

LA DOMANDA ABITATIVA

Ufficio Studi del Sunia – Elaborazioni su dati Banca d'Italia (I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2004) e Istat (Censimento 2001)

Dagli ultimi dati relativi al Censimento 2001 l'Istat rileva in Italia sul totale delle famiglie una quota pari al 71,40% di famiglie che occupano la propria abitazione in proprietà e una quota pari al 28,6% di famiglie che occupano la propria abitazione in affitto (19,98%) o ad altro titolo (a titolo gratuito o di prestazione di servizi, 8,62%).

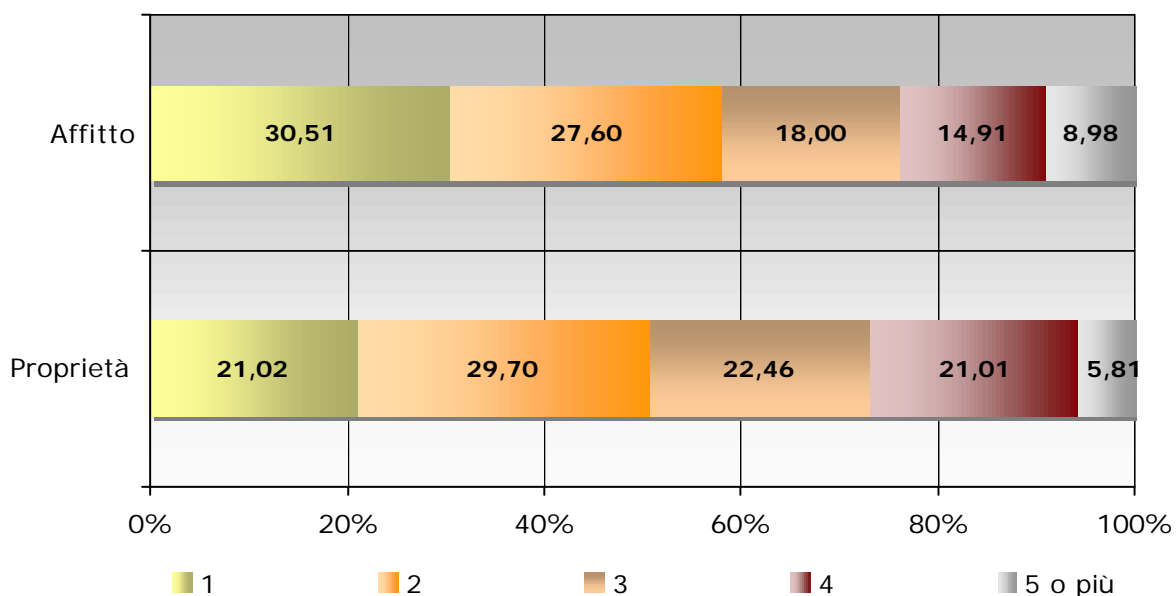
La percentuale del 20% viene spesso considerata marginale rispetto alla totalità e di conseguenza il problema delle locazioni residuale in un paese in cui è stata sempre fortemente incentivata la proprietà e in cui si sta facendo strada il pensiero che il settore dell'affitto sia tale da non rendere necessarie politiche di assetto generali e adeguatamente regolamentate, ma sia invece un segmento in cui, per le caratteristiche particolarmente disagiate delle famiglie che lo compongono, gli interventi da praticare siano soltanto settoriali e di sostegno sociale.

Se dalle percentuali però passiamo ai numeri il problema assume maggiore concretezza e si evidenziano elementi di grande criticità.

Le abitazioni occupate attualmente in affitto sono oggi 4.327.617 e in queste vivono circa 11 milioni di persone, quelle occupate in proprietà sono 15.453.656 per un totale di circa 41 milioni di persone.

Analizzando la composizione di queste famiglie si evidenzia che in Italia, in generale, poco più della metà delle famiglie sono composte da 1 o 2 componenti (52,7%), la quota rimanente comprende circa 4.600.000 famiglie composte da 3 persone (21,1%) e circa 5.700.000 famiglie composte da 4 o più persone (26,2%).

