



1° RAPPORTO FEDERPROPRIETÀ - CENSIS

Gli italiani e la casa

**Come cambieranno valori e funzioni della
casa nell'Italia post-pandemia**

Sintesi dei principali risultati

Roma, 12 dicembre 2022

Con il contributo scientifico di:



In collaborazione con:



Indice

1. Un valore sociale molto elevato	3
2. Un popolo di proprietari	4
3. Fonte di tranquillità e rifugio	5
4. Multifunzionale	7
5. Il valore economico da rilanciare	10
6. Salubri e <i>green</i>	11
7. I giovani la sognano ancora	12
8. Disagio abitativo e <i>housing sociale</i>	12



1. UN VALORE SOCIALE MOLTO ELEVATO

Dall'analisi del rapporto degli italiani con la casa in questa fase storica emerge una generalizzata soddisfazione: le abitazioni sono mura che assicurano, rifugi del presente e del futuro, giardini dove coltivare se stessi e la propria intimità, cortili dove fioriscono le relazioni, specchi che riflettono un sé riconoscibile, senza mai tradirne la personalità, luoghi al contempo fisici e immateriali, capaci di confermare valori e accogliere le mutazioni di stile di vita. La casa, a dire degli italiani, è un luogo comodo, confortevole, caratterizzato da spazi conformi a utilizzi vecchi e nuovi.

Ecco, in estrema sintesi, alcuni dei risultati del presente Rapporto che racconta come, dopo la traumatica esperienza dell'emergenza sanitaria e delle misure restrittive di confinamento, nell'Italia del post-pandemia stanno cambiando i valori e le funzioni della casa.

Essa, infatti, va assumendo in modo stabile nuove funzioni, evolvendosi da luogo del privato e della relazionalità familiare a sede di una molteplicità di attività tradizionalmente svolte in luoghi deputati del fuori casa. Nonostante la passata fase di pressione sull'utilizzo delle case, le convivenze forzate, le chiusure obbligate, le abitudini divelte e i tanti divieti, gli italiani, proprio attraverso il legame con la propria abitazione, hanno saputo reinventare la libertà: sono accompagnati, in questo processo, da case comode, funzionali, accessoriate, salubri e persino ecologiche.

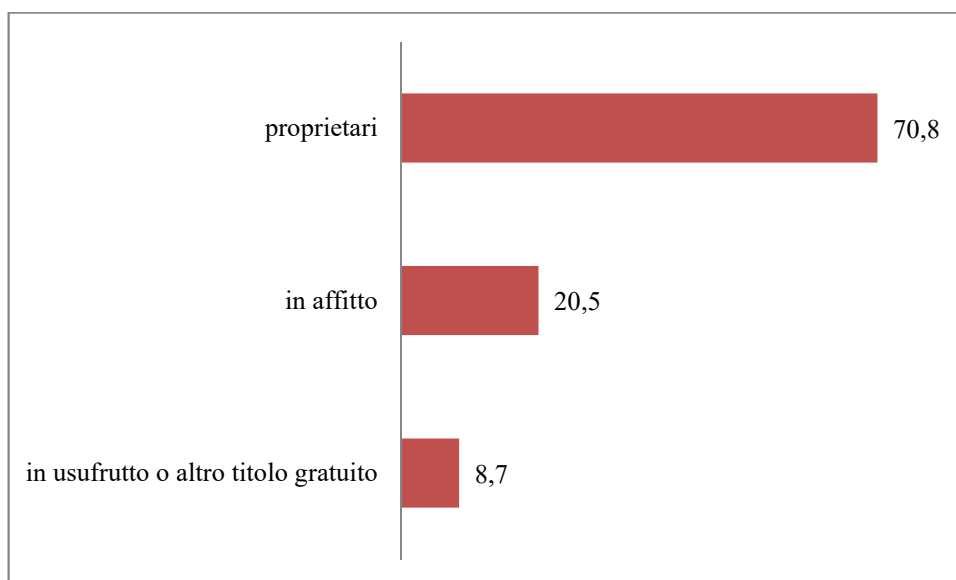
Emerge che il valore sociale della casa non è mai stato così alto, malgrado il valore economico non abbia il vigore del passato. Si può dire che per gli italiani, al di là di dati e percezioni economiche, la casa è sempre la casa, e anzi oggi è molto di più.

