

RELAZIONE a seguito della Convocazione della VIII Commissione AMBIENTE, TERRITORIO E LAVORI PUBBLICI del 16 aprile 2025 (nell'impossibilità di intervenire direttamente)

L'approccio alla politica per la casa e le tre proposte di legge visionate

Come si può vedere nelle pagine seguenti in un brevissimo excursus sul problema casa in questi anni recenti, i **fattori incidenti sulla questione abitativa sono più d'uno: dall'andamento reale dei redditi, soprattutto delle fasce giovanili, a quello del tipo di contratti occupazionali che impediscono le garanzie necessarie alla contrazione di mutui o all'accesso ad un contratto regolare di affitto. Dall'aumento degli studenti fuori sede e dalle aspettative di remunerazioni sicure a seguito dell'intensificarsi del fenomeno turistico** che, a ben guardare è aumentato vistosamente sia per il ridimensionamento dei costi dei viaggi (le compagnie lowcost) sia per l'offerta di alloggi extra-alberghieri. E ricordiamo che quest'ultima offerta dilaga sia per la capacità di remunerazione del capitale immobiliare (sia se gestito per altri che per gli immobili di proprietà), sia per le problematiche insite in una locazione di tipo tradizionale dove le procedure di rilascio sono delegate alla Giustizia Civile, con i tempi che ne conseguono, parecchi mesi (anche dopo la Riforma Cartabia), in relazione alle motivazioni e alle condizioni dell'inquilino.

Ma soprattutto **sembrano mancare tre aspetti nei tentativi di affrontare politicamente la questione abitativa: da una parte il non ricorso ad una segmentazione dei portatori di fabbisogno**. Occorre infatti studiare criteri e strategie diverse in relazione ai cittadini in condizione di difficoltà di accesso al bene primario (questione di reddito? Di garanzie occupazionali? Di tipologia familiare? Di studenti? Di senza fissa dimora? Ecc.).

L'altro aspetto riguarda **l'assenza di una visione sistemica e strategica, a più azioni nelle diverse direzioni**. A titolo d'esempio, la combinazione fra interventi di student housing, silver housing, cohousing, aiuto al reddito, mediazione socio-immobiliare, turn-over degli alloggi pubblici, creazione di alloggi d'emergenza, di agenzie di garanzia ai proprietari immobiliari, di risposte alle cosiddette fasce grige che vadano oltre, perfezionandola, l'esperienza fin qui prodotta dall'housing sociale, di incentivazione ad occupare case vuote, di regolamentazione delle case vacanza, ecc.

Terzo ed ultimo aspetto, la gestione del problema abitativo sembra essere **scoordinato nei diversi livelli di governo**. Da quello statale a quello regionale fino a quello comunale e, paradossalmente, fra i diversi uffici dello stesso comune: le competenze sono articolate fra questi livelli ma senza che ci siano delle intese strategiche per affrontare la questione.

Relativamente alle proposte di legge Furfaro, Santilli, Grimaldi

Premesso che le tre proposte di legge meriterebbero un'analisi più approfondita di quella effettuata a causa del breve tempo a disposizione che ci è stato concesso. Le valutazioni che seguono, pertanto devono intendersi generali.

1. Si ravvisa nelle tre proposte una prevalenza del concetto di "incremento del parco alloggi pubblici" sia pure attraverso interventi non solo di nuove costruzioni ma anche di recupero e di sostituzione. Si ritiene che il meccanismo di formazione dell'attuale fabbisogno abitativo sia formato da un intreccio di fenomeni (precarizzazione occupazionale, overtourism, aspettative di remunerazione del capitale immobiliare, sensibile aumento dei costi di costruzione, forte concorrenzialità nella domanda di locazione per finalità diverse, ecc.) e da un ventaglio ampio dei soggetti portatori di fabbisogno. Per tale motivo le strategie di

intervento dovrebbero articolarsi su un complesso di nuove regole che tengano conto della complessità in atto. Per la verità, alcune proposte (Grimaldi e Santillo) sembrano meglio tenere in dovuto conto la multi dimensione del fenomeno. Inoltre, nell'attuale fase di mercato, gli elevati costi di costruzione in edilizia limitano notevolmente il ricorso sia a nuove costruzioni che ad interventi di riqualificazione e sostituzione.