DISTRIBUZIONE DELLE FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI

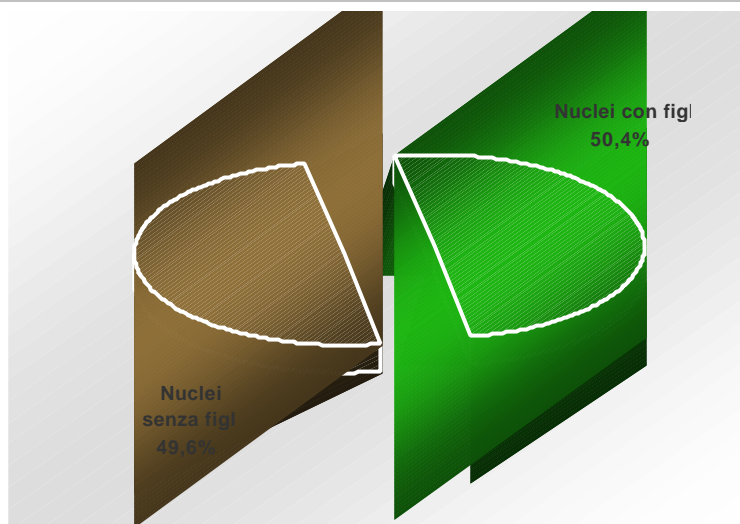


Se entriamo ancora più nel dettaglio della composizione familiare verificiamo che circa **la metà dei nuclei familiari (coppie o singoli genitori) hanno figli** e di questi il 19% ha da 18 a 25 anni e il **20,70% ha da 25 anni in su**.

Numericamente parliamo di circa 1.750.000 persone nel primo caso e 1.900.000 nel secondo.

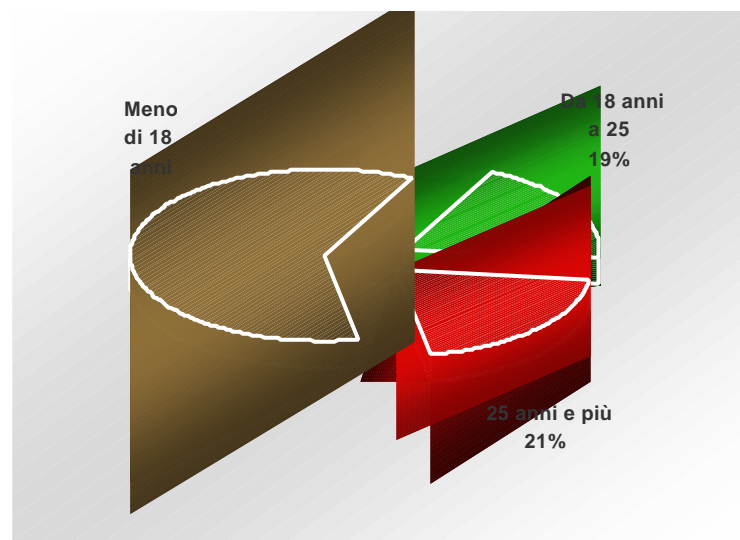
COMPOSIZIONE DEI NUCLEI FAMILIARI

Famiglie unipersonali	5.981.882	27,40%
Coppie senza figli	4.529.788	20,80%
Coppie con figli	9.061.019	41,50%
Madre con figli	1.601.216	7,30%
Padre con figli	339.982	1,60%
Famiglie con due o più nuclei	296.789	1,40%



COPPIE CON FIGLI PER CLASSE DI ETÀ' DEL FIGLIO MINORE

Meno di 18 anni	5.600.56	60,40%
Da 18 a 25 anni	1.757.793	19,00%
Oltre 25 anni	1.916.093	20,60%

