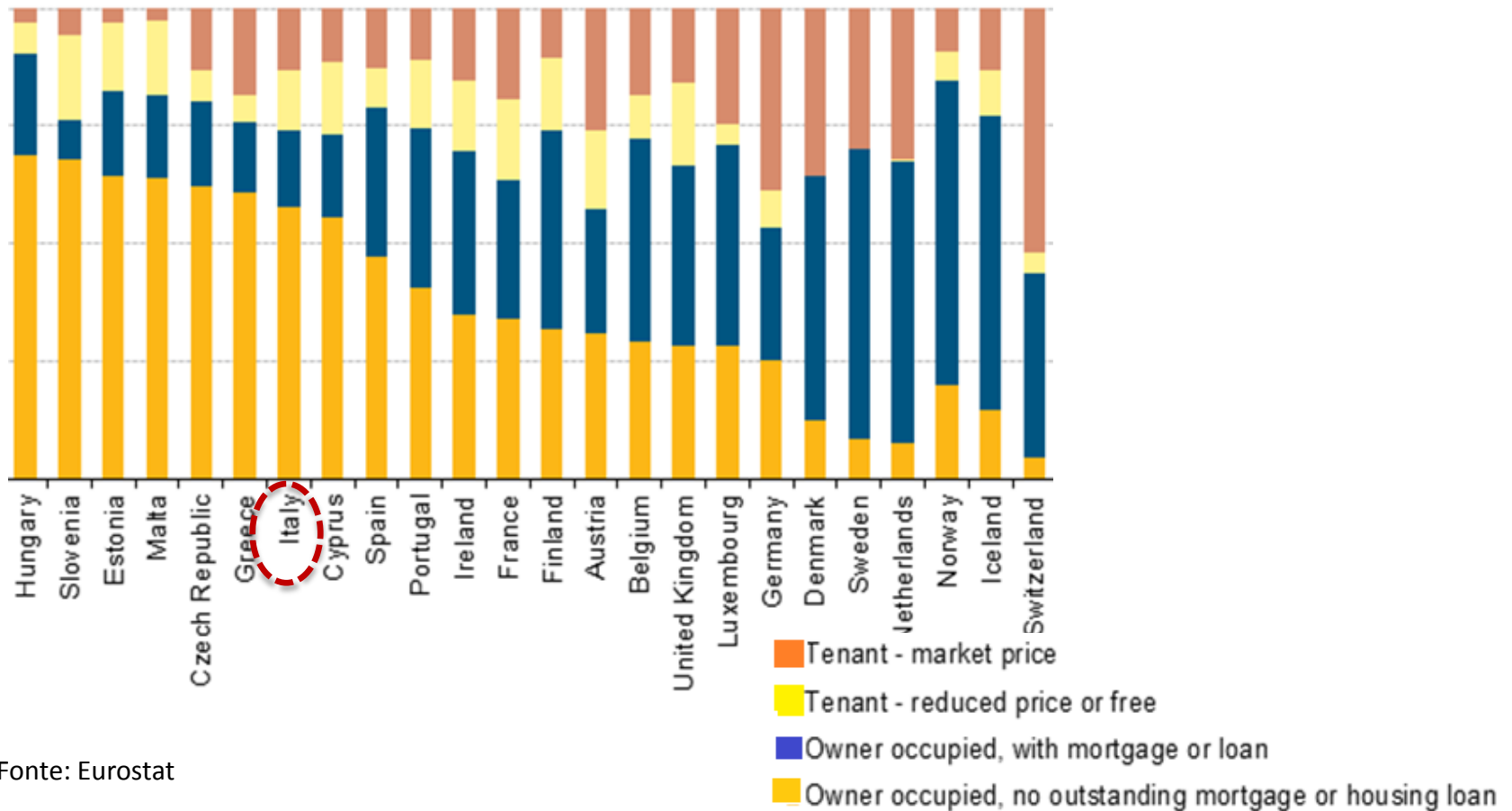


# La domanda di abitazione e le mutate condizioni economiche e finanziarie delle famiglie

## Condizioni abitative delle famiglie italiane

*L'Italia è, insieme alla Spagna, l'unico grande Paese europeo ad avere un comparto dell'affitto fortemente minoritario. Al Censimento 2011 le famiglie in affitto erano 4,4 milioni, mediamente pari ad appena il 18% del totale.*

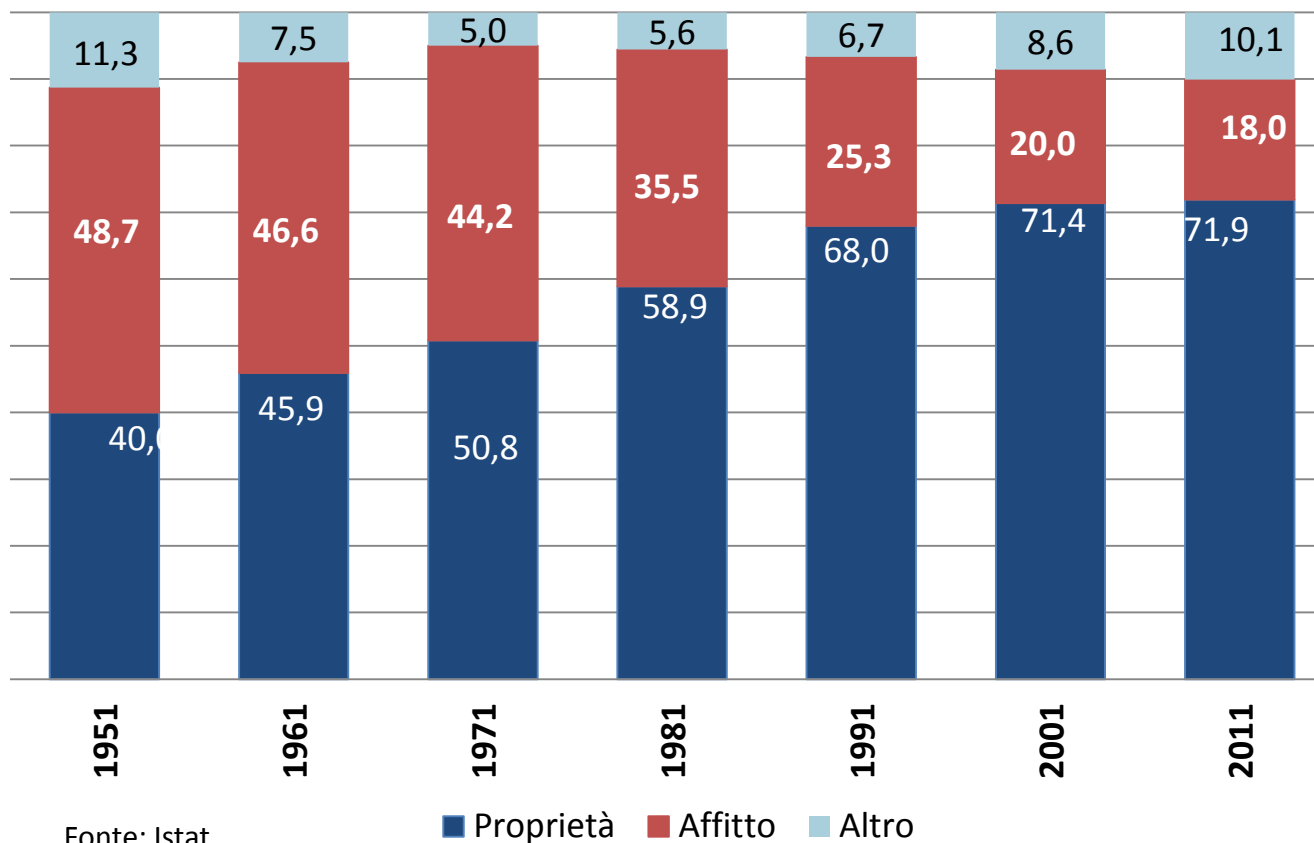
**Marginalità dell'affitto in Italia: condizione abitativa delle famiglie in Europa**



