidente difficoltà finanziaria nell'affrontare il prestito, in particolare in paesi come la Grecia e in misura minore in Spagna, Irlanda e Italia.

In paesi dell'Europa dell'est, dove i tassi di occupazione da parte di proprietari sono molto elevati (fino al 90% in Estonia, Ungheria, Lituania) [6], le famiglie possono essere costrette a comprare la casa quando hanno poche possibilità economiche, visto che non hanno molte scelte. Infatti, la mancanza di scelta implica a lungo termine una mancanza di stabilità del mercato degli alloggi e rende più difficile per le famiglie più povere trovare case adeguate e a prezzi accessibili in un mercato troppo occupato dai proprietari [7].

Anno 1/Numero 1
Marzo 2008

"città attrattive sono soggette a grandi flussi di popolazione che portano ad una notevole mancanza di alloggi, mentre alcune zone sotto popolate rimangono con un grande numero di abitazioni vuote. Terreni per la costruzione di nuovi alloggi diventano sempre meno disponibili e, quindi, più costosi, facendo aumentare così i costi di costruzione. Questa situazione si riflette chiaramente sui prezzi delle case".

Tabella 1
Alloggi: difficoltà di rimborso
Esperienze singole dichiarate
rapportate ai totali nazionali (2001)
Fonte: OSIS project

	Num. di persone che dichiarano che i costi della casa pesano molte sulle loro finanze	Numero di persone in mora con il mutuo	Mutui in mora sulla % totale dei mutui
Belgio	311 933	52 822	3.8
Danimarca	110 211	68 823	0.5
Finlandia	89 355	47 831	7.5
Francia	1 066 764	111 410	1.7
Germania	1 005 300	195 349	2.6
Grecia	107 933	57 666	17.3
Irlanda	64 578	16 579	3.7
Italia	1 105 732	72 772	3.2
Olanda	35 810	25 208	0.8
Portogallo	207 530	8487	1.3
Spagna	1 178 223	102 074	3.4
Regno Unito	544 894	89 988	0.9

Indicatori di accessibilità economica per l'edilizia abitativa

Anno 1/Numero 1
Marzo 2008

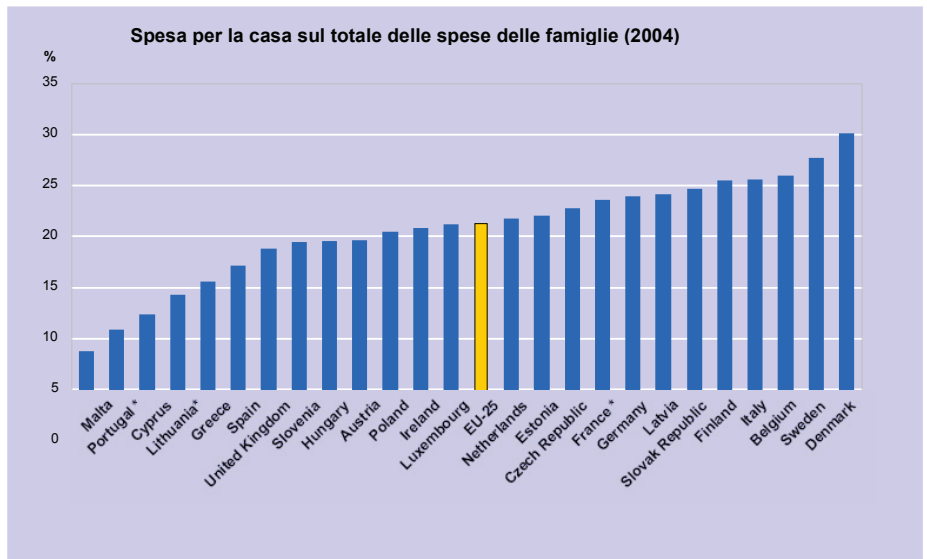
“Si è registrato un forte aumento del consumo di alloggi in percentuale del totale dei consumi delle famiglie nei nuovi Stati membri dell'UE”

