

FRAGILITA'

POLITICHE ABITATIVE

STUDI

DATAVIZ

# FABER – Principali funzionalità e presentazione dell'aggiornamento di novembre 2024

30 Gennaio 2025 | Serena Maioli e Ambra Lombardi





## FABER - Fabbisogni abitativi in Emilia-Romagna

**FABER** - Fabbisogni Abitativi Emilia-Romagna è il cruscotto sviluppato da **ART-ER** per la **Regione Emilia-Romagna** nell'ambito dell'Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo (**ORSA**).

Nasce per **monitorare** la condizione abitativa all'interno della Regione, **leggere** le dinamiche in funzione dei fabbisogni e, in prospettiva, **verificare** l'efficacia delle attuali politiche abitative attraverso un aggiornamento costante nel tempo.





# UNO STRUMENTO DINAMICO



Un'evoluzione dello strumento **lungo 3 direzioni:**  
*più approfondito (deeper), più semplice (easier), più vicino (closer)*

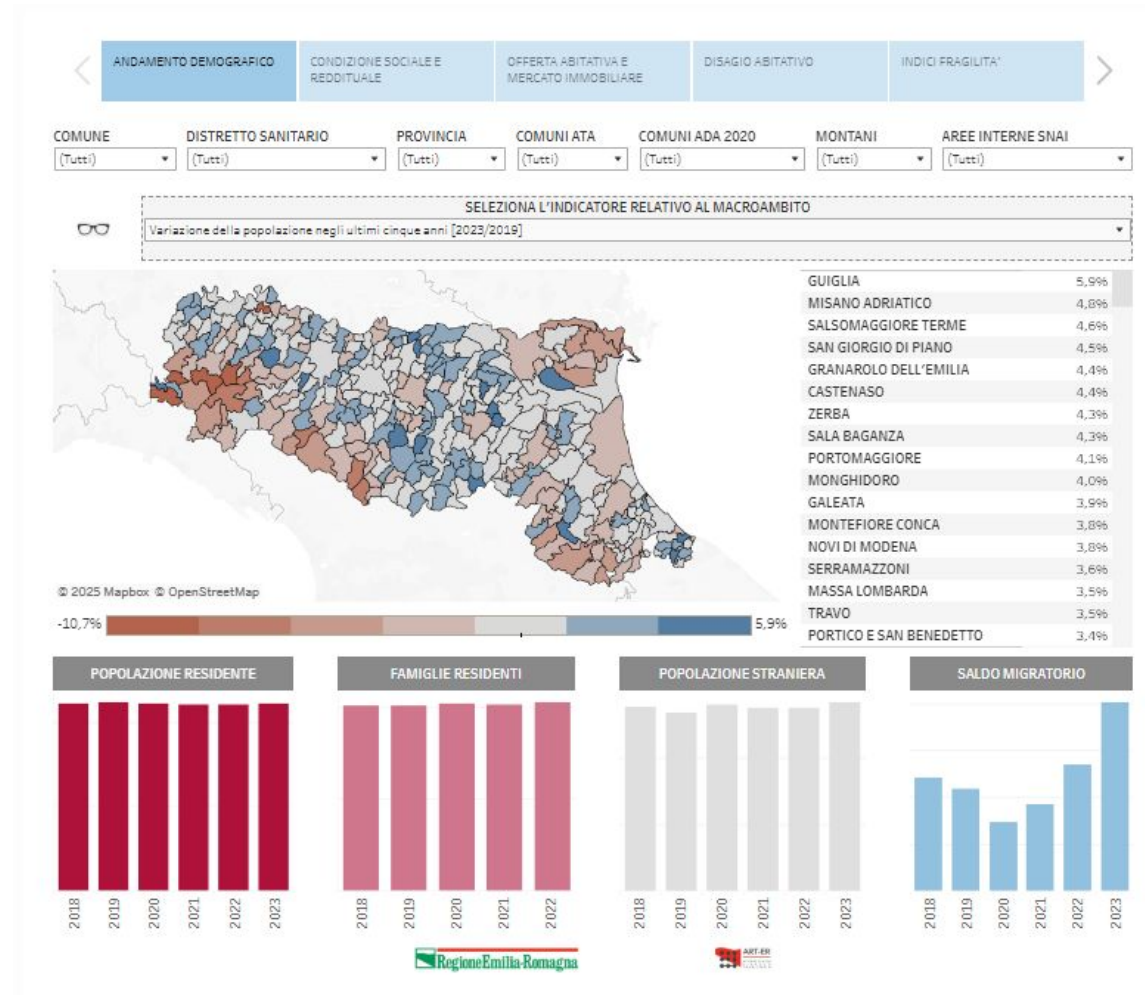


# FABER - Fabbisogni abitativi in Emilia-Romagna

FABER è inserito all'interno Innodata, il portale che mette a disposizione "dati aperti" in modo organizzato e facilmente leggibile:

<https://emiliaromagnainnodata.art-er.it/faber/>

FABER è articolato in **macroambiti** che rappresentano le componenti del disagio abitativo e contiene oltre **35 indicatori** provenienti da fonti **open data** istituzionali.







## Aggiornamenti dell'ultima versione - novembre 2024

- **Nuovi macroambiti:** una sezione interamente dedicata al disagio abitativo ed una dedicata agli indici di potenziale vulnerabilità;
- **Nuove funzionalità:** la possibilità di scaricare i dati in differenti formati (immagini e file dati)
- **Supporto all'utilizzo:** aggiornamento materiali di supporto alla lettura e all'utilizzo del cruscotto (nota metodologica, linee guida, pop up informativi)



# Aggiornamenti dell'ultima versione - novembre 2024

- **Aggiornamento complessivo dei dati** all'ultima annualità disponibile
- **Nuovi indicatori:**
  - Percentuale degli alloggi in affitto sul totale
  - Affordability mutuo index
  - Numero delle famiglie in graduatoria ERP (dato in serie storica)
  - Numero degli alloggi di edilizia pubblica (ERP e NON ERP, in serie storica)
  - Distribuzione delle famiglie in affitto per classi di ISEE



# UTILIZZARE FABER - LINEE GUIDA





# Homepage

In Homepage si trova una breve descrizione del cruscotto e il riferimento a link da cui possibile scaricare:

- Le **linee guida** di navigazione
- Una **nota metodologica** che fornisce indicazioni utili alla lettura degli indicatori e con cui è possibile approfondire i criteri di scelta delle variabili e la loro relazione con il disagio abitativo
- La **base dati** utilizzata per la realizzazione del cruscotto scaricabile

## FABER - FABBISOGNI ABITATIVI IN EMILIA-ROMAGNA

Benvenuto nel cruscotto interattivo dell'osservatorio dei fabbisogni abitativi in Emilia-Romagna, commissionato e coordinato dall'Area politiche per l'abitare della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente della Regione Emilia-Romagna, realizzato da ART-ER e nato per monitorare la condizione abitativa all'interno della Regione, fornire le dinamiche in funzione dei fabbisogni e, in prospettiva, verificare l'efficacia delle attuali politiche abitative attraverso un aggiornamento costante nel tempo.

Nel sistema informativo sono stati inseriti differenti indicatori riguardanti la dinamica demografica, la condizione sociale e reddituale delle famiglie e l'andamento del mercato immobiliare e dell'offerta abitativa. Tali indicatori sono strettamente correlati al disagio abitativo e possono essere confrontati con dati derivanti dalle politiche abitative attive sul territorio come le graduatorie di Edilizia Residenziale Pubblica. Potrai navigare tutti i dati per macro ambiti oltre a confrontarli con indicatori di vulnerabilità calcolati dall'Ufficio Statistica della Regione Emilia-Romagna.

> Scarica: [Linee Guida \(.pdf\)](#) - [Nota metodologica \(.pdf\)](#) - [BaseDati \(.xls\)](#)  
> Per contatti: [faber@art-er.it](mailto:faber@art-er.it)

ANDAMENTO DEMOGRAFICO | CONDIZIONE SOCIALE E REDDITUALE | OFFERTA ABITATIVA E MERCATO IMMOBILIARE | DISAGIO ABITATIVO | INDICI FRAGILITA'

COMUNE (Tutti) | DISTRETTO SANITARIO (Tutti) | PROVINCIA (Tutti) | COMUNI ATA (Tutti) | COMUNI ADA 2020 (Tutti) | MONTANI (Tutti) | AREE INTERNE SNAI (Tutti)

SELEZIONA L'INDICATORE RELATIVO AL MACROAMBITO

Variazione della popolazione negli ultimi cinque anni [2023/2019]



# Navigare attraverso i Macroambiti

FABER è organizzato in **5 macroambiti** che rappresentano le componenti del disagio abitativo:

- andamento demografico
- condizione sociale e reddituale
- offerta abitativa e mercato immobiliare
- disagio abitativo
- indici di fragilità

Puoi cliccare su ogni macroambito per visualizzare i dati e le mappe relative.

## FABER - FABBISOGNI ABITATIVI IN EMILIA-ROMAGNA

Benvenuto nel cruscotto interattivo dell'osservatorio dei fabbisogni abitativi in Emilia-Romagna, commissionato e coordinato dall'Area politiche per l'abitare della Direzione Generale Cura del Territorio e dell'Ambiente della Regione Emilia-Romagna, realizzato da ART-ER e nato per monitorare la condizione abitativa all'interno della Regione, fornire le dinamiche in funzione dei fabbisogni e, in prospettiva, verificare l'efficacia delle attuali politiche abitative attraverso un aggiornamento costante nel tempo.

