



DIMENSIONI DEL DISAGIO ABITATIVO E STRATEGIE DI INTERVENTO IL CASO DI FIRENZE

EXECUTIVE SUMMARY

Firenze, 9 giugno 2010

Cresce significativamente il **disagio abitativo** nelle grandi città italiane del Centro e del Nord e arriva a coinvolgere **almeno una famiglia in locazione su due e quasi una famiglia su quattro tra quelle impegnate nel pagamento di un mutuo**. Tra le cause del fenomeno c'è il forte accentuarsi negli **ultimi venti anni** della **dinamica dei valori immobiliari (+164% i prezzi e +105% i canoni)** su quella dei **redditi (+18%)**.

Gli effetti della crisi sull'occupazione e sul reddito non consentono di ipotizzare una riduzione significativa del divario creatosi, nonostante la recessione che caratterizza da quasi due anni il settore immobiliare. Sebbene la dimensione del fenomeno imponga l'adozione di urgenti misure di contenimento del disagio, risultano ancora **inadeguate le politiche volte a garantire risposte immediate** all'emergenza abitativa e la diminuzione graduale dei trasferimenti dallo Stato si **riduce ulteriormente lo spazio di manovra agli Enti locali**.

A **Firenze** si calcola che oltre il 75% delle famiglie in affitto sostenga un canone di locazione superiore al 30% del proprio reddito disponibile (soglia di sostenibilità fissata da Banca d'Italia oltre la quale gli Istituti di credito non sono disposti ad erogare prestiti). **Si stima inoltre** che sarebbero quasi il 54% le famiglie fiorentine per le quali la scelta dell'opzione locativa comporterebbe un'incidenza dei canoni di mercato sul reddito superiore alla soglia del 30%.

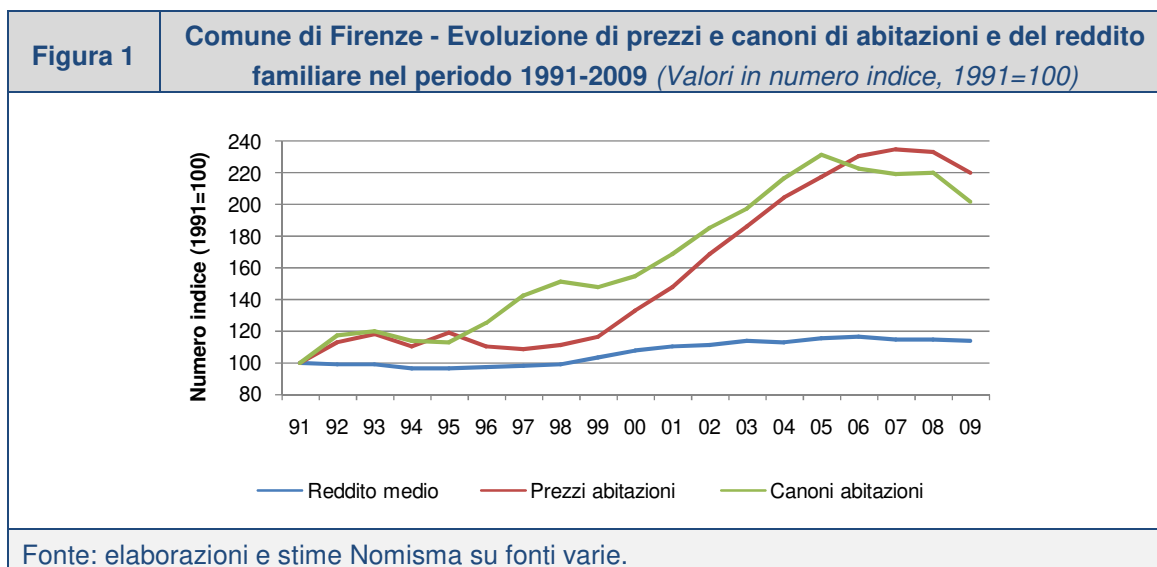
▪ L'EVOLUZIONE CONGIUNTURALE DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

La recente crisi finanziaria, scaturita dall'accumularsi di eccessi speculativi, ha pesantemente condizionato le dinamiche immobiliari di tutte le economie occidentali. La dimensione globale della finanza e l'ormai evidente integrazione ed interdipendenza dei mercati hanno, infatti, determinato inevitabili ricadute su un settore, che già mostrava segnali di fragilità.