Un bene socialmente essenziale che, come segnala la ricerca, ha ritrovato una sua centralità nelle vite e nella società italiana anche grazie alle funzioni che vi sono state svolte nel periodo pandemico. Non solo è solida, nel presente, la relazione tra la casa e chi la abita, ma vibranti (e legittime) sono le aspettative future degli italiani.

2. UN POPOLO DI PROPRIETARI

Il 70,8% delle famiglie italiane è proprietaria della casa in cui vive, il 20,5% vive in affitto e l'8,7% ha una casa in usufrutto o a titolo gratuito. Il 28% delle famiglie proprietarie possiede altri immobili di proprietà. L'Italia è uno dei paesi avanzati con il più alto numero di proprietari di casa, tanto che la proprietà immobiliare va considerata come un costitutivo della nostra società.

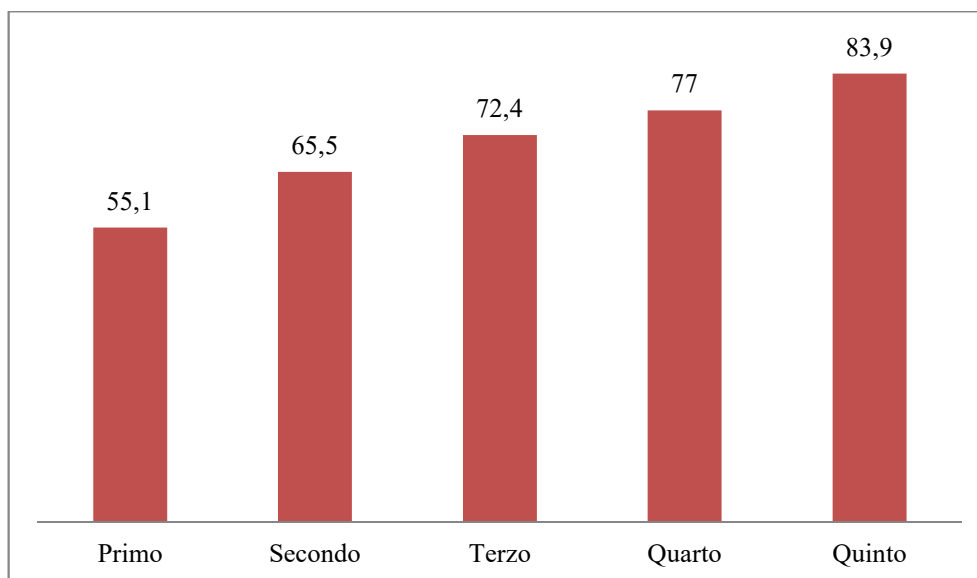
Fig. 1 – Titolo di godimento della abitazione in cui le famiglie vivono -2021 (val. %)



Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

All'interno di tale contesto socio-economico e culturale, un pregiudizio da rimuovere è il preconcetto che l'essere proprietario di casa sia una prerogativa dei ceti benestanti. I dati indicano che nel primo quintile, cioè il 20% di famiglie con minore disponibilità economica, il 55,1% è proprietario della residenza in cui vive, è il 65,5% nel secondo quintile, il 72,4% nel terzo quintile, il 77% nel quarto quintile e l'83,9% nel quintile con migliore condizione economica.

Fig. 2 – Famiglie proprietarie della casa in cui vivono, per quintili di reddito equivalente (val. %)



(*) Primo quintile = condizione economica più bassa; quinto quintile=condizione economica più alta