Fonte: Eurostat

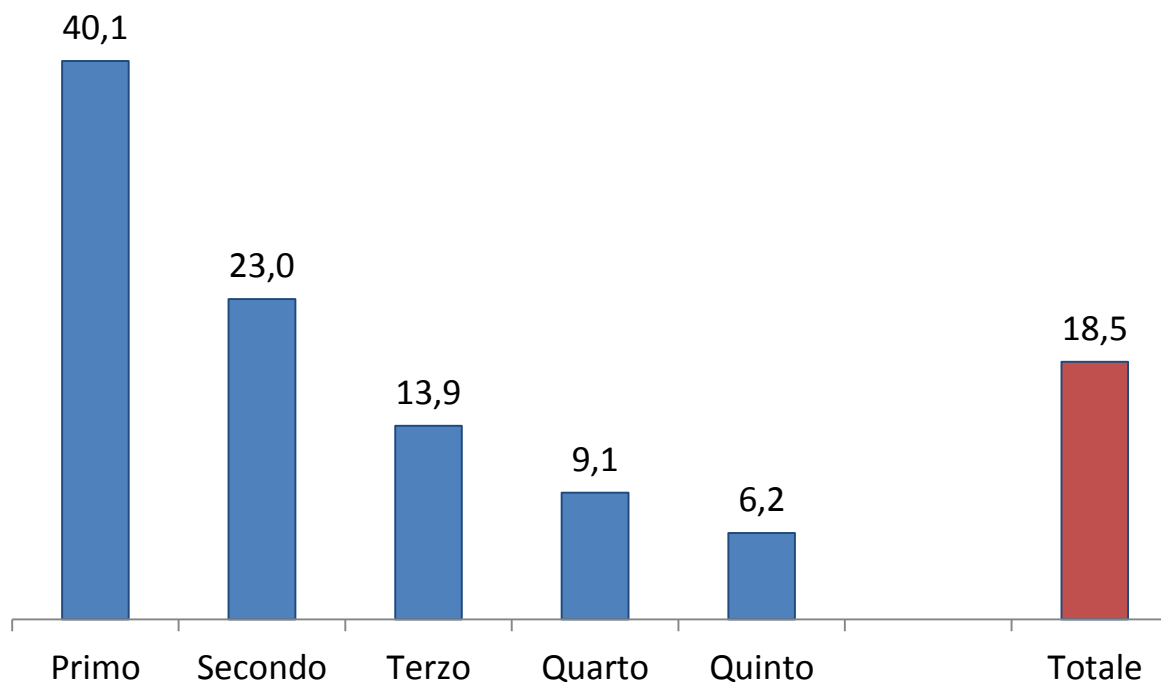
*In realtà tale dato è frutto di una dinamica tutto sommato recente. Infatti, sino al 1961, le famiglie in affitto rappresentavano una quota superiore a quelle in proprietà .*

**Condizione abitativa in Italia in base al titolo di godimento dell'alloggio, dal Censimento 1951 a quello del 2011 (val.%)**



*La corrispondenza tra affitto e bassi redditi in Italia è aumentata negli ultimi venti anni. Tra le famiglie a basso reddito (primo quintile) quelle in affitto pesano sempre di più (dal 33% nel 1991 al 40% di oggi).*

**Famiglie in affitto in Italia nel 2013 per quinto di reddito equivalente (val.%)**

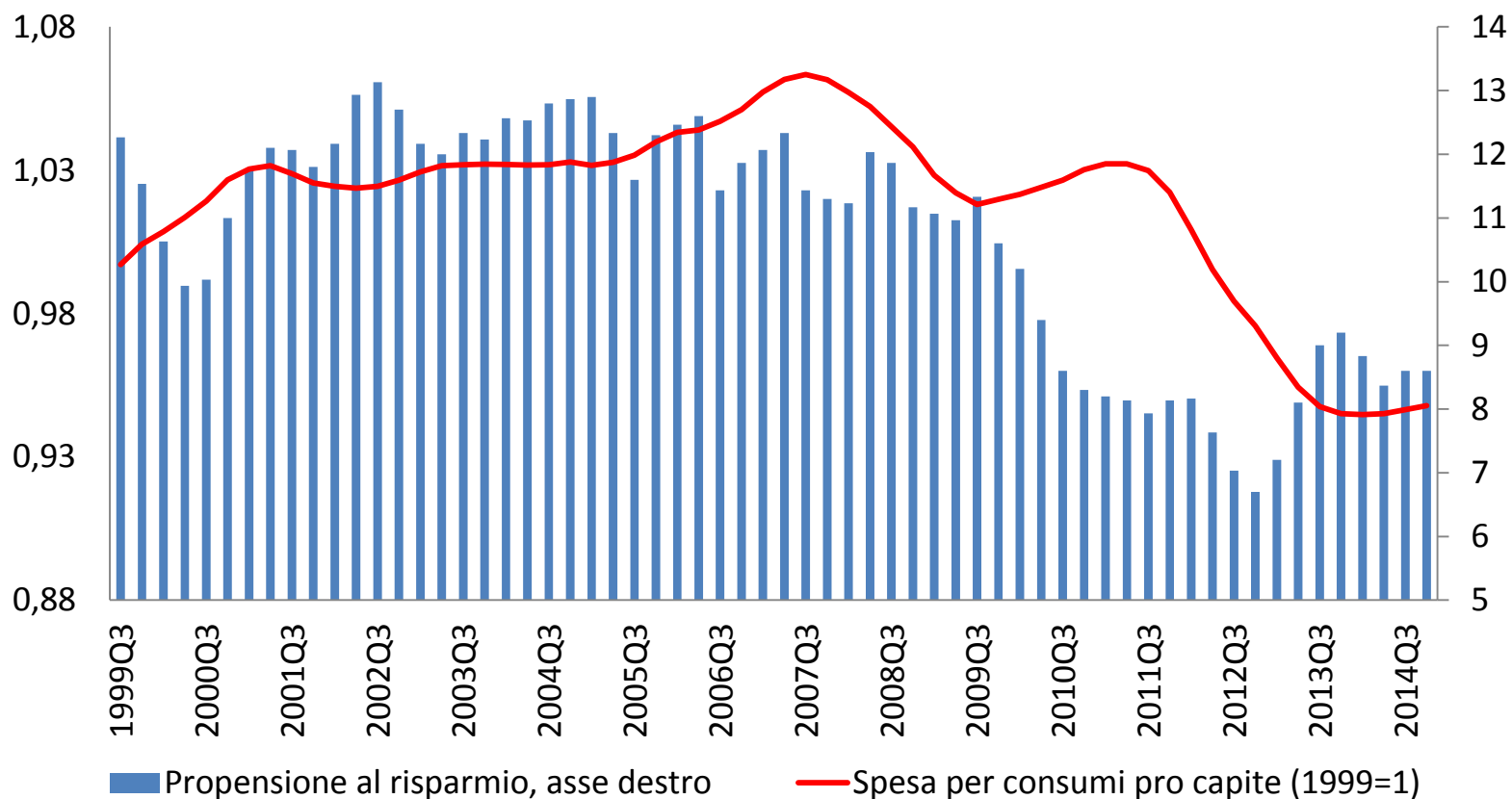


Fonte: Istat

## Condizioni economiche e finanziarie delle famiglie italiane

La contenuta ripresa dei consumi osservata nel 2014 fa seguito al periodo di mercato ridimensionamento che si era registrato tra il 2007 e il 2013. Una caduta che, associandosi alla più forte flessione del reddito disponibile, aveva dato luogo alla significativa riduzione della propensione al risparmio (dall'11,4% del 2007 all'attuale 8,5%).