2. Si rileva generalmente una produzione di norme già esistenti o che, nel passato, non hanno generato vantaggi sensibili alla questione abitativa. In particolare:
 - a) la risposta alla cd fascia grigia (inaccessibilità all'abitazione interamente pubblica e contestualmente al mercato privato). Servirebbe al proposito partire da un esame obiettivo ex-post del funzionamento dell'art. 11 del DL 112/2008 e dei motivi per cui il risultato si è espresso al di sotto delle aspettative. Così come pure la costituzione di un sistema integrato di fondi immobiliari (proposta Furfaro);
 - b) La costituzione dell'Osservatorio sulla condizione abitativa: nel passato non sembra aver prodotto – se non a livello di singole Regioni - analisi e proposte significative. Il funzionamento dell'Osservatorio va messo in forte relazione con la capacità di ricognizione e analisi dei fenomeni e, pertanto, della dotazione di strumenti adeguati che presuppongono risorse proporzionate (di questo la proposta Grimaldi ne tiene conto);
 - c) Il controllo dei presupposti legittimanti la permanenza nell'alloggio ERP (proposta Santillo) è già in essere e funzionale alla decadenza del beneficio. Non funziona adeguatamente a causa di questioni di ordine pubblico e, talvolta, viene sostituita con un innalzamento del canone. In ogni caso vanno rilevati, pur rispettando l'autonomia delle Regioni, trattamenti discriminatori nella misurazione dei redditi d'accesso fra lavoratori dipendenti e autonomi;
 - d) La riqualificazione energetica e antisismica del parco ERP ha già avuto nel cd Superbonus 110% l'opportunità di intervento, con ampia partecipazione ai benefici da parte dei soggetti gestori o proprietari dei relativi immobili. Piuttosto, non si menziona la possibilità di interventi concomitanti all'eventuale riqualificazione e relativi al frazionamento degli alloggi con superfici che non rispondono più alle dimensioni dei nuclei familiari del passato;
 - e) La cessione di diritti edificatori come corrispettivo per la realizzazione di abitazioni pubbliche (proposta Furfaro): tale opportunità esiste già ed è di competenza dei Comuni, ma si presenta spesso insostenibile sul piano economico.

3. Sono presenti, nelle proposte di legge, regole e iniziative interessanti e condivisibili:
 - a) La ricognizione del patrimonio ERP e Sociale e banca dati del patrimonio inutilizzato (proposta Santillo): da esperienze dirette con alcuni grandi comuni e enti previdenziali, l'attuale stato inventariale è fortemente carente e la necessità di dimensionare il disagio abitativo da parte dei Comuni (che rappresentano l'avamposto della sfida) si presenta imprescindibile;
 - b) Le pluralità di forme di intervento e di coinvolgimento di attori diversi (proposta Santillo), attraverso la densificazione, le tipologie di innovazione e inclusione, la locazione temporanea, ecc. sembrano rientrare in un'ottica corretta di geometria complessiva di riduzione del disagio;
 - c) Appare importante, inoltre, l'attenzione verso alcuni fenomeni, al di là delle soluzioni tracciate e delle loro perfettibilità (proposta Grimaldi), come ad esempio: l'attenzione allo snaturamento urbanistico e sociale dei centri storici; agli immobili anche privati in condizioni di degrado e pericolo con possibilità per gli enti locali di rilevarli; l'accessibilità e integrazione delle infrastrutture alla mobilità; l'impiego della leva fiscale (IMU e IRPEF) per incoraggiare forme di locazioni non speculative.

IL CONTESTO ATTUALE

La mancanza di case per risiedere e l'amplificazione della questione abitativa

Per la verità la questione abitativa, intesa come diritto alla casa per tutti, non è mai stata risolta se non, parzialmente, in periodi ormai lontani nel tempo con la legge Fanfani (1949), la 457/78 e le case IACP per lavoratori e poco altro. Gli strumenti introdotti nel 2008 e relativi ad una nuova stagione di Housing Sociale, non ha raccolto completamente i frutti attesi, nonostante le varie esperienze – alcune delle quali di gran pregio.

