



Il sostegno pubblico per l'affitto migliora il benessere delle famiglie?

Problema

Un numero crescente di individui manifesta difficoltà nel sostenere una condizione residenziale accettabile. È il fenomeno del disagio abitativo, a cui si riconduce un ampio spettro di situazioni che, con diversi gradi di intensità, rendono un alloggio non accessibile o inadeguato alle esigenze di chi vi abita.

Le politiche abitative sono destinate a rispondere a svariate forme di disagio in cui versano i nuclei familiari meno abbienti. L'estremizzazione del problema è quello dei senzatetto, tuttora rilevante anche per le economie più sviluppate: negli Stati Uniti, tra il 2007 e il 2013 questi sono aumentati del 9% e nello stesso periodo i nuclei familiari residenti sono diminuiti di 71.620 unità.

Più in generale, è l'aspetto dell'accessibilità al mercato immobiliare a destare maggiore allarme: secondo l'Urban Institute, nel 2015 erano più di 20 milioni i nuclei familiari statunitensi gravati da costi eccessivi. Si tratta del risultato di una situazione che è andata progressivamente peggiorando negli ultimi anni, con un rapporto tra i redditi dei cittadini e i valori delle abitazioni che dall'inizio del 2013 alla fine del 2015 è calato del 20%, confermando un marcato calo del potere di acquisto sul mercato immobiliare.

Anche in Europa, in particolare dopo il 2009, è stato osservato un rincaro del mercato immobiliare che sopravanza la crescita dei livelli di reddito e non mancano situazioni di estremo disagio: a titolo esemplificativo si può citare proprio il caso dell'Italia, dove attualmente i nuclei familiari nella condizione di disagio abitativo sono più di due

milioni (un terzo dei quali nelle strutture residenziali pubbliche), mentre la stima dei senzatetto supera le 50.000 unità.

Soluzione

Tra le possibili forme di intervento pubblico contro il disagio abitativo vi è il contributo a parziale copertura del canone di locazione.

In estrema sintesi l'insieme degli interventi pubblici a contrasto delle situazioni di disagio abitativo è catalogabile in tre categorie: i) le abitazioni di proprietà pubblica da concedere in locazione (comunemente dette case popolari); ii) i sussidi ai locatori che riducono i canoni di locazione; iii) i voucher (contributi) destinati ai locatari a parziale copertura del canone di locazione.

Negli Stati Uniti gli interventi a mezzo voucher (noti come *Section 8 voucher*) si rivolgono attualmente a circa due milioni di famiglie, di cui quasi la metà con minori a carico. L'obiettivo principale di questo intervento è consentire alle famiglie al di sotto di una determinata soglia di reddito di affittare un'abitazione dignitosa ed economicamente accessibile.

Per richiedere il voucher sono necessari tre requisiti: (i) possedere un reddito inferiore al 50% rispetto al reddito mediano del paese o dell'area metropolitana in cui si vive, (ii) scegliere una casa in affitto disponibile sul mercato e (iii) essere disposti a coprire il 30% del canone di affitto. Il sostegno pubblico copre il restante 70% sotto forma di voucher.



Risultati

La disponibilità del voucher comporta mediamente effetti negativi sul reddito di breve periodo, con un progressivo riassorbimento nei 5 anni successivi.

Al di là dell'obiettivo primario di supportare la locazione, la scelta di non vincolare il sostegno ad una abitazione fisica preesistente (in Italia tipicamente la casa popolare, o il rimborso di una parte del canone già pagato) implica la volontà di scoraggiare la concentrazione delle famiglie meno abbienti nei quartieri più degradati, dove i canoni di locazione sono più a buon mercato. Chi riceve il voucher è incoraggiato a cercare una residenza più vicina al posto di lavoro, con scuole e servizi migliori e con meno criminalità. Da ciò si attendono esiti positivi sui redditi e sul benessere delle famiglie. D'altro canto si possono ipotizzare ricadute negative, soprattutto nel breve periodo. Ad esempio, il trasloco e l'ambientamento richiedono tempo ed energie che vanno a sottrarsi al lavoro, così come la parziale ricostruzione della rete sociale di riferimento. In aggiunta, l'incidenza del voucher sul reddito è decrescente e può scoraggiare la ricerca di maggiori guadagni, attraverso un lavoro migliore ma più impegnativo.

L'esperienza statunitense è ricca di studi in questo ambito; tra le esperienze più emblematiche *Moving to Opportunity* e *Welfare to Work*, con conclusioni non particolarmente positive. La generalizzabilità di questi risultati è però limitata, tanto per la scelta di target specifici (le sole famiglie a rischio di esclusione sociale, residenti nelle case popolari in quartieri urbani degradati), quanto per la collocazione geografica, dal momento che tali esperienze si concentravano in città di medie o grandi dimensioni, con un numero di abitanti mai inferiore a 200.000.

Uno studio condotto nel 2011 si concentra invece sull'impatto generale dei voucher, senza vincoli territoriali o di target. L'oggetto è il funzionamento dei voucher nello stato del Wisconsin tra il 2000 e il

2003, dove i beneficiari sono stati poco meno di 20.000. Innanzitutto il voucher determina una maggiore propensione a cambiare residenza, sia nel breve sia nel lungo periodo (+8 punti percentuali). Nel lungo periodo la mobilità geografica è associata ad una maggiore qualità della vita: le famiglie si spostano verso quartieri con scolarità più elevata (+0,5 punti percentuali) e con tassi di povertà e disoccupazione inferiori (-0,3 e -0,2 punti percentuali). Per quanto riguarda la condizione economica, le stime mostrano una generale riduzione del reddito nel primo anno (in media 858 dollari in meno, pari a 12 punti percentuali). Tale riduzione tende a riassorbirsi nel tempo: dopo 5 anni il differenziale negativo associato al voucher si è quasi ridotto a un terzo. Ciò indica che superata una prima fase di assestamento, il reddito dei beneficiari cresce ad un ritmo superiore. Un orizzonte quinquennale non è tuttavia sufficiente a chiarire se tale crescita si manterrà fino a colmare il gap e a garantire un beneficio reale. I risultati variano notevolmente tra soggetti con caratteristiche differenti e penalizzano i single, le minoranze etniche e le coppie senza figli: per questi l'effetto è negativo e persistente. Sul versante della collocazione geografica, gli effetti sono inizialmente peggiori nelle aree urbane rispetto a quelle rurali, ma è decisamente più veloce il successivo recupero.

Metodo

La valutazione si basa su un disegno non sperimentale con gruppo di confronto. Partendo dall'insieme dei potenziali percettori di sostegni al reddito, gli esiti dei beneficiari del voucher sono confrontati con quelli dei non beneficiari. Il confronto è condotto a parità di condizioni ricorrendo ad una procedura di *matching* (abbinamento): ciascun beneficiario è abbinato al non beneficiario più simile rispetto alle caratteristiche anagrafiche, socio-demografiche ed economiche di partenza.

BIBLIOGRAFIA: CARLSON D., HAVEMAN R., KAPLAN T., WOLFE B. (2011), *LONG-TERM EFFECTS OF PUBLIC LOW-INCOME HOUSING VOUCHERS ON WORK, EARNINGS, AND NEIGHBORHOOD QUALITY*, LA FOLLETTE SCHOOL, WORKING PAPER No. 2008-013.

AUTORE DELLA SCHEDA: GIANLUCA STRADA (ASVAPP)