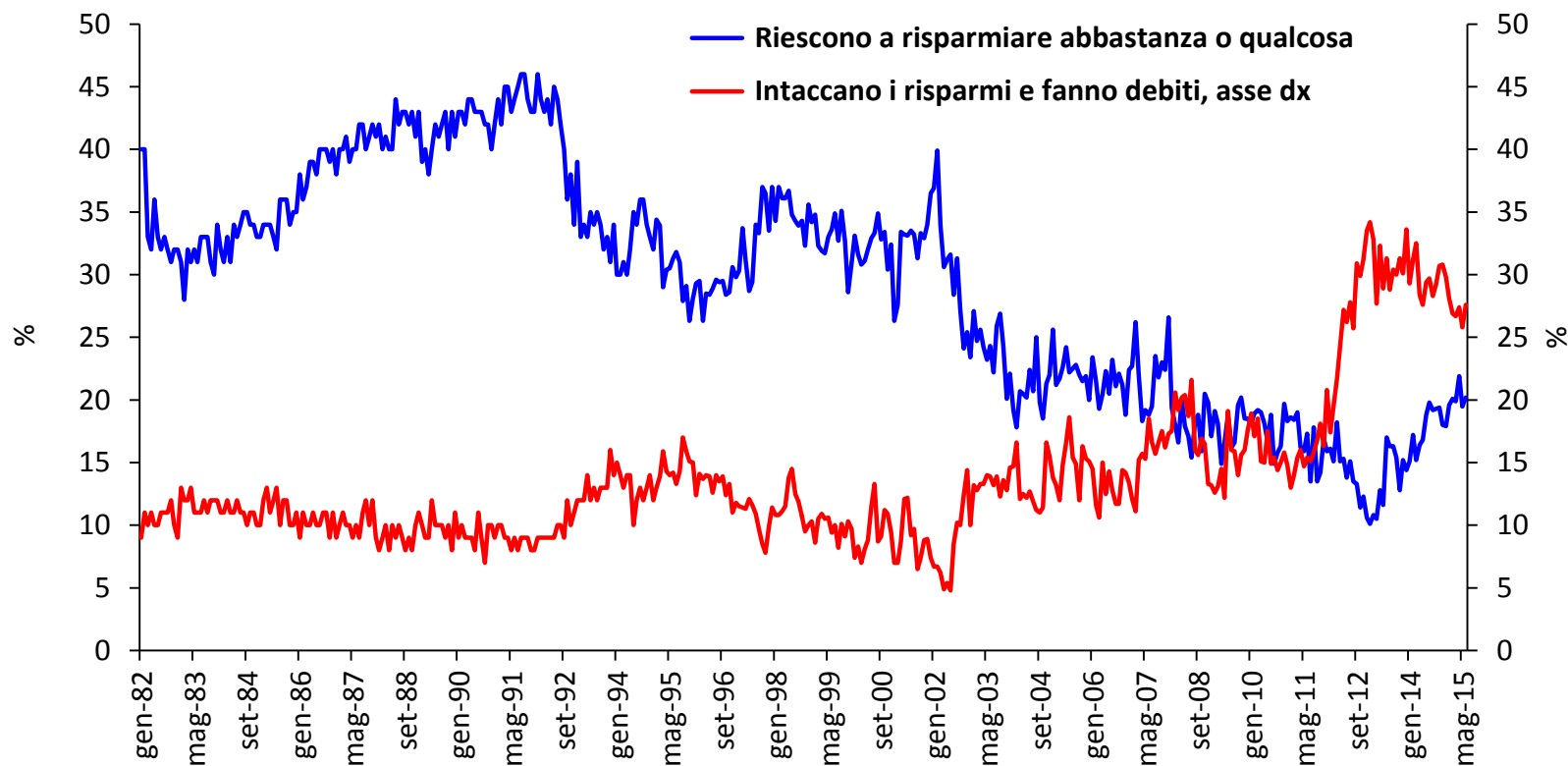
**Potere d'acquisto, spesa per consumi pro-capite e propensione al risparmio (medie mobili a 3 termini)**



Fonte: Nomisma su dati Istat

La recente risalita della fiducia delle famiglie italiane è la nota principale della ripresa italiana. Tra i consumatori vi è stato un balzo nella fiducia, MA le valutazioni sulla situazione personale (di cui famiglie hanno conoscenza diretta) sono ancora prudenti .....

