



Osservatorio Fillea Casa
Disagio Abitativo
aggiornamento Giugno 2011 – Dicembre 2011
a cura di Alessandra Graziani

Premessa

Questo secondo aggiornamento 2011 dell'Osservatorio Fillea Casa avviene in una fase di trasformazione dell'intero portale della Fillea, che di qui a poco rivedrà completamente l'interfaccia grafica e di lavoro web. In considerazione di ciò, l'aggiornamento delle tre sezioni dell'Osservatorio (Abitare Sostenibile, Politiche Abitative e Disagio Abitativo) viene effettuato attraverso tre documenti di sintesi, uno per ciascuna sezione, direttamente accessibili da ciascuna home page.

Essi riassumono le principali novità intercorse da giugno a dicembre 2011 nei programmi costruttivi, a livello normativo, nelle statistiche sociali e demografiche, sia in ambito regionale che nazionale.

Continua a crescere il disagio abitativo in Italia¹

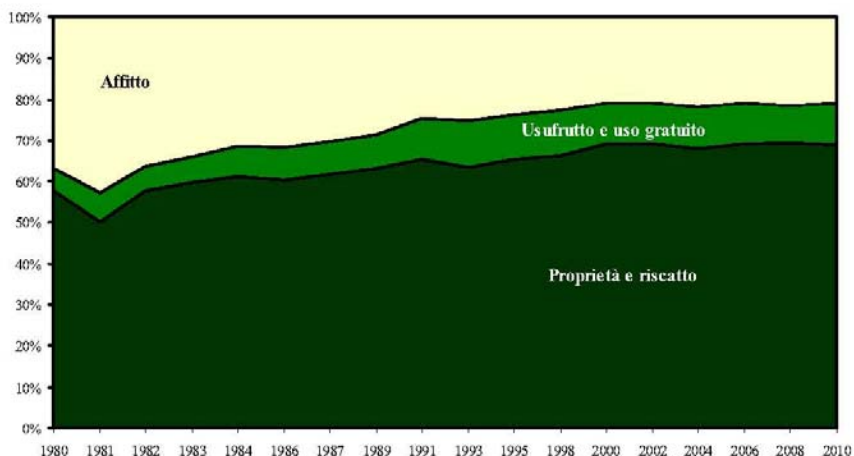
Si riportano stralci delle indagini della Banca d'Italia e dell'Istat significativi per illustrare la condizione abitativa delle famiglie in Italia.

Nel 2010, cala lievemente, secondo la Banca d'Italia, la quota di famiglie in affitto e in proprietà o a riscatto (-0,3 punti percentuali ciascuna) a fronte di un corrispondente aumento della porzione di famiglie in usufrutto o a titolo gratuito (0,9 punti percentuali).

Negli ultimi 30 anni si osserva una progressiva riduzione delle famiglie in affitto a fronte di una maggiore diffusione della proprietà.

Le famiglie in affitto sono il 21,1 per cento, con un picco del 22 per cento nel Nord. Tale percentuale è notoriamente molto bassa, tra le più esigue in ambito europeo, e sicuramente al di sotto della soglia di un mercato abitativo "sano", sia in termini economici che sociali.

Titolo di godimento dell'abitazione di residenza - Anno 2010 (valori percentuali)



Fonte: Elaborazioni sull'archivio storico dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane, versione 7.0

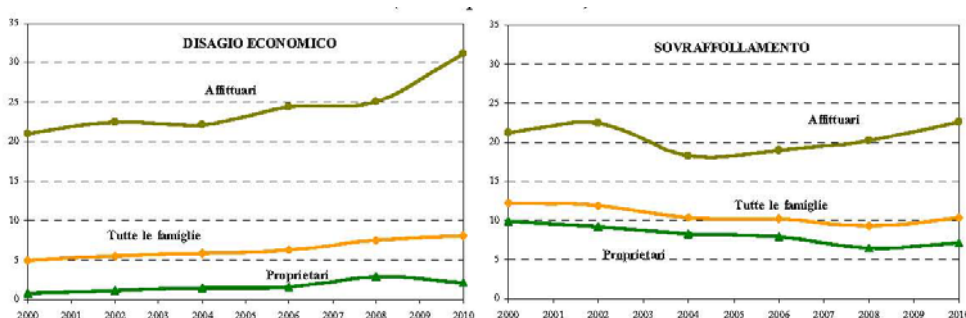
¹ Stralci dall'Indagine sui consumi delle famiglie dell'Istat e dall'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d'Italia.

