



1° RAPPORTO FEDERPROPRIETÀ - CENSIS

Gli italiani e la casa

**Come cambieranno valori e funzioni della
casa nell'Italia post-pandemia**

Rapporto Finale

Roma, 12 dicembre 2022

Con il contributo scientifico di:



In collaborazione con:



Il Rapporto è stato realizzato da un gruppo di lavoro Censis – Centro Studi Investimenti Sociali – diretto da Francesco Maietta, Responsabile Area Consumer Mercati privati Istituzioni, e composto da Gabriella Addonizio, Vittoria Coletta, Daniele Ferretti, Aglaia Gallo, Anna Giurickovic.

Con il contributo scientifico di Alessandro Miani, Presidente di SIMA



Indice

1. Un valore sociale molto elevato	5
1.1. Io sono, quindi abito	5
1.2. La rinnovata centralità della casa	6
1.3. Risultati in pillole	8
2. Il valore sociale e le sue componenti	12
2.1. Un popolo di proprietari	12
2.2. Perché la casa è così importante	13
2.3. Fonte di tranquillità e rifugio	14
2.4. La rinnovata centralità della casa	16
2.4.1 Multifunzionale	16
2.4.2 Anche luogo di cura	18
2.5. Il comfort abitativo	19
2.5.1 Spazi conformi	19
2.5.2 Comodità su tutto	20
2.5.3 Adeguamenti e bonus economici	21
3. Il valore economico da rilanciare	23
3.1. Un patrimonio che non cresce più come un tempo	23
3.2. Le oscillazioni del mercato immobiliare	24
3.3. Il boom dei costi	25
3.4. Non più investimento principe	26
4. Salubri e <i>green</i>	27
4.1. Una casa in salute	27
4.2. Consumare meglio per spendere meno e non inquinare	28
4.3. Obiettivo sostenibilità	30



5. Nuove modalità di accesso alla casa	32
5.1. Difficoltà socioeconomiche e impatto sul rapporto con la casa	32
5.1.1 La lunga corsa alla proprietà di massa e il suo rallentamento	32
5.1.2. I giovani la sognano ancora	33
5.1.3. Nuove opportunità	33
5.2. Disagio abitativo e <i>housing sociale</i>	34
5.2.1. La domanda inevasa	34
5.2.2. L' <i>housing sociale</i> alla prova italiana	36
 Tabelle e figure	 38



1. UN VALORE SOCIALE MOLTO ELEVATO

1.1. Io sono, quindi abito

Io sono, quindi abito: potrebbe cominciare così questo rapporto sulla casa e sull'abitare. Abitare non significa stare in un luogo, né subirne la staticità, ma indica l'attitudine a creare, forgiare, mutare le consuetudini legate a un luogo. La casa, il luogo primario in assoluto, la base per l'esercizio di rilevanti diritti sociali, l'essenza della personalità di chi ci vive, segna i confini della cura di sé e degli altri, offre riparo ma non chiude e, anzi, va evolvendosi in una direzione sempre più multifunzionale. Uno spazio vitale che ospita tante diverse attività ed in cui si esprime l'esercizio libero di quotidianità sempre più complesso.

Dall'analisi del rapporto degli italiani con la casa in questa fase storica emerge una generalizzata soddisfazione: le abitazioni sono mura che assicurano, rifugi del presente e del futuro, giardini dove coltivare se stessi e la propria intimità, cortili dove fioriscono le relazioni, specchi che riflettono un sé riconoscibile, senza mai tradirne la personalità, luoghi al contempo fisici e immateriali, capaci di confermare valori e accogliere le mutazioni di stile di vita. La casa, a dire degli italiani, è un luogo comodo, confortevole, caratterizzato da spazi conformi a utilizzi vecchi e nuovi.

L'indagine mostra come, dopo la traumatica esperienza dell'emergenza sanitaria e delle misure restrittive di confinamento, nell'Italia del post-pandemia stanno cambiando i valori della casa. Essa, infatti, va assumendo in modo stabile nuove funzioni, evolvendosi da luogo del privato e della relazionalità familiare a sede di una molteplicità di attività tradizionalmente svolte in luoghi deputati del fuori casa. Nonostante la passata fase di pressione sull'utilizzo delle case, le convivenze forzate, le chiusure obbligate, le abitudini divelte e i tanti divieti, gli italiani, proprio attraverso il legame con la propria abitazione, hanno saputo reinventare la libertà: sono accompagnati, in questo processo, da case comode, funzionali, accessoriate, salubri e persino ecologiche.

Emerge che il valore sociale della casa non è mai stato così alto, malgrado il valore economico non abbia il vigore del passato. Si può dire che per gli italiani, al di là di dati e percezioni economiche, la casa è sempre la casa, e anzi oggi è molto di più.



Un bene socialmente essenziale che, come segnala la ricerca, ha ritrovato una sua centralità nelle vite e nella società italiana anche grazie alle funzioni che vi sono state svolte nel periodo pandemico. Non solo è solida, nel presente, la relazione tra la casa e chi la abita, ma vibranti (e legittime) sono le aspettative future degli italiani.

La percezione collettiva quindi catalizza un elevato investimento psicologico e sociale da parte degli italiani che ad oggi non sembra aver ricevuto un adeguato riconoscimento politico.

Ecco, dunque, le altre finalità della ricerca: rilanciare una adeguata visione del ruolo e del valore della casa per l'economia e la società italiana, contribuendo anche a superare persistenti pregiudizi nei confronti dei proprietari italiani troppo spesso visti come soggetti da penalizzare. Invece, l'identikit reale del proprietario italiano indica che si tratta di colui che, a fronte di un grande sacrificio, ha costruito un'ideale di bellezza e di stabilità per sé e, soprattutto, per le generazioni future.

1.2. La rinnovata centralità della casa

Valore sociale elevato, valore economico traballante: ecco il paradosso della casa in Italia in questa fase.

La proprietà dell'abitazione in cui si vive è fonte di assicurazione, la casa è vissuta come un rifugio che riflette la propria personalità e il sostegno ai figli e nipoti per l'acquisto della prima casa resta una priorità: ecco i segnali dell'elevato valore sociale della casa, che richiama la sua rinnovata centralità stimolata dall'esperienza traumatica della prolungata emergenza sanitaria, quando la capacità di riadattare le abitazioni a una molteplicità di funzioni essenziali da svolgere a distanza ha salvato la società dalla regressione.

Oggi, dopo la fase acuta dell'emergenza, resta la riscoperta centralità della casa, che non è pensata o vissuta come un luogo in cui fare il minimo essenziale e poi scappare fuori, anzi: la grande maggioranza degli italiani ci trascorre gran parte del tempo libero.

In casa si lavora, si studia, si fa attività fisica, si infoltiscono le reti sociali, si rinsaldano le relazioni, ci si cura persino. La casa non è più solo un nido, ma la struttura sociale di base, dove si sviluppa il rapporto con se stessi e con

gli altri, e dove lo spazio, adattandosi a ogni evenienza, si trasforma in libertà e tempo guadagnato.

Del resto, gli italiani giudicano le proprie abitazioni come comode, funzionali al rinnovato e ampliato multitasking, largamente accessoriate tra doppi bagni, cantine, garage, balconi e terrazze, e sempre più oggetto di una inedita attenzione al controllo dei consumi, reso urgente dal boom delle bollette e dei costi di gestione.

L'attenzione al risparmio, peraltro, si traduce in comportamenti sostenibili, intercettando un'altra rivoluzione: quella connessa alla sempre maggiore consapevolezza degli italiani verso la questione ambientale.

In questo ambito, il rapporto con l'abitare può influire molto: non a caso negli ultimi mesi a vari livelli istituzionali si è esortato molto i cittadini ad assumere in casa comportamenti di risparmio energetico e di sobrietà.

E sulla sostenibilità relativamente alla casa gli italiani esprimono buone intenzioni con alcune scelte precise come, ad esempio, il controllo dei consumi, l'installazione di infissi adeguati e altre pratiche quotidiane.

La positiva virtuosità sociale della casa cozza con una percepita ferocia economica che, da tempo la colpisce, che si materializzerebbe per la maggioranza dei cittadini in un eccesso di balzelli, tanto meno comprensibili al tempo del decollo dei costi di gestione quotidiana materializzati paradigmaticamente dalle bollette dell'energia.

Il gap tra valore sociale e valore economico della casa è oggi uno degli aspetti più nuovi e paradossali di malessere della società italiana poiché:

- inverte un trend pluridecennale in cui proprio l'accesso alla proprietà della prima casa e in generale alla proprietà immobiliare di milioni di famiglie ha reso possibile lo sviluppo dal basso, condito da una straordinaria redistribuzione di reddito e ricchezza lungo la piramide sociale, una dinamica che si è rivelata essenziale per il grande balzo dell'Italia;
- è indotto dalla percezione che la casa e, più ancora, le esigenze dei proprietari non riceverebbero l'attenzione sociopolitica necessaria, malgrado i pur apprezzati bonus.

In tale situazione è essenziale un cambio di percezione e di rapporto in primo luogo con i proprietari, una maggioranza rilevante che nella casa ha investito oltre al denaro, il presente e il futuro.

Va infine detto che al fianco della preponderante voglia di proprietà della casa (molto elevata anche tra i giovani), cresce anche una domanda diversa che interpreta la casa più come servizio a cui accedere per un tempo più o meno ristretto rispetto ad un bene da mantenere nel lungo periodo. E' una componente di domanda da non sottovalutare a cui stanno arrivando risposte da strumenti innovativi, come l'*housing sociale*.

1.3. Risultati in pillole

Un popolo di proprietari. Il 70,8% delle famiglie italiane è proprietaria della casa in cui vive, il 20,5% vive in affitto e l'8,7% ha una casa in usufrutto o a titolo gratuito. Il 28% delle famiglie proprietarie possiede altri immobili di proprietà. L'Italia è uno dei paesi avanzati con il più alto numero di proprietari di casa, tanto che la proprietà immobiliare è definibile come un costitutivo della nostra società. La proprietà non è solo per benestanti: nel quinto delle famiglie più povere, il 55,1% è proprietario dell'abitazione in cui vive e tale quota cresce via via fino all' 83,9% tra le più benestanti. Le quote di famiglie proprietarie sono più alte tra le coppie con figli (73,9%) e nei piccoli comuni (76% di famiglie proprietarie in quelli piccolissimi e 74,3% nei comuni tra 2 mila e 10 mila abitanti).

Fonte di tranquillità e rifugio. L'89,7% degli intervistati si sente tranquillizzato dall'essere proprietario dell'abitazione in cui vive, dato che supera il 90% tra i genitori (92,3% tra le coppie con figli, 94,6% nelle famiglie monogenitoriali). Si tratta non solo di garantire la propria tranquillità, ma anche quella di figli o nipoti (il 54,5% degli italiani vorrebbe aiutarli ad acquistare la prima casa). Per il 91,9% degli italiani la casa è un rifugio: la percentuale si alza tra chi vive in periferia (94,8%), e resta alta anche tra i residenti nel centro delle città (89,9%), certificando che la casa è un rifugio per tutti a prescindere dal contesto territoriale. Per l'83,1% delle persone la casa riflette la propria identità e personalità ed il 78% vi trascorre gran parte del tempo libero.

