



Istituto
nazionale
di statistica

STATISTICHE IN BREVE

Direzione centrale comunicazione
ed editoria
Tel. + 39 06 4673.2243-2244

Centro di informazione statistica
Tel. + 39 06 4673.3106

Informazioni e chiarimenti
Condizioni economiche
delle famiglie
Roma, Via A. Ravà, 150 – 00142

Silvano Vitaletti
Tel. + 39 06 4673.4708
e-mail: vitalett@istat.it

L'abitazione delle famiglie residenti in Italia Anno 2008

Le condizioni abitative e gli oneri economici connessi all'abitazione rappresentano, per alcuni gruppi di famiglie italiane, un fattore di vulnerabilità molto rilevante sul quale agiscono il livello e la composizione dei redditi familiari, la situazione patrimoniale e le condizioni di accesso al mercato delle abitazioni.

Accanto alla rilevazione dei redditi individuali e familiari, l'indagine "Reddito e condizioni di vita" (EU-SILC – European Union Statistics on Income and Living Conditions) raccoglie una serie di informazioni sulle principali caratteristiche e sulla qualità delle abitazioni delle famiglie residenti in Italia, sulle spese per la casa (condominio, riscaldamento, gas, acqua, altri servizi, manutenzione ordinaria, elettricità, telefono, affitto, interessi passivi sul mutuo) e sui contributi pubblici per le famiglie in affitto.

I risultati dell'indagine condotta alla fine del 2008 consentono di evidenziare alcune delle principali dimensioni della disuguaglianza abitativa in Italia, misurate da indicatori di disagio rispetto alla qualità dell'alloggio e della zona di residenza, al sovraccarico degli oneri abitativi e alla difficoltà di far fronte alle spese con regolarità.

La maggioranza delle famiglie vive in una casa di proprietà

Nel 2008, 16,9 milioni di famiglie (68,5 per cento del totale) sono proprietarie dell'abitazione in cui vivono, 4,7 milioni (18,9 per cento) vivono in affitto e 3,1 milioni (12,6 per cento) dispongono dell'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito¹ (Tavola 1).

In corrispondenza, sono 42 milioni (70,2 per cento) gli individui che vivono in case di proprietà, 11 milioni (18,3 per cento) quelli che vivono in affitto e 6,9 milioni (11,5 per cento) in usufrutto o in uso gratuito.

La percentuale di individui che vivono in affitto è considerevolmente più bassa rispetto alla media degli altri Paesi dell'Unione Europea (24,3 per cento nella EU27 e 28,9 per cento nella EU15)². In Italia, infatti, le particolari caratteristiche del mercato della casa e l'elevata propensione all'acquisto dell'abitazione come "bene rifugio" si sono tradotte in una marcata preferenza delle famiglie verso formule abitative più stabili.

¹ Rispetto ad altre fonti statistiche sulle famiglie, come l'indagine sui Consumi delle Famiglie, la percentuale di famiglie in usufrutto o in uso gratuito è leggermente maggiore. Diversamente da ciò che avviene nell'indagine sui Consumi, nell'indagine EU-Silc viene chiesto di indicare, nel caso la famiglia dichiarò essere proprietaria dell'abitazione in cui vive, quali sono le persone della famiglia effettivamente proprietarie e la loro quota di proprietà. Questo permette, talvolta, al rilevatore di riclassificare correttamente il titolo di godimento dell'abitazione in "Usufrutto" o "Uso gratuito" quando risulti che l'effettivo proprietario non appartiene alla famiglia.

² Eurostat. <http://ep.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/statistics>

Tavola 1 - Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione di residenza, area geografica, tipo di comune e caratteristiche della famiglia. Anno 2008 (per 100 famiglie con le stesse caratteristiche)

	TITOLO DI GODIMENTO							Totale
	Affitto			Proprietà			Usufrutto Uso gratuito	
	A canone ridotto	A canone di mercato	Totale	Con mutuo	Senza mu- tuo	Totale		
AREA GEOGRAFICA								
Nord	5,3	14,5	19,8	16,2	53,4	69,6	10,6	100,0
Centro	6,5	10,3	16,8	15,2	54,9	70,1	13,1	100,0
Sud e Isole	4,7	14,1	18,8	8,2	57,8	66,0	15,2	100,0
TIPO DI COMUNE								
Centro area metropolitana	11,0	17,9	28,9	13,7	48,5	62,2	8,9	100,0
Periferia area metropolitana	5,9	16,5	22,5	14,6	50,9	65,6	11,9	100,0
Fino a 10,000 ab.	2,4	9,7	12,1	12,1	61,3	73,4	14,5	100,0
10,001-50,000 ab.	4,3	12,1	16,4	13,5	56,8	70,3	13,3	100,0
50,001 ab. e più	6,1	16,2	22,3	14,7	50,8	65,5	12,2	100,0
NUMERO DI COMPONENTI								
Uno	5,9	16,5	22,4	8,4	51,2	59,6	18,0	100,0
Due	5,5	11,7	17,2	10,9	63,0	73,9	8,9	100,0
Tre	4,8	12,4	17,2	17,6	54,4	72,0	10,8	100,0
Quattro	4,2	11,8	16,0	20,1	52,7	72,8	11,2	100,0
Cinque o più	6,9	17,1	24,0	16,8	47,2	64,0	12,0	100,0
TIPOLOGIA FAMILIARE								
Persone sole, fino a 34 anni	4,2 (b)	26,4	30,6	19,0	23,3	42,3	27,1	100,0
Persone sole, 35-64 anni	6,8	20,4	27,2	13,8	43,7	57,5	15,3	100,0
Persone sole, 65 anni e oltre	5,8	10,8	16,6	1,4 (b)	64,5	65,8	17,5	100,0
Coppie senza figli	4,4	9,5	13,9	11,2	67,1	78,3	7,8	100,0
- P.R. (a) fino a 34 anni	--	21,6	24,7	36,6	23,1	59,7	15,5	100,0
- P.R. (a) 35-64 anni	4,7	8,5	13,1	12,4	68,8	81,2	5,7	100,0
- P.R. (a) 65 anni e oltre	4,5	6,9	11,4	2,4	78,7	81,1	7,5	100,0
Coppie con figli	4,3	12,1	16,4	19,7	52,7	72,4	11,2	100,0
- con figli minori	4,3	15,0	19,2	24,3	42,3	66,7	14,1	100,0
- con figli maggiorenni	4,3	7,2	11,5	11,7	70,6	82,3	6,2	100,0
Monogenitori	9,1	17,6	26,7	10,6	51,3	61,9	11,4	100,0
- con figli minori	10,5	26,2	36,7	14,6	31,9	46,5	16,8	100,0
- con figli maggiorenni	8,3	12,7	21,1	8,3	62,2	70,5	8,4	100,0
Altra tipologia	7,8 (b)	17,9	25,6	9,7	53,1	62,7	11,7	100,0
QUINTI DI REDDITO EQUIVALENTE								
Primo	7,7	18,1	25,8	5,2	50,5	55,7	18,5	100,0
Secondo	6,9	16,4	23,3	8,5	54,4	62,9	13,8	100,0
Terzo	5,6	14,3	19,8	12,3	55,7	68,1	12,1	100,0
Quarto	4,4	11,2	15,7	19,2	55,1	74,3	10,0	100,0
Quinto	2,0	7,9	9,9	21,9	59,8	81,7	8,4	100,0
TOTALE	5,3	13,6	18,9	13,4	55,1	68,5	12,6	100,0

(a) Viene considerata come persona di riferimento la donna della coppia.

