



Osservatorio Fillea Casa
Disagio Abitativo
aggiornamento Giugno 2010 – Giugno 2011
a cura di Alessandra Graziani

Premessa

Questo 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 2010 a giugno 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

Nel 2009, rimane stabile, secondo l'Istat, la quota di famiglie residenti che paga un affitto per l'abitazione in cui vive: il 17,1 per cento (oltre quattro milioni), con un picco del 19,8 per cento nel Sud. 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.

Le famiglie proprietarie rappresentano circa i tre quarti delle residenti. Nella maggior parte dei casi (74,4 per cento), il proprietario delle abitazioni date in affitto è un privato, soprattutto nel Sud (79,7 per cento); a seguire, gli enti pubblici (19 per cento).

Famiglie per ripartizione geografica e caratteristiche dell'abitazione - Anno 2009 (in valore assoluto e in percentuale)

TITOLI DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE	Ripartizioni geografiche					Italia
	Nord-ovest	Nord-est	Centro	Sud	Isole	
Affitto e subaffitto	18,2	15,1	16,0	19,8	14,9	17,1
Proprietà, comproprietà o riscatto	75,0	77,2	75,3	69,1	75,3	74,3
Usufrutto	1,9	2,6	2,0	2,4	1,4	2,2
Uso gratuito	4,9	4,9	6,7	8,6	8,3	6,4
Famiglie in abitazione non impropria (=100%)	7.024.251	4.868.989	4.859.689	6.210.545	2.633.539	24.596.913

Tra le famiglie che vivono in un'abitazione di proprietà, il 15,9 per cento paga un mutuo (nel 2008 era il 16,3 per cento), la cui rata mensile è pari, in media, a 510,3 euro; 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 2009, la spesa media mensile sostenuta per il canone di locazione dalle famiglie che vivono in affitto è pari a 372,42 euro, valore questo che sintetizza una forte variabilità territoriale: si passa infatti dai 292,78 euro delle Isole ai 446,69 euro del Centro.

Canone medio mensile pagato dalle famiglie in affitto e rata media mensile pagata per mutui dalle famiglie proprietarie dell'abitazione in cui vivono per ripartizione geografica - Anno 2009 (in valore assoluto e in percentuale)

VOGI DI SPESEA	Ripartizioni geografiche					Italia
	Nord-ovest	Nord-est	Centro	Sud	Isole	
Mutuo	529,69	531,41	510,87	461,24	413,32	510,30
Affitto	397,17	401,62	446,69	296,48	292,78	372,42

A queste spese, 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

¹ I dati pubblicati sono desunti dall'Indagine sui consumi delle famiglie dell'Istat e da altre indagini statistiche dello stesso istituto.

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 2009, l'Istat calcola che il totale delle spese correlate all'abitazione ammontino addirittura a 951 euro al mese, di cui 683 ascrivibili ai costi di affitto/mutuo e manutenzioni, 135 a spese energetiche, 133 a mobili, elettrodomestici e servizi per la casa.

Spesa media mensile familiare riconducibile all'abitazione per ripartizione geografica - Anno 2009 (in euro)

