



2° RAPPORTO FEDERPROPRIETÀ-CENSIS

LA CASA NONOSTANTE TUTTO

Sintesi dei principali risultati

con il contributo scientifico di:



in collaborazione con:



Roma, 11 dicembre 2023

Indice

1.	La casa nel vissuto degli italiani, più ombre che luci	3
2.	Inflazione, tassi di interesse crescenti, mutui più onerosi bloccano il mercato immobiliare	5
3.	La maggiore onerosità dei mutui nella quotidianità degli italiani	6
4.	L'inverno demografico cala sul mercato immobiliare	7
5.	La casa da fattore di agio a fattore di potenziale disagio	7
6.	Segnali di disagio abitativo	9
7.	La classe energetica tra i requisiti per l'acquisto di una casa	10
8.	Gli italiani e la <i>Direttiva Casa Green</i>	11
9.	La casa nonostante tutto...	12
10.	<i>Social e senior housing</i> : il punto di vista degli italiani	13

1. LA CASA NEL VISSUTO DEGLI ITALIANI, PIÙ OMBRE CHE LUCI

La casa è un luogo per il quale gli italiani hanno impiegato risorse economiche e tempo per renderlo comodo e confortevole, uno spazio vitale dove trascorrere la propria quotidianità, un bene a tutela del proprio benessere. La proprietà della casa è da sempre per gli italiani indicatore di progressione sociale, di sicurezza per sé e per le generazioni che seguiranno, uno *status* da conseguire anche a costo di sacrifici, poiché l'investimento nella prima casa e più in generale nella proprietà immobiliare ha prodotto negli anni un ritorno securizzante, che ha prevalso sulla mera valutazione finanziaria.

Da un po' di anni a questa parte, purtroppo, si sta allargando la forbice tra valore sociale e valore economico della casa, che non ha più il vigore del passato. Inevitabile la crescita di malessere sociale.

Inflazione, rialzo dei tassi di interesse, maggiore onerosità dei mutui sono fenomeni tra loro concatenati che hanno fragilizzato la funzione sociale della casa, un bene da sempre percepito come un traguardo importante, ma ora di più difficile accesso. A ciò si aggiungono tasse, costi di mantenimento e gestione crescenti e, in ultimo, le previsioni di ulteriori oneri da sostenere per far fronte alle disposizioni della tanto discussa *Direttiva Case Green* sull'efficientamento energetico, i cui risvolti sono al momento difficili da valutare.

La dimensione della sostenibilità degli immobili è però un aspetto che la gran parte dell'opinione pubblica ha fatto oramai proprio. Circa il 65,0% degli italiani annovera la classe energetica tra i requisiti fondamentali di scelta nel caso di un futuro acquisto e circa due terzi ha contezza dei contenuti della succitata direttiva, di cui dà nel complesso una valutazione positiva. Ma se l'efficientamento energetico degli immobili deve attuarsi attraverso i singoli proprietari, è gioco forza che si riconosca anche il risvolto sociale di scelte individuali, che, secondo il giudizio pressoché unanime degli italiani, devono essere agevolate e sostenute con finanziamenti pubblici.

Un giudizio che riflette l'attuale congiuntura onerosa che grava sulla casa che rischia di diventare un centro di costo che incide eccessivamente sul bilancio delle famiglie, a discapito della sua funzione di sicurezza, finora prevalente nell'immaginario degli italiani. Non può passare sotto silenzio



che, tra le persone a rischio di povertà, oltre il 50,0% sia proprietario della propria abitazione e per di più senza neanche l'onere di dover pagare un mutuo ipotecario. La casa può tramutarsi allora da fattore di agio in fattore di disagio e, se il carico gestionale e impositivo sugli immobili continua a crescere, viene a scemare anche la sua cortina protettiva e il suo tradizionale ruolo di salvaguardia del benessere individuale e familiare. Una spirale che, se non viene interrotta, influirà negativamente sulla prevalente inclinazione degli italiani a essere proprietari.