(b) Dato statisticamente poco significativo, perché corrispondente ad una numerosità campionaria compresa tra 20 e 49 unità

Oltre che dalle specifiche condizioni di accesso al mercato immobiliare (valori immobiliari, tassi di interesse, disponibilità di alloggi, ecc.), la scelta tra le diverse modalità abitative dipende dal livello dei redditi e dalla situazione patrimoniale delle famiglie; inoltre, per quelle di nuova formazione giocano un ruolo di rilievo anche le risorse delle famiglie d'origine che, tradizionalmente nel nostro paese, intervengono spesso a supporto dei figli.

Per le famiglie più povere, ma in generale anche per quelle di più recente costituzione, l'acquisto di un'abitazione rappresenta una strada più difficilmente praticabile data la minore disponibilità di risorse reddituali e patrimoniali adeguate e gli ostacoli che si frappongono all'accesso al credito.

La diffusione dell'affitto è quindi maggiore tra le famiglie con i redditi più bassi, passando dal 25,8 per cento tipico delle famiglie che rientrano nel primo quinto di reddito familiare equivalente al 9,9 per cento di quelle con un reddito equivalente superiore all'ultimo quintile. Inoltre, ben il 30,6 per cento delle persone sole con meno di 35 anni di età e il 24,7 per cento delle giovani coppie senza figli (quando cioè la donna ha meno di 35 anni di età) vive in affitto. Situazione analoga si riscontra nelle famiglie monogenitore, che vivono in affitto nel 26,7 per cento dei casi (il 36,7 per cento in quelle con figli minori) e per le persone sole di 35-64 anni, per le quali si rileva una quota di affittuari pari al 27,2 per cento.

Il 13,4 per cento delle famiglie paga un mutuo sulla casa

Le famiglie proprietarie di un'abitazione gravata da un mutuo rappresentano il 13,4 del totale (famiglie affittuarie, proprietarie e usufruttuarie), con percentuali che vanno dal 15,9 per cento nel Centro-Nord all'8,2 per cento nel Mezzogiorno (8,2 per cento). Questa situazione riguarda più spesso le famiglie di recente costituzione: le giovani coppie senza figli (36,6 per cento), le coppie con figli minori (23,2 per cento) e le persone sole con meno di 35 anni (19,0 per cento). A livelli più elevati di reddito familiare corrispondono anche maggiori quote di famiglie che possono sostenere il peso finanziario di un mutuo: solo il 5,2 per cento delle famiglie del primo quinto di reddito equivalente si trova, infatti, in questa situazione, contro il 21,9 per cento delle famiglie dell'ultimo quinto, cioè di quello più ricco.

Le famiglie che vivono in abitazioni in usufrutto o in uso gratuito sono di più nel Centro-Sud

L'abitazione in usufrutto o in uso gratuito, che riguarda l'11,5 per cento delle famiglie, è più diffusa nel Mezzogiorno e nel Centro (rispettivamente 15,2 e 13,1 per cento) e nei comuni di più ridotte dimensioni demografiche (14,5 per cento nei comuni fino a 10.000 abitanti). La frequenza più elevata si riscontra tra le persone sole giovani (27,1 per cento) e tra le famiglie di più recente formazione (15,5 per cento delle coppie senza figli dove la donna ha meno di 35 anni), quando è spesso necessario il ricorso al patrimonio della famiglia di origine per poter dare corso ad un progetto di vita indipendente. A queste si aggiungono le persone sole di 35-64 anni (15,3 per cento) e, soprattutto, quelle di 65 anni e oltre (17,5 per cento) tra le quali sono maggiormente rappresentati i coniugi superstiti, che rimangono a vivere nella casa dove hanno sempre dimorato ma di cui non sono proprietari (l'83,1 per cento delle persone sole di 65 anni e oltre che vivono in usufrutto o in uso gratuito sono vedovi/e).

L'usufrutto o l'uso gratuito dell'abitazione è frequente anche tra le famiglie monogenitore con figli minori (16,8 per cento), rappresentate in maggioranza da madri sole che, non possedendo una casa di proprietà, vivono in quella dell'ex partner o di altri familiari.

La maggioranza delle famiglie vive in appartamento, in immobili costruiti prima del 1990

Le famiglie residenti in Italia vivono prevalentemente in appartamento (54,9 per cento), mentre quelle che abitano in ville, villini o casali unifamiliari o plurifamiliari (con accessi indipendenti) rappresentano il 38,1 per cento (Tavola 2).

Abitare in un appartamento costituisce la norma soprattutto nei comuni di maggiore dimensione demografica. Questa tipologia di abitazione riguarda, infatti, l'85,5 per cento delle famiglie residenti nei centri delle aree metropolitane, mentre è circa il 68 per cento delle famiglie ad aver scelto questa stessa tipologia abitativa nei comuni della cintura metropolitana e in quelli con oltre 50.000 abitanti.

L'appartamento è anche il tipo di alloggio più frequente tra le famiglie in affitto (78,1 per cento). Le famiglie proprietarie, sebbene in maggioranza residenti in appartamenti (50,5 per cento), vivono in "villa, villino o casale" nel 42,5 per cento dei casi, contro appena il 16,1 per cento di quelle in affitto.

Tavola 2 - Famiglie per tipologia e anno di costruzione dell'abitazione di residenza, titolo di godimento, area geografica, tipo di comune e caratteristiche della famiglia. Anno 2008 (per 100 famiglie con le stesse caratteristiche)