Continua a crescere il fenomeno del disagio abitativo

Nel 2010 l'affitto medio pagato dalle famiglie è cresciuto di circa il 10 per cento rispetto alla precedente rilevazione (2009), a 4.393 euro all'anno; Dal 2000 è progressivamente aumentato il numero di annualità, in termini di reddito familiare medio, necessarie per l'acquisto dell'abitazione di residenza. Tale numero è cresciuto nell'ultimo decennio di circa il 49 per cento, passando dall'4,5 al 6,7.

Circa l'8 per cento delle famiglie italiane sperimenta un disagio economico connesso con le condizioni abitative, sostenendo una spesa, legata al pagamento dell'affitto o della rata del mutuo, superiore al 30 per cento del reddito familiare. Il fenomeno è concentrato presso le famiglie in affitto, il 31 per cento delle quali registra condizioni di disagio nel 2010 (in aumento di 6 punti percentuali dal 2008 e di 10 punti percentuali nel decennio). Nello stesso periodo, solo una quota limitata di famiglie proprietarie, compresa tra lo 0,8 e il 3 per cento, condivide la stessa problematica legata al pagamento del mutuo (vedi figura).

Famiglie in condizioni di disagio abitativo - Anno 2010 (valori percentuali)



Fonte: Istat

Nel 2010, il 10,3 per cento delle famiglie vive in condizioni di sovraffollamento. Tale quota è più elevata per gli affittuari (22,6 per cento) rispetto ai proprietari (7,1 per cento). Nel passato decennio la quota di famiglie residenti in un'abitazione di dimensione inadeguata si è ridotta per le famiglie proprietarie di quasi 3 punti percentuali. Una leggera inversione di tendenza si rileva nell'ultimo biennio. Per le famiglie in affitto, invece, dopo una riduzione di quasi 3 punti percentuali dal 2000 al 2004, si riscontra negli ultimi 6 anni un aumento nelle condizioni di sovraffollamento (vedi figura sopra).

Tra le famiglie che vivono in un'abitazione di proprietà, il 16,1 per cento paga un mutuo (nel 2009 era il 15,9 per cento), la cui rata mensile è pari, in media, a 494 euro (Istat); quest'esborso, pur non essendo propriamente una spesa per consumi ma piuttosto un investimento, contribuisce però, in maniera significativa, a descrivere il ruolo centrale che la spesa per l'abitazione riveste nel bilancio familiare.

Nel 2010, la spesa media mensile sostenuta per il canone di locazione dalle famiglie che vivono in affitto è pari a 370 euro, in linea con il dato del 2009. Questo valore sintetizza una forte variabilità territoriale: si passa infatti dai 295 euro delle Isole ai 431 euro del Centro.

A queste spese abitative, che già da sole determinano una consistente e crescente incidenza economica sul reddito familiare, si aggiungono quelle di gestione, particolarmente quelle delle bollette energetiche, che si fanno sempre più consistenti e che stanno determinando le condizioni per quella che viene definita come una vera e propria emergenza sociale, la "fuel poverty".

In realtà, nel 2010, l'Istat calcola che il totale delle spese correlate all'abitazione ammontino addirittura a 959 euro al mese (+ 8,00 euro rispetto al 2009), di cui 696 ascrivibili ai costi di affitto/mutuo e manutenzioni, 131 a spese energetiche, 132 a mobili, elettrodomestici e servizi per la casa. Esse arrivano a pesare il 40% delle spese complessive della famiglia. La spesa per l'abitazione principale incide quindi in misura assolutamente decisiva sui redditi delle famiglie, deprimendone, in questi tempi di crisi, i consumi.