Nonostante lo scenario critico che si sta profilando intorno alla casa, la contrazione delle compravendite e dei mutui ipotecari, la casa mantiene comunque una posizione dominante tra i *desiderata* degli italiani, anche di quelli più giovani: per oltre tre quarti dei 18-34enni dalla proprietà di un'abitazione può derivare una condizione di sicurezza e stabilità. Dovrebbe, pertanto, essere sostenuta l'autonomia abitativa dei più giovani, accrescendo l'offerta a condizioni agevolate non solo di alloggi in affitto, ma anche di alloggi in proprietà. Da tempo, infatti, in Italia permane irrisolta una questione giovanile, che rischia di avere ripercussioni sul mercato immobiliare soprattutto per le ridotte disponibilità economiche degli aspiranti proprietari più giovani.

Se il desiderio di essere proprietario è ancora preponderante, cresce però anche una domanda per soluzioni abitative diverse dalla proprietà. Si registra in effetti una sostanziale apertura verso l'edilizia privata sociale, che è contraddistinta da una prevalenza di offerta di alloggi in locazione a canone calmierato. E in un Paese come l'Italia, caratterizzato da un progressivo invecchiamento della popolazione, il favore dell'opinione pubblica cresce ancora di più se si proietta il *social housing* sui bisogni non solo abitativi delle fasce di età più anziane. In un contesto sociale sempre più frammentato e con nuclei familiari drasticamente ridimensionati, il *senior housing* piace a circa l'80,0% degli italiani.



2. INFLAZIONE, TASSI DI INTERESSE CRESCENTI, MUTUI PIÙ ONEROSI BLOCCANO IL MERCATO IMMOBILIARE

L'aumento dei prezzi e le politiche restrittive decise in questi ultimi mesi hanno influenzato l'atteggiamento di famiglie e operatori economici verso consumi, risparmio e investimenti. A ottobre 2023 l'"inflazione di fondo" era pari a +4,2% e il tasso medio praticato sui nuovi prestiti per l'acquisto di abitazioni si attestava al 4,21%, superiore di quasi due punti percentuali rispetto a dodici mesi prima, quando era 2,26%. La stretta dei tassi di interesse ha reso più onerosi e di difficile accesso i mutui a tasso fisso e variabile. Ed è proprio l'andamento del mercato immobiliare in Italia a svolgere la funzione di cartina al tornasole del clima avverso rispetto alle decisioni di acquisto e di investimento delle famiglie. Nel primo trimestre del 2023 le compravendite sono diminuite dell'8,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (-10,2% nelle città capoluogo), mentre nel secondo la diminuzione è stata dell'ordine di due cifre percentuali: -16,0% (17,2% nelle città capoluogo). Sul fronte dei prezzi, si registra un incremento dell'1,0% nel primo trimestre, che scende sotto il punto percentuale nel secondo (+0,7%). Per il 2023 rispetto all'anno scorso ci si aspetta una riduzione del 13,8% delle compravendite delle prime case e del 2,5% delle seconde case tra privati (**tab. 1**). Nel complesso gli acquisti per i fabbricati abitativi si dovrebbero contrarre del 10,5%. Il numero dei mutui stipulati per l'acquisto di abitazioni dovrebbe flettersi del 23,8%.

Tab. 1 - Il rallentamento del mercato immobiliare in Italia. Variazioni attese delle compravendite 2023/2022 (var. %)

Tipologia compravendite	Var. % 2023/2022
Prima casa tra privati	-13,8
Seconda casa tra privati	-2,5
Totale fabbricati abitativi	-10,5
Mutui (n. finanziamenti per acquisto di abitazioni)	-23,8%

