

### 8. Le abitazioni

L'abitazione di residenza risulta di proprietà per il 67,2 per cento delle famiglie, mentre è in affitto per il 21,8, occupata a uso gratuito per il 7,4, in usufrutto per il 3,3 e a riscatto per il restante 0,3 per cento (tav. H1).

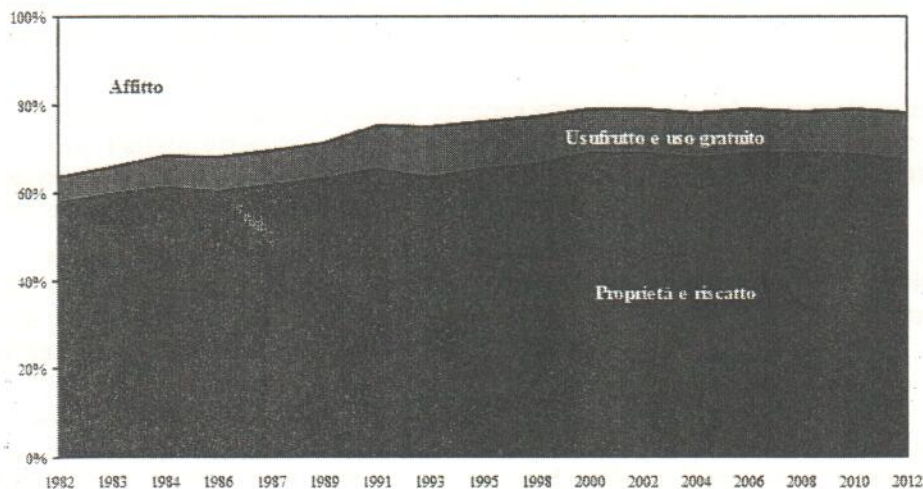
L'Italia mostra una diffusione della proprietà dell'abitazione di residenza più alta di quella mediamente riscontrata nei paesi dell'area dell'euro, pari a circa il 60 per cento delle famiglie (nel 2010). Percentuali più basse risultavano in Germania (42 per cento) e in Francia (55 per cento) mentre in Spagna tale quota raggiungeva quasi l'83 per cento.

Rispetto alla precedente indagine, si è ridotta la quota di famiglie in proprietà (-1,2 punti percentuali)<sup>26</sup> a fronte di un aumento di quelle in affitto e in usufrutto (0,7 e 0,5 punti percentuali ciascuno). La riduzione nella diffusione della proprietà dell'abitazione di residenza a partire dal 2008 è in controtendenza rispetto all'andamento registrato negli ultimi 30 anni, che evidenzia una progressiva riduzione delle famiglie in affitto a fronte di una maggiore diffusione della proprietà (fig. 14).

La proprietà dell'abitazione di residenza è maggiormente diffusa tra le famiglie il cui capofamiglia ha un'età compresa tra i 55 e i 64 anni (76,7 per cento) o è laureato (76,5 per cento), tra le famiglie con tre componenti (72,7), tra quelle residenti nei comuni con meno di 20.000 abitanti (69,2 per cento) o del Centro (74,5); risulta inoltre positivamente correlata al numero di percettori di reddito e al reddito familiare. Il 71,7 per cento delle famiglie il cui capofamiglia svolge un lavoro indipendente detiene un appartamento di proprietà, contro il 60,6 di quelle il cui capofamiglia è un lavoratore dipendente (tav. H1).

Fig. 14

**Titolo di godimento dell'abitazione di residenza**  
(valori percentuali)



Fonte: Elaborazioni sull'archivio storico dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane, versione 8.0

La condizione di affittuario caratterizza invece maggiormente le famiglie con capofamiglia più giovane e appartenenti al primo quinto della distribuzione del reddito familiare (rispettivamente 38,6 e 50,8 per cento; tav. H1). La quota di famiglie in affitto è più che tripla

<sup>26</sup> La riduzione nella quota media di proprietari tra il 2010 e il 2012 non ha riguardato le famiglie residenti al Centro o nelle grandi città (dove la diffusione della proprietà è invece cresciuta di 4 punti percentuali). La contrazione è stata più pronunciata per le famiglie con capofamiglia giovane o occupato nel settore dell'agricoltura (rispettivamente -3 e -7 punti percentuali).

~~Updated version~~

rispetto alla media quando il capofamiglia è nato all'estero (66,1 per cento) oppure non possiede la cittadinanza italiana (74,8 per cento).

