



WILCO

Welfare Innovations
at the Local level
in favour of Cohesion

Vulnerabilità sociale, mercati e politiche abitative a livello locale

Alcuni risultati da una ricerca europea

WILCO

Giuliana Costa, Politecnico di Milano, Laboratorio di
Politiche Sociali

Brescia, 24 gennaio 2014.

Traccia

- ④ Le politiche della casa
- ④ La cornice teorica
- ④ I trends dei mercati abitativi pre-crisi
- ④ I trends dall'innesco della crisi
- ④ I gruppi più vulnerabili
- ④ Le politiche locali

Le politiche della casa

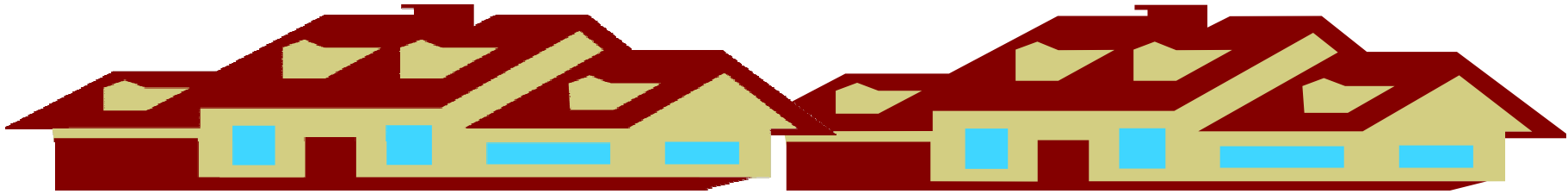
- ▮ Le politiche della casa si caratterizzano per un maggiore livello di rigidità data la sostanziale inflessibilità dello stock abitativo
- ▮ Si tratta poi di politiche che hanno una dimensione meno locale rispetto ad altre analizzate nella ricerca
- ▮ Ma al centro del ciclone della crisi economica che stiamo attraversando
- ▮ Bisogno e centralità di innovazione sociale

La casa nel welfare locale

- ▣ Le funzioni della casa: capitale, consumo e investimento sociale
- ▣ Cap: L'offerta spesso riflette la domanda di decenni prima - spesso gaps
- ▣ Cap: La proprietà della casa costituisce la singola maggiore fonte di ricchezza della famiglia media europea
- ▣ Cons: un tetto sulla testa ma anche base per servizi e diversi stili di vita
- ▣ Inv. Soc.: il legame tra status abitativo e status sociale

I regimi di welfare di Esping-Andersen applicati alla casa

Regime type and WILCO cities	Mix di stato, famiglia, mercato	Allocazione della casa	Obiettivi delle politiche di social/public housing	Modalità di supporto
Corporatisti (Münster, Berlin, Lille, Nantes)	Importanza famiglia, considerevole influenza organizzaz. non profit	Lo stato interviene per correggere il mercato; alcuni gruppi possono essere favoriti nell'allocazione	Preservazione della stratificazione sociale; trattamento preferenziali delle famiglie tradizionali	Sussidi segmentati; specifiche soluzioni per gruppi
Social-democratici (Nijmegen, Amsterdam, Stockholm, Malmö)	Dominanza stato	Allocazione sulla base dei bisogni	Garanzia di alti livelli abitativi di carattere universalistico	Sussidi su larga scala per domanda e offerta
Liberali (Medway, Birmingham, Geneva, Bern)	Dominanza mercato	Allocazione di mercato; allocazione regolata per piccola parte dello stock e per i più vulnerabili	Lo stato supporta solamente i gruppi marginali	sussidi alla domanda con prova dei mezzi; pochi sussidi per social housing
Mediterranei (Barcelona, Pamplona, Milan, Brescia)	Dominanza famiglia e mercato	Allocazione di mercato; allocazione regolata per piccola parte dello stock e per i più vulnerabili	Lo stato supporta solamente i gruppi marginali	sussidi alla domanda con prova dei mezzi; pochi sussidi per social housing
Transitional (Zagreb, Varezdin, Warsaw, Plock)	Dominanza del mercato	Allocazione di mercato; allocazione regolata per piccola parte dello stock e per i più vulnerabili	Lo stato supporta solamente i gruppi marginali	sussidi alla domanda con prova dei mezzi; pochi sussidi per social housing



- ⌘ Harloe e la teoria della convergenza dei mercati abitativi: aumento del livello di proprietà, riduzione continua dei livelli di affitto, riduzione continua dei livelli di affitto sociale
- ⌘ Ma con punti di partenza molto differenziati:
Berlino: 14% proprietà/86% in affitto
Pamplona: 85% proprietà/10% affitto
- ⌘ E città grandi con maggiori tassi di affitto rispetto alle medie nazionali, con mercati del lavoro più dinamici: es. Milano e Barcellona