Vi è una tendenza a ricorrere al 'rapporto' o 'media', negli approcci per misurare l'accessibilità dei prezzi. Tuttavia, questo tipo d'indicatori hanno i loro limiti, perché non tengono conto di variabili quali le interazioni con il mercato del lavoro, il reddito e la distribuzione della ricchezza, i tassi d'interesse, i prezzi di erogazione dei prestiti, le dimensioni e la qualità delle abitazioni, i cambi di costo fra primo e secondo acquirente, la crescita delle seconde case o le case di villeggiatura, i compromessi fatti dalle famiglie, ecc. Ad esempio, la variazione in termini di efficienza e di accessibilità ai servizi e luoghi di lavoro che possono avere un impatto incisivo sul reddito disponibile delle famiglie non sono presi in considerazione in queste misurazioni. Inoltre, l'ineguale distribuzione del reddito dovrebbe essere presa in considerazione anche quando si parla di accessibilità dei prezzi, come "se tutti, indipendentemente dalle loro risorse, deve competere nello stesso mercato immobiliare, che dispone di minori risorse intrinsecamente consumerà relativamente meno alloggi e utilizzerà una quota maggiore del loro reddito minore". 8] Ultimo ma non meno importante, i tassi d'interesse ipotecari riflettono l'accessibilità dei prezzi degli alloggi al punto che anche i proprietari hanno spesso la necessità di assistenza da parte delle istituzioni finanziarie. Come mostrano i dati [9], le famiglie a più basso reddito sono più suscettibili di una difficoltà di rimborso. Tuttavia, avendo presente queste mancanze, ora possiamo discutere una serie d'indicatori comunemente usati per fare riferimento alla sostenibilità economica, al fine di trarre alcune deduzioni.

Spesa per la casa sul totale delle spese delle famiglie

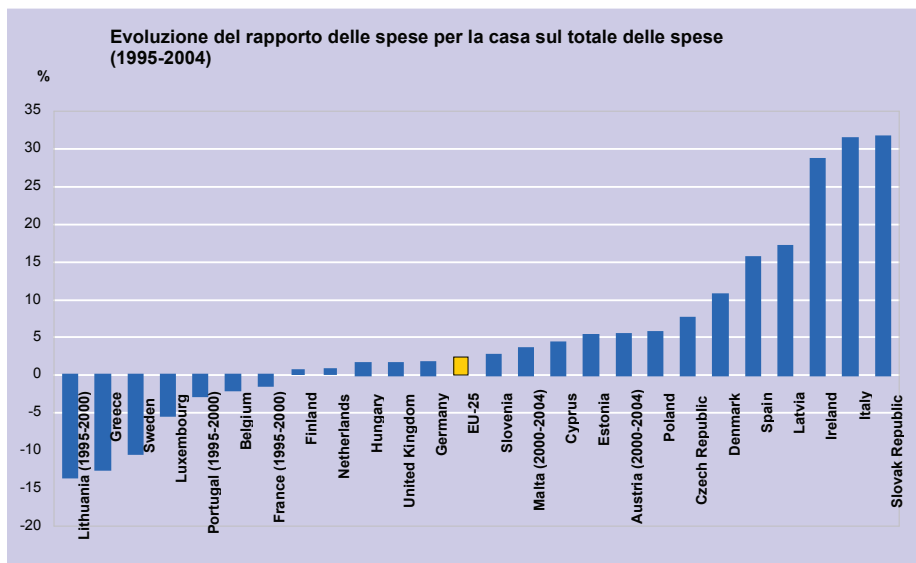
Grafico 7

Vale la pena di notare che c'è una limitazione in termini di comparabilità relativamente a questo indicatore, la definizione di ciò che costituisce 'spese per l'alloggio' varia in tutta Europa (ad esempio include per alcuni il carburante e altri costi, per altri no). Detto questo, questo indicatore (grafico 7) ci dà un'idea generale della situazione in tutta l'UE. Se confrontiamo la media UE (21,2%) con la definizione consensuale di ciò che è definito accessibile, citato in precedenza (30% delle spese complessive), si può dire che in media nell'unione europea gli alloggi sono a prezzi relativamente accessibili. Tuttavia, se guardiamo la situazione nei singoli Paesi, è possibile individuare tre gruppi. In primo luogo, i paesi sopra la media, vale a dire: Danimarca, Svezia, Belgio, Italia, Finlandia, Repubblica slovacca, Lettonia, Germania, Francia, Repubblica ceca, l'Estonia e nei Paesi Bassi.



