



VIVERE IN AFFITTO

**Più case in affitto,
più mobilità sociale e territoriale**

**Indagine Censis-Sunia-CGIL
sulle famiglie in affitto**

Roma, 4 Aprile, 2007

INDICE

1. IL QUADRO	Pag.	1
1.1. La crisi dell'affitto	“	1
1.2. Italia fanalino di coda in Europa	“	1
1.3. La crescita dei prezzi di mercato	“	5
2. L'INDAGINE SUGLI INQUILINI	“	10
2.1. I costi dell'abitare	“	10
2.2. Il profilo dell'utenza	“	17
2.3. L'alloggio	“	20
2.4. Cambiare o rimanere: scelta o necessità?	“	23

1. IL QUADRO

1.1. La crisi dell'affitto

Dopo anni di scarsa attenzione, in cui la questione abitativa è stata relegata in secondo piano essendo data sostanzialmente per risolta, la casa è tornata ad essere un tema caldo del dibattito pubblico.

La generale debolezza delle politiche abitative per le fasce medio-basse, la carenza di un'offerta di abitazioni in affitto a prezzi accessibili, l'esiguità del patrimonio di edilizia sociale pubblica ed il suo sostanziale "blocco", sono alcuni dei fattori alla base della criticità che il problema casa assume nel nostro paese ed in modo particolare nelle grandi aree urbane.

Non vi è dubbio che la crisi attuale riguardi in modo particolare le famiglie a basso reddito che vivono in alloggi in affitto in regime di libero mercato nelle aree metropolitane e che quindi sono state esposte in questi anni al forte incremento dei canoni.

Ma il bisogno di un rilancio delle politiche dell'affitto non deriva solo dall'urgenza di rispondere ad alcune drammatiche tensioni sociali (si pensi al problema degli sfratti, la maggior parte dei quali dovuti a morosità), ma anche dalla necessità di affrontare il tema della limitata mobilità sociale e territoriale che penalizza l'Italia rispetto ad altri partner europei.

Per questo oggi il tema dell'affitto, ovvero della costruzione di condizioni per il rilancio di un'offerta a prezzi accessibili, diventa cruciale sia sul versante della coesione sociale che su quello della competitività del sistema paese.

1.2. Italia fanalino di coda in Europa

Lo stock in affitto del nostro Paese, già di dimensioni limitate, ha subito negli ultimi anni un progressivo ridimensionamento. Ormai da molti anni si assiste al costante declino del comparto delle abitazioni in affitto per usi primari, un comparto che si è ridotto tanto in senso assoluto (numero di alloggi) quanto in senso relativo (percentuale di abitazioni in affitto sul totale dello stock esistente).

In questi anni, in assenza di incentivi significativi e in presenza di una fase di boom immobiliare, il mercato delle costruzioni ha realizzato quasi esclusivamente alloggi destinati alla vendita, in un contesto in cui la combinazione affitti alti/bassi

tassi di interesse ha spinto le famiglie italiane a preferire comunque di indebitarsi per cifre considerevoli e per molti anni pur di accedere alla proprietà abitativa.

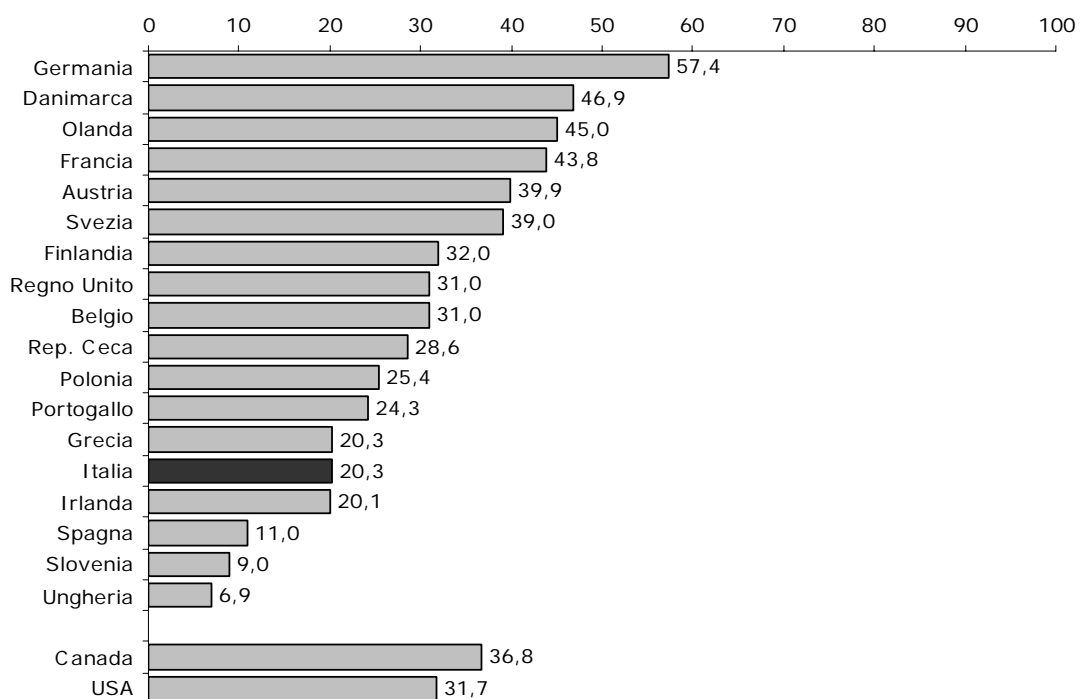
Se al censimento 2001 sono state registrate 4,3 milioni di abitazioni (il 20,3% del totale) contro i 5 milioni del 1991, successivamente l'Istat ha stimato pari al 18,7% la quota di famiglia in affitto. Peraltro il Censis nel 2006 ha stimato in circa 3 milioni i nuovi proprietari dal 2001, che hanno alimentato un volume di compravendite mai raggiunto in precedenza, ormai ufficialmente quantificato in una media di 750.000 alloggi compravenduti nell'ultimo quadriennio.

In ogni caso si tratta di dati che ci distanziano dai paesi europei più sviluppati, (solo la Spagna ha un settore dell'affitto più esiguo di quello italiano) dove tale percentuale si attesta generalmente tra il 30% ed il 40% (tab. 1, fig. 1), ma anche da Usa e Canada anch'essi con percentuali di alloggi in locazione superiori al 30%.

