

Dossier 4

“L’accesso alla casa d’abitazione in Italia: proprietà, mutui, affitti e spesa delle famiglie”

**Audizione del Presidente dell’Istituto nazionale di statistica, Luigi Biggeri
presso le Commissioni congiunte
V del Senato della Repubblica “Programmazione economica, Bilancio”
V della Camera dei Deputati “Bilancio, Tesoro e Programmazione”**

Roma, 17 Luglio 2007

L'accesso alla casa d'abitazione in Italia: proprietà, mutui, affitti e spesa delle famiglie

Nel Documento di programmazione economico-finanziaria si constatata che “il funzionamento del mercato della casa e degli affitti resta una delle preoccupazioni principali soprattutto per i giovani” e, tra le ipotesi di nuove iniziative da inserire nella prossima legge finanziaria, si menzionano esplicitamente “la riduzione dell’ICI sulla prima casa e una detrazione a favore degli affittuari”, come misure volte ad accrescere l’equità fiscale, a migliorare il funzionamento dei mercati immobiliari e a sostenere il reddito¹. L’Istat ha già presentato in questa stessa sede un contributo conoscitivo sulla situazione delle famiglie rispetto all’abitazione, con particolare riferimento ad affitti e mutui nel 2004 (Audizione del 17 ottobre 2005). Nel presente dossier, basato sulla recente *Indagine sui consumi delle famiglie* e aggiornato al 2006, l’Istituto propone un’analisi delle condizioni di titolarità della casa d’abitazione e dell’incidenza d’affitti e mutui sulla spesa di diverse tipologie familiari (per età, classi di spesa, aree geografiche, composizione familiare), facendo riferimento alle proposte menzionate nel DPEF.²

La forma d’occupazione dell’abitazione

Nel 2006 il 73,3 per cento delle famiglie residenti (17,3 milioni su un totale di 23,6) e il 74,7 per cento degli individui (43,6 milioni) viveva in abitazioni di proprietà. Un ulteriore 9,1 per cento di famiglie (2,1 milioni) e l’8,7 per cento di individui beneficiava di alloggi in usufrutto o ad uso gratuito. Il rimanente 17,7 per cento di famiglie (4,2 milioni) e 16,6 per cento d’individui (9,7 milioni) era in affitto (Tavola 1).

Rispetto al 2004, a fronte di un aumento di 750mila famiglie (e solo 830mila individui), la quota degli affittuari – sia in termini di famiglie che di popolazione – si è ridotta di quasi un punto percentuale, mentre sono aumentate le quote di proprietari (di 0,4 punti, pari a 650mila famiglie e 800mila individui) e beneficiari ad altro titolo (0,5 punti). Le famiglie proprietarie gravate da mutui sono invece aumentate dal 9,6 al 10,1 per cento del totale (da 2,2 a 2,4 milioni, corrispondenti a 6,4 milioni di individui).

L’incremento della consistenza dei mutui segnalato nel DPEF, quindi, trova corrispettivo in un aumento della quota di popolazione con abitazione di proprietà consistente anche solo con riferimento all’ultimo biennio, e che rafforza una composizione già polarizzata a confronto con altri paesi europei. D’altro canto, pure l’aumento importante nei valori immobiliari rilevato nel Documento pare aver aggravato le difficoltà per i gruppi sociali con minor possibilità di spesa. Si osservano, infatti, sia un aumento notevole della quota di beneficiari “ad altro titolo” degli alloggi, sia differenze importanti nell’accesso alla proprietà sul territorio, per classi di consumo e per tipologie familiari.

