

Elisabetta Croci Angelini

Francesco Farina

Silvia Sorana

Università di Macerata

University of Siena

Politecnico delle Marche

The impact of housing on multidimensional well-being

1. Introduzione

La ricerca socio-economica si va sempre più orientando verso l'approfondimento delle complementarità fra diverse dimensioni del benessere sociale. Lo studio delle determinanti del benessere socio-economico, in grande sviluppo negli ultimi decenni, si è concentrato sulle tre principali dimensioni: reddito, salute e istruzione; il quarto pilastro, di norma individuato nell'abitazione, ha ricevuto finora un'attenzione minore. Un'area di ricerca ancora da investigare in maniera sistematica è dunque l'impatto che nei paesi europei ha la condizione abitativa sul complessivo benessere sociale. Questa ricerca, condotta sulla base del database Eu-Silc (vari anni), ha come oggetto l'inclusione della dimensione "abitazione" nella determinazione del benessere sociale in funzione delle tradizionali variabili esplicative (reddito, istruzione, sanità). È facile tuttavia osservare che la casa presenta una relazione di complementarità sia con il reddito che con la salute e l'istruzione. La condizione abitativa ha un ruolo fondamentale nel determinare la qualità della vita della famiglia in congiunzione con le tradizionali dimensioni del benessere (Hoekstra, 2010).

Le metodologie da utilizzare consistono nell'Analisi fattoriale multipla (AFM) e nell'Analisi delle componenti principali (ACP). In una fase di grave instabilità macroeconomica, l'obiettivo delle politiche della casa è quello di elevare lo standard di benessere attraverso il contrasto delle condizioni di vulnerabilità economica e di disagio socio-economico.

Lo studio prende le mosse dalla costruzione di un indice sintetico per ogni dimensione attraverso il quale potremo apprezzare la distribuzione dei differenti paesi in relazione ad ogni dimensione. Successivamente, si procede con una ACP sul primo fattore estratto relativamente ad ogni dimensione per poter giungere ad un indice sintetico complessivo e anche in questo caso potremo osservare come i differenti paesi europei si distribuiscono in relazione a questo indice.

L'ultima indagine EU-SILC disponibile, che riporta le informazioni relative al 2012, comprende un modulo aggiuntivo dedicato all'approfondimento delle condizioni abitative. Pertanto, oltre alle consuete informazioni che annualmente vengono raccolte e si riferiscono all'abitazione in cui risiede la famiglia, sono state aggiunte 18 variabili integrative dirette ad esaminarne più in particolare alcuni requisiti quali la dotazione e funzionalità degli impianti elettrici ed idraulici e la prossimità ai servizi di base.

Non tutte le caratteristiche dell'abitazione di cui dà conto l'indagine EU-SILC sono osservabili oggettivamente, a prescindere da quanto le variabili che le descrivono siano state dettagliate in modo preciso. Anche per questo motivo, nella messe di dati disponibili, è stato qui privilegiato l'impiego di variabili il cui contenuto viene offerto in forma dicotomica, oppure categoriale, limitando invece l'inclusione delle variabili continue al solo reddito familiare equivalente.

Le variabili scelte per l'analisi econometrica sono quelle inerenti la dimensione dell'abitazione (la valutazione oggettiva in termini di numero di stanze oppure di metri quadri), il reddito e la vulnerabilità economica, e infine la percezione soggettiva del grado di soddisfazione tratto dell'abitazione di residenza.

2. The role of housing in well-being

Questo studio ha messo in luce una serie di fattori che contribuiscono a rendere molto frastagliato, e a volte indefinito, il nesso esistente fra le condizioni abitative ed economiche delle famiglie ed il titolo di godimento della casa nei paesi europei. L'evidenza empirica presentata in Tabella 1 mostra come nella maggioranza di tali paesi la proprietà dell'abitazione sia la condizione tipica delle

famiglie. In Europa si riscontra anche una polarizzazione fra paesi del Nord-Ovest e paesi del Sud-Est, accomunati i primi da una bassa ed i secondi da un'alta percentuale di famiglie proprietarie di casa. L'analisi ha evidenziato come l'informazione su come si distribuiscono le famiglie fra i vari titoli di godimento non sembri sempre collegabile in modo coerente con le varie condizioni abitative ed economiche utilizzate nel modello come variabili esplicative del titolo stesso.

