

Giorgio De Rita
e Chiara Ryan



photo © Freepick

Gli italiani e la casa

Sfide e resilienza di un valore senza tempo

L'abitazione di proprietà non è vissuta solo come un bene materiale. Rappresenta altro: una promessa di felicità, un elemento solido di continuità, protezione e proiezione a guardare in avanti con fiducia. Attualmente, oltre il 70% delle famiglie italiane vive in una casa di proprietà. Un traguardo reso possibile da favorevoli condizioni economiche. Da qualche anno non è più così: il quadro generale è mutato, la crisi che produce insicurezza ha sgretolato certezze. Ciò riguarda sia i giovani, per lo più impossibilitati all'acquisto di un immobile, sia i proprietari, sempre più afflitti dagli aumenti delle spese ordinarie. Una situazione complicata che, per il momento, non ha impattato sul progetto di disporre di una casa di proprietà. La politica è chiamata a fornire risposte concrete per non tarpare il legittimo desiderio a costruirsi un presente e soprattutto un futuro dignitoso.

La casa, per gli italiani, *popolo di proprietari della casa in cui vivono*, non è mai stata soltanto un bene materiale. Essa ha storicamente assunto un ruolo centrale nella vita quotidiana e nell'immaginario collettivo, simbolo tangibile di stabilità, punto saldo nella costruzione dei progetti di vita, un vero e proprio pilastro di sicurezza personale e di massa.

La casa, ancor prima di essere un immobile, ha rappresentato, e in larga parte ancora rappresenta, un evento psicologico, una salda promessa di felicità, capace di offrire continuità, protezione e proiezione nel futuro.

Maggioranza trasversali a condizioni economiche

Nel corso del tempo, essere proprietari della casa in cui si vive è diventato un costitutivo della nostra società, esito di un processo storico di grande rilievo che ha portato la casa a essere non più un privilegio per pochi, bensì un bene diffuso, di massa.

A oggi oltre il 70% delle famiglie italiane vive in una casa di proprietà, a fronte del 20% circa che risiede in affitto e poco più dell'8% in usufrutto o titolo gratuito. E a essere proprietario della propria abitazione è:

- il 55,1% delle famiglie nel primo quintile (ovvero il 20% delle famiglie con minore disponibilità economica), il 65,5% delle famiglie con disponibilità economiche medio-basse, il 72,4% con disponibilità economiche medie, il 77% medio-alte e l'83,9% con disponibilità economiche alte;
- il 47,8% degli under 35, il 56% dei 35-44enni, il 66,3% dei 45-54enni, il 76,8% dei 55-64enni e l'84,1% dei 65 e over;
- il 48,9% delle femmine e il 51,1% dei maschi.

Diventare proprietari di casa è un traguardo raggiunto da maggioranze trasversali a condizioni economiche, classi di età e territori, frutto di una cultura condivisa che attribuiva alla casa un valore inestimabile e immateriale. Un processo che in passato è stato reso possibile anche da condizioni favorevoli: prezzi delle abitazioni accessibili, famiglie che beneficiavano di redditi in

crescita, occupazioni stabili con retribuzioni adeguate, la percezione di valore in continuo aumento per effetto dell'inflazione.

Tale contesto ha reso l'accesso alla casa un obiettivo realistico e raggiungibile attraverso impegno, progettualità e, talvolta, anche sacrifici, ma comunque alla portata di molti.

Oggi il rapporto degli italiani con la casa si confronta con un contesto molto diverso. Non è cambiato tanto il significato immateriale che la casa assume, quanto le reali possibilità di accesso. Per molte fasce di popolazione, diventare proprietari di casa è un traguardo significativamente più arduo da raggiungere rispetto al passato.

Per una comprensione compiuta del nuovo e mutato rapporto che gli italiani hanno con la proprietà della casa, risulta necessario evidenziare quanto si siano progressivamente indebolite le condizioni che hanno caratterizzato e reso possibile la *stagione dell'acquisto di massa della prima casa*.

