

## **Dossier 6**

# **“La situazione delle famiglie con riguardo agli affitti e ai mutui per la casa”**

*Audizione del Presidente dell'Istituto nazionale di statistica, Luigi Biggeri  
presso le Commissioni riunite  
V Commissione "Programmazione economica, bilancio" del Senato e  
V Commissione "Bilancio" della Camera*

**Roma, 17 Ottobre 2005**

## **La situazione delle famiglie con riguardo agli affitti e ai mutui per la casa**

### **Premessa**

Nel disegno di legge finanziaria si fa riferimento ad interventi a favore delle famiglie più deboli. L'Istat, nel predisporre i Rapporti Annuali sulla situazione del Paese, ha sempre cercato di verificare l'esistenza di aree "deboli" e situazioni di disagio di individui, o quando possibile, di famiglie. Nell'edizione del 2002 sono stati considerati i problemi legati all'inserimento nel mercato del lavoro, evidenziando sottoinsiemi di famiglie i cui membri non sono occupati che costituiscono – come è ovvio – un gruppo di famiglie con situazioni di particolare vulnerabilità. Nel 2004 è stata effettuata l'analisi dei tratti distintivi della sottooccupazione, della disoccupazione e dell'inattività ed è stata osservata una forte segmentazione del mercato del lavoro e quelle che si possono chiamare le "fasce deboli" dell'offerta di lavoro.

In occasione di questa audizione si è ritenuto opportuno predisporre documentazione statistica mirata sulle spese per l'affitto dell'abitazione e per il pagamento del mutuo per la casa di proprietà che le famiglie occupano (vedi Tavole 1-6). Non vi è dubbio che le spese per l'abitazione costituiscono un importante indicatore della pressione del mercato abitativo sulle condizioni economiche delle famiglie. L'aumento dei prezzi di acquisto e di affitto, in particolare nei centri urbani, in atto da alcuni anni nel nostro Paese – soggetto ad una tendenza generale che coinvolge la maggior parte dei paesi avanzati – può creare aree di disagio e di vulnerabilità sociale. In Italia oltre i tre quarti delle famiglie vivono in case di proprietà, vi sono tuttavia alcune fasce di popolazione, in particolare i giovani, per i quali l'incidenza delle spese per affitto e il livello di spesa per i mutui rappresentano una parte significativa del reddito. Ciò è tanto più rilevante se si considera la particolare fase del ciclo di vita di queste famiglie (ad esempio con riferimento alle scelte riproduttive) e le crescenti esigenze di risparmio a fini previdenziali di questo gruppo della popolazione.

### **La forma di occupazione dell'abitazione**

Anche se la proprietà è la forma più diffusa di godimento dell'abitazione, ma l'incidenza degli affitti non è trascurabile per alcuni gruppi di famiglie. Nel 2004, il 72,9 per cento delle famiglie italiane vive in abitazioni di proprietà, si tratta di 16,6 milioni di famiglie e 43 milioni di individui secondo l'Indagine sui consumi delle famiglie (Tavola 1). L'8,5 per cento delle famiglie (circa 2 milioni) vive in abitazione in usufrutto o a titolo gratuito. Vi sono comunque molte famiglie (più di 4 milioni pari al 18,6 per cento delle famiglie) che occupano un'abitazione in affitto. La quota maggiore di famiglie che vive in abitazioni di proprietà la si registra nelle regioni centrali (circa 8 milioni di famiglie pari al 73,8 per cento delle famiglie del Centro), mentre in quelle meridionali si osserva la minore (5,3

milioni di famiglie pari al 71,6 per cento delle famiglie del Mezzogiorno). E' sempre nel Mezzogiorno che si registra la proporzione più alta di affitti (1,4 milioni di famiglie pari al 19,3 per cento), mentre nelle regioni centrali quella meno elevata (700 mila famiglie pari a circa il 17,3 per cento).

