

Dinamiche demografiche e domanda di abitazione in Toscana

Firenze, 2 dicembre 2011

Luciano Pallini – Ance Toscana
Sara Pucci – Confindustria Toscana

Le stime sulle previsioni delle famiglie sono a cura di Renzo Vettori – Associazione Industriali Pistoia

Domanda ed offerta di abitazioni: un modello di lettura

La domanda di abitazioni

A. Il segmento per l'abitare permanente

1. La domanda primaria dai nuovi nuclei familiari
2. La domanda da riallineamento dell'abitazione alla dimensione del nucleo familiare
 1. Eliminazione di condizioni di sovraffollamento e di coabitazione forzata
 2. Eliminazione del sottoutilizzo e dei relativi extra-costi (spese gestionali fisse o anelastiche)
3. La domanda di qualità in corrispondenza dell'avanzamento sociale del nucleo (ed in tempi di crisi anche quella generata dal percorso inverso)

B. Il segmento per l'investire

1. La domanda di case per vacanze
2. La domanda delle famiglie come bene rifugio ed investimento

C. Il segmento per l'abitare temporaneo

1. I city users professionali, in genere professionisti del terziario ma anche lavoratori impegnati per progetti di durata limitata
2. Gli studenti

D. Il segmento per l'emergenza

1. La domanda degli immigrati
2. La domanda degli homeless, dei nuovi poveri e delle sistemazioni precarie

L'offerta di abitazioni

A. Componenti positive

1. La mobilità interna al patrimonio abitativo occupato
2. Il recupero a fini abitativi di abitazioni esistenti non occupate (recupero edilizio)
3. La riconversione a residenza di immobili con altre destinazioni (ristrutturazione urbanistica)
4. La nuova edificazione

B. Componenti negative

1. La destinazione ad altri usi – professionali ed economici – di abitazioni occupate
2. L'esclusione dall'abitare per subentrare condizioni di degrado

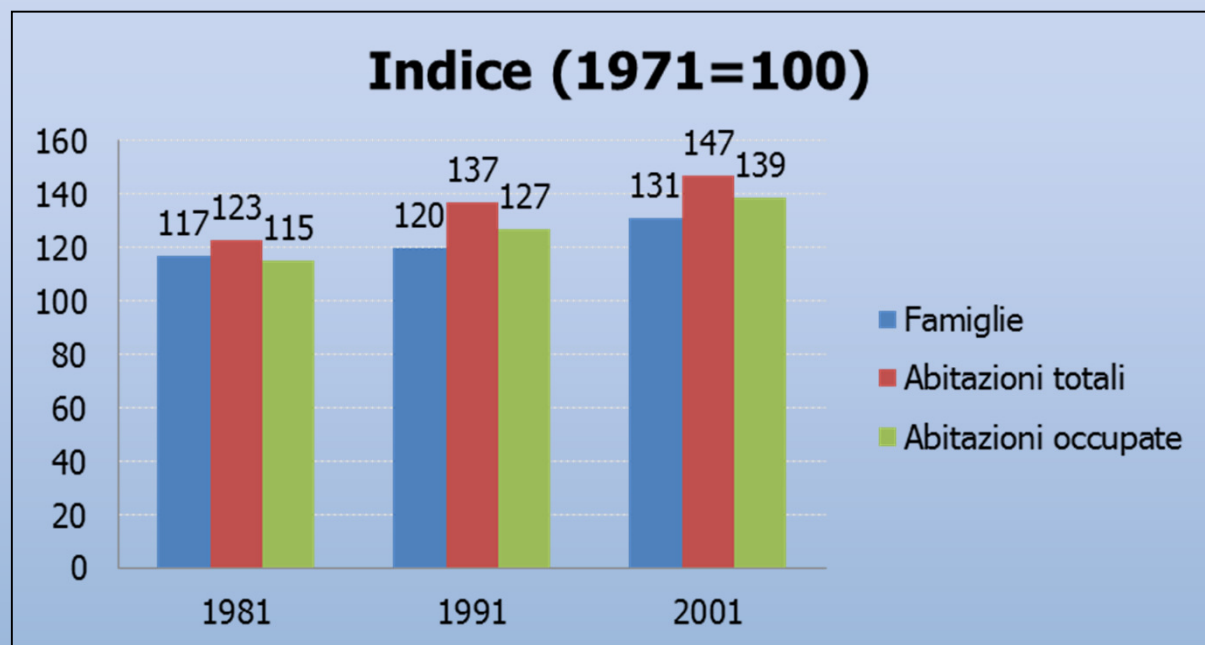
Freni e vischiosità del mercato

1. Il mismatching tra offerta e domanda
2. I costi di transazione per i trasferimenti immobiliari (fiscaltà, spese notarili e tecniche)
3. Le difficoltà per l'accesso al credito (restrizioni e tassi praticati)
4. Le incertezze sui tempi di rilascio delle abitazioni in caso di affitto
5. La perversa complessità delle procedure urbanistiche

