PUBBLICATO IL POLICY BRIEF DEL POLICY INSTITUTE DELLA LUISS SCHOOL OF GOVERNMENT SULL'ANALISI METODOLOGICA E DI IMPATTO DELLA PROPOSTA EUROPEA SULL'EDILIZIA ACCESSIBILE

Coordinato dal Professor Luciano Monti, docente di Politiche dell'Unione europea presso la Luiss di Roma, Il *Policy brief* "Analisi metodologica e degli elementi per valutare l'impatto sulla crisi abitativa, sull'economia locale e il mercato del lavoro nei paesi membri dell'Unione europea" dell'Affordable Housing Act vuole fornire alcuni elementi utili per meglio perimetrare **l'impatto** della attuale proposta della Commissione europea relativa all'introduzione del Regolamento che istituisce un quadro per misure negli Stati membri a salvaguardia della disponibilità di alloggi e della loro accessibilità economica (*Regolamento sugli alloggi a prezzi accessibili*).

Facendo ricorso a un **approccio multidimensionale**, l'analisi è stata condotta su **tre livelli**. Il **primo** livello di analisi si è concentrato sugli **aspetti metodologici** e in particolare sull'analisi del pan**iere di indicatori** utilizzato per formulare un approccio comune volto a rilevare la sussistenza di tensioni abitative e Il ricorso al pre-screening dell'*Housing stress* facendo affidamento a rilevazioni effettuate a differenti livelli di granularità. Questa analisi ha messo in luce **diverse criticità**, sia sotto il profilo dell'idoneità del parametro prescelto a rappresentare concretamente l'intensità della crisi abitativa e delle cause che la generano. sia sotto l'aspetto della **raccolta e disponibilità dei dati** talvolta di difficile comparazione se non rilevati con la medesima granularità.

Un **secondo** ambito di analisi, di natura strettamente **economica**, si è concentrato **sull'offerta di edilizia abitativa**, sia di natura pubblica che privata e sull'esame dei dati relativi alla filiera produttiva dell'offerta di servizi di affitto a breve e la dimensione degli operatori coinvolti in questo processo. Su quest'ultimo aspetto, in particolare, per la evidente indisponibilità di dati aggregati, **non paiono essere state prese in considerazione le esternalità negative** non solo sugli host privati prevalentemente a gestione familiare ma anche sull'indotto generato dai servizi di accoglienza e manutenzione. Il versante invece del sostegno all'offerta abitativa pubblica e privata, pur presa in considerazione, rimane invece sullo sfondo dell'analisi.

Infine, una indagine empirica ha dato spazio alle attuali e più significative **esperienze locali di restrizione dell'esercizio di affitti a breve**, al suo impatto sui flussi turistici e sull'economia territoriale.

LE EVIDENZE DEL RAPPORTO

- Il Price To Income (PTI) alla base del regolamento – che combina il prezzo delle transazioni degli immobili rilevato a livello **subregionale** e il reddito pro-capite rilevato a livello **regionale** – può introdurre distorsioni nella misurazione dello stress abitativo a livello territoriale;
- A fronte di circa 15 milioni di alloggi sociali nell'Unione, pari a una quota aggregata di poco superiore al 7% dello stock, **il valore mediano tra i Paesi si ferma al 3%**;
- Non rappresenta un fattore rilevante della crisi il **fenomeno degli affitti brevi**, che benché in forte crescita, **non interessano che l'1,2 degli alloggi disponibili**, quando invece il **20% del patrimonio immobiliare risulta non utilizzato**. Per contro la rendita generata dai suddetti affitti rappresenta un reddito significativo per molti proprietari;

- I **sette** casi analizzati – e più significativi – a livello empirico di città **europee** ed **extraeuropee** che nel corso degli ultimi anni hanno introdotto misure restrittive agli affitti a breve termine, a distanza di alcuni anni **presentano tutte esternalità negative** in termini di valori dei canoni di affitto e vendita, forte aumento nei prezzi degli alberghi, effetti trascurabili nel passaggio da affitti a breve termine ad affitti a lungo termine.