

## **Disegno di legge di stabilità 2016-2018**

### **Dossier**

#### **L'abitazione: titolo di godimento e spese**

**Commissioni congiunte**

**5<sup>a</sup> Commissione "Programmazione economica, bilancio" del Senato della Repubblica  
V Commissione "Bilancio, tesoro e programmazione" della Camera dei Deputati**

**Roma, 3 novembre 2015**



Nel 2014, 18 milioni e 528 mila famiglie (71,8% del totale) sono proprietarie dell'abitazione in cui vivono, 4 milioni e 775 mila (18,5%) abitano in una casa in affitto e 2 milioni e 480 mila (9,6%) dispongono dell'abitazione a titolo gratuito (Tavola 1).

Le famiglie proprietarie esclusivamente dell'abitazione in cui vivono ammontano a 12 milioni e 446 mila unità (48,3%), con un'incidenza più elevata nel Mezzogiorno (50,7%).

Le famiglie che pagano un mutuo per l'abitazione in cui vivono (il 14,7 del totale) sono 3 milioni e 795 mila, con una maggiore incidenza nel Nord del Paese (18%, contro il 15,1% nel Centro e il 9,5% nel Mezzogiorno) e senza differenze significative rispetto al tipo di comune di residenza.

L'onere finanziario di un mutuo interessa più spesso le famiglie di recente costituzione, soprattutto giovani coppie senza figli (35,7%) o con figli minori (30,6 per cento) e quelle in cui il principale percettore è tra i 35 e i 44 anni (29,9%). Solamente l'8% delle famiglie del primo quinto di reddito equivalente sostiene il carico di un mutuo, contro quote intorno al 20% delle famiglie del quarto e dell'ultimo quinto.

La proprietà senza mutuo riguarda 14 milioni e 733 mila famiglie (il 57,1% del totale) ed è più diffusa nel Mezzogiorno (61,6%) e tra le famiglie che si collocano nell'ultima fase del ciclo di vita familiare: gli anziani soli (76,8%), le coppie senza figli anziane (84,8%), quelle con figli adulti (70%) e quelle in cui la pensione è la principale fonte di reddito (75,6%). Inoltre, questa tipologia di famiglie proprietarie dell'abitazione si colloca frequentemente nei quinti più alti della distribuzione (69,3% dell'ultimo quinto).

Le spese per l'abitazione (condominio, riscaldamento, gas, acqua, altri servizi, manutenzione ordinaria, elettricità, affitto, mutuo) costituiscono una delle voci principali del bilancio familiare.

Nel 2014, una famiglia spende in media 357 euro mensili, a fronte di un reddito netto (al netto delle poste figurative) di 2.460 euro mensili, con un peso del 14,5%.

**Tavola 1 - Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione di residenza per caratteristiche della famiglia - Anno 2014** (valori per 100 famiglie con le stesse caratteristiche)

	Titolo di godimento dell'abitazione di residenza				
	Affitto	Proprietà con mutuo	Proprietà senza mutuo/Usufrutto	Uso gratuito	Totale
RIPARTIZIONE GEOGRAFICA					
Nord	19,4	18,0	54,6	7,9	100,0
Centro	17,9	15,1	56,0	11,0	100,0
Sud e Isole	17,6	9,5	61,6	11,3	100,0
TIPO DI COMUNE					
Centri di area metropolitana	28,0	15,4	49,1	7,5	100,0
Periferia dell'area metropolitana e comuni 50.001 ab. e più	21,2	15,1	54,9	8,8	100,0
Altri comuni fino a 50.000 ab.	14,3	14,3	60,7	10,7	100,0
TIPOLOGIA FAMILIARE					
Persone sole	20,2	8,1	57,1	14,6	100,0
persone sole fino a 34 anni	37,0	14,8	21,4	26,8	100,0
persone sole 35-64 anni	25,6	13,7	44,0	16,7	100,0
persone sole 65 anni e oltre	11,6	1,6	76,8	10,0	100,0
Coppie senza figli	14,4	10,8	69,4	5,4	100,0
Coppie con figli	16,8	24,4	51,3	7,5	100,0
QUINTO DI REDDITO EQUIVALENTE					
Primo	42,0	8,0	37,8	12,2	100,0
Secondo	22,2	12,0	54,9	10,9	100,0
Terzo	13,7	14,3	61,6	10,4	100,0
Quarto	8,8	20,2	62,1	8,9	100,0
Quinto	6,0	19,1	69,3	5,6	100,0
PRESENZA DI STRANIERI					
Famiglie di soli italiani	14,1	15,0	61,8	9,1	100,0
Famiglie con stranieri	62,5	12,2	10,4	14,9	100,0
famiglie miste	45,1	23,4	24,4	7,1	100,0
famiglie di soli stranieri	68,1	8,6	5,8	17,5	100,0
TITOLO DI STUDIO DEL PRINCIPALE PERCETTORE					
Nessuno, elementare	15,8	2,8	72,9	8,5	100,0
Media inferiore	22,3	14,1	54,9	8,7	100,0
Media superiore	18,8	19,6	51,2	10,5	100,0
Laurea	15,1	21,7	52,4	10,8	100,0
<b>Totale</b>	<b>18,5</b>	<b>14,7</b>	<b>57,2</b>	<b>9,6</b>	<b>100,0</b>

Fonte: Istat, Indagine sui redditi e condizioni di vita delle famiglie (Eu-Silc)

Sotto il profilo territoriale, le spese per l'abitazione risultano più onerose nel Nord (15,2%) e nei comuni centri di aree metropolitane (16,1%) e variano sensibilmente secondo il titolo di godimento dell'abitazione. Mentre le famiglie che utilizzano l'abitazione a titolo gratuito spendono per la casa mediamente 150 euro al mese e quelle che vivono in affitto 553 euro, le

spese delle famiglie proprietarie si differenziano considerevolmente a seconda che si tratti o meno di famiglie che stanno pagando il mutuo.