Tab. 1 - Dimensioni dello stock abitativo e del comparto in affitto nei paesi europei e nord-americani (2004)

	Totale alloggi occupati (in migliaia)	Alloggi occupati in affitto (in migliaia)	% affitto sul totale alloggi occupati
Germania	35.128,2	20.152,1	57,4%
Danimarca	2.433,8	1.140,4	46,9%
Olanda	6.661,2	2.997,5	45,0%
Francia	25.746,9	11.281,1	43,8%
Austria	3.302,1	1.316,5	39,9%
Svezia	4.277,0	1.668,0	39,0%
Finlandia	2.337,2	740,0	32,0%
Regno Unito	24.746,0	7.671,3	31,0%
Belgio	4.785,0	1.483,4	31,0%
Rep. Ceca	3.827,7	1.092,9	28,6%
Polonia	11.945,9	3.038,8	25,4%
Portogallo	3.540,7	861,4	24,3%
Grecia	3.532,0	717,4	20,3%
Italia	21.327,6	4.327,6	20,3%
Irlanda	1.380,0	277,0	20,1%
Spagna	18.035,4	1.983,9	11,0%
Slovenia	705,7	63,5	9,0%
Ungheria	3.937,3	271,7	6,9%
USA	105.842,3	33.604,3	31,7%
Canada	11.364,1	4.179,3	36,8%

Fonte: elaborazione Censis su dati Unece, Eurostat e rapporto *Housing Statistics in the Eu 2004*

Fig. 1 - Alloggi in affitto sul totale degli alloggi occupati (val. %)

Fonte: elaborazione Censis su dati Unece, Eurostat e rapporto *Housing Statistics in the Eu 2004*

Tale stock è stato tradizionalmente (e lo è ancora) composto soprattutto di abitazioni di proprietà di persone fisiche, mancando nel settore di mercato, a differenza di altri paesi europei, una presenza significativa e consistente di grandi investitori.

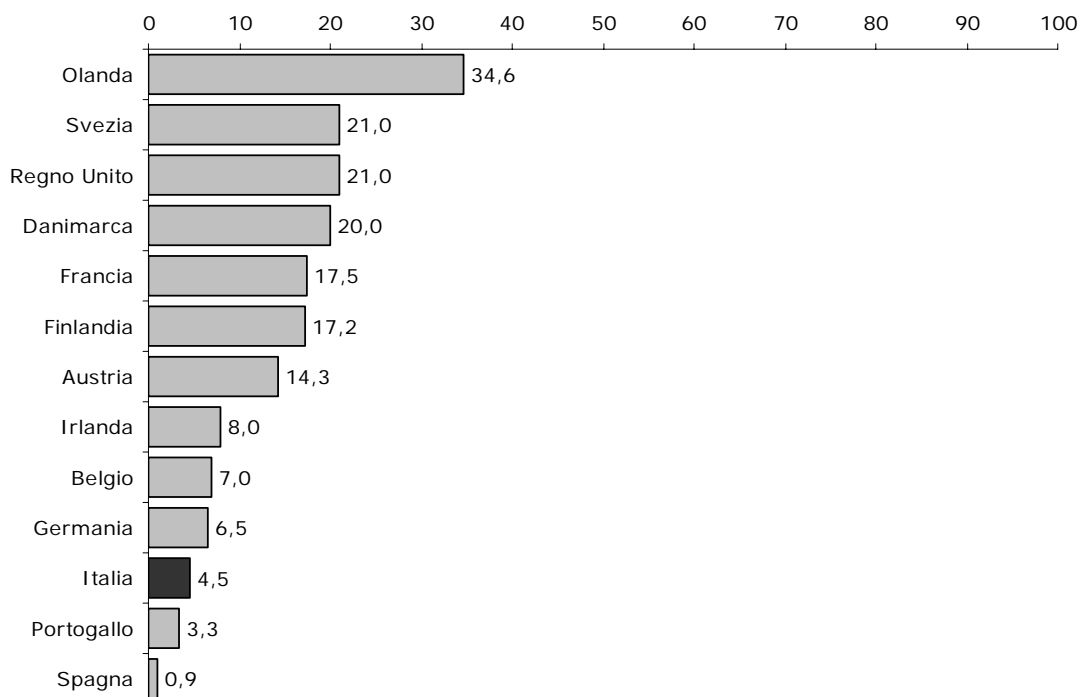
D'altra parte il settore sociale è sempre stato molto esiguo ed oggi rappresenta appena il 23% dell'offerta in affitto ed ha dimensioni inferiori al 5% dell'intero stock. Si tratta ancora di un'anomalia rispetto alla situazione della maggior parte degli altri paesi europei dove, anche a fronte di politiche di dismissione del patrimonio residenziale pubblico, tale quota è in genere da 3 a 6 volte superiore (tab. 2, fig. 2). Anche in questo caso solo la Spagna ed il Portogallo registrano valori più bassi.

Peraltro a fronte di un patrimonio così esiguo si registra la presenza di redditi medi e di una quota rilevante di soggetti non aventi più i requisiti, a fronte della crescente domanda di un alloggio sociale che non trova risposte.

Tab. 2 - Patrimonio di edilizia sociale in affitto nei paesi europei (val. %)

	% alloggi di edilizia sociale sul totale degli alloggi occupati	% alloggi di edilizia sociale sul totale alloggi occupati in affitto
Olanda	34,6	76,8
Svezia	21,0	45,0
Regno Unito	21,0	66,0
Danimarca	20,0	43,0
Francia	17,5	45,5
Finlandia	17,2	50,0
Austria	14,3	35,4
Irlanda	8,0	45,0
Belgio	7,0	23,0
Germania	6,5	12,5
Italia	4,5	23,0
Portogallo	3,3	15,8
Spagna	0,9	11,6

Fonte: elaborazione Censis su dati rapporto *Housing Statistics in the Eu 2004*

Fig. 2 - Alloggi di edilizia sociale sul totale degli alloggi occupati (val. %)

Fonte: elaborazione Censis su dati rapporto *Housing Statistics in the Eu 2004*

Peraltro all'interno dello stock in affitto, che comunque nelle grandi città mantiene un ruolo considerevole, c'è il rischio di una polarizzazione sociale nella composizione dell'inquilinato, che vede sovrarappresentate le fasce sociali più povere. Al riguardo la tabella 3 mostra come le famiglie con reddito inferiore al 60% di quello medio rappresentano in Italia ben il 30% dei nuclei afferenti al comparto dell'affitto, contro un valore del 17% nel registrato nel settore della proprietà.