	TIPOLOGIA			ANNO DI COSTRUZIONE				TOTALE
	Villa, villino, casale	Appartamento in edificio	Altro tipo di alloggio	1990-2008	1950-1989	Prima del 1950	Non so	
TITOLO DI GODIMENTO								
Affitto	16,1	78,1	5,7	12,3	54,9	17,2	15,7	100,0
- a canone ridotto	15,3	80,6	4,1 (a)	9,6	65,7	16,6	8,2	100,0
- a canone di mercato	16,5	77,2	6,4	13,3	50,6	17,4	18,6	100,0
Proprietà	42,5	50,5	7,0	18,0	60,2	16,8	5,0	100,0
- con mutuo	34,7	61,7	3,7	38,5	45,1	12,0	4,4	100,0
- senza mutuo	44,4	47,8	7,8	13,0	63,9	18,0	5,1	100,0
Usufrutto/Usò gratuito	47,1	44,0	8,9	11,1	61,6	19,6	7,7	100,0
AREA GEOGRAFICA								
Nord	41,5	54,9	3,6	18,2	57,3	18,8	5,8	100,0
Centro	34,9	61,2	3,9	14,2	60,5	17,9	7,4	100,0
Sud e Isole	35,0	51,0	14,0	14,0	61,8	14,4	9,7	100,0
TIPO DI COMUNE								
Centro area metropolitana	12,9	85,5	1,6 (a)	6,8	62,2	23,4	7,7	100,0
Periferia area metropolitana	27,0	68,0	5,0	18,5	65,6	9,8	6,2	100,0
Fino a 10,000 ab.	58,0	31,7	10,3	18,2	53,0	20,9	7,8	100,0
10,001-50,000 ab.	42,5	47,3	10,3	19,3	60,7	13,2	6,8	100,0
50,001 ab. e più	28,8	68,4	2,8	14,8	61,5	16,0	7,7	100,0
QUINTI DI REDDITO EQUIVALENTE								
Primo	37,7	51,1	11,3	12,4	57,9	18,6	11,1	100,0
Secondo	36,4	54,7	8,9	13,9	59,3	18,0	8,8	100,0
Terzo	39,6	54,5	6,0	14,6	60,7	18,0	6,7	100,0
Quarto	38,3	56,9	4,8	18,5	60,9	14,8	5,8	100,0
Quinto	38,7	57,4	4,0	21,1	58,0	16,8	4,2	100,0
TOTALE	38,1	54,9	7,0	16,1	59,4	17,2	7,3	100,0

(a) Dato statisticamente poco significativo, perché corrispondente ad una numerosità campionaria compresa tra 20 e 49 unità

Oltre il 75 per cento delle famiglie risiede in immobili costruiti prima del 1990, mentre circa il 17 per cento in quelli precedenti al 1950. Le abitazioni più recenti, costruite dal 1990 al 2008, sono maggiormente frequenti nei comuni delle periferie metropolitane (18,5 per cento) e nei comuni al di sotto dei 50.000 abitanti (18,3 per cento). Ciò mostra, da un lato, come la pressione demografica abbia trovato risposta nelle aree urbanisticamente meno sature del territorio e, dall'altro, come i centri delle aree metropolitane e i comuni di maggiori dimensioni non abbiano conosciuto un significativo rinnovamento del proprio patrimonio immobiliare. Ad abitare gli immobili di costruzione più recente sono le famiglie più ricche (21,1 per cento di quelle con un reddito equivalente superiore all'ultimo quintile, contro il 12,4 di quelle che appartengono al primo quintile), così come le famiglie proprietarie (18,0 per cento, contro il 12,3 per cento delle famiglie in affitto e il 9,6 per cento di quelle in affitto a canone ridotto rispetto ai prezzi di mercato).

Problemi di qualità dell'abitazione e di sovraffollamento più diffusi al Mezzogiorno e nei grandi centri urbani

In Italia, nel 2008, la mancanza delle dotazioni di base nelle abitazioni riguarda una quota quasi irrilevante di famiglie. Lo 0,6 per cento, pari a 155 mila famiglie, non dispone di gabinetto interno, vasca da bagno o doccia o acqua calda (Tavola 3).

Tavola 3 - Famiglie con problemi nell'abitazione o nella zona di residenza per titolo di godimento dell'abitazione, area geografica, tipo di comune e caratteristiche della famiglia. Anno 2008 (per 100 famiglie con le stesse caratteristiche)

	Mancanza di dotazioni igieniche di base	Strutture danneggiate	Umidità	Scarsa luminosità	Spazio insufficiente	Abitazione sovraffollata	Inquinamento	Rumori	Criminalità
TITOLO DI GODIMENTO									
Affitto	0,9 (b)	16,1	21,7	14,4	18,4	28,2	26,0	31,5	22,4
- a canone ridotto	--	19,4	24,3	13,2	17,1	25,9	29,5	36,0	29,5
- a canone di mercato	0,9 (b)	14,8	20,6	14,8	18,9	29,1	24,7	29,7	19,5
Proprietà	0,5	8,5	14,5	6,9	7,4	14,0	19,0	23,2	12,3
- con mutuo	--	6,9	12,8	5,9	10,7	18,7	22,2	25,4	13,0
- senza mutuo	0,5	8,9	14,9	7,1	6,6	12,8	18,3	22,7	12,1
Usufrutto/Usò gratuito	1,1 (b)	11,3	19,6	10,6	12,4	18,4	16,3	22,8	12,0
AREA GEOGRAFICA									
Nord	0,0	9,3	15,0	6,8	8,3	14,9	21,7	24,8	13,3
Centro	0,5 (b)	10,2	14,9	8,5	9,3	15,6	21,8	26,1	14,3
Sud e Isole	0,9	11,9	19,7	11,9	13,4	21,8	16,4	23,8	15,3
TIPO DI COMUNE									
Centro area metropolitana	--	10,5	10,6	11,0	12,8	19,5	43,6	39,9	37,4
Periferia area metropolitana	--	10,6	15,4	8,2	11,0	21,5	18,9	26,1	17,4
Fino a 10,000 ab.	1,2	11,0	20,2	9,0	9,8	16,8	8,8	15,8	4,2
10,001-50,000 ab.	0,4 (b)	10,1	16,6	6,9	8,2	15,7	16,6	23,4	8,2
50,001 ab. e più	--	8,9	16,3	9,5	10,5	15,0	22,8	26,9	15,6
NUMERO DI COMPONENTI									
Uno	1,1	11,5	18,6	11,6	8,4	6,2	19,7	25,3	14,3
Due	0,5 (b)	9,8	14,6	8,5	8,0	8,2	21,2	25,6	14,3
Tre	0,5 (b)	9,2	15,6	7,5	10,5	18,4	20,0	24,3	13,8
Quattro	--	9,5	15,8	5,7	13,2	35,0	19,1	23,5	14,0
Cinque o più	--	13,1	20,1	9,1	19,2	62,9	18,7	23,0	13,9
TIPOLOGIA FAMILIARE									
Persone sole, fino a 34 anni	--	9,2	15,3	9,0 (b)	11,4	10,6	17,5	24,1	14,2
Persone sole, 35-64 anni	0,9 (b)	11,3	17,1	11,7	9,5	6,8	20,6	25,3	14,2
Persone sole, 65 anni e oltre	1,4 (b)	12,4	20,7	12,3	6,8	4,6	19,7	25,7	14,5
Coppie senza figli	0,4 (b)	8,1	12,8	7,9	6,9	3,2	20,3	24,3	13,2
- P.R. (a) fino a 34 anni	--	--	10,3	4,9 (b)	12,2	7,9 (b)	16,9	21,9	11,2 (b)
- P.R. (a) 35-64 anni	--	8,2	13,1	7,3	5,7	2,6	21,8	25,8	14,6
- P.R. (a) 65 anni e oltre	--	9,4	13,2	9,5	6,4	2,5	19,9	23,6	12,3
Coppie con figli	0,3 (b)	9,1	15,6	6,5	12,3	28,3	19,2	23,5	13,0
- con figli minori	--	8,4	15,3	6,5	14,0	31,6	18,5	23,5	12,5
- con figli maggiorenni	--	10,2	16,1	6,5	9,4	22,6	20,3	23,3	13,9
Monogenitori	--	14,0	19,6	9,9	13,2	32,3	22,8	27,2	18,6
- con figli minori	--	12,6	20,9	11,7	15,9	43,1	25,1	26,7	22,5
- con figli maggiorenni	--	14,7	18,8	8,9	11,7	26,3	21,5	27,5	16,4
Altra tipologia	--	16,7	22,4	10,8	12,7	36,1	22,6	30,2	19,4
QUINTI DI REDDITO EQUIVALENTE									
Primo	1,4	14,8	22,7	14,7	15,9	23,9	18,4	25,6	16,4
Secondo	0,7 (b)	12,0	18,9	9,7	11,5	19,0	19,2	23,9	13,2
Terzo	0,6 (b)	9,5	16,1	8,0	9,3	19,0	20,8	24,4	13,2
Quarto	--	8,9	14,2	6,4	8,0	14,3	19,9	25,1	13,9
Quinto	--	6,4	10,6	5,2	6,0	9,9	21,7	24,6	14,1
TOTALE	0,6	10,3	16,5	8,8	10,1	17,2	20,0	24,7	14,1