In Italia, se dal punto di vista dei livelli di attività le conseguenze sono risultate da subito eclatanti, da quello dei prezzi la rigidità dell'offerta e la modesta diffusione di eccessi hanno rallentato l'avvio delle spirali recessive che hanno, invece, interessato molti Paesi occidentali, quali Stati Uniti, Gran Bretagna, Irlanda, Spagna e, in misura minore, Francia e Danimarca. La progressiva attenuazione di tale rigidità ha portato, negli ultimi 18 mesi, ad una flessione dei valori nominali residenziali nell'ordine del 10%.

Il dato medio italiano, di gran lunga sottodimensionato rispetto all'entità dei fenomeni in atto a livello internazionale, rappresenta la risultante di andamenti difformi. Da una parte le aree metropolitane, in cui il calo delle quotazioni è risultato più sensibile in ragione della tendenza dei

mercati maggiori ad anticipare, amplificandole, le dinamiche generali, oltretutto ad enfatizzare taluni eccessi speculativi, dall'altra i comuni di piccole e medie dimensioni, dove non si è andati oltre una modesta correzione dei valori rispetto ai massimi livelli raggiunti. E' interessante notare come il mercato fiorentino, a differenza di quelli maggiori, non abbia mai fatto registrare differenze significative nell'evoluzione di valori delle diverse zone cittadine.



Al di là di quelli che potranno essere gli scenari evolutivi, si vuole in questa sede sottolineare l'intensità della crescita che ha caratterizzato il settore immobiliare nell'ultimo decennio. In un contesto evidentemente alimentato da fattori esogeni e da un'esuberanza dimostratasi in parte irrazionale, la dinamica dei valori immobiliari non trova alcun riscontro nella contestuale (modesta) evoluzione della capacità reddituale delle famiglie. I dati relativi alla città di Firenze ben rappresentano la situazione: da una parte l'ascesa delle quotazioni, cresciute a partire dal 1999 del 120%, dall'altra l'affannoso incremento del reddito familiare che, per lo stesso periodo, non è andato oltre un esiguo 14%. Il differenziale di crescita tra costo di accesso al settore e capacità di spesa, ha drasticamente ridotto il potere di acquisto immobiliare. In neppure 20 anni le annualità di reddito familiare necessarie per l'acquisto di un'abitazione nuova di 70 mq sono passate da poco meno di 4 ad oltre 7,5. E' di tutta evidenza come il quadro descritto faccia risaltare un problema di sostenibilità degli attuali livelli di prezzo, che la correzione al ribasso dell'ultimo anno e mezzo ha solo in minima parte attenuato. Se nella fase espansiva la disponibilità delle banche verso una clientela ora ritenuta *subprime* aveva consentito di colmare il *gap* tra costo di acquisto e disponibilità finanziaria (aumentando enormemente l'orizzonte temporale delle esposizioni e il grado di copertura del finanziamento rispetto al valore dell'immobile), la ritrovata selettività odierna priva, di fatto, una parte cospicua di acquirenti di un contributo divenuto imprescindibile.

Tavola 1	Evoluzione delle erogazioni per acquisti di abitazioni da parte delle famiglie consumatrici (milioni di Euro)	
	Firenze	Italia
2009	1.176,8	50.884,5
2006	1.543,1	62.873,0
Var. % 2009/2006	-23,7	-19,1
Fonte:elaborazioni e stime Nomisma su dati Banca d'Italia.		

L'analisi svolta ha consentito di evidenziare l'insostenibilità degli attuali prezzi di mercato per una rilevante quota della domanda. Si tratta, tuttavia, di un'evidenza che non risulta circoscritta al solo settore della compravendita, ma che contraddistingue a pieno titolo anche quello delle locazioni. La dinamica dei canoni nell'ultimo decennio, seppure meno accentuata rispetto ai prezzi di vendita, è stata comunque marcatamente espansiva e in alcun modo paragonabile alla contestuale evoluzione delle possibilità economiche delle famiglie.

Sulla base dei redditi dichiarati dalle persone fisiche è, infatti, possibile verificare la quota dei nuclei per i quali l'incidenza del canone di un'abitazione di modeste dimensioni risulterebbe eccedere la soglia di sostenibilità del 30%.