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

3. FONTE DI TRANQUILLITÀ E RIFUGIO

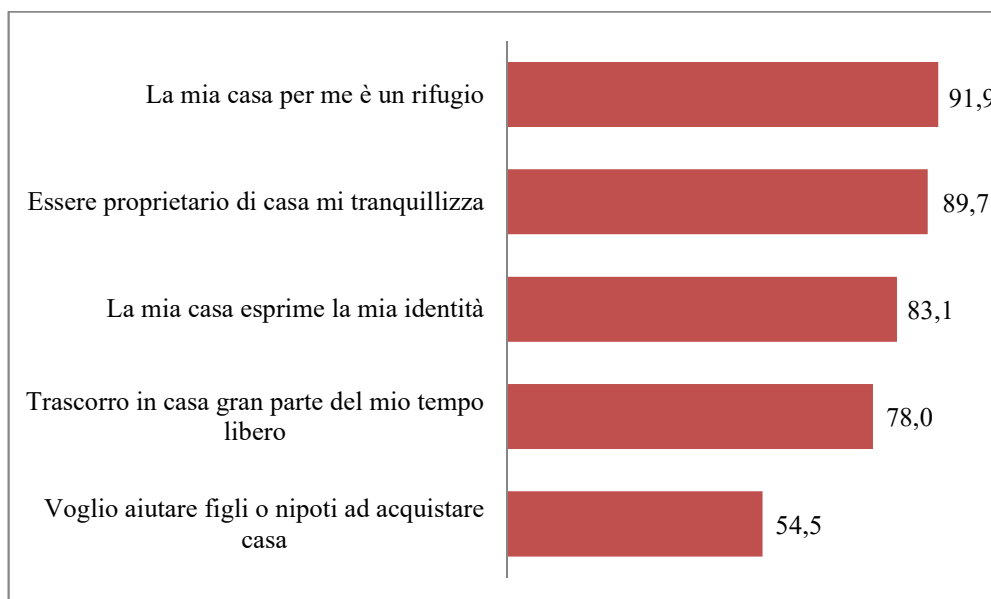
Il valore sociale della casa persiste e, anzi, ne esce rinsaldato dall'esperienza della pandemia che ha convogliato nelle abitazioni una molteplicità di funzioni, al punto da rendere la casa il centro nevralgico della vita degli italiani.

In particolare:

- il 91,9% degli italiani considera la propria casa un rifugio;
- l'89,7% si sente tranquillizzato e rassicurato dall'essere proprietario dell'abitazione in cui vive;
- l'83,1% esprime la propria personalità anche attraverso la propria casa;
- al 78% degli italiani capita di trascorrervi gran parte del tempo libero;

- il 54,5% vuole aiutare figli o nipoti ad acquistare la prima casa, perché è un modo per dare solidità alla loro condizione di vita.

Fig. 3 – Il valore sociale della casa per gli italiani (val. %)



Fonte: indagine Censis, 2022

Il confinamento volto a tamponare le gravi conseguenze prodotte dal Covid-19 ha ristretto la libertà di movimento dei cittadini, ha trasformato le abitazioni in luoghi di salvezza e riscoperta: gli italiani, nell’adeguarsi alle nuove esigenze, hanno avuto la capacità di riorganizzare in maniera efficace le proprie routine e i propri stili di vita.

Oggi, alcuni dei costumi imposti dalle restrizioni sono stati integrati nelle proprie abitudini; molti italiani, infatti, hanno scoperto un diverso approccio nel vivere la propria casa – più flessibile, più comodo, meno frenetico – e, nonostante il venir meno delle restrizioni, hanno scelto liberamente di innovare il proprio modo di abitare.