Nel sistema informativo sono stati inseriti differenti indicatori riguardanti la dinamica demografica, la condizione sociale e reddituale delle famiglie e l'andamento del mercato immobiliare e dell'offerta abitativa. Tali indicatori sono strettamente correlati al disagio abitativo e possono essere confrontati con dati derivanti dalle politiche abitative attive sul territorio come le graduatorie di Edilizia Residenziale Pubblica. Potrai navigare tutti i dati per macro ambiti oltre a confrontarli con indicatori di vulnerabilità calcolati dall'Ufficio Statistica della Regione Emilia-Romagna.

> Scarica: Linee Guida (.pdf) - Nota metodologica (.pdf) - BaseDati (.xls)

> Per contatti: [faber@art-er.it](mailto:faber@art-er.it)

The screenshot shows the FABER interactive dashboard interface. At the top, there is a navigation bar with five tabs: "ANDAMENTO DEMOGRAFICO", "CONDIZIONE SOCIALE E REDDITUALE", "OFFERTA ABITATIVA E MERCATO IMMOBILIARE", "DISAGIO ABITATIVO", and "INDICI FRAGILITA'". The "ANDAMENTO DEMOGRAFICO" tab is currently selected and highlighted in blue. Below the navigation bar, there are several filter dropdown menus: "COMUNE", "DISTRETTO SANITARIO", "PROVINCIA", "COMUNI ATA", "COMUNI ADA 2020", "MONTANI", and "AREE INTERNE SNAI". Each dropdown menu currently displays "(Tutti)".

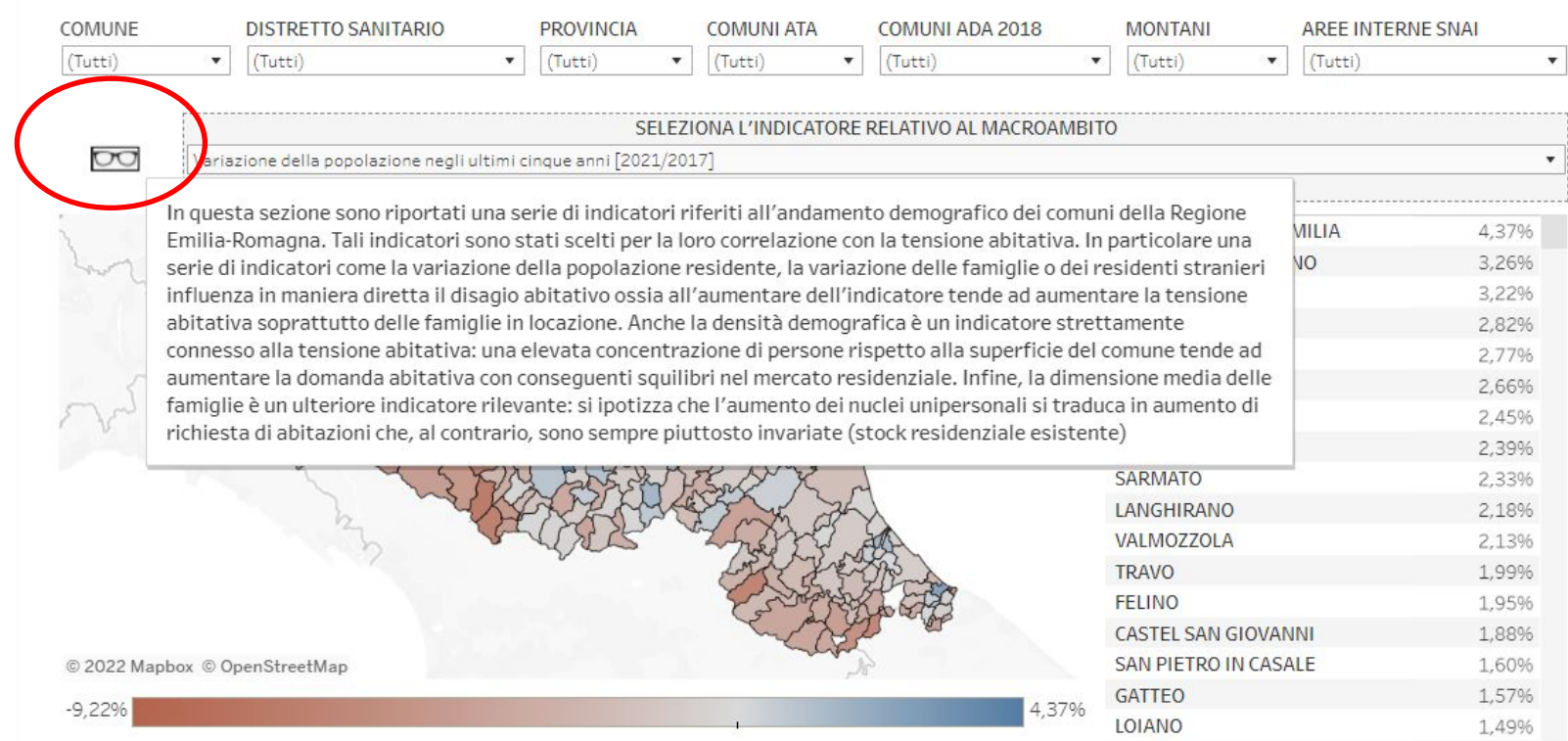


# Strumento di approfondimento

Passando il cursore sopra l'icona a forma di occhiali si apre una finestra di spiegazione dei principali contenuti del macroambito selezionato.

La nota spiega inoltre quali analisi è possibile effettuare attraverso la selezione degli indicatori presenti all'interno del menù a tendina.

È presente una nota di approfondimento in ciascun macroambito.





# Come selezionare l'area di interesse?

## Filtri geografici /1 – Menù a tendina

Puoi selezionare la geografia di interesse attraverso la barra dei filtri: un comune a scelta, un distretto sanitario o una provincia all'interno della Regione Emilia-Romagna.

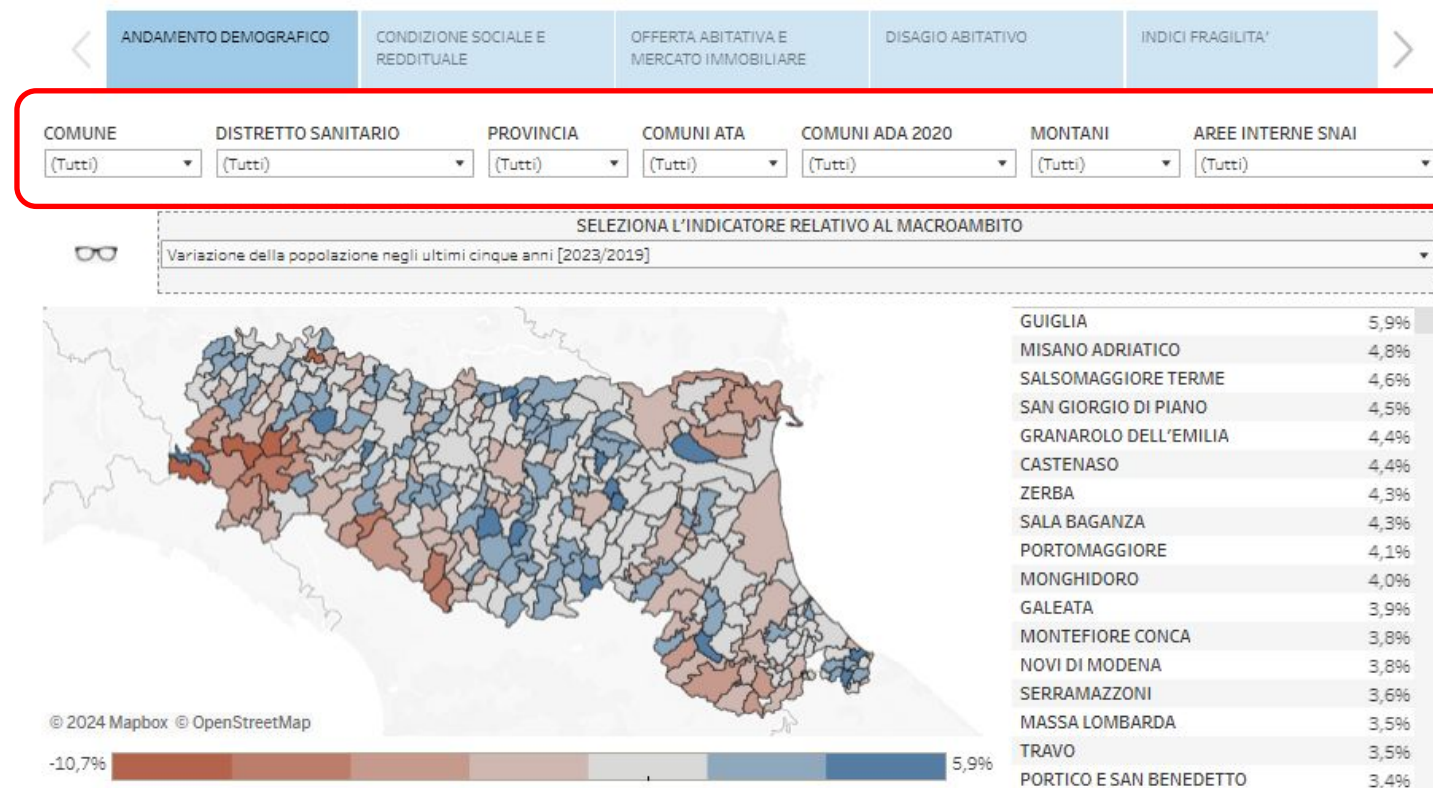
Puoi anche selezionare i comuni ATA (Alta Tensione Abitativa) definiti dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE)\* oppure i comuni ADA (Alta Disagio Abitativa) ossia con una popolazione superiore a 10.000 abitanti.

Infine puoi selezionare solamente i comuni montani o i comuni classificati nell'ambito della Strategia Nazionale delle Aree Interne (SNAI)\*\*

La selezione dei comuni può anche avvenire attraverso filtri multipli (ad esempio provincia e comune montano).