Tavola 2	Sostenibilità dei canoni di mercato nelle principali aree urbane			
	Canone medio (in Euro al mq per anno)	Canone mensile [^] (in Euro)	Soglia reddito dichiarato* (in Euro)	Famiglie potenzialmente sotto soglia (in %)
Bologna	108,5	633	25.317	49,4
Firenze	113,5	662	26.483	53,9
Milano	118,0	689	27.545	55,9
Napoli	87,5	510	20.417	56,5
Padova	92,5	540	21.583	35,6
Palermo	75,0	438	17.500	37,7
Roma	139,4	813	32.516	57,2
[^] Riferito ad un'abitazione usata di 70 mq ubicata in zona periferica.				
* Soglia sotto la quale il canone di mercato risulta insostenibile (incidenza > 30%).				
Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su fonti varie.				

Dalla tavola si evince che nelle grandi città, in cui la dinamica immobiliare è stata più marcata, più di una famiglia su due sarebbe chiamata ad accollarsi un onere potenzialmente insostenibile.

Non stupisce, dunque, che la pesante recessione economica dell'ultimo biennio abbia messo definitivamente in crisi situazioni già precarie, comportando un'esponentiale crescita dei casi di insolvenza. Il drammatico aumento dei provvedimenti di sfratto per morosità (+247% rispetto al 2008) rappresenta l'inevitabile epilogo di un mercato, la cui eccessiva esuberanza ha compromesso gambe troppo gracili. L'incidenza della componente riconducibile ad inadempienze del locatario ha ormai raggiunto, anche nel Comune di Firenze, valori prossimi all'80%, in linea con il dato medio nazionale.

▪ FORME DI POSSESSO DELL'ABITAZIONE E DISAGIO ABITATIVO

Il quadro desumibile dalle fonti più autorevoli viene confermato da recenti indagini di Nomisma da cui risulta che il 65,9% delle famiglie in affitto dispone di un reddito inferiore a 2.000 Euro mensili, mentre solo il 6,8% afferma di percepire più di 4.000 Euro mensili. Attualmente si stima che, a livello nazionale, le famiglie in affitto si attestino poco sotto quota 5 milioni di unità, con un'incidenza complessiva rispetto ad altre forme di possesso del 20%, a fronte dell'orientamento largamente prevalente per la forma proprietaria che riguarda oltre il 68,7% del totale, a cui si deve aggiungere l'11,3% che dichiara altre forme di possesso (usufrutto, uso gratuito ed altro), in larga parte riconducibili alle disponibilità della rete di protezione familiare.

Tavola 3	Forma di possesso dell'abitazione per fasce di reddito in Italia			
	Proprietà	Affitto	Altro titolo	Totale
Famiglie con reddito fino 2.000 Euro				
▪ numero	6.133.992	3.265.078	1.518.483	10.917.553
▪ quota	56,2%	29,9%	13,9%	100%
Famiglie con reddito 2.000-4.000 Euro				
▪ numero	7.175.548	1.351.714	956.923	9.484.185
▪ quota	75,7%	14,3%	10,1%	100%
Famiglie con reddito oltre 4.000 Euro				
▪ numero	3.685.102	338.960	321.577	4.345.640
▪ quota	84,8%	7,8%	7,4%	100%
Famiglie in totale				
▪ numero	16.994.642	4.955.752	2.796.984	24.747.378
▪ quota	68,7%	20,0%	11,3%	100%

Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su dati Istat e Banca d'Italia.

La situazione di Firenze conferma il quadro delineato, evidenziando un livello di incidenza dell'affitto superiore alla media nazionale (23,7% contro 20%), con punte addirittura del 38,3% in corrispondenza della fascia di reddito familiare fino a 2.000 Euro. Tale risultato risente in maniera significativa del crescente peso della componente di provenienza extracomunitaria, in corrispondenza della quale l'opzione locativa risulta nettamente prevalente.

Tavola 4	Forma di possesso dell'abitazione nel Comune di Firenze			
	Proprietà	Affitto	Altro	Totale
▪ numero	119.482	43.030	19.129	181.601
▪ quota	65,8%	23,7%	10,5%	100%

Fonte: Nomisma, Indagine conoscitiva sulla condizione abitativa delle famiglie fiorentine, marzo 2010.