(a) Viene considerata come persona di riferimento la donna della coppia. (b) Dato statisticamente poco significativo; numerosità campionaria compresa tra 20 e 49 unità.

È soprattutto la dimensione demografica dei comuni di residenza a rappresentare il fattore discriminante per il verificarsi di queste circostanze. In effetti, nei comuni più piccoli (fino a 10.000 abitanti) la percentuale di famiglie che mancano delle dotazioni essenziali (1,2 per cento), ancorché modesta, è doppia rispetto alla media nazionale. Ciò può essere messo in relazione con la maggiore presenza, in questi comuni, di alloggi di altra tipologia (10,3 per cento), al cui interno si collocano anche le abitazioni improprie.

La mancanza delle dotazioni essenziali dell'abitazione di residenza si addensa nelle situazioni di maggiore disagio economico. Risultano più esposte al problema le persone sole, particolarmente quelle anziane (65 anni e oltre), mentre per le famiglie con reddito equivalente inferiore al primo quintile le percentuali registrate sono circa il doppio di quelle rilevate in media. Ad incidere in questo senso c'è anche il titolo di godimento delle abitazioni: sono le abitazioni in affitto a registrare una minore presenza di dotazioni essenziali.

Deficienze importanti nell'abitazione di residenza, come la presenza di strutture danneggiate (tetti, soffitti, finestre o pavimenti, pari al 10,3 per cento), la presenza di umidità nei muri, nei pavimenti, nei soffitti o nelle fondamenta (16,5 per cento) o la scarsa luminosità (8,8 per cento), sono più frequenti nel Mezzogiorno. Il legame tra questi problemi e il titolo di godimento dell'abitazione è rilevante anche in questo caso, con una minore frequenza di tali deficienze nelle case in proprietà rispetto a quelle in affitto, le quali presentano danneggiamenti delle strutture nel 19,4 per cento dei casi, umidità nel 24,3 per cento e scarsa luminosità nel 13,2 per cento. Ciò è coerente, del resto, con la maggiore anzianità di costruzione delle abitazioni in affitto rispetto a quelle abitate dai loro proprietari.

Le diverse possibilità economiche delle famiglie si riflettono, ancora una volta, sulla qualità dei loro alloggi: le case delle famiglie con un reddito equivalente inferiore al primo quintile hanno strutture danneggiate nel 14,8 per cento dei casi, umidità nel 22,7 per cento e scarsa luminosità nel 14,7 per cento.

Particolarmente interessante, per l'analisi delle condizioni abitative delle famiglie, è il *tasso di sovraffollamento*, definito come percentuale di famiglie che non dispongono di un numero di stanze adeguato alla loro composizione³. A livello nazionale, le famiglie che vivono in tale condizione sono il 17,2 per cento del totale. In particolare, i tassi più elevati si riscontrano nel Mezzogiorno (21,8 per cento) e nei comuni delle aree metropolitane (19,5 per cento nei centri, 21,5 per cento nei comuni delle rispettive "cinture"). Differenze ancora più marcate si registrano in relazione al titolo di godimento (con un valore del 25,9 per cento tra le case in affitto e del 14,0 per cento in quelle di proprietà) e rispetto al reddito familiare equivalente, che vede maggiormente favorite le famiglie più agiate (il tasso di sovraffollamento, pari al 9,9 per cento delle famiglie con il reddito equivalente più elevato, raggiunge il 23,9 per cento per quelle nel primo quinto della distribuzione). Sono le famiglie più numerose a soffrire maggiormente dell'affollamento nell'abitazione (62,9 per cento per le famiglie di cinque componenti e oltre), come pure le famiglie con un solo genitore (43,1 per cento).

Va poi notato che l'indicatore di spazio insufficiente, espresso dalle famiglie in modo soggettivo durante l'intervista, sebbene mostri un andamento strettamente correlato con l'indicatore oggettivo preso in considerazione, attenua l'effettivo disagio avvertito dalle famiglie in tema di spazio abitativo: le famiglie che riferiscono un problema di spazio insufficiente sono appena il 10,1 per cento, mentre quelle con un numero di stanze inferiore al necessario sono il 17,2 per cento.

Lo scarto dell'indicatore basato sulla percezione della famiglia rispetto a quello che tiene conto della differenza tra il numero di stanze adeguato alla famiglia e il numero di stanze effettivamente a disposizione è più netto proprio nelle situazioni più critiche. Si tratta, in particolare, delle famiglie numerose (segnatamente quelle di 5 componenti e più), dei monogenitori e delle coppie con figli

³ In accordo con la metodologia correntemente utilizzata da Eurostat, un'abitazione viene considerata sovraffollata quando non ha a disposizione un numero minimo di stanze pari a:

- una stanza per la famiglia;
- una stanza per ogni coppia;
- una stanza per ogni componente di 18 anni e oltre;
- una stanza ogni due componenti dello stesso sesso di età compresa tra i 12 e i 17 anni di età;
- una stanza ogni due componenti fino a 11 anni di età, indipendentemente dal sesso.

(soprattutto quando vi sono figli minori) e delle famiglie in affitto. In molte di queste situazioni, quindi, le famiglie mostrano di essersi adattate ad uno spazio abitativo non consono alle proprie esigenze, quantificate seguendo le definizioni europee.

I problemi nella zona di residenza più frequenti nei grandi centri urbani

La qualità della zona di residenza, misurata in funzione della presenza di inquinamento, sporcizia o altri problemi ambientali causati dal traffico o dalle attività industriali, dalla presenza di rumori provenienti dai vicini o dall'esterno (traffico, attività industriali, commerciali e agricole) o dalla presenza di criminalità, violenza o vandalismo, è in evidente associazione con il tipo di comune in cui si risiede. I centri delle aree metropolitane, seguiti ad una certa distanza dai comuni alla periferia delle aree metropolitane e dai comuni di 50.000 abitanti e oltre, presentano le percentuali più elevate di disagio dovuto all'inquinamento (43,6 per cento), alla rumorosità dell'ambiente (39,9 per cento) o al rischio di criminalità (37,4 per cento). Si tratta delle aree dove sono maggiormente frequenti le famiglie in affitto che, dunque, per queste ragioni, scontano più spesso delle altre i disagi di un contesto ambientale non ottimale.