\*delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003

\*\*<https://www.agenziacoesione.gov.it/strategia-nazionale-aree-interne/>



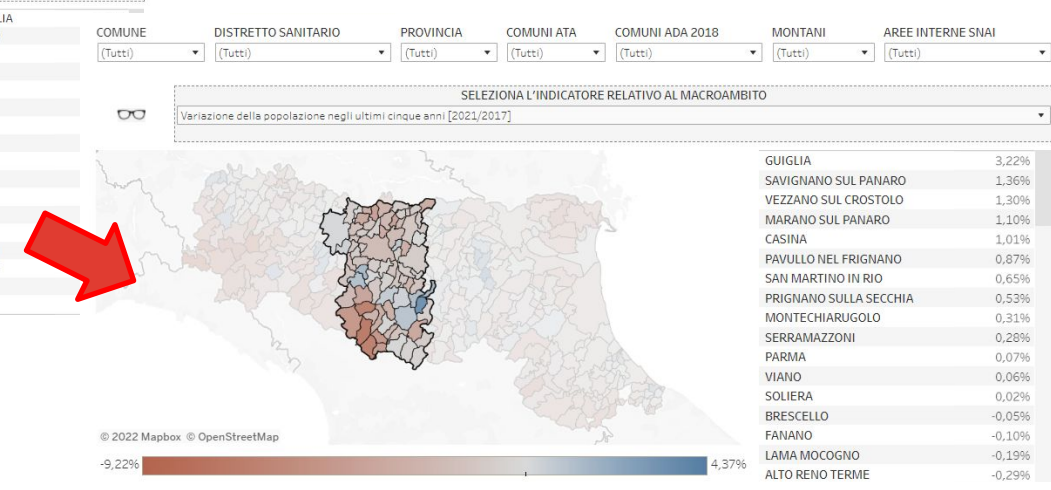
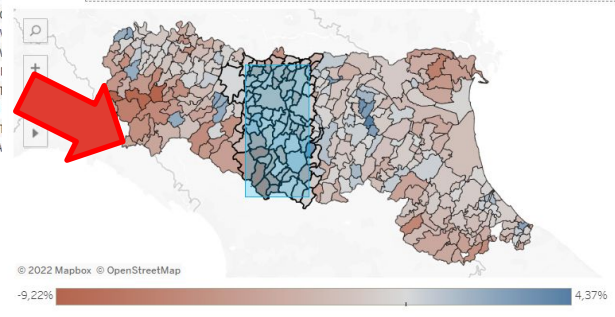
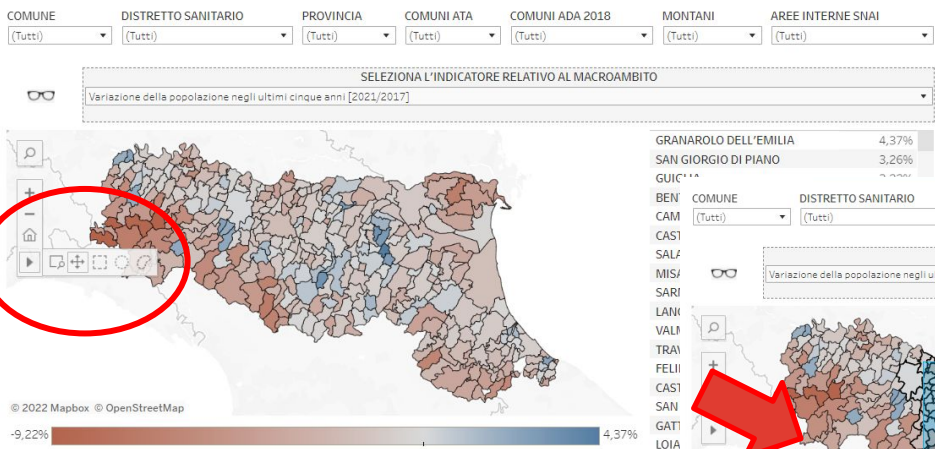




# Come selezionare l'area di interesse?

## Filtri geografici /2 – Selezione su mappa

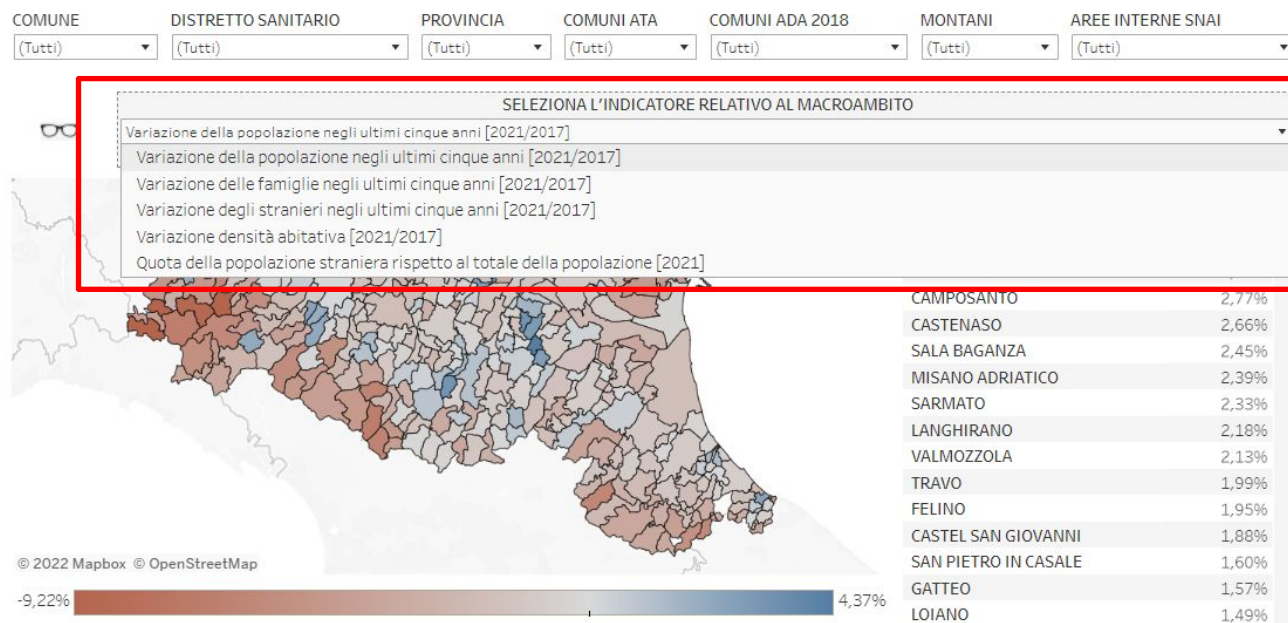
Passando il cursore sulla mappa puoi selezionare un gruppo di Comuni attraverso **selezioni geometriche** o **a mano libera**.



Una volta selezionati i comuni questi rimarranno evidenziati e i dati saranno aggiornati di conseguenza. Per tornare alla visualizzazione di base dell'intera Regione si può cliccare in **un qualsiasi punto della mappa** al di fuori della Regione.



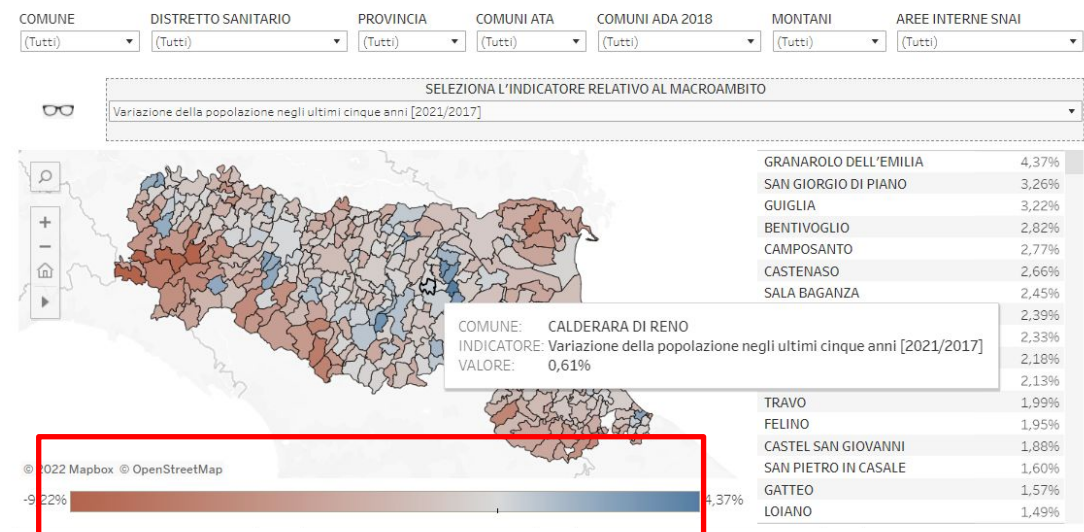
# Selezione degli indicatori su mappa



Sotto la mappa si trova la legenda della mappa di calore con i valori minimi e massimi dell'indicatore selezionato.



Cliccando all'interno del menù a tendina posto sopra la mappa puoi selezionare un indicatore relativo al macroambito. Per ogni macroambito sono disponibili differenti indicatori che influenzano il disagio abitativo. Una volta selezionati la mappa si aggiorna insieme ai dati in tabella. Passando il cursore all'interno del perimetro di un comune è possibile visualizzare i dati relativi.



