

ESPON



**Co-funded by
the European Union**
Interreg

House 4 All:

Accesso ad alloggi a prezzi accessibili e
di qualità per tutti

Access to Affordable and Quality
Housing for All People

Traduzione in italiano curata dalla UO CTME della Regione del Veneto

1. Accesso a un alloggio conveniente e di qualità per tutti

Il progetto di ricerca europeo "Access to affordable and quality housing for all people" (House4All) mira a fornire una panoramica completa e comparativa di come le politiche abitative vengono erogate nel territorio ESPON e a sviluppare una definizione completa di accessibilità abitativa a livello UE, tenendo conto di un'ampia gamma di indicatori e della diversità dei territori europei e delle loro specificità. Inoltre, il progetto indaga e mappa le attuali politiche pubbliche in materia di alloggi accessibili e di qualità in Europa. Indica in che misura queste sono coordinate a diversi livelli geografici e integrate nelle politiche di pianificazione spaziale e di sviluppo territoriale, nonché allineate con le strategie di sviluppo territoriale. A tal fine, il progetto sviluppa tre output principali. In primo luogo, una mappatura, a livello europeo, della accessibilità e della qualità degli alloggi

su scala regionale, basata su una combinazione di dati raccolti sul web e fonti tradizionali. In secondo luogo, un European Housing Policy Compendium che delinea la struttura dei mercati immobiliari nazionali, delle politiche e della governance. In terzo luogo, una serie di casi di studio per indagare come alloggi accessibili e di qualità possano essere messi a disposizione. In definitiva, i risultati del progetto contribuiranno a fornire raccomandazioni ai decisori politici in tutta Europa, a diversi livelli geografici, su come creare e fornire accesso ad alloggi accessibili e di qualità. Il progetto è iniziato a settembre 2023 e sarà completato nel mese di luglio 2025.

DISCLAIMER:

Le mappature rappresentano una prima prova concettuale che mostra la portata di ciò che verrà prodotto nell'ambito del progetto HOUSE4ALL!



Picture: <https://www.wien.gv.at/stadtplanung/aspn-seestadt>

2. Il consorzio del progetto

Il consorzio House4All è guidato da TUWien, dove diverse unità di ricerca collaborano per lo scopo di questa ricerca. La TU Wien **Research Unit Urban and Regional Research (SRF)**, guidata dalla Prof. Dr. Franziska Sielker, funge da leader del gruppo di ricerca. Sono inoltre coinvolti la Research Unit Sociology e il New Social Housing Centre, che funge da intermediario tra la politica e il mondo accademico.

Housing Europe è la Federazione Europea dell'edilizia abitativa pubblica, cooperativa e sociale. Dal 1988 è una rete di 46 federazioni nazionali e regionali che riuniscono 43.000 fornitori di alloggi in 25 paesi. Nel progetto, Housing Europe è incaricata dello sviluppo del compendio delle politiche abitative.

Il **Metropolitan Research Institute (MRI)** con sede a Budapest è stato fondato nel 1989. Il suo lavoro è dedicato all'edilizia abitativa, ai problemi sociali e allo sviluppo urbano con un'eccellente conoscenza sia delle questioni concettuali che empiriche riguardanti l'edilizia abitativa.

MCRIT è una società di consulenza urbanistica che mira a supportare città e regioni vivibili, vantando al contempo una consolidata esperienza nel supporto al processo decisionale politico che integra valutazioni quantitative e qualitative di molteplici criteri di valutazione.

Inoltre, **InAtlas**, in quanto azienda di Big Data e Location Intelligence focalizzata su geomarketing e analisi dei dati, offre una competenza specifica in web scrapping. Entrambe le istituzioni sono responsabili delle attività di analisi dei dati e di mappatura, con l'obiettivo di integrare le piattaforme dati esistenti con un'attività di web scraping a livello europeo.

Il **Dipartimento di Architettura dell'Università Aalto** integra le competenze del progetto con l'esperienza di ricerca in ambito abitativo e con metodologie di studi comparativi sulle politiche abitative in Europa.

Il Dipartimento di Architettura e di Studi Urbani del **Politecnico di Milano** arricchisce ulteriormente il consorzio con la sua vasta competenza nella ricerca di casi di studio e nell'analisi dei gruppi vulnerabili, nel contesto delle politiche urbane e abitative.