Multifunzionale. La pandemia ha contribuito a rendere multifunzionali le case e molte attività continuano a essere svolte in casa. Al 47,1% capita di lavorare da remoto (il 54,5% dei giovani tra i 18 e i 34 anni). Così, il 96% degli studenti si dichiara attrezzato per seguire le lezioni in modalità DAD. Il 63% degli italiani non ha un rapporto minimale con la casa, cioè non si limita a svolgere poche funzioni *basic* e poi uscire e rivolgersi alle attività



fuori casa. Oltre allo *smartworking* e alla DAD, gli italiani in casa fanno sport (il 43,7%, il 60% tra i giovani), cucinano (l'89,3%, il 94,8% dei giovani) e coltivano le relazioni sociali (l'84,5%, dato che sale al 90,9% nella fascia d'età 18-34 anni). Sempre più la casa è intesa come *servizio* da gruppi sociali come, ad esempio, gli studenti fuorisede o i lavoratori ad alta mobilità che ne hanno bisogno per periodi limitati, oppure gli anziani fragili che vivono soli e vogliono case con servizi dedicati.

Curarsi a casa, la sanità di prossimità più prossima che c'è. E' alta tra gli italiani l'aspettativa di potersi curare anche da casa: in particolare l'89,6% degli italiani vorrebbe poter ricorrere a una sanità di prossimità almeno per le cure primarie. Nell'attesa che tale possibilità si realizzi concretamente anche grazie agli investimenti pubblici previsti dal Pnrr, già oggi al 17,7% degli italiani capita di curarsi a casa o di ricevervi assistenza a domicilio. Il dato è più alto tra gli anziani (23,6%) e tra i residenti nelle città (20%).

Il comfort abitativo: spazi adeguati e case comode. Che le case siano adatte ad accogliere molte attività lo dimostra il fatto che ben l'87,2% degli italiani dichiara che lo spazio in casa è adeguato e ben suddiviso. Per la maggioranza degli italiani le proprie abitazioni sono confortevoli. Infatti, il 62,3% degli italiani dispone di una casa con più di un bagno, l'84,9% ha una stanza che svolge solo la funzione di tinello, sala da pranzo o soggiorno, il 69,2% ha un box auto, il 91,9% un terrazzo, giardino, balcone o altro spazio aperto privato e il 57,3% una cantina.

Ristrutturazioni e adeguamenti alle nuove esigenze. Poco meno del 30% degli italiani ha apportato cambiamenti importanti alla propria abitazione a seguito alla pandemia per adeguare gli spazi alle nuove esigenze emerse: lo hanno fatto di più le coppie con figli (36,4%) ed i 18-34enni (45,6%). Nei centri delle grandi città (37%) le ristrutturazioni sono state più ricorrenti che nelle periferie (28,7%) o nei comuni più piccoli (25%).

Il valore economico da rilanciare. Il 51,7% dei proprietari di casa è convinto che il valore della propria casa non sia aumentato negli ultimi dieci anni e il 53,2% ritiene che la casa non sia la forma migliore di investimento. A essere convinti che la propria abitazione non abbia acquisito valore economico nel tempo sono sia gli alti redditi (50,2%) che i redditi bassi (51,2%). Tale percezione prevale nei piccoli comuni (53,2%) e nelle periferie nelle grandi città (57,2%), e resta comunque significativa nei centri delle città più grandi (40,3%). E' una percezione trasversalmente condivisa che, del resto, trova conferma nelle dinamiche reali del mercato poiché,

mentre nella Ue i prezzi delle abitazioni, tra il 2010 e il 2019 sono cresciuti del +19,4%, in Italia sono diminuiti del -16,6%, risalendo di recente del +4,6% nel 2019-2021 e del +5,2% nel secondo trimestre 2022 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

Le spese legate alla casa in crescita. Il 76,5% degli italiani ritiene che le spese relative alla casa, dal condominio alle bollette, pesano molto sul proprio budget. I costi sono percepiti come più pesanti dalle famiglie a basso reddito (dove la percentuale sale all'80%). Si tratta, tuttavia, di un problema comune a tutte le famiglie. Del resto la spesa media mensile delle famiglie per abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili è decollata, a causa dell'aumento dei costi di energia e materie prime. Nel 2022, a fronte di un aumento delle spese causato dall'inflazione, per esempio, dei trasporti del +9,7%, la voce di spesa legata all'abitare è aumentata del +34,4%. Se si considera solo l'aggregato beni energetici, l'inflazione raggiunge il +50,3%.

Le criticità che frenano l'attrattività dell'investimento immobiliare. Il 38,2% dei risparmiatori è convinto che non sia più conveniente investire sul mattone, a causa di tasse e costi eccessivi. Inoltre, il 71,7% ritiene che le tasse sulla proprietà della casa siano troppo alte, percentuale che resta elevata trasversalmente ai gruppi sociali e ai territori. Ben il 74,8% degli occupati è convinto che il fisco penalizzi la casa ed è opinione in linea con la più generale percezione che i proprietari delle case, malgrado i bonus, siano tutt'altro che supportati dallo Stato.

Salubri e green. L'88,9% degli italiani percepisce come salubre la propria abitazione e l'86% ritiene che la propria casa abbia un effetto positivo sulla propria salute sia fisica che mentale. Gli italiani sono soddisfatti della salubrità della propria casa a prescindere dalla fascia di reddito: lo è il 95,3% degli italiani nelle fasce di reddito più alte e l'80,7% in quelle più basse. L'84,4% degli italiani si impegna a rendere la casa più sostenibile con il controllo dei consumi energetici e altre pratiche quotidiane. Il 71,4% degli italiani dichiara che in casa ha infissi che evitano la dispersione di calore.

I giovani sognano ancora la casa di proprietà. I giovani tra i 16 e i 29 anni che vivono ancora con i propri genitori sono, in Italia, l'85,6%. Nonostante le difficoltà economiche, i giovani sognano di comprare casa: gli under 35, infatti, hanno fatto ricorso alle agevolazioni fiscali messe in campo dallo Stato per sostenere le spese di acquisto di una prima casa. E il 90,4% dei 18-34enni che sono proprietari di casa dichiara che è una

condizione che contribuisce a dargli sicurezza sul proprio futuro: è un'ulteriore prova che la proprietà della casa è uno straordinario stabilizzatore sociale.

Disagio abitativo e *housing sociale*. Il 5,9% degli italiani è in una condizione di deprivazione abitativa. Oltre al disagio abitativo tradizionale però sta decollando la domanda di casa intesa e vissuta più come un servizio che come un bene da mantenere a lungo termine. E' il caso degli studenti fuorisede (che possono contare su un numero di posti letto pari ad appena l'8% del totale dei fuorisede italiani) o dei lavoratori ad alta mobilità. O, ancora, degli anziani fragili che vogliono una casa epicentro di un sistema di servizi in grado di supportarli nel quotidiano. Una soluzione dal lato dell'offerta consiste nell'*housing sociale*, strumento innovativo avviato nel 2009 dal Piano nazionale di edilizia abitativa con la creazione di un sistema integrato di fondi immobiliari con al suo centro un Fondo Nazionale per il quale, dopo l'aggiudicazione di una gara, è stato scelto il Fondo Investimenti per l'Abitare di Cdpi Sgr. Il suo obiettivo è mobilitare fino a 4 miliardi di euro sui territori, anche con la partecipazione di investitori terzi, tramite i 29 Fondi immobiliari locali che dovrebbero finanziare progetti per un totale di 20 mila alloggi e 7.500 posti letto in 110 comuni. Si stima che per il 2026 saranno completati gran parte degli interventi afferenti alle risorse dei 29 fondi.

2. IL VALORE SOCIALE E LE SUE COMPONENTI

2.1. Un popolo di proprietari

Le famiglie proprietarie della casa in cui vivono al 2021 sono in Italia il 70,8% del totale, il 20,5% sono in affitto e l'8,7% in usufrutto o a titolo gratuito (fig. 1). Il 12,8% delle famiglie sta pagando un mutuo sulla propria abitazione.

L'Italia è senza alcun dubbio uno dei paesi avanzati con la più alta diffusione sociale della proprietà della casa. Tramite il mercato e il ricorso ai mutui, si è pian piano arrivati agli attuali livelli di proprietà immobiliare rendendo quest'ultimo un costitutivo della nostra società e i proprietari di casa un gruppo socialmente molto rilevante.

La diffusione della proprietà segnala che essa non può essere considerata come un privilegio per pochi, bensì l'espressione di una cultura sociale collettiva che attribuisce all'abitare un valore inestimabile e immateriale: la casa, ancor prima di essere un immobile, un oggetto architettonico, è un evento psicologico e morale, una salda promessa di felicità.

Come rilevato, a fronte di tale contesto socio-economico e culturale, un pregiudizio da rimuovere è la coincidenza forzata che troppo spesso viene fatta tra proprietari e, addirittura, ricchi. I dati indicano che nel primo quintile, cioè il 20% di famiglie con minore disponibilità economica, il 55,1% è proprietario della residenza in cui vive, è il 65,5% nel secondo quintile, il 72,4% nel terzo quintile, il 77% nel quarto quintile e l'83,9% nel quintile con migliore condizione economica (fig. 2).

Le quote di proprietari della casa in cui vivono sono più alte tra le coppie con figli (73,9%), gli anziani che vivono soli (78,7%), i laureati (81,7%) e nelle famiglie in cui il principale percettore di reddito ha 65 anni e più (84%) o tra 55 e 64 anni (76,8%) (fig. 3). E sono più alte nei comuni minori, cioè il 76% in quelli sino a 2 mila abitanti e al 74,3% in quelli tra 2 mila e 10 mila abitanti.

Completando l'identikit dei proprietari italiani si rileva che il 28% di essi dispone di almeno un'altra residenza di proprietà.

La proprietà della casa è fenomeno di massa creato nel tempo dalla condensazione degli investimenti socioeconomici di successive generazioni.

Nonostante il valore economico del mattone negli ultimi dieci anni non abbia avuto la spinta propulsiva del passato, la cultura sociale collettiva ancora oggi valorizza la casa, non tanto come investimento per valorizzare il proprio risparmio (la maggioranza infatti non ritiene in questa fase gli investimenti immobiliari particolarmente attrattivi), bensì come una garanzia per il futuro proprio e dei propri figli e nipoti, nonché come una fortezza in cui custodire la propria identità.

2.2. Perché la casa è così importante

Nonostante la casa, oggi, sia sotto attacco sul piano economico alle prese con i costi di gestione quotidiana in pieno decollo e nonostante essa, rispetto al passato, abbia perso quella capacità di creare valore nel tempo sul mercato, il suo valore sociale persiste e, anzi, esce rinsaldato dall'esperienza della pandemia che ha convogliato nelle abitazioni una molteplicità di funzioni, al punto da rendere la casa il centro nevralgico della vita degli italiani.

È questo il paradosso della casa che, a prescindere dal dato economico, è percepita come una sicurezza, come una fonte di tranquillità per il presente e per il futuro, come uno spazio dinamico e comodo, adatto a ospitare attività e funzioni di diversa natura, come luogo dove trovano espressione tanto l'intima personalità dei proprietari, quanto la relazionalità.