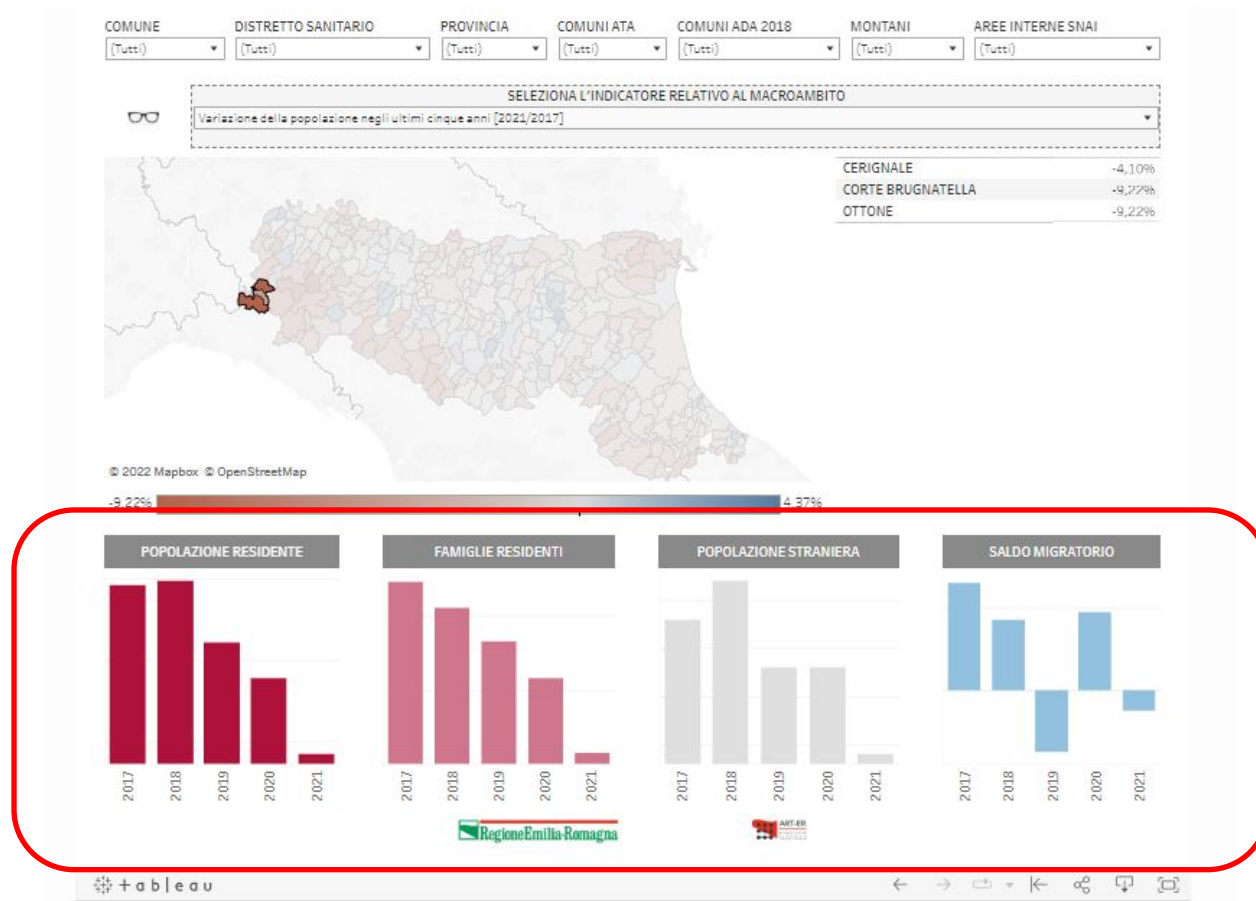


# Grafici in serie storica

Per i primi 4 macroambiti (“andamento demografico”, “condizione sociale e reddituale”, “offerta abitativa e mercato immobiliare”, “disagio abitativo”) sono presenti grafici e tabelle ad integrazione delle analisi su mappa.

I grafici e le tabelle riportano i dati in serie storica (ultimi 5 anni o l'ultima annualità disponibile) di indicatori coerenti con il macroambito.

Una volta selezionato l'ambito di interesse geografico attraverso i menù a tendina o la selezione su mappa, si aggiornano in automatico anche i grafici o le tabelle al di sotto della mappa.





# Macroambito indici di fragilità

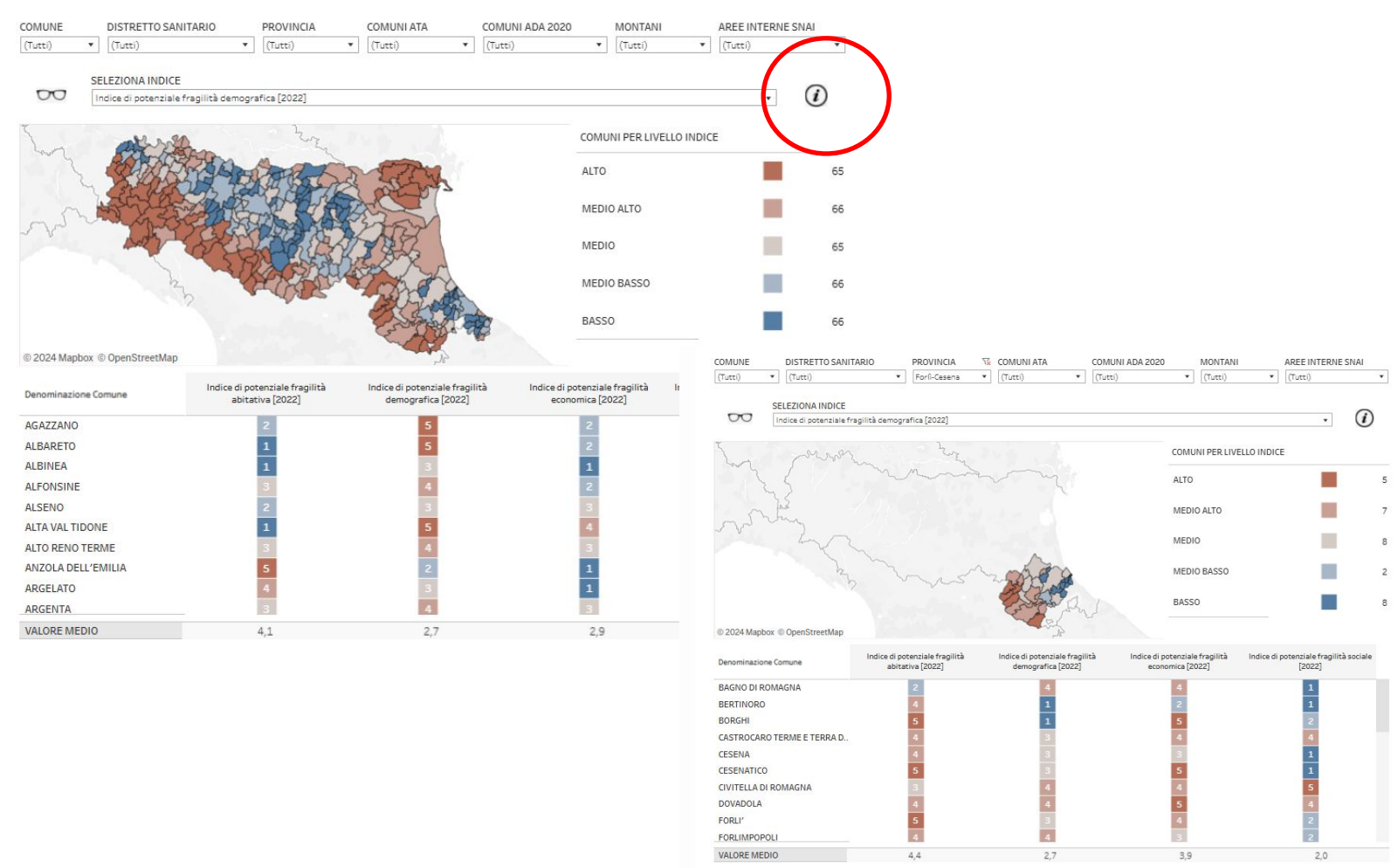
Il macroambito “indici di fragilità” è dedicato alla rappresentazione degli indici di fragilità demografica, sociale, economica e abitativa.

Passando il cursore sopra l'icona a forma di “i” cerchiata si apre una finestra di spiegazione degli indici semplici utilizzati per il calcolo degli indici sintetici.

La mappa permette di osservare graficamente la distribuzione territoriale degli indici, mentre la tabella permette un raffronto più immediato tra i valori dei comuni.

Sia la mappa che la tabella rispondono ai filtri.