Tavola 5		Forma di possesso dell'abitazione per fasce di reddito nel Comune di Firenze		
Fasce reddito	Famiglie	Affitto	Incidenza	
Fino 2.000 Euro	74.096	28.350	38,3%	
2.000-4.000 Euro	68.199	11.737	17,2%	
Oltre 4.000	39.306	2.943	7,5%	
Totale	181.601	43.030	23,7%	

Fonte: Nomisma, Indagine conoscitiva sulla condizione abitativa delle famiglie fiorentine, marzo 2010.

Dal quadro delineato emerge con chiarezza che la possibilità di accesso alla forma proprietaria risulta, di fatto, circoscritta ai nuclei in condizioni di disporre di risorse familiari o, comunque, di idonee garanzie per l'imprescindibile ricorso al supporto bancario, come si evince dall'incidenza sul totale per fascia di età delle posizioni ipotecarie aperte, con riferimento all'abitazione di residenza. Al 33% rilevato in corrispondenza della componente sotto i 40 anni, si contrappone il 13,6% delle famiglie oltre tale soglia.

A Firenze si stima che dei circa 21.400 mutui per acquisto dell'abitazione di residenza attualmente in essere, circa il 31,7% comporti un impegno di spesa che eccede la soglia del 30% del reddito familiare (di questi quasi un quarto raggiunge addirittura un livello di incidenza prossimo al 50%). Se la propensione all'indebitamento è maggiore tra le famiglie al di sotto dei 40 anni, l'eccesso di carico rispetto alle capacità è un fenomeno che interessa trasversalmente tutta la popolazione, senza significative differenze anagrafiche.

Le spese per l'abitazione non si limitano al rimborso del capitale eventualmente mutuato o al pagamento del canone di affitto, ma comprendono anche la gestione ordinaria e straordinaria (utenze, imposte, costi condominiali e di manutenzione). Si tratta di oneri di rilevanza tutt'altro che trascurabili, soprattutto nel caso in cui risultino addizionali rispetto a quelli per l'acquisto o la locazione precedentemente citati. Con riferimento alla realtà fiorentina, sono oltre il 50% le famiglie per cui l'incidenza di tali oneri sul reddito risulta superiore al 20%, con punte prossime al 30% per poco meno di un quinto del campione (rappresentato prevalentemente da nuclei di età superiore a 40 anni).

L'impressione complessiva che si ricava dall'analisi dei dati è quella di un mercato che non prevede adeguate forme di protezione e sostegno per i molti nuclei con modeste capacità reddituali. Non deve sorprendere, dunque, se oltre il 50% delle famiglie fiorentine che dispongono di un reddito mensile inferiore a 2.000 Euro lamenti l'eccessiva onerosità dell'abitare (riferita al complesso delle spese sostenute per l'abitazione). La percezione di disagio si distribuisce in maniera pressoché uniforme tra le diverse fasce di età.

L'entità del fabbisogno, associata alla trasversalità generazionale, impongono un utilizzo mirato delle esigue risorse pubbliche disponibili, nonché l'avvio di iniziative che non possono prescindere dal concorso di istituzioni e soggetti privati. Si darà nel seguito evidenza degli strumenti "classici" già disponibili, dei piani in fase di (lenta) attuazione, nonché di alcune strategie di intervento alternative.

▪ LE LINEE DI INTERVENTO

L'analisi svolta ha evidenziato, da una parte, la diffusione del disagio abitativo e, dall'altra, l'inadeguatezza delle risorse disponibili per fronteggiare il fenomeno.

La timida flessione delle quotazioni immobiliari in atto non sembra in grado di garantire la tenuta di un sistema messo definitivamente in crisi dalla recessione. Allo stesso modo, la selettività con cui le banche continueranno a gestire le richieste delle famiglie che necessitano di sostegno per accedere al settore immobiliare rischia di ampliare l'area del disagio anche per quella consistente fascia grigia rappresentata prevalentemente da giovani coppie autoctone.