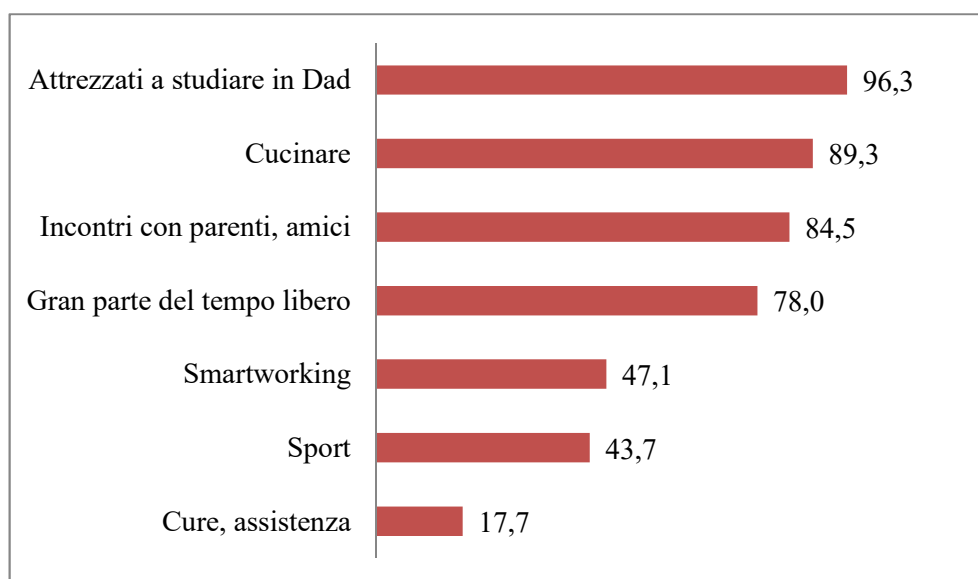
4. MULTIFUNZIONALE

Nel periodo pandemico si sono delineate nuove funzioni della casa che da luogo del privato e della relazionalità familiare si è dovuta evolvere tempestivamente in contesto di esercizio di una molteplicità di funzioni che, tradizionalmente, erano proprie di luoghi deputati.

È così che la casa ha iniziato a ricoprire diverse tipologie di utilizzo:

- il 96,3% degli studenti dichiara di essere attrezzato per svolgere attività di studio e formazione a distanza (modello Dad);
- l'89,3% degli italiani cucina in casa;
- l'84,5% utilizza la casa come luogo di incontro per amici o parenti;
- il 78% trascorre in casa gran parte del proprio tempo libero;
- il 47,1% degli occupati vi svolge attività di lavoro *smartworking*;
- il 43,7% degli italiani vi svolge attività di fitness e sport;
- al 17,7% capita di svolgervi attività di cura e assistenza.

Fig. 4 – I diversi utilizzi della casa secondo gli italiani (val. %)



Fonte: indagine Censis, 2022

La pandemia ha contribuito a rendere multifunzionali le case e molte attività continuano a essere svolte in casa. La casa torna al centro dello stile di vita e dell’immaginario italiano, non tanto nella versione tradizionale di garante della valorizzazione del patrimonio familiare, quanto piuttosto come fattore di assicurazione in un tempo tribolato, espressione dell’identità personale e luogo di esercizio delle tante e diverse attività che gli individui reputano importanti e che è più facile svolgere e far coesistere in un ambiente unico, adibito al multitasking.

4.1. Il comfort abitativo: spazi adeguati e case comode

Che le case siano adatte ad accogliere molte attività lo dimostra il fatto che ben l’87,2% degli italiani dichiara che in relazione alle necessità familiari lo spazio in casa è adeguato e ben suddiviso. Per la maggioranza degli italiani le proprie abitazioni sono confortevoli.

Tab. 1 – Opinione sull’adeguatezza degli spazi in casa, per tipo di abitazione (val. %)

<i>Lo spazio in casa è adeguato rispetto alle sue esigenze familiari?</i>	Villetta/casa singola	Villetta/casa plurifamiliare	Appartamento in edificio con meno di 10 appartamenti	Appartamento in edificio con 10 e più appartamenti	Totale
Si	90,9	93,1	83,5	83,0	87,2
No	9,1	6,9	16,5	17,0	12,8
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2022

Case comode perché dispongono di tutto il necessario per rispondere ai bisogni quotidiani delle persone, cadenzati da tempi sempre più concitati e ristretti che richiedono, ad esempio, una disponibilità di servizi adeguata che

consenta, ad esempio, ai conviventi di prepararsi e uscire insieme negli orari di punta della giornata. Ed è così che:

- il 62,3% degli italiani dispone di una casa con più di un bagno;
- l'84,9% ha una stanza che svolge solo la funzione di tinello, sala da pranzo o soggiorno;
- il 69,2% ha un box auto;
- il 91,9% un terrazzo, giardino, balcone o altro spazio aperto privato;
- il 57,3% una cantina.

Tab. 2 – Dotazioni delle case degli italiani, per reddito (val. %)

<i>La sua abitazione è dotata di:</i>	Fino a 15 mila euro	da 15 mila a 30 mila	da 30 mila a 50 mila	Oltre 50 mila euro	Totale
<i>Più di un bagno</i>	53,7	57,5	65,9	82,4	62,3
<i>Doccia</i>	93,0	95,2	96,6	98,2	95,5
<i>Sala da pranzo /tinello/soggiorno</i>	81,7	86,5	85,8	90,9	84,9
<i>Terrazzo/balcone/ Giardino/spazio aperto privato</i>	86,5	91,8	94,7	96,6	91,9

Fonte: indagine Censis, 2022

Spazi e accessori plasmati da chi ci vive, ma anche capaci di influenzare il modo di vivere, e per questo fondamentali nella costruzione della relazione tra il proprietario e la propria casa.