**Famiglie che riescono e non riescono a risparmiare (valori %)**

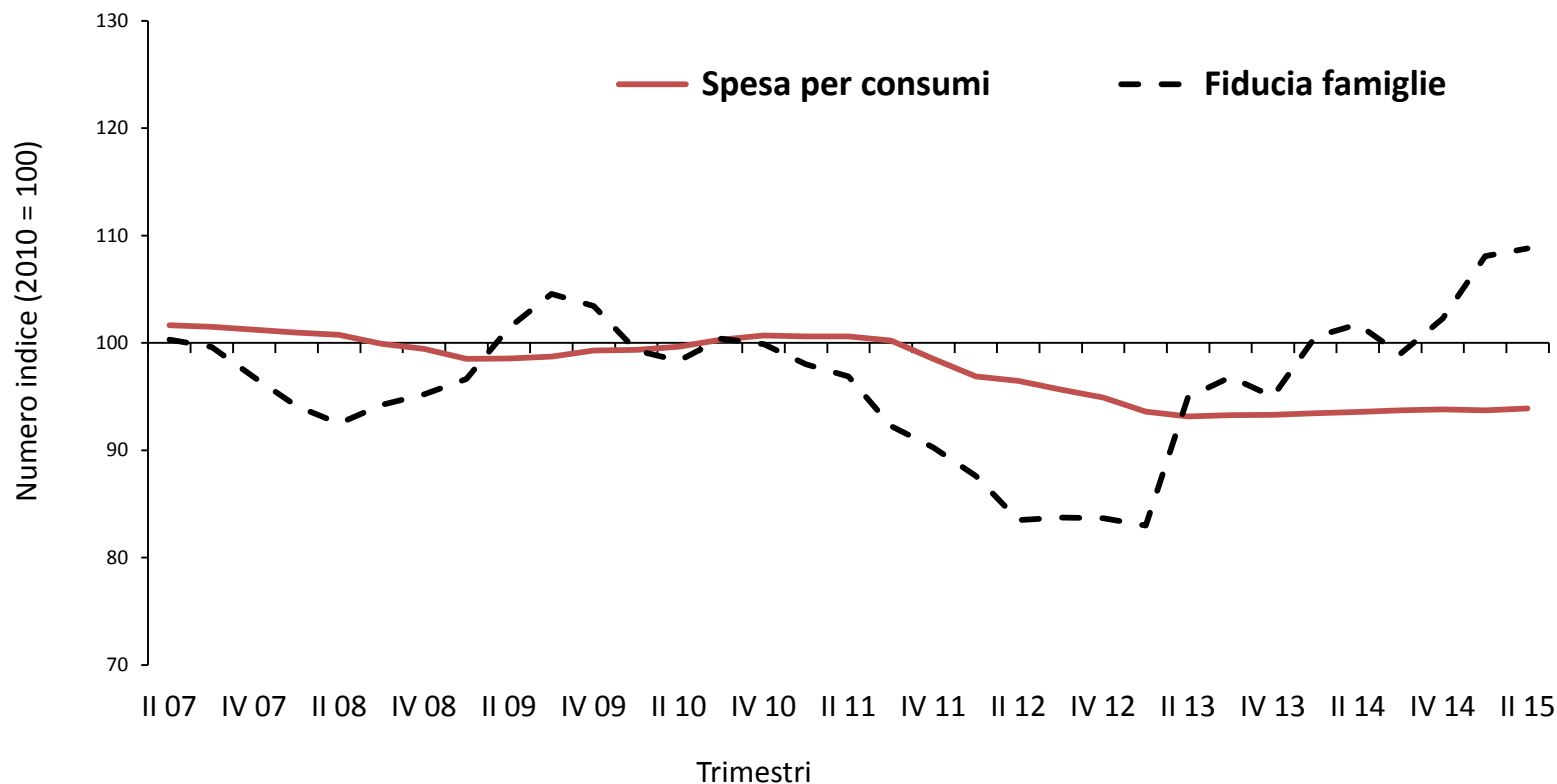


Fonte: Istat



... inoltre si manifesta un gap marcato tra fiducia e andamenti effettivi sul lato della spesa delle famiglie. Il rialzo del clima di opinione dei consumatori in atto dal 2013 si è accompagnato a dinamiche positive, ma estremamente contenute della spesa.

Spesa per consumi e clima di fiducia delle famiglie (NI 2010=100)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat

*Il potere d'acquisto familiare per abitante ha subito una caduta complessiva del 13,5% rispetto ai valori pre-crisi del 2007.*

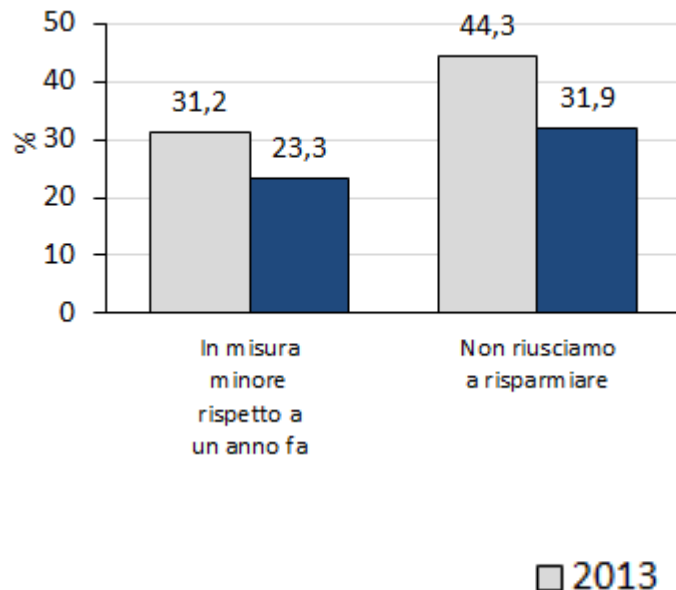
**Potere d'acquisto delle famiglie consumatrici (NI 2007=100)**



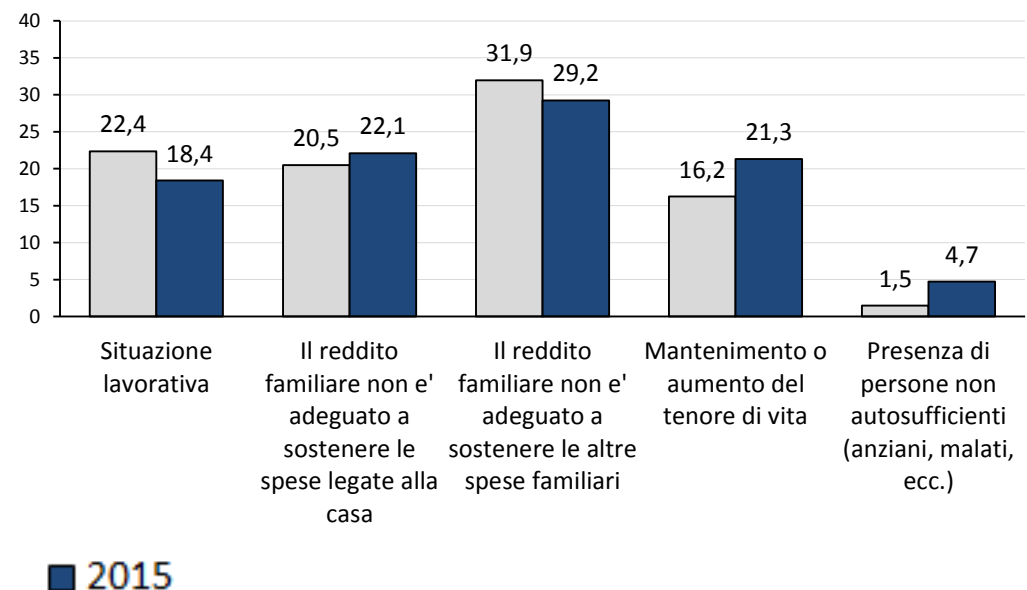
Fonte: Istat

Da una recente indagine realizzata da Nomisma (maggio 2015) risulta che nell'ultimo biennio si è ridotta la quota di famiglie che ha difficoltà di risparmio e l'inadeguatezza del reddito viene percepita, in misura maggiore che in passato, per le spese per la casa e il mantenimento del livello di vita.