Fonte: Housing Statistics in the EU 2005/2006

Grafico 8



Fonte: Housing Statistics in the EU 2005/2006

In secondo luogo, un altro gruppo tra il 15% e la media UE dal Lussemburgo alla Grecia. Infine, in basso vediamo i Paesi in cui l'alloggio non sembra essere molto dispendioso, come Malta, Portogallo, Cipro e Lituania.

Interessante, se si considera l'evoluzione di questo indicatore tra il 1995 e il 2004 (grafico 7), è notare che vi è stato un forte aumento della spesa per l'alloggio in percentuale sul totale dei consumi delle famiglie nei nuovi Stati membri dell'UE (in particolare Repubblica Slovacca). Una possibile spiegazione di questo salto potrebbe trovarsi nell'adesione all'Unione Europea che ha aumentato i costi degli alloggi per questi Paesi. Allo stesso tempo, per l'UE a 15 (i vecchi Stati membri), osserviamo che in particolare in Italia, Irlanda e Spagna sono sempre di più in crescita le spese per la casa.

Famiglie che ricevono indennità per l'alloggio

Una tendenza generale nelle politiche della casa negli ultimi decenni è stato lo slittamento dalla fornitura di case alle sovvenzioni per la casa. Gli Stati membri si sono mossi verso il finanziamento diretto per le famiglie in stato di necessità. Guardando la quota di famiglie che ricevono indennità per l'alloggio (grafico 9), si nota una situazione molto diversa in tutta Europa. Chiaramente tre Paesi si distinguono per l'alta percentuale delle famiglie che ricevono indennità per l'alloggio: Francia, Danimarca e Finlandia. Un secondo gruppo formato da Paesi Bassi, Regno Unito, Estonia e Spagna è appena sopra la media UE. Un terzo gruppo che comprende Repubblica Ceca, Germania, Polonia, Svezia, Lettonia e Irlanda una percentuale relativamente bassa di famiglie che ricevono le indennità, seguito da un ultimo gruppo di paesi in cui queste cifre sono quasi trascurabile (Repubblica slovacca, Grecia, Slovenia e Italia).

Anno 1/Numero 1
Marzo 2008

“I sussidi familiari per l'alloggio sono parte del più ampio sistema per il sostegno al reddito sociale e dipendono dalle caratteristiche dei mercati immobiliari nazionali”

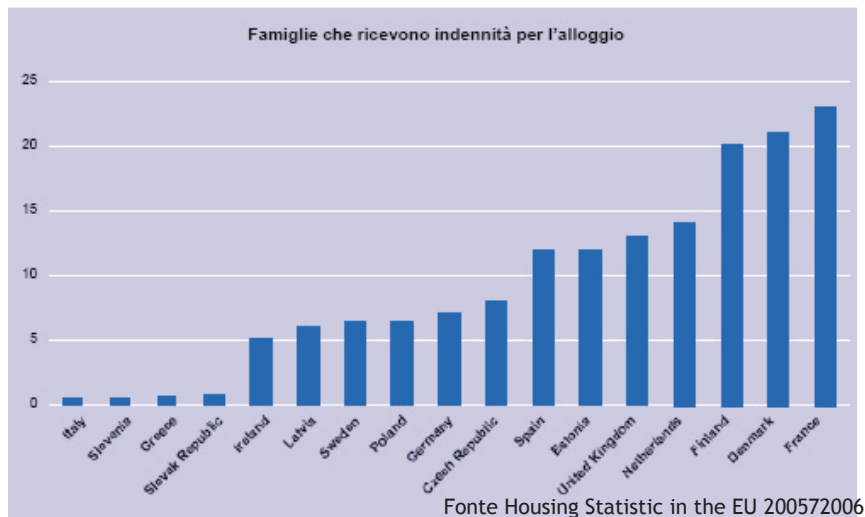


Grafico 9

Al fine di valutare gli effetti di questa politica, nella tabella 2 abbiamo la presentazione di alcuni dati sull'impatto delle indennità per l'alloggio per l'edilizia abitativa sull'accessibilità per inquilini che vivono in povertà nei Paesi selezionati. [10] Si noti che 'vivono in condizioni di povertà' si riferisce alle famiglie con un reddito inferiore al 60% della media nazionale nei loro rispettivi paesi.