Infine, **Spatial Foresight** apporta l'esperienza del progetto ESPON Compass nello sviluppo del compendio sull'edilizia abitativa e si collega ai meccanismi di finanziamento dell'UE per l'implementazione di progetti abitativi.



3. Accessibilità degli alloggi a livello regionale

Attualmente non esiste, a livello europeo, la disponibilità sistematica di dati sull'accessibilità economica degli alloggi a livello regionale, dalle fonti informative tradizionali. Il consorzio di progetto intende ricorrere pertanto alle attività di web scraping per ottenere un'indicazione dei costi degli alloggi in termini di acquisto e affitto. Poiché l'accessibilità economica è anche una questione di reddito, i dati vengono integrati con fonti di dati tradizionali per calcolare diversi indicatori di accessibilità economica. Questo approccio consente al gruppo di lavoro di produrre una mappa paneuropea dell'accessibilità economica degli alloggi.

Ci sono due fonti principali che vengono utilizzate per la realizzazione delle mappe sulla accessibilità. Si tratta di annunci immobiliari raccolti tramite web scraping e dati amministrativi sul reddito ottenuti da Eurostat. L'unità spaziale di analisi sono le regioni NUTS3. I prezzi sono intesi quali prezzi medi per regione, calcolati da un set di dati raccolti il 07/03/2024, e utilizzati a seguito di una pulizia di dati (rimozione di valori anomali e degli annunci non completi). Il reddito è approssimato con il PIL pro capite in euro (ultimo disponibile) a livello NUTS3.

Rent affordability spending 40% of monthly income (m²)

DISCLAIMER

This map is a first proof of concept that shows the extent of what will be produced in the framework of the HOUSE4ALL project.

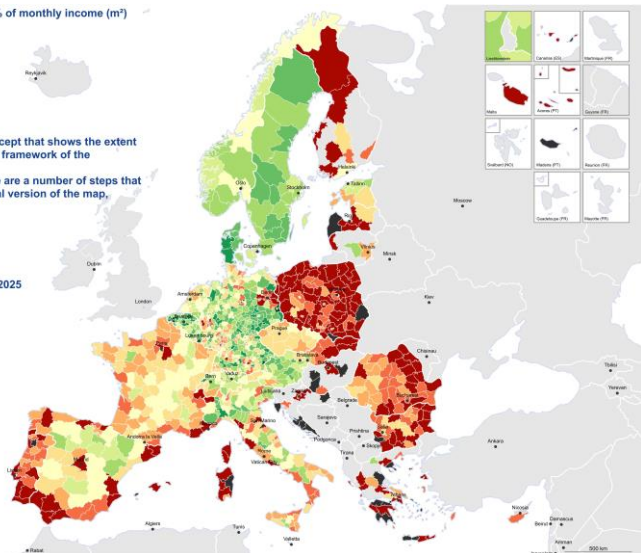
It is work in progress and there are a number of steps that need to be taken towards a final version of the map, namely:

- data cleaning
- data harmonisation
- gap completion

Final maps will be available in 2025

Legend

- Less than 30 m²
- Between 30 and 50 m²
- Between 50 and 60 m²
- Between 60 and 70 m²
- Between 70 and 80 m²
- Between 80 and 90 m²
- Between 90 and 100 m²
- Between 100 and 120 m²
- Between 120 and 150 m²
- Between 150 and 200 m²
- More than 200 m²