Se i valori di mercato rappresentano un elemento necessariamente esogeno, non altrettanto può dirsi a proposito delle condizioni di offerta immobiliare e creditizia. Un intervento di sostegno della domanda, a livello locale, attraverso la negoziazione con il sistema bancario di condizioni economico-finanziarie di maggiore favore e con quello imprenditoriale di contenimento di costo per la tutt'altro che trascurabile mole di invenduto, rappresenta, invece, un'iniziativa immediatamente realizzabile da parte dell'Amministrazione comunale, con aggravii economici contenuti.

Al di là delle iniziative di sostegno all'acquisto, si pone come prioritaria l'esigenza di ricreare le condizioni per un consistente flusso di investimenti privati verso il mercato dell'affitto, al fine di allargare l'offerta di alloggi in locazione.

Il coinvolgimento di investitori istituzionali, attraverso i più moderni strumenti di finanza immobiliare, rappresenta l'unica strada percorribile per porre rimedio al sottodimensionamento degli strumenti di tipo tradizionale.

Il Piano di social housing potrà rappresentare un moderno strumento di welfare, solo se l'obiettivo di aumentare lo stock di alloggi sociali (dal canone sociale a quello concordato), attraverso programmi di investimento pubblico-privati finanziariamente sostenibili, risulterà compatibile con gli interventi di riqualificazione urbana in programma e con una politica di offerta abitativa articolata a livello sovracomunale. La progressiva saturazione del territorio impone, infatti, il necessario riferimento ad un contesto territorialmente più vasto e, al contempo, uno stimolo a privilegiare la riqualificazione dell'esistente piuttosto che le nuove realizzazioni. A proposito dell'ampliamento del contesto, risulta, senza dubbio, confortante che l'indagine di Nomisma sulle famiglie fiorentine mostri la disponibilità a spostarsi dalla città di ben il 32,4% dei nuclei giovani sotto i 40 anni (il dato medio riferito a tutta la popolazione è comunque rilevante, attestandosi al 22,3%), qualora vengano realizzati dei complessi residenziali a canone calmierato nei Comuni limitrofi. L'interesse manifestato da parte dei nuclei più giovani se, da un lato, rappresenta un'opportunità per lo sviluppo di programmi di edilizia sociale a livello di LODE, dall'altro impone una valutazione delle possibili ricadute. La perdita di giovani residenti autoctoni, rimpiazzati per lo più da immigrati, comporta, infatti, il rischio ulteriore che i fenomeni migratori alimentati dalle dinamiche immobiliari radicalizzino la trasformazione già in atto.

L'ambiziosa portata degli obiettivi e la complessità dell'architettura prevista impongono, dunque, il riferimento ad un orizzonte temporale quantomeno di medio periodo.

L'eccessiva enfasi attribuita, a livello nazionale, alle miracolistiche ricadute del Piano Casa, peraltro rallentato da inaccettabili lungaggini burocratiche nella fase di avvio, rischia di far

perdere di vista l'esigenza di garantire risposte immediate ai fenomeni sociali di intensità già oggi dirompente.

La complessa gestazione delle nuove iniziative, associata all'intensità del disagio, contribuisce a mantenere inalterata la centralità degli strumenti tradizionali. La fragilità dei conti pubblici, sia a livello nazionale che locale, non consente di ipotizzare un aumento delle dotazioni e, di fatto, impone un utilizzo mirato delle esigue risorse disponibili, circoscrivendone l'attribuzione alle situazioni di maggiore difficoltà. La frammentazione dei contributi garantiti dal fondo sociale per l'affitto e la ridotta selettività dei criteri economici che disciplinano assegnazioni e, soprattutto, permanenze negli alloggi ERP rischiano di configurare un'allocatione tutt'altro che ottimale.

Un'analisi critica della soglia che garantisce il mantenimento dell'alloggio, unitamente ad un accurato controllo delle effettive condizioni reddituali degli assegnatari, sono gli obiettivi che nell'immediato il Comune di Firenze deve necessariamente porsi.

A livello generale, l'accresciuta disomogeneità della domanda di edilizia sociale impone l'implementazione di un sistema di costante monitoraggio delle famiglie in difficoltà (composizione, caratteristiche, reddito, stile di vita, ecc.) in modo da adattare rapidamente i criteri e, allo stesso tempo, approntare iniziative alternative di sostegno della componente non pienamente soddisfatta.

