

Primo Piano
La crisi abitativa

1,5 milioni

EMERGENZA IN AUMENTO
L'emergenza casa attualmente coinvolge 1,5 milioni di famiglie in tutta Italia. L'aumento dei canoni di locazione e l'impossibilità di acce-

dere all'acquisto gravano non più solo sulle fasce vulnerabili della popolazione, ma su una fascia crescente di lavoratori, anche quelli con redditi medi

L'emergenza casa travolge le famiglie Affitti lievitati del 22%

Il rapporto Ifel. La grande crisi abitativa colpisce con forza il ceto medio Gli aumenti dei prezzi di locazione colpiscono anche i centri più piccoli

Flavia Landolfi
Giuseppe Latour

Per anni considerata un'emergenza confinata ai più poveri, la grande crisi della casa ha trascinato gli argini investendo sempre più famiglie del ceto medio, schiacciate tra canoni in crescita e stipendi che segnano il passo. Una pressione che oggi coinvolge oltre 1,5 milioni di famiglie e che non riguarda più soltanto chi vive ai margini, ma una fascia sempre più ampia di lavoratori, giovani coppie e nuclei con redditi ordinari che non riescono più né ad acquistare un'abitazione con relativo mutuo mensile né a sostenere il peso di un affitto. L'onda lunga della crisi della casa emerge soprattutto analizzando la situazione degli affitti: in questo settore c'è una crescita media del 22,6% dei costi di locazione tra il 2018 e il 2024, con punte parecchio più alte in alcune aree del paese e un incremento medio ponderato che ha raggiunto il 27,5 per cento.

È la fotografia scattata dall'Ifel (Istituto per la finanza e l'economia locale - Fondazione dell'Ance) nel dossier «La questione abitativa» che sarà presentato domani a Roma nel corso del convegno «Affordable Housing: obiettivi e risorse», dedicato alle prospettive delle politiche abitative nel nostro Paese.

Fenomeno strutturale

I numeri del dossier che il Sole24Ore può anticipare tracciano l'identikit di una crisi che morde. «La questione abitativa - osserva Ifel nella sua analisi - 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». Ed è quindi «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», prosegue l'Istituto. Alla crescita dei canoni si sono affiancati la progressiva riduzione dell'offerta accessibile, le difficoltà di accesso al credito, l'impatto degli affitti brevi in molte aree urbane e una domanda abitativa che negli anni ha profondamente mutato connotati.

Secondo l'Istituto, l'emergenza riguarda oggi oltre 1,5 milioni di famiglie, ma il numero di coloro che incontrano difficoltà nel trovare un alloggio adeguato a costi sostenibili è sensibilmente più elevato.

A cambiare è soprattutto il profilo delle persone coinvolte. Se fino a pochi anni fa il disagio abitativo interessava prevalentemente le categorie economicamente più fragili, oggi coinvolge anche lavoratori dipendenti, giovani professionisti e famiglie con redditi medi che faticano a sostenere il costo dell'abitare nelle principali città italiane.

«Il Piano casa del Governo appena approvato dal Parlamento non fornisce soluzioni a lungo raggio e non risolve l'emergenza in corso», spiega il Rapporto che invece indica strategie efficaci intervenendo al contrario «su una domanda sociale che è andata 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».

L'overburden

L'indicatore utilizzato da Ifel è quello del cosiddetto «overburden», il sovraccarico abitativo che si verifica quando le spese per l'abitazione superano il 40% del reddito netto familiare. È una soglia oltre la quale il costo della casa diventa insostenibile e finisce inevitabilmente per comprimere i consumi, ridurre la capacità di risparmio e incidere sulla qualità della vita delle famiglie. Nel primo quintile di reddito (cioè, il 20% della popolazione con redditi più bassi: fino a 11.135 euro netti l'anno), il fenomeno interessa il 63% degli affittuari del mercato privato. Ma la pressione è più estesa e coinvolge il 38% del secondo quintile (fino a 15.981 euro di reddito netto), raggiungendo ancora il 15% del terzo (fino a 21.182 euro di reddito): da qui la conferma di una traiettoria che, rispetto al passato, coinvolge una parte consistente del ceto medio. «Le difficoltà nel sopportare i costi del mercato della locazione - dice l'Ifel - sembrano oggi interessare strati di reddito più elevati».