La quota di famiglie che vive in immobili di proprietà pubblica è del 5,5 per cento, pari a quasi un quarto del totale di quelle in affitto. In particolare, il 4,8 per cento delle famiglie vive presso abitazioni degli ex IACP e altri enti locali (comuni, province, regioni), mentre lo 0,7 per cento dimora presso abitazioni di proprietà di enti di previdenza (INPS, INAIL, ecc.) o altri enti pubblici. Tali quote sono sostanzialmente in linea con quelle riscontrate nella precedente rilevazione, pari al 4,4 per cento nel caso di abitazioni degli ex IACP e altri enti locali e allo 0,8 per cento per quelle di enti di previdenza o pubblici. Tra le famiglie in affitto, il 44 per cento ha un contratto a canone libero (4 anni + 4) e il 32 per cento dichiara di pagare un affitto inferiore ai prezzi di mercato.

La dimensione media dell'abitazione di residenza è pari a circa 101 metri quadrati, sostanzialmente in linea con quella del 2010 (pari a circa 104 metri quadrati); è rimasto invariato anche il valore mediano (90 metri quadrati). Poco più della metà delle famiglie italiane vive in appartamenti di dimensione compresa tra i 60 e i 100 metri quadrati: il 16,8 e il 18 per cento hanno a disposizione, rispettivamente, meno di 60 e più di 120 metri quadrati. La dimensione media dell'abitazione è positivamente correlata con il reddito familiare: le famiglie appartenenti al primo quinto di reddito vivono in abitazioni di circa 74 metri quadrati, quelle nell'ultimo quinto in abitazioni di 136 metri quadrati. La superficie dell'abitazione è inoltre legata al numero di componenti della famiglia: ogni persona dispone, in media, di circa 40 metri quadrati. Per le famiglie con capofamiglia nato all'estero o con cittadinanza straniera questo valore si riduce rispettivamente a 27 e 25 metri quadrati.

Il valore medio dell'abitazione di residenza si è ridotto rispetto alla scorsa rilevazione di circa 27 mila euro (da 227.800 a 200.669 euro); in particolare, il valore al metro quadrato è sceso di circa il 9 per cento, passando da 2.189 a 1.996 euro<sup>27</sup>. Il valore unitario presenta marcate differenze per area geografica, raggiungendo nel 2012 valori più elevati al Centro (2.587 euro) e al Nord (2.103 euro), più contenuti al Sud e Isole (1.502 euro); risulta in genere crescente con l'ampiezza demografica dei comuni di residenza, salendo da 1.654 euro per metro quadrato nei comuni fino a 20.000 abitanti fino a 3.312 euro in quelli con oltre 500.000 abitanti.

Le abitazioni di residenza occupate dai proprietari hanno un valore in media pari a circa 230.000 euro; l'affitto imputato, ovvero il canone che i proprietari potrebbero pagare qualora occupassero in affitto la loro abitazione, risulta di 6.817 euro annui (pari a un rendimento del 3 per cento e corrispondente a quasi il 20 per cento del reddito del proprietario, tav. H2).

Le abitazioni di residenza in affitto presentano un valore medio pari a circa 132.000 euro, del 43 per cento inferiore a quello delle abitazioni occupate dal proprietario; la differenza è dovuta principalmente alla minore superficie media, pari a 74 metri quadrati, contro i 111 delle abitazioni occupate dal proprietario<sup>28</sup>.

<sup>27</sup> Il valore delle abitazioni è la stima soggettiva del prezzo a cui esse potrebbero essere vendute se lasciate libere dalla famiglia. Tale stima risente dei ritardi con cui le famiglie agnostano le loro valutazioni in relazione all'andamento dei prezzi di mercato. Se consideriamo un lasso temporale maggiore, pari a due rilevazioni, tra il 2012 e il 2008 la riduzione nella stima soggettiva del valore al metro quadro dell'abitazione di residenza è stata più ridotta, pari al 4,6 per cento. Quest'ultimo valore è in linea con quanto rilevato dalle fonti macroeconomiche secondo le quali, nel medesimo periodo, la variazione dei prezzi al metro quadro sarebbe stata pari al 4,5 per cento. Si veda "La ricchezza delle famiglie italiane", anno 2012, Supplementi al Bollettino Statistico - nuova serie, Indicatori monetari e finanziari, anno XXIII, n. 65, 12 dicembre 2013, disponibile all'indirizzo [http://www.bancaditalia.it/statistiche/stat\\_mon\\_cred\\_fin\\_banc\\_fin/ricfamit/2013/](http://www.bancaditalia.it/statistiche/stat_mon_cred_fin_banc_fin/ricfamit/2013/).