¹ In riferimento all’ICI, si ipotizza una riforma delle detrazioni, con l’intento duplice di ridurre la tassazione e migliorare la distribuzione del carico tributario, che attualmente “provocano forti disparità” tra abitazioni in piccoli e grandi centri in termini di quote di proprietari esenti. “Allo stesso tempo, occorre preservare il reddito di coloro che non posseggono un’abitazione e vivono in affitto prevedendo un sistema di detrazioni in funzione delle aree geografiche in linea con le modifiche che si adotteranno per l’ICI”, considerando parallelamente una revisione del trattamento fiscale dei redditi da locazione, nell’ambito della riforma della tassazione dei redditi da capitale.

² In questo dossier si è scelto di utilizzare i dati di spesa provenienti dall’indagine sui consumi, perché rispetto a quelli sul reddito derivati dall’indagine su *Reddito e condizioni di vita* consentono di tracciare l’evoluzione del fenomeno fino al 2006 anziché al 2004, nonché per la rilevanza propria del concetto di (capacità di) spesa delle famiglie nelle analisi sottostanti il DPEF. Coerentemente, i valori (e l’incidenza) sono stati riportati in termini monetari, senza correzioni di equivalenza per la composizione familiare.

Da un punto di vista territoriale, la quota di famiglie proprietarie è più elevata, e in aumento, nel Nord e ancor più nel Centro, dove corrispondentemente si registra anche il calo più consistente nella quota di affittuari. È invece in diminuzione, e inferiore di quasi cinque punti percentuali, nel Mezzogiorno, dove sono però cresciute le famiglie beneficiarie dell'alloggio a titolo d'usufrutto o uso gratuito.

Considerando la classe d'età della persona di riferimento (PR) della famiglia, è possibile leggere il ciclo di vita degli individui in relazione all'alloggio. Tra i 2,1 milioni di famiglie 'giovani' (PR di età inferiore ai 35 anni), corrispondenti a 4,8 milioni di individui, si rileva infatti una quota di proprietari notevolmente inferiore alla media (il 50,8 contro il 73,3 per cento) e, insieme, una più elevata quota di mutuatari (il 18,9 contro il 10,1 per cento). In ragione di una minor diffusione della proprietà, tra le famiglie giovani si osservano quote quasi doppie rispetto alla media sia di affittuari (il 32,7 contro il 17,7 per cento) che di usufruttuari (il 16,5 contro il 9,1 per cento). All'altro estremo, dei circa 8 milioni di famiglie anziane (PR di 65 anni e oltre), corrispondenti a 14,7 milioni di individui, solo il 12,8 per cento (pari a un milione di famiglie) risultava in affitto, e appena l'1,8 per cento titolare di mutui. Al riguardo, si rileva anche come nel periodo 2004-2006, a fronte di un aumento del 3,3 per cento nel numero complessivo delle famiglie, quelle 'giovani' siano diminuite leggermente in numero (50mila) e in misura assai più consistente come quota, passando dal 9,6 al 9,1 per cento del totale: un fatto, questo, che appare legato ad aspetti più di natura economica che demografica e sociale, indicando nelle difficoltà d'accesso all'alloggio un fattore di ritardo del momento di creazione della famiglia. Chi compie questo passo è, in misura crescente, chi dispone già di una casa in proprietà o in uso gratuito, in quanto diminuisce di 0,6 punti percentuali la quota di affittuari e, leggermente, anche quella dei mutuatari, il cui aumento complessivo è dovuto interamente alle famiglie con PR tra i 35 e i 64 anni.

Tavola 1 - Famiglie e individui per titolo di godimento dell'abitazione e alcune caratteristiche - Anno 2006