Tab. 3 - Peso percentuale delle famiglie a basso reddito nel comparto dell'affitto nei paesi europei

	Tra gli inquilini (val.%)	Tra i proprietari (val.%)
Irlanda	44	17
Regno Unito	32	12
Italia	30	17
Belgio	28	10
Francia	25	12
Portogallo	25	19
Danimarca	24	6
Spagna	23	18
Finlandia	23	8
Olanda	20	7
Svezia	18	6
Germania	16	7
Ungheria	16	9
Polonia	16	15
Grecia	15	21
Austria	12	12
Rep.Ceca	8	7

Fonte: elaborazione Censis su dati rapporto *Housing Statistics in the Eu 2004*

1.3. La crescita dei prezzi di mercato

Alla base delle tensioni sociali legate al problema casa vi è senza dubbio la crescente difficoltà di trovare un alloggio in affitto a prezzi accessibili.

Nel nostro Paese i prezzi di mercato degli affitti sono cresciuti negli ultimi anni in maniera considerevole, in modo particolare nelle grandi aree urbane. Se si considera l'andamento dei valori negli anni successivi alla riforma degli affitti, quindi nel periodo 1999-2006, si può notare quanto sia stato sensibile l'incremento dei valori: si tratta complessivamente di un innalzamento del 112%

con una crescita decisamente accentuata nei primi quattro anni (1999-2002) periodo in cui i prezzi delle case in affitto messe sul mercato sono saliti mediamente del 62%; nei quattro anni successivi (2003-2006) si è invece registrata una fase di rallentamento della crescita con incrementi più modesti (13,4% nelle città con meno di 250.000 abitanti, 18,6% nelle grandi città) (tab. 4, figg. 3 e 4).

Fenomeno generale che ha registrato le punte più alte nelle grandi città ed in particolare nel centro Italia (per gli alti valori di Roma e Firenze), dove i canoni di mercato sono continuati a salire in misura più rilevante anche negli ultimi quattro anni determinando un incremento complessivo del 128% nel periodo.

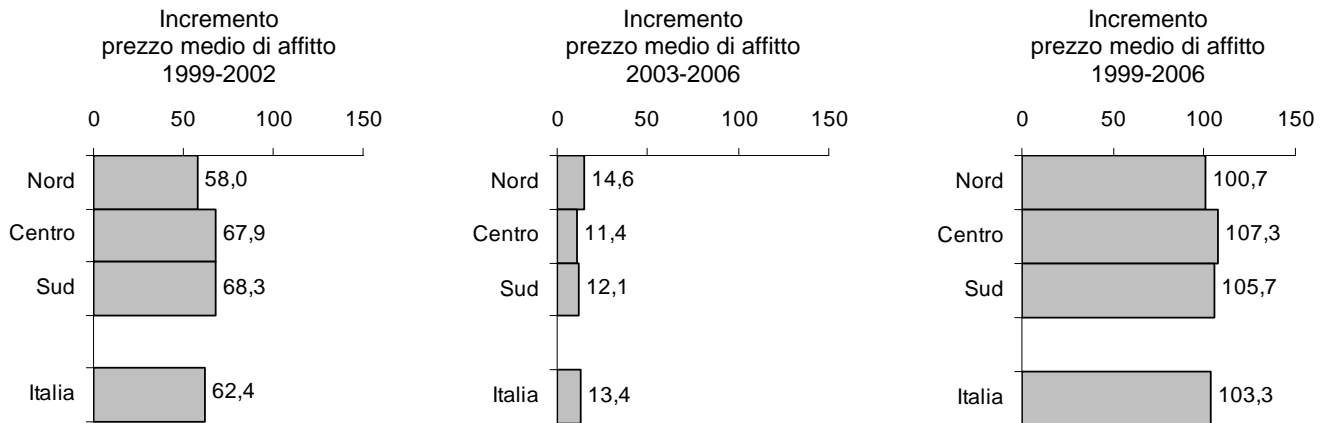
Tab. 4 - L'incremento dei prezzi di mercato degli affitti tra 1999 e 2006 nelle città sopra i 100.000 abitanti

	Città tra 100.000 e 250.000 abitanti			Città con oltre 250.000 abitanti		
	Incremento prezzo medio di affitto 1999-2002	Incremento prezzo medio di affitto 2003-2006	Incremento prezzo medio di affitto 1999-2006	Incremento prezzo medio di affitto 1999-2002	Incremento prezzo medio di affitto 2003-2006	Incremento prezzo medio di affitto 1999-2006
Nord	58,0	14,6	100,7	60,7	18,8	110,0
Centro	67,9	11,4	107,3	63,0	25,9	128,1
Sud	68,3	12,1	105,7	65,0	13,0	106,1
Italia	62,4	13,4	103,3	62,3	18,6	112,4

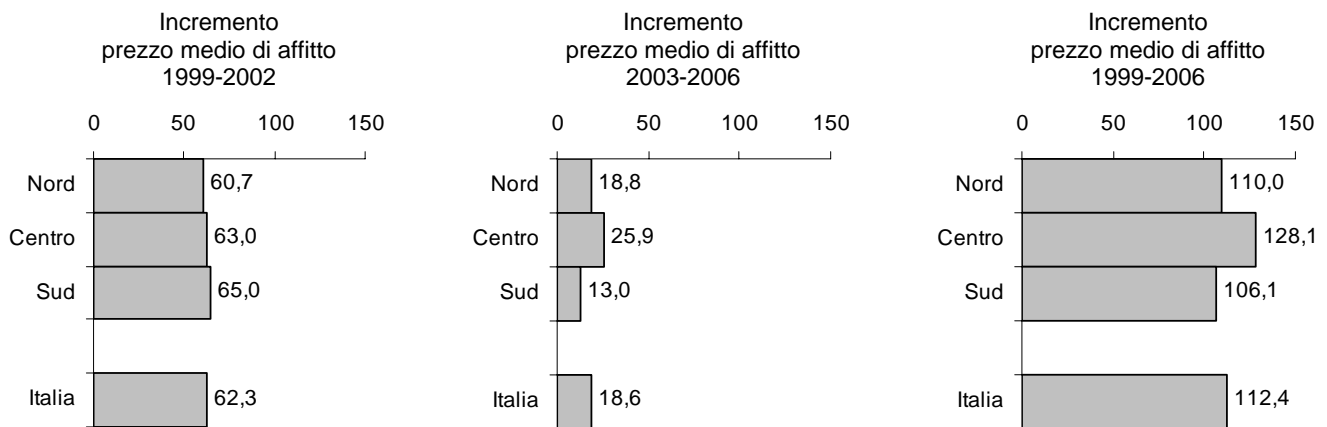
Fonte: elaborazione Censis su dati MonitorImmobiliare

Fig. 3 - Incremento dei prezzi medi di mercato dell'affitto in Italia, 1999-2006 (val. %)