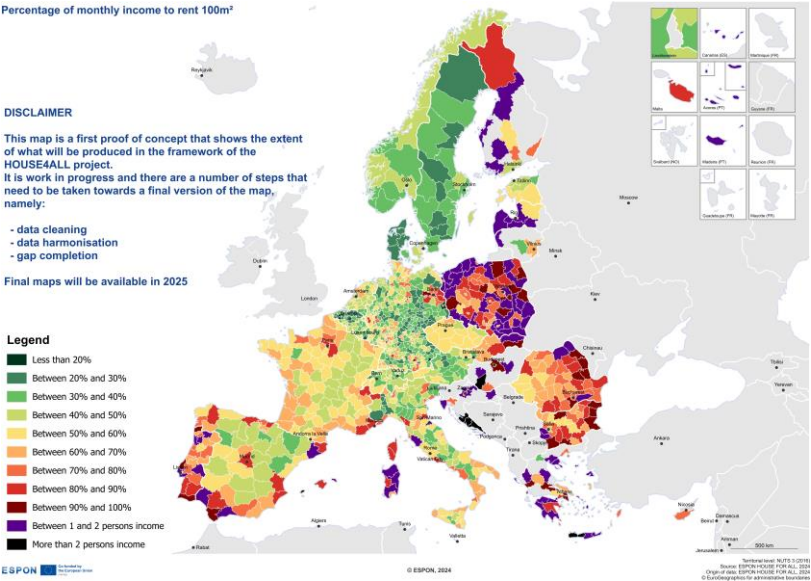
Si precisa che allo stato dell'arte i dati relativi alla Slovenia, Finlandia, Ungheria e Lituania sono attualmente incompleti, ma saranno presto disponibili nella loro versione integrale.

3.1 Accessibilità delle case in affitto

Le prime due mappe illustrano l'accessibilità economica degli alloggi in affitto nell'area ESPON. Un indicatore mostra i metri quadri massimi che possono essere affittati con il 40% del reddito mensile di una persona. Il secondo indicatore mostra la percentuale di reddito mensile richiesta per affittare un'abitazione media di 100 metri quadri. Entrambe le mappe mostrano un quadro molto simile dell'accessibilità economica degli alloggi in affitto, e mostrano un divario

geografico sostanziale tra Europa occidentale, centrale e orientale. Polonia, Bulgaria e Romania sembrano avere livelli molto bassi di accessibilità degli affitti, il che potrebbe essere dovuto al carattere residuale del mercato degli affitti in questi sistemi abitativi. Le regioni che contengono e circondano capitali come Parigi, Berlino, Lisbona e Madrid risultano spesso meno accessibili rispetto al resto del paese.

Inoltre, le regioni costiere tendono a essere meno accessibili rispetto alle regioni interne, in particolare in Spagna e Francia. In Italia c'è una differenza sostanziale tra la costa occidentale e quella orientale.



3.2 Accessibilità all'acquisto

La seconda coppia di mappe mostra l'accessibilità economica degli alloggi in termini di acquisto.

Un indicatore mostra i metri quadri massimi che possono essere acquistati con il 40% del reddito medio guadagnato da una persona in 10 anni.

Il secondo indicatore mostra il numero di anni necessari per acquistare un'abitazione di 100 metri quadri spendendo il 40% del reddito annuo.

Affordable m² with 40 percent of 10 years income

DISCLAIMER

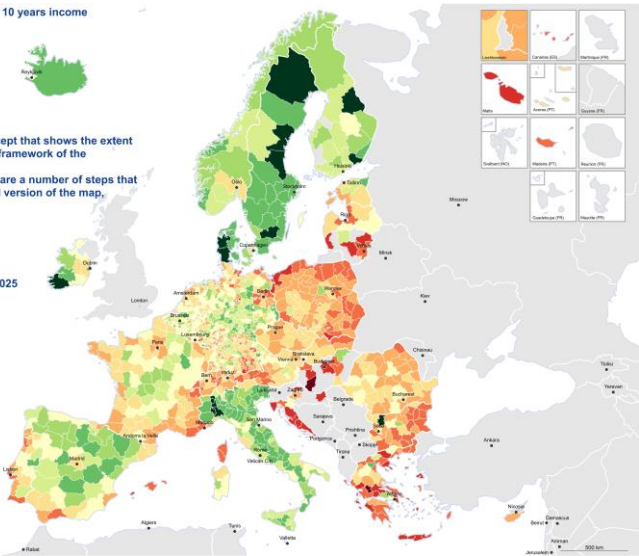
This map is a first proof of concept that shows the extent of what will be produced in the framework of the HOUSE4ALL project. It is work in progress and there are a number of steps that need to be taken towards a final version of the map, namely:

- data cleaning
- data harmonisation
- gap completion

Final maps will be available in 2025

Legend

- Less than 25 m²
- 25 to 50 m²
- 50 to 75 m²
- 75 to 100 m²
- 100 to 125 m²
- 125 to 150 m²
- 150 to 175 m²
- 175 to 200 m²
- 200 to 300 m²
- More than 300 m²