Spesa media mensile familiare riconducibile all'abitazione - Anni 2008-2010 (in euro)

SPESA MEDIA MENSILE	2008	2009	2010
Abitazione	669	684	696
Combustibili ed energia elettrica	130	135	131
Arredamenti, elettrod. e servizi	136	133	132
Totale spese correlate all'abitazione	935	952	959

Il disagio abitativo è un fenomeno territoriale, fortemente concentrato nelle aree metropolitane ma anche differenziato a livello regionale, che investe in misura differente anche le diverse tipologie familiari, colpendo in modo particolare quelle famiglie atipiche in forte crescita nell'ultimo decennio ovvero i nuclei formati da **anziani**, **single**, o **famiglie monogenitoriali**.

Queste tipologie familiari, per la scarsità del reddito disponibile, per l'inadeguatezza dell'abitazione alle esigenze familiari, per la complessità delle esigenze abitative espresse, si confermano nell'ultimo decennio le più colpite, e sono infatti quelle per le quali le spese abitative incidono in misura più rilevante.

Spesa media mensile familiare per tipologia familiare - Anno 2010 (in euro e in composizione percentuale)

	Alimentari e bevande	Abbigliamento e calzature	Abitazione ed energia	Arredamenti ecc.	Sanità	Trasporti e comunicazione	Tempo libero e istruzione	Altre spese	Spesa media mensile (=100%)	Spesa mediana mensile
Persona sola con meno di 35 anni	16,8	6,7	32,4	4,8	2,8	16,9	5,6	13,9	1.898	1.652
Persona sola con 35-64 anni	16,7	5,5	36,0	4,9	2,5	16,1	4,7	13,5	2.001	1.704
Persona sola con più di 64 anni	21,3	2,8	47,8	5,6	4,9	7,0	3,6	6,9	1.446	1.186
Coppia senza figli con p.r. con meno di 35 anni	13,9	6,3	30,3	6,7	3,0	21,1	4,7	13,9	2.908	2.385
Coppia senza figli con p.r. di 35-64 anni	16,5	5,2	32,4	5,8	4,2	18,1	4,8	12,9	2.858	2.338
Coppia senza figli con p.r. 65 anni e più	21,7	3,6	40,7	5,1	5,4	11,6	3,9	7,9	2.213	1.874
Coppia con 1 figlio	18,2	6,6	31,0	5,8	3,4	17,2	5,9	11,8	2.922	2.546
Coppia con 2 figli	19,0	7,2	28,2	4,9	3,2	18,7	6,7	12,0	3.131	2.690
Coppia con 3 e più figli	20,3	7,8	26,5	5,7	3,1	17,7	7,7	11,2	3.298	2.783
Monogenitore	20,2	5,7	34,3	4,9	3,7	14,1	6,2	10,9	2.308	1.967
Altre tipologie	21,2	5,7	32,4	5,9	3,7	15,8	5,1	10,2	2.644	2.209
Totale famiglie	19,0	5,8	33,7	5,4	3,7	15,8	5,5	11,2	2.453	2.040

p.r.=persona di riferimento della famiglia

Riguardo infine alle categorie sociali che soffrono in Italia condizioni di disagio abitativo particolare, e che concorrono alla criticità del fenomeno in ambito metropolitano, possiamo annoverare gli **anziani**, gli **immigrati**, i **giovani in famiglia**.

Conclusioni

La **condizione abitativa** continua, in Italia, ad assumere i caratteri dell'**emergenza**, e gli indicatori socio economici che la misurano si mantengono su livello critici, e peggiorano in molti casi dal 2009 al 2010.

L'emergenza assume una valenza **economica**, per la forte incidenza delle spese abitative sui redditi familiari, ma anche **sociale**, a causa dell'esiguità del patrimonio residenziale pubblico del nostro paese (circa 800.000 alloggi in gestione a Federcasa), inadeguato a rispondere alla domanda sociale e peraltro privo delle risorse finanziarie necessarie ad un ampliamento dello stock, ma anche alla stessa manutenzione dell'esistente.

L'emergenza è, infine, anche **ambientale**, poiché la problematica energetica investe pienamente l'ambito abitativo richiedendo urgenti interventi di efficientamento energetico degli edifici, senza i quali difficilmente il nostro paese potrà raggiungere gli obiettivi europei di riduzione delle emissioni e di approvvigionamento da fonti rinnovabili.