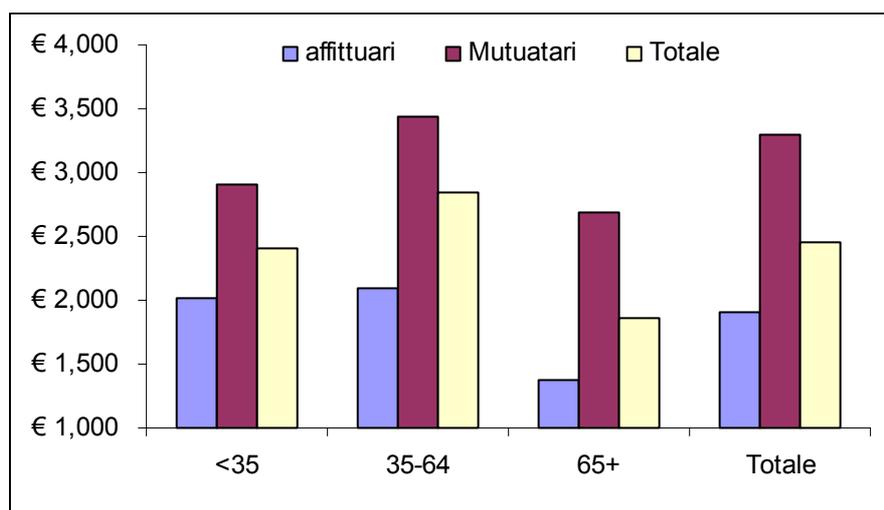
	Famiglie (migliaia)	Individui (migliaia)	Usufrutto o uso gratuito		Affitto		Proprietà (totale)		Proprietà con Mutuo	
			Famiglie		Famiglie		Famiglie		Famiglie	
			(migliaia)	%	(migliaia)	%	(migliaia)	%	(migliaia)	%
Ripartizioni geografiche										
Nord	11378	26458	874	(7.7)	2058	(18.1)	8446	(74.2)	1488	(13.1)
Centro	4598	11244	421	(9.2)	718	(15.6)	3459	(75.2)	444	(9.7)
Mezzogiorno	7591	20669	840	(11.1)	1386	(18.3)	5365	(70.7)	447	(5.9)
Età persona di riferimento										
<35	2146	4756	354	(16.5)	702	(32.7)	1091	(50.8)	405	(18.9)
35-64	13337	38903	1171	(8.8)	2424	(18.2)	9743	(73.0)	1829	(13.7)
65+	8083	14712	610	(7.5)	1036	(12.8)	6438	(79.6)	146	(1.8)
Tipologie familiari										
persona sola. < 35 anni	728	728	123	(16.9)	288	(39.5)	318	(43.6)	100	(13.8)
persona sola 35-64 anni	2477	2476	264	(10.7)	668	(27.0)	1545	(62.4)	260	(10.5)
persona sola >= 65 anni	3481	3480	426	(12.2)	546	(15.7)	2509	(72.1)	30	(.9)
Coppia senza figli P.R. <35	450	900	73	(16.1)	121	(26.9)	257	(57.0)	124	(27.5)
Coppia senza figli P.R. 35-64	1700	3399	97	(5.7)	259	(15.2)	1344	(79.1)	239	(14.1)
Coppia senza figli P.R. >= 65	2613	5224	106	(4.1)	237	(9.1)	2270	(86.9)	50	(1.9)
Coppia con 1 figlio	4184	12548	350	(8.4)	627	(15.0)	3207	(76.6)	637	(15.2)
Coppia con 2 figli	3993	15969	396	(9.9)	560	(14.0)	3037	(76.1)	605	(15.2)
Coppia con 3 o più figli	971	4998	98	(10.1)	178	(18.4)	694	(71.5)	108	(11.1)
Monogenitore	1715	4048	119	(7.0)	418	(24.4)	1178	(68.7)	117	(6.8)
Altra tipologia	1255	4600	82	(6.5)	261	(20.8)	912	(72.7)	110	(8.8)
Classi di consumo										
fino a 2000 euro	11591	23280	1164	(10.0)	2838	(24.5)	7589	(65.5)	622	(5.4)
da 2000 a 3000 euro	6058	16857	512	(8.5)	783	(12.9)	4763	(78.6)	761	(12.6)
da 3000 a 4000 euro	2848	8619	239	(8.4)	265	(9.3)	2344	(82.3)	437	(15.4)
più di 4000 euro	3070	9616	219	(7.1)	276	(9.0)	2574	(83.8)	559	(18.2)
Totale	23567	58371	2135	(9.1)	4162	(17.7)	17271	(73.3)	2379	(10.1)