Il contesto attuale, infatti, segnato da dinamiche di lungo periodo quali la crescita contenuta delle retribuzioni, l'innalzamento dei costi della vita e la conseguente riduzione del potere d'acquisto, ha fatto sì che l'accesso alla casa non si configuri più come una tappa naturale del ciclo della vita individuale.

Per molti, in particolare per i giovani aspiranti proprietari, l'acquisto di un immobile sta diventando un traguardo più lontano.

Il 78,9% degli italiani è convinto che in passato acquistare una casa fosse più facile; l'idea è condivisa trasversalmente da:

- il 78,5% dei giovani, il 78,9% degli adulti e il 79,1% degli anziani;
- il 78,3% delle persone con al più la licenza media, il 79,5% dei diplomati, il 78,2% dei laureati;
- il 77,6% delle persone con un reddito basso, l'81% medio-basso, il 76,1% medio-alto, e il 71,8% delle persone con un reddito alto.

Dati che evidenziano come, ormai, tra gli italiani si sia consolidato un *sentimento* diffuso che sottolinea la distanza crescente tra le aspettative di ieri e le possibilità di oggi.

In questo contesto si profila un alto rischio di cambiamento di paradigma nella società: la tendenza pluridecennale, che ha visto l'accesso alla proprietà immobiliare di milioni di famiglie e che ha anche reso possibile lo sviluppo dal basso, potrebbe essere capovolta.

Se la proprietà della casa è stata, e continua a essere, uno dei più potenti motori di inclusione sociale e di sviluppo economico, alcuni processi in corso ci segnalano che questo capovolgimento rischia di consolidarsi. Essi sono la difficoltà nel diventare e restare proprietari di casa e l'erosione del valore reale delle abitazioni.

La casa potrebbe sempre più essere il portato di eredità da una generazione all'altra, piuttosto che l'esito dell'impegno personale, del merito e della capacità di fare delle persone, e dunque, di massa.

Un processo che in futuro potrebbe comportare l'esclusione di determinate fasce di popolazione dalla possibilità di accedere alla proprietà immobiliare, trasformandola così in un privilegio ereditario, con la conseguente riduzione della sua storica funzione di strumento di inclusione e mobilità di massa.

Anche il primato dello status è a rischio

Se l'accesso alla proprietà della casa perde quel suo carattere di opportunità democratica di massa, cresce il pericolo di passare a uno scenario da *società di ereditieri*, in cui la proprietà della casa non dipende tanto dall'impegno nel mobilitare risorse economiche, magari accedendo a un mutuo, ma semplicemente dal proprio status di nascita, che determina l'eventuale disponibi-

lità di un patrimonio familiare tramandabile.

Le disuguaglianze sociali risulterebbero così cristallizzate, con il ritorno a una sorta di primato dello status sul valore dell'impegno e delle capacità delle persone nel cogliere le opportunità, al di là della propria condizione economica di partenza.

Le problematiche economiche del rapporto degli italiani con la casa in questo periodo storico però non si limitano alla fase dell'acquisto, ma si estendono ben oltre, coinvolgendo coloro che già possiedono una casa.

Attualmente, anche chi è già proprietario di casa fa i conti con un equilibrio sempre più difficile da bilanciare tra spese in aumento e, come già menzionato, redditi che per molti tendono a rimanere stagnanti.

L'epicentro dell'incremento dei costi di gestione e di manutenzione relativi alla casa è la spesa per l'energia. Gli effetti del caro bollette, che hanno raggiunto il loro picco nel 2022, restano elevati e non sono ancora tornati ai livelli pre-crisi, pesando sulla quotidiana gestione della casa e impattando sul budget familiare a livello trasversale sulle fasce sociali.

Tra il 2021 e il 2022 i prezzi del consumo dell'energia (elettrica, gas e altri combustibili) hanno registrato un incremento significativo, pari a 46,9% e, sebbene il 2025 stia mostrando segnali di rallentamento, si tratta comunque di una spesa che incide prepotentemente sui budget delle famiglie.

A tali spese si affiancano quelle relative alla riparazione e manutenzione delle abitazioni, che hanno registrato un aumento altrettanto costante (pari all'8,7% tra il 2021 e il 2024).