Il valore sociale della casa si materializza in vari aspetti (fig. 4):

- l'89,7% degli italiani si sente tranquillizzato e rassicurato dall'essere proprietario dell'abitazione in cui vive. È una quota prevalente in modo trasversale ai gruppi sociali e il dato supera il 90% tra i genitori, sia che si tratti di coppie con figli (92,3%) che di famiglie monogenitoriali (94,6%);
- il 54,5% vuole aiutare figli o nipoti ad acquistare la prima casa, perché è un modo per dare solidità alla loro condizione di vita. La percentuale sale a quasi il 70% nelle coppie con figli (69,8%) (tab. 1);
- è il luogo adatto a ospitare una moltitudine di attività: dallo *smartworking* (il 47,1% degli occupati) alla formazione a distanza (il 96,3% degli studenti), dal fitness (43,7%) alla cucina (89,3%), sino ad essere anche un luogo di cura e assistenza (17,7%). Case

- multifunzionali e accoglienti tanto che al 78% degli italiani capita di trascorrervi gran parte del tempo libero;
- è anche hub relazionale, spazio in cui all'84,5% degli italiani capita di incontrare amici e parenti;
 - attraverso la propria casa l'83,1% degli italiani tende anche ad esprimere la propria personalità;
 - c'è una soddisfazione generalizzata delle persone rispetto alla comodità degli spazi presenti nelle proprie case, ritenendoli adeguati alle esigenze familiari (i soddisfatti superano, infatti, l'87%);
 - le case sono altamente accessoriate, dotate di molti comfort, dagli spazi privati all'aperto (91,9%) al posto auto (69,2%);
 - si è affermata anche un'attenzione alla sostenibilità della casa (ben l'84,4% degli italiani è sensibile a tale aspetto) che ha conseguenze dirette sul miglioramento degli stili di vita e sul contenimento dei costi e, di conseguenza, sulla vita collettiva. La sostenibilità ambientale della società non può infatti prescindere da quella degli edifici.

Per tutti questi fattori si può dire che, in questa fase, la casa di proprietà ha un valore sociale in crescita rispetto al valore economico che traballa. In altre parole, la penalizzazione economica della casa non ne riduce l'apprezzamento degli italiani per la molteplicità di funzioni sociali che essa esercita, da quella di assicurazione individuale a quella di puntello per il futuro delle persone.

2.3. Fonte di tranquillità e rifugio

Il valore sociale della casa è associato al significato materiale della proprietà della stessa, ma coinvolge anche dimensioni psicologiche soggettive poiché, ad esempio, per il 91,9% la casa è un rifugio (tab. 2).

La casa rifugio, d'altra parte, è una concezione condivisa a prescindere dal titolo di studio o dal reddito. Chi vive nelle periferie di comuni con più di 100.000 abitanti avverte in maniera particolarmente intensa l'attitudine della propria abitazione a fornire riparo e protezione (94,8%). Tale convinzione riguarda percentuali molto elevate di residenti nei luoghi più centrali delle grandi città (89,9%), come le persone residenti in comuni con abitanti tra 10.000 e 100.000 (91,5%), e quelle dei piccoli comuni con meno di 10.000 abitanti (92,4%). Al di là dei contesti in cui si trovano le abitazioni,

socialmente la casa è percepita dagli italiani come una sorta di roccaforte privata da rendere inespugnabile, poiché garantisce la protezione della propria intimità.

Un rifugio per le coppie (con figli 92,4% e senza figli 93,2%), come per i single (senza figli 89,5% e con figli 92,2%); e poi per le donne (94,1%) poco più che per gli uomini (89,5%); e ancora, tranquillizza l'89,7% degli italiani, in particolare le coppie con figli (92,3%) e le famiglie monogenitoriali (94,6) (tab. 3).

Il confinamento volto a tamponare le gravi conseguenze prodotte dal Covid-19 ha ristretto la libertà di movimento dei cittadini, ha trasformato le abitazioni in luoghi di salvezza e riscoperta: gli italiani, nell'adeguarsi alle nuove esigenze, hanno avuto la capacità di riorganizzare in maniera efficace le proprie routine e i propri stili di vita.

Oggi, alcuni dei costumi imposti dalle restrizioni sono stati integrati nelle proprie abitudini; molti italiani, infatti, hanno scoperto un diverso approccio nel vivere la propria casa – più flessibile, più comodo, meno frenetico – e, nonostante il venir meno delle restrizioni, hanno scelto liberamente di innovare il proprio modo di abitare.

C'è stata una riscoperta della casa che ha portato l'83,1% degli italiani a dichiarare che essa riflette la propria identità e personalità. L'identificazione con la propria casa è poco più alta tra le donne (85,3%) che tra gli uomini (80,7%). Il riconoscimento identitario raggiunge un picco dell'86,9% nelle famiglie con alto reddito (oltre i 50mila euro), ma permane alto tra tutte le fasce di reddito: a prescindere dai mezzi economici a disposizione, gli italiani investono in spazi abitativi che siano una proiezione di sé.

Non a caso abito e abitare condividono la stessa radice etimologica: proprio come un vestito, anche un'abitazione trova la sua maggiore espressione quando è indossata da chi plasmandola la abita e abitandola si lascia plasmare.

La casa non è solo un luogo fisico vocato alla comodità e alla funzionalità, ma un contesto vissuto dagli italiani attraverso un legame molto soggettivo, intimo, personale, chiamato a riflettere valori, convincimenti, gusti estetici, orientamenti. Non un luogo dove dormire e mangiare, ma una casa ritratto, creata, spesso a fronte di grandi sacrifici, ma con la consapevolezza che il buon abitare contribuisce fortemente ad aumentare la qualità della vita.

Al di là del suo oscillante valore economico, è importante marcare il valore sociale della casa, accresciuto da questa sua dimensione soggettiva che non

contempla, soltanto, un valore d'uso, ma anche un valore immateriale, poiché la casa diviene il luogo preposto per eccellenza all'intimità, ad accogliere il nucleo familiare come gli amici, a custodire i propri effetti personali e ad esprimere la propria indole.

2.4. La rinnovata centralità della casa

2.4.1 Multifunzionale

Nel periodo pandemico si sono delineate nuove funzioni della casa che da luogo del privato e della relazionalità familiare si è dovuta evolvere tempestivamente in contesto di esercizio di una molteplicità di funzioni che, tradizionalmente, erano proprie di luoghi deputati.

Lavoro, studio, entertainment, relazionalità... tutte attività del quotidiano che d'improvviso gli italiani si son ritrovati a dover svolgere in casa (fig. 5).

Per il periodo più acuto dell'emergenza le restrizioni sono state essenziali per evitare alla società una regressione epocale, e grazie al digitale le case sono state tempestivamente rifunzionalizzate, così da sostituire uffici, aule scolastiche e universitarie, locali del fuori casa.

Il modo di abitare degli italiani appare evoluto: le conseguenze della pandemia pian piano diventano un ricordo, le limitazioni cessano, ma la casa resta un luogo multifunzionale e la multifunzionalità una delle nuove, grandi, libertà conquistate dagli italiani. Quali attività sono rimaste e quali, progressivamente, ritornano nei luoghi esterni deputati?

Solo il 37% degli italiani ha un approccio *basic* alla casa, vale a dire che svolge in casa poche attività e per il resto preferisce uscire e andare altrove; tra questi, molti sono anziani (il 41,5%), mentre sono i giovani e gli adulti sotto i 65 anni a utilizzare più volentieri la casa con un approccio multifunzionale. In generale, il 63% degli italiani non si riconosce in una modalità minimale di rapporto con la casa (tab. 4).

Al 47,1% di chi lavora capita di farlo da casa in *smartworking*: non sono lavoratori strutturalmente in *smartworking*, piuttosto soggetti occupati in vario modo che hanno nella propria abitazione connessioni, spazi e *device* che consentono, comunque, di lavorare in casa.

Il lavoro agile è maggiormente utilizzato dai giovani: lo svolge il 54,5% degli occupati che rientrano nella fascia d'età tra i 18 e i 34 anni, e il 45,5% degli occupati tra i 35 e i 64 anni.

La percentuale di chi lavora anche da casa cresce, poi, proporzionalmente al titolo di studio.

Analogamente, oltre il 96% degli studenti, ora che la Dad sembra un ricordo, comunque si dichiara attrezzato per seguire lezioni e attività a distanza. Sono numeri che segnalano una ridefinizione delle abitazioni destinata a restare, vale a dire la capacità di trasformarsi con una certa rapidità in luoghi di lavoro o di studio in remoto.

Emerge inoltre che il 78% degli italiani trascorre in casa gran parte del proprio tempo libero, l'84,5% incontra amici o parenti in casa propria (percentuale che arriva al 90,9% se si considera la fascia d'età dei 18-34 anni), il 43,7% vi svolge attività di fitness e sport (anche in questo caso, il dato cresce al 60% per i più giovani), l'89,3% cucina in casa (può apparire controintuitivo, ma sono ancora una volta i giovani ad avere il primato, con ben il 94,8%), il 17,7% vi svolge attività di cura e assistenza (in questo caso, non sorprenderà scoprire che la percentuale cresce, tra gli anziani, al 23,6%) (tab. 5).

La casa è un contenitore di una molteplicità molto articolata di funzioni e consente di riportare al suo interno attività che processi di lungo periodo ormai consolidati sembravano attribuire, in via definitiva, a luoghi deputati esterni.

Si può dire che la pandemia abbia accelerato una inversione di tendenza tra casa e fuori casa che andava emergendo in potenza, e che è stata incentivata dagli obblighi dell'emergenza e dalle opportunità materiali del digitale.

Il fitness in casa, per esempio, era da tempo promosso come alternativa alla palestra per persone dalle vite troppo concitate e con difficoltà a recarsi in una palestra, fosse pure di prossimità. Solo ora, però, questa potenzialità sta diventando realtà concreta.

Così, mentre prima il cucinare in casa sembrava un'attività connessa alla pura necessità e la convivialità, invece, un'attività legata, il più delle volte, alle tante modalità di ristorazione, a seconda dei differenti momenti della giornata e delle diverse possibilità economiche, oggi si registra un'inversione di tendenza.

La casa torna al centro dello stile di vita e dell'immaginario italiano, non tanto nella versione tradizionale di garante, nel tempo, della valorizzazione del patrimonio familiare, con relativa conferma della progressione intertemporale del benessere, quanto piuttosto come fattore di assicurazione in un tempo tribolato, espressione dell'identità personale e luogo di esercizio delle tante e diverse attività che gli individui reputano importanti e che è più facile svolgere e far coesistere in un ambiente unico, adibito al multitasking.

2.4.2 Anche luogo di cura

Il valore sociale della casa trova conferma nello sviluppo di una sua funzione molto specifica, quello di luogo di cura. La sfida pandemica ha imposto al sistema sanitario un ripensamento delle modalità di fruizione della sanità.

Così la sanità di prossimità, considerata essenziale per la sanità del futuro dall'89,6% degli italiani, è diventata parte integrante del Pnrr che l'ha indicata tra i principali obiettivi della Missione Salute con le Reti di Prossimità.

E' previsto il rafforzamento dell'assistenza domiciliare, lo sviluppo della telemedicina, il potenziamento di strutture intermedie come le Case della Comunità e gli Ospedali di Comunità. In particolare, entro il 2026 si prevede un aumento del volume delle prestazioni rese in assistenza domiciliare che dovrebbero arrivare a prendere in carico il 10% della popolazione di età superiore ai 65 anni.

Con gli investimenti pubblici del Pnrr si vuol contribuire a rispondere alla sfida dell'invecchiamento poiché gli anziani attualmente sono il 22,6% della popolazione. In parallelo gli anziani non autosufficienti, con gravi limitazioni che rendono necessaria una continua assistenza da parte di altri, sono già oggi circa 2 milioni e, dato il nesso con il numero degli anziani, la sfida all'invecchiamento con connesso incremento del fabbisogno assistenziale si prospetta urgente.