Ancora una volta, si possono distinguere tre gruppi. In primo luogo, in paesi come la Svezia e il Regno Unito, in cui il sistema sembra avere un notevole impatto positivo sui costi degli alloggi per i poveri, mentre una piccola parte dei nuclei familiari beneficiano di tali indennità (rispettivamente 6,3% e 12,9%). Questo è un buon sistema mirato di sovvenzioni, che sembra essere piuttosto efficace nel migliorare la situazione delle famiglie povere. Un secondo gruppo è composto da paesi come la Francia e la Danimarca, che sembra migliorare l'accessibilità agli alloggi per i poveri, nonostante il target sia per un gruppo più ampio (più di un quinto del numero totale di famiglie).

Paesi come Belgio, Portogallo, Paesi Bassi, Germania, Spagna e Italia rappresentano il terzo gruppo. In alcuni di questi Paesi, questo tipo di aiuti finanziari non è realmente mirato ai più poveri, ma al ceto medio, soprattutto destinato alla casa in proprietà. Questo riflette anche la quasi totale mancanza di regimi d'indennità per l'alloggio nei paesi del Mediterraneo come la Grecia, Italia, Portogallo, principalmente a causa di un sistema meno sviluppati di protezione sociale e più sviluppate reti familiari su cui le famiglie possono eventualmente fare affidamento.

Tabella 2

Impatto del sussidio per la casa e accesso all'alloggio per i residenti in affitto che vivono in povertà

Fonte: Stephen & Lynch (2005)

Paese	Affitto in % del reddito prima del sussidio	Affitto in % del reddito dopo il sussidio	riduzione in %	% di proprietari che ricevono il sussidio
Belgio	24.8	26.5	1.8	na
Portogallo	14.7	14.5	-0.2	na
Olanda	33.5	33.2	-0.3	14
Germania	39.4	38.7	-0.6	7
Spagna	22.6	20.5	-2.1	12
Italia	26.7	24.3	-2.4	0.5
Irlanda	17.3	13.8	-3.5	5
Austria	28.2	24.2	-4	na
Grecia	41.1	35.3	-5.8	0.6
Danimarca	41.7	31.4	-10.2	21
Francia	32.5	21.3	-11.3	23
Regno Unito	39.3	25.3	-14	12.9
Svezia	54.9	35	-19.9	6.3
UE	36.7	28.8	-7.9	na

Una critica diretta spesso ai sistemi di sovvenzione per l'alloggio è che questi possono essere capitalizzati in affitti più alti o con prezzi mercati immobiliari che non sono soggetti al controllo. Il proprietario potrebbe chiedere gli affitti più alti per poi 'catturare' l'indennità che gli inquilini ricevono [11]. Alcuni specialisti hanno anche osservato che questo può essere una trappola e portare alla povertà o disoccupazione per le persone che sono poco o per nulla bravi sul lavoro portandole all'idea di vivere sui sussidi o usare i sussidi per incrementare i loro guadagni così che loro non devono pagare più tasse[12].

Tuttavia, segnaliamo che le diverse politiche abitative e i sistemi di regimi previdenziali non possono essere riassunti solo per mezzo di quest'analisi che non tiene conto né del settore dei proprietari-occupanti, né dell'esistenza di alloggi pubblici assegnati. Inoltre, le indennità per l'alloggio sono incorporati nel più ampio sostegno al reddito sociale e altri sistemi e dipendono dalla caratteristica nazionale del mercato immobiliare, che differiscono notevolmente tra i Paesi Europei.