Number of years to assume buying 100m² spending 40% of annual income

DISCLAIMER

This map is a first proof of concept that shows the extent of what will be produced in the framework of the HOUSE4ALL project. It is work in progress and there are a number of steps that need to be taken towards a final version of the map, namely:

- data cleaning
- data harmonisation
- gap completion

Final maps will be available in 2025

Legend

- Less than 5 years
- 5 to 10 years
- 10 to 15 years
- 15 to 20 years
- 20 to 25 years
- 25 to 30 years
- 30 to 35 years
- More than 35 years

ESPON

© ESPON, 2024



Similmente all'analisi dell'accessibilità all'affitto, entrambe le mappe mostrano un quadro molto simile dell'accessibilità all'acquisto di alloggi. Sebbene i paesi dell'Europa orientale appaiano di nuovo piuttosto inaccessibili, il quadro generale è molto più eterogeneo. In particolare, le regioni alpine mostrano livelli piuttosto bassi di accessibilità. Di nuovo, le regioni che contengono e circondano capitali come Parigi, Berlino, Lisbona e Madrid

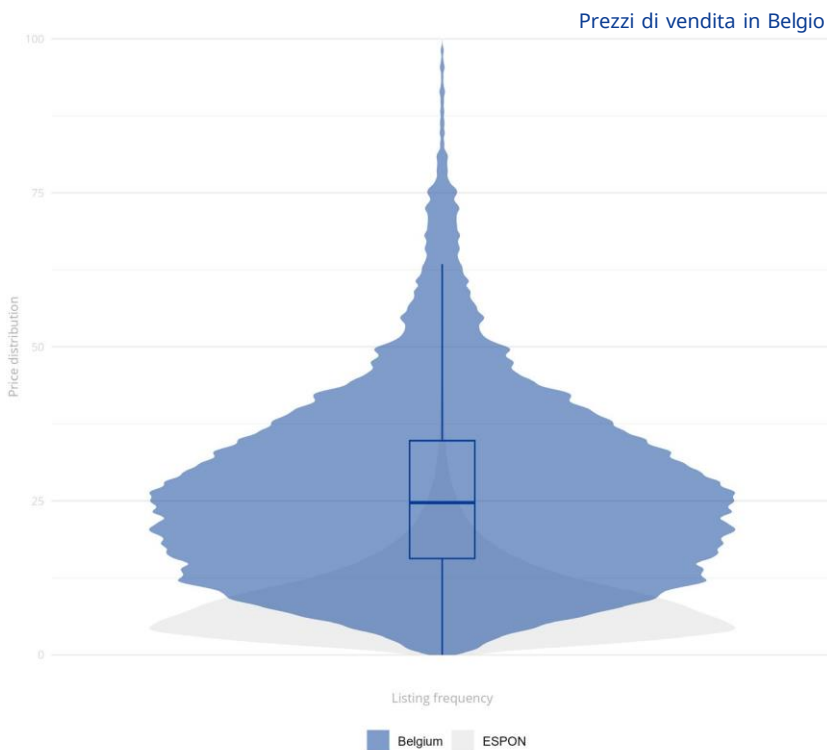
sono spesso meno accessibili rispetto al resto del paese. Inoltre, le regioni costiere tendono a essere meno accessibili, il che è chiaramente visibile nei Paesi Bassi e in Germania, Portogallo, Spagna e Francia.

4. Distribuzione nazionale dei prezzi delle abitazioni

I seguenti “grafici a violino” rappresentano una visualizzazione delle distribuzioni nazionali dei prezzi di vendita e di affitto. La rappresentazione delle distribuzioni dei prezzi serve ad analizzare la relativa disponibilità di determinati segmenti di prezzo. I seguenti grafici si riferiscono ai dati raccolti a marzo, aprile e maggio del 2024 e utilizzano solo annunci pubblicitari validi per qualsiasi tipo di alloggio.

I dati sono visualizzati per paese, separando le vendite (blu) e gli affitti (arancione). Lungo l'asse Y vediamo il prezzo dal più basso al più alto. L'asse X rappresenta la frequenza dei valori di prezzo nei dati. Quindi, un valore X più alto significa più pubblicità per una certa fascia di prezzo.