Popolazione, famiglie ed abitazioni: una lezione dai dati dei censimenti

Popolazione, famiglie, abitazioni tra il 1971 e il 2001

	1971	1981	1991	2001
Famiglie	1.056.505	1.234.928	1.265.971	1.388.260
Abitazioni totali	1.131.811	1.390.067	1.546.676	1.667.100
Abitazioni occupate	986.346	1.136.302	1.254.029	1.374.971



Alcuni indicatori

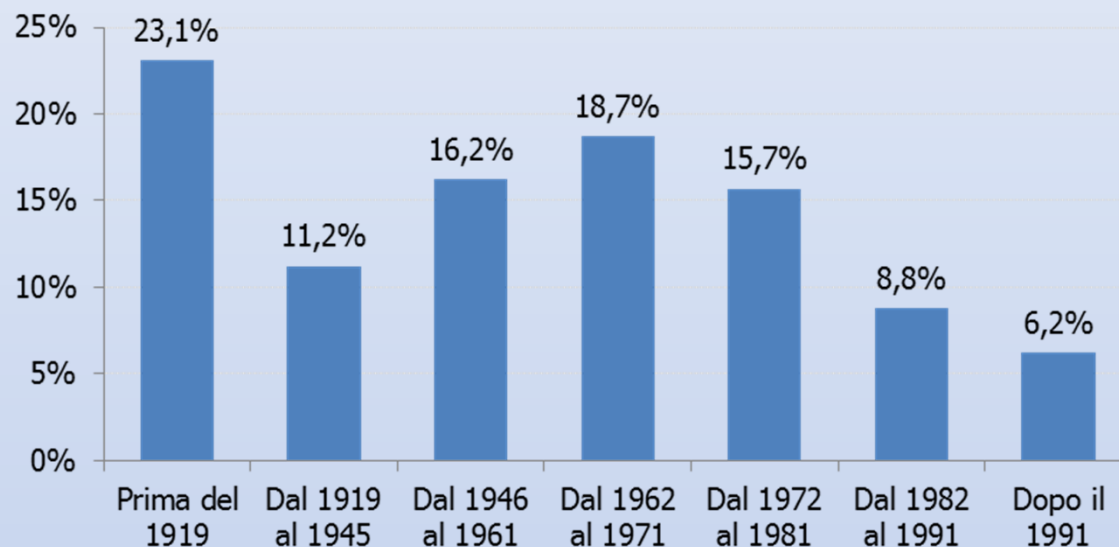
	Famiglie per 100 abitazioni occupate		Abitazioni non occupate per 100 abitazioni totali	
	1971	2001	1971	2001
Massa Carrara	109	102	14	24
Lucca	106	101	16	24
Pistoia	107	101	13	18
Firenze	106	101	10	10
Prato	105	101	7	8
Livorno	109	101	14	22
Pisa	110	101	10	12
Arezzo	107	101	14	15
Siena	105	100	15	17
Grosseto	108	100	21	37
Toscana	107	101	13	18

Componenti della dinamica della popolazione e delle famiglie

	1971	2001
Popolazione	3.473.097	3.497.806
Famiglie	1.056.505	1.388.260
di cui con + 5 componenti	196.284	81.589
di cui unipersonali	123.744	352.347
Dimensione media	3,3	2,5