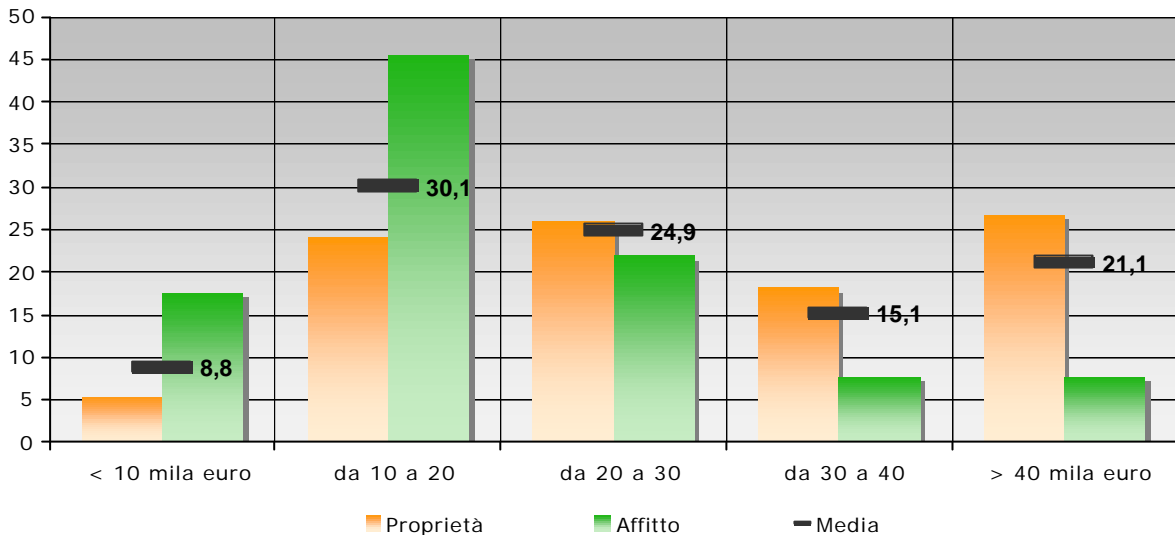


Possiamo affermare che nelle famiglie italiane, siano esse proprietarie dell'abitazione che occupano o siano esse in affitto, esiste una sorta di **“coabitazione forzata”**, non censita e difficilmente quantificabile tra genitori e figli che hanno un'età superiore a 25 anni (quasi 2 milioni di persone) i quali, probabilmente, si separerebbero dal nucleo di origine se ne avessero la possibilità ovvero se potessero comprare una propria abitazione o trovarne una in locazione.

Nei prossimi anni, peraltro, un'altra quota di circa 1,7 milioni di persone, oggi figli tra 18 e 25 anni, andranno a concorrere ulteriormente a una domanda potenziale di abitazioni.

La composizione dei redditi delle famiglie peraltro mette in evidenza che in Italia l'8,8% della popolazione percepisce un reddito annuo inferiore a 10.000,00 Euro, il 30,1% si colloca in una fascia che va da 10.000,00 a 20.000,00 Euro, il 24,9% in una che va da 20.000,00 a 30.000,00 Euro. Il 36,2% della popolazione percepisce redditi superiori a 30.000,00 Euro.

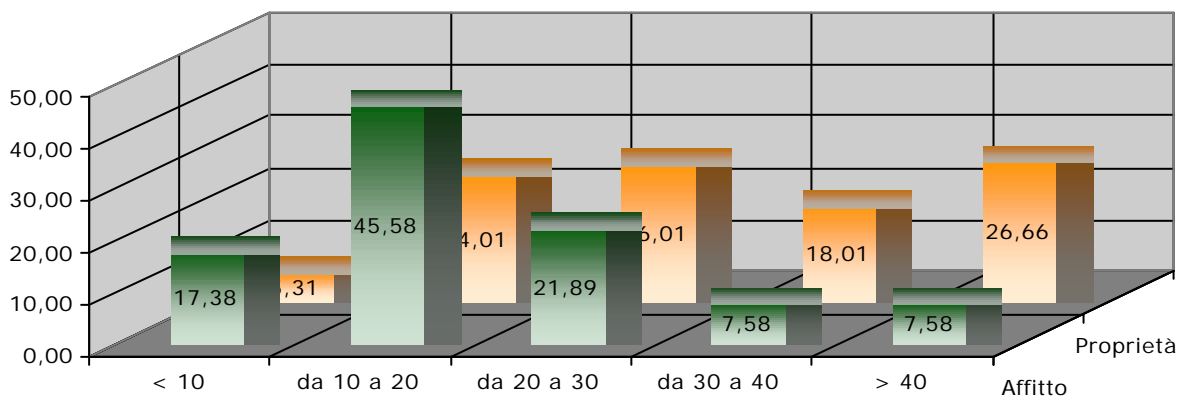
DISTRIBUZIONE DELLE FAMIGLIE PER CLASSI DI REDDITO



Ovviamente la condizione reddituale presenta forti differenze tra le famiglie in proprietà e quelle in affitto.