Fonte: elaborazione Censis su dati Consiglio Nazionale del Notariato

3. LA MAGGIORE ONEROSITÀ DEI MUTUI NELLA QUOTIDIANITÀ DEGLI ITALIANI

Il rialzo dei tassi di interesse è un impedimento per l'accesso all'acquisto della casa per circa il 60,0% (59,8%) degli italiani non ancora proprietari di un'abitazione (**tab. 2**). Più ampia è la platea degli aspiranti proprietari in difficoltà tra chi risiede nelle regioni del Nord-Ovest del Paese (65,3%) o tra chi appartiene alle classi di età più giovani (61,9% degli italiani con 18-34 anni e con 35-64 anni a fronte del 50,8% dei 65enni e oltre). I proprietari di abitazione per i quali la maggiore onerosità dei tassi ha reso più difficile il pagamento delle rate sono, invece, il 35,9%. Ancora una volta sono i più giovani in maggiore affanno (42,6% di 18-34enni contro il 39,5% dei 35-64enni e del 26,1% dei 65enni e oltre), mentre è tra i residenti delle regioni centrali (41,4%) e del Sud e isole (37,2%) che si manifesta una maggiore difficoltà a onorare le rate, rispetto a chi vive nel Nord del Paese (32,2% in difficoltà nel Nord-Ovest e 33,4% nel Nord-Est).

Tab. 2 - L'impatto del rialzo dei tassi di interesse sui mutui degli italiani (val.%)

<i>Il rialzo dei tassi di interesse quale effetto sta avendo per lei?</i>	Classe d'età			
	18-34	35-64	65 e oltre	Totale
Per chi non è ancora proprietario:				
Mi rende più difficile l'accesso all'acquisto della casa	61,9	61,9	50,8	59,8
Per chi è proprietario:				
Sta rendendo sempre più difficile pagare le rate del mutuo	42,6	39,5	26,1	35,9

Fonte: indagine Censis, 2023



4. L'INVERNO DEMOGRAFICO CALA SUL MERCATO IMMOBILIARE

Anche sul mercato immobiliare si stanno riversando gli effetti del cosiddetto inverno demografico: Il numero dei potenziali acquirenti di prime case, i giovani, si sta contraendo. La coorte dei 18-34enni che nel 2003 rappresentava il 23,0% della popolazione, venti anni dopo nel 2023 si è ridotta del 21,6%, sommando il 17,5% del totale degli italiani. E, secondo le previsioni dell'Istat, tra 20 anni sarà destinata a ridursi ulteriormente di oltre 10 punti percentuali (-10,8%). Tra il 2003 e il 2043, nell'arco di 40 anni in Italia ci saranno in definitiva circa 4 milioni di individui in meno che avrebbero dovuto accrescere le file di quella popolazione di giovani adulti su cui si regge gran parte del futuro del Paese, grazie ai loro progetti di vita, acquisto di una casa incluso. Gli indicatori economici e sociali segnalano una condizione giovanile problematica e difficoltosa. Nel 2022 il tasso di occupazione dei giovani di età compresa tra i 25 e i 34 anni era pari al 66,1%, superiore al tasso di occupazione totale (60,1%), ma in molti casi non si tratta di un'occupazione di qualità, stabile e funzionale alla realizzazione di progetti di lungo periodo come l'acquisto di una casa. Nel 2012 i 18-34enni che vivevano con almeno un genitore erano il 61,5%, nel 2022 sono saliti a quota 67,4%. L'acquisto della casa però resta un traguardo che la gran parte dei giovani intende ancora perseguire. Secondo la relazione della Banca d'Italia, nel 2022 il numero dei mutui è cresciuto esclusivamente per la classe di mutuatari con età inferiore a 35 anni, rappresentando il 38,6% delle nuove erogazioni (la quota massima dal 2007 quando era pari al 40,1%). Gli strumenti pubblici di supporto all'accesso alla proprietà della prima casa dei giovani restano una priorità.

5. LA CASA DA FATTORE DI AGIO A FATTORE DI POTENZIALE DISAGIO

Tra il 2021 e il 2022 a fronte di un incremento generale dei prezzi dell'8,1%, la voce abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili si è incrementata del 35,0% (**tab. 3**). La stessa voce era cresciuta del 7,0% tra il 2020 e il 2021 rispetto a un incremento generale dell'1,9%, e addirittura diminuita del 3,3% tra il 2019 e il 2020 (indice generale dei prezzi di -0,2%). Sebbene nel 2023 ci sia stato un raffreddamento dei prezzi, quelli del