Fonte: Istat, Indagine sui consumi delle Famiglie – Anno 2006

Nell'ambito delle tipologie familiari, le quote di affittuari sono particolarmente elevate per le persone singole (soprattutto di età inferiore ai 35 anni: il 39,5 per cento); tra queste, inoltre, risultano in aumento nelle classi d'età estreme (giovani e anziani); all'opposto, i proprietari sono più rappresentati tra le coppie senza figli, che mediamente risultano avere maggior potere economico.

L'accesso alla proprietà immobiliare è evidentemente condizionato dalla capacità di spesa: in affitto vivono, infatti, ben il 24,5 per cento delle famiglie e il 25,3 per cento degli individui nella classe di consumo fino ai 2000 euro mensili, che è anche la più numerosa, raccogliendo circa 11,6 milioni di famiglie e 23,3 milioni di individui. In questa classe, d'altronde, solo il 5,4 per cento delle famiglie risulta intestatario di mutui; all'estremo opposto, la classe di consumo superiore ai 4000 euro (3,1 milioni di famiglie e 9,6 di individui) è quella in cui si riscontrano le quote più alte di abitazione in proprietà (superiori all'80 per cento) e mutuatari (oltre il 18 per cento). Queste differenze di spesa tra mutuatari e affittuari, presenti in tutte le tipologie familiari, variano notevolmente in funzione dell'età della persona di riferimento che, ovviamente, condiziona anche i livelli assoluti di spesa (Figura 1).

Figura 1 - Spesa media familiare mensile per classe d'età della persona di riferimento: totale e per le categorie di affittuari e mutuatari



Fonte: Istat, Indagine sui consumi delle Famiglie – Anno 2006

La spesa per affitti e mutui: andamento e incidenza sui consumi delle famiglie

Come risulta dalla Tavola 2, la spesa media per affitti nel 2006 era pari a 340 euro mensili, compendiando importi medi più modesti nel Mezzogiorno (266 euro) e più elevati nel Centro (393 euro) e, in riferimento alle classi d'età delle persone di riferimento delle famiglie, importi più elevati per quelle 'giovani', anche perché presumibilmente titolari di contratti più recenti, e minori per quelle anziane. Nel biennio 2004-2006, gli importi medi degli affitti sono aumentati del 10,6 per cento in termini nominali; poiché nel contempo la spesa totale media delle famiglie affittuarie è aumentata del 2,4 per cento (da 1860 a 1905 euro mensili), ne risulta un aumento di incidenza di 1,4 punti percentuali (dal 16,5 al 17,9 per cento). Si tratta, invero, di cifre relativamente modeste – eccezion fatta per le famiglie 'giovani' e per quelle con spesa inferiore ai 2000 euro (con un'incidenza, in entrambi questi casi, del 24,6 per cento) – e che, come può intuirsi anche dai dati medi per categorie, contemperano realtà molto diverse.