Le abitazioni: l'epoca di costruzione

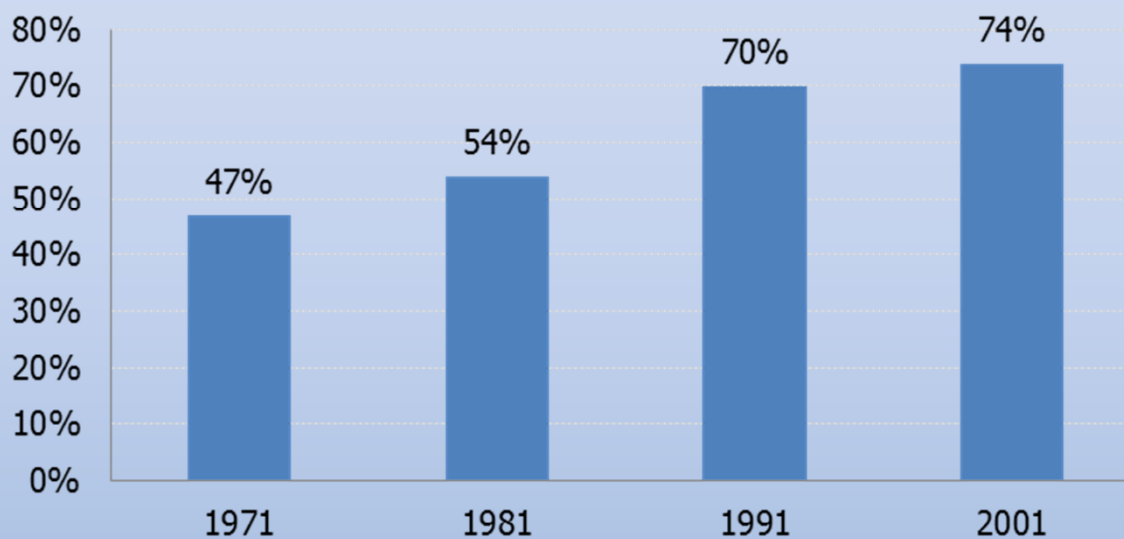
Toscana



	Prima del 1919	Dal 1919 al 1945	Dal 1946 al 1961	Dal 1962 al 1971	Dal 1972 al 1981	Dal 1982 al 1991	Dopo il 1991	Totale
Massa Carrara	22,20%	10,40%	15,60%	17,10%	16,90%	11,20%	6,60%	100,00%
Lucca	26,40%	12,30%	15,30%	16,80%	15,00%	8,70%	5,50%	100,00%
Pistoia	23,90%	10,90%	14,50%	18,90%	17,30%	8,40%	6,00%	100,00%
Firenze	24,50%	13,30%	16,70%	21,10%	12,60%	6,90%	4,90%	100,00%
Livorno	16,70%	10,50%	19,50%	20,80%	17,00%	9,80%	5,80%	100,00%
Pisa	24,90%	11,10%	16,00%	16,80%	15,50%	9,00%	6,60%	100,00%
Arezzo	25,50%	9,90%	13,70%	18,10%	15,80%	9,50%	7,30%	100,00%
Siena	32,30%	9,30%	12,20%	15,20%	14,90%	9,20%	6,80%	100,00%
Grosseto	17,50%	10,40%	18,00%	18,40%	19,60%	9,60%	6,50%	100,00%
Prato	11,20%	8,10%	19,10%	19,70%	20,90%	10,40%	10,60%	100,00%

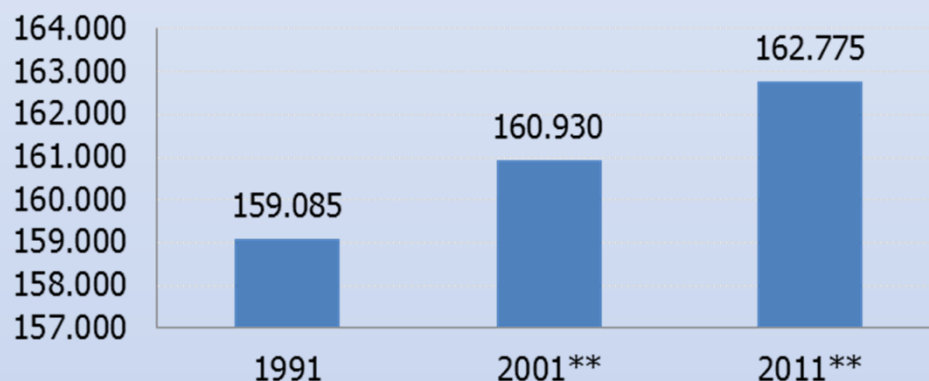
La voglia dell'abitazione in proprietà

**Quota di abitazioni in proprietà sul
totale occupate**



Le abitazioni per vacanze*

Toscana



	1991	2001**	2011**
Arezzo	10.634	10.146	9.658
Firenze	13.001	12.277	11.554
Grosseto	34.678	38.562	42.447
Livorno	29.705	27.073	24.440
Lucca	25.984	28.155	30.325
Massa Carrara	17.043	16.898	16.753
Pisa	6.120	5.986	5.852
Pistoia	11.579	12.562	13.546
Prato	1.975	2.068	2.161
Siena	8.366	7.203	6.039

* Dal Rapporto sul Turismo

** Stime

La popolazione: evoluzione al 2010 e previsioni al 2030

La crescita demografica...