Nel 2000 le abitazioni realizzate con l'intera sovvenzione pubblica o con un contributo pubblico rappresentavano il 14% del totale delle abitazioni prodotte che ammontavano a 198.500; nel 2007 la loro quota era scesa all'8,4% su un totale di quasi 300mila abitazioni; nel 2024 sono state il 5% su appena 123mila abitazioni. In altri termini, 24 anni fa, la mano pubblica sovvenzionava o agevolava la costruzione di 28mila abitazioni, che diventeranno 25mila nel 2007, per essere infine soltanto 6mila nel 2024. Le politiche delle amministrazioni locali faticano a rispondere all'assenza di case per le fasce di popolazione a basso reddito, in particolari per le classi giovanili. L'acquisizione degli enti comunali degli alloggi prima detenuti dagli enti previdenziali non risolve se non in minima parte il problema; l'housing sociale per vari motivi si è sviluppato al di sotto delle aspettative; il "Piano casa Italia" sul quale il tavolo tecnico ha cominciato a lavorare a fine 2023 vedrà, forse, la luce a giugno del 2025 (come previsto dal disegno di Manovra 2025).

Le informazioni lacunose non aiutano l'analisi: il Censimento delle abitazioni

Tradizionalmente, un esame di cosa non sta andando e di cui si vedono i riflessi – non solo in Italia- del malcontento popolare derivante dal forte disagio, dovrebbe partire dai dati sulla dimensione del parco abitativo e sul suo utilizzo. Ma, come abbiamo più volte espresso, il Censimento delle abitazioni e dei loro impieghi e, soprattutto delle abitazioni non occupate o vuote, non si presa per le evidenti lacune dimostrate ad una analisi obiettiva: L'ultimo Censimento permanente delle abitazioni registra un delta col Censimento 2011 di +5 milioni di abitazioni, quando, nello stesso periodo intercensuario la rilevazione dell'attività edilizia registra 580 mila nuove abitazioni. Escludendo che 4,4 milioni di abitazioni siano originate da frazionamenti o cambi di destinazione d'uso (tanto più che sono quasi tutte non occupate), rimangono tre ipotesi, non necessariamente alternative: il censimento 2011 era inaffidabile; il censimento 2019-2021 è inaffidabile; la rilevazione dell'attività edilizia è inaffidabile.

La stessa metodologia insita negli ultimi Censimenti permanenti presenta dei motivi di forte perplessità: banalizzando essa è basata sull'integrazione di dati amministrativi e dati da indagini campionarie e il numero di abitazioni è tratto dall'Agenzia delle Entrate – Catasto, il quale presenta alcuni caratteri di incertezza causati dall'evasione degli obblighi, del recupero degli arretrati, delle non completa rilevazione delle cosiddette "case Fantasma", ecc. Sempre da dati amministrativi sono registrate gli abitanti "legali". La differenza fra abitazioni accatastate e abitanti legali fornisce il numero di abitazioni non occupate.

Al solo scopo esemplificativo, secondo i Censimenti ISTAT Roma Capitale avrebbe aumentato il proprio patrimonio di abitazioni di 196mila case in 8 anni (24.500 all'anno). Sempre secondo l'ISTAT (rilevazione dell'attività edilizia) nello stesso periodo di 8 anni, sarebbero state realizzate 34.400 abitazioni (4.300 l'anno) nell'intera provincia. Secondo il Catasto, fra il 2011 e il 2019, l'incremento di abitazioni nel comune di Roma è di 73.840 (si è considerata la revisione effettuata nel 2016). Secondo il Cresme, nello stesso periodo, l'incremento è di 70.800 abitazioni. Derivante da 46.300 unità in nuovi fabbricati o in ampliamenti, oltre a 8.940 cambi di destinazione d'uso e a 15.550 frazionamenti di unità esistenti.

Inoltre, il dato dell'ISTAT appare inverosimile anche nel rapporto fra la crescita di 151.000 abitazioni occupate e la crescita di 135.500 famiglie in abitazione: significherebbe che le abitazioni con famiglie in coabitazione sarebbero diminuite da 22.100 a 6.600 in otto anni. Ovvero un tasso di coabitazione passato da 1,8% del 2001, a 1,9% del 2011 fino a 0,5% del 2019.