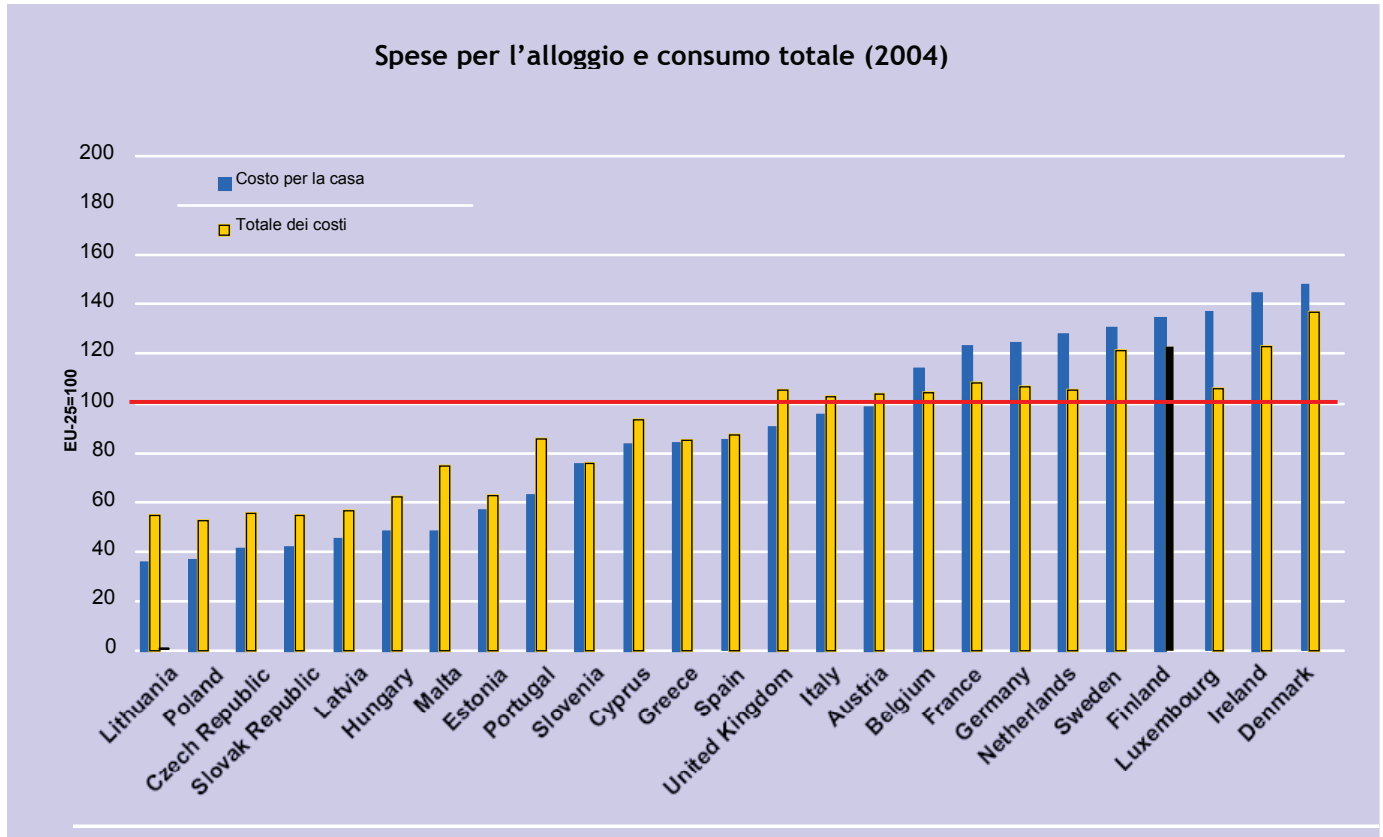
Spese per l'alloggio e consumo totale

Anno 1/Numero 1
Marzo 2008

“ l'alloggio è la voce più cara del bilancio per i nuclei familiari nel nord-occidente europeo.”

Nel grafico 10 si possono distinguere chiaramente due gruppi: quelli con spese per l'alloggio superiori al consumo totale dei costi, e quelli con costi degli alloggi di sotto il consumo totale dei costi. Mentre il primo comprende chiaramente il Nord - tutti i paesi occidentali (ad eccezione del Regno Unito), il secondo gruppo di cluster comprende tutti i nuovi Stati membri dell'UE e i Paesi del sud dell'Europa. Ciò dimostra chiaramente che l'alloggio è la voce più cara del bilancio per i nuclei familiari nel nord-occidente europeo. Tuttavia, come abbiamo visto nella nostra precedente discussione e indicatori, questo non dovrebbe significare che il secondo gruppo non ha problemi di 'accessibilità'. Come abbiamo spiegato, è importante tenere ciascuno di questi indicatori come parte di un quadro più complesso.

Grafico 10



Fonte: Housing Statistics in the EU 2005/2006

Politiche per l'alloggio a prezzi accessibili

Le politiche per l'alloggio a prezzi accessibili comprendono un'ampia gamma di programmi di edilizia abitativa. Questi sono generalmente divisi in due gruppi. In primo luogo, la fornitura di sovvenzioni che mirano a dare alloggi a prezzi accessibili per i gruppi vulnerabili attraverso il ripristino o la nuova costruzione attraverso società senza scopo di lucro, il mercato o soggetti pubblici (sia per la proprietà o in affitto). In secondo luogo, sul versante della domanda sovvenzioni per cercare di aumentare l'accessibilità per i proprietari (ad esempio, riduzioni sui tassi d'interessi) o affittuari (indennità per l'alloggio).