### **Le famiglie che occupano le abitazioni in affitto: tipologia e spesa**

Le famiglie giovani vivono in affitto in percentuali più elevate rispetto alle altre tipologie familiari. La quota delle famiglie in affitto decresce infatti all'aumentare dell'età della persona di riferimento (Tavola 2). Le famiglie con persona di riferimento sotto i 35 anni vivono in affitto in percentuale superiore alla media (33,3 per cento contro il 18,6 per cento). Sono i single (sia quelli sotto i 35 anni che quelli tra 35 e 64 anni) a presentare quote di abitazioni in affitto più elevate rispetto al resto delle famiglie. Quote sempre elevate di famiglie in affitto si osservano anche per le famiglie monogenitore (25 per cento) e per quelle senza figli e persona di riferimento sotto i 35 anni. La percentuale di famiglie in affitto diminuisce al crescere della dimensione della famiglia. Infine, le famiglie con persona di riferimento ultrasessantacinquenne e senza figli conviventi presentano la proporzione più elevata di proprietà dell'abitazione di residenza (oltre l'85,6 per cento).

Nel 2004, le spese per affitto rappresentano il 17 per cento circa della spesa familiare (Tavola 2). Il valore medio della spesa mensile per affitti ammonta a 307,75 euro, con valori più elevati nelle regioni centrali. La proporzione di famiglie in affitto è maggiore per le famiglie i cui livelli di spesa sono inferiori alla media. In particolare, la percentuale di famiglie con abitazione in affitto è maggiore per le famiglie che hanno la spesa per consumo più bassa (Tavola 3). Per queste famiglie l'incidenza della spesa per affitto sulla spesa complessiva familiare raggiunge un picco del 22 per cento, mentre è limitata all'11 per cento per le famiglie con livelli di spesa più alti. Tra le coppie con figli sono quelle più giovani e quelle più anziane a presentare una maggiore incidenza della spesa per affitto (Tavola 4).

### **Le famiglie che pagano un mutuo per la casa di proprietà che occupano**

Tra le famiglie proprietarie dell'abitazione in cui vivono l'accesso alla proprietà avviene però in molti casi attraverso l'accensione di un mutuo (Tavola 5): il 13,1 per cento di tali famiglie paga un mutuo (oltre 2 milioni di famiglie), con una quota relativamente maggiore nelle regioni settentrionali (16,6 per cento) rispetto a quelle meridionali (8,2 per cento). L'incidenza dei mutui per le famiglie proprietarie cresce fino al 37,7 per cento per quelle con persona di riferimento minore di 35 anni (oltre 400 mila) ed è invece molto contenuta per quelle con persona di riferimento anziana (2,3 per cento).

Tra le tipologie familiari di coloro che pagano un mutuo per l'abitazione che occupano, la percentuale più rilevante la fanno registrare le coppie senza figli con persona di riferimento minore di 35 anni (50,4 per cento), seguite dai single giovani (29 per cento) e dalle coppie con due figli (19,4 per cento) e un solo figlio (18,4 per cento). Le percentuali più basse si osservano invece per le famiglie unipersonali di anziani (1,1 per cento) e per le coppie senza figli conviventi con persona di riferimento anziana (2,3 per cento). In termini

assoluti, il numero maggiore di famiglie con mutui è quello delle coppie con figli che costituiscono più della metà del complesso delle famiglie con mutui.

La spesa media mensile nazionale sostenuta per il mutuo è di 420,03 euro. La spesa più elevata viene affrontata dalle famiglie del Centro (462,44 euro medi mensili), la più contenuta da quelle del Mezzogiorno (352,25 euro). Le differenze di spesa media per mutui sono relativamente contenute tra le diverse tipologie di famiglie.

Livelli di mutuo più elevati sono pagati dalle famiglie più giovani (452,91 euro mensili) e da quelle con persona di riferimento in età 35-64 anni. In particolare sono le coppie senza figli con persona di riferimento minore di 35 anni a presentare i livelli maggiori di spesa media per mutuo (460,36 euro mensili), insieme con i single giovani (449,86 euro mensili). Al contrario, i livelli meno elevati si osservano per le persone sole anziane (220,10 euro) e per le coppie senza figli con persona di riferimento ultrasessantacinquenne (303,38 euro) che però rappresentano una quota esigua delle famiglie che pagano il mutuo. La spesa media per mutuo non varia molto a seconda del livello di spesa familiare (Tavola 6).