GRUPPI E CATEGORIE DI CONSUMO	Italia	Ripartizioni geografiche				
		Nord-ovest	Nord-est	Centro	Sud	Isole
Abitazione (principale e secondaria)	683,52	779,60	790,00	786,13	467,57	469,30
Affitto	67,24	78,07	64,88	73,59	59,43	46,51
Fitto figurativo	511,63	550,67	586,79	618,39	354,71	382,70
Acqua e condominio	35,46	48,59	40,18	34,83	22,02	19,56
Manutenzione ordinaria	19,73	26,71	20,73	17,87	16,27	9,57
Manutenzione straordinaria	41,05	59,89	62,63	37,77	14,18	10,30
Combustibili ed energia	135,29	151,56	155,71	137,94	110,93	97,53
Energia elettrica	48,29	42,23	47,02	50,87	49,52	59,62
Gas	66,46	76,88	84,02	69,53	50,86	31,50
Riscaldamento centralizzato	10,03	21,41	9,99	7,54	1,64	0,99
Mobili, elettrod. e servizi per la casa	133,15	157,31	168,92	117,72	108,47	80,06
Elettrodomestici	7,31	9,90	11,64	5,28	4,00	2,68
Mobili	31,79	43,50	49,50	19,25	22,84	8,71
Articoli di arredamento	4,48	5,50	6,96	3,69	3,10	1,42
Biancheria per la casa	6,18	7,84	9,38	5,26	3,52	2,81
Detersivi	19,51	18,85	17,43	19,00	22,29	20,58
Pentole, posate ed altre stoviglie	3,43	3,66	4,83	3,21	3,01	1,47
Tovaglioli e piatti di carta, contenitori alluminio ecc.	9,51	7,29	6,96	10,93	12,58	11,44
Lavanderia e tintoria	9,96	10,16	8,06	10,79	11,73	7,88
Servizi domestici	20,60	26,93	28,62	22,87	7,99	9,67
Riparazioni di mobili, elettrod. e biancheria	7,03	8,37	8,06	4,62	7,62	4,82
Totale spese correlate all'abitazione	951,96	1.088,47	1.114,63	1.041,79	686,97	646,89

Le spese abitative risultano ancora in crescita nel 2010, e sono passate dai 952 euro nel 2008 ai 959 euro del 2010, in termini percentuali arrivando a pesare il 40% delle spese complessive della famiglia.

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

La spesa per l'abitazione principale incide quindi in misura assolutamente decisiva sui redditi delle famiglie, deprimendone, in questi tempi di crisi, i consumi.

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 comunicazioni	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, ovvero per gli **anziani**, gli **immigrati**, i **giovani in famiglia**, sintetizziamo le dinamiche statistiche più recenti.

Continua nel 2009 la **crescita della popolazione anziana**, che conta 12.206.470 residenti sopra i 65 anni di età (+ 1% rispetto al 2008) e 1.594.955 residenti sopra gli 85 anni (+5,1%). L'incidenza sulla popolazione residente passa, dal 2008 al 2009, al 20,2% per gli over 65 (era 20,1%) e al 2,6% per gli over 85 (era 2,5%).

Il disagio abitativo degli anziani assume caratteristiche specifiche, sia relative dell'**abitazione**, che necessita di migliore **accessibilità** e di **dotazioni impiantistiche** legate a forme di disabilità, come anche, e forse in modo più significativo, per quanto riguarda gli aspetti dell'**ambiente circostante** all'abitazione: infrastrutture e servizi di quartiere, assistenza socio-sanitaria domiciliare. Naturalmente tali esigenze sono maggiormente sentite nell'ambito dei grandi centri urbani, dove maggiore è la distanza dai familiari e più deboli le relazioni amicali e di vicinato.

Rallenta ma non si arresta anche la crescita della componente straniera della popolazione.

I cittadini stranieri residenti in Italia al 1° gennaio 2010 sono 4.235.059 pari al 7,0% del totale dei residenti, mentre al 1° gennaio 2009 essi rappresentavano il 6,5%. Nel corso dell'anno 2009 il numero di stranieri è aumentato di 343.764 unità (+8,8%), un incremento ancora molto elevato, sebbene inferiore a quello dei due anni precedenti (494 mila nel 2007 e 459 mila nel 2008, rispettivamente +16,8% e +13,4%), principalmente per effetto della diminuzione degli ingressi dalla Romania.