La spesa per l'abitazione pesa per il 30 per cento sul reddito delle famiglie più povere

Nel 2008 le spese per l'abitazione (condominio, riscaldamento, gas, acqua, altri servizi, manutenzione ordinaria, elettricità, telefono, affitto, interessi passivi sul mutuo) costituiscono una delle voci principali del bilancio familiare. Una famiglia spende in media 347 euro mensili, a fronte di un reddito netto (al netto delle poste figurative) di 2.465 euro mensili nell'anno solare precedente⁴ (Tavola 4).

Il livello di questo tipo di spesa varia sensibilmente secondo il titolo di godimento. In effetti, mentre le famiglie che utilizzano l'abitazione a titolo gratuito spendono mediamente 197 euro al mese, quelle proprietarie dell'abitazione di residenza vedono quasi raddoppiare l'importo esborsato mensilmente (322 euro) e quelle che vivono in affitto raggiungono i 535 euro (408 euro quando risulta un affitto a canone agevolato, 585 euro quando l'affitto è ai prezzi di mercato).

La spesa media per l'abitazione varia in misura significativa in funzione del reddito disponibile delle famiglie, anche se in misura meno che proporzionale, a dimostrazione del fatto che l'onere economico connesso all'abitazione, bene primario per eccellenza, non è comprimibile oltre determinati livelli minimi. Infatti, passando dal primo all'ultimo quinto di reddito equivalente, mentre il reddito medio aumenta di 5,6 volte, la spesa media cresce di 1,6 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 (425 euro mensili) supera quella delle famiglie con i redditi più alti che sono proprietarie dell'alloggio (414 euro mensili). Ne risulta che l'incidenza delle spese per l'abitazione sul reddito è pari al 9,0 per cento per le famiglie più ricche e al 30,5 per cento per quelle più povere (in particolare, le famiglie che vivono in affitto).

Anche le famiglie proprietarie possono raggiungere livelli di spesa decisamente elevati se gravate da un mutuo sulla casa (13,4 per cento delle famiglie italiane). In questo caso la spesa media raggiunge i 573 euro mensili, contro i 261 euro pagati in media dalle altre famiglie di proprietari. In rapporto al reddito mensile medio, tuttavia, e in virtù di maggiori entrate familiari, le spese totali per l'abitazione sostenute da queste famiglie rappresentano una quota (18,1 per cento) solo di poco superiore al livello medio generale (14,1 per cento). Se consideriamo, però, tra gli oneri relativi all'abitazione anche la restituzione della quota in conto capitale⁵ compresa nella rata di mutuo (pari in media a 297 euro mensili) l'incidenza sul reddito netto mensile delle famiglie raggiunge il 27,4 per cento, cioè una quota molto prossima a quella delle famiglie in affitto (27,8 per cento).

⁴ Le informazioni sui redditi raccolte tramite l'indagine EU-Silc 2008 sono riferite all'anno solare precedente, mentre le informazioni sulle spese per l'abitazione sono riferite ai 12 mesi precedenti il momento dell'intervista, svoltasi nell'ultimo trimestre del 2008.

⁵ La restituzione del debito comporta, oltre agli interessi, anche la restituzione della quota in conto capitale. Questa, che non può essere considerata una spesa (cioè un consumo) ma un risparmio destinato alla ricostituzione del patrimonio (la casa) rappresenta un consistente flusso di cassa, tale da determinare possibili situazioni di disagio alle famiglie.

Tavola 4 - Spesa per l'abitazione mensile e reddito netto mensile delle famiglie per titolo di godimento dell'abitazione, area geografica, tipo di comune e caratteristiche della famiglia. Anno 2008

	Spesa mensile per l'abitazione (media in euro)	Reddito netto mensile (media in euro)	Quota spese su reddito (%)	Famiglie in sovraccarico per i costi dell'abitazione (b) (%) (migliaia)	
TITOLO DI GODIMENTO					
Affitto	535	1.923	27,8	30,7	1.428
- a canone ridotto	408	1.836	22,2	19,8	260
- a canone di mercato	585	1.957	29,9	34,9	1.167
Proprietà	322	2.716	11,9	4,9	828
- con mutuo	573	3.173	18,1	9,5	316
- senza mutuo	261	2.605	10,0	3,8	512
Usufrutto/Usò gratuito	197	1.909	10,3	4,4	137
AREA GEOGRAFICA					
Nord	394	2.657	14,8	11,0	1.305
Centro	360	2.642	13,6	9,6	465
Sud e Isole	267	2.065	12,9	7,9	623
TIPO DI COMUNE					
Centro area metropolitana	425	2.711	15,7	15,0	602
Periferia area metropolitana	363	2.404	15,1	11,2	330
Fino a 10,000 ab.	303	2.309	13,1	7,8	574
10,001-50,000 ab.	327	2.496	13,1	7,3	448
50,001 ab. e più	364	2.498	14,6	10,6	440
NUMERO DI COMPONENTI					
Uno	284	1.376	20,6	18,0	1.323
Due	335	2.379	14,1	6,8	454
Tre	386	3.083	12,5	6,7	344
Quattro	398	3.381	11,8	4,5	191
Cinque o più	432	3.660	11,8	6,3	81
TIPOLOGIA FAMILIARE					
Persone sole, fino a 34 anni	340	1.343	25,3	23,7	236
Persone sole, 35-64 anni	316	1.687	18,7	17,4	473
Persone sole, 65 anni e oltre	245	1.153	21,3	16,9	615
Coppie senza figli	337	2.497	13,5	4,9	249
- P.R. (a) fino a 34 anni	454	2.851	15,9	6,8	46
- P.R. (a) 35-64 anni	343	2.819	12,2	5,4	118
- P.R. (a) 65 anni e oltre	296	2.073	14,3	3,9	85
Coppie con figli	397	3.321	12,0	4,9	457
- con figli minori	416	3.061	13,6	6,5	378
- con figli maggiorenni	365	3.767	9,7	2,3	78
Monogenitori	358	2.302	15,5	13,9	305
- con figli minori	400	1.705	23,4	26,1	205
- con figli maggiorenni	334	2.636	12,7	7,1	100
Altra tipologia	364	2.810	13,0	7,3	59
QUINTI DI REDDITO EQUIVALENTE					
Primo	264	867	30,5	27,1	1.337
Secondo	318	1.580	20,1	11,6	573
Terzo	339	2.177	15,6	5,2	257
Quarto	378	2.873	13,2	3,3	162
Quinto	433	4.826	9,0	1,3	65
TOTALE	347	2.465	14,1	9,7	2.393

(a) Viene considerata come persona di riferimento la donna della coppia.