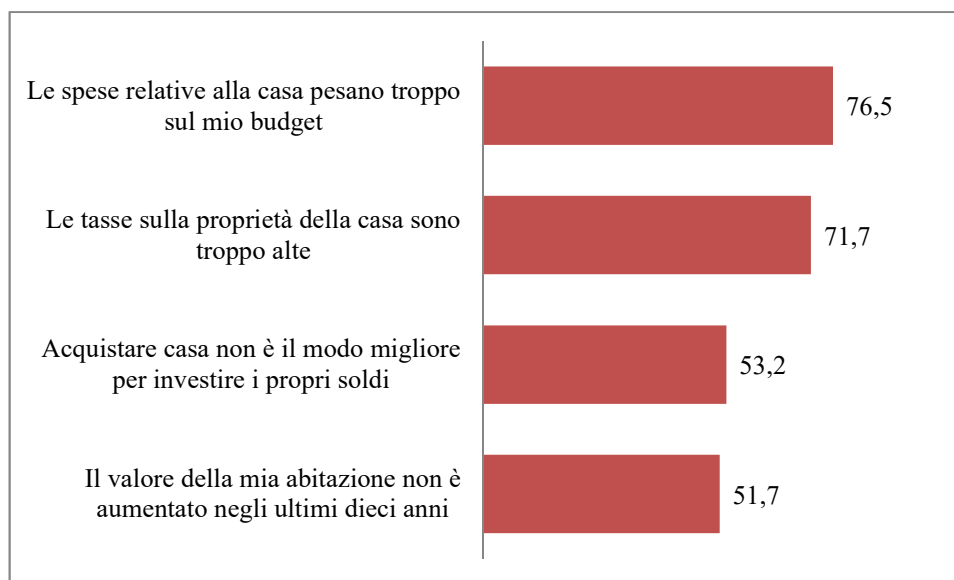
5. IL VALORE ECONOMICO DA RILANCIARE

Il 51,7% dei proprietari di casa è convinto che il valore della propria casa non sia aumentato negli ultimi dieci anni. È una percezione trasversalmente condivisa che, del resto, trova conferma nelle dinamiche reali del mercato poiché, mentre nella Ue i prezzi delle abitazioni tra il 2010 e il 2019 sono cresciuti del +19,4%, in Italia sono diminuiti del -16,6%, con una ripresa più recente del +4,6% tra il 2019 ed il 2021 e del +5,2% nel secondo trimestre 2022 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Il 53,2% dei risparmiatori ritiene che la casa non sia tra le forme migliori di investimento, in grado di garantire preservazione e rivalutazione nel medio-lungo periodo dei patrimoni.

Inoltre, le spese associate all'abitazione sono un elemento che incide molto sul bilancio economico delle famiglie e dei proprietari di casa: il 76,5% dichiara che tali spese pesano molto o abbastanza sul budget familiare o personale, mentre il 71,7% degli italiani è convinto che le tasse che ruotano intorno alla proprietà della casa siano troppo alte.

Fig. 5 – Il valore economico della casa nelle opinioni degli italiani (val. %)



Fonte: indagine Censis, 2022

Il rialzo dei conti legati alla casa coinvolge le famiglie trasversalmente ai contesti sociali e territoriali. La spesa media mensile delle famiglie per abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili è decollata, a causa dell'aumento dei costi di energia e materie prime. Nel 2022, a fronte di un aumento delle spese causato dall'inflazione, per esempio, dei trasporti del +9,7%, la voce di spesa legata all'abitare è aumentata del +34,4%. Se si considera solo l'aggregato beni energetici, l'inflazione raggiunge il +50,3%.

6. SALUBRI E GREEN

Il periodo pandemico e il moltiplicarsi di eventi atmosferici avversi hanno contribuito a focalizzare l'attenzione degli italiani sulla salubrità della propria abitazione. La durata crescente della permanenza media delle persone in casa ha necessariamente accresciuto la sensibilità delle persone rispetto all'ecosistema in cui vivono, includendo anche le proprie abitazioni, che di per sé gli italiani percepiscono come funzionale alla buona salute. Infatti, l'88,9% degli italiani percepisce come salubre la propria abitazione e l'86% ritiene che la propria casa abbia un effetto positivo sulla propria salute non solo fisica, ma anche mentale.