comparto casa hanno riportato le variazioni più elevate nel primo trimestre 2023 (+24,7%) e nel secondo (+14,0%), variazioni di molto superiori all'inflazione media (+9,0% nel primo trimestre e +7,5% nel secondo trimestre 2023); è, invece, nel terzo trimestre dell'anno che si ritorna a un incremento dei costi della casa ad una cifra (+4,2%, contro un'inflazione media del 5,5%). Il minor aumento avutosi nel terzo trimestre è imputabile principalmente alla contrazione dei prezzi di energia elettrica, gas e altri combustibili. Questi costi che hanno esercitato anche nel corso del 2023 la principale trazione inflattiva (41,1% nel primo trimestre e +14,6% nel secondo) si sono ridotti del 7,1%, a fronte di un aumento del 2,7% degli affitti reali per abitazione, del 3,0% di riparazione e manutenzione della casa e di acqua e servizi vari per l'abitazione. Secondo i dati relativi ai prezzi di ottobre 2023, confrontati con il mese dell'anno precedente, la contrazione dei prezzi di energia elettrica, gas e altri combustibili è continuata in modo più intenso (-38,9% rispetto a ottobre 2022).

Tab. 3 - Variazione dei prezzi al consumo (Nic) per abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili, 2016-2023

	Abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili	Affitti reali per abitazione	Riparazione e manutenzione della casa	Fornitura acqua e servizi vari connessi all'abitazione	Energia elettrica, gas e altri combustibili
Var. % annua					
2016-2019	5,7	0,9	1,9	4,0	9,8
2019-2022	39,7	1,4	5,0	3,7	97,2
2019-2020	-3,3	0,2	0,8	0,5	-8,4
2020-2021	7,0	0,1	1,2	1,7	16,2
2021-2022	35,0	1,1	3,0	1,5	85,3
Var. % rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente					
I trim. 2023	24,7	2,1	4,0	2,4	41,1
II trim. 2023	14,0	2,3	2,7	2,5	14,6
III trim. 2023	4,2	2,7	3,0	3,0	-7,1

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat



Evidenze di questa spirale di costi si ritrovano anche nella quotidianità degli italiani: oltre tre quarti dei quali (75,5%) dichiarano che le spese relative alla casa (condominio, bollette, tasse, ecc.) pesano molto sul proprio budget. Un collettivo che si amplia, sfiorando quota 80,0%, tra le famiglie che dispongono di un reddito annuo non superiore ai 30.000 euro o tra i residenti delle regioni centrali e meridionali del Paese.

6. SEGNALI DI DISAGIO ABITATIVO

Tra le persone a rischio di povertà il 60,8% detiene la proprietà della casa (**tab. 4**). Non è il mutuo la causa prevalente alla base del rischio, giacché il pagamento del mutuo ricorre solo nell'8,0% dei casi, mentre è assente nel rimanente, maggioritario, 52,8%. La casa di proprietà rischia di trasformarsi da fattore di tutela del benessere personale in fattore critico della condizione economica. Oltre un quarto degli Italiani (25,1%) vive in condizioni di sovraffollamento abitativo a fronte di una media Ue27 di 16,8%. Tra le persone a rischio di povertà, la quota sale a 33,4%, anch'essa superiore alla media europea (28,3%). Tale condizione accomuna anche i proprietari italiani in misura più alta rispetto alla media europea. Vivono in condizioni di sovraffollamento il 28,6% di chi sta pagando un mutuo e il 18,0% di chi vanta il titolo di proprietà senza un mutuo (medie Ue 27: 8,3% e 16,6%, rispettivamente).