Se si guarda al futuro, le proiezioni demografiche stimano, infatti, che nel 2050 gli anziani saranno 18,2 milioni (il 33,6% della popolazione) e, come rilevato, in parallelo aumenterà anche il numero dei non autosufficienti. Il Pnrr destina 3 miliardi al potenziamento dell'assistenza domiciliare per gli anziani, con una particolare attenzione a coloro che hanno una o più

patologie croniche o che comunque rientrano nella condizione di non autosufficienti.

Evidente nelle finalità del Pnrr l'obiettivo della casa come primo luogo di cura per gli anziani non autosufficienti e, più in generale, per tutti coloro che ne avranno bisogno.

Comunque, già ora al 17,7% degli italiani è capitato di curarsi in casa o di ricevervi assistenza, dato che cresce tra gli anziani al 23,6%.

La cura e l'assistenza a casa sono, inoltre, più diffuse nelle grandi città (dove si supera il 20% sia in centro che in periferia) rispetto ai comuni minori, dove comunque la quota si attesta intorno al 16%.

Insomma, in attesa che il Pnrr venga attuato e nell'ottica di un 2026 che inauguri un nuovo modello organizzativo volto ad assicurare la continuità, l'accessibilità e l'integrazione delle cure sanitarie, promuovendo l'assistenza domiciliare ma anche quella a distanza attraverso la telemedicina (in ballo ci sono ben 4 miliardi), gli italiani confermano, ancora una volta, che la casa è un luogo adeguato a ospitare diverse attività e funzioni, anche estremamente delicate e importanti come quelle legate alla salute.

2.5. Il comfort abitativo

2.5.1 Spazi conformi

Se durante la pandemia gli italiani si sono trovati a svolgere dentro casa una serie di funzioni che prima avrebbero svolto nei luoghi del fuori casa, oggi, nonostante il venir meno delle restrizioni, essi continuano a considerare la propria abitazione come un luogo multifunzionale. La possibilità di annullare la distanza e il fattore spazio nell'esercizio di molte attività costituisce, infatti, una grande libertà di movimento e un ingente guadagno di tempo.

L'evoluzione del loro modo di abitare dice anche molto sull'attitudine delle loro case a contenere tutte queste attività: si tratta di abitazioni confortevoli, accessoriate, dotate di spazi adeguati per svolgere attività svariate rispetto ai ritmi familiari.

L'ampia maggioranza dei cittadini vive in abitazioni conformi alle proprie necessità, dotate dei comfort e degli strumenti necessari all'espletamento di

attività di vario genere, capaci di ospitare comodamente una serie di mansioni che prima erano destinate a luoghi diversi dall'ambiente casalingo.

L'87,2% degli italiani dichiara, infatti, che in relazione alle necessità familiari lo spazio in casa è adeguato e ben suddiviso. In pratica, la grande maggioranza degli italiani è soddisfatta della propria abitazione, perché materialmente risponde alle esigenze dei vari membri e consente di evitare sovrapposizioni e attriti (tab. 6).

Certo, si tratta di una valutazione espressa in un tempo diverso dal confinamento, ma tuttavia di grande valore, perché segnala che il rapporto carnale con la casa è marcato dalla soddisfazione e dall'appagamento e che gli italiani sono convinti che essa sia adeguata e funzionale alle proprie esigenze.

Per un paese che ha cronicamente sofferto di disagio abitativo diffuso è evidente che la curva storica dell'accesso alla proprietà della prima casa ha consentito, tramite il mercato, di far incontrare la domanda e l'offerta.

Anche in questo senso la proprietà della casa è uno stabilizzatore sociale, perché introietta un rapporto positivo, virtuoso degli italiani con il bene casa.

2.5.2 Comodità su tutto

Con spazi adeguati e ben suddivisi: ecco la definizione su cui concorda la maggioranza degli intervistati parlando della propria abitazione.

Del resto, i dati mostrano una disponibilità di accessori e spazi specifici che disegnano case molto comode per gran parte degli italiani, il che spiega anche perché la casa di proprietà coincida sempre più con la casa che le persone sognano. Laddove, invece, le abitazioni non presentino da subito tali caratteristiche, nel tempo vengono ridefinite e riorganizzate, in modo da soddisfare le esigenze familiari.

Il 62,3% degli italiani dispone di una casa con più di un bagno, l'84,9% ha una stanza che svolge solo la funzione di tinello, sala da pranzo, soggiorno, il 69,2% ha un box auto, garage, nel palazzo in cui abita, il 91,9% un terrazzo, giardino, balcone o spazio aperto privato e il 57,3% una cantina nel palazzo in cui abita (tab. 7).

Case altamente accessoriate, con cantine rapidamente accessibili in cui stoccare gli oggetti di non immediato utilizzo, con più bagni per consentire preparazioni rapide ai membri anche in coincidenza degli orari di uscita, con

spazi specifici per pranzi, cene e per accogliere ospiti, e spazi esterni privati – come terrazze, balconi, giardini – il cui valore, agli occhi degli italiani, è letteralmente decollato nel periodo del lockdown.

La disponibilità degli spazi non dipende dalle disponibilità economiche, posto che le oscillazioni percentuali sono estremamente contenute tra le diverse fasce: il 93% delle famiglie a basso reddito ha la doccia, come il 98,2% delle famiglie con redditi più alti; e così vale per il tinello (il 81,7% contro il 90,9%), la cantina (il 52% contro il 66,6%) e il terrazzo o altro spazio aperto privato (il 86,5% contro il 96,6%).

Garage, spazi aperti e cantine sono presenti, in misura maggiore, nelle case localizzate nei comuni minori, ma le percentuali restano alte anche per i comuni che superano i 100.000 abitanti, sia in centro che in periferia. Le famiglie con le abitazioni più accessoriate in assoluto sono le coppie con figli, ma anche le altre non rinunciano comunque a quegli spazi e accessori che ritengono essenziali per uno stile di vita ottimale.

Case comode perché dispongono di tutto il necessario per rispondere ai bisogni quotidiani delle persone, cadenzati da tempi sempre più concitati e ristretti che richiedono, ad esempio, una disponibilità di servizi adeguata che consenta ai conviventi di prepararsi e uscire insieme negli orari di punta della giornata.

Spazi e accessori plasmati da chi ci vive, ma anche capaci di influenzare il modo di vivere, e per questo fondamentali nella costruzione della relazione tra il proprietario e la propria casa. Si tratta di una relazione rinegoziabile davanti al variare della personalità di chi abita e delle esigenze poste e proposte dal contesto che cambia. Spazi nati non per rappresentare un limite, ma per diventare una soglia da varcare di continuo.

2.5.3 Adeguamenti e bonus economici

È evidente la soddisfazione degli italiani rispetto alle proprie case, idonee a ospitarli sotto più vesti – intime, relazionali, lavorative, sportive, formative – altamente rappresentative, con spazi adatti e adattabili a qualsiasi situazione.

Se, in molti casi, le abitazioni degli italiani sono state in grado di contenere i cambiamenti d'abitudine macroscopici e imprevedibili imposti dalla pandemia – e in varie circostanze mantenuti, poiché ritenuti un'opportunità di rivedere la propria routine – molti italiani hanno sentito la necessità di attuare cambiamenti importanti alla propria casa, per renderla più adeguata.

Il 29,5% degli italiani, infatti, dichiara di aver modificato la propria casa dall'inizio della pandemia, per implementarne la funzionalità a fronte delle nuove esigenze nel frattempo emerse.

Le coppie con figli hanno sentito tale necessità più di altre tipologie familiari (36,4%). Nei centri delle grandi città (37%) i cambiamenti sono stati più ricorrenti che nelle periferie (28,7%) o nei piccoli comuni (25%). Tra le diverse fasce d'età, la percentuale più alta di ristrutturazioni e modifiche si registra tra i 18 e i 34 anni (45,6%), età, peraltro, che coincide con quella in cui si lascia il nucleo familiare d'origine e, per la prima volta, si sperimenta una nuova dimensione adulta dell'abitare.

I vari cambiamenti, d'altra parte, sono stati incentivati e in parte sostenuti dalla politica con una serie di agevolazioni dedicate alla casa: dal Superbonus 110% al Sismabonus, dal bonus mobili all'ecobonus, dal bonus ristrutturazioni a quello per l'abbattimento delle barriere architettoniche, dal bonus idrico al bonus verde.

Tra le varie agevolazioni e detrazioni previste nel biennio 2021-2022, il pacchetto casa è stato particolarmente vario. Non sorprende quindi il picco di bonifici tracciabili registratosi tra gennaio e settembre 2022, un anno da record in quanto a bonus fiscali per i lavori nelle abitazioni: 2,6 miliardi di euro per le ritenute d'acconto su bonifici per beneficiare di oneri deducibili o detraibili, il dato più alto dal 2010, anno della loro introduzione. Inoltre, il dato è superiore al totale relativo all'anno 2021.

Malgrado le misure citate, il 78,9% degli italiani ritiene che vi sia, in generale, poca attenzione da parte della politica per le esigenze dei proprietari di casa.

È un sentimento che resta molto forte trasversalmente a classi di età, aree geografiche, titolo di studio, genere e altre variabili che distinguono i gruppi sociali. I proprietari di casa, infatti, visibilmente si aspettano un rilancio dell'attenzione sociopolitica per la loro condizione e, in generale, per le tematiche relative alla casa, nella convinzione che sia maturo un riconoscimento *alto* del ruolo socioeconomico della casa, cominciando con il mettere in campo soluzioni per dare supporto dinanzi alle nuove difficoltà che vanno emergendo.

3. IL VALORE ECONOMICO DA RILANCIARE

3.1. Un patrimonio che non cresce più come un tempo

Il 51,7% dei proprietari di casa è convinto che il valore della propria casa non sia aumentato negli ultimi dieci anni e il 53,2% dei risparmiatori ritiene che la casa non sia la forma migliore di investimento, in grado di garantire preservazione e rivalutazione nel medio-lungo periodo dei patrimoni (fig. 6).

A essere convinti che il valore della propria casa non sia aumentato nel tempo sono tanto gli alti redditi (50,2%) quanto quelli più bassi (51,2%).

Giudizio analogo, rispetto al valore economico della propria casa, hanno sia coloro che vivono in piccoli comuni (53,2%) e nelle periferie delle grandi città (57,2%), sia coloro che vivono nel centro delle grandi città (40,3%). Sebbene il centro storico nelle grandi città sia sempre nei desideri di chi vuole comprare casa, anche questo, però, negli ultimi anni ha avuto performance economiche meno brillanti del passato.

Dai dati emerge una percezione negativa collettiva e generalizzata: la maggioranza degli italiani, infatti, è concorde nel ritenere che la propria casa, negli ultimi dieci anni, non si è valorizzata sul piano economico.

Non solo: il 71,7% degli italiani è convinto che le tasse sulla proprietà della casa siano troppo alte, percentuale che sale al 76,1% tra i redditi bassi.

Sono dati che plasticamente indicano che il valore economico percepito della casa traballa, perché è un catalizzatore di tasse e costi e non ha più quella dinamica di crescita nel tempo del valore. Il fenomeno si materializza in vari aspetti:

- il calo dei prezzi delle abitazioni degli ultimi anni (anche in controtendenza rispetto alla media europea). Nonostante il mercato immobiliare appaia, di recente, in lenta ripresa, negli ultimi dieci anni c'è stato un andamento molto lento del valore degli immobili e delle compravendite;
- il più recente rialzo dei tassi di interesse che certo non facilita l'accesso alla proprietà immobiliare da parte di chi deve sottoscrivere un mutuo;

- il boom dei costi relativi all'abitare poco funzionale alla rivalorizzazione della casa, a cui si aggiunge la percezione di tasse troppo elevate;
- infine, l'effetto della diffusa convinzione tra i risparmiatori che quello immobiliare non sia più un investimento attraente come in passato.