Città tra 100.000 e 250.000 abitanti

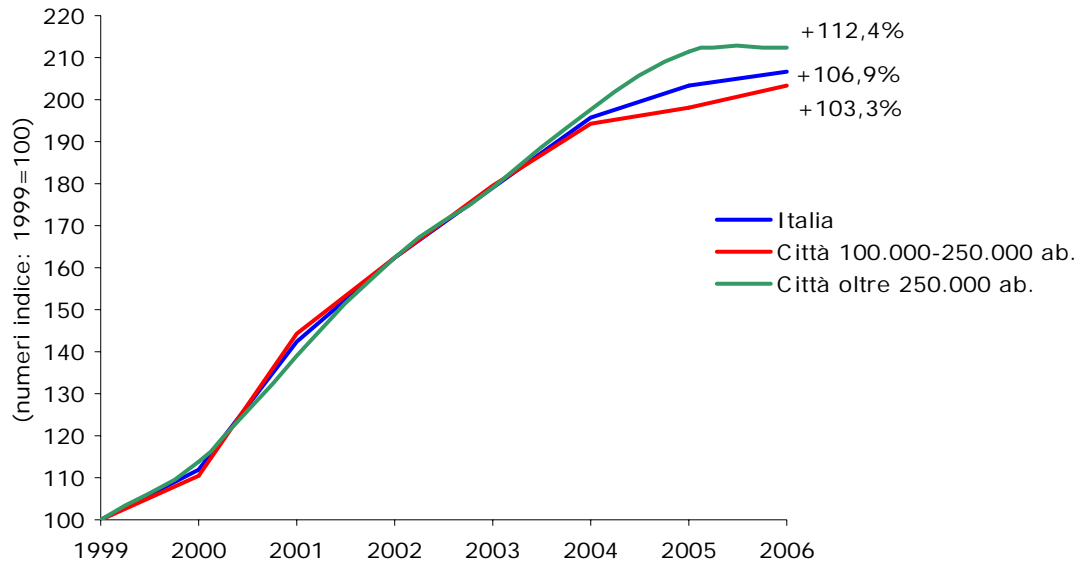


Città con oltre 250.000 abitanti



Fonte: elaborazione Censis su dati MonitorImmobiliare

Fig. 4 - Andamento dei prezzi medi di mercato dell'affitto in Italia, 1999-2006 (numeri indice: 1999=100)



Fonte: elaborazione Censis su dati MonitorImmobiliare

A fronte di questo quadro oggi si può dire che (fatta eccezione di Londra e Parigi che hanno caratteristiche peculiari), i canoni di mercato in alcune grandi città italiane del centro nord risultano in linea o addirittura superiori a quelli di alcune città nordeuropee (tab. 5).

Tab. 5 - Valori di riferimento dei canoni medi per un appartamento in alcune città europee

	Valori medi in zone centrali (euro/mq/mese)
Londra (centro)	40
Area londinese	19
Parigi	22
Regione parigina	16
Copenaghen	18
Bruxelles	17
Stoccolma	17
Milano	16
Madrid	16
Roma	16
Bologna	15
Barcellona	14
Edinburgo	13
Monaco di Baviera	13
Helsinki	13
Marsiglia	12
Vienna	12
Lione	11
Francoforte	10
Amburgo	10
Berlino	9
Atene	9

Fonte: elaborazione Censis su fonti varie, 2007

2. L'INDAGINE SUGLI INQUILINI

Il Censis, il Sunia e la CGIL hanno realizzato negli scorsi mesi un'indagine diretta presso un campione di circa 5.000 famiglie in affitto, i cui risultati, rappresentativi dell'intera realtà nazionale, offrono un quadro aggiornato su diversi aspetti di questo importante comparto.

I principali dati di indagine vengono presentati facendo riferimento soprattutto a disaggregazioni relative da un lato alla tipologia del proprietario (singolo privato, ente pubblico, società privata/ente previdenziale) e dall'altro alla dimensione del comune di residenza della famiglia.

In particolare il quadro dei costi abitativi appare infatti fortemente differenziato in relazione a tali due parametri, evidenziando situazioni di notevole svantaggio delle fasce di reddito più basse che abitano in alloggi in affitto in libero mercato nelle grandi aree urbane.

2.1. I costi dell'abitare

Un primo focus della ricerca è relativo, naturalmente, alla dimensione economica dell'abitare in affitto. Riguardo al canone pagato dalle famiglie in affitto, l'indagine registra un valore medio nazionale, nel settore privato, pari a 440 euro mensili (tab. 6). Una precedente indagine del Sunia del 2003 indicava un valore medio nazionale pari a 387 euro al mese.

Si tratta di un valore medio nazionale dei canoni in essere (e non dei prezzi oggi sul mercato di chi ricerca un alloggio in affitto), rispetto al quale variazioni considerevoli si registrano anzitutto prendendo in considerazione il fattore territoriale: nel settore privato i valori massimi si registrano nelle regioni del Centro (580 euro/mese), quelli più bassi al sud (376 euro/mese). Nel nord-est il canone medio è pari 454 euro/mese, contro i 426 euro/mese del nord-ovest.

Tab. 6 - Raffronto valori medi canoni e rate di mutuo per ripartizione geografica

	Canone mensile medio (euro)
Nord	436
Centro	580
Sud e isole	376
Totale	440

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil e dati Istat

Tornando ai canoni, valori molto più elevati si registrano nelle città con più di 250.000 abitanti (tab. 7). Parliamo infatti di 600 euro/mese, un valore del 53% più alto di quello medio registrato nei centri sotto questa soglia (392 euro/mese).

Prendendo in considerazione le ripartizioni territoriali si ha un + 30% al sud, un + 44% al nord, e addirittura + 72% al centro dove il valore medio si approssima agli 800 euro mensili.

Tab. 7 - Valori medi dei canoni di affitto nel settore privato per ripartizione geografica e ampiezza del comune (euro/mese)

	Canone affitto medio 2005 (euro/mese)		Differenza % canoni nelle grandi città
	Fino a 250.000 Abitanti	Oltre 250.000 Abitanti	
Nord	397	572	+ 44,0%
Centro	463	798	+ 72,2%
Sud e isole	356	465	+ 30,4%
Totale	392	600	+ 53,0%

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Il canone di affitto medio varia sensibilmente anche in relazione alla durata della storia contrattuale (tab. 8): nelle grandi città gli inquilini che risiedono nell'abitazione da meno di 5 anni pagano in media un affitto di 635 euro/mese, più elevato del 22% rispetto a quelli che occupano l'alloggio da almeno 16 anni (517 euro/mese). Si tratta in sostanza di quegli inquilini che più direttamente hanno risentito dell'innalzamento dei prezzi degli ultimi anni.