...nelle province...

	Popolazione media 2010	Variazione rispetto 2003	Saldo naturale cumulato	Saldo migratorio interno cumulato	Saldo migratorio estero cumulato
Massa Carrara	203.772	5.667	-6.997	2.356	9.567
Lucca	392.989	17.561	-10.265	10.438	19.266
Pistoia	292.585	19.780	-4.439	8.153	18.131
Firenze	994.980	48.064	-16.438	-3.120	71.963
Livorno	342.204	13.990	-10.239	4.960	17.776
Pisa	415.968	27.163	-6.092	15.158	23.246
Arezzo	348.889	20.742	-6.350	7.343	23.876
Siena	272.002	15.456	-7.327	5.659	19.811
Grosseto	227.610	13.693	-8.370	7.415	14.962
Prato	248.975	16.675	2.420	-1.680	20.074
Toscana	3.739.972	198.788	-74.097	56.682	238.672

La crescita demografica degli ultimi anni trova giustificazione nel saldo migratorio estero

La dinamica delle famiglie...

...nelle province...

	Numero di famiglie nel 2010	Var. ass. 2010/2003	Dimensione media 2010	Dimensione media 2003
Massa Carrara	90.481	4.480	2,3	2,3
Lucca	167.486	12.471	2,4	2,4
Pistoia	122.437	10.272	2,4	2,4
Firenze	439.204	37.214	2,3	2,4
Livorno	154.800	13.284	2,2	2,3
Pisa	176.474	18.515	2,4	2,5
Arezzo	144.955	14.899	2,4	2,5
Siena	118.872	12.532	2,3	2,4
Grosseto	104.255	10.343	2,2	2,3
Prato	99.009	9.282	2,5	2,6
Toscana	1.617.973	143.292	2,3	2,4

Crescono le famiglie, si abbassa la dimensione media

...e nei SEL

I SEL con la maggior crescita del numero di famiglie

		Numero di famiglie 2010	Variazione assoluta 2010/2003
Area Fiorentina - Quadrante Centrale	<i>Firenze</i>	280466	18921
Area Pratese	<i>Prato</i>	99009	9282
Val d'Era	<i>Pisa</i>	45516	6716
Circondario di Empoli - Quadrante Empolese	<i>Firenze</i>	52197	6476
Area Grossetana	<i>Grosseto</i>	46839	6393
Area Aretina	<i>Arezzo</i>	56109	6323
Area Lucchese	<i>Lucca</i>	69727	6173
Area Pisana	<i>Pisa</i>	85484	6117
Area Livornese	<i>Livorno</i>	78343	5363
Versilia	<i>Versilia</i>	72906	5315

Le famiglie aumentano
nelle zone
metropolitane e si
riducono in quelle
montane

I SEL con la minor crescita del numero di famiglie

		Numero di famiglie 2010	Variazione assoluta 2010/2003
Val di Cecina - Quadrante Interno	<i>Livorno</i>	14547	1156
Val di Merse	<i>Siena</i>	6959	976
Casentino	<i>Arezzo</i>	15801	887
Alta Val Tiberina	<i>Arezzo</i>	13296	843
Amiata Grossetana	<i>Grosseto</i>	9595	597
Amiata - Val d'Orcia	<i>Siena</i>	11236	537
Albegna - Fiora - Quadrante Colline Interne	<i>Grosseto</i>	9252	506
Valle del Serchio - Quadrante Garfagnana	<i>Lucca</i>	12348	499
Valle del Serchio - Quadrante Media Valle	<i>Lucca</i>	12505	484
Area Pistoiese - Quadrante Montano	<i>Pistoia</i>	7837	469

La metamorfosi delle famiglie

I matrimoni

	2005	2009	Var. %
Massa Carrara	755	683	-9,5%
Lucca	1.556	1.499	-3,7%
Pistoia	1.102	974	-11,6%
Firenze	4.035	3.767	-6,6%
Livorno	1.192	1.185	-0,6%
Pisa	1.613	1.471	-8,8%
Arezzo	1.401	1.267	-9,6%
Siena	1.378	1.224	-11,2%
Grosseto	855	824	-3,6%
Prato	880	979	11,3%
Toscana	14.767	13.873	-6,1%