“le sovvenzioni per l'edilizia abitativa operano parallelamente ad altri programmi di agevolazioni, di conseguenza questi programmi potrebbero anche interferire con i veri effetti dei programmi di sovvenzioni per l'edilizia abitativa e la capacità del nucleo familiare di affrontare il problema casa”

A questo proposito, lavorare sull'accessibilità e valutare gli effetti dei diversi programmi per affrontare la questione dovrebbe essere fatto con cautela, soprattutto per tre motivi [13]: in primo luogo, le sovvenzioni per l'edilizia abitativa operano parallelamente ad altri programmi di agevolazioni, di conseguenza questi programmi potrebbero anche interferire con i veri effetti dei programmi di sovvenzioni per l'edilizia abitativa e la capacità del nucleo familiare di affrontare il problema casa. In secondo luogo, i programmi di edilizia abitativa sono strumenti complessi e si sovrappongono ai due gruppi di cui sopra. Infine, il contesto istituzionale e normativo del mercato immobiliare differisce molto in Europa, rendendo in tal modo il confronto meno significativo.

Tabella 3: Accesso all'alloggio e fattori in alcuni Paesi dell'UE

Paese	Accessibilità	Fattori Principali
Regno Unito	- più alto prezzo per le case (Londra) - senzatetto e case temporanee - grande debito per comprare le case (72 % of GDP) - sbilanciata distribuzione entrate	- settore privato dell'affitto ristretto - periodo per la crescita economica - basso tasso di interesse favorisce la richiesta di case e il prezzo delle case cresce producendo incertezza
Francia	- disparità regionali nell'affrontare il problema dell'accessibilità - segregazione socio-spaziale - stock abitativo vecchio /condizione inadeguate delle case - senzatetto	- incremento nel prezzo delle case più alto di quello dei salari - forti politiche per la casa anni 60/70 (costruzione in aree segregate)
Spagna	- aumento dei prezzi delle case negli ultimi anni - differenze regionali: mancanze (citta, coste), alta percentuale di case vuote in alter aree - difficoltà per studenti, anziani, immigrati...	- Speculazione - Acuta carenza di alloggi - bassi tasse d'interesse mutui - Carenza di abitazioni in affitto (in particolare sovvenzionate = 1% del totale degli stock abitativo)
Italia	- aumento dei prezzi delle case negli ultimi anni - costruzioni illegali - difficoltà per studenti, anziani, immigrati...	- Carenza di abitazioni in affitto (in particolare sovvenzionate = 4% del totale degli stock abitativo) - procedure amministrative complesse e inefficienti (causa: devolution) - Basso tasso di costruzione negli anni 90
Austria	- difficoltà per gli immigrati di accedere a edilizia abitativa (basso reddito, la discriminazione...) e non possono beneficiare di sovvenzioni per l'edilizia abitativa	- Costruzione insufficiente rispetto alle reali domanda - Devolution: Riduzione sovvenzioni del governo centrale verso il governo locale
Slovacchia	- Incontrollato aumento dei prezzi degli alloggi dopo crollo del socialismo - Diseguale distribuzione del reddito	- basso investimento dello stato: forte privatizzazione - Quasi inesistenza del settore privato

OSSERVATORIO EUROPEO PER IL SOCIAL HOUSING e' la sezione di ricerche del CECODHAS (the European Liaison Committee for Social Housing). Il suo principale obiettivo è quello di individuare e analizzare le principali tendenze e le esigenze di ricerca nel campo delle abitazioni a livello europeo. Il suo ruolo è di supporto il lavoro politico per la fornitura di alloggi sociali, fornendo analisi strategiche e provate sulla base di analisi sul campo.

LE SINTESI DI RICERCA DELL'OSSERVATORIO sono state avviate nel 2008. mirano a fornire una panoramica delle questioni chiave per il settore edilizia popolare attraverso l'Unione europea in forma di brevi recensioni delle analisi teoriche più recenti e più importanti e delle statistiche su argomenti selezionati. Sono pubblicati tre a quattro volte l'anno.