Tab. 8 - Canone medio per anni di permanenza nell'abitazione e ampiezza del comune nel settore privato (val. %)

Anni di residenza	Canone affitto medio 2005 (euro/mese)		Totale
	Fino a 250.000 Abitanti	Oltre 250.000 abitanti	
16 anni e oltre	377,13	517,35	410,04
da 6 a 15 anni	390,03	603,13	436,90
fino a 5 anni	401,35	634,56	456,29
Differenza % tra canone famiglie in affitto da 16 anni ed oltre e quelle fino a 5 anni	+6,4%	+22,7%	+11,3%

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Come è evidente il caro-affitti rappresenta una problematica fortemente legata alla grande dimensione urbana. Analizzando i dati dei canoni del settore privato aggregati per scaglioni di importo (tab. 9), si nota come nelle grandi città ben l'82,2% degli inquilini del settore privato paga un canone superiore ai 400 euro mensili, contro una percentuale del 38,9% dei comuni con meno di 250.000 abitanti.

Del resto i canoni inferiori ai 300 euro, che nelle piccole e medie città rappresentano più di un quarto dei casi (25,9%) nei grandi centri urbani riguardano appena il 6,4% del totale.

Tab. 9 - Distribuzione in classi dei canoni di affitto nel settore privato per ampiezza del comune (val. %)

	Ampiezza demografica del comune		Totale
	Fino a 250.000 abitanti	Oltre 250.000 abitanti	
Fino a 200 euro	5,0	0,9	4,1
Da 201 a 300 euro	20,9	5,5	17,4
Da 301 a 400 euro	35,2	11,4	29,8
oltre 400 euro	38,9	82,2	48,8
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Il mondo delle famiglie in affitto è sicuramente molto articolato. Anche limitando l'analisi al settore privato delle grandi città italiane si presenta, dal punto di vista dei canoni, altamente differenziato. Tuttavia ha senso chiedersi se il reddito complessivo generato dalla locazione si costruisce uniformemente nelle diverse fasce di canone, al cui aumentare corrisponde un numero decrescente di famiglie in grado di sostenerlo.

La tabella 10, ripartendo in decili l'universo delle famiglie che abitano in una grande città e che dispongono di una casa in affitto a prezzi di mercato, dimostra in maniera piuttosto evidente che le cose non stanno così. Innanzitutto si evidenzia l'esistenza di due estremi molto distanti tra loro: un "segmento basso", che contiene l'affitto mensile in circa 280 euro e un "segmento alto", composto da famiglie che pagano un affitto medio di più di 1000 euro mensili. Inoltre, gli ultimi due decili di famiglie, ossia quelle che pagano canoni superiori ai 800 euro al mese, garantiscono ai proprietari il 28,4% del reddito complessivo da affitto.

Tab. 10 - Affitti medi (effettivamente pagati al 2005) e quote di affitto per decimi di famiglie (solo privati nei comuni con oltre 250.000 abitanti).

Decili di famiglie	Valore di ripartizione (euro)	Affitto medio (euro)	Quota di affitto (val.%)
Fino al 1° decile	340	279,6	4,8
dal 1° al 2° decile	415	387,0	7,0
dal 2° al 3° decile	475	447,5	6,6
dal 3° al 4° decile	540	508,9	8,6
dal 4° al 5° decile	600	578,0	13,6
dal 5° al 6° decile	640	626,2	6,2
dal 6° al 7° decile	698	667,6	11,0
dal 7° al 8° decile	750	725,0	13,8
dal 8° al 9° decile	880	819,7	11,9
oltre il 9° decile	-	1.014,5	16,5

Fonte: Indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Tornando al tema della sovrarappresentazione delle fasce sociali più povere all'interno del comparto dell'affitto, la tabella 11 offre un'ulteriore conferma.

Nel settore privato, non diversamente da quello pubblico, le famiglie che dichiarano di avere un reddito inferiore ai 15.000 euro rappresentano circa la metà del totale; ponendo come soglia i 20.000 euro si ha il 76,4% delle famiglie in affitto da privati e l'80,2% di quelle in affitto nel settore pubblico.

Tab. 11 - Distribuzione delle famiglie in classi di reddito per tipo di proprietario dell'abitazione (val. %)

Classi di reddito familiare	Tipo di proprietario dell'abitazione			Totale
	Singolo privato	Società, comp. assicurative, enti di previdenza	Ater, Stato, Regione, Provincia, Comune	
Fino a 10.000 euro	19,6	18,6	20,2	19,7
Da 10 a 15.000 euro	30,0	22,2	31,8	30,2
Da 15 a 20.000 euro	26,8	26,8	28,2	27,2
Da 20 a 25.000 euro	13,5	15,5	11,8	13,1
Da 25 a 30.000 euro	6,5	8,2	6,0	6,5
Oltre 30.000 euro	3,5	8,8	2,1	3,3
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Analizzando in particolare il profilo reddituale delle famiglie in affitto da privati (tab. 12) in base alle interviste effettuate risulta che il 76,4% di esse ricade nella fascia di reddito sotto i 20.000 euro, ed un altro 20,1% tra i 20.000 ed i 30.000 euro. Solo il 3,5% dichiara di avere un reddito familiare superiore ai 30.000 euro.

Nelle grandi città, dove i canoni sono considerevolmente più elevati, sono sovrarappresentate proprio le fasce più basse: le famiglie con reddito sotto i 10.000 euro sono il 24,5% contro il 18,1% dei centri con meno di 250.000 abitanti. Un'ulteriore conferma del carattere problematico della questione affitto nelle grandi aree urbane.

Tab. 12 - Settore privato: composizione in base al reddito per ampiezza del comune (val. %)

Classi di reddito familiare	Ampiezza demografica del comune		Totale
	Fino a 250.000 abitanti	Oltre 250.000 abitanti	
Fino a 10.000 euro	18,1	24,5	19,6
Da 10 a 15.000 euro	30,2	29,6	30,0
Da 15 a 20.000 euro	27,9	23,0	26,8
Da 20 a 25.000 euro	13,6	13,1	13,5
Da 25 a 30.000 euro	6,7	6,0	6,5
Oltre 30.000 euro	3,5	3,8	3,5
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

A fronte di tale composizione del settore privato non stupisce che l'effetto del caro-affitti sia una notevole e pesante incidenza dei costi abitativi rispetto al reddito delle famiglie.