I grafici sono doppiamente normalizzati in modo che possano essere confrontati tra loro diversi paesi.

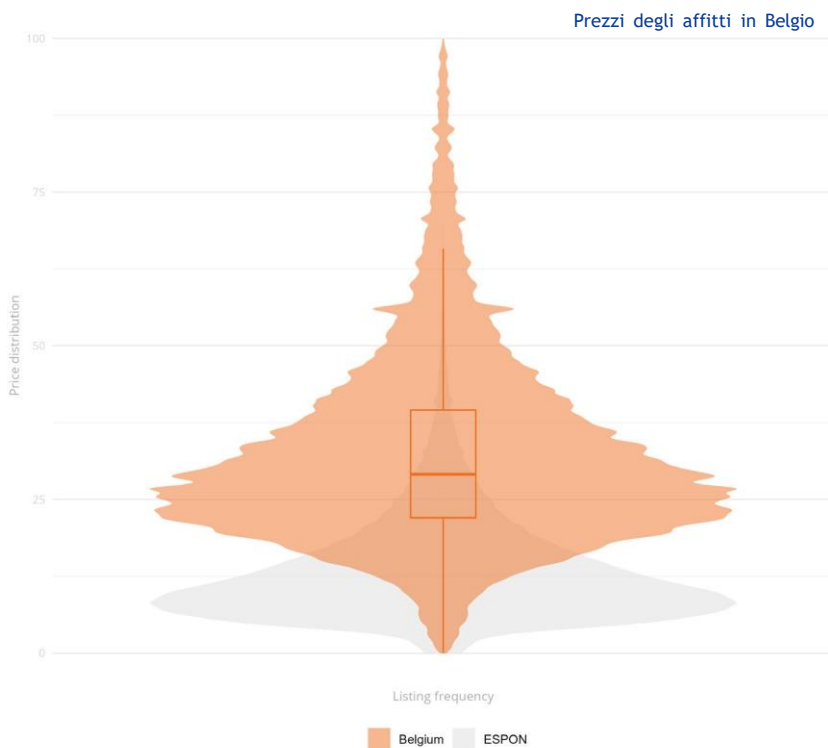


Belgium sample: 71.287 listings
ESPON sample: 11.056.131 listings

Ciò significa che i prezzi per ogni singolo paese vengono trasformati in una scala 0-100 invece di mostrare i valori assoluti. Lo stesso accade per la frequenza, poiché il campione per ogni paese differisce in modo significativo. Nei grafici abbiamo inoltre incluso dei box plot convenzionali che visualizzano la mediana, i quartili e i valori estremi. Entrambi sono tracciati rispetto alla distribuzione dei dati illimitata dell'intero spazio ESPON come benchmark.