Tab. 4 - Persone per godimento dell'abitazione di residenza, 2022 (val. %)

	Totale	Persone a rischio di povertà (*)
Proprietari	74,3	60,8
<i>Con mutuo</i>	14,6	8,0
<i>Senza mutuo</i>	59,6	52,8
Inquilini	25,7	39,2
<i>Affitto a prezzo di mercato</i>	16,7	24,8
<i>Affitto a prezzo ridotto o ad uso gratuito</i>	9,1	14,4
Totale	100,0	100,0

(*) Con un reddito equivalente inferiore del 60% del reddito mediano

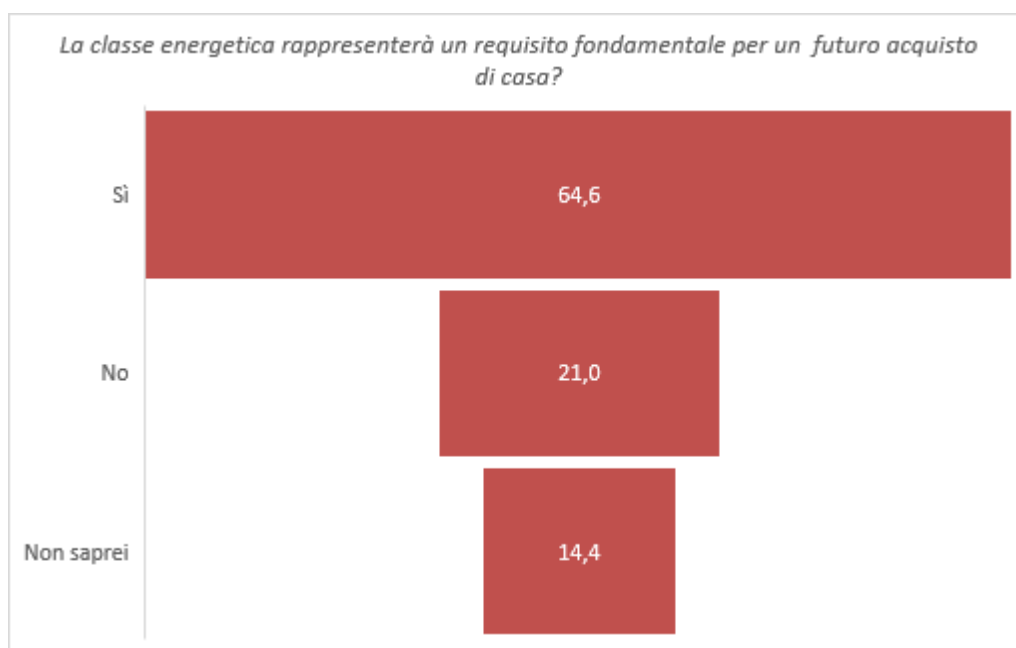
Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat



7. LA CLASSE ENERGETICA TRA I REQUISITI PER L'ACQUISTO DI UNA CASA

La classe energetica è ormai stata acquisita come uno dei requisiti alla base delle scelte immobiliari di gran parte dei futuri acquirenti. Circa il 65,0% degli italiani (64,6%) include tra i requisiti fondamentali per un futuro acquisto di casa la classe energetica (**fig. 1**). La classe energetica è discriminante per l'acquisto in misura maggiore tra i più giovani (66,1% tra i 18-34enni), meno tra i più anziani (61,5% tra 65enni e oltre), nelle regioni del Nord-Ovest (65,6%) e del Sud e isole (67,3%) piuttosto che nel resto d'Italia (60,9% al Nord-Est e 62,2% al Centro).

Fig. 1 - Opinioni su classe energetica come requisito fondamentale per il futuro acquisto di una casa (val.%)