Gli indici di potenziale fragilità sono calcolati dall'[Ufficio Statistica della Regione Emilia-Romagna](#)





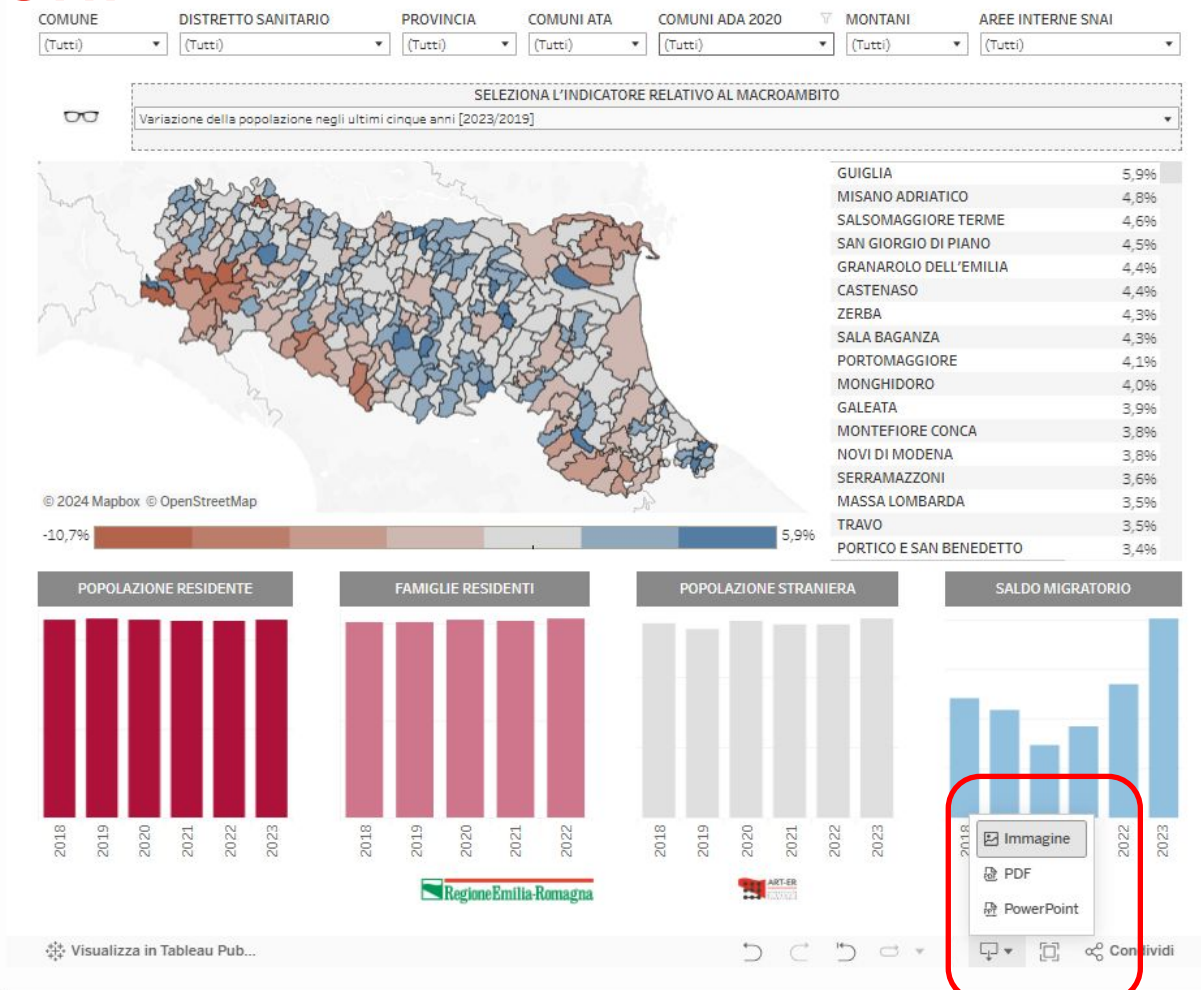


# Scaricare dati e rappresentazioni

E' possibile effettuare il download di immagini (formato png, jpeg) e presentazioni (pdf, power point):

- **download di immagini:** attraverso questa funzione è possibile scaricare l'immagine relativa al solo macro-ambito in cui si sta lavorando nella visualizzazione corrente, comprensiva degli eventuali filtri apportati (filtri geografici o selezione di indicatori di interesse)
- **download di presentazione pdf/power point:** attraverso questa funzione è possibile scaricare tutte le pagine di FABER corrispondenti ai 5 macro-ambiti, ma saranno visualizzabili i filtri effettuati solo rispetto alla visualizzazione corrente in cui si sta lavorando.

Si consiglia pertanto di scaricare in modalità immagine per ottenere la visualizzazione corretta dei filtri effettuati sul macro-ambito di interesse.



FRAGILITA'

POLITICHE ABITATIVE

STUDI

DATAVIZ

# FABER – Focus su una selezione di indicatori

30 Gennaio 2025 | Gianluigi Chiaro



# Affordability mutuo index

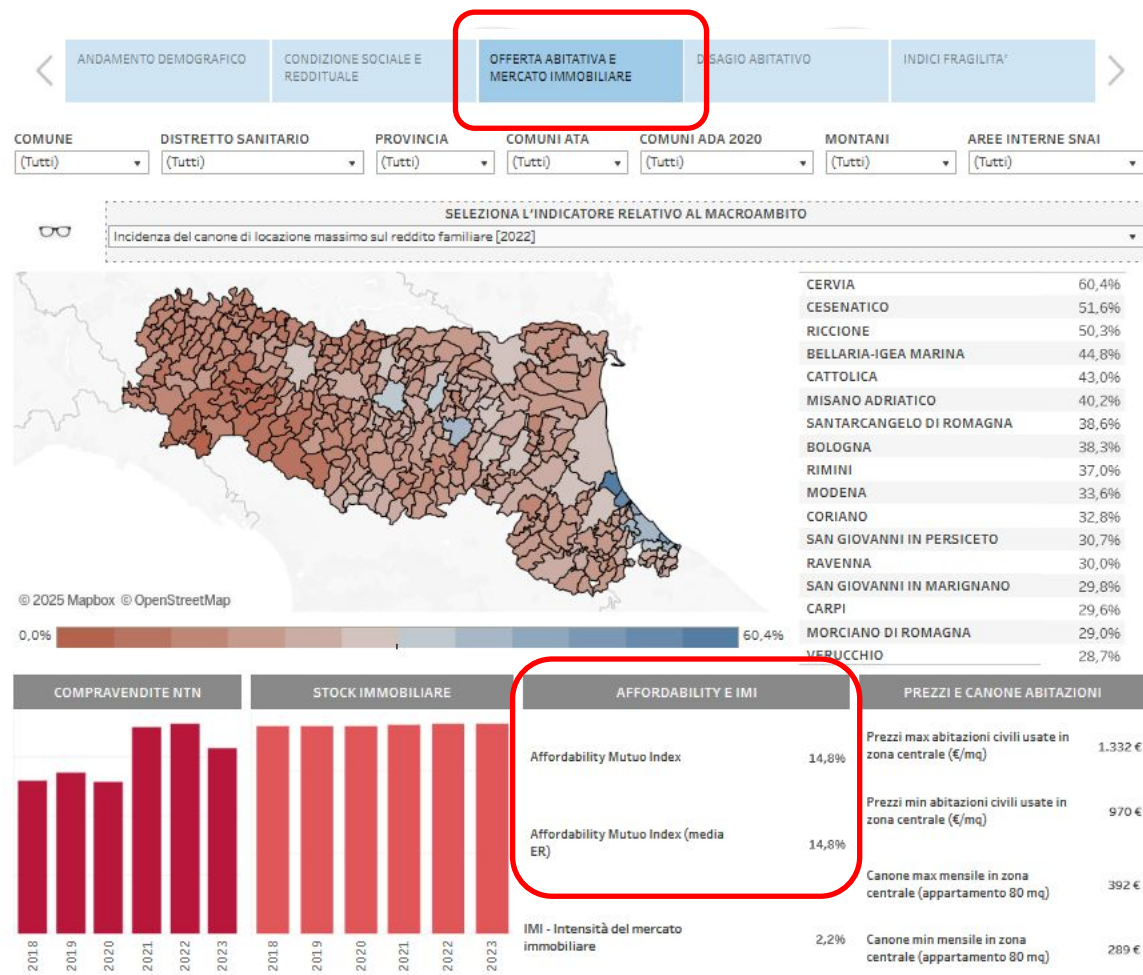
L’Affordability Mutuo Index viene calcolato utilizzando la metodologia definita dall’Agenzia delle Entrate, applicando la seguente formula

$$AffordabilityIndex_{BASE} = \frac{rata(i, T, Prezzo Casa \cdot LTV\%)}{Reddito}$$

Dove T è la durata, LTV% il loan-to value e “i” il tasso di interesse.

Una volta ottenuto l’indicatore a seconda dei redditi e dei valori di mercato immobiliari si ottiene un indicatore che attraverso una semplice trasformazione (che presuppone l’incidenza del 30% del mutuo rispetto al reddito) è confrontabile tra tutti i comuni.

$$AffordabilityIndex = 30\% - AffordabilityIndex_{BASE}$$



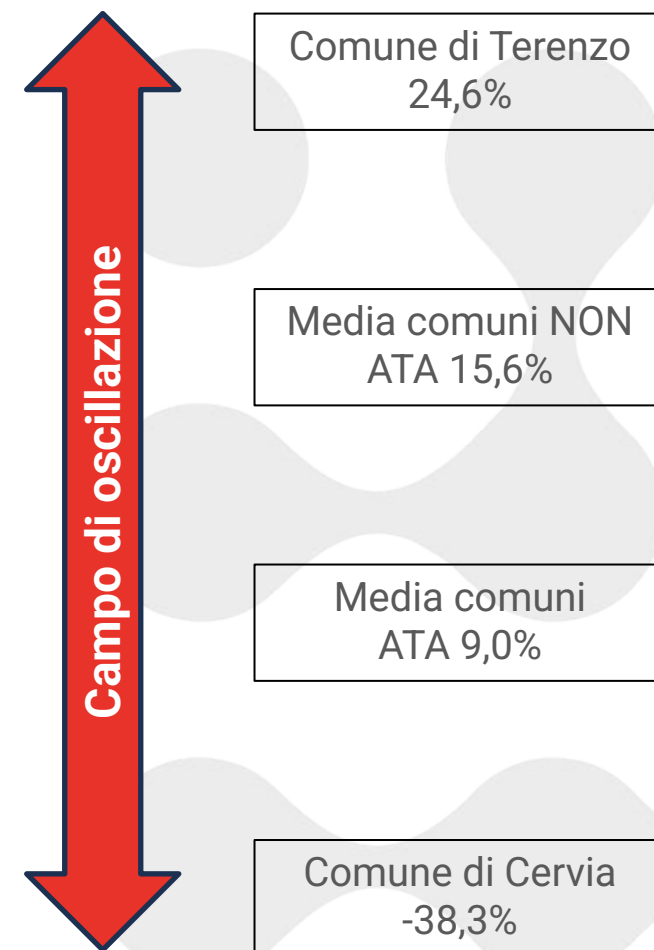


# Affordability mutuo index

Quando il valore dell'affordability mutuo Index è **positivo**, si suppone che la famiglia media sia in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato.