Pertanto, si può dire che socialmente il valore economico della casa non sia più così auto-evidente e che attualmente sono molti i fattori che ne frenano la dinamica, soprattutto nella percezione collettiva degli italiani. In pratica, la casa è percepita come un valore economico tassato che ha perso la spinta di creazione quasi inerziale del valore che la rendeva sempre e comunque la modalità migliore di condensare i patrimoni familiari.

3.2. Le oscillazioni del mercato immobiliare

La percezione degli italiani è ben giustificata dal dato reale, che dimostra con evidenza come il mercato immobiliare, tra continue discese e oscillazioni non abbia attraversato negli ultimi anni una delle sue fasi migliori. Si consideri, ad esempio, che nel 2006 le transazioni concluse erano state 877 mila, a cui è seguito poi il crollo legato alla grande crisi.

Così già nel 2008 si registra un calo del -15,6% delle transazioni immobiliari, con un'ulteriore caduta del -25,7% tra il 2011 e il 2012. Nello stesso tempo, si riducono drasticamente i prezzi degli immobili (dal 2011 al 2012, nel giro di un solo anno, scendono del -2,5%). Il picco negativo arriva nel 2013, quando le transazioni sono poco meno di 400 mila e i prezzi diminuiscono ancora del -6,5%.

Un dato di sintesi molto impressionante indica che mentre nell'Unione Europea, tra il 2010 e 2019, i prezzi delle abitazioni crescono del 19,4%, in Italia si riducono del -16,6%.

Più di recente il dato del 2019 di 600 mila compravendite ha subito il rallentamento dell'anno pandemico, mentre l'ultimo dato disponibile relativo al 2021 indica 749 mila compravendite con +34% rispetto al 2020 e +23,9% rispetto al 2019. In termini di prezzi si registra +4,6% tra 2019 e 2021 e +5,2% nel secondo trimestre 2022 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si tratta di segnali di ripresa i cui effetti evidentemente andranno valutati nel tempo.

3.3. Il boom dei costi

Il 76,5% degli italiani è convinto che le spese relative alla casa, dal condominio alle bollette, pesino molto sul proprio budget; gli elevati costi legati alla casa gravano di più sui redditi più bassi: la preoccupazione sale al 78,4% tra le famiglie con un reddito lordo annuale compreso tra i 15 mila e i 30 mila euro, e all'80% tra i redditi più bassi (tab. 8).

Il dato percentuale resta, comunque, molto elevato a prescindere dal reddito del nucleo familiare: i costi connessi alla casa colpiscono tutti gli italiani, sia pure con intensità diversa. Più della maggioranza delle famiglie con un reddito compreso tra i 30 mila e i 50 mila euro (77,6%) e delle famiglie con un reddito superiore ai 50 mila euro (60,5%), infatti, ritiene che tali spese incidano eccessivamente sul proprio budget.

Le donne (80,7%) ne risentono il peso economico più degli uomini (72%), mentre non si rilevano differenze sostanziali tra occupati (77,1%) e disoccupati (74,4%).

Tali dati mostrano con evidenza come, al di là delle specificità di ciascuna famiglia e delle condizioni economico-sociali di ciascun individuo, le spese connesse all'abitazione costituiscano un problema generalizzato per tutti gli italiani.

Davanti a tali evidenze, non ci si può di certo stupire dell'accentuata preoccupazione degli italiani per il loro portafoglio rispetto agli eccessivi costi da sostenere per far fronte a tutto ciò che, attenendo all'abitare, è assolutamente irrinunciabile. Tanto più che la situazione geopolitica attuale ha già prodotto ed è destinata a produrre ulteriori conseguenze sull'aumento dei prezzi delle materie prime e sull'espansione dei costi di energia elettrica e gas.

Basti pensare che nel 2022, se si considerano le diverse voci di spesa, a fronte di un aumento dei prezzi, per esempio, dei prodotti alimentari (+8,6%) o dei trasporti (+9,7%), entrambi tra i valori più alti, la voce abitazione, acqua, elettricità e combustibili registra un incremento più marcato (+34,4%). Considerando, poi, solo l'aggregato beni energetici, l'inflazione acquisita ad ottobre 2022 raggiunge, addirittura, il +50,3%.

A fronte di tale situazione, sono da segnalare una serie di provvedimenti volti ad attenuare l'impatto sociale delle bollette.

Nello specifico, la Legge di Bilancio 2022 ha stanziato un fondo di risorse economiche destinate a contenere gli aumenti delle bollette di luce e gas, misura che va ad affiancarsi a una serie di provvedimenti fiscali a sostegno di famiglie e imprese colpite dagli effetti della pandemia.

3.4. Non più investimento principe

Tradizionalmente si investiva sul mattone: l'investimento immobiliare, per anni, è stato considerato il più sicuro e il più attrattivo, quantomeno nel lungo periodo.

Dall'acquisto della prima casa, quella in cui vivere, frutto del proprio lavoro e pagata attraverso l'indebitamento con le banche; poi la seconda casa, per ragioni diverse come espandere il proprio patrimonio, trascorrerci periodi di villeggiatura, per i figli pronti ad autonomizzarsi dal nucleo familiare d'origine, o semplicemente come integrazione di reddito nella propria vecchiaia.

Per molto tempo sono state queste le scelte condivise da milioni di persone che hanno contribuito alla crescita del benessere e alla costruzione di una certa sicurezza e coesione sociale.

Insomma, l'immobiliare ha a lungo avuto un primato nelle scelte d'investimento di massa. Tuttavia, gli investitori non lo ritengono più così attraente, sicuro e vantaggioso, e tendono a valutare con maggior attenzione altre soluzioni di investimento.

Ciò è avvenuto anche in conseguenza di politiche pubbliche che hanno di fatto penalizzato la proprietà immobiliare e, quindi, disincentivato gli investimenti in essa, ad esempio appesantendo molto la pressione fiscale delle case di proprietà diverse dalla prima. All'elevata tassazione, poi, si aggiungono gli alti costi legati alla casa: dalle bollette al condominio.

Le due recenti crisi, quella pandemica e il conflitto in Ucraina, hanno amplificato le criticità che comunque già esistevano.

É evidente che la percezione di costi e fiscalità elevati e del fatto che il valore dell'immobile comunque nel lungo periodo non aumenti come nel passato, contribuiscono a far traballare il valore economico delle case.

4. SALUBRIE GREEN

4.1. Una casa in salute

Il periodo pandemico e il moltiplicarsi di eventi atmosferici avversi hanno contribuito a focalizzare l'attenzione degli italiani sulla salubrità della propria abitazione, diventata di nuovo fulcro decisivo delle vite quotidiane. Non si tratta solo di efficienza energetica, ma di aria pulita e di interni e arredi in buono stato.

Se durante la pandemia l'interesse alla salute è divenuto prevalente come non mai, sia nell'indirizzo politico sia nell'attenzione dei singoli individui, la casa ritratto, espressione personale e identitaria, non può che riflettere chi la abita anche in questo. È cresciuta, infatti, la sensibilità sociale all'ambiente inteso in senso generale: non solo lo spazio di aria, acqua e terra che ci circonda e condiziona, ma anche i luoghi fisici del quotidiano, i manufatti realizzati dall'uomo e tra questi, in prima linea, la casa. Tanto più ciò accade in questa fase di riscoperta delle sue funzioni sociali e di ritorno, all'interno di essa, di molte attività.

D'altra parte, la salute e il benessere delle persone non possono che dipendere da una serie di fattori, tra cui la qualità dell'aria e dell'acqua, il comfort termico, acustico e visivo, la salubrità dei materiali di costruzione e molto altro ancora. La durata crescente della permanenza media delle persone in casa ha necessariamente accresciuto la sensibilità delle persone rispetto all'ecosistema in cui vivono e la loro consapevolezza rispetto alla valutazione di molti aspetti che incidono sulla salubrità di un edificio.

In generale, è un'attenzione che si innesta comunque su un parco abitazione che di per sé gli italiani percepiscono come funzionale alla buona salute. Infatti, l'88,9% degli italiani percepisce come salubre la propria abitazione e l'86% ritiene che la propria casa abbia un effetto positivo sulla propria salute non solo fisica, ma anche mentale.

Se la condizione economica di ciascuno costituisce un elemento che fa un po' oscillare la soddisfazione degli intervistati rispetto allo stato di salute della propria casa (è salubre per il 95,3% nelle fasce di reddito più alte e per l'80,7% in quelle più basse), tuttavia i dati percentuali si attestano su valori molto alti.



Vi sono anche abitudini semplici, quotidiane con cui gli italiani promuovono la salubrità delle proprie abitazioni. Così ad esempio il 92% è attento al ricambio d'aria con il metodo più semplice, l'apertura delle finestre. In particolare: il 51,5% lo fa al massimo 2 volte al giorno, il 24,8% per 3-4 volte, il 23,7% più di 4 volte. Il 36,2% lo fa per al massimo 2 ore, il 28,2% per 3-5 ore, il 35,7% per più di 5 ore. In generale, il 54% degli italiani è diventato più attento alla qualità dell'aria in casa dopo la pandemia.

Le condizioni abitative generali appaiono trasversalmente buone e questo elemento non può che essere una nota di valore aggiunto rispetto a tutti gli elementi che portano gli italiani ad apprezzare la propria abitazione.

Non v'è dubbio, infatti, che ritenere la propria casa in salute sia un aspetto fondamentale della qualità di vita e accresca intensamente il valore sociale della casa percepito dai proprietari.

4.2. Consumare meglio per spendere meno e non inquinare

Il boom delle bollette ha reso urgente un'attenzione ai temi della sostenibilità che, a questo punto, hanno implicazioni rilevanti anche per la sostenibilità dei budget familiari. Così, ad esempio, l'84,4% degli italiani è molto attento a rendere la casa sostenibile con consumi energetici controllati e altre pratiche minute e quotidiane.

Sono i segnali di un approccio nuovo alla casa in cui la ricerca del risparmio coincide con il ricorso a pratiche che poi, massificate, contribuiscono anche a una società più sostenibile. Un salto di paradigma molto concreto, sociale, che fa della casa non più la regina dei consumi, ma il luogo in cui si esercita una nuova consapevolezza *green*.

Il decollo dei prezzi dell'energia ha dato un'ulteriore spinta a questa nuova consapevolezza, che era già stata alimentata dal richiamo alla necessità della transizione energetica come strumento per combattere il riscaldamento globale.

D'altra parte, ai vari livelli istituzionali, nell'ultimo anno, si è più volte invitato i cittadini a risparmiare energia. E ciò non solo per far fronte all'impennata dei prezzi, ma anche per porre in essere un'azione comune finalizzata all'indipendenza dell'Italia (e dell'Unione europea tutta) dal gas russo.

Il risparmio energetico, così, non solo risponde all'esigenza individuale di spendere meno, ma anche a finalità di interesse comune, capaci di motivare ancor più i cittadini: contribuire a salvare il pianeta, partecipando attivamente al processo di transizione verde, e prendendo parte alla battaglia di un'Europa che cerca di ridurre rapidamente la sua dipendenza dai combustibili fossili russi.