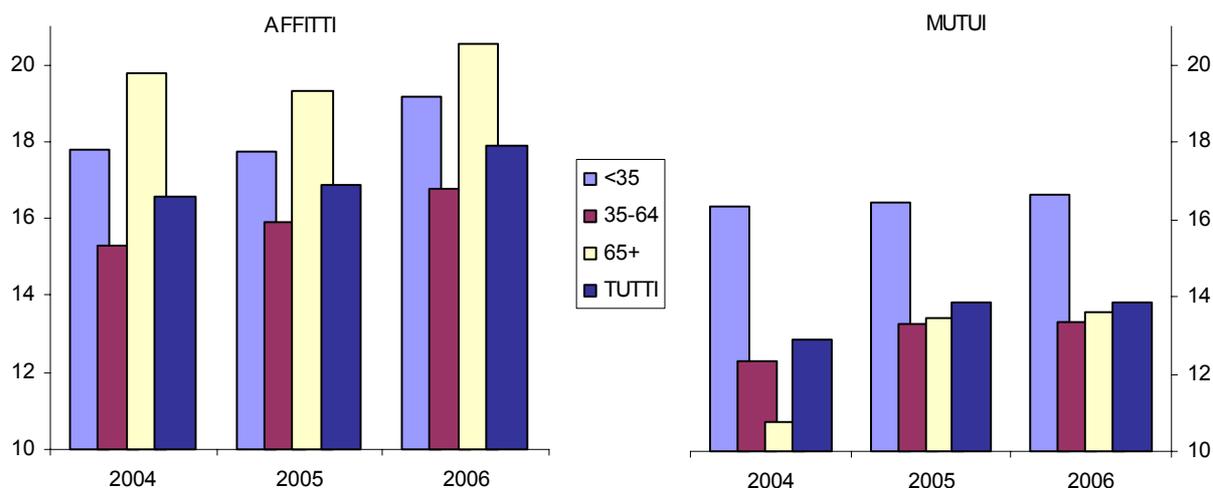
Nel caso dei mutui, la spesa mensile nel 2006 era di 458 euro in media. Rispetto agli affitti, si osservano differenze simili tra le categorie, ma meno accentuate in tutte le tipologie considerate. Inoltre, pur pagando rate mensili mediamente più elevate degli affitti, la popolazione dei mutuatari risulta avere anche una capacità di spesa mediamente superiore rispetto a quella degli affittuari, per cui l'incidenza sulla spesa familiare è, nel complesso, inferiore (13,9 per cento). Rispetto al 2004, tuttavia, si osserva un aumento di un punto percentuale dell'incidenza, per effetto di una crescita del 9,0 per cento nell'importo medio delle rate mensili di mutuo, e dell'1,3 per cento nella spesa familiare dei mutuatari. Nondimeno, anche per i mutuatari, l'incidenza per le famiglie con capacità di spesa inferiore ai 2000 euro risulta particolarmente elevata: il 26,8 per cento in media, un livello prossimo alla soglia del 30 per cento considerata convenzionalmente come limite di sostenibilità.

Tavola 2 - Spesa media per affitti e mutui e incidenza sulla spesa totale - Anno 2006 (euro e %)

	Affitto		Mutuo	
	importo medio mensile	Incidenza sulla spesa totale	importo medio mensile	Incidenza sulla spesa totale
Ripartizioni geografiche				
Nord	372	17.7	473	13.5
Centro	393	20.5	464	14.7
Mezzogiorno	266	16.6	401	14.7
Classe di età della p.r.				
<35	386	19.1	485	16.6
35-64	352	16.8	459	13.4
65+	282	20.5	365	13.6
Tipologie familiari				
P.S. < 35 anni	397	24.6	473	19.2
P.S. 35-64 anni	364	22.8	430	17.0
P.S. >= 65 anni	268	25.8	326	15.5
Coppia senza figli con P.R. < 35 anni	424	20.9	479	15.8
Coppia senza figli con P.R. 35-64 anni	391	17.1	475	12.9
Coppia senza figli con P.R. >= 65 anni	295	18.7	353	12.9
Coppia con 1 figlio	349	14.3	471	13.8
Coppia con 2 figli	341	14.7	463	12.5
Coppia con 3 o più figli	336	13.0	474	13.7
Monogenitore	315	17.0	436	14.8
Altra tipologia	342	15.9	436	13.4
Classi di consumo				
fino a 2000 euro	304	24.6	409	26.8
da 2000 a 3000 euro	394	16.4	451	18.2
da 3000 a 4000 euro	429	12.5	469	13.5
più di 4000 euro	475	8.0	514	8.2
Totale	340	17.9	458	13.9

