

Questione abitativa: dal Piano europeo una spinta concreta verso una politica nazionale per abitazioni accessibili e sostenibili

La questione abitativa non è solo una grande emergenza nazionale, è il tema sul quale si giocano nei prossimi anni le prospettive di sviluppo economico e civile dell'Italia. È una questione che coinvolge più piani: la povertà abitativa, la incapacità del mercato di far incontrare domanda ed offerta con una sempre più ampia porzione di lavoratori con redditi insufficienti a sostenere i costi non solo di acquisto ma anche di affitto, la difficoltà di molti contesti urbani che soffrono un impatto abnorme degli affitti brevi legati al turismo di massa.

Di fronte a questi squilibri strutturali dovuti a dinamiche di lungo periodo e ad un immobilismo pubblico nazionale che persiste ormai da decenni, non bastano risposte deboli e confuse, basate sull'ingegneria contabile più che su un serio impegno politico, come quelle del Piano Casa appena varato.

Il Piano europeo per l'edilizia accessibile (European Affordable Housing Plan) ci indica la strada per affrontare la questione abitativa in modo sistemico: interventi mirati ai diversi ambiti di crisi, mix di investimenti e riforme, mobilitazione di capitali pubblici e privati. Si tratta di una politica consapevole che gli interventi devono essere mirati sulle aree specifiche perché il problema è europeo, le risposte devono essere integrate a livello nazionale ma le soluzioni concrete possono essere gestite solo a livello locale. La questione abitativa è infatti legata ad altre politiche urbane: la mobilità, la pianificazione delle città, il recupero delle periferie, la risposta alla povertà energetica e alla crisi climatica che rischiano di generare altri squilibri e ineguaglianze all'interno delle stesse città locali.

Dobbiamo usare la spinta generata dal Piano europeo per l'edilizia accessibile (European Affordable Housing Plan) per definire in modo complementare e integrato una **POLITICA NAZIONALE PER ABITAZIONI ACCESSIBILI E SOSTENIBILI**: più spazio agli aiuti pubblici per housing sociale e accessibile, uso dei fondi di coesione e degli strumenti BEI per la casa, riconoscimento delle aree di tensione abitativa partendo dai dati, intervento su locazioni brevi, semplificazione e riforme.

È una classica politica multilivello che ha certo bisogno di un coordinamento nazionale, di una partecipazione regionale alla programmazione ma soprattutto di un ruolo centrale dei governi urbani che sanno "cosa" serve, "dove" serve e "come" mettere a valore regole nuove e risorse aggiuntive.

La casa: un'emergenza con cause strutturali

La questione abitativa è uno dei principali problemi nazionali. In Italia l'emergenza casa coinvolge oggi oltre 1,5 milioni di famiglie ma sono molto di più le persone che non riescono a trovare un alloggio adeguato e a costi sostenibili. L'aumento dei canoni di locazione e l'impossibilità di accedere all'acquisto gravano non più solo sulle fasce vulnerabili, ma su una fascia crescente di lavoratori, anche quelli con redditi medi.

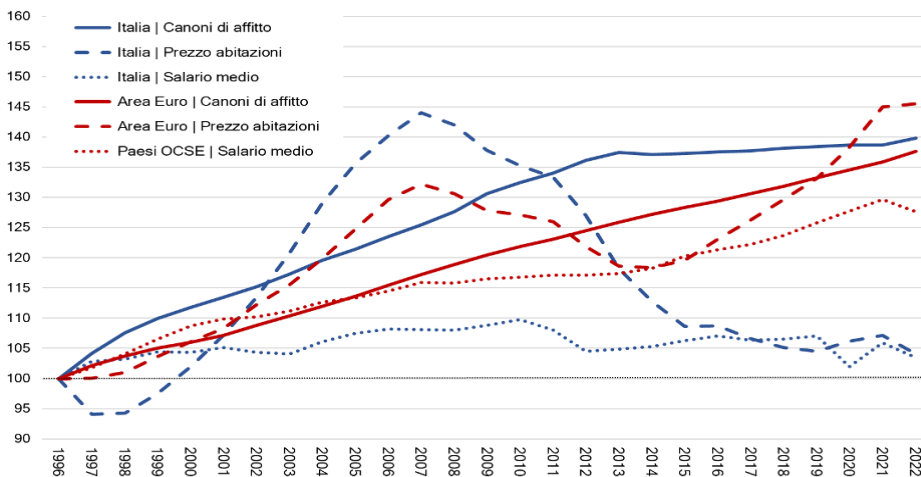
Il Piano casa del Governo appena approvato dal Parlamento non fornisce soluzioni a lungo raggio e non risolve l'emergenza in corso.