Nel complesso, il 5,1% della popolazione italiana vive una condizione di sovraccarico abitativo. Le persone sole sono la categoria maggiormente esposta, con un'incidenza del 15,6%, che arriva al 19,9% tra gli under 65. Anche i nuclei monogenitoriali risultano particolarmente vulnerabili, mentre il fenomeno interessa il 7,6% delle famiglie con capofamiglia

sotto i 35 anni, a conferma di quanto la difficoltà ad accedere alla casa rappresenti ormai uno dei principali ostacoli all'autonomia delle nuove generazioni.

Affittare costa

Un altro elemento che emerge con chiarezza riguarda il rapporto tra affitto e acquisto. Negli ultimi dieci anni vivere in locazione è diventato progressivamente più oneroso rispetto al possesso dell'abitazione. Dal 2014 la forbice tra il peso del canone e quello della rata del mutuo si è progressivamente allargata: oggi la locazione assorbe mediamente il 21% del reddito familiare, mentre il mutuo pesa per il 14 per cento. Un divario che fotografa l'evoluzione del mercato italiano e che, secondo le elaborazioni basate sui dati Ocse, rende nel nostro Paese relativamente più conveniente acquistare una casa piuttosto che prenderla in affitto, naturalmente per chi riesce ad accedere al credito bancario.

La mappa

In questo contesto, poi, l'incremento dei costi di affitto fa allargare ulteriormente la forbice. La mappa nazionale, elaborata dall'Ifel, dice che la media italiana di incremento è stata del 22,6%, ma molti capoluoghi si trovano in una situazione ben peggiore, di crescita sostenuta (tra il 25 e il 36%) o di crescita alta (dal 41% in su). Sono 34 i capoluoghi sopra la soglia critica del 25%, mentre cinque di questi superano il 41 per cento. «La mappa - sottolinea la ricerca - 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».

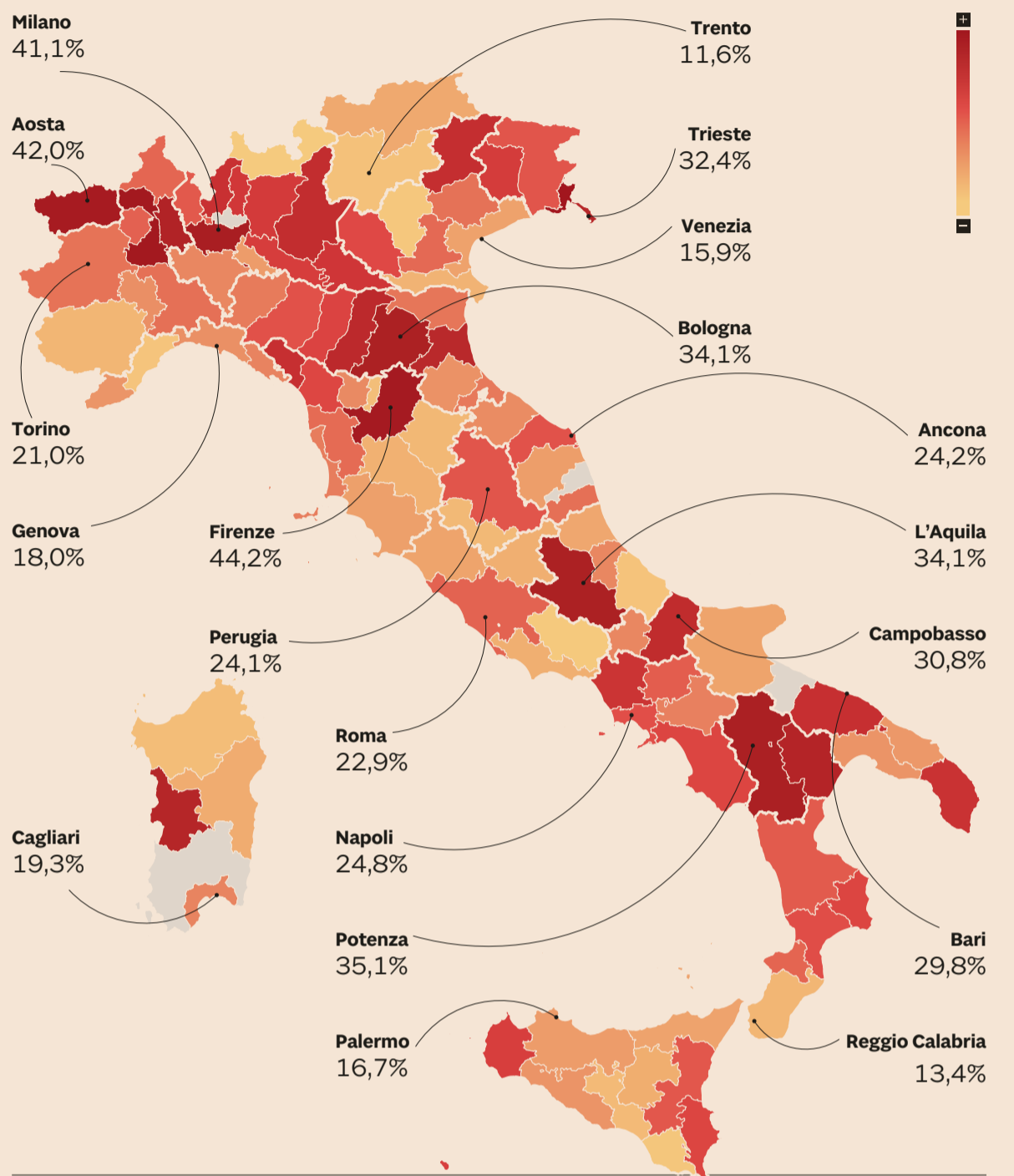
In questo quadro c'è una forte crescita lungo l'asse adriatico, in alcune città del Nord-Est (Trieste è al +32,4%), dell'Emilia-Romagna (Bologna fa +34,1%, Modena +31,3%) e del Mezzogiorno (Matera è al +33,5%, Bari al +29,8%). Roma (+22,9%) si colloca nella fascia moderata, sostanzialmente in linea con la media nazionale, mentre Napoli rientra nella crescita sostenuta (+24,8%). «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», dice la ricerca.