Nelle fasce basse tale incidenza raggiunge valori molto elevati (tab. 13). In particolare nella fascia fino a 10.000 euro l'affitto nei grandi centri pesa per i due terzi del reddito nelle grandi città, e per il 42% sotto i 250.000 abitanti. Per la fascia di reddito tra i 10.000 ed i 15.000 euro, che rappresenta circa il 30% dell'inquilinato, l'incidenza media è pari al 30% sotto i 250.000 abitanti e al 48% sopra questa soglia. Nella fascia di reddito direttamente superiore, quella compresa tra 15.000 e 20.000 euro, in cui ricade circa il 27% delle famiglie in affitto, l'incidenza dell'affitto scende al 24% nei comuni con meno di 250.000 abitanti, ma rimane elevata nelle grandi città, dove è pari al 35%.

Tab. 13 - L'incidenza dell'affitto sul reddito nel settore privato (calcolata sul limite superiore della classe di reddito)

Ampiezza demografica del comune	Classe di reddito (euro/anno)	Canone medio (euro/mese)	Incidenza media canone su reddito (val.%)
Fino a 250.000 abitanti	Fino a 10.000 euro	346,1	42%
	Da 10.000 a 15.000 euro	375,4	30%
	Da 15.000 a 20.000 euro	406,8	24%
	Da 20.000 a 25.000 euro	425,6	20%
Oltre 250.000 abitanti	Fino a 10.000 euro	543,8	65%
	Da 10.000 a 15.000 euro	596,6	48%
	Da 15.000 a 20.000 euro	584,8	35%
	Da 20.000 a 25.000 euro	630,3	30%
Totale	Fino a 10.000 euro	402,6	48%
	Da 10.000 a 15.000 euro	425,3	34%
	Da 15.000 a 20.000 euro	441,9	27%
	Da 20.000 a 25.000 euro	471,1	23%

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Per stimare l'entità complessiva dei costi dell'abitare in affitto, è stato chiesto agli intervistati di indicare il valore della spesa mensile legata al pagamento delle utenze (acqua, gas, luce, riscaldamento) e del condominio: il valore medio risulta pari a 175 euro al mese, senza variazioni di rilievo a livello territoriale.

Tenendo conto anche del pagamento delle utenze, la spesa complessiva legata alla casa incide per la fascia più bassa (10.000 euro/anno) nella misura del 62%

del reddito nelle città sotto i 250.000 abitanti, e dell'86% nelle grandi città. Ancora per la fascia superiore (tra 10.000 e 15.000 euro), le spese abitative complessive sono pari al 55% del reddito nelle piccole e medie città, e si attestano al 61% in quelle grandi.

In relazione alla crescente difficoltà delle famiglie più povere a far fronte all'incremento dei canoni, le poche risorse pubbliche disponibili sul fronte della casa sono state dirette, seppure in misura insufficiente, verso l'aiuto alla persona con contributi integrativi per il pagamento del canone di locazione per le famiglie a basso reddito in affitto sul mercato con contratto regolare.

Dall'indagine risulta che le famiglie in affitto nel settore privato che nel corso del 2005 hanno ricevuto un contributo dal loro comune per il pagamento del canone (grazie al Fondo sociale per l'affitto istituito dalla legge 431/98), sono il 12,5% del campione. Tale valore sale al 16,6% se si considerano solo gli inquilini residenti nelle grandi città (tab. 14).

Il valore medio del contributo risulta pari a 1.000 euro l'anno: in particolare 1.066 euro/anno al nord, 1.166 euro/anno al centro e 883 euro/anno al sud.

Da notare che il canone medio pagato dalle famiglie che hanno ricevuto un contributo dal Comune è pari a 436 euro/mese, il 27,6% più elevato di quello medio (342 euro/mese) pagato dalle famiglie che non hanno usufruito del buono casa.

Tab. 14 - Famiglie in affitto da privati che hanno usufruito del buono casa per ampiezza demografica del comune (val.%)

	Nei comuni fino a 250.000 abitanti	Nei comuni oltre 250.000 abitanti	Totale
Percentuale beneficiari	11,2%	16,6%	12,5%
Valore medio contributo anno 2005	1.008 euro	980 euro	1.000 euro

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

2.2. Il profilo dell'utenza

Una seconda batteria di domande è stata finalizzata ad esplorare il profilo dell'utenza in affitto.

Riguardo alla dimensione della famiglia si segnala il fatto che i nuclei unipersonali (composti da donne nel 58,1% dei casi) sono il 19,2% del totale ed in particolare rappresentano il 20,5% delle famiglie in affitto da privati ed il 15,6% di quelle che occupano un alloggio pubblico. Di contro le famiglie numerose (con 5 o più componenti) sono il 9,7% del totale nel privato ed il 12,3% nel pubblico (tab.15).

Tab. 15 - Classi in base al numero di componenti della famiglia per tipologia di proprietario (val. %)

Numero di componenti della famiglia	Tipo di proprietario dell'abitazione			Totale
	Singolo privato	Società, compagnie assicurazione, enti di previdenza	Ater, Stato, Regione, Provincia, Comune	
1 persona	20,5	21,1	15,6	19,2
2/4 persone	69,8	69,1	72,0	70,4
5 o più persone	9,7	9,8	12,3	10,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

I nuclei monoreddito rappresentano ben il 67,0% delle famiglie in affitto nel settore privato ed il 63,6% di quelle del settore pubblico (tab. 16). In quest'ultimo tra le famiglie con 5 o più componenti i nuclei monoreddito sono pari al 60,8%.

Tab. 16 - Percentuale di famiglie mono-reddito per settore e per numero di componenti della famiglia (val. %)

	Numero componenti		Totale (comprese famiglie unipersonali)
	2/4 persone	5 o più persone	
Nel settore privato	59,6%	52,9%	67,0%
Nel settore pubblico	56,3%	60,8%	63,6%

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Analizzando il profilo lavorativo del soggetto della famiglia che risulta il primo percettore di reddito (tab. 17) si conferma il peso rilevante di categorie a basso reddito come gli operai (39,6%) e i pensionati (32,9%), questi ultimi maggiormente presenti nel settore pubblico (40,9%). Gli impiegati pesano soprattutto nel patrimonio di società, assicurazioni ed enti previdenziali (26,3%), mentre sono appena l'11,1% nel settore pubblico.