**Tavola 1 - Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione che occupano e per alcune caratteristiche - Anno 2004 (valori assoluti e %)**

	Affitto		Proprietà		Usufrutto		Uso gratuito	
	Numero (in migliaia)	% (sul totale)						
<b>Ripartizioni geografiche</b>								
Nord	2.050	18,7	8.060	73,4	265	2,4	605	5,5
Centro	773	17,3	3.291	73,8	111	2,5	286	6,4
Mezzogiorno	1.418	19,3	5.263	71,6	139	1,9	531	7,2
Italia	4.241	18,6	16.610	72,9	515	2,3	1.422	6,2
<b>Classe di età della p.r.</b>								
PR < 35	728	33,3	1.106	50,6	41	1,9	312	14,3
PR 35-64	2.409	18,7	9.472	73,5	180	1,4	822	6,4
PR =>65	1.103	14,3	6.035	78,2	293	3,8	288	3,7
Totale	4.241	18,6	16.610	72,9	515	2,3	1.422	6,2
<b>Tipologie familiari</b>								
Persona sola <35	261	39,1	290	43,5	15	2,3	100	15,1
Persona sola 35-64	603	28,6	1.298	61,5	41	1,9	167	7,9
Persona sola >=65	547	17,0	2.262	70,2	211	6,6	200	6,2
Coppie senza figli p.r. <35	116	24,2	303	63,5	12	2,6	46	9,7
Coppie senza figli p.r. 35-64	282	17,2	1.264	76,9	20	1,2	79	4,8
Coppie senza figli p.r. >=65	263	10,3	2.180	85,6	44	1,7	60	2,4
Coppie con 1 figlio	672	16,4	3.117	76,1	51	1,2	256	6,3
Coppie con 2 figli	589	14,6	3.098	76,6	50	1,2	309	7,6
Coppie con 3 o piu figli	188	19,3	698	71,7	10	1,0	77	7,9
Monogenitore	451	25,0	1.234	68,3	39	2,2	82	4,6
Altre famiglie	268	22,3	868	72,2	21	1,8	45	3,7
<b>Totale</b>	<b>4.241</b>	<b>18,6</b>	<b>16.610</b>	<b>72,9</b>	<b>515</b>	<b>2,3</b>	<b>1.422</b>	<b>6,2</b>

Fonte: Istat, Indagine sui Consumi delle famiglie

**Tavola 2 - Famiglie in affitto e spesa media familiare delle famiglie che lo pagano per alcune caratteristiche - Anno 2004 (valori assoluti e %)**

	Affitto			
	Numero (in migliaia)	% (sul totale)	Spesa media mensile	Incidenza sulla spesa totale
<b>Ripartizioni geografiche</b>				
Nord	2.050	18,7	339,61	16,1
Centro	773	17,3	348,30	19,7
Mezzogiorno	1.418	19,3	239,58	15,4
Italia	4.241	18,6	307,75	16,5
<b>Classi di età della pr</b>				
PR < 35	728	33,3	355,34	17,8
PR 35-64	2.409	18,7	319,73	15,3
PR >=65	1.103	14,3	250,15	19,8
Totale	4.241	18,6	307,75	16,5
<b>Tipologie familiari</b>				
Persona sola <35	261	39,1	364,19	23,1
Persona sola 35-64	603	28,6	321,43	21,7
Persona sola >=65	547	17,0	230,43	24,6
Coppie senza figli p.r. <35	116	24,2	392,34	15,7
Coppie senza figli p.r. 35-64	282	17,2	337,97	16,6
Coppie senza figli p.r. >=65	263	10,3	264,58	17,4
Coppie con 1 figlio	672	16,4	326,40	14,0
Coppie con 2 figli	589	14,6	311,20	12,8
Coppie con 3 o più figli	188	19,3	305,64	12,8
Monogenitore	451	25,0	292,52	15,9
<b>Totale</b>	<b>4.241</b>	<b>18,6</b>	<b>307,75</b>	<b>16,5</b>