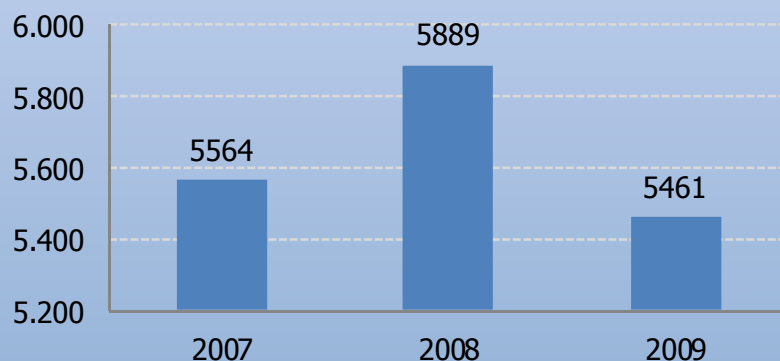
Sempre meno matrimoni

Quoziente di nuzialità (per mille)

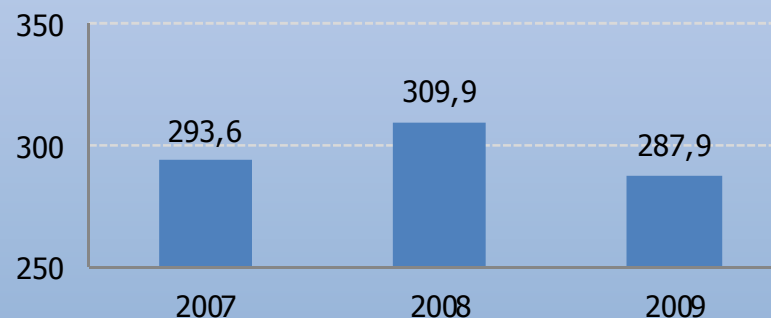


Molte le separazioni

Numero di separazioni concesse



Numero di separazioni concesse per 100.000 coniugati



E nei prossimi anni?

L'evoluzione demografica... ...nelle province...

	Popolazione residente 2020	Variazione assoluta su 2010	Popolazione residente 2030	Variazione assoluta su 2020
Massa Carrara	200.352	-3.549	194.912	-5.440
Lucca	397.197	3.402	402.470	5.273
Pistoia	304.290	11.229	313.044	8.754
Firenze	1.006.884	8.786	1.007.078	194
Livorno	343.483	528	340.120	-3.363
Pisa	432.651	14.869	447.110	14.459
Arezzo	365.582	15.931	374.731	9.149
Siena	295.513	22.875	328.926	33.413
Grosseto	226.884	-1.273	223.696	-3.188
Prato	264.502	14.727	269.897	5.395
Toscana	3.837.338	87.525	3.901.984	64.646

La Toscana seppur rallentando si avvicina ai 4 milioni di abitanti

Cosa accadrà alle famiglie?

nelle province...

Numero di famiglie

	2010	2020	2030
Massa Carrara	87.632	89.292	90.517
Lucca	165.199	170.500	177.593
Pistoia	121.688	127.066	134.959
Firenze	414.820	422.799	434.364
Livorno	146.789	151.726	155.076
Pisa	172.845	182.123	192.921
Arezzo	145.083	153.471	162.893
Siena	117.229	125.949	140.515
Grosseto	98.470	101.973	104.160
Prato	99.153	107.096	114.531
Toscana	1.568.907	1.631.996	1.707.528

Var. assoluta

	2020	2030
	1.661	1.225
	5.302	7.092
	5.378	7.893
	7.979	11.565
	4.937	3.350
	9.278	10.797
	8.388	9.422
	8.720	14.566
	3.504	2.187
	7.943	7.435
	63.089	75.532

Le famiglie aumenteranno ma a ritmi inferiori rispetto ai precedenti anni

I SEL dove nel prossimo ventennio (2010-2030)...