In queste ultime circa l'85% presenta redditi medi inferiori a 30 mila euro annui e solo il 15% si colloca in fasce di reddito superiori.

DISTRIBUZIONE DELLE FAMIGLIE PER CLASSI DI REDDITO

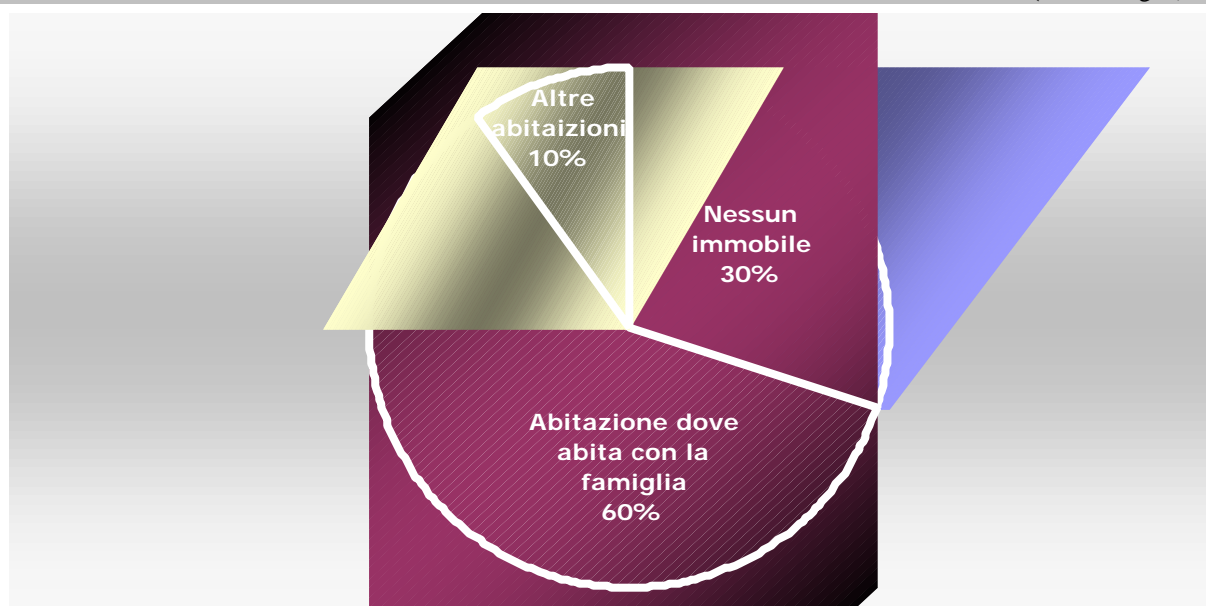


Da questo si evince innanzitutto che **la quota di famiglie in affitto, relativamente alle caratteristiche reddituali, è una quota ormai consolidata** che con difficoltà potrà accedere all'acquisto di un'abitazione.

D'altra parte anche la quota di famiglie in proprietà che peraltro in larga parte sono **proprietarie soltanto della prima abitazione in cui vivono**, non potranno presumibilmente fare tutte fronte alle necessita abitative di ulteriori componenti della famiglia procedendo all'acquisto di altre abitazioni, considerando anche che alla diminuzione dei tassi di interesse dei mutui ipotecari in questo ultimo periodo si è accompagnato un aumento particolarmente cospicuo dei costi degli immobili.

IMMOBILI POSSEDUTI

(% di famiglie)



Ci proiettiamo quindi in una situazione in cui, in parte già allo stato attuale, in parte con processi che si verificheranno nei prossimi anni, ad una quota di 4,3 milioni di famiglie in affitto che non hanno caratteristiche economiche tali da accedere alla proprietà, si aggiungerà un'altra quota sicuramente cospicua di persone che oggi vive ancora forzatamente nel nucleo di origine (già oggi parte dei 2 milioni di componenti del nucleo familiare con oltre 25 anni e in prospettiva parte del 1,7 milione componenti tra 18 e 25 anni) che andranno a rappresentare una **domanda potenziale alla quale oggi né le dinamiche del mercato né la legislazione attuale sono in grado di fornire una risposta.**