4.1 L'esempio del Belgio

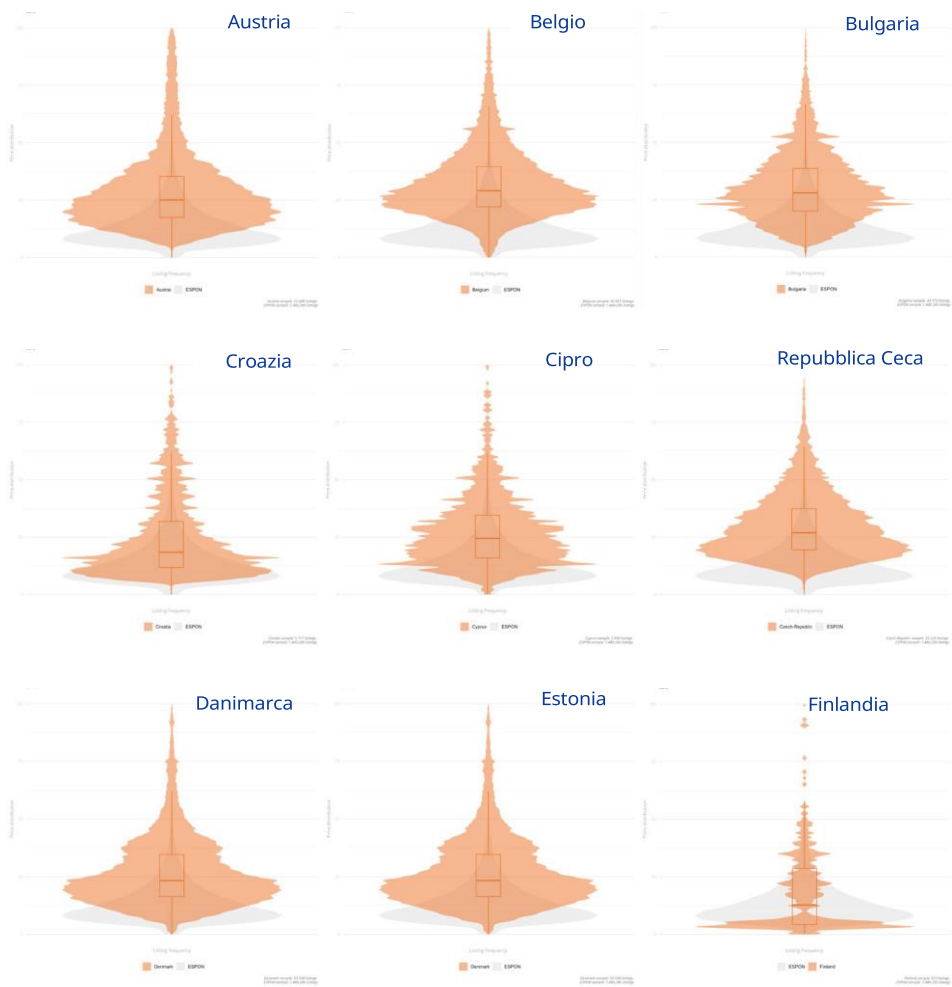
L'esempio raffigurato relativo al Belgio mostra che c'è un'attività di mercato molto più elevata di unità abitative a prezzo medio rispetto allo spazio ESPON sia in termini di vendite che di affitti. In particolare, c'è una grave mancanza di unità in affitto molto convenienti nella fascia più bassa della distribuzione dei prezzi.

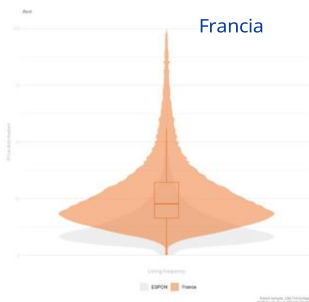


4.2 Distribuzione degli affitti nello spazio ESPON

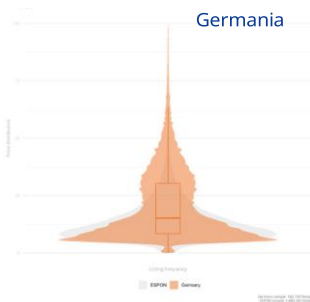
I grafici a violino presentati di seguito si basano sui dati raccolti a marzo, aprile e maggio 2024. Questi risultati sono preliminari e probabilmente cambieranno man mano che verranno raccolti dei dati

aggiuntivi nel corso del progetto. Non tutti i paesi ESPON sono attualmente rappresentati in questa pubblicazione in quanto sono ancora in corso le attività di rielaborazione dei dati. Al termine del progetto House4All saranno disponibili i dati relativi a tutti i paesi dell’area ESPON.