A maggio 2022, la Commissione europea ha presentato il Piano REPowerEU, con il quale, tra le altre cose, ha chiesto esplicitamente agli Stati membri di concentrarsi sul risparmio energetico. I cittadini europei sono stati, così, invitati a modificare nell'immediato i propri comportamenti, ma allo stesso tempo gli Stati sono stati invitati a impegnarsi per prevedere ulteriori risparmi nell'efficienza energetica degli edifici.

A luglio, poi, l'Ue ha presentato il piano di risparmio energetico *Save gas for a safe winter* con cui si prevede una riduzione della domanda di gas del 15% in tutti gli Stati, attraverso misure di propria scelta.

Successivamente, il Ministero della Transizione ecologica ha pubblicato il Piano Nazionale di contenimento dei consumi, prospettando una serie di azioni tra cui la riduzione del riscaldamento degli edifici di 1°C, misura da attuare immediatamente, entro il mese di settembre 2022. Inoltre, è stato ridotto il periodo di accensione degli impianti termici e la loro attività giornaliera.

A tali misure amministrative sono state aggiunte, poi, misure comportamentali: i cittadini sono chiamati ad adottare una serie di comportamenti virtuosi, consapevoli e intelligenti che potranno contribuire alla riduzione dei consumi di gas e energia elettrica con conseguente diminuzione dei costi in bolletta e ad avere impatti positivi sull'ambiente.

In particolare, gli italiani sono invitati, tra l'altro, a ridurre la temperatura e la durata delle docce, abbassare il fuoco dopo l'ebollizione, ridurre il tempo di accensione del forno, utilizzare lavastoviglie e lavatrici a pieno carico, staccare la spina dell'alimentazione degli elettrodomestici quando non in funzione, non lasciare in stand-by le televisioni e ridurre le ore di accensione delle lampadine.

Al di là dei comportamenti da adottare in casa, gli edifici stessi giocano un ruolo fondamentale nella lotta contro il surriscaldamento. E non si può pensare che tale battaglia sia vinta senza l'efficientamento energetico dei vari plessi immobiliari. Da parte loro, gli italiani si attrezzano a organizzare la propria abitazione e le proprie abitudini perché sono i primi a voler

evitare sprechi o consumi inutili che, oltre a generare costi, danneggiano l'ambiente.

Inoltre, molti hanno già abitazioni predisposte per un risparmio energetico, circostanza che dimostra come l'attenzione per la sostenibilità non sia solo una conseguenza degli ultimi mesi e degli ultimi eventi catastrofici, ma il prodotto di una progressiva e crescente consapevolezza nelle coscienze delle persone che si palesa anche nelle loro case.

Per esempio, già il 71,4% degli italiani abita in case con infissi che consentono di evitare la dispersione di calore.

Molti edifici, tuttavia, possono certamente migliorare in direzione di un sempre maggiore efficientamento energetico, anche se occorre tenere conto dell'attuale situazione economica e relative difficoltà delle famiglie. Così, ad esempio, non sono particolarmente elevate le quote delle persone intenzionate ad acquistare dispositivi *ad hoc* per il monitoraggio degli inquinanti dell'aria indoor (10,3%) e purificatori d'aria (il 18,7%) nel prossimo anno

Evidente l'importanza di un'azione comune pubblico-privato di stimolo ad adeguare i diversi aspetti della casa alle nuove esigenze salutari e di sostenibilità.

4.3. Obiettivo sostenibilità

Dai dati si delinea il profilo del proprietario del futuro che oltre ad:

- attribuire un ruolo centrale alla casa, intesa come entità multifunzionale, specchio della personalità e luogo della convivialità, spazio dedicato al lavoro come al tempo libero e allo sport;
- apprezzare gli spazi della propria abitazione, in quanto ampi, in quanto ben articolati e ben organizzati, in quanto adatti allo svolgimento di diverse attività e adeguati alla vita familiare e ai ritmi diversi dei conviventi;
- necessitare di una serie di comfort e, pertanto, di una casa ben accessoriata sotto diversi punti di vista, sia interni (dal doppio bagno alla doccia) sia esterni (dagli spazi aperti privati alla cantina), e ciò a prescindere dal luogo in cui vive o dal reddito che percepisce;

E' anche sempre più attento:



- al risparmio energetico non soltanto per ragioni economiche, ma anche per una nuova sensibilità verso la questione ambientale;
- all'ambiente in cui vive, con riferimento sia a quello interno alla casa, sia a quello esterno in cui tutta la collettività vive e alla cui salubrità tutti i membri della collettività sono chiamati a contribuire.

La sostenibilità degli edifici è, infatti, il punto di partenza per contribuire alla costruzione di città sostenibili, visto che sono corresponsabili delle emissioni di CO2 e, ovviamente, assorbono una parte non irrilevante del consumo energetico.

A fronte di ciò, il proprietario del futuro è comunque pronto sul piano delle intenzioni a modificare le proprie abitudini per ridurre il consumo energetico e, laddove possibile, ad investire nella sostenibilità della propria abitazione. E, del resto, proprio tramite la sostenibilità si delinea un nuovo modello di casa che marca anche un nuovo rapporto con essa.

Oltre che fondamentale stabilizzatore sociale capace di dare tranquillità, contribuisce al benessere economico, psicologico e sociale. Nell'assolvere a tali funzioni per il singolo proprietario, impatta positivamente sulla vita delle comunità, poiché genera una catena virtuosa con effetti importanti sull'ambiente e sull'economia.

Il proprietario, infatti, messo in condizione di costruire il proprio futuro, mattone per mattone, e di investire sulla propria abitazione inclusa la sua sostenibilità, produce un doppio risultato: contribuire alla più alta sostenibilità ambientale ed al rilancio dell'economia, diventando veicolo di un virtuoso nesso tra crescita e ambiente.

5. NUOVE MODALITÀ DI ACCESSO ALLA CASA

5.1. Difficoltà socioeconomiche e impatto sul rapporto con la casa

5.1.1 La lunga corsa alla proprietà di massa e il suo rallentamento

Tradizionalmente, il rapporto con le abitazioni era connotato dalla distinzione tra proprietà e locazione, con una soluzione specifica nell'accesso alle case popolari, costruite con risorse collettive e assegnate dalle istituzioni sulla base di criteri connessi al disagio socioeconomico o alla salute. Il mercato dei mutui da sempre è stato il moltiplicatore dell'accesso alla proprietà immobiliare di massa, strumento della patrimonializzazione degli italiani e, quindi, della sicurezza percepita e della stabilizzazione sociale.

In fondo, è quanto accaduto anche nel più recente periodo di tassi d'interesse bassi o addirittura prossimi allo zero. La situazione socioeconomica degli italiani, tuttavia, è nettamente cambiata dopo le ripetute crisi che si sono susseguite. Il problema riguarda le condizioni strutturali dei richiedenti i mutui, poiché la precarizzazione del lavoro ha fatto venire meno un costituente della modalità tradizionale di accesso alla proprietà della casa: disporre di un lavoro stabile e, quindi, di un reddito certo nel tempo.

La moltiplicazione dei lavori a tempo (con redditi bassi e strutturalmente intermittenti) ha eroso il pilastro della domanda di mutui, e ha progressivamente escluso dal mercato i giovani, molto più coinvolti dalle tante forme di precarietà.

Del resto i giovani sono i più deboli nel mercato del lavoro. L'Italia, infatti, è uno dei paesi più colpiti dalla disoccupazione giovanile. Il tasso di disoccupazione giovanile è pari al 22,6% nel secondo semestre nel 2022; c'è poi un'altra tipologia sociale, quella dei Neet, giovani che non studiano, non lavorano e non cercano lavoro: rispetto a essi, l'Italia presenta il dato più alto nella Ue. Oltre ai disoccupati ed ai Neet, sono da richiamare anche i precari propriamente detti, che nel 2022 hanno superato i 3 milioni.

Altro fattore che ha accentuato le difficoltà di accesso alla casa consiste nell'impatto dell'attività delle piattaforme digitali sul modello di Airbnb, a

cui si associa la moltiplicazione dei bed and breakfast e delle abitazioni messe a reddito per soggiorni turistici brevi. Sono nuove modalità di utilizzo delle proprietà immobiliari che, ovviamente, modificano in profondità il mercato e certo non aiutano i ceti più deboli.

5.1.2. I giovani la sognano ancora

I dati raccontano che, in Italia, coloro che vivono ancora con i propri genitori, nella fascia d'età tra i 16 e i 29 anni, sono l'85,6%, quota superiore a quella dei giovani spagnoli (83,6%), francesi (65,3%) e tedeschi (48,1%).

Alla retorica che vorrebbe considerare questa propensione dei giovani italiani come una pura e semplice abitudine insita nell'essenza stessa delle famiglie italiane, si possono opporre i problemi strutturali che troppo spesso sono barriere invalicabili per quei giovani che desidererebbero, invece, autonomizzarsi.

Ecco perché, per una quota non irrilevante di giovani, più che una scelta, tale condizione è l'esito di una necessità.

In ogni caso, al di là delle retoriche e delle barriere e difficoltà reali, i giovani, laddove sono messi nelle condizioni di farlo, scelgono sempre di più il mattone: una sicurezza a cui attribuiscono un elevato valore sociale, anche come risposta alla propria condizione di instabilità economica ed esistenziale.

L'accesso alla proprietà della prima casa è vissuto come una conquista che, però, raramente riesce a concretizzarsi in totale autonomia. Infatti, gli under 35 che riescono ad acquistare la prima casa in una parte rilevante di casi ricorrono al supporto economico di genitori e nonni, dentro quel modello sociale italiano in cui la famiglia opera come un formidabile, e ad oggi insostituibile, redistributore strutturale.

5.1.3. Nuove opportunità

Nel 2021, con il Decreto Sostegni *bis* è stata estesa la copertura del Fondo di Garanzia Mutui Prima Casa dal 50% all'80% della quota capitale del mutuo, per chi non ha ancora compiuto i 36 anni.

A ciò si aggiungono altre agevolazioni, quali l'azzeramento delle imposte sulla compravendita e la detrazione IVA per l'acquisto dal costruttore. Una

grande opportunità, quindi, e lo dimostra il fatto che i mutui ai giovani hanno trainato il mercato per molti mesi.

Pur considerando l'evidente valore dello strumento sono emerse alcune criticità relative ad una serie di aspetti tecnici e di requisiti richiesti che ovviamente sarebbe opportuno emendare, anche forti dell'esperienza fatta. Anche perché, come rilevato, la voglia di proprietà della casa è tornato tra i giovani a essere un costitutivo della cultura sociale collettiva. Gli strumenti pubblici di supporto all'accesso alla proprietà della prima casa dei giovani restano una priorità.

5.2. Disagio abitativo e *housing sociale*

5.2.1. La domanda inevasa

La spesa pubblica sociale specificamente indirizzata al sistema abitativo è notoriamente ridotta e l'offerta di alloggi con affitti calmierati più sostenibili da parte dei redditi bassi è decisamente limitata. In generale, è piuttosto evidente che ci sia un'offerta carente di alloggi di edilizia sociale oltre che di alloggi a costi calmierati o a prezzi sostenibili per chi ha minori disponibilità economiche.

Si consideri che il tasso di deprivazione abitativa è in Italia pari al 5,9% della popolazione.