Conclusione

L'accessibilità è un concetto normativo, la cui definizione varia tra i vari Paesi. Si tratta di un concetto multidimensionale e sensibile al contesto, connesso con la relativa capacità di una famiglia di pagare per l'alloggio, che a sua volta è soggetto a una serie di parametri variabili. Tuttavia, nonostante i limiti nella raccolta dei dati, i dati disponibili mostrano un peggioramento nell'accessibilità degli alloggi in tutta l'Unione europea, come in quanto i prezzi, gli affitti e costi sono in aumento, mentre i salari no (o almeno non allo stesso ritmo). Inoltre, anche se in media la percentuale dei redditi delle famiglie spesi per l'edilizia abitativa nell'unione europea è sotto la soglia consensuale di accessibilità (30%), sono chiare le disparità tra vecchi e nuovi Stati membri dell'Unione europea per quanto riguarda l'evoluzione di questo indicatore, gli alloggi diventano sempre più costosi nei nuovi Paesi.

D'altro canto, l'edilizia abitativa tende a essere la voce più costosa nel bilancio delle famiglie dell'Europa nord-occidentale. Interessante, l'onere rappresentato dal costo degli alloggi per le famiglie povere sembra essere significativamente ridotto dall' indennità per l'alloggio in Svezia, Regno Unito, Francia e Danimarca. Per quanto riguarda le politiche, è importante tenere a mente le complesse interazioni tra la vasta gamma di sovvenzioni, benefici e programmi in ciascun Paese. Ultimo ma non meno importante, è importante guardare le disparità a livello regionale per quanto riguarda l'accessibilità, così come alle interazioni tra i diversi segmenti del mercato degli alloggi. In particolare, città 'attrattive' dove i prezzi delle case sono alle stelle a fronte di una penuria di appartamenti in affitto a prezzi accessibili, come le dinamiche d'investimento del prezzo della casa fanno scattare un aumento della domanda di alloggi in proprietà e, di conseguenza, un aumento dei canoni di locazione. Di conseguenza, è consigliabile aumentare lo sforzo per la raccolta e l'analisi dei dati sulla accessibilità (in particolare, le abitazioni in affitto) così come le analisi delle interazioni tra questi diversi sembra difettare di nel collegamento alla accessibilità. Infine, ciò informerebbe meglio le decisioni politiche.

Riferimenti

[1] Paris, C. (2007) International Perspectives on Planning and Affordable Housing in: Housing Studies, Vol.22, No.1, 1-9, January 2007

[2] Deutsche Bank Research. October 11, 2006. www.dbresearch.com

[3] Czischke, D. and Pittini, A. (2007) Housing Europe 2007: Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States. CECODHAS European Social Housing Observatory. Brussels.

[4] Ambrose, P. (2005) Memorandum to the Prime Minister on unaffordable housing. Zacchaeus 2000.

[5] Ball, M. (2007) European Housing Review 2007. RICS research.

[6] Czischke, D. and Pittini, A. Ibid.

[8] Whitehead, C.M.E. (2007) Planning Policies and Affordable Housing: England as a Successful Case Study? in: Housing Studies, Vol.22, No.1, 1-9, January 2007

[9] Doling, J. (2007) Home-ownership trends and social housing in Europe: Limits to growth? In: Current Developments in Housing Policies and Housing Markets in Europe: Implications for the Social Housing Sector. Colloquium Proceedings. CECODHAS European Social Housing Observatory. Brussels.

[10] Stephens, M. and Lynch, E. (2005) The Cost, Quantity and Quality of Housing Consumption in the UK: Comparisons with other European Countries. Centre for Housing Policy, The University of York.

[11] Kemp, A. et al (2007) Housing Allowances in Comparative Perspective. The Policy Press, Bristol.

[12] Stephens, M. and Lynch, E. ibid.; Priemus, H. & Kemp, A. (2004) The present and future of income-related housing support: Debates in Britain and in the Netherlands, in Housing Studies, Vol.19, No.4.

[13] Hegedus, J. and Teller, N. (2004) Housing subsidies supporting

Prossime ricerche :

- Anziani e Casa in Europa
- legislazione sul social housing in Europa
- Qualità dei servizi dell'housing in UE
- Il tema dell'Housing nei paesi dell'Est