la crescita delle famiglie contribuisce di più al dato regionale

		numero famiglie			Variazione 2030 - 2010	
		2010	2020	2030	Assoluta	Contributo alla crescita regionale (%)
Area Pratese	<i>Prato</i>	99.153	107.096	114.531	15.378	11,1%
Circondario di Empoli - Quadrante Empolese	<i>Firenze</i>	52.765	58.142	63.977	11.212	8,1%
Area Urbana	<i>Siena</i>	27.929	30.875	38.011	10.082	7,3%
Val d'Era	<i>Pisa</i>	45.031	48.638	53.356	8.325	6,0%
Valdinievole	<i>Pistoia</i>	50.226	54.091	58.188	7.962	5,7%
Valdarno Sup.Sud	<i>Arezzo</i>	39.068	42.960	46.846	7.778	5,6%
Versilia	<i>Lucca</i>	71.523	75.242	78.581	7.057	5,1%
Area Pisana	<i>Pisa</i>	81.582	85.491	88.592	7.011	5,1%
Area Fiorentina - Quadrante Mugello	<i>Firenze</i>	26.069	29.043	32.357	6.288	4,5%
Alta Val d'Elsa	<i>Siena</i>	27.572	30.532	33.644	6.073	4,4%

Le famiglie si sposteranno nelle aree urbane

Stima del fabbisogno abitativo potenziale al 2001

Le condizioni dell'abitare

In Toscana...

Complessivamente

	Valori	%
Disagio grave	17.562	1,3%
Disagio	56.695	4,1%
Sottostandard	173.275	12,6%
Standard	684.016	49,7%
Sottoutilizzo	443.423	32,2%
Totale	1.374.971	100,0%

...e più nel dettaglio

NUMERO DI STANZE	Numero di occupanti						Totale
	1	2	3	4	5	6 o più	
1	7.804	2.550	965	367	93	27	11.806
2	40.156	22.928	9.467	4.340	929	273	78.093
3	79.338	74.187	47.444	24.338	4.980	1.384	231.671
4	106.293	137.794	109.801	66.403	14.485	4.204	438.980
5	61.978	96.939	90.848	69.408	18.666	5.855	343.694
6 e più	43.681	67.665	66.867	59.629	22.855	10.030	270.727
Totale	339.250	402.063	325.392	224.485	62.008	21.773	1.374.971

...e per provincia

	Disagio grave	Disagio	Sottostandard	Standard	Sottoutilizzo	Totale
MassaCarrara	1.718	4.671	11.785	39.078	22.242	79.494
Lucca	1.557	5.012	15.270	65.915	57.061	144.815
Pistoia	1.038	3.563	11.559	49.498	38.057	103.715
Prato	1.343	3.922	11.492	41.650	24.477	82.884
Firenze	4.622	15.521	47.918	187.312	116.072	371.445
Livorno	2.153	6.695	19.822	70.119	34.163	132.952
Pisa	1.685	5.528	18.065	74.499	49.054	148.831
Arezzo	1.421	4.597	14.210	60.384	41.932	122.544
Siena	1.041	3.625	11.923	50.517	33.856	100.962
Grosseto	984	3.561	11.231	45.044	26.509	87.329

Fabbisogno abitativo primario potenziale

In Toscana

Da disagio	74.257
altri tipi di alloggi	1.847
famiglie in coabitazione	10.790
famiglie senza tetto	907
Fabbisogno residuo al 2001	87.801
Incremento nuclei familiari 2002 -2010	143.292
Totale fabbisogno al 2010 (A)	231.093
Nuove abitazioni realizzate 2002-2010(1)	122.562
da recupero abitazioni non occupate	.....
da mobilità interna al patrimonio occupato	.....
(-)destinazione altri usi	.....
(-) subentro condizioni inagibilità e degrado	.....
Totale offerta abitazioni (B)	122.562
Fabbisogno residuo al 2010 (A-B)	108.531
incremento nuclei familiari 2011- 2030	138.620
Fabbisogno abitativo 2011-2030	247.151

