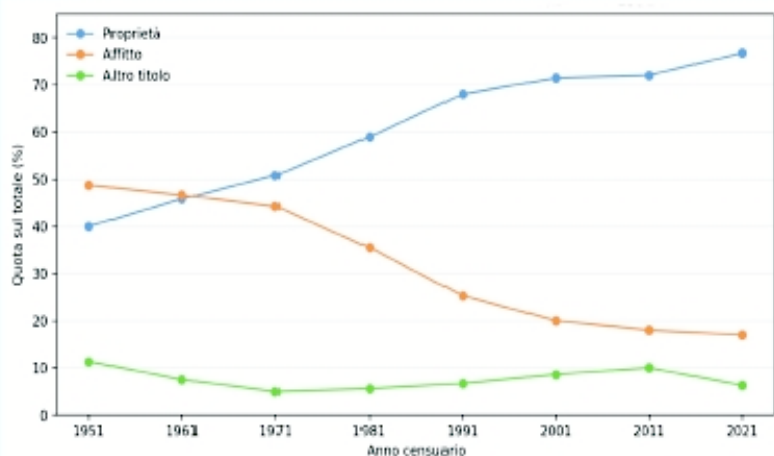


Secondo l'analisi di Ifel, la crisi abitativa si concentra sempre più sul mercato delle locazioni

Casa: una crisi, tante cause

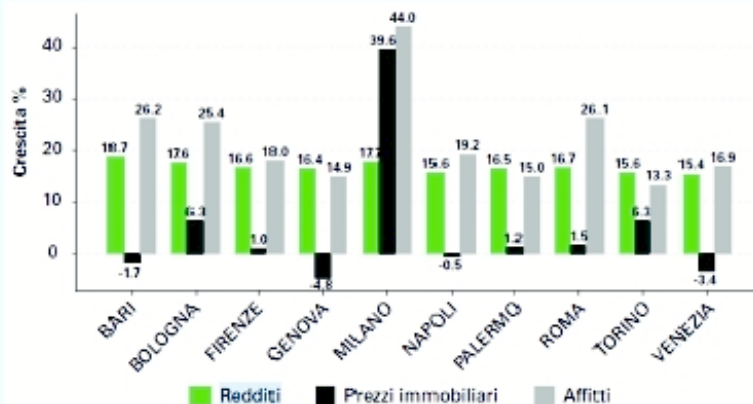
Il numero degli affitti è in calo, cresce il peso del mattone

Italia. Abitazioni occupate da residenti (1951-2021)



Fonte IFEL: elaborazione su dati ISTAT, Censimenti della popolazione e delle abitazioni, 1951-2021

Redditi, prezzi e affitti a confronto (2019-2024)



Fonte IFEL: elaborazioni su dati MEF (IRPEF) e OMI - Agenzia delle Entrate. La figura confronta la variazione percentuale del reddito imponibile medio IRPEF, dei valori immobiliari (€/mq, fonte OMI) e dei canoni di locazione (€/mq annuo, mediana dei valori unitari) nelle principali città italiane

Nel corso del secondo dopoguerra il sistema abitativo italiano ha conosciuto una trasformazione profonda. Il cambiamento non riguarda soltanto l'aumento del numero di abitazioni occupate, ma soprattutto il modo in cui le famiglie accedono alla casa. E quanto emerge secondo gli studi Ifel sulla crisi abitativa. Nel 1951 l'Italia era un Paese di inquilini. Il 48,7% delle abitazioni occupate da residenti era in affitto, contro il 40% in proprietà. Settant'anni dopo il rapporto si è completamente rovesciato: nel 2021 la proprietà ha raggiunto il 76,7%, mentre l'affitto è sceso al 17%. Il punto

di svolta si colloca negli anni Sessanta, quando la proprietà supera per la prima volta la locazione, avviando una trasformazione destinata a proseguire nei decenni successivi. Il dato più sorprendente riguarda però i valori assoluti. Tra il 1951 e il 2021 le abitazioni occupate in Italia sono più che raddoppiate, passando da 10,8 a 25,3 milioni.

Nello stesso periodo le abitazioni in affitto, dopo aver raggiunto un massimo di 6,8 milioni nel 1971, sono diminuite fino a 4,3 milioni nel 2021: meno di quante fossero nel 1951.

Tra il 2015 e il 2024 le persone che vivono in af-

fitto in Italia sono diminuite di circa 2,3 milioni, passando da 16,5 a 14,2 milioni. Nello stesso periodo in Germania sono aumentate di 5 milioni e in Francia di 2,7 milioni. Oggi in Germania il 52,8% della popolazione vive in affitto, in Francia il 38,8%, mentre in Italia la quota è scesa al 24,1%.