Le tipologie di contratto

L'Ifel, poi, analizza anche la composizione contrattuale degli affitti, evidenziando 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, invece, 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. Anche questi elementi pesano sull'incremento dei costi.

La mappa degli incrementi dei canoni

In molti capoluoghi si registra una crescita dei canoni medi di affitto sostenuta, superiore al 25%



Fonte: elaborazione IFEL su dati Agenzia delle Entrate - Canoni medi di affitto 2018 - 2024

I voucher per l'innovazione delle Camere di commercio: il tuo braccio destro.



Dai Punti Impresa Digitale delle Camere di commercio, contributi e supporto per imprese con progetti di innovazione tecnologica, digitale ed energetica. Che aspetti a chiederci una mano?

Vai su puntoimpresadigitale.camcom.it



Il Sole 24 ORE

Fondato nel 1865
Quotidiano Politico Economico Finanziario Normativo

FTSE MIB **52455,44 -0,95%** | SPREAD BUND 10Y **78,11 -0,60** | SOLE24ESG MORN. **1728,63 -0,08%** | SOLE40 MORN. **1901,64 -0,60%** | **Indici & Numeri → p. 38-41**

Responsabilità
Cassonetti
sotto la finestra,
risarcimento
per il condomino



Ivana Consolo
— a pag. 36

Rapporti
Sviluppo sostenibile,
acqua risorsa chiave
ma c'è gap di azioni
e conoscenza



— Insetto
dalla pag. 21
alla pag. 26

Banca Ifis
**SIAMO IL
CREDITO
PER LA TUA
AZIENDA**

IL VERTICE DELL'ALLEANZA AD ANKARA

Difesa, la Nato accelera con nuovi contratti e impegni per 50 miliardi

Beda Romano — a pag. 4



Ankara. L'arrivo di Giorgia Meloni

«MELONI? SIMPATICA, MA HA COMMESSO UN ERRORE»

Trump attacca gli alleati: nessun aiuto, potremmo ritirare tutte le truppe

Gagliardi e Romano — a pag. 4

Panetta: no a maxi rialzi dei tassi

Banca d'Italia

Il governatore: «La politica monetaria non deve seguire un sentiero predefinito»