Tab. 17 - Profilo lavorativo del primo percettore di reddito della famiglia (val. %)

Lavoro del primo Percettore di reddito	Tipo di proprietario dell'abitazione			Totale
	Singolo privato	Società, comp assicurative ,enti di previdenza, altro	IACP-Aler, Stato, regione,provincia, comune	
Operai e altri	39,6	32,5	40,9	39,6
Pensionati	29,2	30,4	42,4	32,9
Direttivi, quadri e impiegati	22,7	26,3	11,1	19,6
Lavoratori atipici	3,7	2,1	2,2	3,3
Commercianti e artigiani	2,4	1,0	2,4	2,3
Imprenditori-liberi professionisti	1,3	5,2	0,7	1,3
Dirigenti	1,1	2,6	0,3	0,9
	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Il capofamiglia ha più di 65 anni nel 35,8% dei casi nel settore pubblico e nel 22,7% in quello privato (tab. 18). Un quarto dei nuclei in affitto (25,1%) ha come capofamiglia una donna: in questo caso l'età media è pari a 57 anni, contro i 52 dei capofamiglia uomini.

Tab. 18 - Caratteristiche del capofamiglia per numero di componenti della famiglia (val. %)

Capofamiglia	Numero di componenti della famiglia			Totale
	1 persona	2/4 persone	5 o più persone	
Donna	58,1	18,7	8,3	25,1
Persona con più di 65 anni	49,2	22,5	11,3	26,4

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Tra le famiglie in affitto nel settore privato la percentuale di capofamiglia laureati è pari al 4,9%, contro il 3,9% nel settore pubblico; i diplomati rappresentano il 25,6% dei capofamiglia nel settore privato, contro il 12,9% del settore pubblico.

Anche riguardo alla durata della permanenza nell'attuale alloggio si segnalano differenze rilevanti tra il comparto privato e quello pubblico (tab. 19). In media, nel mercato privato la famiglia risiede nell'alloggio attualmente occupato da circa 10 anni (9,8) contro un valore di ben 16 anni nel settore dell'affitto pubblico. In particolare, nel settore privato gli inquilini che risiedono nell'alloggio da meno di 5 anni rappresentano ben il 42,4% del totale, mentre sono appena il 18,2% nel settore pubblico. Di contro nel settore pubblico ben il 46,6% della famiglie occupa l'alloggio da 16 anni o più, contro una percentuale del 18,8% del mercato privato.

Tab. 19 - Anni di residenza (in classi) nell'abitazione per tipologia di proprietario (val.%)

Anni di residenza	Tipo di proprietario dell'abitazione			Totale
	Singolo privato	Società, compagnie assicurative, enti di previdenza	Ater, Stato, Regione, Provincia, Comune	
Fino a 5 anni	42,4	41,2	18,2	35,6
Da 6 a 15 anni	38,7	34,0	35,2	37,6
16 anni e oltre	18,8	24,7	46,6	26,8
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

2.3. L'alloggio

Una terza sezione dell'indagine ha riguardato le caratteristiche dell'abitazione occupata ed il suo livello di funzionalità e manutenzione.

Il comparto pubblico e quello privato non si differenziano in modo sensibile dal punto di vista del taglio dimensionale dell'abitazione: le abitazioni con 1 o 2 stanze (vani utili esclusi i servizi) rappresentano il 37% dello stock privato ed il 34,8% di quello pubblico, quelle con 3 stanze il 40,8% nel privato ed il 47,2% nel pubblico. Abitazioni con 4 o più stanze rappresentano il 22,2% nel privato ed il 18,1% nel pubblico (tab. 20).

Tab. 20 - Dimensione dell'alloggio in numero di stanze (vani utili esclusi i servizi) per tipologia di proprietario (val. %)

Numero di stanze dell'abitazione	Tipo di proprietario dell'abitazione			Totale
	Singolo privato	Società, compagnie assicurative, enti di previdenza, altro	Ater, Stato, Regione, Provincia, Comune	
Fino a 2 stanze	37,0	31,4	34,8	36,2
3 stanze	40,8	47,4	47,2	42,8
4 stanze	17,9	17,5	15,1	17,1
oltre 4 stanze	4,3	3,6	3,0	3,9
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Con riferimento al numero dei componenti emergono quote di famiglie, seppure minoritarie, per le quali permane un problema di inadeguatezza dimensionale dell'alloggio: il 33,% delle famiglie con 2/4 componenti e addirittura l'11,7% delle famiglie composte da 5 o più persone risiedono in un'abitazione di 2 stanze. Di contro l'11% delle famiglie unipersonali dispone di un'abitazione di 4 stanze (tab. 21).

Ma complessivamente ben i due terzi degli intervistati (66,8%) dichiarano comunque di essere molto o abbastanza soddisfatti della dimensione dell'abitazione; la percentuale di totalmente insoddisfatti si attesta all'8%, senza variazioni rilevanti tra settore pubblico e settore privato.

Tab. 21 - Dimensione dell'alloggio in numero di stanze (vani utili esclusi i servizi) per tipologia di proprietario (val. %)

Numero di stanze	Numero di componenti della famiglia		
	1 persona	2/4 persone	5 o più persone
Fino a 2 stanze	59,2	33,5	11,7
3 stanze	28,5	45,8	48,4
4 stanze	10,9	16,6	32,6
oltre 4 stanze	1,4	4,1	7,3
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Decisamente più basso il livello di soddisfazione per lo stato di conservazione dell'edificio (tab. 22): complessivamente il 37,1% si dichiara per niente soddisfatto ed un altro 13,8% totalmente scontento. Anche in questo caso gli scostamenti tra settore privato e quello pubblico sono estremamente limitati.

Tab. 22 - Livello di soddisfazione per lo stato di conservazione ed efficienza degli impianti dell'alloggio

Livello di soddisfazione per lo stato di conservazione	Tipo di proprietario dell'abitazione			Totale
	Singolo privato	Società, comp. assicurative, enti di previdenza, altro	Ater, Stato, Regione, Provincia, Comune	
Molto	5,4	5,7	3,7	4,9
Abbastanza	45,4	46,9	40,7	44,1
Poco	35,3	38,7	41,5	37,1
Per niente	14,0	8,8	14,1	13,8
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Un tema che con l'invecchiamento della popolazione appare sempre di maggiore attualità è quello delle barriere architettoniche. La percentuale di famiglie in affitto che dichiarano di avere almeno un componente con un qualche problema di

mobilità è pari al 12,7% nel settore privato e sale al 20,6% nel settore pubblico (tab. 23).

Con riferimento alla propria condizione abitativa, il 27,9% del campione si dichiara poco soddisfatto della situazione legata alle barriere architettoniche e ben 1,7% per niente soddisfatto (tab. 24). Una percentuale che sale addirittura al 64,7% nelle famiglie più numerose, dove evidentemente la presenza di anziani e bambini da accudire rende più sensibili al tema.