<sup>28</sup> La residua differenza tra i prezzi medi al metro quadro per le abitazioni di proprietà e per quelle in affitto (2.077 e 1.784 euro rispettivamente) può essere attribuibile al diverso stato di manutenzione degli immobili, alla loro localizzazione nel territorio e a fattori legati alla rilevazione del fenomeno. Con riferimento a quest'ultimo aspetto, alcuni studi mostrano che gli affittuari tenderebbero in genere a sottostimare il valore dell'abitazione in cui risiedono rispetto all'effettivo valore di mercato, mentre per i proprietari accadrebbe l'opposto. Si veda al riguardo L. Kish e J. B. Lansing, *Response Errors in Estimating the Value of Homes*, in *Selected Papers*, edito da G. Kalton e S. Heeringa, Wiley, Hoboken, New Jersey, 2003.

Nel 2012 l'affitto medio pagato dalle famiglie è diminuito di circa il 5 per cento rispetto alla precedente rilevazione, ed è pari a 4.172 euro all'anno; il rendimento lordo per il proprietario, mediamente pari al 3,2 per cento, è invece leggermente aumentato indicando che la diminuzione degli affitti è stata in media minore di quella dei valori delle case. Il rendimento risulta decrescente all'aumentare della dimensione dell'abitazione e del comune di residenza (tav. H3).

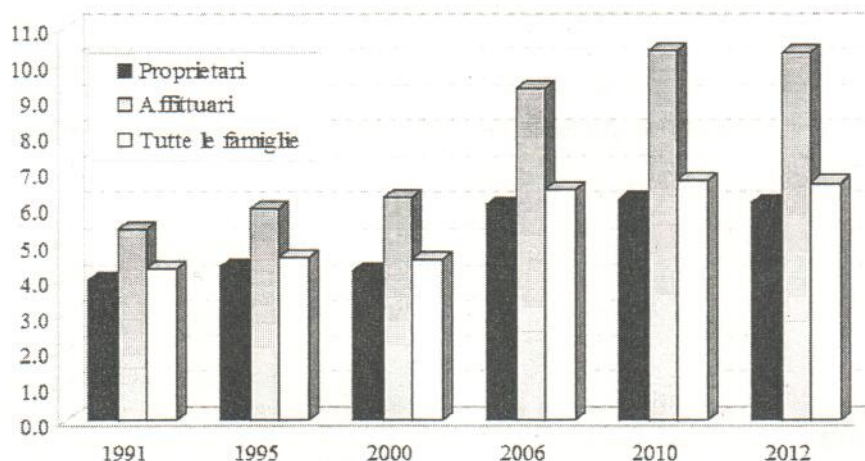
Dal 1991 il numero di annualità, in termini di reddito familiare medio, necessarie per l'acquisto dell'abitazione di residenza è cresciuto di quasi il 60 per cento (da 4,2 nel 1991 a 6,6 nel 2012). L'incremento è maggiore se si considerano le sole famiglie in affitto, per le quali le annualità sono passate da 5,3 a 10,2. La progressiva crescita dell'indicatore si è arrestata nel 2010; nell'ultimo biennio il rapporto mostra una lieve diminuzione (fig. 15).

Nel confronto con i principali paesi dell'area dell'euro, il numero di annualità necessarie per l'acquisto di un'abitazione di 100 metri quadrati in Italia nel 2010 era pari a circa il doppio di quanto rilevato in Germania, superiore del 30 per cento rispetto al valore della Francia e all'incirca equivalente al dato della Spagna<sup>29</sup>.

Nel 2012 circa il 10 per cento delle famiglie italiane sperimenta un disagio economico connesso con la spesa per l'abitazione (sotto forma di affitto pagato o rata del mutuo) superiore al 30 per cento del reddito familiare<sup>30</sup>. Rispetto al 2010 tale quota è salita di quasi due punti percentuali. Il fenomeno è concentrato presso le famiglie in affitto, il 37 per cento delle quali registra condizioni di disagio, con un aumento di 6 punti percentuali rispetto al 2010 e di 15 punti rispetto a dieci anni prima. Solo una quota limitata di famiglie proprietarie, seppure in numero crescente (1,2 per cento nel 2002 e 2,4 nel 2012), presenta un disagio legato al pagamento del mutuo<sup>31</sup> (fig. 16).

Fig. 15

Numero di annualità necessarie per l'acquisto di un'abitazione (\*)



Note: (\*) Rapporto tra il valore medio di un'abitazione di 100 mq e il reddito familiare medio annuo.

Fonte: Elaborazioni sull'archivio storico dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane, versione 8.0.