Gli stranieri si distribuiscono sul territorio italiano in maniera molto disomogenea. La maggior parte degli stranieri residenti si concentra nel Nord e, in misura inferiore, nel Centro. Al 1° gennaio 2010 nel Nord-ovest risiede il 35% degli stranieri, nel Nord-est il 26,6%, nel Centro il 25,3%, nel Mezzogiorno il 13,1%. Scendendo a un livello territoriale maggiormente disaggregato, si possono osservare concentrazioni particolari: ad esempio, quasi un quarto (23,2%) degli stranieri residenti in Italia è iscritto nelle anagrafi dei comuni della Lombardia e quasi un decimo nella sola provincia di Milano, una quota non molto inferiore a quella dell'intero Mezzogiorno d'Italia. Si tratta di un livello di presenze paragonabile anche a quelli propri di intere regioni, come il Veneto (dove risiede l'11,3% dei cittadini straniera), l'Emilia-Romagna (10,9%) e il Lazio (11,8%). Da rilevare che in quest'ultima regione la grande maggioranza degli stranieri si concentra nella provincia di Roma, 9,6% del totale, quota pari a quella della provincia di Milano. A livello comunale, si nota, oltre alla forte presenza di popolazione straniera in molti comuni capoluogo del Nord e del Centro, consistenti comunità di cittadini stranieri residenti nelle zone costiere della Liguria e del nord della Toscana, nonché nella parte centro-settentrionale della costiera adriatica.

Ci troviamo ormai in una **fase di stabilizzazione**, caratterizzata spesso dai ricongiungimenti familiari e dalla presenza di rapporti di lavoro consolidati, seppure non sempre regolari. In questa fase la domanda di case espressa da questo segmento di popolazione appare in forte crescita, e va ad aggiungersi a quella, già largamente insoddisfatta, delle fasce deboli bisognose di un alloggio sociale. Bisogna inoltre considerare che spesso le condizioni di accesso all'edilizia residenziale pubblica sono tali da escludere, almeno in modo temporaneo, parte di questi nuovi cittadini residenti. Esiste poi una quota di **presenze non regolari**, e di soggiornanti senza residenza, che sfuggono alle statistiche ufficiali.

Resta stabile il numero di giovani celibi e nubili, con età compresa tra i 18 e i 34 anni, **che nel 2009 vivono insieme ad almeno un genitore** (7 milioni, pari al 58,6 per cento dei giovani di questa età).

Si tratta soprattutto di giovani occupati (42,5 per cento), studenti (33,4 per cento) e giovani in cerca di occupazione (21,3 per cento). Rispetto al 2008, aumenta in modo significativo il peso dei giovani in cerca di occupazione che vivono ancora in famiglia (dal 18,7 al 21,3 per cento).

Forti differenze di genere caratterizzano l'uscita dalla famiglia d'origine, che viene rimandata soprattutto dai figli maschi, infatti tra i 30 e i 34 anni più di un terzo dei celibi (37,8 per cento) vive in famiglia, rispetto a circa un quinto delle nubili (19,8 per cento). Un forte divario si ha già dalla classe di età 25-29 anni, dove il 68,8 per cento dei maschi vive ancora in famiglia, rispetto al 48,8 per cento delle femmine.

Il fenomeno della permanenza nella famiglia di origine si manifesta articolato sul territorio nazionale. I giovani del Nord e del Centro permangono meno nella famiglia di origine rispetto ai coetanei del Sud e delle Isole: in questo caso la quota di giovani ancora in famiglia è pari al 65,3 per cento, al Nord-est, invece, è pari al 52,4 per cento.

La precarietà delle condizioni di lavoro e di vita colpisce principalmente le giovani generazioni, tanto che esse trovano molte difficoltà nel formare un proprio nucleo familiare. Molte convivenze, particolarmente in Italia, sono dunque "forzate" e non frutto di libera scelta dei giovani. Il fenomeno investe una quota significativa della popolazione italiana, oltre sette milioni di persone, che costituiscono, teoricamente, un fattore di incremento nella stima della domanda potenziale di edilizia sociale, e che rappresentano, comunque, un fattore di disagio aggiuntivo a quelli già considerati.

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 2008 al 2009.

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.