### Quota famiglie che ha difficoltà a risparmiare



### Motivo alla base della difficoltà a risparmiare

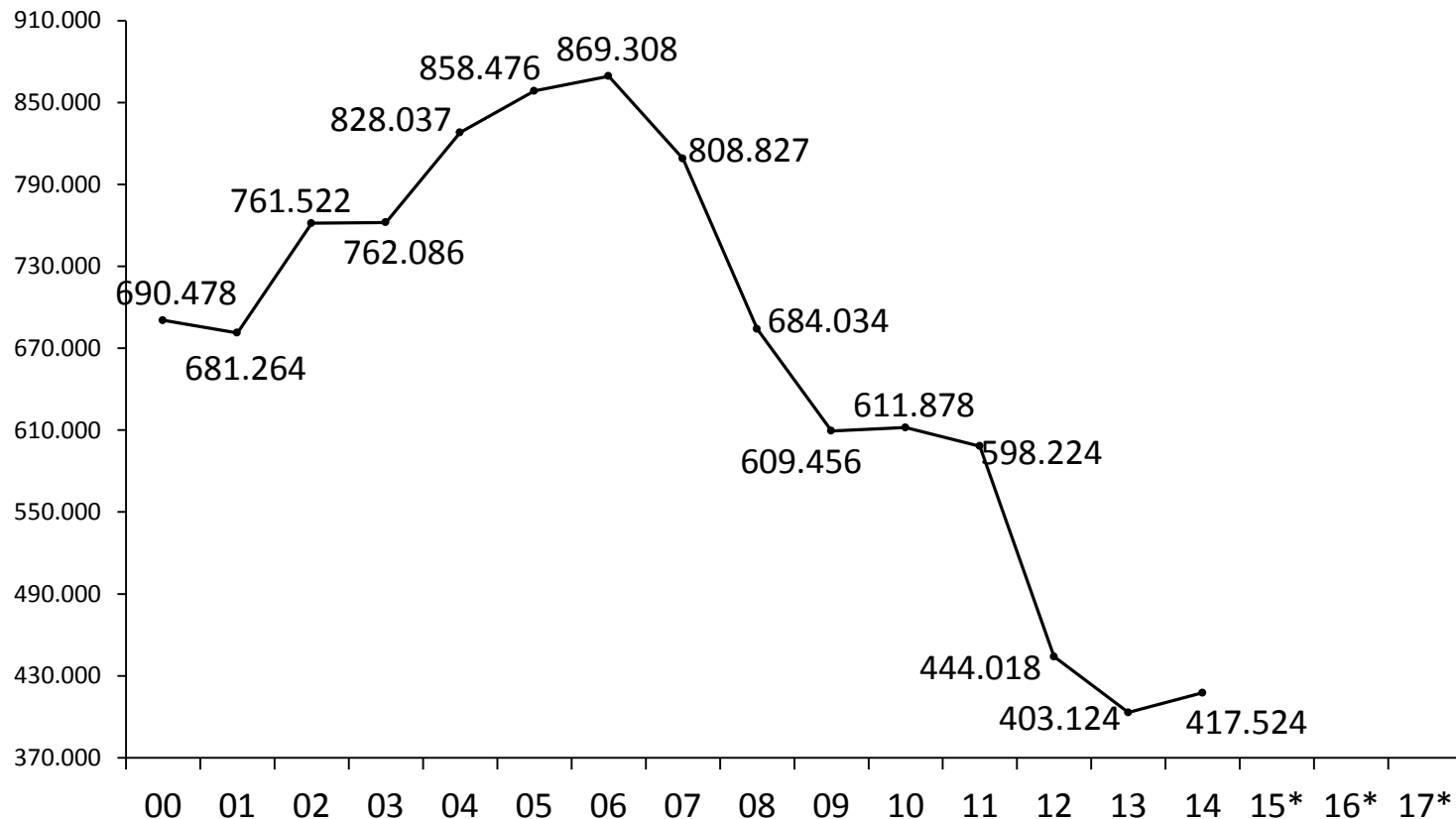


Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie anno 2015

# Il ciclo immobiliare in corso e previsioni al 2017

*La ripresa del settore immobiliare stenta a decollare. L'evidente miglioramento del clima di fiducia fatica a tradursi in una dinamica inequivocabilmente espansiva delle compravendite.*

**Italia – Numero di compravendite residenziali annuali**



Fonte: Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

*Ad ostacolare la capacità di ripresa del comparto immobiliare ha senz'altro contribuito la rigidità dei valori rispetto al cambiamento delle condizioni di contesto.*

**Evoluzione dei prezzi delle abitazioni nel periodo 2000-2014 (var. % annue)**

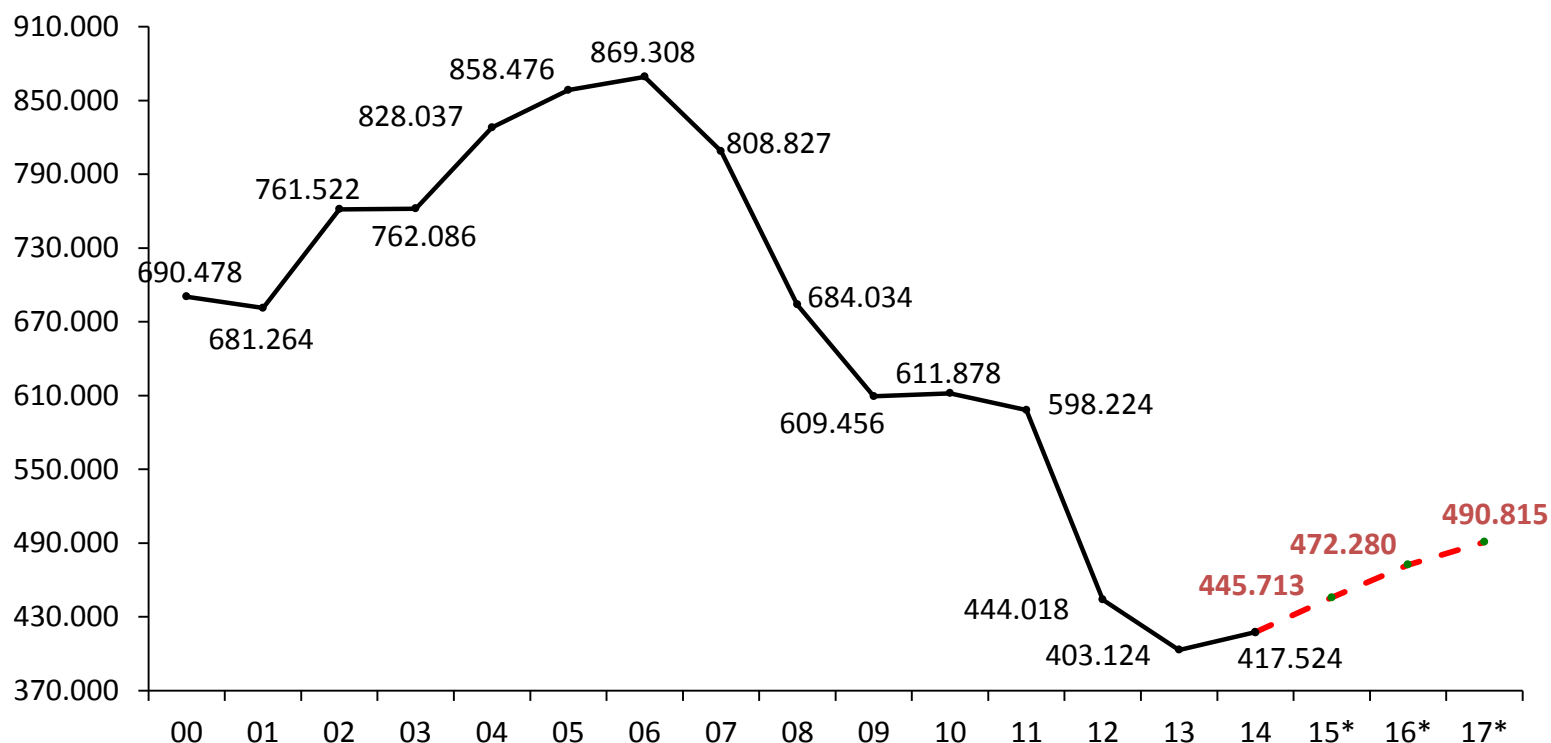


Fonte: Nomisma

*Più che di vera e propria ripresa è opportuno parlare di inversione del ciclo e di lenta risalita verso un punto di equilibrio decisamente più basso rispetto alle evidenze dello scorso decennio, sia sul fronte delle quantità che*

...