Una maggiore selettività nella gestione degli strumenti pubblici comporta, inevitabilmente, l'ampliamento della fascia di esclusione senza che possa, in alcun modo, essere considerata un'attestazione di estraneità al disagio abitativo.

Un mercato dell'affitto di maggiori dimensioni, soprattutto in corrispondenza della componente a canone calmierato, rappresenterebbe, senza dubbio, un'opportunità per contenere in misura significativa l'incidenza del costo dell'abitare sul reddito delle famiglie più esposte.

Tra le molteplici strategie da mettere in campo per accrescere l'offerta di immobili in locazione, sia a canone libero che concordato, certamente occorre annoverare il deciso contrasto dell'elusione e dell'evasione fiscale. Nel corso del 2009, le verifiche condotte dalla Guardia di Finanza sul settore immobiliare italiano, hanno consentito l'individuazione di un'evasione fiscale di circa 13 milioni riconducibile a locazioni in nero. Secondo l'ANCI è possibile stimare in addirittura 4 milioni le abitazioni sfitte o affittate in nero, con inevitabili conseguenze in termini di gettito. Con riferimento al Comune di Firenze le situazioni di parziale o totale elusione riscontrate lo scorso anno (su un numero di controlli invero piuttosto esiguo) sono risultate pari a circa il 27%.

Tale dato, pur non essendo necessariamente rappresentativo della totalità delle locazioni, impone tuttavia un ulteriore sforzo di controllo e contrasto di un fenomeno, la cui diffusione, difficilmente, potrà essere circoscritta grazie ad un'eventuale revisione della politica fiscale (che nell'ipotesi di introduzione della cosiddetta "cedolare secca" avrebbe, per contro, effetti redistributivi regressivi). Alle forme di evasione totale si aggiungono, infatti, situazioni che prevedono l'occultamento parziale del canone pattuito. Se non ci sono dubbi che il contrasto a tale forma di elusione risulti ancora più problematico, è altrettanto evidente che essa si sviluppi soprattutto nelle realtà come quella fiorentina, in cui è maggiore la presenza di studenti universitari fuori sede e immigrati.

La lotta all'evasione potrebbe contribuire all'ampliamento dell'offerta a canone concordato, anche attraverso l'emersione dell'effettiva base imponibile dei proprietari (riducendo, in tal modo, l'entità dell'eventuale incapienza fiscale). Come si è, infatti, dimostrato, la maggiore

convenienza dell'opzione concertata al crescere del reddito dichiarato dal locatore consente di ipotizzare che l'efficacia dei controlli, unitamente all'ampliamento dei vantaggi riconosciuti all'offerta, possa effettivamente concorrere al progressivo ampliamento dell'offerta.

In tale quadro, la scelta di limitare ai soli contratti a canone concordato l'introduzione di un'aliquota unica sui redditi da locazione, darebbe indubbio slancio alla diffusione di tale tipologia contrattuale, senza tuttavia garantire l'ampliamento dell'offerta complessiva in locazione e il contrasto all'evasione, con un probabile aggravio in termini di gettito rispetto alla situazione attuale.

Il costo della riforma risulterebbe addirittura più ingente, sia in termini di gettito che di ricadute sociali, nel caso in cui non si circoscrivesse l'ambito di applicazione al solo canone concordato. Le locazioni a canone calmierato, pur contribuendo ad attenuare i problemi di sostenibilità, non rappresentano, per fasce di reddito medio-basse, una soluzione di per sé risolutiva. A tal proposito, si deve necessariamente fare riferimento alla complementarietà tra politiche abitative e politiche sociali. Se, infatti, dal punto di vista del sostegno specifico le possibilità paiono, nell'immediato, piuttosto modeste, maggiori opportunità si ravvisano in corrispondenza di iniziative di supporto di carattere più generale, non direttamente riconducibili alla sola abitazione.

Si tratta di interventi orientati ad includere le famiglie appartenenti alla cosiddetta fascia grigia nei servizi sociali garantiti dal Comune, che finirebbero indirettamente per migliorare, sia pure in misura contenuta, la sostenibilità delle spese legate alla casa.