<sup>29</sup> Si veda R. Gambacorta *et al.* (2013) *op. cit.*

<sup>30</sup> Per alcuni cenni sulle motivazioni dell'adozione di questa soglia si veda M. Schwartz ed E. Wilson, *Who can afford a home?*, US Census Bureau, disponibile su <http://www.census.gov/hhes/www/housing/special-topics/files/who-can-afford.pdf>

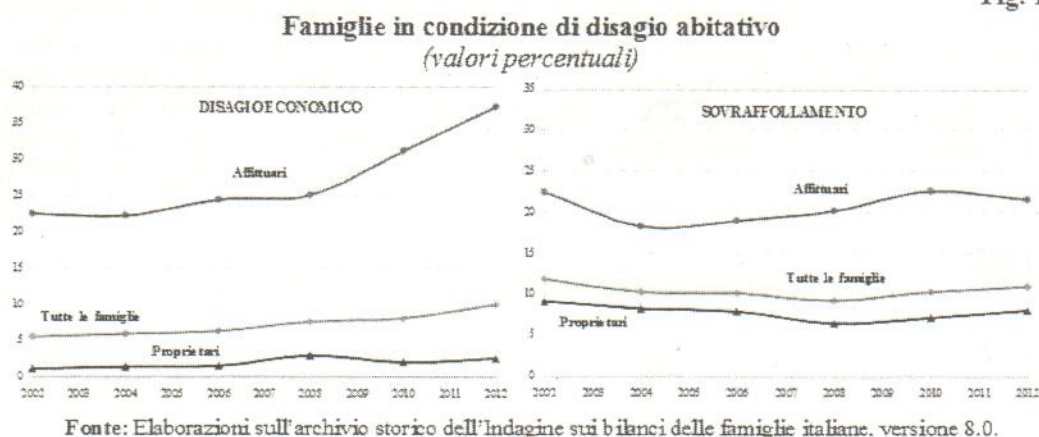
<sup>31</sup> La percentuale è calcolata rispetto a tutte le famiglie proprietarie, non necessariamente indebitate. Nel calcolo del disagio economico connesso con le condizioni abitative per le famiglie proprietarie, il reddito familiare include gli affitti imputati. Escludendo tale voce, il rapporto passerebbe dal 2 per cento nel 2002 al 5 per cento nel 2012.

Nel 2012, l'11 per cento delle famiglie vive in condizioni di sovraffollamento<sup>22</sup>. Tale quota è più elevata per gli affittuari (22 per cento) rispetto ai proprietari (8 per cento). L'incidenza di tale fenomeno nell'ultimo decennio ha subito in generale modeste oscillazioni e nel complesso si è ridotta di circa un punto percentuale (fig. 16).

Condizione abitative difficili caratterizzano specificamente le famiglie con capofamiglia straniero, che nel 34 per cento dei casi vivono in condizioni di sovraffollamento e nel 42 per cento con una spesa legata all'affitto (o più raramente alla rata del mutuo) che supera la soglia del 30 per cento del reddito familiare. Per quasi il 13 per cento di queste famiglie, le condizioni di sovraffollamento e disagio economico sono presenti contemporaneamente.

Il 16,4 per cento delle famiglie possiede altre abitazioni (oltre a quella di residenza) (tav. E3). Tale quota sale al 34,5 per cento nel caso di famiglie con capofamiglia laureato, al 39,8 per cento quando è un dirigente e al 37,2 per cento nel caso di imprenditori. Le percentuali più basse si riscontrano nei casi di capifamiglia senza titolo di studio (3,8 per cento), nati all'estero (9,4 per cento) o con un'età inferiore ai 35 anni (8,5 per cento).

Fig. 16



<sup>22</sup> Si ha sovraffollamento se la dimensione dell'abitazione di residenza è inferiore a 30, 50, 65, 80, 100 e 125 metri quadrati nel caso in cui i componenti conviventi siano, rispettivamente, 1, 2, 3, da 4 a 6, 7, 8 e oltre, secondo quanto contenuto in *Povertà abitativa in Italia 1989-1993*, Commissione povertà, Presidenza del Consiglio dei Ministri, 1997, pag. 20. L'Eurostat, definendo il sovraffollamento in termini di stanze disponibili per la famiglia (si veda [http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics\\_explained/index.php/Glossary:Overcrowding\\_rate](http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Glossary:Overcrowding_rate)), ottiene per l'Italia nel 2012 una quota di famiglie in sovraffollamento pari al 26,2 per cento (dato provvisorio), simile ai livelli della Grecia e pari a più del doppio di quanto rilevato in media nell'area dell'euro (11,6 per cento). Valori inferiori al 3 per cento si osservano a Cipro e nei Paesi Bassi (la lista completa dei risultati è disponibile all'indirizzo: [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/mui/show.do?dataset=it\\_lvho05a](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/mui/show.do?dataset=it_lvho05a)).