**Italia – Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni al 2017**

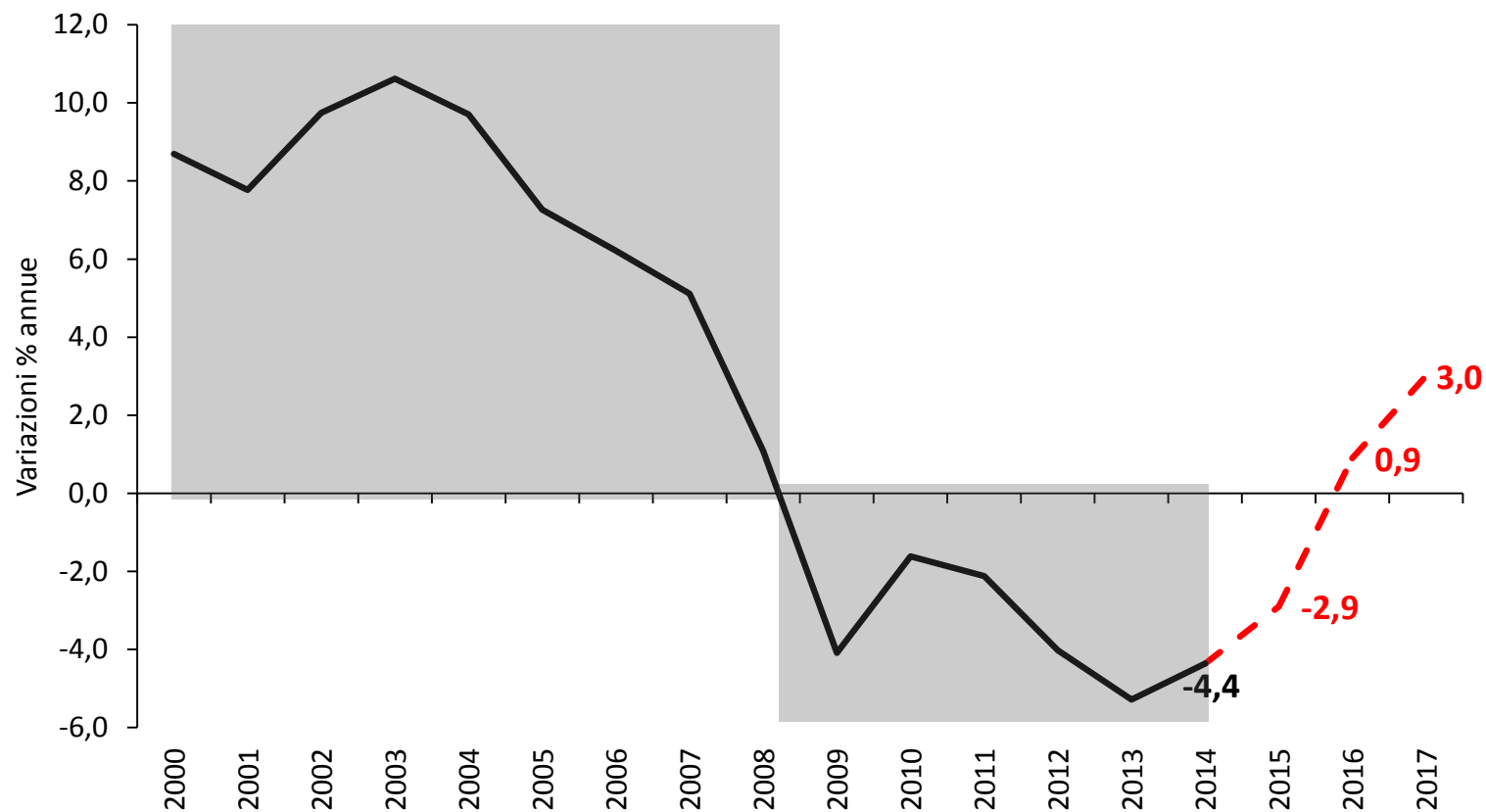


\* Previsioni Nomisma

Fonte: Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

... dei valori.

**Evoluzione dei prezzi delle abitazioni nel periodo 2000-2014 e previsioni al 2017 (var. % annue)**



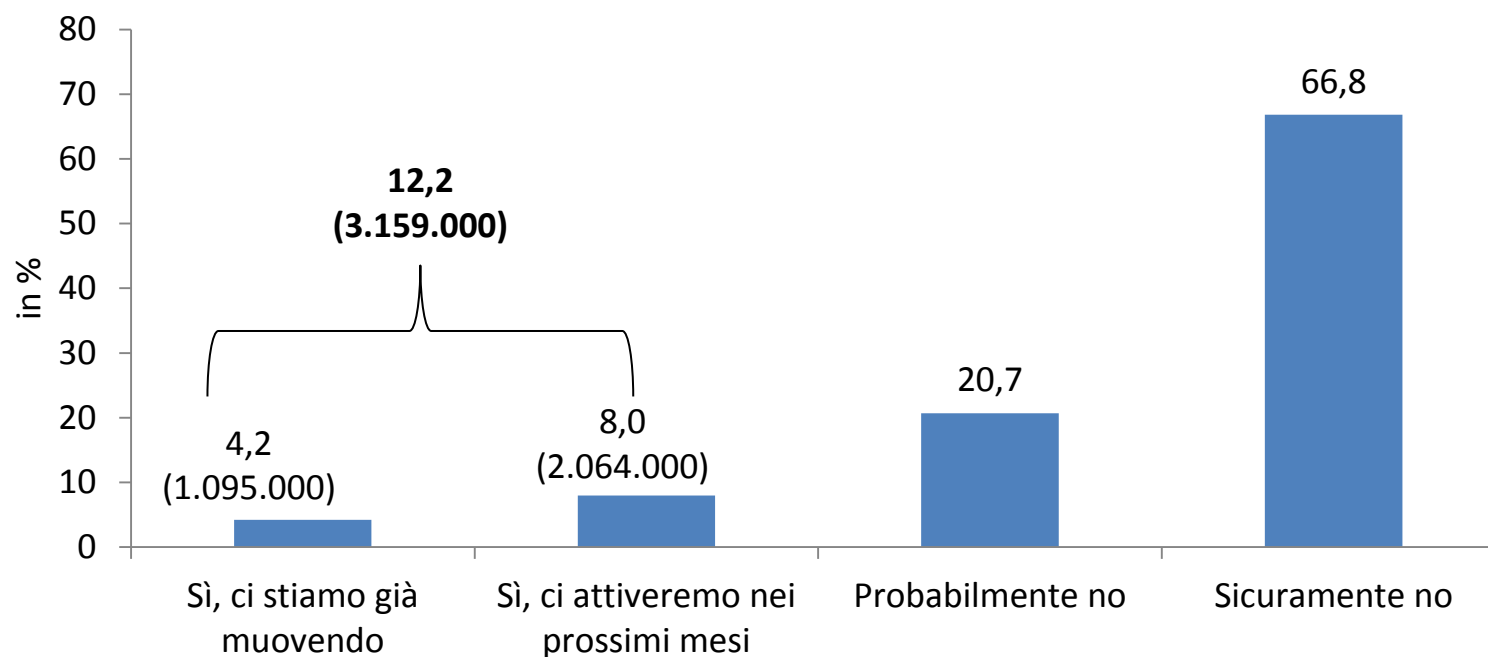
Fonte: Nomisma



## La domanda di abitazioni

*Si assiste ad una ripresa della domanda residenziale anche se con modalità e caratteristiche diverse rispetto a quanto avvenuto nel periodo pre-crisi.*