Trends mercato abitativo pre-crisi

Aumento dello stock, dei prezzi e delle transazioni fino al 2006 ma a velocità diverse

- 🏠 Stock: la sola città che ha bloccato la costruzione è Ginevra mentre Zagabria ha visto aumento del +22% di cui 98% in proprietà
- 🏠 Prezzi: aumenti di più del 50% nella maggior parte delle città, maggior segmentazione del mercato e differenziazione del contesto urbano (es. Barcellona, aumento medio del 150%, in aree più attraenti 300%)
- 🏠 aumenti non compensati da eventuali aumenti del reddito disponibile (fa eccezione Stoccolma): es. Barcellona +30% x +150%
- 🏠 Aumento accelerato del tasso di proprietà
- 🏠 Dismissione pubblica di case popolari

Mercato abitativo dall'innesco della crisi

- ▣ Generalizzata riduzione del numero di transazioni e dell'attività edilizia
- ▣ Ma non ovunque rilevante riduzione dei prezzi: Milano e Ginevra X Brescia, Varsavia, Medway o Barcellona
- ▣ Aumenti degli sfratti
- ▣ Aumento della soglia di accesso alla casa: problemi di affordability generalizzati ma con effetti distributivi diversi

Gruppi di popolazione più vulnerabili

- Migranti: molto più affittuari che proprietari, peggiore qualità abitativa, più segnati dal credit-crunch, discriminazione surcharges
- Anziani: effetti di gentrificazione a Berlino e Barcellona; scarto tra costi di mantenimento della casa (ormai di proprietà) e pensioni nelle città croate e polacche
- Giovani: a seconda della città/paesi, ritardi nel costituire nuclei propri, sovraffollamento, studenti, giovani coppie con figli; La crisi economica ha aumentato il livello di vulnerabilità abitativa di gruppi le cui difficoltà erano già innescate prima della crisi stessa

Le politiche abitative vedono processi convergenti verso:

- ▣ Una diminuzione delle agenzie pubbliche che offrono affordable housing
- ▣ Incentivi crescenti alla proprietà
- ▣ Liberalizzazione della regolazione pubblica degli affitti
- ▣ Privatizzazione dello stock pubblico
- ▣ Spostamento degli incentivi dall'offerta alla domanda
- ▣ Relativo poco margine di manovra per la scala locale

A livello locale, nelle città studiate

Social/public housing

- ☞ A prescindere dai regimi di welfare in cui si collocano le città, riduzione del «settore sociale» (tagli a sussidi per costruzione e privatizzazione dell'esistente) a fronte di una crescita nella domanda di affordable housing. Le uniche città in cui si è investito accrescendo lo stock disponibile sono quelle francesi.
- ☞ Aumento delle liste di attesa (anche laddove le case pubbliche sono consistenti come ad es. a Birmingham dove pesano per il 25% dell'intero stock abitativo, 30.000 per 5.000 case allocate/anno o ad Amsterdam, 11 anni in media in lista d'attesa, Milano 20.000 per 1.000 allocazioni annue)
- ☞ Con procedure diverse: per es. a Milano 80% delle case pubbliche sono allocate per emergenze derogando le liste d'attesa, a Brescia meno del 10%.
- ☞ Il caso di Berlino che perde finanziamenti nazionali e perde progressivamente lo stock di social housing, il caso di Munster e le privatizzazioni fallite
- ☞ Imposizione di quote di social housing nelle aree/progetti privati (a Medway 25%, a Milano.... 5%)!

A livello locale, nelle città studiate

Sostegni economici/benefici fiscali

- ▣ Aumento di coloro che ricevono sostegni per il pagamento dell'affitto durante la crisi: Birmingham (a questo scopo il 15% del budget comunale), Medway, Nijmegen, Amsterdam, Zagabria
- ▣ Programmi di accompagnamento e piani di rientro per morosità (es. Amsterdam, con il programma «Get On it Early»)
- ▣ Sussidio per l'emancipazione abitativa dei giovani under 30 (210euro/mese per 4 anni) a Barcellona
- ▣ A Milano, contributo per residenti erp «contributo di solidarietà»
- ▣ A Brescia bonus per inquilini che usano il canone concordato
- ▣ Agenzie di mediazione per matching domanda e offerta con garanzie

A livello locale, nelle città studiate altre azioni

- ▮ Per combattere la homelessness....
- ▮ Rigenerazione urbana e politiche integrate: casa e servizi sociali, integrazione lavorativa, programmi finanziati a livello EU, nazionale, regionale e locale, «Neighborhood management» (Berlino), «Urban Social Cohesion Plan» (Lille e Nantes), «Contratti di quartiere» (Milano e Brescia)

L'INNOVAZIONE SOCIALE E' CRUCIALE!