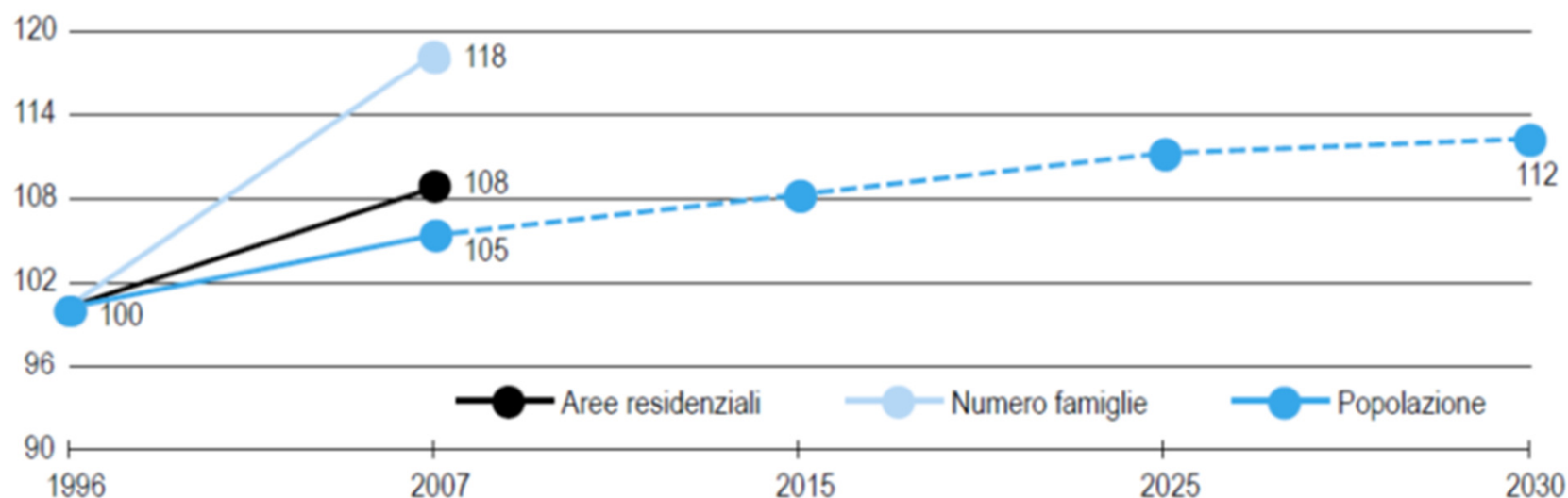
Nelle province

	Massa Carrara	Lucca	Pistoia	Prato	Firenze	Livorno	Pisa	Arezzo	Siena	Grosseto
Da disagio	6.389	6.569	4.601	5.265	20.143	8.848	7.213	6.018	4.666	4.545
altri tipi di alloggi	82	191	129	119	613	92	380	73	57	111
famiglie in coabitazione	1.218	1.072	615	548	3.688	530	1.157	1.272	380	310
famiglie senza tetto	17	50	11	540	92	169	12	5	7	4
Fabbisogno residuo al 2001	7.706	7.882	5.356	6.472	24.536	9.639	8.762	7.368	5.110	4.970
Incremento nuclei familiari 2002 -2010	4.480	12.471	10.272	9.282	37.214	13.284	18.515	14.899	12.532	10.343
Totale fabbisogno al 2010 (A)	12.186	20.353	15.628	15.754	61.750	22.923	27.277	22.267	17.642	15.313
Nuove abitazioni realizzate 2002-2010(1)	3.677	12.486	9.202	25.346	9.098	8.867	19.040	15.070	11.538	8.238
da recupero abitazioni non occupate	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
da mobilità interna al patrimonio occupato	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
(-)destinazione altri usi	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
(-) subentro condizioni inagibilità e degrado	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....	.....
Totale offerta abitazioni (B)	3.677	12.486	9.202	25.346	9.098	8.867	19.040	15.070	11.538	8.238
Fabbisogno residuo al 2010 (A-B)	8.509	7.867	6.426	-9.592	52.652	14.056	8.237	7.197	6.104	7.075
incremento nuclei familiari 2011- 2030	2.885	12.394	13.271	15.378	19.544	8.287	20.075	17.810	23.286	5.691
Fabbisogno abitativo 2011-2030	11.394	20.261	19.697	5.786	72.196	22.343	28.312	25.007	29.390	12.766

Come soddisfare questo fabbisogno?