Si tratta di intervenire su una domanda sociale che è andata a crescendo grazie a decenni di immobilismo sia sul fronte delle risorse disponibili per investimento o incentivi sia sul fronte della

regolazione di un mercato che mostra da tempo di non funzionare.

E' una questione nazionale che ha però tali specificità territoriali, legate ai flussi demografici allo sviluppo economico alla presenza di un crescente turismo di massa da richiedere risposte modulate e gestite livello urbano.

Nonostante il profilo “proprietario” dell'Italia, negli ultimi anni la quota di famiglie in affitto sul mercato privato è aumentata. Si tratta dell'esito di un'evoluzione che, pur in apparente controtendenza rispetto ai costi, cresciuti mediamente più per l'affitto che per il mutuo, ha modificato la composizione della domanda abitativa. Anche i costi del vivere in affitto sono aumentati con regolarità e, in media, più dei costi connessi al mutuo. Dal grafico emerge come, a partire dal 2014, la forbice tra oneri da affitto e oneri da mutuo si sia progressivamente ampliata: in media, l'affitto assorbe il 21% del reddito familiare, mentre la rata del mutuo incide per il 14%. Coerentemente, nel confronto internazionale l'OCSE segnala che in Italia risulta relativamente più conveniente acquistare che abitare in affitto: il rapporto prezzo/canone (price-to-rent ratio), ottenuto dividendo l'indice nominale dei prezzi delle abitazioni per l'indice dei canoni, è sensibilmente inferiore a quello di molti altri Paesi e alla media OCSE nel 2022.

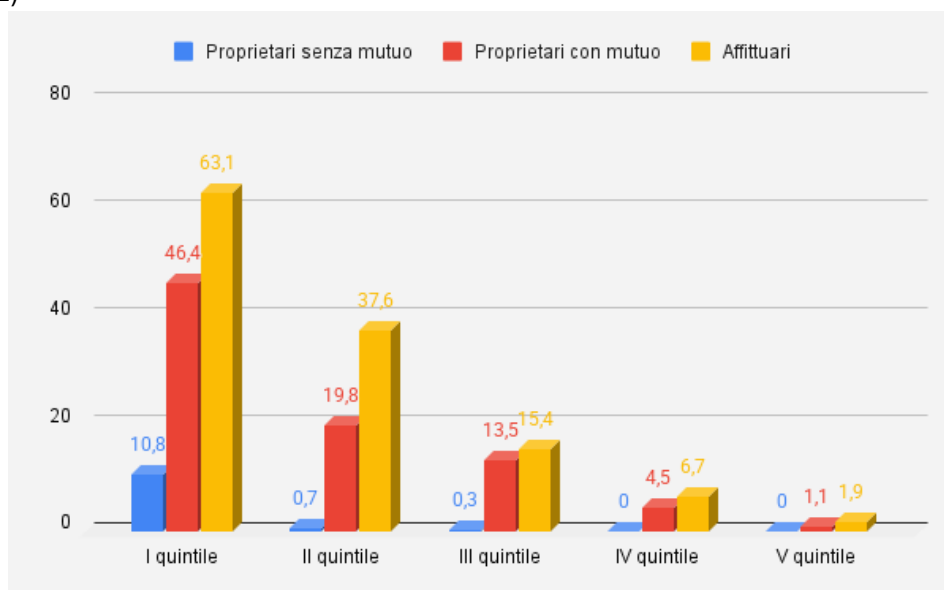


Prezzo di compravendita delle abitazioni, canoni di affitto e salari medi in Italia, 1980-2022, base 1980 = 100

(Fonte: Elaborazioni IFEL su dati Ocse)

In Italia il 63% degli affittuari del mercato privato appartenenti al quintile più basso della distribuzione del reddito che sostiene spese abitative superiori al 40% del reddito. La quota scende all'11% tra i proprietari senza mutuo, si attesta al 27% tra gli inquilini ERP o simili e raggiunge il 46% tra i proprietari con mutuo. L'elemento più significativo è che a soffrire maggiormente i costi dell'abitare non sono solo il 63% degli affittuari appartenenti al primo quintile di reddito (ovvero coloro che guadagnano fino a 11.135 euro netti l'anno) ma anche il 38% del secondo quintile (ovvero di coloro con redditi netti fino a 15.981 euro) e circa il 15% del terzo quintile (coloro che percepiscono fino a 21.182 euro). Le difficoltà nel sopportare i costi del mercato della locazione sembrano oggi interessare strati di reddito più elevati rispetto al passato, e il sovraccarico arriva a toccare la popolazione italiana fino al terzo quintile di redditi.