Viceversa quando è **negativo** o prossimo allo zero, la famiglia media non è in grado di acquistare un'abitazione al prezzo medio di mercato.

La distanza positiva (negativa) dal 30% di incidenza teorica rappresenta la maggiore facilità (difficoltà) di acquisire una casa da parte di una famiglia residente in Emilia-Romagna.







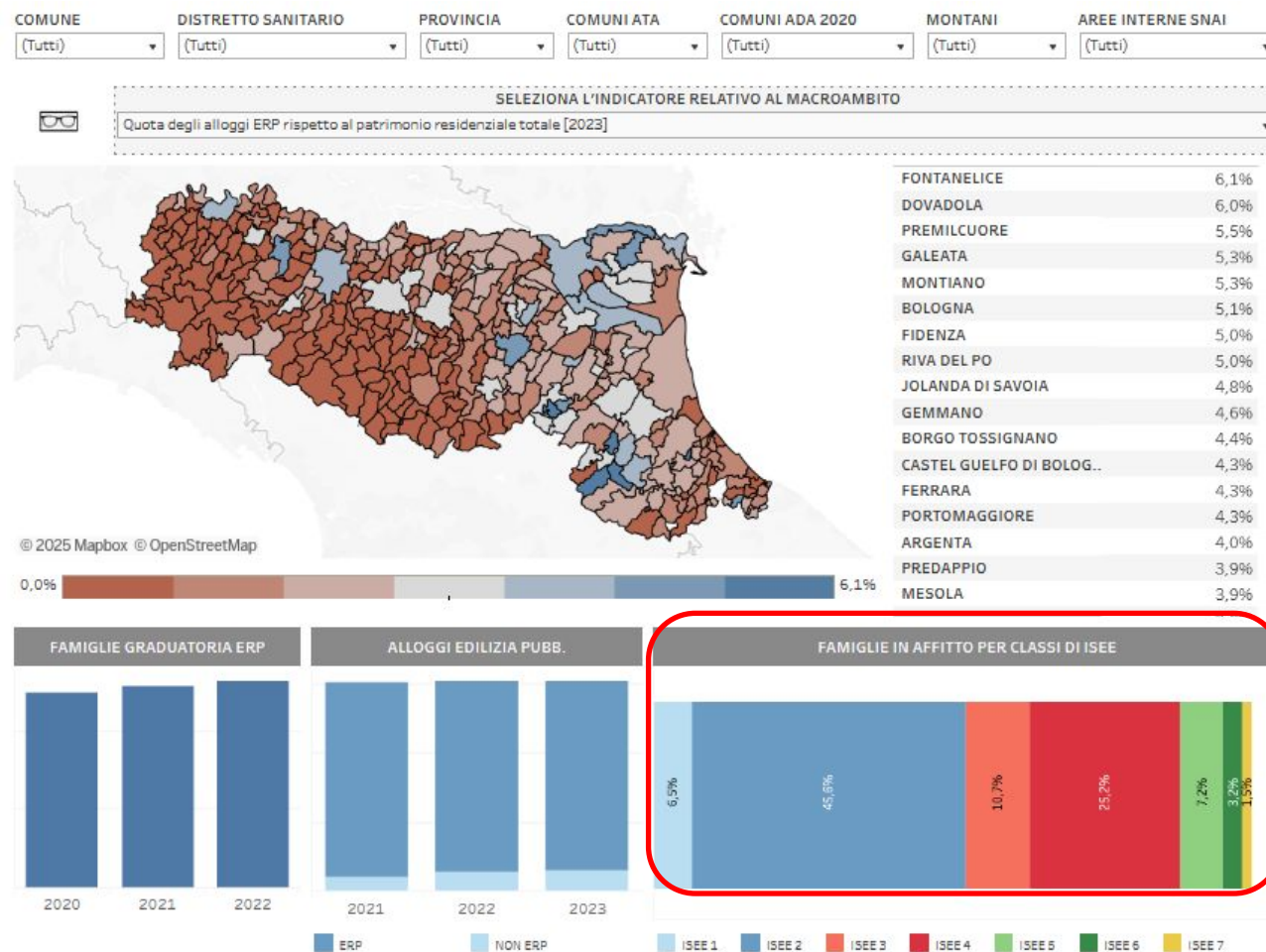
# Famiglie in affitto per classi di ISEE

Per supportare strategie in risposta ai differenti bisogni che compongono la domanda abitativa, uno strumento utile riguarda l'analisi delle famiglie che presentano certificazioni ISEE per accedere a differenti servizi sociali o abitativi.

Da tale base dati, vengono estrapolate solo le famiglie in affitto e segmentate per fascia ISEE. Le classi ISEE sono state identificate tenendo conto delle soglie previste da determinate politiche abitative.

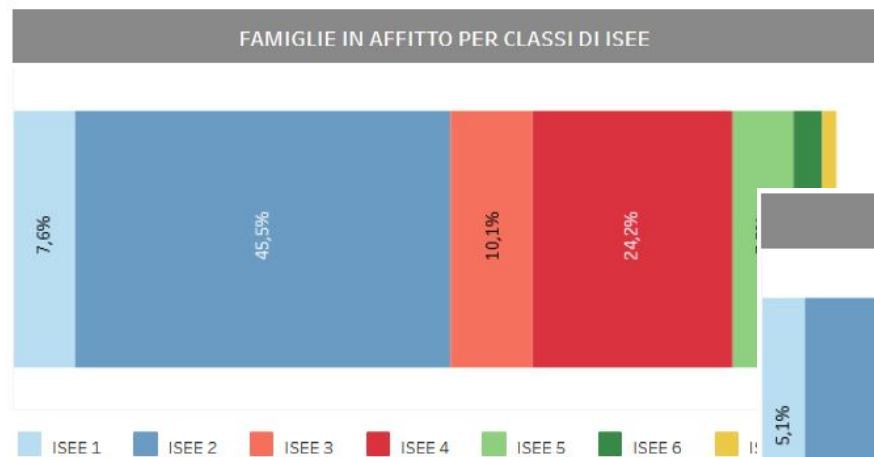
Questo tipo di lettura può essere di supporto alla definizione di strategie coerenti per la pubblica amministrazione regionale e locale e fornire un supporto differenziato rispetto alle differenti capacità di spesa dei nuclei.

Si specifica che nel 2022 le famiglie in affitto che hanno presentato richiesta di ISEE ordinario sono state 206.700.

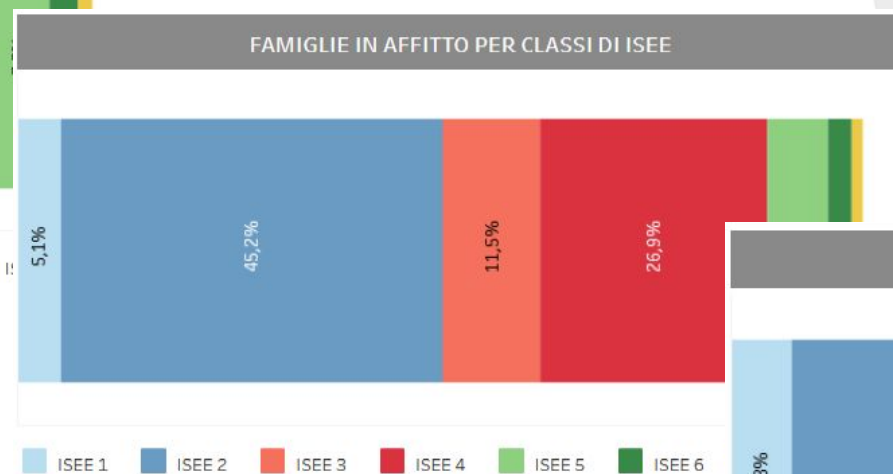




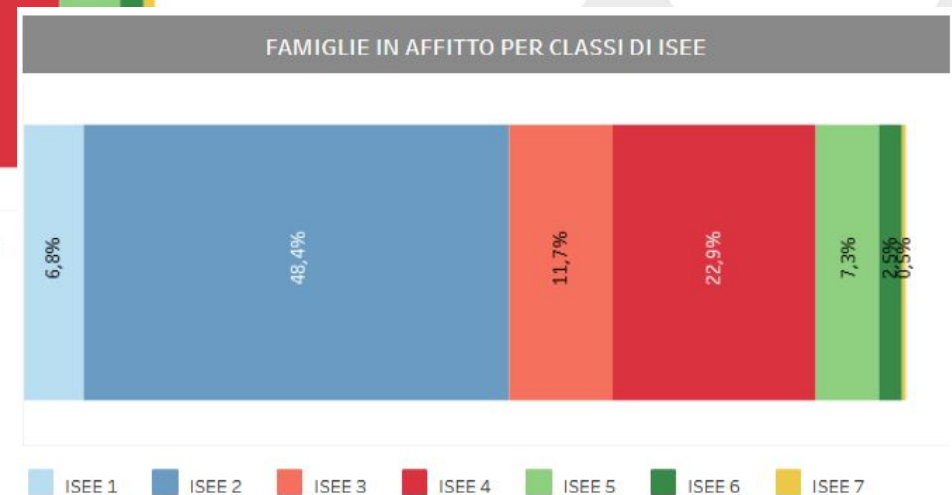
# Famiglie in affitto per classi di ISEE