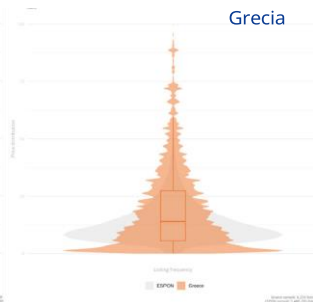




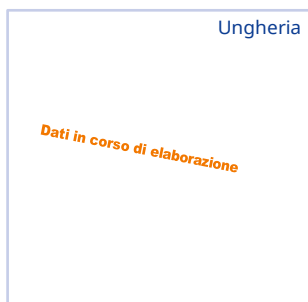
Francia



Germania



Grecia



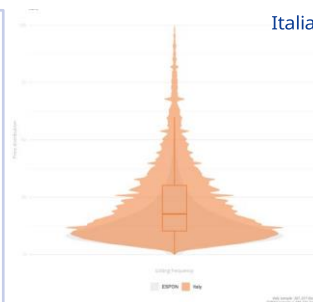
Ungheria

Dati in corso di elaborazione



Irlanda

Dati in corso di elaborazione

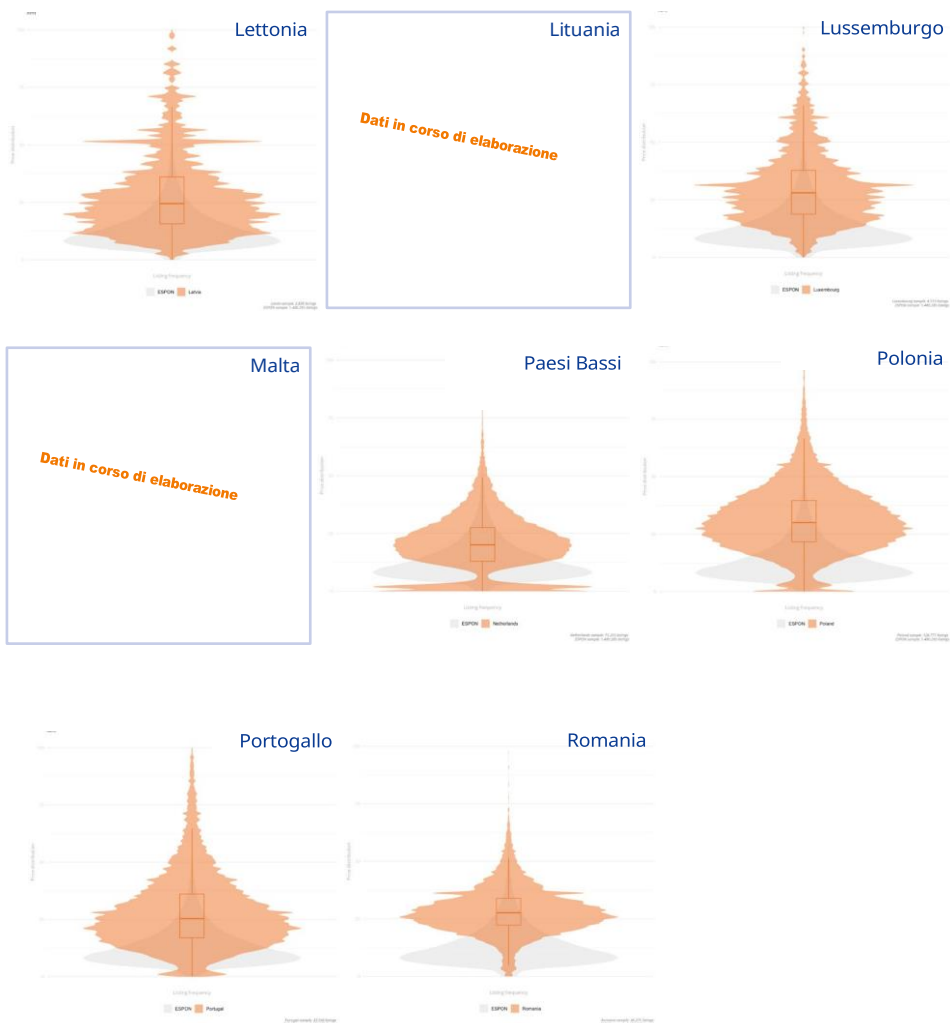


Italia

Quasi tutti i paesi nel campione attuale, supportati da un numero sostanziale di osservazioni, tendono a una distribuzione asimmetrica verso destra. Pertanto, tendono a esserci forti valori anomali nel segmento degli affitti più costosi e molto meno in quelli più economici. Nella maggior parte dei paesi, il segmento di

mercato con prezzo medio è quello con la maggiore attività di mercato.