1. Recupero patrimonio abitativo attualmente non occupato, se necessario accompagnato da interventi di recupero: condizionano localizzazione, stato di manutenzione, adeguamento antisismico, dotazione di servizi
2. Ristrutturazione di più unità abitative da abitazione sottoutilizzata
3. Realizzazione di nuove abitazioni
 - a) Da edifici dismessi non residenziali pubblici e privati (riqualificazione urbana)
 - b) Nuove costruzioni

VARIAZIONE DELLE AREE RESIDENZIALI, DEL NUMERO DI FAMIGLIE E DELLA POPOLAZIONE. TOSCANA. 1996-2030
Valore indice 1996=100



Fonte: elaborazioni su dati Servizio Geografico Regionale e ISTAT

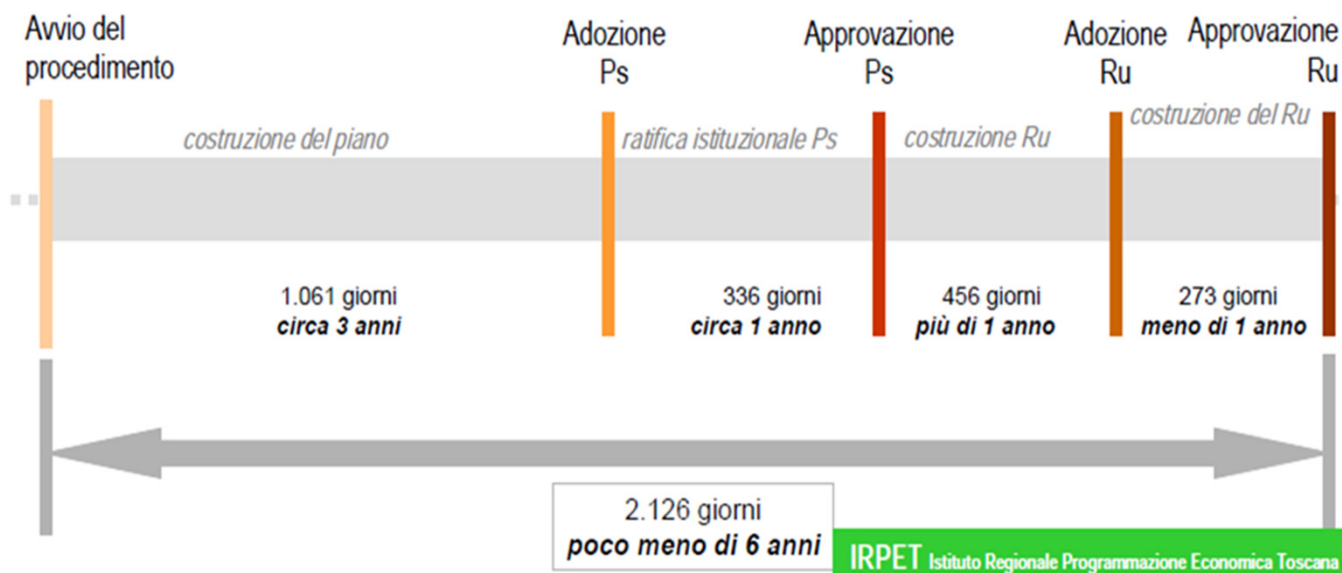
Contenere il consumo di suolo, volumi zero sono diventati obiettivi di governo del territorio in Toscana...Possibili? Probabilmente...certamente la strada del nuovo deve passare attraverso la densificazione dell'edificato per realizzare economie di agglomerazione (servizi ed infrastrutture di trasporto adeguate...) e non allargare i confini della città

La capacità di governo del territorio si misura dalla bontà della legislazione ma anche dalla sua applicazione che non può prescindere dalla variabile tempo... I tempi della pianificazione urbanistica come attualmente si configura sono incompatibili con la velocità di trasformazione della realtà esterna

I tempi di formazione degli strumenti

Tempi medi di formazione degli strumenti urbanistici comunali e dei relativi atti di governo del territorio

Comuni per classe demografica	Avvio-adozione Ps (giorni)	Adozione Ps Approvazione e Ps (giorni)	Ps approvato- Ru adottato (giorni)	Ru adottato- Ru approvato (giorni)	Avvio Ps- Approvazione Ru (giorni)
Comuni con pop < 5000	1.230	384	467	271	2.353 (6,4 anni)
5000<pop<10000	1.001	242	458	255	1.957 (5,4 anni)
10000<pop<25000	810	403	427	237	1.877 (5,1 anni)
25000<pop<50000	908	303	508	294	2.013 (5,5 anni)
Comuni con pop > 50000	891	110	340	451	1.792 (4,9 anni)
Media complessiva	1.061	336	456	273	2.126 (5,8 anni)



Dinamiche demografiche e domanda di abitazione in Toscana

Firenze, 2 dicembre 2011

Luciano Pallini – Ance Toscana
Sara Pucci – Confindustria Toscana

Le stime sulle previsioni delle famiglie sono a cura di Renzo Vettori – Associazione Industriali Pistoia