Comuni nei Poli urbani



Comuni nelle Cinture



Comuni nelle Ultraperiferie

Nota: le categorie derivano dalla Strategia Nazionale Aree Interne

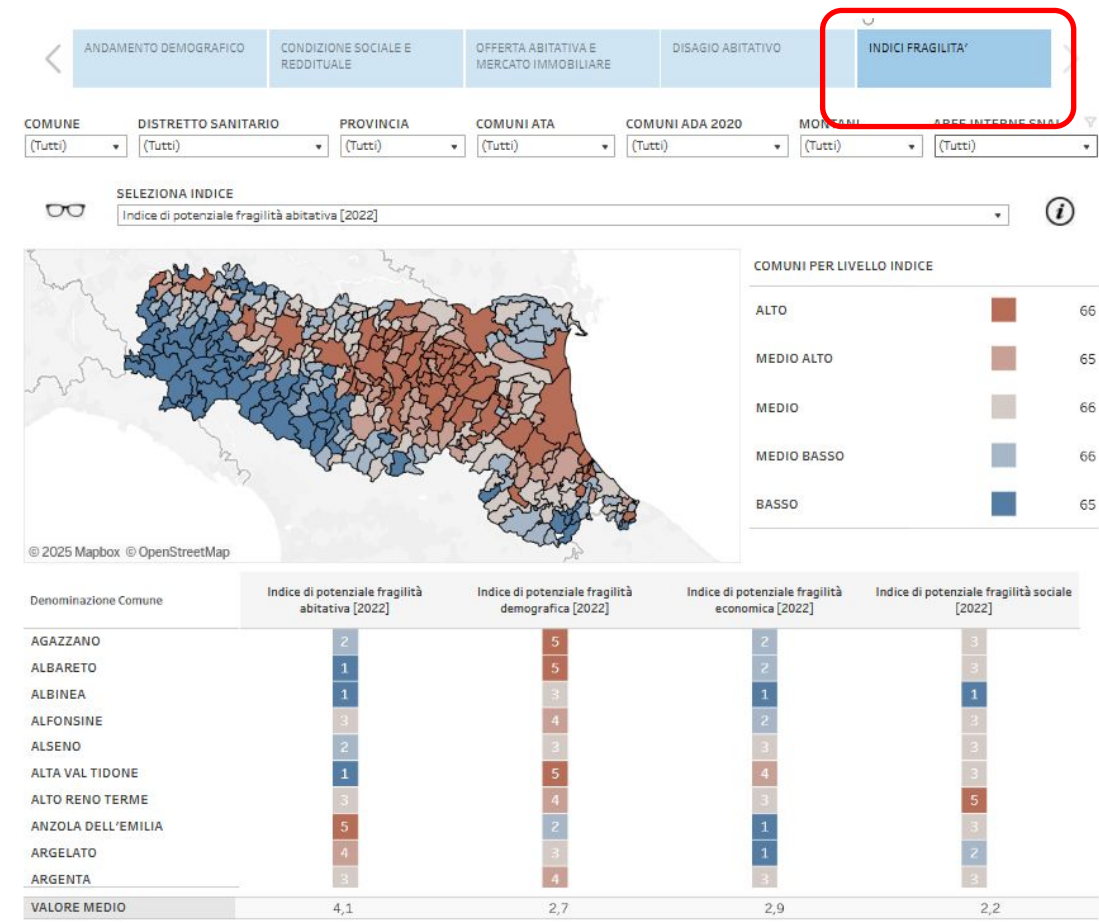


# Indici di fragilità

Insieme all'Ufficio Statistica della Regione Emilia-Romagna è stato calcolato un indice di vulnerabilità abitativa che si somma ad altri tre indici già calcolati dall'Ufficio Statistica e riguardanti la fragilità demografica, sociale ed economica (<https://statistica.regione.emilia-romagna.it/primo-piano/mappe-potenziale-fragilita-emilia-romagna-2020>).

Per la costruzione degli indici sintetici di ambito è applicato, dalla presente edizione dello studio, il metodo AMPI (Adjusted Mazziotta Pareto Index).

Si considerano il minimo e il massimo di ciascun indicatore nella serie storica disponibile o dei valori forniti dall'esterno. Il minimo e il massimo possono essere calcolati in modo da porre uguale a 100 un valore di riferimento (es. media nazionale o media regionale in un anno base).



Nota: gli indici di potenziale fragilità sono calcolati dall'Ufficio di Statistica della Regione Emilia-Romagna



# Indici di fragilità

## **Indicatori utilizzati per la vulnerabilità demografica (2022):**

- % 80enni e più al 31.12.2022;
- variazione % popolazione residente 1.1.2018-31.12.2022;
- saldo naturale medio annuo (\*1000) 2018-2022.

Fonte: ISTAT

## **Indicatori utilizzati per la vulnerabilità sociale (2022):**

- % popolazione residente di 65 anni e oltre in famiglie unipersonali al 31.12.2022,
- ricambio % medio della pop. straniera (immigrati + emigrati stranieri sulla popolazione media) 2018-2022;
- % popolazione residente straniera in età 0- 19 anni sulla popolazione residente in età 0-19 anni al 31.12.2022;
- % laureati in età 25-49 anni sulla popolazione residente di 25-49 anni – censimento permanente 2022;
- % minori in famiglie monogenitoriali sul totale dei minori residenti in famiglia al 31.12.2022.

Fonte: ISTAT e Regione Emilia-Romagna

Nota: gli indici di potenziale fragilità sono calcolati dall'Ufficio di Statistica della Regione Emilia-Romagna





# Indici di fragilità

## **Indicatori utilizzati per la vulnerabilità economica (2022)**

- % abitazioni occupate in affitto (occupate da almeno una persona residente in affitto) - censimento 2019;
- reddito imponibile medio per contribuente – 2021 %;
- contribuenti con 0-10.000 euro di reddito complessivo su totale contribuenti – 2021%.

Fonte: MEF – Dip. Delle Finanze e ISTAT

## **Indicatori utilizzati per la vulnerabilità abitativa (2022):**

- incidenza canone medio abit. civili usate 80 mq sul reddito familiare 2022%;
- media Indicatore di intensità mercato immobiliare (IMI) 2020-2022%;
- quota delle famiglie in affitto con ISEE e requisiti per accesso all'ERP rispetto alle famiglie residenti 2022 %

Fonte: Agenzia delle entrate e INPS.

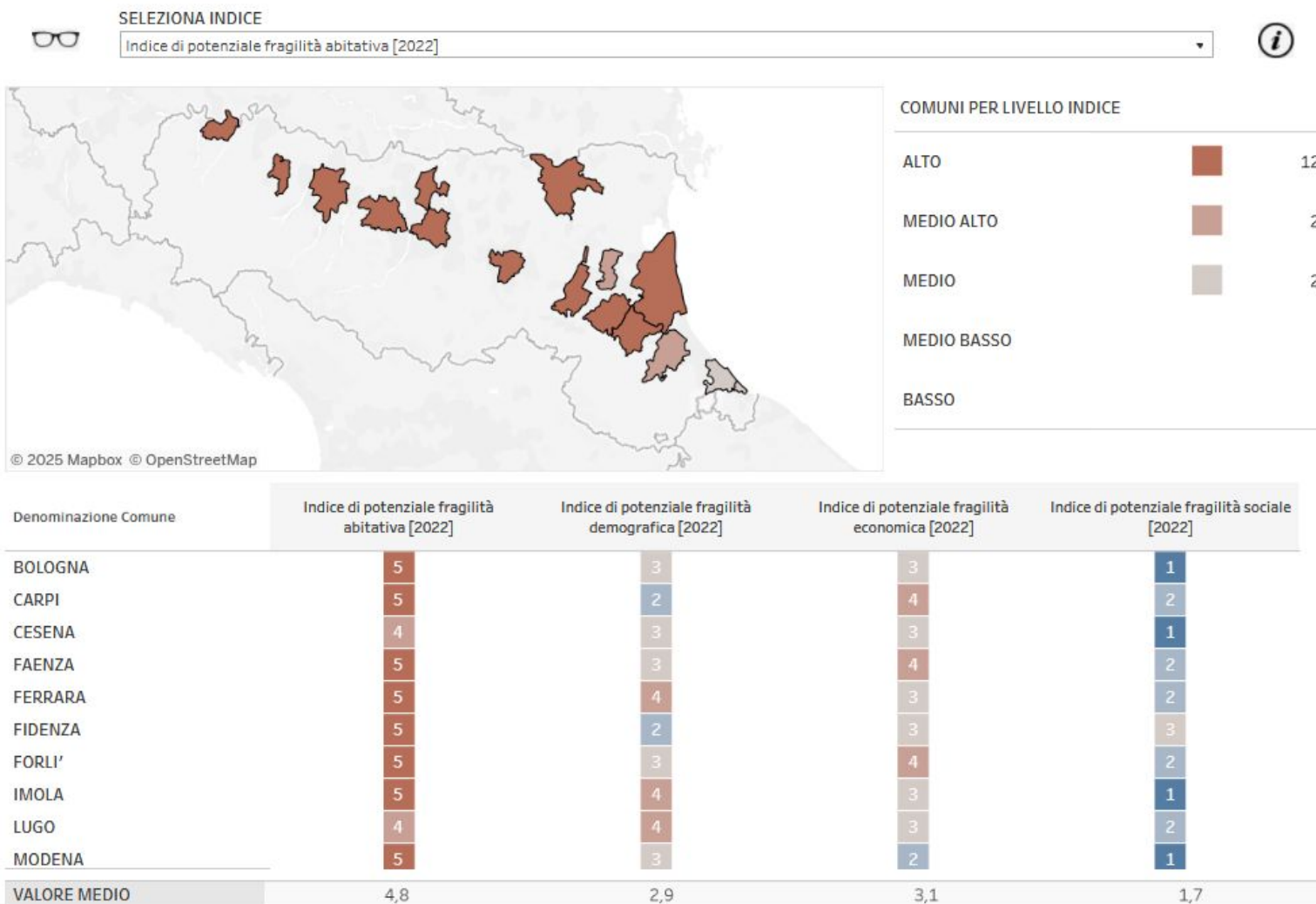
Nota: gli indici di potenziale fragilità sono calcolati dall'Ufficio di Statistica della Regione Emilia-Romagna



# Indici di fragilità

## Comuni nei Poli urbani

Nei poli urbani l'indice di fragilità abitativa è quasi sempre medio alto o alto e tale fragilità si combina anche ad altre fragilità come quella demografica ed economica. Si tratta di combinazioni coerenti rispetto alla dimensione dei comuni e della popolazione residente. Solitamente la fragilità sociale è ridotta rispetto ad altri comuni.