Tab. 23 - Famiglie in affitto con persone che hanno un qualche problema di mobilità (val. %)

	Tipo di proprietario dell'abitazione			Totale
	Singolo privato	Società, comp. assicurative, enti di previdenza	Ater, Stato, Regione, Provincia, Comune	
Famiglie con persone che hanno un qualche problema di mobilità	12,7	15,3	20,6	15,0

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Tab. 24 - Livello di soddisfazione per la situazione delle barriere architettoniche per dimensione della famiglia (val. %)

Soddisfazione per la situazione barriere architettoniche	Numero di componenti della famiglia			Totale
	1 persona	2/4 persone	5 o più persone	
Molto	8,6	4,6	1,3	5,0
Abbastanza	28,7	26,1	15,2	25,4
Poco	27,9	29,2	18,8	27,9
Per niente	34,8	40,2	64,7	41,7
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia 2006

2.4. Cambiare o rimanere: scelta o necessità?

L'ultima sezione dell'indagine è relativa alle prospettive delle famiglie in relazione al mantenimento dell'attuale condizione abitativa ed all'eventuale prospettiva di un cambiamento.

Ben il 45,2% degli inquilini intervistati dichiara di essere poco o per nulla soddisfatto della casa in cui vive, senza scostamenti significativi tra pubblico e privato (tab. 25). Da notare che in un'analoga indagine effettuata dal Censis nel 2001 la percentuale di inquilini poco o per nulla soddisfatti era molto più bassa, pari al 26,3%.

Ancora una volta è nelle grandi città che si concentra il disagio: la percentuale di coloro che si dichiarano molto scontenti e desiderosi di cambiare è pari al 23,0% sopra i 250.000 abitanti, contro il 17,0% di coloro che abitano in centri sotto tale soglia dimensionale.

Tab. 25 - Grado di soddisfazione degli inquilini relativo alla attuale condizione abitativa per settore e per ampiezza del comune di residenza (val. %)

	In affitto da privati		In affitto nel settore pubblico	
	Fino a 250.000 abitanti	Oltre 250.000 abitanti	Fino a 250.000 abitanti	Oltre 250.000 abitanti
Molto soddisfatto, non la cambierei	11,0	10,5	11,8	8,4
Abbastanza soddisfatto, ma migliorerei	44,0	41,8	45,3	37,4
Poco soddisfatto, vorrei cambiare	28,1	24,6	30,4	35,7
Per nulla soddisfatto, me ne andrei	17,0	23,0	12,5	18,5
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia 2007

Venendo alle motivazioni prevalenti dell'abitare in affitto (tab. 26), per la maggioranza degli inquilini (66%) del mercato privato non si tratta di una scelta ma di una necessità legata all'impossibilità di acquistare un'abitazione: il dato riguarda il 64,2% delle famiglie nelle piccole e medie città e sale al 74,7% nelle grandi città.

Nei centri sotto i 250.000 abitanti per ben il 26,9% delle famiglie la ragione principale è comunque la convenienza economica.

Tab. 26 - Motivazioni dell'abitare in affitto (settore privato) per ampiezza del comune (val. %)

Al momento abitare in affitto corrisponde a:	Ampiezza demografica del comune		Totale
	Fino a 250.000 abitanti	Oltre 250.000 abitanti	
Una scelta, conveniente economicamente	26,9	19,0	25,1
Una scelta, non voglio immobilizzare risorse economiche né accendere mutui	8,9	6,3	8,3
Una necessità, al momento non posso acquistare	64,2	74,7	66,6
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia 2007

In media il 12,5% degli inquilini del settore privato ha ricevuto una richiesta di sfratto da parte del proprietario. Questo dato sale al 21,6% se si considerano le sole famiglie residenti nelle grandi città.

E' interessante analizzare le risposte relative alle previsioni di investimento immobiliare e di cambiamento a tre anni (tab. 27). Ben il 21,1% prevede di spostare il nucleo familiare in un'altra abitazione: in particolare l'11,5% di passare ad una casa in proprietà e il 9,6% in un'altra abitazione in affitto. Tali previsioni cambiano in modo rilevante in relazione alla classe di reddito familiare: sotto i 20.000 euro solo l'8,2% prevede di acquistare un'abitazione, mentre nella fascia di reddito sopra i 20.000 euro tale percentuale sale al 25,3%.

Tab. 27 - Previsioni di investimento immobiliare relative ai prossimi tre anni per classe di reddito familiare (val. %)*

Da qui ai prossimi 3 anni, Lei pensa che:	Classi di reddito familiare		Totale
	Fino a 20.000 euro	Oltre 20.000 euro	
Acquisterà una casa dove andare ad abitare con la Sua famiglia	8,2	22,5	11,5
La Sua famiglia cambierà casa rimanendo in affitto	10,6	6,3	9,6
Altre opzioni (acquisto/affitto per un figlio ecc)	1,5	2,9	1,9
Non acquisterà né prenderà in affitto alcun immobile	79,0	67,6	76,3
Totale	100,0	100,0	100,0

(*) Il totale delle percentuali potrebbe essere diverso da 100 perchè erano possibili più risposte
Fonte: indagine Censis-Sunia 2007

Interpellati sulle motivazione alla base dell'intenzione di acquisto (tab. 28), circa la metà delle famiglie oggi in affitto che prevedono di comprare un'abitazione (47,2%) è spinta soprattutto da un fattore di convenienza economica ("meglio pagare un mutuo che un canone di locazione"), una motivazione che come si è visto è suffragata dai dati.

Un altro 30,3% di coloro che manifestano un'intenzione di acquisto è spinto dal desiderio di diventare proprietario, una motivazione tuttavia maggiormente presente nelle fasce di reddito più basse. Tra le famiglie sopra i 20.000 euro sono maggiormente presenti motivazioni legate ad esigenze di alcuni membri della famiglia ed al desiderio di miglioramento dell'abitazione o del quartiere di residenza.

Tab. 28 - Ragione prevalente che spinge all'acquisto di un'abitazione per classe di reddito familiare (val. %)

	Classi di reddito familiare		Totale
	Fino a 20.000 euro	Oltre 20.000 euro	
Perché conviene pagare un mutuo che un affitto	47,0	47,4	47,2
Per diventare proprietario di una casa	36,6	22,1	30,3
Per un figlio che vorrebbe rendersi autonomo ed altre necessità familiari	9,6	17,0	12,9
Per vivere in una casa migliore/quartiere migliore	4,4	9,1	6,4
Altro (sfratto, trasferimento ecc)	2,4	4,4	3,2
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Sunia 2007