«I rischi sull'inflazione coesistono con i rischi di ribasso per la crescita»

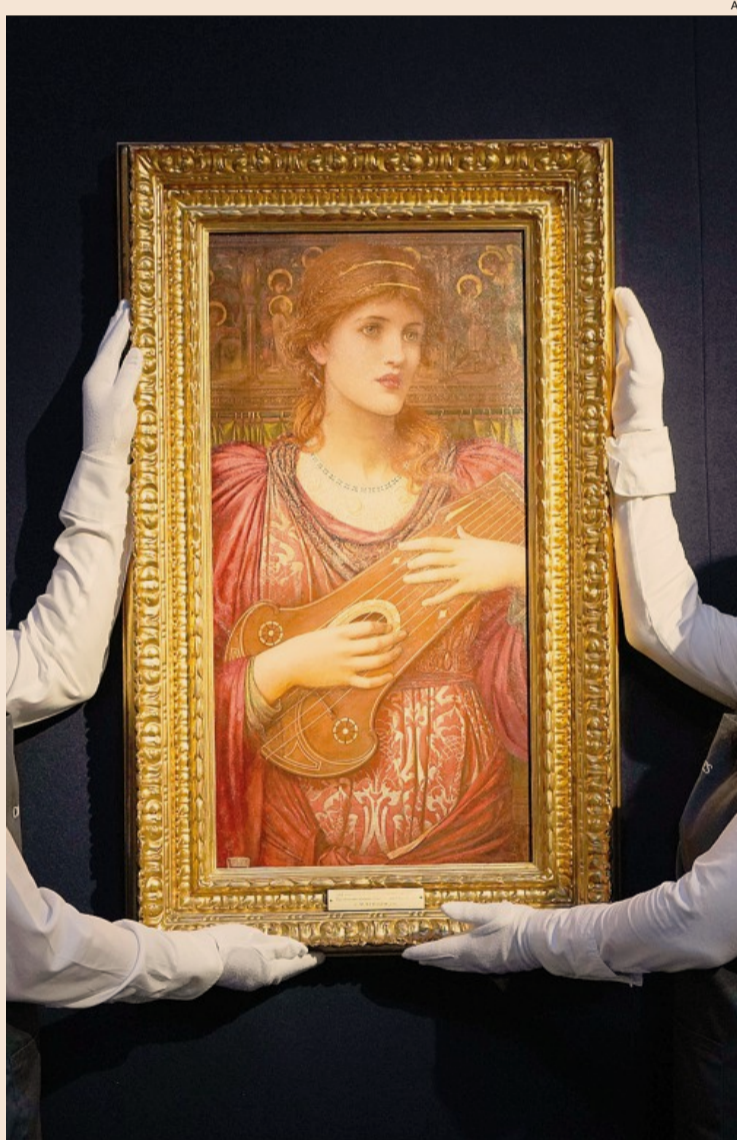
Sarebbe un errore per la Bce procedere con una serie di rialzi dei tassi. Il governatore della Banca d'Italia, Fabio Panetta, sottolinea come le «prospettive per l'eurozona restino fragili». E se la decisione di aumentare i tassi a giugno è stata presa tenendo conto di un ribasso dei prezzi dell'energia a seguito dei negoziati Usa-Iran, «i rischi di inflazione al rialzo continuano a coesistere con rischi al ribasso per la crescita» e questo richiede un «monitoraggio» mentre la politica monetaria non deve «incamminarsi su un sentiero predefinito». **Graziola** — a pag. 3

BORSE

Piazza Affari da primato: capitalizzazione delle quotate pagata con nove anni di utili

Maximilian Cellino — a pag. 2

DELOITTE: LE GRANDI CASE INTERNAZIONALI A +71%



Capolavoro. Un'opera di John Melhuish Strudwick che fa parte della Classic Week di Christie's, esposta presso le sale d'asta della casa a Londra