(b) Viene considerata in sovraccarico per i costi dell'abitazione una famiglia che sopporta una spesa superiore o uguale al 40 per cento del reddito disponibile (cfr. Eurostat. The Social Situation in the European Union 2009, Lussemburgo, 2010)

Con riferimento alla struttura familiare, le situazioni di maggiore vulnerabilità (ossia quelle in cui il rapporto tra le spese per l'abitazione e il reddito appare particolarmente elevato) si individuano tra le persone sole, soprattutto tra quelle con meno di 35 anni, spesso in affitto e nella fase iniziale della propria carriera lavorativa (25,3 per cento) e tra gli anziani che, con un reddito inferiore alla media nazionale, destinano alle spese per la casa il 21,3 per cento delle proprie entrate. Non meno critica si presenta la situazione delle famiglie monogenitori con figli minori per le quali il rapporto tra le spese per l'abitazione e il reddito raggiunge il 23,4 per cento. Condizioni migliori si osservano per le famiglie in cui è più probabile siano presenti almeno due percettori di reddito, cioè le coppie e le monogenitori con figli adulti.

Sotto il profilo territoriale, le spese per l'abitazione risultano più onerose nei comuni centro di aree metropolitane, nei comuni alla periferia di queste aree e in quelli di maggiore dimensione demografica. Le spese sono, inoltre, meno elevate nel Mezzogiorno rispetto al Nord del Paese.

Quasi 2 milioni e 400 mila famiglie (9,7 per cento del totale) si trovano in condizione di serio disagio, presentando una quota di spese per l'abitazione sul reddito disponibile superiore al 40 per cento.

Si tratta, in particolare, delle famiglie in affitto (30,7 per cento), di quelle con reddito netto equivalente inferiore al primo quintile della distribuzione (27,1 per cento) e delle famiglie monogenitori con figli minori (26,1 per cento). Il problema riguarda anche le persone sole con meno di 35 anni (23,7 per cento), a conferma delle difficoltà che i più giovani incontrano nel realizzare il progetto di uscita dalla famiglia di origine.

Maggiori difficoltà nel fare fronte alle spese per l'abitazione per le madri sole con figli minori e nel Mezzogiorno

La difficoltà di alcune famiglie nel sostenere le spese dell'abitazione viene messa in evidenza da quanti riferiscono di essersi trovati almeno una volta, nel corso del 2008, in arretrato con il pagamento delle spese per la casa (13,5 per cento delle famiglie) (Tavola 5).

In particolare, è il 12,0 per cento la percentuale di famiglie che si è trovata in ritardo con i pagamenti delle bollette per le utenze domestiche, il 14,0 per cento in arretrato con l'affitto (tra quelle in affitto) e il 7,6 per cento in arretrato con le rate del mutuo (tra quelle che hanno un mutuo da pagare).

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 (23,2 per cento), quelle in affitto (26,9 per cento) e quelle gravate da un mutuo per la casa (17,5 per cento).

Osservando l'andamento degli indicatori sui ritardi nei pagamenti secondo la tipologia familiare, viene confermata anche la situazione di disagio dei monogenitori con figli minori (29,3 per cento). Emerge, però, chiaramente anche un fattore legato all'età e al ciclo di vita della famiglia: valori elevati si riscontrano per le coppie con figli minori (18,1 per cento), le coppie senza figli dove la donna ha meno di 35 anni (14,8 per cento) e le persone sole con meno di 65 anni (14,4 per cento). Nello stesso tempo, le persone sole anziane, sebbene frequentemente in situazione di tensione a causa degli oneri abitativi, si trovano in difficoltà a rispettare i termini dei pagamenti solo nell'8,9 per cento dei casi. In modo analogo, l'analisi a livello territoriale rivela una situazione di difficoltà particolarmente elevata per le famiglie del Mezzogiorno.

L'offerta di case in affitto a canone ridotto più bassa che in Europa

In Italia l'offerta di case in affitto a canone ridotto rispetto ai valori di mercato, generalmente riconducibile a misure di edilizia sociale, è piuttosto modesta. Infatti, riescono a giovare soltanto il 5,3 per cento delle famiglie (Tavola 1) e il 5,2 per cento degli individui, contro una media del 7,7 per cento riferita all'intera popolazione dell'Unione Europea nel 2007⁶.

L'affitto a canone ridotto, diffuso soprattutto nei centri di area metropolitana, dove interessa l'11,0 per cento delle famiglie, è ovviamente più frequente tra le tipologie familiari maggiormente vulnerabili sotto il profilo socio-economico. Si tratta, in particolare, delle famiglie con un solo genitore (9,1 per cento), di quelle appartenenti al primo e al secondo quintile di reddito equivalente (con percentuali, rispettivamente, del 7,7 e del 6,9 per cento) e di quelle più numerose, con incidenze del 6,9 per cento tra le famiglie di 5 componenti e oltre e del 7,8 per cento tra le famiglie di altra tipologia (comprendenti le famiglie plurinucleari e quelle a struttura particolarmente complessa). Accedono meno frequentemente a questo tipo di affitto le famiglie più giovani, come le persone sole con meno di 35 anni (4,2 per cento) e le giovani coppie senza figli (3,1 per cento).

⁶ Eurostat. The Social Situation in the European Union 2009, Lussemburgo, 2010.

In Italia, nel 2007, risultano erogati circa 300 milioni di euro come contributo per coprire in tutto o in parte le spese di affitto delle famiglie con maggiori difficoltà economiche (Tavola 6). Tali interventi, provenienti in modo particolare dal Fondo Sociale per l'Affitto, riescono a raggiungere solo una piccola parte delle famiglie gravate dagli oneri abitativi più ingenti. Le famiglie che riescono a beneficiare di questi contributi sono infatti soltanto 255 mila, ovvero il 5,5 per cento di quelle che vivono in affitto, e il contributo che queste ricevono arriva a coprire, in media, il 25,1 per cento del canone.

Tavola 5 - Famiglie in arretrato con il pagamento delle spese per la casa per titolo di godimento dell'abitazione, area geografica, tipo di comune e caratteristiche della famiglia. Anno 2008 (per 100 famiglie con le stesse caratteristiche)