In media, la rata del mutuo rappresenta il 73,2% del totale delle spese per la casa; tale quota sale al 75% nel Mezzogiorno e a valori intorno all'80% per le famiglie più giovani (con persona di riferimento con meno di 35 anni).

La spesa media per l'abitazione varia in funzione del reddito disponibile delle famiglie ma in misura meno che proporzionale: passando dal primo all'ultimo quinto di reddito equivalente, il reddito medio aumenta di quasi 5 volte mentre la spesa media cresce di 1,2 volte. Inoltre, pur variando con il reddito, il livello della spesa si colloca su livelli differenti per le famiglie che vivono in affitto rispetto a quelle proprietarie. La spesa media per le famiglie con un reddito equivalente inferiore al primo quintile che vivono in affitto (494 euro mensili) supera quella delle famiglie con i redditi più alti che sono proprietarie dell'alloggio e non pagano un mutuo (267 euro mensili); ne risulta che per quest'ultimo tipo di famiglie l'incidenza delle spese per l'abitazione sul reddito è pari al 5,7%, mentre per quelle più povere che vivono in affitto sale al 45,5%.

Le famiglie proprietarie possono raggiungere livelli di spesa decisamente elevati se gravate da un mutuo sulla casa, ma in rapporto al reddito mensile medio, e in virtù di maggiori entrate familiari, le spese totali per l'abitazione sostenute da queste famiglie rappresentano comunque una quota (25,6%) inferiore a quella delle famiglie che abitano in una casa in affitto (29,7%).

Tra le famiglie che appartengono al primo quinto della distribuzione del reddito e che pagano anche un mutuo, la spesa per l'abitazione arriva ad incidere per il 66% del reddito, quota che scende al 17,3% per quelle proprietarie senza un mutuo. Tali valori si abbassano notevolmente a partire dal secondo quinto e raggiungono il 18,4% (tra le famiglie con mutuo) e il 5,7% (famiglie senza mutuo) per le famiglie che appartengono al quinto più elevato (Figura 1).

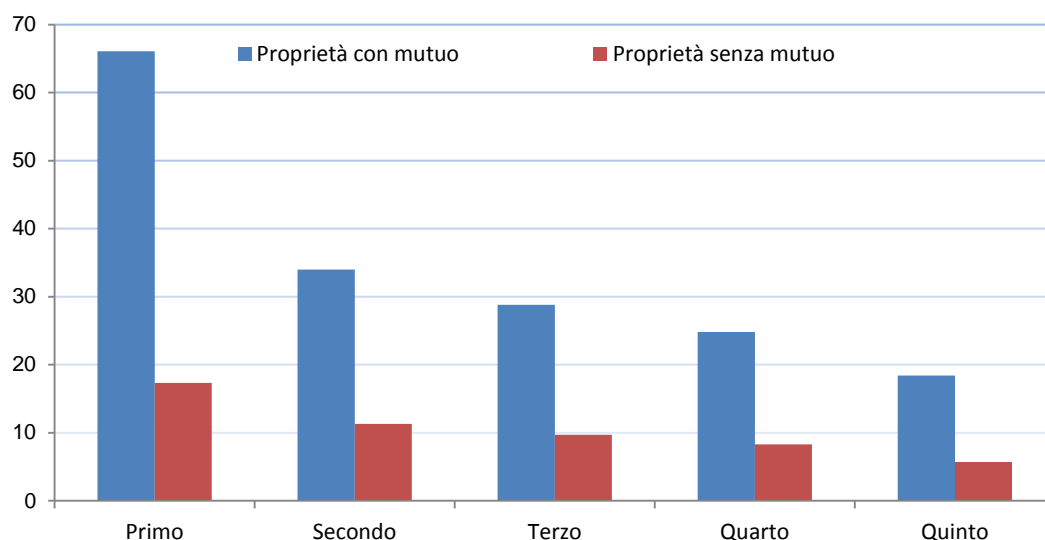
La difficoltà di alcune famiglie nel sostenere le spese dell'abitazione viene messa in evidenza da quante riferiscono di essersi trovate almeno una volta, nel corso del 2014, in arretrato con il pagamento delle spese per la casa, cioè sono state in arretrato con il pagamento delle rate del mutuo o di quelle dell'affitto o delle utenze domestiche. Le famiglie che manifestano queste

difficoltà sono pari a pari a 3 milioni (11,7% del totale delle famiglie residenti in Italia) .

In particolare, il 10,2% delle famiglie si è trovata in ritardo con i pagamenti delle bollette per le utenze domestiche; tra le famiglie in affitto il 16,9% si è trovata in arretrato con il pagamento; il 6,3% delle famiglie con il mutuo da pagare si è trovato infine in arretrato con la rata.

L'esposizione delle famiglie al ritardo nei pagamenti delle spese per la casa si associa nettamente all'onerosità delle spese stesse e, in particolare, alla loro incidenza sul reddito disponibile. Infatti, le categorie di famiglie maggiormente interessate dal problema sono, ancora una volta, quelle del quinto più povero (29,2% sono state in arretrato con le spese per la casa, pari a 1 milione e 505mila famiglie) e, più in generale, quelle in affitto (27,6%, 1 milione e 320mila) o quelle gravate da un mutuo per la casa (14,8%, 561mila).

**Figura 1 - Incidenza delle spese per l'abitazione per classe di reddito – Anno 2014** (valori percentuali)



Fonte: Istat, Indagine sui redditi e condizioni di vita delle famiglie (Eu-Silc)