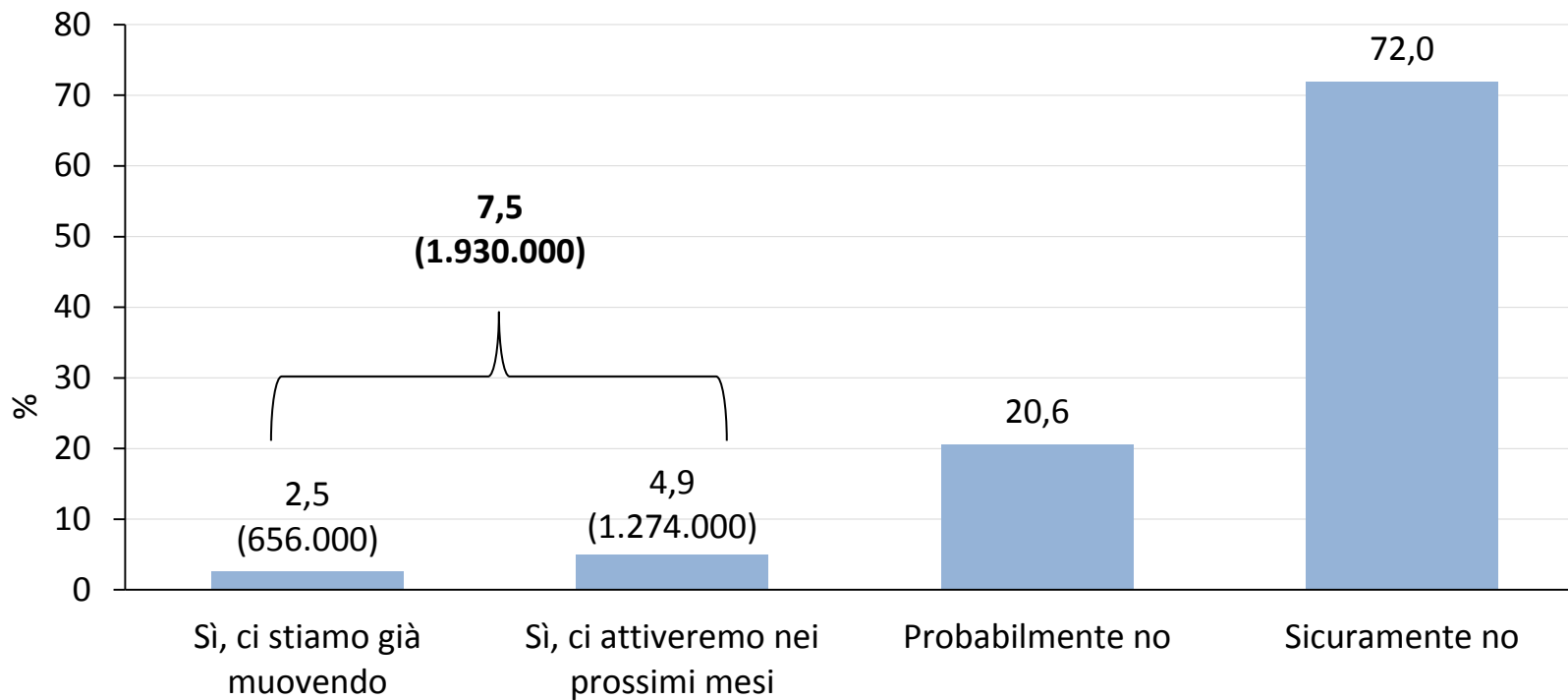
### Intenzioni di acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie nei prossimi 12 mesi



Fonte: Indagine Nomisma 2015

L'intenzione di affitto di un'abitazione rimane minoritaria, ma in crescita rispetto al recente passato.

### Intenzioni di affitto di un'abitazione da parte delle famiglie nei prossimi 12 mesi



Fonte: Indagine Nomisma 2015

*Ad alimentare la domanda di abitazioni in particolare in direzione dell'affitto c'è senza dubbio, oltre alla congiuntura economica, il mutamento della struttura sociale. Le famiglie continuano a crescere in numero (ormai superati i 25milioni) riducendo la loro dimensione, con una forte diversificazione dei format (anche in relazione ad una crescente instabilità).*

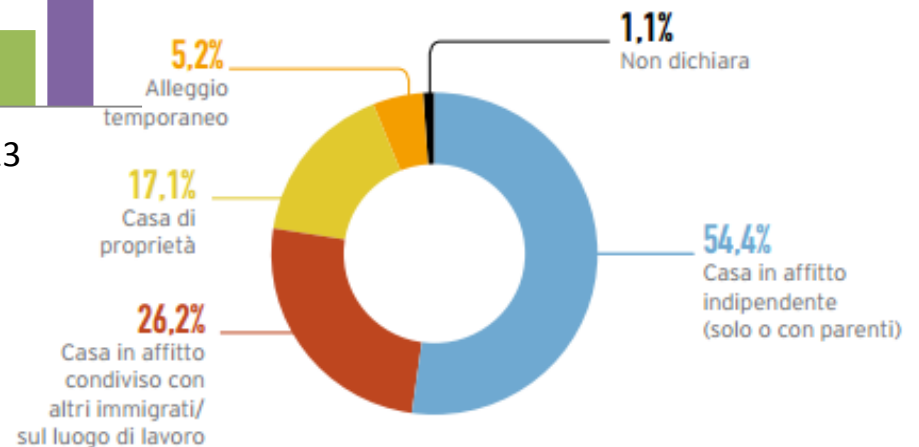
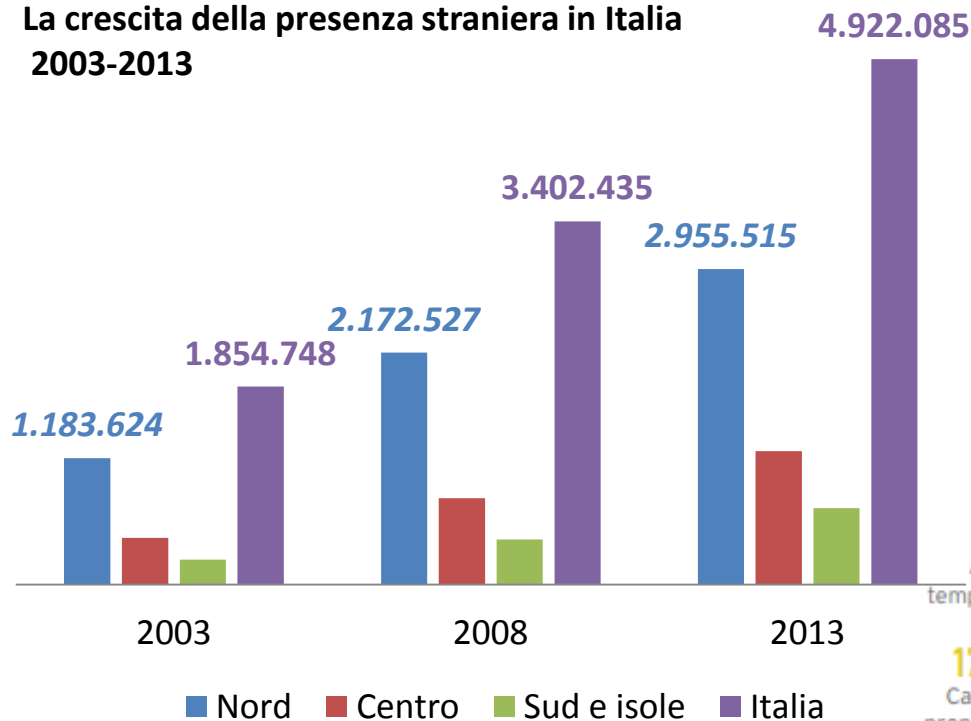
**Frammentazione e diversificazione dei format familiari (v.a. in migliaia)**

Tipologie	2007		2010		2013	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Famiglie senza nuclei	6.699	28,6	7.450	30,5	8.034	32,2
<i>di cui:</i> una sola persona	6.225	26,6	6.997	28,6	7.518	30,1
Famiglie con un nucleo	16.437	70,2	16.694	68,2	16.519	66,2
<i>di cui:</i>						
coppie senza figli	5.013	21,4	5.285	21,6	5.134	20,6
coppie con figli	9.382	40,1	9.216	37,7	9.098	36,5
un solo genitore con figli	2.041	8,7	2.193	9,0	2.287	10,2
Famiglie con due o più nuclei	285	1,2	321	1,3	399	1,6
<b>Totale famiglie</b>	<b>23.421</b>	<b>100,0</b>	<b>24.465</b>	<b>100,0</b>	<b>24.952</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Istat

Altro fattore di mutamento è legato all'immigrazione, tema centrale anche perché tra le figure sociali protagoniste del mercato dell'affitto vi sono proprio gli stranieri. Sebbene in calo rispetto agli anni pre-crisi, l'Italia rimane meta di consistenti flussi migratori dall'estero.