Le nuove difficoltà economiche si traducono nel micro quotidiano in una maggiore probabilità di non riuscire a star dietro ai pagamenti per affitti, mutui o di altro tipo. L'inflazione strizza i budget familiari rendendo più difficile restare nel sentiero della sostenibilità come si faceva sino a qualche tempo fa. Si sono trovate in arretrato con il pagamento delle spese:

- il 9,4% delle famiglie per i pagamenti dei canoni di affitto;
- il 2,7% delle famiglie per i pagamenti delle rate del mutuo;
- il 6,2% delle famiglie per le utenze domestiche;

Accanto alla tradizionale questione abitativa legata alle difficoltà economiche delle famiglie ed al mutare del contesto socioeconomico complessivo, acquistano rilievo e spessore altri segmenti di domanda abitativa legati alle nuove difficoltà del ceto medio, all'emergere di gruppi sociali specifici, spesso espressione di nuovi stili di vita.

Le difficoltà del ceto medio generano una condizione paradossale poiché ci sono persone con redditi troppo elevati per accedere alla residenzialità popolare, ma inadeguati per acquistare alle condizioni del mercato libero. Le difficoltà di queste componenti del ceto medio sono dettate da una molteplicità di ragioni diverse quali la lentezza delle retribuzioni in un contesto diventato inflazionista o le difficoltà del lavoro autonomo e d'impresa colpito duramente nella pandemia e che non sempre è riuscito a ripartire come nel periodo preCovid.

In generale poi nelle domande di abitazione ci sono anche gli effetti di nuovi stili di vita e di rapporto con la casa. Ne sono esempio i lavoratori ad elevata mobilità, gli studenti fuori sede, i nomadi digitali ecc., persone che esprimono un loro specifica richiesta abitativa che stenta a trovare risposte appropriate nell'attuale configurazione dell'offerta.

Il caso degli studenti fuorisede è paradigmatico poiché, ad esempio, nelle residenze universitarie l'offerta attuale è di circa 62 mila posti letto, in grado di coprire appena l'8% del totale degli studenti fuorisede. Evidente che nelle città sedi universitarie si crea una distorsione sul mercato delle locazioni residenziali con picchi di domanda che spingono in alto gli affitti.

Si può dire che nel tempo si è andata strutturando una domanda per la casa come servizio di cui usufruire per periodi contenuti, e che visibilmente avrebbe bisogno di altre soluzioni dal lato dell'offerta.

In generale, si può dire che la domanda di abitazioni a prezzo sostenibile ha uno spettro ampio con:

- gruppi sociali vulnerabili, perché disoccupati o impossibilitati a lavorare, o perché alle prese con costi sanitari prolungati rilevanti o, semplicemente, perché intrappolati nella spirale di povertà e disagio;
- settori di ceti medi in evidente caduta di benessere e potere d'acquisto, che stentano a coprire i costi ordinari ed hanno grandi difficoltà ad affrontare gli investimenti iniziali per acquisto casa;
- lavoratori a forte mobilità, studenti fuori sede, nomadi digitali per i quali la casa è un servizio più che un bene. E, anche, ad esempio anziani fragili alla ricerca di soluzioni abitative inserite in un reticolo fisico di servizi sanitari e di altro tipo facilmente accessibili e a loro dedicati.

E' una domanda sociale di abitazioni articolata, differenziata per esigenze e capacità economica, unita dalla richiesta di soluzioni più sostenibili economicamente che però l'attuale offerta non riesce ad esprimere. Ecco

perché è importante che stiano prendendo quota soluzioni diverse, molto innovative.

5.2.2. L'*housing sociale* alla prova italiana

L'*housing sociale* è uno strumento di edilizia privata sociale che consente di incrementare l'offerta di alloggi a canone calmierato non solo per persone in grave disagio economico.

La sua versione italiana ufficiale data dal Piano nazionale per l'edilizia abitativa del 2009 introduceva, all'interno di un reticolo complesso di interventi, il Sistema integrato dei fondi immobiliari (SIF), con al suo interno un ruolo di perno e catalizzatore attribuito al Fondo Nazionale. Poi con una gara come fondo nazionale è stato selezionato il *Fondo Investimenti per l'Abitare*, gestito da Cdpi Sgr, società di gestione del risparmio del Gruppo Cassa Depositi e Prestiti.

Il Fia è un fondo immobiliare chiuso sottoscritto da CDP S.p.A., dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (ora MIMS), dai principali gruppi bancari, assicurativi e casse di previdenza privata del Paese, con il compito di partecipare al capitale dei fondi immobiliari locali che, nel concreto, investono nei progetti di *housing sociale*. In origine il Fia poteva partecipare ai fondi locali fino a una soglia massima del 40%, che è stata poi innalzata all'80%.

Il Fia ha messo a disposizione 2 miliardi di euro a cui si aggiunge 1 miliardo da oltre 200 investitori terzi quali fondazioni bancarie, enti pubblici e altri investitori privati del territorio. Sono stati attivati 29 fondi immobiliari e gli obiettivi del programma nazionale sono così sintetizzabili: circa 250 interventi per un totale di 20 mila alloggi e 7.500 posti letto in 110 comuni. Nel complesso l'obiettivo è una mobilitazione di circa 4 miliardi di euro di investimenti sui territori. Si stima che nel 2026 si avrà il completamento della gran parte degli interventi afferenti alle risorse dei 29 fondi.

Al di là della concreta tecnicità, quel che conta è l'impatto potenziale dell'*housing sociale* che costituisce una risposta per quei segmenti di domanda che o non sono in condizioni di accedere all'edilizia sociale perché troppo benestanti o semplicemente esprimono una domanda di tipo nuovo verso la casa, percependola più come servizio che come un bene da mantenere nel lungo o lunghissimo periodo.

Si è già detto dell'enormità della domanda abitativa non soddisfatta di studenti fuorisede e di lavoratori ad alta mobilità e poi quella, ad esempio,

degli anziani fragili. E poi la crisi evidente dell'edilizia sociale propriamente detta potrebbe, almeno parzialmente, essere compensata da un più alta offerta di unità abitative di *housing sociale*.

Si consideri poi che nella nuova programmazione relativa agli investimenti pubblici ci sono ulteriori indicazioni di notevole interesse affinché lo *housing sociale* incorpori una idea di sostenibilità non solo economica per i beneficiari, ma ambientale e di efficienza energetica.

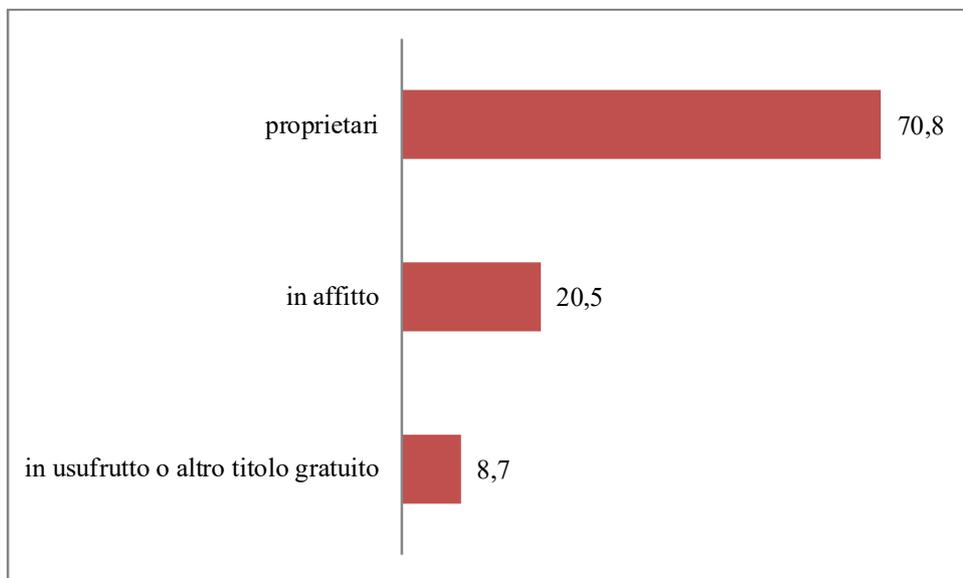
L'abitare sostenibile diventa parte della sostenibilità sociale, si intreccia con essa e i progetti di *housing sociale* sono incentivati a far proprie soluzioni imperniate su spazi urbani innovativi, tecnologici e sostenibili, anticipatori di quelli che dovranno caratterizzare le nostre future città intelligenti.

Ecco che la lotta al disagio abitativo si affianca ad una nuova sfida: puntare alla qualità dell'abitare che si concretizza in case all'altezza dei fabbisogni ed anche in linea con i nuovi criteri di tutela ambientale e lotta al riscaldamento globale.

TABELLE E FIGURE

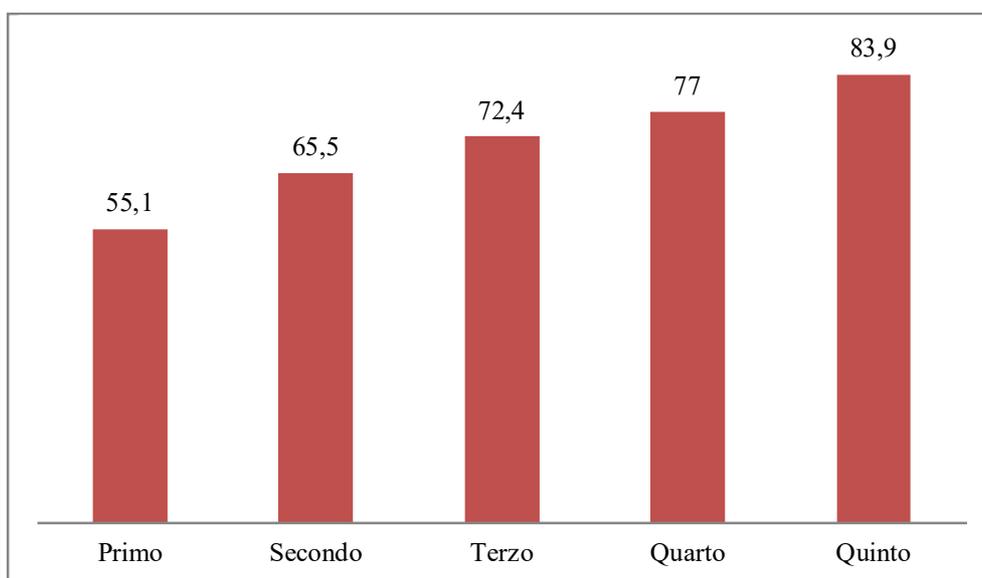


Fig. 1 – Titolo di godimento delle abitazioni in cui le famiglie vivono – 2021 (val. %)



Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

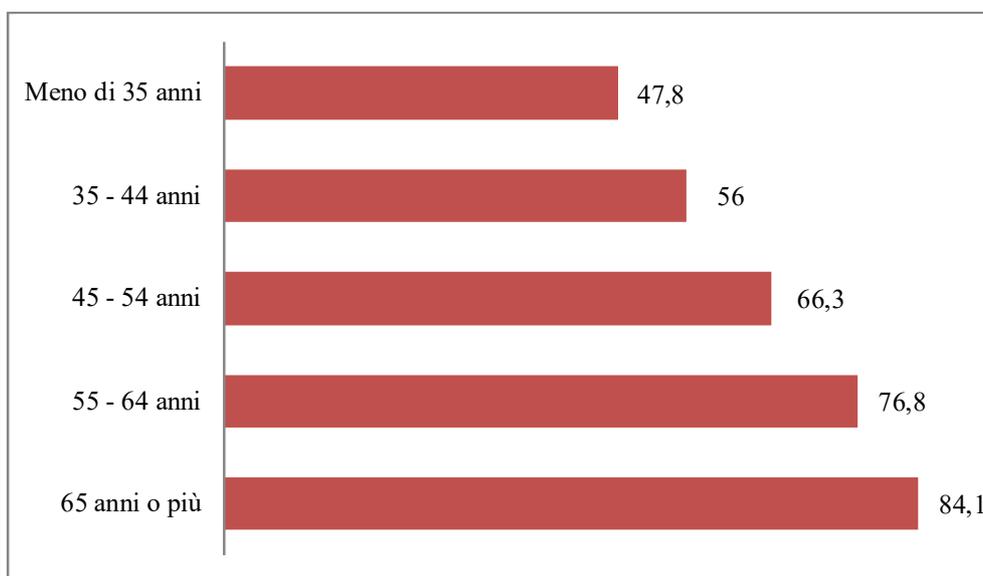
Fig. 2 – Famiglie proprietarie della casa in cui vivono, per quintili di reddito equivalente (val. %)



(*) Primo quintile = condizione economica più bassa; quinto quintile=condizione economica più alta

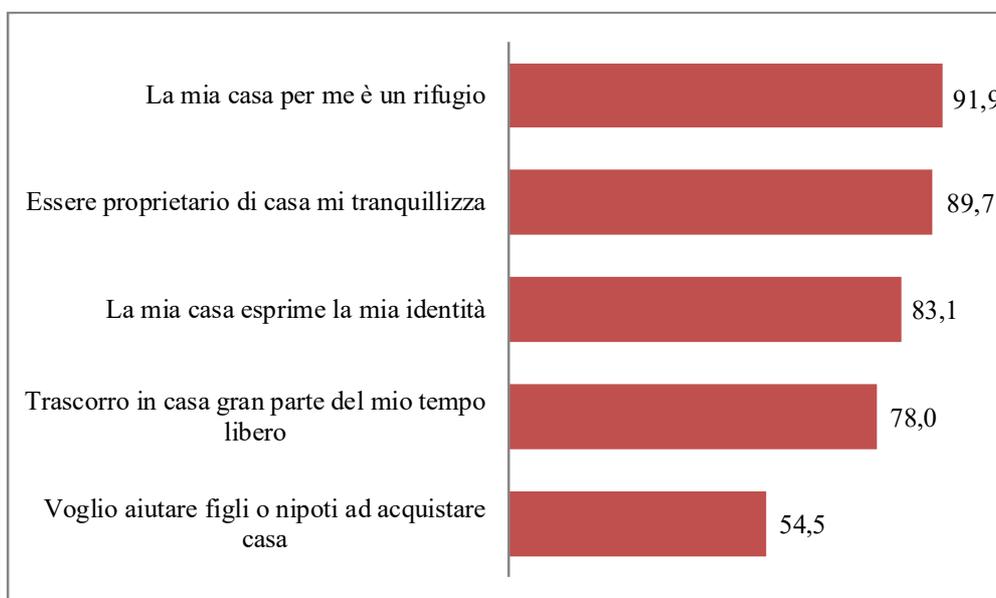
Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Fig. 3 – Famiglie proprietarie della casa in cui vivono, per età del principale percettore di reddito (val. %)



Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Fig. 4 – Il valore sociale della casa per gli italiani (val. %)



Fonte: indagine Censis, 2022

Tab. 1 – Italiani che vorrebbero aiutare figli o nipoti ad acquistare casa, per tipologia familiare (val. %)

<i>Vuole aiutare figli o nipoti ad acquistare casa?</i>	Unipersonale	Coppia senza figli	Coppia con figli	Monogenitore	Totale
Sì	35,5	49,4	69,8	64,3	54,5
No	64,5	50,6	30,2	35,7	45,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2022

Tab. 2 – Italiani che considerano la propria abitazione un rifugio, per ampiezza del comune di residenza (val. %)

<i>La sua casa per Lei è un rifugio?</i>	Fino a 10.000 abitanti	da 10.000 a 100.000 abitanti	da 100.000 abitanti-Periferia	da 100.000 abitanti-Centro	Totale
Sì	92,4	91,5	94,8	89,9	91,9
No	7,6	8,5	5,2	10,1	8,1
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2022

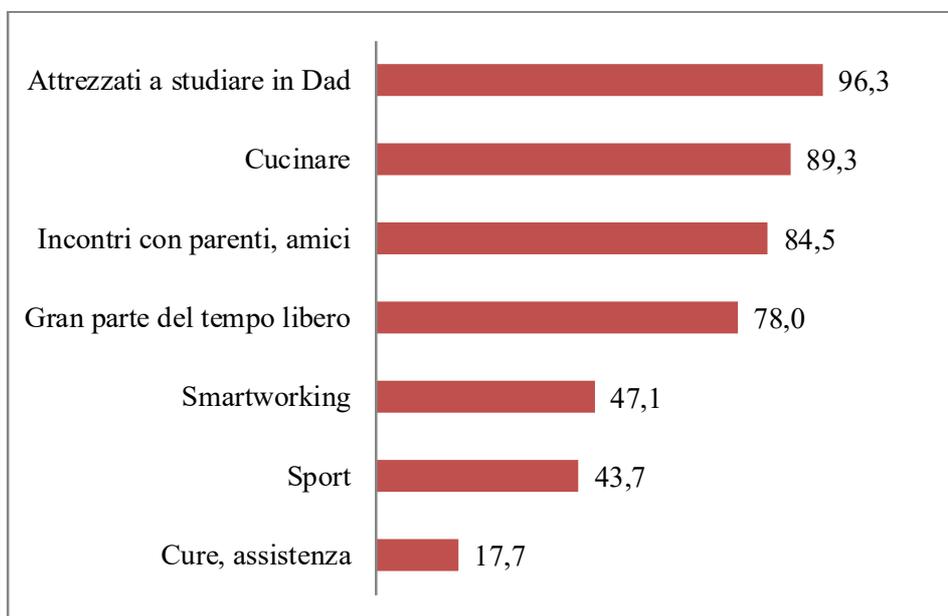
Tab. 3 – Italiani rassicurati dalla condizione di proprietari della casa in cui vivono, per tipologia familiare (val. %)



<i>Essere proprietario di casa la tranquillizza, rassicura?</i>	Unipersonale	Coppia senza figli	Coppia con figli	Monogenitore	Totale
Sì	86,8	88,2	92,3	94,6	89,7
No	13,2	11,8	7,7	5,4	10,3
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2022

Fig. 5 –I diversi utilizzi della casa secondo gli italiani (val. %)



Fonte: indagine Censis, 2022

Tab. 4 – Distribuzione degli italiani tra chi svolge in casa solo attività *basic* e chi svolge anche attività ulteriori oltre quelle di base, per età (val. %)

<i>In casa svolge solo attività di base o anche altro?</i>	18-34 anni	35-64 anni	65 e oltre	Totale
Basic	35,0	35,2	41,5	37,0
Ulteriori	65,0	64,8	58,5	63,0
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2022

Tab. 5 – I diversi utilizzi della casa secondo gli italiani, per età (val. %)

<i>Quali delle seguenti attività le capita di svolgere in casa?</i>	18-34 anni	35-64 anni	65 e oltre	Totale
<i>Smartworking</i>	54,5	45,5	21,1	47,1
<i>Attrezzato alla DAD</i>	96,1	100,0	0,0	96,3
<i>Cucinare</i>	94,8	89,4	85,0	89,3
<i>Incontri con parenti e amici</i>	90,9	86,3	76,6	84,5
<i>Sport</i>	60,0	48,4	23,4	43,7
<i>Cure, assistenza</i>	12,3	16,6	23,6	17,7
<i>Gran parte del tempo libero</i>	80,5	76,8	78,3	78,0

Fonte: indagine Censis, 2022

Tab. 6 – Opinione sull’adeguatezza degli spazi in casa, per tipo di abitazione (val. %)

<i>Lo spazio in casa è adeguato rispetto alle sue esigenze familiari?</i>	Villetta/casa singola	Villetta/casa plurifamiliare	Appartamento in edificio con meno di 10 appartamenti	Appartamento in edificio con 10 e più appartamenti	Totale
Si	90,9	93,1	83,5	83,0	87,2
No	9,1	6,9	16,5	17,0	12,8
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2022

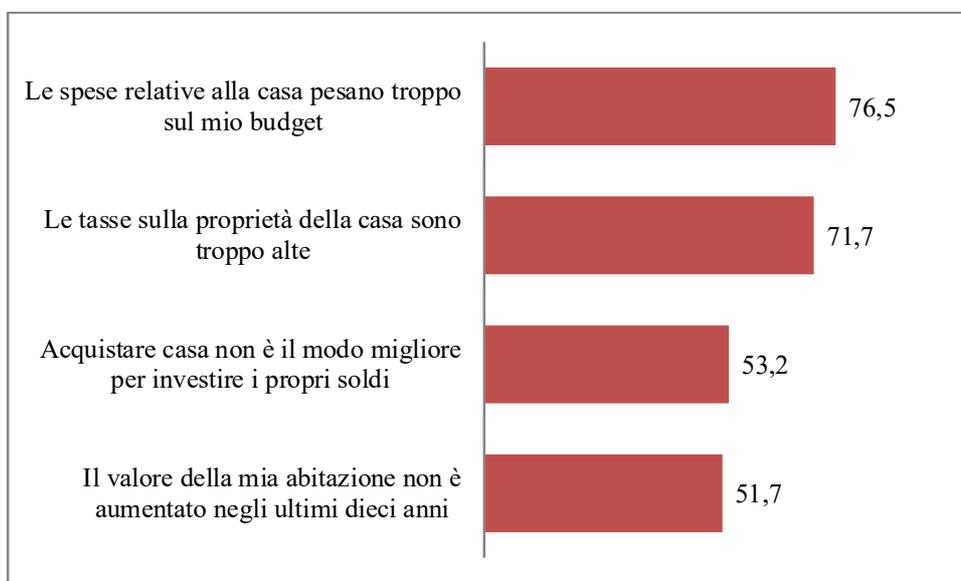
Tab. 7 – Dotazioni delle case degli italiani, per reddito (val. %)



<i>La sua abitazione è dotata di:</i>	Fino a 15 mila euro	da 15 mila a 30 mila	da 30 mila a 50 mila	Oltre 50 mila euro	Totale
<i>Più di un bagno</i>	53,7	57,5	65,9	82,4	62,3
<i>Doccia</i>	93,0	95,2	96,6	98,2	95,5
<i>Sala da pranzo /tinello/soggiorno</i>	81,7	86,5	85,8	90,9	84,9
<i>Terrazzo/balcone/ Giardino/spazio aperto privato</i>	86,5	91,8	94,7	96,6	91,9

Fonte: indagine Censis, 2022

Fig. 6 – Il valore economico della casa nelle opinioni degli italiani
(val. %)



Fonte: indagine Censis, 2022

Tab. 8 – Il peso sui budget familiari dei costi legati alla casa secondo gli italiani, per reddito (val. %)

<i>Le spese relative alla casa pesano molto sul suo budget?</i>	Fino a 15 mila euro	da 15 mila a 30 mila euro	da 30 mila a 50 mila euro	da 50 mila euro in su	Totale
Sì	80,0	78,4	77,6	60,5	76,5
No	20,0	21,6	22,4	39,5	23,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2022