Arte, mercato record: aste da 6,7 miliardi in sei mesi

Nicola Barone e Marilena Pirrelli — a pag. 30

Affitti, dal 2018 al 2024 costi cresciuti in media del 22,6%

I numeri dei Comuni

In affanno per il peso di locazioni e mutui 1,5 milioni di famiglie

La grande crisi della casa investe sempre più famiglie del ceto medio, schiacciate tra aumento dei canoni e stipendi che non tengono il passo. È l'Ifel, la fondazione dei Comuni, a scattare la foto dell'emergenza: sono oltre 1,5 milioni le famiglie in «overburden», cioè che spendono per l'abitazione oltre il 40% del reddito netto familiare. E a soffrire sono soprattutto i nuclei in affitto: tra il 2018 e il 2024 i costi medi di locazione sono cresciuti in Italia del 22,6%.

Landolfi e Latour — a pag. 7

+3%

CRESCITA DELL'INFLAZIONE
Secondo l'Ocse, nel 2026, a causa dell'impennata dei prezzi dell'energia, la crescita dei prezzi si attesterà sul 3 per cento.

LAVORO

Ocse, impatto inflazione sui salari reali: nel 2026 in Italia calo dello 0,9%

Giorgio Pogliotti — a pag. 6

5.859

SEGNALAZIONI NEL 2025
Il numero di segnalazioni per operazioni sospette (Sos) inviate dagli operatori di valute virtuali

ACCERTAMENTO

Criptovalute, caccia alle plusvalenze Il fisco riapre i conti dal 2021

Ivan Cimmarusti — a pag. 10



Petroliere. Aliko Dangote, presidente e ceo di Dangote Group

DALLA NIGERIA AL KENYA

Il super petroliere che punta a una raffineria panafricana

Alberto Magnani — a pag. 32

Senza il suo territorio sarebbe solo prosciutto.

IL PROSCIUTTO DI SAN DANIELE È MOLTO DI PIÙ.
È il risultato di un equilibrio perfetto tra persone, sapere e ambiente. Il Consorzio investe in sostenibilità contribuendo a garantire la tutela del territorio, la qualità del prodotto e l'attenzione verso le persone. Perché scegliere il Prosciutto di San Daniele Dop significa scegliere un modo più consapevole di vivere il cibo.

ECCELLENZA NATURALE, SOSTENIBILITÀ EUROPEA.

Cofinanziato dall'Unione europea

L'UNIONE EUROPEA SOSTIENE CAMPGIONE CHE PROMUOVONO IL RISPETTO DELL'AMBIENTE.

ENJOY IT'S FROM EUROPE

PANORAMA

FRANCIA

Le Pen, stop all'ineleggibilità «Mi presento alle presidenziali»

Marine Le Pen potrà candidarsi alle elezioni presidenziali francesi. E lo farà. Dopo la sentenza d'appello, che ha di fatto esaurito la sanzione dell'incandidabilità, e dopo l'annunciato ricorso alla Cassazione, che potrebbe permetterle di evitare il bracciale elettronico, la leader del Rassemblement national ha deciso di candidarsi alle presidenziali del 2027. — a pagina 12

REGNO UNITO

Farage si dimette e vuole candidarsi alle suppletive

Nigel Farage ha annunciato che si dimetterà da deputato per il collegio di Clacton (per ricandidarsi alle elezioni suppletive), dopo lo scandalo donazioni. — a pagina 12

L'ARCHIVIO CNEL

TRASPARENZA E INNOVAZIONE PER IL MERCATO DEL LAVORO

di **Renato Brunetta** e **Michele Tiraboschi** — a p. 15

ATTIVITÀ MARITTIMA

L'economia del mare vale quasi 225 miliardi

La blue economy italiana continua a crescere e ora vale 225 miliardi, pari all'11,4% del Pil, con il Mezzogiorno che si conferma l'area col maggior peso nel «sistema mare». — a pagina 9



Padre Paolo Benanti. Docente Luiss

ETICA DI FRONTIERA

IL PATTO CHE ABBASSAVA I PREZZI DELLA TECNOLOGIA

di **Paolo Benanti** — a pag. 14

Lavoro 24

Assolavoro Datalab Gol rilancia la formazione

Claudio Tucci — a pag. 27

ABBONATI AL SOLE 24 ORE

Scopri le offerte ilssole24ore.com/abbonamento
Servizio Clienti 02.30.300.600