Vi sono anche abitudini semplici, quotidiane con cui gli italiani promuovono la salubrità delle proprie abitazioni. Così ad esempio il 92% è attento al ricambio d'aria con il metodo più semplice, l'apertura delle finestre. In particolare:

- il 51,5% lo fa al massimo 2 volte al giorno;
- il 24,8% per 3-4 volte;
- il 23,7% più di 4 volte.

Inoltre:

- il 36,2% lo fa per al massimo 2 ore al giorno;
- il 28,2% per 3-5 ore;
- il 35,7% per più di 5 ore.

In generale, il 54% degli italiani è diventato più attento alla qualità dell'aria in casa dopo la pandemia. Inoltre, l'84,4% degli italiani dichiara di impegnarsi a rendere la casa più sostenibile con il controllo dei consumi energetici e altre pratiche quotidiane. Il 71,4% degli italiani dichiara infatti che in casa ha infissi che evitano la dispersione di calore.



7. I GIOVANI LA SOGNANO ANCORA

I giovani tra i 16 e i 29 anni che vivono ancora con i propri genitori sono, in Italia, l'85,6%. L'accesso alla proprietà della prima casa è vissuto come una conquista che, però, non si concretizza facilmente in autonomia.

Infatti, gli under 35 che riescono ad acquistare la prima casa in una parte rilevante di casi ricorrono al supporto economico di genitori e nonni, dentro quel modello sociale italiano in cui la famiglia opera come un formidabile, e ad oggi insostituibile, redistributore strutturale.

Nonostante le difficoltà economiche, i giovani sognano di comprare casa: in tanti under 35enni hanno fatto ricorso alle agevolazioni fiscali messe in campo dallo Stato per sostenere le spese di acquisto di una prima casa, malgrado alcune criticità emerse.

In sintesi, la voglia di accedere alla proprietà della casa è alto anche tra i giovani, conferma ulteriore che si tratta di un costitutivo della cultura sociale collettiva. Peraltro, il 90,4% dei 18-34enni proprietari di casa ha proprio in tale condizione un fattore di rassicurazione per il proprio futuro. Ulteriore prova che la proprietà della casa è uno straordinario stabilizzatore sociale.

8. DISAGIO ABITATIVO E *HOUSING SOCIALE*

Il 5,9% delle famiglie italiane è in una condizione di deprivazione abitativa.

Oltre al disagio abitativo tradizionale sta decollando anche una domanda di casa intesa e vissuta come un servizio piuttosto che un bene da mantenere a lungo termine.

Più in generale, la domanda di abitazioni a prezzo sostenibile coinvolge uno spettro diversificato di società con:

- gruppi sociali vulnerabili, perché disoccupati o impossibilitati a lavorare, o perché alle prese con costi sanitari prolungati rilevanti o, semplicemente, perché intrappolati nella spirale di povertà e disagio;
- settori dei ceti medi in evidente caduta di benessere e potere d'acquisto, che stentano a coprire i costi ordinari ed hanno grandi

difficoltà ad affrontare gli investimenti iniziali per l'acquisto della casa;

- lavoratori a forte mobilità, studenti fuori sede, nomadi digitali per i quali la casa è un servizio più che un bene. E, anche, ad esempio anziani fragili alla ricerca di soluzioni abitative inserite in un reticolo fisico di servizi sanitari e di altro tipo facilmente accessibili e a loro dedicati.

Una soluzione dal lato dell'offerta consiste nell'*housing sociale*, strumento innovativo avviato nel 2009 con il Piano nazionale di edilizia abitativa con la creazione del Sistema integrato di fondi immobiliari (SIF) con al suo centro un Fondo Nazionale per il quale, dopo l'aggiudicazione di una gara, è stato selezionato il Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da Cdpi Sgr, società di gestione del risparmio del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti.

Il suo obiettivo è mobilitare circa 4 miliardi di euro di investimenti sui territori, anche con la partecipazione di investitori terzi quali fondazioni bancarie, enti pubblici e altri investitori privati del territorio, tramite i 29 fondi immobiliari locali che dovrebbero finanziare progetti per un totale di 20 mila alloggi e 7.500 posti letto in 110 comuni. Si stima che per il 2026 si avrà il completamento della gran parte degli interventi afferenti alle risorse dei 29 fondi.