Al proposito può essere utile fare riferimento alle priorità individuate dalle famiglie fiorentine. Un maggiore sostegno alle famiglie con disabili e anziani non autosufficienti (indicato dal 35,2% delle famiglie), la riduzione delle tariffe di trasporto pubblico (19,3%) e delle rette scolastiche (15,8%) sono solo alcuni degli interventi che, unitamente alla previsione di ulteriori sgravi fiscali o all'agevolazione di talune forme di consumo, possono essere attivati per limitare la portata del disagio, di cui molto spesso l'aspetto abitativo rappresenta solo una delle espressioni.

GLI EFFETTI DELL'EVOLUZIONE DEI VALORI IMMOBILIARI SULLE DINAMICHE MIGRATORIE

Al di là degli aspetti legati al supporto creditizio, la dinamica dei prezzi immobiliari nella lunga fase ascendente del mercato (1998-2008) ha senz'altro favorito il processo di suburbanizzazione, innalzando progressivamente la soglia di accessibilità al bene casa. È proprio agli eccessi alla base dell'ampliamento dei differenziali esistenti sul mercato immobiliare che deve essere attribuito un peso notevole nel declino demografico del centro storico e, più in generale, del comune capoluogo, a fronte dell'evoluzione degli altri comuni dell'area metropolitana. La scelta localizzativa rappresenta in molti casi l'inevitabile conseguenza dell'onerosità immobiliare, più che un'autonoma determinazione delle famiglie alla ricerca di migliori condizioni ambientali. Nel corso dell'ultimo triennio, la popolazione all'interno del capoluogo è aumentata malgrado la spinta alla suburbanizzazione abbia contribuito ad un saldo verso l'esterno del comune fortemente negativo (nonostante la sensibile attenuazione del fenomeno rilevata nel 2009). L'incremento è dovuto al robusto afflusso di nuovi residenti dalle altre regioni italiane e, soprattutto, dall'estero, che si è contrapposto allo spostamento di residenti dal comune capoluogo verso la provincia e la regione. Se il contributo garantito dal resto d'Italia risulta tutto sommato contenuto e, in larga parte, rappresentato da cittadini provenienti dall'Italia meridionale, è quello di origine straniera che ha consentito di compensare il fenomeno di suburbanizzazione dei residenti fiorentini e di rendere il saldo migratorio totale di segno positivo (+ 949 residenti nel 2008 e + 3.242 nel 2009).

Tavola 6	Popolazione residente nel Comune di Firenze (2007-2009)		
	2007	2008	2009
Nati vivi	2.805	3.223	3.010
Morti	4.560	4.519	4.696
<i>Saldo naturale</i>	-1.755	-1.296	-1.686
Immigrati	10.700	11.827	14.285
Emigrati	10.201	9.582	9.357
<i>Saldo migratorio</i>	499	2.245	4.928
<i>Saldo totale</i>	-1.256	949	3.242
Popolazione residente	364.710	365.659	368.901

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Comune di Firenze.

La presenza di stranieri a Firenze è, in soli 9 anni, più che raddoppiata, comportando un incremento dell'incidenza sul totale dei residenti dal 5,7% del 2000 al 12,5% del 2009. Il flusso migratorio risulta, dunque, fortemente caratterizzato dalla componente straniera, che si va a stabilire prevalentemente in zone periferiche (nel 2009 quasi un quarto degli stranieri risiede in periferia) piuttosto che nel centro storico. Dall'analisi dei dati sulle unità abitative realizzate negli ultimi anni nel Comune di Firenze e da una ricognizione dello *stock* residenziale esistente è possibile rilevare un andamento della produzione edilizia totalmente avulso dalle dinamiche migratorie che contraddistinguono il capoluogo toscano. Il processo di suburbanizzazione in atto non sembra, dunque, trovare riscontro nell'attività edilizia degli ultimi anni. Lo *stock* residenziale, che a fine 2009 è possibile stimare in circa 196 mila unità (+13% rispetto al 2000), evidenzia l'esuberanza edilizia, in corrispondenza della fase marcatamente espansiva del mercato immobiliare, a fronte della continua contrazione della popolazione residente. L'ascesa dei prezzi immobiliari, pur determinando una spinta centrifuga della popolazione residente, sembra aver unicamente rappresentato uno stimolo per la produzione edilizia. Le dinamiche descritte hanno finito per creare un'offerta che eccede le capacità di assorbimento agli attuali livelli di prezzo.