Fonte: indagine Censis, 2023



8. GLI ITALIANI E LA DIRETTIVA CASA GREEN

La *Direttiva Case Green* sembra aver fatto presa sull'opinione pubblica. Ne sono al corrente circa i due terzi degli italiani (73,3%), il 77,1% di chi vive al Nord-Ovest (a fronte del 68,9% di chi risiede al Sud e nelle Isole e oltre il 74,0% di chi risiede al Nord-Est e nelle regioni del Centro) e il 75,6% degli abitanti dei comuni con maggiore ampiezza demografica (da 100.000 a oltre 500.000 abitanti). Il grado di conoscenza è, infine, maggiore tra i proprietari (75,0%) rispetto a chi non lo è (66,6%). Sotto il profilo socioculturale, sono gli uomini più delle donne a essere informati al riguardo (77,8% contro il 69,1%), i laureati (75,8%) di chi ha al più la licenza media (62,1%) e le famiglie più abbienti (85,7% con reddito oltre 50.000 euro contro 67,8% con reddito fino a 15.000 euro). Per oltre il 50,0% degli italiani (51,1%) la direttiva è un atto positivo, poiché prevede una serie di interventi necessari per ridurre l'inquinamento e per un ulteriore 40,1% per il risparmio energetico che ne conseguirà (**tab. 5**). Solo l'8,1%, ritiene che dalla realizzazione degli interventi previsti si origini un incremento del valore delle abitazioni. Ad un tempo, oltre un quinto di italiani (22,0%) teme che la sua applicazione possa tradursi in un ulteriore aggravio dei già onerosi costi di gestione degli immobili, mentre il 16,3% dei proprietari prevede che gli interventi non siano economicamente sostenibili perché costosi. Il 10,7%, infine, è preoccupato per un eventuale crollo dei prezzi delle case, dove non saranno fatti gli ammodernamenti.

Tab. 5 - Opinioni sugli interventi previsti dalla Direttiva comunitaria *Casa Green* (val.%)

	%
Sono interventi che consentono di risparmiare	40,1
Sono interventi necessari per ridurre l'inquinamento	51,1
Positiva, sono interventi che fanno accrescere il valore degli immobili	8,1
Sono interventi costosi che non mi posso permettere (<i>proprietari</i>)	16,3
Sono un ulteriore aggravio sui già onerosi costi di gestione degli immobili	22,0
Si rischia di far crollare il prezzo delle case dove non vengono fatti questi interventi	10,7

Il totale non è uguale a 100 perché erano possibili più risposte

Fonte: indagine Censis, 2023



Pressoché all'unanimità (90,2%) gli italiani concordano sulla necessità che gli interventi siano accompagnati da aiuti economici dello Stato ai proprietari nella forma di detrazioni, incentivi o eventuali altre misure di sostegno.

9. LA CASA NONOSTANTE TUTTO...

Nonostante la casa sia divenuta in questi anni un bene sempre più difficile da acquisire e da gestire, la sua proprietà continua a essere una tappa fondamentale nel progetto di vita individuale e familiare degli italiani. Per l'83,2% di loro la proprietà di una abitazione è percepita come una condizione di sicurezza e stabilità (85,6% per chi è proprietario di casa) e per il 78,4% l'abitazione dove si vive esprime la propria identità e la propria personalità (81,0% per chi è proprietario di casa) (**tab. 6**). La dimensione soggettiva prevale su quella obiettiva o, meglio, sulla considerazione della casa come investimento sempre sicuro, valutato tale dal 69,1% degli italiani. Un'opinione che è condivisa dal 72,1% di chi è già proprietario contro il 57,1% di chi non lo è. Il 50,0% di chi è proprietario dichiara, infine, l'intenzione di non vendere mai la propria casa, volendola tramandare in eredità ai propri figli o nipoti. In quanto bene conquistato, accudito per sé e per la famiglia, la casa deve pertanto rimanere all'interno dell'asse ereditario.

Tab. 6 - Opinioni degli italiani sulla casa (val.%)

	%
Essere proprietario di una abitazione offre sicurezza e stabilità	83,2
La mia casa esprime la mia identità/personalità	78,4
La casa è un investimento sempre sicuro	69,1
Non venderei mai la mia casa, perché deve rimanere in eredità ai miei figli/nipoti (<i>solo proprietari</i>)	50,0

Fonte: indagine Censis, 2023



10. SOCIAL E SENIOR HOUSING: IL PUNTO DI VISTA DEGLI ITALIANI

Al netto di circa un quinto della popolazione (18,8%) che si dichiara non interessata a soluzioni abitative di *social housing* in locazione (quota che scende al 14,0% tra i non proprietari contro il 20,0% dei proprietari), si riscontra al riguardo un discreto favore, sebbene la casa di proprietà resti tra le aspirazioni degli italiani (**tab. 7**). Per il 24,6% di loro il *social housing* rappresenta una soluzione temporanea nell'attesa di poter acquistare una casa di proprietà, mentre dal 22,2% è considerato in primo luogo come un servizio abitativo, attraverso il quale poter reperire un alloggio temporaneo, per far fronte alle esigenze di mobilità per studio o lavoro. Per meno di un italiano su tre (28,1%) rappresenta, infine, un'alternativa all'acquisto di una casa di proprietà (35,2% dei non proprietari contro il 26,3% dei proprietari).