Percentuale delle famiglie in sovraccarico abitativo per titolo di godimento dell'abitazione e quintile di reddito (2022)



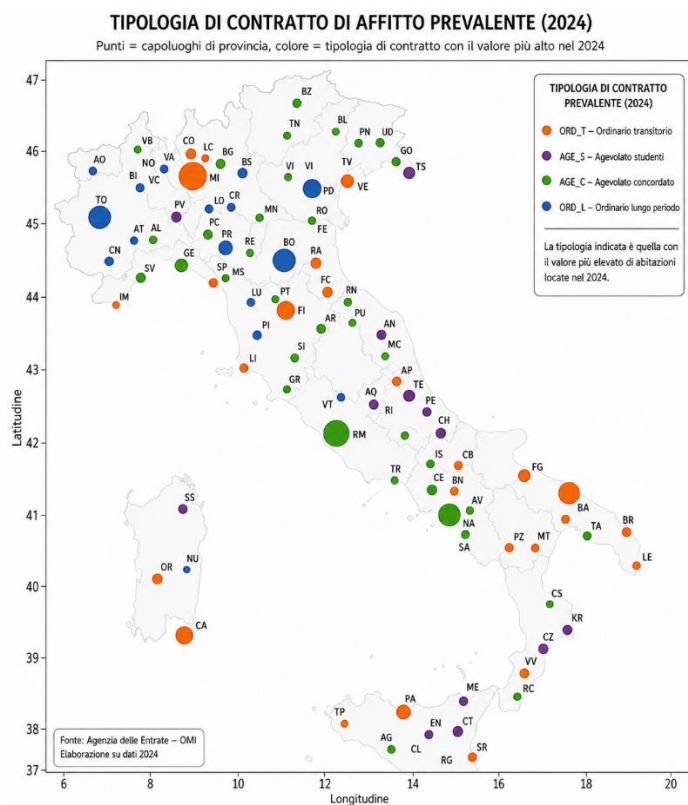
Fonte: Elaborazioni IFEL su dati OECD (2025) Affordable Housing Database

Nello specifico, quando le spese per l'abitazione superano il 40% del reddito netto familiare si parla di sovraccarico abitativo (overburden). In Italia, nel 2024, si trova in questa condizione il 5,1% della popolazione. Le situazioni più critiche riguardano le persone sole (15,6%), soprattutto under 65 (19,9%). Anche i nuclei monogenitoriali risultano esposti (7,1%). Guardando all'età del principale percettore di reddito, il sovraccarico interessa il 7,6% delle famiglie con capofamiglia under 35, mentre scende al 4,6% tra quelle con capofamiglia 65enni o più` .

La casa: un problema comune ma con forti differenze territoriali

I contratti di locazione possono essere distinti in quattro principali tipologie, che riflettono diverse funzioni del mercato abitativo: i contratti ordinari a lungo periodo (ORD_L), che rappresentano la forma più stabile e tradizionale; i contratti ordinari transitori (ORD_T), caratterizzati da maggiore flessibilità e durata limitata; i contratti agevolati a canone concordato (AGE_C), definiti nell'ambito di accordi locali e orientati alla moderazione dei canoni; e i contratti agevolati per studenti (AGE_S), legati alla domanda abitativa universitaria.

L'analisi della composizione contrattuale nel 2024 mostra una distribuzione territoriale differenziata. Nei capoluoghi del Mezzogiorno e nelle città di minore dimensione prevalgono i contratti a lungo periodo, indicando un mercato orientato alla stabilità e con bassa incidenza di forme flessibili. Al contrario, nei principali poli urbani e nelle città universitarie si osserva una maggiore diffusione dei contratti transitori e per studenti, segnalando una domanda abitativa più mobile e segmentata. I contratti concordati presentano invece una diffusione più disomogenea, riflettendo il diverso grado di attivazione degli strumenti delle politiche locali. Nel complesso, la struttura del mercato delle locazioni evidenzia una chiara articolazione territoriale, come illustrato sotto, in cui la prevalenza delle diverse tipologie contrattuali riflette non solo caratteristiche demografiche ed economiche, ma anche differenti modalità di funzionamento dei sistemi urbani.