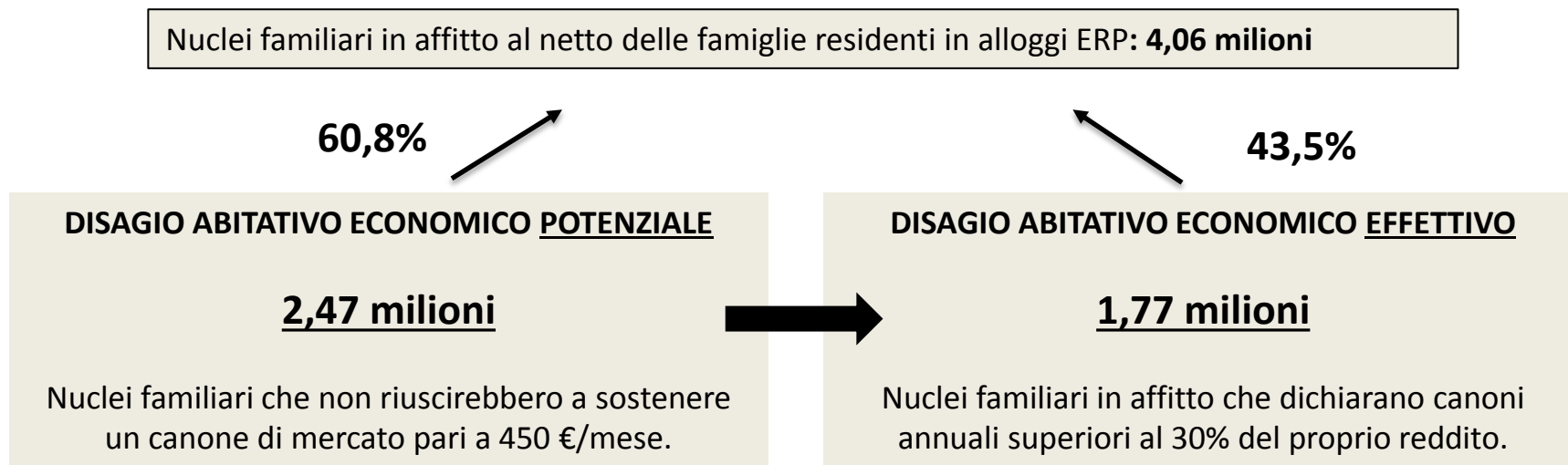
**La crescita della presenza straniera in Italia  
2003-2013**



Fonte: Istat

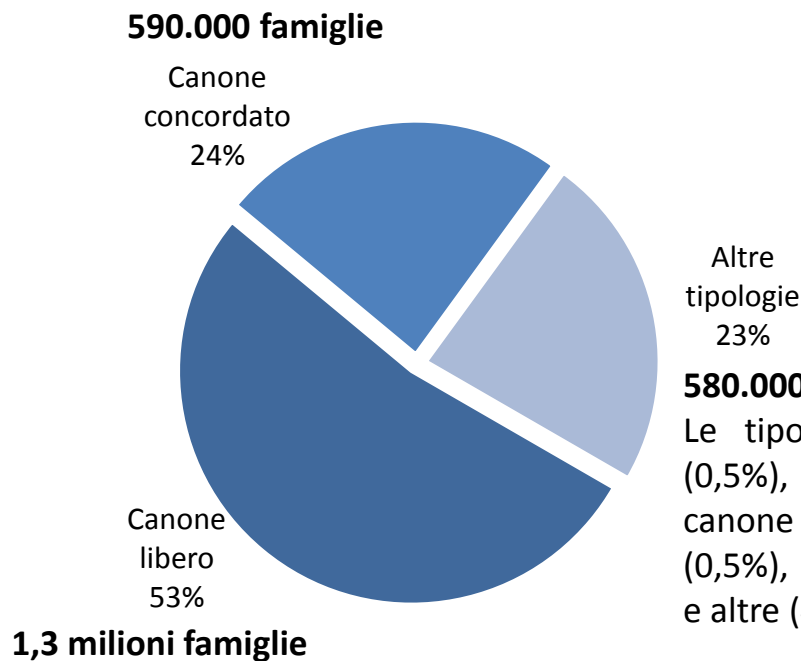
# Il disagio in Italia

**Articolazione del disagio abitativo in Italia – una prima approssimazione (Studio Nomisma per Federcasa, in corso)**



\* Per il calcolo del canone è stata considerata un'abitazione media di 70 mq e un canone medio ponderato a livello nazionale.  
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia - "I bilanci delle famiglie italiane"

## Tipologie contrattuali dei 2,47 milioni di famiglie in disagio abitativo potenziale



La differenza tra disagio potenziale e disagio effettivo è spiegata dalla presenza di nuclei familiari con forme contrattuali datate o atipiche. In particolare, una quota rilevante di contratti è di tipo informale/amichevole, a testimonianza dell'esistenza di una rete di protezione allargata alla quale i nuclei familiari ricorrono per ridurre l'incidenza dei canoni di locazione sul reddito.

**580.000 famiglie**  
 Le tipologie includono: uso foresteria (0,5%), informale/amichevole (12,3%), canone sociale (2,3%), ad uso transitorio (0,5%), vecchie forme contrattuali (2,9%) e altre (4,9%).

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia - "I bilanci delle famiglie italiane"



## La risposta al fabbisogno di abitazioni a basso costo

Considerando l'intera gamma dei programmi di alloggi a prezzi accessibili sviluppati in **Europa** si possono approssimativamente individuare tre diversi approcci:

1. Produzione di edilizia abitativa pubblica a basso costo d'affitto;
2. Programmi a livello di quartiere, finanziati principalmente mediante risorse statali o europee, finalizzati alla riqualificazione urbana delle aree più depresse e alla creazione di dotazione ERP;
3. Programmi che prevedono partnership pubblico-private finalizzate a sostenere la produzione privata di abitazioni a basso costo d'affitto o ad incentivare un mercato degli affitti a basso costo.



In Italia siamo partiti da 1 (sottodotazione)  
siamo passati a 2 (inadeguatezza delle risorse)  
e ora si investe sul 3 (lentezza)

Elena Molignoni – *ricercatrice Nomisma e  
coordinatrice Osservatorio Immobiliare*

[elena.molignoni@nomisma.it](mailto:elena.molignoni@nomisma.it)

[www.nomisma.it](http://www.nomisma.it)