	In arretrato con le utenze domestiche	In arretrato con l'affitto (c)	In arretrato con le rate del mutuo (d)	In arretrato con le spese per la casa
TITOLO DI GODIMENTO				
Affitto	22,0	14,0		26,9
- a canone ridotto	23,0	12,1		26,0
- a canone di mercato	21,7	14,8		27,2
Proprietà	9,0		7,6	9,8
- con mutuo	13,6		7,6	17,5
- senza mutuo	7,9			7,9
Usufrutto/Usso gratuito	13,5			13,5
AREA GEOGRAFICA				
Nord	9,1	12,2	6,5	10,6
Centro	11,7	11,4	7,4	13,1
Sud e Isole	16,7	18,3	11,1	18,0
TIPO DI COMUNE				
Centro area metropolitana	12,2	14,4	9,5 (b)	14,4
Periferia area metropolitana	14,3	15,8	--	15,7
Fino a 10,000 ab.	10,4	13,3	7,2	11,4
10,001-50,000 ab.	11,6	13,7	7,7	12,9
50,001 ab. e più	13,8	13,3	8,5 (b)	15,4
NUMERO DI COMPONENTI				
Uno	9,9	10,2	6,9 (b)	11,3
Due	9,6	12,7	5,1 (b)	10,8
Tre	12,8	17,0	6,9	14,4
Quattro	15,1	17,0	9,8	16,7
Cinque o più	23,5	24,0	12,0 (b)	25,3
TIPOLOGIA FAMILIARE				
Persone sole, fino a 34 anni	13,0	--	--	14,4
Persone sole, 35-64 anni	12,2	14,4	8,5 (b)	14,4
Persone sole, 65 anni e oltre	7,4	5,4 (b)	--	8,0
Coppie senza figli	7,9	10,2 (b)	4,3 (b)	8,9
- P.R. (a) fino a 34 anni	11,8	--	--	14,8
- P.R. (a) 35-64 anni	8,1	--	--	8,9
- P.R. (a) 65 anni e oltre	6,5	--	--	7,2
Coppie con figli	14,2	17,7	8,9	15,8
- con figli minori	16,1	19,1	8,9	18,1
- con figli maggiorenni	11,1	13,5 (b)	9,2 (b)	12,0
Monogenitori	18,3	18,3	--	20,0
- con figli minori	25,3	25,8	--	29,3
- con figli maggiorenni	14,3	11,0 (b)	--	14,8
Altra tipologia	14,9	17,8 (b)	--	16,8
QUINTI DI REDDITO EQUIVALENTE				
Primo	21,6	22,2	16,3 (b)	23,2
Secondo	13,8	17,3	10,1 (b)	15,6
Terzo	10,5	7,7	9,7 (b)	11,8
Quarto	8,6	8,7 (b)	5,8 (b)	9,8
Quinto	5,7	6,1 (b)	4,9 (b)	6,8
TOTALE	12,0	14,0	7,6	13,5

(a) Viene considerata come persona di riferimento la donna della coppia.

(b) Dato statisticamente poco significativo, perchè corrispondente ad una numerosità campionaria compresa tra 20 e 49 unità.

(c) Per le sole famiglie che pagano l'affitto.

(d) Per le sole famiglie che pagano il mutuo.

Maggiormente interessate a questo tipo di interventi sono i monogenitori con figli minori (9,5 per cento), le persone sole di 65 anni e oltre (8,3 per cento), le famiglie nei primi due quinti di reddito equivalente (7,7 per cento). Sotto il profilo territoriale sono le famiglie che risiedono al Nord (6,5 per cento), nei comuni periferici delle aree metropolitane (6,8 per cento) e in quelli con meno di 50.000 abitanti (6,3 per cento), quelle che più frequentemente delle altre riescono a giovare di questi contributi.

È interessante notare, inoltre, che la copertura di questi interventi non si sovrappone perfettamente alle situazioni in cui si rilevano costi connessi all'abitazione particolarmente elevati rispetto al reddito. Non si osserva, infatti, una marcata differenza, nella frequenza dei destinatari dei contributi, tra le famiglie che destinano il 40 per cento e oltre del proprio reddito alle spese per la casa (7,2 per cento) e le altre famiglie in affitto (4,8 per cento). Le prime, peraltro, si giovano di un minore contributo in rapporto all'affitto (17,7 per cento), poco più della metà di quello su cui possono contare le famiglie meno gravate dalle spese per la casa (29,9 per cento).

Tavola 6 - Famiglie che hanno ricevuto contributi pubblici nell'anno precedente, importo dei contributi e quota sull'affitto pagato, per area geografica, tipo di comune e caratteristiche della famiglia. Anno 2008

	Riceve contributi pubblici per l'affitto (d)		Contributo mensile medio (e) (media in euro)	Quota del contributo sull'affitto (e) (%)
	(migliaia)	(%)		
AREA GEOGRAFICA				
Nord	153	6,5	120	28,8
Centro	30 (c)	3,6 (c)	87 (c)	18,0 (c)
Sud e Isole	73	4,9	60	19,1
TIPO DI COMUNE				
Centro area metropolitana	38 (c)	3,2	74 (c)	18,9 (c)
Periferia area metropolitana	45 (c)	6,8	77 (c)	19,9 (c)
Fino a 10,000 ab.	59 (c)	6,6	104 (c)	29,6 (c)
10,001-50,000 ab.	61	6,0	102	26,9
50,001 ab. e più	53 (c)	5,7 (c)	125 (c)	26,8 (c)
NUMERO DI COMPONENTI				
Uno	82	5,0	88	25,6
Due	48 (c)	4,2 (c)	79 (c)	20,7 (c)
Tre	58 (c)	6,6 (c)	95 (c)	20,7 (c)
Quattro	40 (c)	5,9 (c)	127 (c)	30,5 (c)
Cinque o più	--	--	--	--
TIPOLOGIA FAMILIARE				
Persone sole, fino a 34 anni	--	--	--	--
Persone sole, 35-64 anni	26 (c)	3,5 (c)	106 (c)	33,4 (c)
Persone sole, 65 anni e oltre	50 (c)	8,3 (c)	80 (c)	23,6 (c)
Coppie senza figli	--	--	--	--
- P.R. (a) fino a 34 anni	--	--	--	--
- P.R. (a) 35-64 anni	--	--	--	--
- P.R. (a) 65 anni e oltre	--	--	--	--
Coppie con figli	99	6,6	110	25,8
- con figli minori	91	8,1	112	26,6
- con figli maggiorenni	--	--	--	--
Monogenitori	40 (c)	6,9 (c)	101 (c)	24,2 (c)
- con figli minori	28 (c)	9,5 (c)	105 (c)	26,8 (c)
- con figli maggiorenni	--	--	--	--
Altra tipologia	--	--	--	--
REDDITO PRINCIPALE				
Lavoro dipendente	133	5,3	117	27,6
Lavoro autonomo	--	--	--	--
Pensioni e trasferimenti pubblici	99	6,9	79	22,5
Altri redditi	--	--	--	--
QUINTI DI REDDITO EQUIVALENTE				
Primo	90	7,1	60	20,2
Secondo	97	8,5	100	22,7
Terzo	43 (c)	4,4 (c)	112 (c)	24,6 (c)
Quarto	21 (c)	2,7 (c)	225 (c)	48,6 (c)
Quinto	--	--	--	--
SOVRACCARICO SPESE PER L'ABITAZIONE RISPETTO AL REDDITO (b)				
In sovraccarico	132	9,2	82	20,1
Non in sovraccarico	124	3,8	117	30,7
TOTALE	256	5,5	99	25,1

(a) Viene considerata come persona di riferimento la donna della coppia.

(b) Spese per l'abitazione superiori o uguali al 40 per cento del reddito.

(c) Dato statisticamente poco significativo, perché corrispondente ad una numerosità campionaria compresa tra 20 e 49 unità.