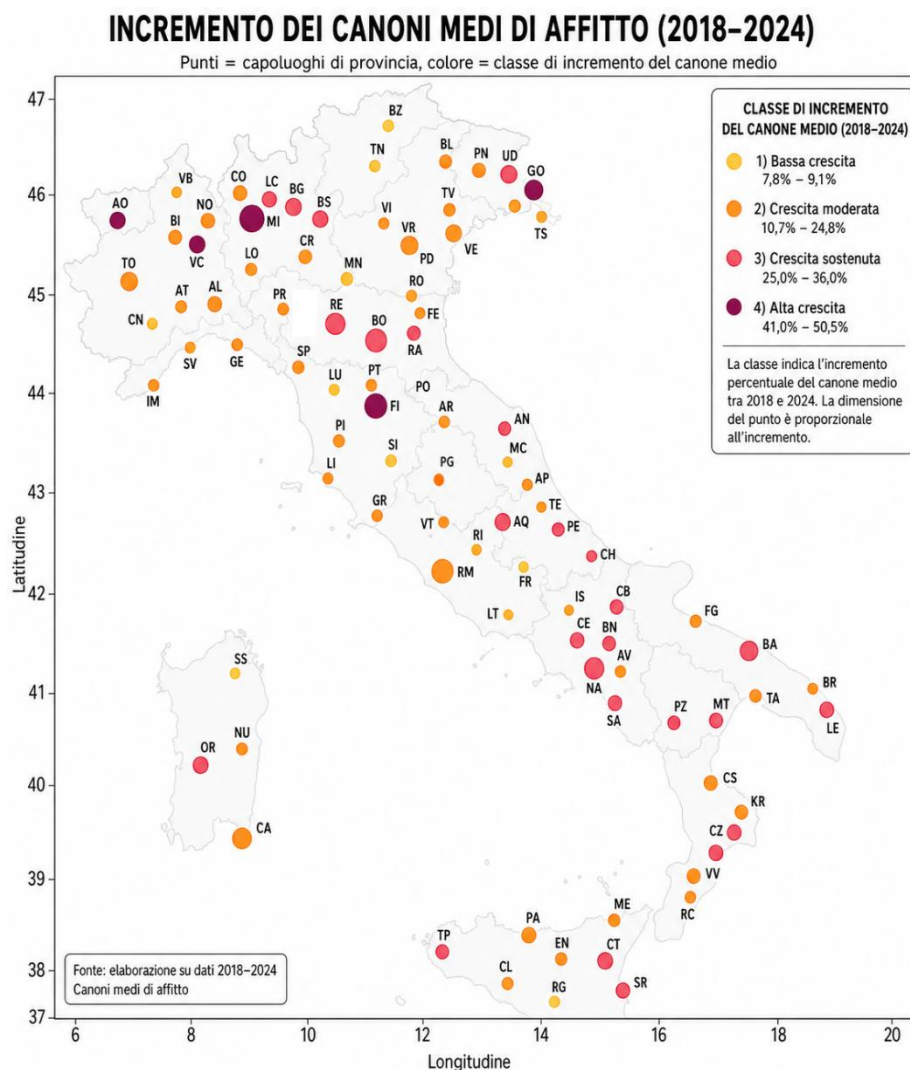


Tipologia di contratto di affitto prevalente nei capoluoghi italiani (2024). Il colore indica la tipologia contrattuale con la quota più elevata sul totale dei contratti registrati per ciascun capoluogo.

La mappa mostra una crescita generalizzata dei canoni medi di affitto tra 2018 e 2024, ma con intensità molto differenziate tra i capoluoghi. Gli incrementi più elevati si concentrano in pochi casi, tra cui

Gorizia, Vercelli, Firenze, Aosta e Milano, che compongono la fascia di “alta crescita”. Una parte ampia del Paese rientra invece nella crescita moderata, segnalando un aumento diffuso ma non uniforme dei canoni.

Particolarmente rilevante è la presenza di numerosi capoluoghi in “crescita sostenuta” lungo l’asse adriatico, in alcune città del Nord-Est, dell’Emilia-Romagna e del Mezzogiorno. Roma si colloca nella fascia moderata, pur con un incremento vicino alla soglia superiore della classe, mentre Napoli rientra nella crescita sostenuta. Nel complesso, la geografia degli aumenti non coincide soltanto con le grandi città, ma coinvolge anche capoluoghi medi e piccoli, indicando che la pressione sugli affitti è ormai un fenomeno territorialmente esteso.



Variazione dei canoni di locazione nei capoluoghi italiani (2018–2024). La variazione è calcolata come differenza percentuale del canone medio ponderato; il colore indica le classi di crescita, mentre la dimensione dei punti rappresenta l’intensità dell’aumento.