Il tenore di vita di cui la famiglia gode grazie al flusso di reddito è in una certa misura riflesso dal titolo di godimento dell'abitazione, che a sua volta lo influenza; ma la relazione non è né semplice né immediata. In effetti, fra scelta abitativa e livello di reddito non sembra sussistere un solido nesso. Tuttavia, laddove è alta la frequenza della proprietà, il che accade in un buon numero di paesi, è elevata la percentuale di famiglie in condizioni economiche disagiate.

Questo risultato contro-intuitivo ha probabilmente due cause. Per quanto riguarda le condizioni economiche, l'indicatore delle condizioni finanziarie della famiglia, rilevante per la scelta abitativa, non è il reddito ma la ricchezza immobiliare. La formazione del capitale per l'acquisto della casa in cui si risiede non può derivare da un pur elevato flusso di reddito corrente (il reddito familiare equivalente utilizzato in questo lavoro), ma deve scaturire da una variabile essenziale ma non presente nella rilevazione EU-SILC: lo stock di ricchezza, accumulato dalla generazione precedente (è il caso di un patrimonio immobiliare ricevuto in eredità) oppure frutto di una lunga serie di cospicui guadagni. Poiché è necessaria la disponibilità di un collaterale da dare in garanzia alla banca anche nel caso in cui l'acquisto sia in parte finanziato con un mutuo, lo stock di ricchezza è il principale fattore da cui dipende l'acquisto di abitazione. Per quanto riguarda invece la condizione abitativa, una possibile spiegazione risiede nell'embeddedness del bene casa nel contesto socio-culturale del paese, ovvero l'importanza che i caratteri ed i valori nazionali rivestono nella formazione di un importante comportamento qual è la decisione di acquisto della casa.

Sebbene dalla stima del modello emerga una forte eterogeneità fra i paesi riguardo alle determinanti principali del titolo di godimento della casa, in tutti i paesi è centrale il nesso fra proprietà dell'abitazione e famiglia. È interessante osservare che tale evidenza sembra connettersi alle tesi di

Esping-Andersen (1990). Nella sua analisi dei regimi di Welfare, il sociologo danese vede nella famiglia l'istituzione che nella fornitura dei benefici di Welfare - nei paesi a reddito pro capite inferiore alla media europea - ha un ruolo rilevante, a volte più importante di quello svolto dalle altre due fonti del Welfare, lo Stato ed il mercato. L'eterogeneità riguardo alle determinanti della proprietà della casa potrebbe quindi dipendere dalla notevole dispersione di reddito pro capite fra i paesi europei. Nell'Europa del Sud e dell'Est – i due gruppi di paesi a reddito pro capite inferiore alla media europea – la funzione della famiglia come istituzione di Welfare che assicura i suoi componenti contro il rischio riguarda di fatto il beneficio di abitare di generazione in generazione la stessa casa di famiglia (naturalmente, nei paesi ex-socialisti, il titolo di proprietà è stato acquisito più di recente). È prevedibile che il ruolo della famiglia nel Welfare abitativo sia destinato ad espandersi. In una fase storica di lento ma continuo ridimensionamento dello Stato sociale, spesso si assiste al passaggio dai trasferimenti monetari e dai servizi in natura (in-kind), tradizionalmente forniti dal sistema pubblico della protezione sociale, all'asset-based welfare system (Doling e Ronald, 2010). In alcuni paesi, la famiglia tende ad orientarsi verso una sorta di self-provisioning, in quanto la proprietà a lungo termine dell'abitazione permette alla famiglia di sottrarre il proprio benessere abitativo all'elevata rendita che spesso è presente nel mercato dell'affitto (Fahey e Norris, 2009). In altri paesi, sembra rafforzarsi l'esigenza di affidare alla responsabilità individuale una quota più ampia delle assicurazioni sociali, sicché la proprietà della casa finisce per rappresentare un'importante forma assicurativa per i soggetti "svantaggiati".