Fonte: Istat, Indagine sui Consumi delle famiglie

**Tavola 3 - Famiglie per quartili di spesa equivalente in affitto e spesa media familiare (a) delle famiglie che lo pagano - Anno 2004 (valori assoluti e %)**

Quartili di spesa equivalente	Affitto			
	Numero (in migliaia)	% (sul totale)	Spesa media mensile	Incidenza sulla spesa totale
1 quartile (<25%)	1.611	28,3	229,10	22,2
2 quartile (25-50%)	1.068	18,7	315,33	19,7
3 quartile (50-75%)	871	15,3	356,11	16,4
4 quartile (>75%)	691	12,1	418,30	11,0

Fonte: Istat, Indagine sui Consumi delle famiglie

(a) Spesa familiare resa equivalente per tener conto della diversa dimensione delle famiglie

**Tavola 4 - Famiglie con figli, che vivono in affitto e spesa media familiare delle famiglie che lo pagano - Anno 2004 (valori assoluti e %)**

	Affitto			
	Numero (in migliaia)	% (sul totale)	Spesa media mensile	Incidenza sulla spesa totale
<b>Coppie con figli</b>				
Coppie con figli p.r. <35	255	30,7	324,14	14,8
Coppie con figli p.r. 35-64	1.103	14,9	317,94	13,0
Coppie con figli p.r. >=65	92	10,2	294,11	14,8
<b>Totale coppie con figli</b>	<b>1.449</b>	<b>15,9</b>	<b>317,53</b>	<b>13,4</b>

Fonte: Istat, Indagine sui Consumi delle famiglie

(a) Spesa familiare resa equivalente per tener conto della diversa dimensione delle famiglie

**Tavola 5 - Famiglie che pagano il mutuo tra quelle proprietarie dell'abitazione che occupano e spesa media mensile secondo alcune caratteristiche - Anno 2004 (valori assoluti e %)**

	Numero (in migliaia)	% (sul totale)	Spesa mutuo
<b>Ripartizioni geografiche</b>			
Nord	1.340	16,6	428,97
Centro	409	12,4	462,44
Mezzogiorno	432	8,2	352,25
Italia	2.181	13,1	420,03
<b>Classi di età della PR</b>			
PR < 35	417	37,7	452,91
PR 35-64	1.627	17,2	421,49
PR =>65	137	2,3	302,49
Totale	2.181	13,1	420,03
<b>Tipologie familiari</b>			
Persona sola <35	84	29,0	449,86
Persona sola 35-64	181	13,9	408,32
Persona sola >=65	24	1,1	220,10
Coppie senza figli p.r. <35	153	50,4	460,36
Coppie senza figli p.r. 35-64	200	15,8	434,92
Coppie senza figli p.r. >=65	50	2,3	303,38
Coppie con 1 figlio	573	18,4	417,03
Coppie con 2 figli	601	19,4	428,09
Coppie con 3 o più figli	115	16,4	426,05
Monogenitore	102	8,3	378,85
Altre famiglie	98	11,3	436,33
<b>Totale</b>	<b>2.181</b>	<b>13,1</b>	<b>420,03</b>

Fonte: Istat, Indagine sui Consumi delle famiglie

**Tavola 6 - Famiglie per quartili di spesa equivalente (a) che pagano il mutuo tra quelle proprietarie dell'abitazione che occupano e spesa media mensile secondo alcune caratteristiche - Anno 2004 (valori assoluti e %)**

Quartili di spesa equivalente	Numero (in migliaia)	% (sul totale)	Spesa mutuo
1 quartile (<25%)	265	7,4	376,22
2 quartile (25-50%)	464	11,2	406,45
3 quartile (50-75%)	676	15,5	417,78
4 quartile (>75%)	776	17,1	445,08

Fonte: Istat, Indagine sui Consumi delle famiglie