Fonte: Istat, Indagine sui consumi delle Famiglie – Anno 2006

Figura 2 - Incidenza di affitti e mutui per classe d'età della persona di riferimento – Anni 2004-2006



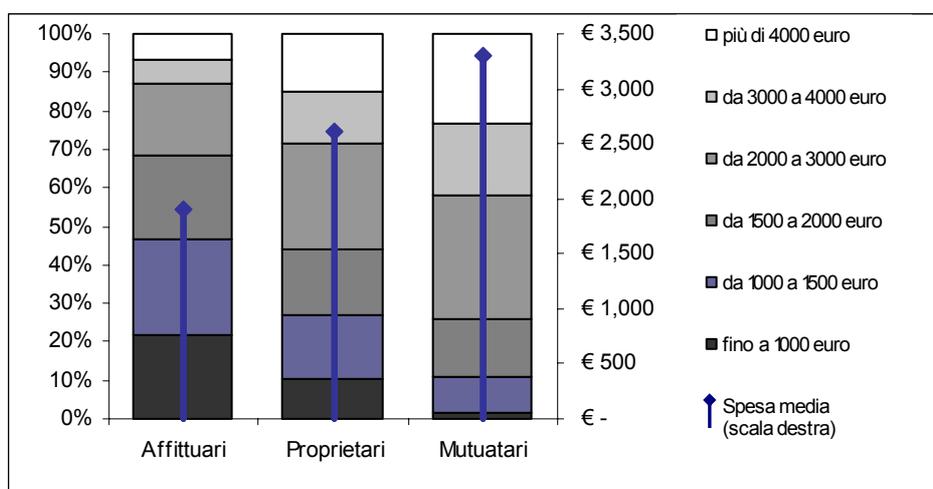
Fonte: Istat, Indagine sui consumi delle Famiglie – Anni 2004, 2005, 2006

Osservazioni conclusive

In relazione alle ipotesi formulate (ancorché non quantificate) nel DPEF – detrazioni per gli affittuari, revisione del trattamento fiscale sulle locazioni e riduzione della tassazione sulla prima casa – le informazioni presentate consentono di trarre alcune indicazioni di massima:

- Data la natura di bene primario che gli italiani attribuiscono all'abitazione, e in ragione degli effetti dell'aumento dei valori immobiliari, non stupisce che gli affittuari risultino essere i soggetti economicamente più deboli in quasi tutte le categorie considerate, mentre i mutuatari risultano essere quelli con la maggior capacità di spesa (superiore ai 3000 euro mensili): oltre il 20 per cento delle famiglie affittuarie ricade nel gruppo con una spesa complessiva per consumi inferiore a 1000 euro al mese, e un altro 25 per cento a meno di 1500 euro (in totale, di circa 2 milioni di famiglie e oltre 3,6 milioni di individui); nel caso dei mutuatari, questi gruppi insieme rappresentano appena l'11 per cento (Figura 3).

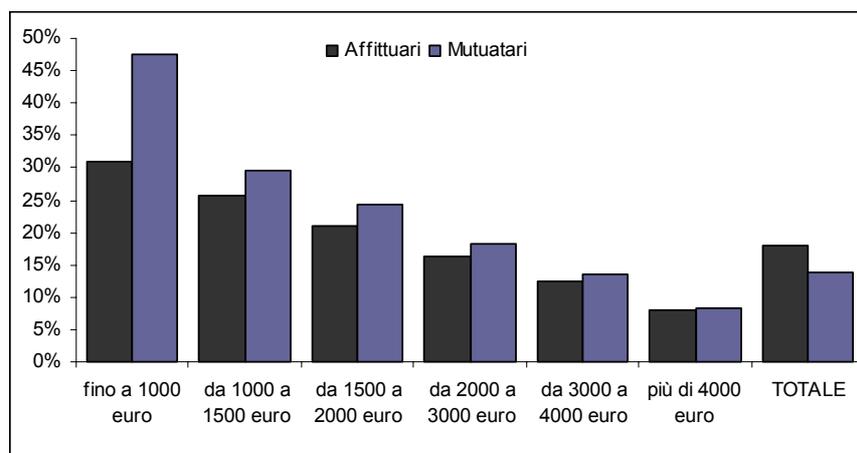
Figura 3 - Composizione delle famiglie affittuarie, proprietarie e con mutui in essere, per classi di consumo e spesa media familiare mensile - Anno 2006 (valori percentuali ed euro)