(d) Per le sole famiglie in affitto.

(e) Per le sole famiglie che ricevono contributi pubblici per l'affitto.

300 mila famiglie hanno rinegoziato il mutuo nel 2008

Nel 2008 sono state circa 300 mila le famiglie gravate da un mutuo per la casa (il 9,0 per cento di quelle con un mutuo), che hanno ottenuto da Banche o Società Finanziarie condizioni differenti rispetto a quelle stipulate inizialmente⁷ (Tavola 7).

La frequenza delle rinegoziazioni è maggiore tra le famiglie mutuatari residenti al Nord (10,6 per cento) e al Centro (9,2 per cento), mentre è molto limitata nel Mezzogiorno (3,6 per cento).

Il ricorso a nuove condizioni sui mutui aumenta con il livello di reddito ed è minima per le famiglie nel quinto più povero (4,8 per cento), lasciando supporre che le classi sociali più basse siano riuscite meno delle altre a districarsi tra gli ostacoli burocratici connessi a tali operazioni. Va, tuttavia, precisato che la frequenza dei cambiamenti è comunque più elevata per le famiglie con una maggiore incidenza delle spese per l'abitazione sul reddito (12,6 per cento)⁸.

Per quanto riguarda il tipo di cambiamento ottenuto⁹, quello più frequente ha riguardato il passaggio dal tasso variabile al tasso fisso (43,4 per cento) che rende le famiglie più sicure di fronte all'incertezza dei mercati finanziari. Rilevante è anche la percentuale di famiglie che hanno ottenuto una riduzione del tasso di interesse (22,4 per cento) e/o un allungamento della durata (20,9 per cento) allo scopo di ridurre il carico delle spese correnti e, nel secondo caso, di dilazarle ulteriormente.

Tavola 7 - Famiglie che hanno ottenuto cambiamenti nelle condizioni del mutuo, per area geografica, quinti di reddito familiare equivalente e sovraccarico delle spese per l'abitazione rispetto al reddito. Anno 2008 (per 100 famiglie con le stesse caratteristiche)

	CAMBIAMENTO CONDIZIONI SUL MUTUO				
	SI			NO	Totale
	Ricontrattando le condizioni con la stessa banca	Portando il mutuo ad altra banca	Totale		
AREA GEOGRAFICA					
Nord	8,4	2,2 (b)	10,6	89,4	100,0
Centro	6,9	2,3 (b)	9,2	90,8	100,0
Sud e Isole	--	--	3,6 (b)	96,4	100,0
QUINTI DI REDDITO EQUIVALENTE					
Primo	--	--	--	95,2	100,0
Secondo	6,9 (b)	--	7,8 (b)	92,2	100,0
Terzo	7,2 (b)	--	9,1	90,8	100,0
Quarto	7,7	1,8 (b)	9,5	90,5	100,0
Quinto	7,2	2,6 (b)	9,8	90,2	100,0
SOVRACCARICO SPESE PER L'ABITAZIONE RISPETTO AL REDDITO (a)					
In sovraccarico	9,1 (b)	--	12,6 (b)	87,4	100,0
Non in sovraccarico	6,9	1,7	8,6	91,4	100,0
TOTALE	7,1	1,9	9,0	91,0	100,0

(a) Spese per l'abitazione superiori o uguali al 40 per cento del reddito.

(b) Dato statisticamente poco significativo, perchè corrispondente ad una numerosità campionaria compresa tra 20 e 49 unità.

⁷ La frequenza di tali cambiamenti può avere ricevuto una spinta dalle innovazioni con la Legge 40/2007 (Decreto Bersani) per la liberalizzazione del mercato dei mutui immobiliari: soppressione delle spese notarili per la cancellazione delle ipoteche, abolizione delle penali per l'estinzione anticipata, portabilità del mutuo. In parte, può avere giocato un ruolo importante anche la successiva Convenzione tra l'ABI e il Ministero dell'Economia (giugno 2008), che ha introdotto la possibilità, per i mutuatari a tasso variabile, di passare ad un tasso fisso inferiore, prevedendo la regolazione alla scadenza del mutuo, con un allungamento della durata nel caso in cui i tassi non siano scesi nel frattempo.

⁸ Il cambiamento delle condizioni può avere determinato una riduzione delle spese, cosicché anche tra le famiglie che ora, ex-post, non sono gravate da spese per l'abitazione che raggiungono o superano il 40 per cento del reddito, il fattore determinante può essere stato proprio la gravosità del mutuo.

⁹ Le famiglie potevano indicare più di un motivo.

GLOSSARIO

Reddito netto

Il reddito netto familiare considerato dall'indagine è pari alla somma dei redditi da lavoro dipendente e autonomo, di quelli da capitale reale e finanziario, delle pensioni e degli altri trasferimenti pubblici e privati al netto delle imposte personali, dell'ICI e dei contributi sociali a carico dei lavoratori dipendenti ed autonomi. Da questa somma vengono sottratti anche i trasferimenti versati ad altre famiglie (per esempio, gli assegni di mantenimento per un ex-coniuge). I redditi da lavoro dipendente comprendono il valore figurativo dell'auto aziendale concessa per uso privato ma non i buoni pasto e gli altri *fringe benefits* non monetari. Non sono compresi gli eventuali beni prodotti dalla famiglia per il proprio consumo (autoconsumo).

Nella presente *Statistica in breve* il reddito familiare è considerato al netto degli affitti figurativi.

Scala di equivalenza

Un'operazione necessaria per misurare la disuguaglianza dei redditi consiste nell'ordinare le famiglie in base al reddito, dal più basso al più alto. Questo ordinamento richiede il confronto del reddito di ogni famiglia con quello di tutte le altre. Per confrontare i redditi, tuttavia, è necessario tener conto del fatto che le famiglie più numerose hanno maggiori bisogni. Un modo estremo di considerare la diversa composizione familiare è quello di ordinare le famiglie in base al reddito *pro-capite*, cioè al reddito familiare diviso per il numero di componenti. Una simile soluzione, tuttavia, ignora completamente le 'economie di scala', cioè il fatto che i costi di una famiglia non sono perfettamente proporzionali al numero di componenti. Per esempio, la bolletta del gas di una famiglia di quattro persone non è, in generale, precisamente pari a quattro volte la spesa di una persona sola. Per questa ragione, si utilizzano le scale di equivalenza. Una scala di equivalenza è un insieme di parametri che vengono utilizzati per dividere il reddito familiare in modo da ottenere un reddito 'equivalente', che tiene conto della diversa composizione delle famiglie. In questa *Statistica in breve*, per ogni famiglia, il parametro utilizzato per calcolare il reddito equivalente è pari alla somma di più coefficienti individuali (1 per il primo adulto, 0,5 per ogni altro adulto e 0,3 per ogni minore di 14 anni). Questa scala di equivalenza, raccomandata dall'Ocse, è attualmente impiegata da Eurostat per il calcolo degli indicatori di disuguaglianza compresi nelle statistiche ufficiali dell'Unione Europea.