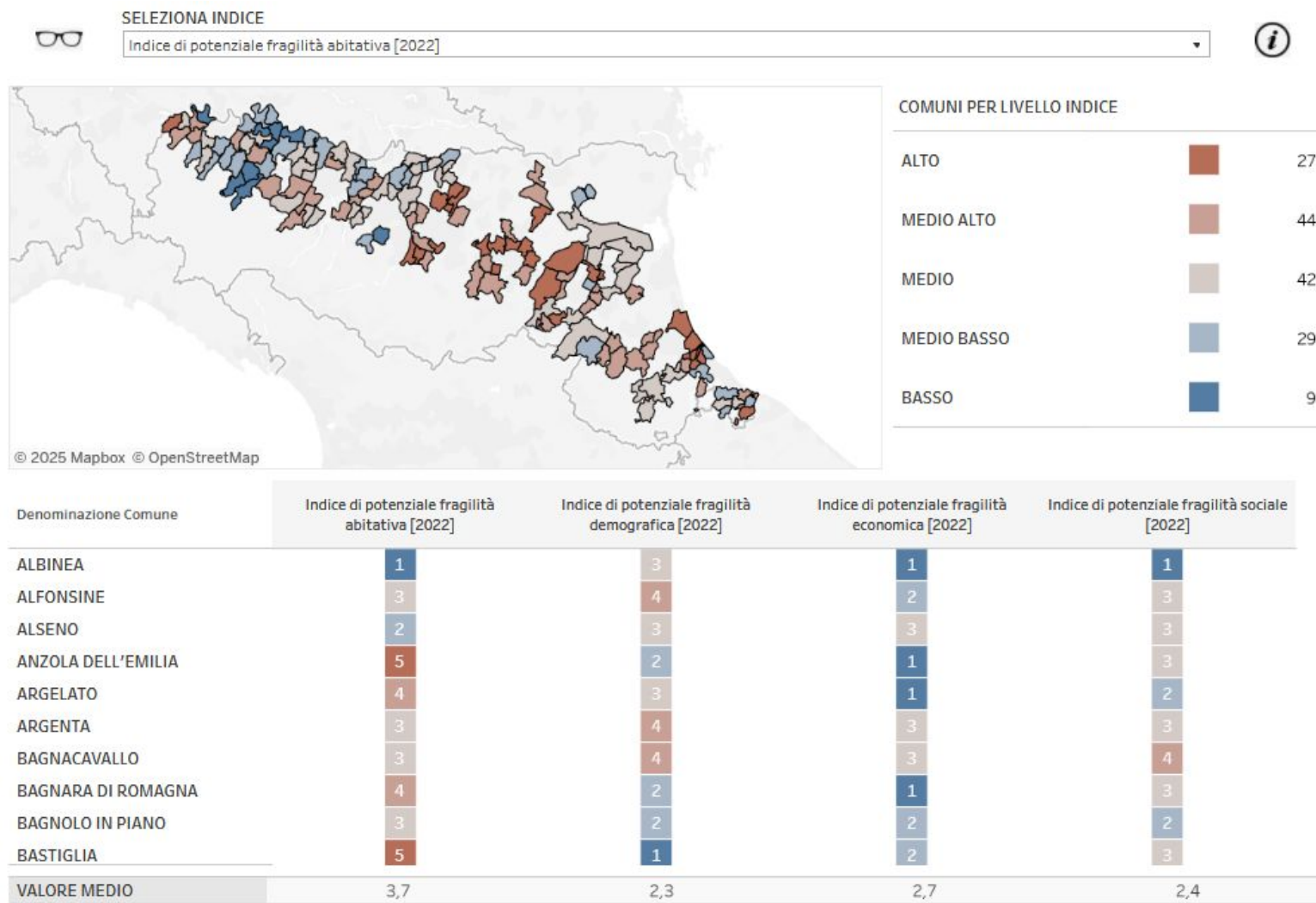
Nota: gli indici di potenziale fragilità sono calcolati dall'Ufficio di Statistica della Regione Emilia-Romagna



# Indici di fragilità

## Comuni nelle Cinture

Già passando ai comuni nelle prime e seconde cinture dei capoluoghi di provincia la situazione cambia con una minore fragilità abitativa che, tuttavia, si accompagna a fragilità demografica e sociale. Sono i comuni dove le famiglie con redditi inferiori rispetto a quelli delle famiglie delle grandi città riescono a trovare un equilibrio rispetto al costo della vita ma dove tra incidenza straniera e incidenza di anziani si crea un mix sociale che presenta alcune fragilità (non in tutti i comuni)



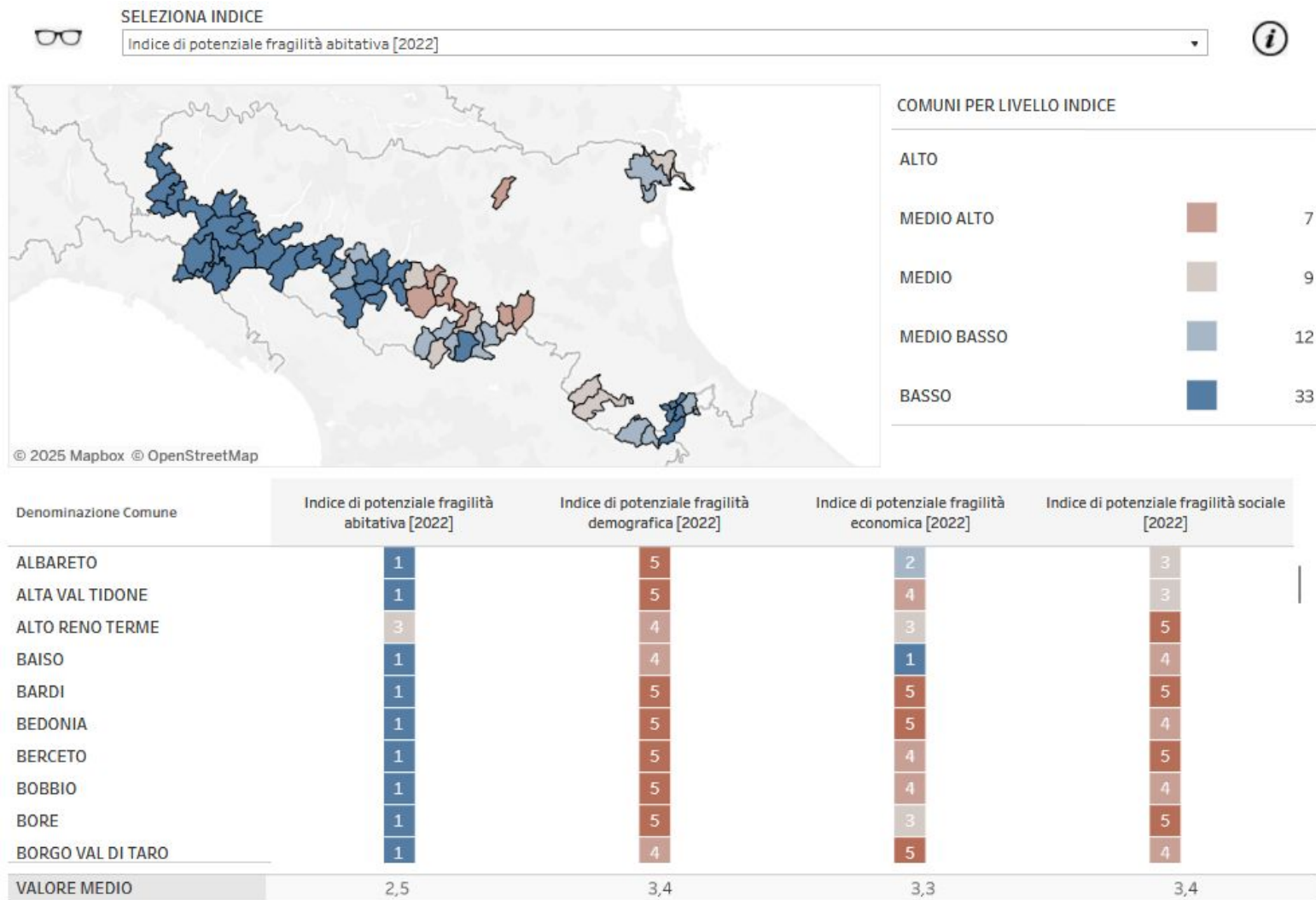
Nota: gli indici di potenziale fragilità sono calcolati dall'Ufficio di Statistica della Regione Emilia-Romagna



# Indici di fragilità

## Comuni nelle Ultraperiferie

Infine, nei comuni situati nel cluster «ultraperiferie» non si manifesta alcuna fragilità abitativa mentre quella demografica e sociale risultano elevate a causa di processi ormai diffusi in tutte le aree interne del Paese ossia abbandono delle aree interne, invecchiamento della popolazione e mancanza di ricambio demografico nonostante i flussi migratori.



Nota: gli indici di potenziale fragilità sono calcolati dall'Ufficio di Statistica della Regione Emilia-Romagna



info@art-er.it | www.art-er.it  
Twitter | Facebook | Instagram | LinkedIn | YouTube