Fonte: Istat, Indagine sui consumi delle Famiglie – Anno 2006

- Nel complesso, tra il 2004 e il 2006 la quota degli alloggi in proprietà è complessivamente cresciuta. Per alcune categorie e, segnatamente, per i giovani, l'accesso all'alloggio sembra però essere divenuto più difficile in qualsiasi forma, spingendo a procrastinare anche il processo di costituzione di nuove famiglie a partire da quelle d'origine.
- Nel biennio considerato, gli importi medi degli affitti sono aumentati del 10,6 per cento, e del 9,0 per cento quelli delle rate di mutuo, con un incremento della loro incidenza sulla spesa familiare di 1,4 e 1,0 punti percentuali rispettivamente. Tali variazioni, tuttavia, fanno riferimento ai valori medi dei contratti in essere, mentre le variazioni sulle incidenze sulle singole famiglie dipendono dalle specifiche situazioni.
- Considerando che gli affittuari sono 4,2 milioni di famiglie (di cui 700 mila con persona di riferimento sotto i 35 anni) e i canoni medi mensili di locazione pari a 340 euro, la spesa totale per gli affitti delle case d'abitazione – su cui applicare eventuali detrazioni per i locatari e revisioni d'aliquota per i locatori – risulta pari a 17,0 miliardi di euro annui.
- La platea dei proprietari di prima casa d'abitazione, destinatari di una possibile revisione delle detrazioni e riduzione complessiva della tassazione, consiste in 17,3 milioni di famiglie (650mila in più del 2004), di cui 1,1 milioni (2,5 di individui) con persona di riferimento d'età inferiore ai 35 anni.
- L'incidenza delle rate di mutuo e affitto è molto diversa in ragione della spesa familiare complessiva (Figura 4) e, in subordine, dell'età della persona di riferimento. Nell'ambito dei mutuatari (2,4 milioni di famiglie, 6,4 milioni d'individui), l'incidenza arriva al 28,6 per cento nel caso delle famiglie 'giovani' (che, quindi, hanno acceso il mutuo recentemente, con valori immobiliari più elevati) con spesa familiare sotto i 2000 euro, e addirittura al 45 per cento quelli con spesa inferiore ai 1000 euro mensili che, tuttavia, rappresentano un'esigua minoranza. Anche nel caso degli affitti, per i giovani con spesa complessiva per consumi sotto i 2000 euro mensili (l'11 per cento sul totale degli affittuari, pari a circa 450 mila famiglie e oltre 900 mila individui) l'incidenza è, in media, pari al 28,1 per cento della spesa mensile. Infine, l'incidenza dell'affitto supera il 30 per cento della spesa complessiva per le circa 900 mila famiglie con consumi mensili inferiori ai 1000 euro.

Figura 4 - Incidenza delle spese per affitto e rate di mutuo sulle famiglie affittuarie e mutuarie, per classi di spesa media familiare mensile - Anno 2006 (valori percentuali ed euro)



Fonte: Istat, Indagine sui consumi delle Famiglie – Anno 2006

Si segnala, infine, che i dati rilevati nelle indagini Istat consentirebbero di offrire rappresentazioni diverse e, all'occorrenza, più dettagliate dei fenomeni trattati, fino a valutazioni puntuali di costo e simulazioni di impatto, disponendo di indicazioni precise su politiche alternative che si desidera implementare.