Tab. 7 - Opinioni degli italiani rispetto a soluzioni di edilizia privata sociale con canoni agevolati (*social housing*) (val.%)

	%
Un'alternativa all'acquisto di una casa di proprietà	28,1
Una soluzione temporanea nell'attesa di poter acquistare una casa di proprietà	24,6
Una facilitazione alla mobilità per ragioni di lavoro o di studio	22,2
Non mi interessa	18,8
Non saprei	5,4
Altro	0,9
Totale	100,0

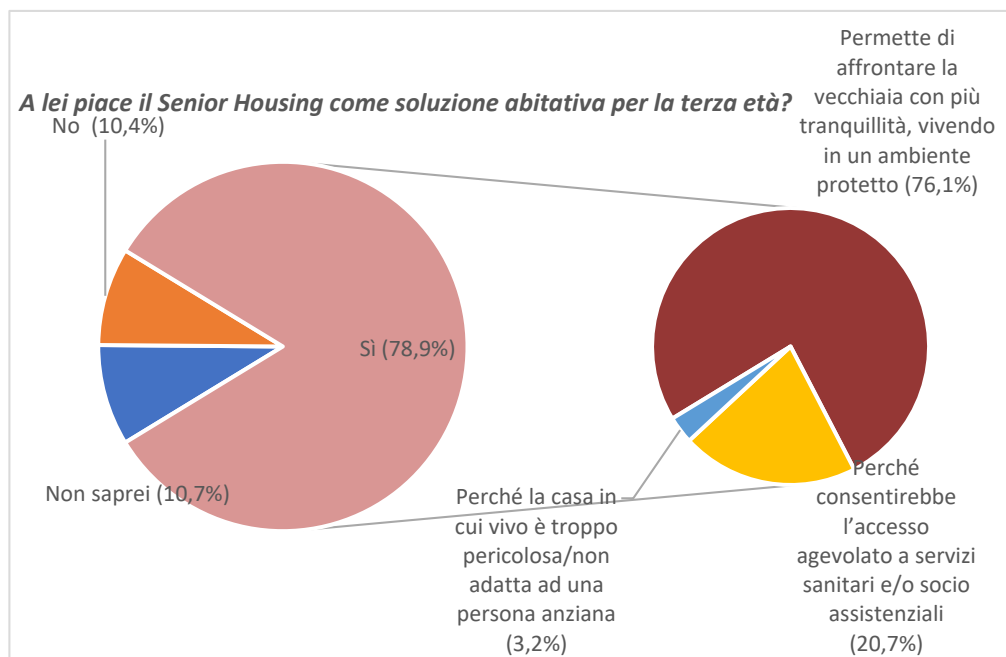
Fonte: indagine Censis, 2023

Il *senior housing* come soluzione abitativa per la terza età incontra, invece, il favore di circa l'80,0% della popolazione (78,9%) e piace, in modo pressoché trasversale, superando le eventuali differenziazioni di ordine sociale, economico, demografico e territoriale (**fig. 2**). La trasversalità del consenso riflette la frammentazione della nostra società, conseguente alla rarefazione delle relazioni di comunità e al ridimensionamento dei nuclei familiari. Per il



76,1% è una soluzione che permette di affrontare la vecchiaia con più tranquillità e di vivere in un ambiente protetto, mentre il 20,7% del totale, vi intravede la possibilità di un accesso agevolato a servizi sanitari e/o socioassistenziali, esprimendo così una domanda più strutturata di protezione. Solo un minoritario 3,2% di italiani favorevoli al *senior housing* adduce come motivazione la pericolosità o inadeguatezza per una persona anziana della propria abitazione.

Fig. 2 - Opinioni degli italiani sul senior housing (val.%)



Fonte: indagine Censis, 2023