3. The measurement of housing conditions

La teoria economica tende in prevalenza ad analizzare il bene casa in base al modello standard di domanda e di offerta. Uno degli aspetti presi in esame è la decisione di essere affittuari oppure proprietari, trasformando in impiego immobiliare parte del proprio patrimonio finanziario, oppure accendendo un mutuo (Henderson e Ioannides, 1983). Tale scelta si lega a quella fra consumo e investimento: in assenza di costi di transazione, di distorsioni dovute alla tassazione e di vincoli

sull'effettiva possibilità di prendere denaro a prestito, se la famiglia si orienta all'acquisto dell'abitazione l'immobile viene considerato un bene di investimento. L'investimento immobiliare si inquadra in una prospettiva di ciclo di vita: il valore finanziario del titolo di proprietà verrà infatti reso liquido una volta che dovrà essere utilizzato per gli anni di pensionamento dei genitori oppure per il finanziamento delle spese di istruzione dei figli (in alternativa al lascito ereditario) (Ioannides e Rosenthal, 1994).

Questo lavoro pone il bene casa, piuttosto che nel ciclo di vita individuale, nel complessivo benessere socio-economico, dove un ruolo rilevante viene giocato - in diversa proporzione da paese a paese - dal contesto culturale della società cui i soggetti appartengono (Kemeny, 1992, 2001) e dalle loro condizioni economiche (Ranci, 2010). Inoltre, esercitano un'influenza sulla scelta sia gli eterogenei aspetti inerenti alle condizioni abitative (caratteristiche della casa quali tipologia, dimensione, qualità), sia i vincoli cui la decisione è subordinata (il livello di ricchezza e di reddito, la numerosità del nucleo familiare), sia infine quelle funzioni che costituiscono il valore d'uso dell'abitazione per chi la occupa (ubicazione nel territorio rispetto al luogo di lavoro, prossimità alla propria rete di relazioni familiari e sociali, valore edonico dello spazio in cui è situata, come ad esempio il verde e i servizi presenti nell'area circostante). Fattori di rilievo possono essere anche la godibilità estetica (ad esempio, lo stile architettonico) e lo status sociale segnalato dalla casa.

Le dimensioni da investigare e le variabili EU_SILC da utilizzare riguardo al quarto pilastro sono le seguenti:

- l'abitazione: titolo di godimento, qualità (impianto elettrico, riscaldamento, aria condizionata) caratteristiche degli alloggi (presenza/assenza servizi sanitari, cucina, etc, danni) metri quadri (sovraffollamento abitativo),
- il contesto abitativo: crimine; inquinamento; accesso ai trasporti; presenza di servizi_poste, banche, etc.; presenza di scuole; presenza di servizi sanitari; etc.

- le caratteristiche familiari: composizione familiare (famiglie monoparentali, famiglie numerose, famiglie con un solo percettore di reddito, etc.)
- le caratteristiche demografiche: genere, età
- il mercato del lavoro (condizione occupazionale, full-time/part-time,etc.)
- l'istruzione (livello di istruzione elementare e media, diplomati, laureati, NEET)
- la condizione economica (reddito disponibile equivalente; disponibilità di alcuni beni_ tv, computer, lavatrice, etc.)
- le condizioni di salute (malattia cronica, condizioni generali, dentista)

sulla base di queste potremmo quindi costruire degli indicatori per ogni paese

Abitazione:

- % di individui che possiedono l'abitazione sul totale per ogni unità di analisi (paese)
- % di individui che vivono in un'abitazione degradata per ogni unità di analisi
- % di individui che vivono in una condizione di sovraffollamento

Contesto abitativo:

- % di individui che vivono in aree in cui è presente inquinamento, criminalità, etc.
- % di individui che non hanno accesso ai trasporti
- % di individui che vivono in aree in cui è scarsa la presenza di servizi

Composizione familiare:

- % di individui che sommano uno o più fattori di rischio familiare (famiglia monoparentale, numerosa, senza percettore di reddito)