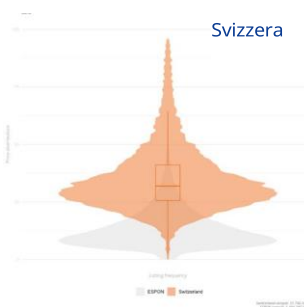
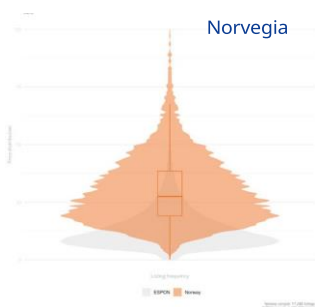
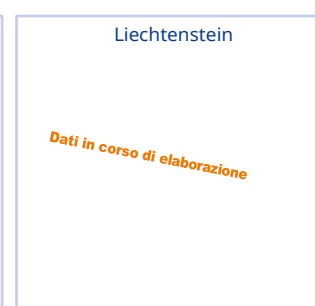
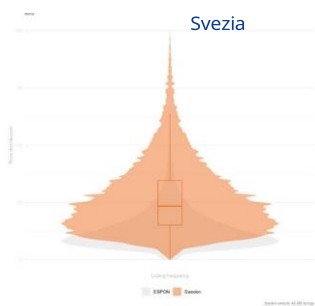
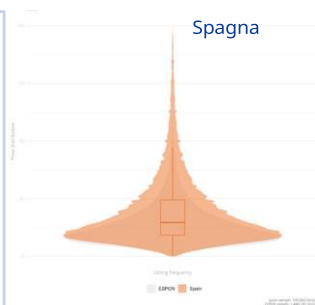
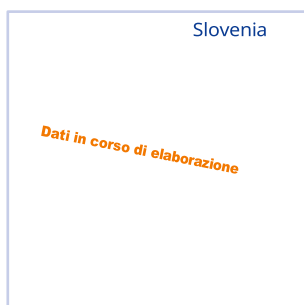
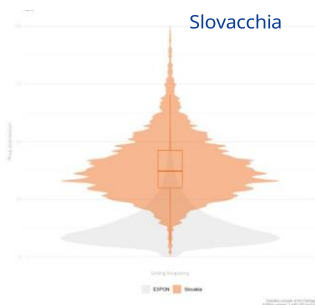
È interessante notare che alcuni paesi, come i Paesi Bassi, mostrano una distribuzione bimodale con una elevata concentrazione, inattesa, di



annunci pubblicitari nella fascia molto bassa della distribuzione dei prezzi di affitto. Tuttavia, diversi paesi tra cui Grecia, Italia, Spagna e Finlandia presentano una modalità singola nella fascia molto bassa, il che suggerisce che il mercato degli affitti in questi paesi fornisce principalmente alloggi per le

fascie di reddito più basse.

La distribuzione dei prezzi degli affitti in Italia è sorprendentemente in linea con l'ampia distribuzione ESPON. Da notare che Svizzera e Romania mostrano una sorprendente



similarità quando si tratta della distribuzione degli annunci pubblicitari nei segmenti di prezzo degli affitti. La Polonia è l'unico paese che mostra una distribuzione dei prezzi degli affitti vicina alla normalità, con un alto grado di simmetria attorno al segmento di densità più elevata.

È già disponibile una serie di grafici relativi ai prezzi di acquisto, tuttavia non è stata inclusa nella presente pubblicazione.

PRINCIPALI RISULTATI

- L'analisi dei dati sui prezzi delle abitazioni tramite il web consente di mappare i livelli di accessibilità economica degli alloggi a livello regionale, ai prezzi di mercato correnti.
- I risultati in termini di accessibilità economica degli alloggi variano notevolmente sia all'interno che tra i paesi europei.
- Esistono differenze sostanziali a livello regionale tra la convenienza dell'affitto e quella dell'acquisto di un alloggio.
- I dati raccolti sui prezzi delle abitazioni consentono inoltre di ottenere informazioni preziose sull'andamento del mercato in determinati segmenti di prezzo.
- Dimensioni, qualità e posizione incidono profondamente sulla convenienza di un'unità abitativa.

ULTERIORI PASSI

- Il web scraping verrà ripetuto costantemente durante tutto il progetto per ottenere dati locali e affidabili sui prezzi e sulla qualità degli alloggi.
- Sia i dati sui prezzi che quelli sui redditi saranno corretti per tenere conto delle differenze nelle normative e nella tassazione nazionali.
- Dai dati saranno ricavati ulteriori indicatori relativi alla qualità degli alloggi.
- Un compendio sulle politiche abitative completerà l'analisi dei dati, fornendo un'analisi completa e comparabile delle politiche e della governance abitative nell'ambito ESPON.
- Casi studio in diverse città europee consentiranno inoltre di analizzare più approfonditamente buone pratiche di progetti e di politiche abitative.