In questo contesto non sorprende allora che oltre l'80% dei proprietari di case ritenga che i costi di manutenzione e gestione della propria abitazione siano diventati eccessivi. Una percezione diffusa tra le diverse fasce d'età e tra le diverse fasce di reddito, coinvolgendo:

- il 73,9% dei giovani, l'82% degli adulti e l'87% degli anziani;
- l'76,8% dei maschi e l'87,5% delle femmine;
- l'88,8% dei redditi bassi, l'86,7% di quelli medio-bassi, il 74,8% medio-alti e il 75,6% dei redditi alti.

Dunque, si tratta di un fenomeno ben radicato e diffuso che condiziona i bilanci familiari con un impatto particolarmente rilevante sulle famiglie a reddito basso.

Inoltre, tra le persone a rischio di povertà, oltre il 60% è proprietario della propria abitazione. Dunque, per coloro che già dispongono di risorse limitate, le spese per il mantenimento e la gestione della casa finiscono per rappresentare una rilevante pressione economica, incrementando il rischio di tramutare la casa da fattore di agio in fattore di disagio.

Valore reale e valore simbolico della casa

A queste dinamiche si va aggiungendo un ulteriore trend di lungo periodo: l'erosione del valore economico della casa.

I dati infatti indicano come tra il quarto trimestre del 2014 e il quarto trimestre del 2024 il valore delle abitazioni (incluso il valore della terra sottostante) delle famiglie italiane sia diminuito in termini reali del 15,7%, pur con differenze territoriali e di contesto socioeconomico ben conosciuti.

E la recente ripresa dei valori di mercato purtroppo non mette ancora in discussione la registrata inversione di tendenza della tradizionale traiettoria di crescita del valore delle abitazioni, che per decenni ha reso le case un bene capace di consolidare il patrimonio familiare.

Ma nonostante l'attuale congiuntura sfavorevole per chi vorrebbe divenire proprietario o per chi lo è già, e nonostante il valore della casa stia subendo un processo erosivo, il valore simbolico attribuito alla casa non si è sgretolato, mantiene un significato importante, profondo, ed esercita ancora una fascinazione nell'immaginario collettivo.



photo © pexels

Valore sociale elevato, valore economico traballante: ecco il paradosso in questa fase. La casa, infatti, secondo gli italiani, continua a rappresentare un pilastro di sicurezza, un luogo intimo dove coltivare sé stessi, il proprio futuro, la propria intimità e la propria personalità. Un tetto sotto cui custodire i propri progetti, il proprio futuro, i propri affetti.

I dati evidenziano che per 9 italiani su 10 la casa rappresenta un luogo sicuro. Quasi il 90% dei proprietari di casa 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). Per 8 italiani su 10 essa riflette la propria identità e la propria personalità, uno spazio dove esprimere gusto e valori. Sono dati che evidenziano l'elevato valore sociale della casa.

L'urgenza di politiche pubbliche

Sono dati che non solo restituiscono un quadro puntuale sulla molteplicità di significati che la casa assume, ma soprattutto evidenziano come le diverse dinamiche strutturali, per ora, non ne abbiano intaccato il valore simbolico, che rimane profondamente radicato nella società italiana, che mostra una resilienza valoriale da non sottovalutare.

Il valore della casa va molto oltre il pur essenziale valore economico per incarnarsi in un bene non solo fisico ma anche e soprattutto affettivo, immateriale, un elemento indispensabile e centrale per la dimensione identitaria degli italiani come *popolo di proprietari*.

In tale situazione però resta imprescindibile la necessità di elaborare politiche pubbliche e interventi istituzionali che, in parte innovando e in parte tutelando l'andamento dei meccanismi fondamentali del mercato immobiliare e delle locazioni, sappiano salvaguardare il valore materiale e immateriale della proprietà della casa come elemento centrale di stabilità sociale e dignità familiare e come elemento costitutivo dell'identità sociale del vivere collettivo del nostro paese.



Giorgio De Rita è segretario generale della Fondazione Censis. È stato direttore generale del Cnipa, di DigitPa e dell'Agenzia per l'Italia digitale

Chiara Ryan è Ricercatrice Area Consumi, Mercati e Welfare - Censis