L'analisi della dinamica dei prezzi immobiliari, dei canoni di locazione, dei redditi e dei volumi di mercato nelle principali città italiane tra il 2019 e il 2024 evidenzia una trasformazione strutturale della questione abitativa.

— © Riproduzione riservata —

Politiche abitative, occorrerebbe una sorta di Pnrr della casa

DI PIERCIRO GALEONE,
DIRETTORE DI IFEL

Ma se la popolazione diminuisce, perché mancano le case? La risposta sta nel convergere di diversi fenomeni che non hanno un impatto territorialmente omogeneo e che, pur in presenza di un saldo demografico nazionale negativo, determinano una crescente pressione sulla domanda di abitazioni in molte città.

Il primo è rappresentato dai movimenti della popolazione che seguono le opportunità di lavoro e la ricerca di una maggiore prossimità tra abitazione e luogo di lavoro, determinando una crescita della popolazione in alcune aree urbane a discapito di altre.

In secondo luogo, la domanda di abitazioni non dipende soltanto dalla popolazione residente, ma anche dal numero delle famiglie, che continua ad aumentare per effetto della progressiva riduzione della dimensione media dei nuclei familiari e, in particolare, della crescita di quelli composti

da una sola persona.

Un terzo fattore è rappresentato dalla concorrenza esercitata sulla domanda abitativa da turisti e studenti universitari. Un fenomeno che in Italia interessa un numero particolarmente elevato di città d'arte e sedi universitarie, queste ultime cresciute di numero negli ultimi decenni.

Riluttanza di molti piccoli proprietari a concedere in locazione i propri immobili, per il timore della morosità e delle difficoltà di ottenere il rilascio dell'abitazione in caso di inadempimento contrattuale

A fronte di queste dinamiche della domanda, l'offerta di abitazioni risulta insufficiente e poco flessibile. Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, già proporzionalmente più contenuto rispetto a quello di molti Paesi europei, è in parte deteriorato e non interamente disponibile.

Il mercato delle locazioni, anch'esso relativamente poco sviluppato nel confronto europeo, tende a restringersi ulteriormente, anche per effetto dello spostamento di una parte dell'offerta verso gli affitti brevi. A questo si aggiunge la riluttanza di molti piccoli proprietari a concedere

in locazione i propri immobili, per il timore della morosità e delle difficoltà di ottenere il rilascio dell'abitazione in caso di inadempimento contrattuale. Il risultato è una crescente difficoltà di accesso alla casa.

In molte città il costo dell'abitazione è aumentato rispetto ai redditi, arrivando a superare, per numerose famiglie, il 40% del reddito disponibile: la soglia oltre la quale, secondo gli indicatori europei, il peso delle spese abitative diventa eccessivo.

Una seria politica abitativa dovrebbe affrontare contemporaneamente tutte queste criticità. Occorrerebbe una sorta di PNRR della casa, capace di combinare un insieme organico di investimenti e riforme. Innanzitutto, l'ampliamento dell'offerta di edilizia residenziale pubblica per contrastare la povertà abitativa.

Il Piano Casa rappresenta una prima risposta positiva, anche se ancora insufficiente rispetto alla dimensione del problema. Sono poi necessari interventi regolati-

vi per disciplinare il mercato degli affitti brevi, la cui espansione incontrollata non soltanto riduce la disponibilità di abitazioni per i residenti, ma contribuisce anche a impoverire il tessuto sociale e la vita delle comunità urbane.

Occorre inoltre ampliare l'offerta di immobili in locazione, rafforzando le garanzie di adempimento dei contratti, introducendo incentivi per i proprietari che immettono gli immobili sul mercato e disincentivi per chi mantiene inutilizzate abitazioni potenzialmente disponibili. Ma è indispensabile anche promuovere nuovi investimenti nell'edilizia residenziale a costi accessibili, destinata alle famiglie con redditi medio-bassi che, pur non rientrando nelle condizioni di accesso all'edilizia pubblica, incontrano crescenti difficoltà a sostenere i prezzi di mercato.

La questione abitativa non riguarda soltanto l'equità sociale e il diritto alla casa. Riguarda anche le prospettive di sviluppo economico delle nostre città. La difficoltà di trovare un'abitazione a costi sostenibili ostacola la mobilità del lavoro, riduce la capacità delle città di attrarre giovani e competenze e rischia di compromettere le opportunità di crescita dei territori.

— © Riproduzione riservata —

Pagina a cura di

06 26 IFEL
20 anni di storia insieme