In altri termini, oltre a non sapere quante abitazioni ci sono in Italia e/o quante se ne costruiscono (conclusione drammatica), con queste informazioni non è possibile elaborare analisi sul reale utilizzo del patrimonio immobiliare abitativo.

E quindi, quali sono i segnali di un aumentato disagio abitativo

Dinamica dei redditi e precarizzazione del lavoro, aumento dei prezzi degli affitti, diminuzione di abitazioni dal mercato locativo, aumento degli studenti fuori sede, dilagante fenomeno degli affitti brevi in case vacanza, aumento del pendolarismo, sono questi dei segnali piuttosto evidenti che dimensionano il problema casa, oggi, in particolare nelle fasce giovanili della domanda.

E se si vogliono aggiungere altri segnali, basti pensare alle proteste, più o meno organizzate (si pensi alle manifestazioni degli studenti fuori sede e ai sabotaggi delle keybox delle case vacanza, allo spopolamento di aree urbane soprattutto centrali, ai tentativi di porre rimedio dei governi locali, anche in altri Paesi europei.

Il contesto: occupazione, redditi e accesso alla casa

L'occupazione lavorativa in Italia è cresciuta di 936mila unità fra il 2011 e il 2022. Se si guarda tuttavia alle diverse fasce d'età, si osserva che la popolazione che ha beneficiato dell'aumento occupazionale è prevalentemente quella over 50 anni: nelle due fasce più giovani (15-49 anni), il saldo complessivo è stato di -2,4 milioni di persone. Ma il saldo degli occupati complessivo risulta di 936mila persone, mentre molti – sempre nelle fasce più giovani - smettono di cercare lavoro ed entrano nelle non forze lavoro

2022 - Popolazione in età lavorativa per età e condizione professionale

	15-24 anni	25-49 anni	50-64 anni	65 anni e più	Totale
Occupati	1.253	12.947	8.755	999	23.954
In cerca di occupazione	373	1.242	608	23	2.246
Non forze lavoro	4.208	3.686	4.401	13.159	25.454
Totale	5.833	17.874	13.764	14.181	51.653

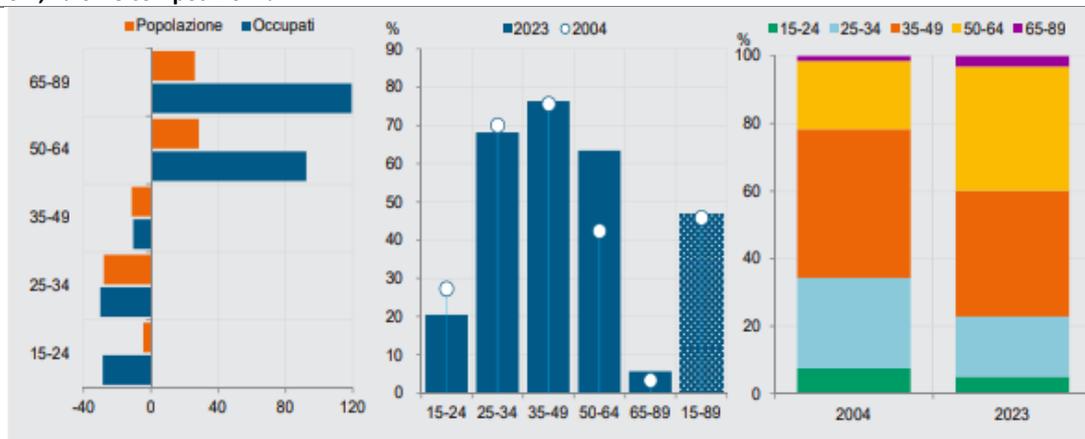
2011-2022 Variazione assoluta

Occupati	-50	-2.340	2.853	473	936
In cerca di occupazione	-321	-600	188	11	-722
Non forze lavoro	282	-374	-889	1.312	331
Totale	-88	-3.315	2.152	1.796	545

Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Ma ancora più chiari i grafici dell'ISTAT in cui appare in tutta la sua evidenza come, anche in rapporto alla popolazione, a subire maggiormente il problema del lavoro sono coloro che desiderano uscire dalla propria famiglia d'origine.

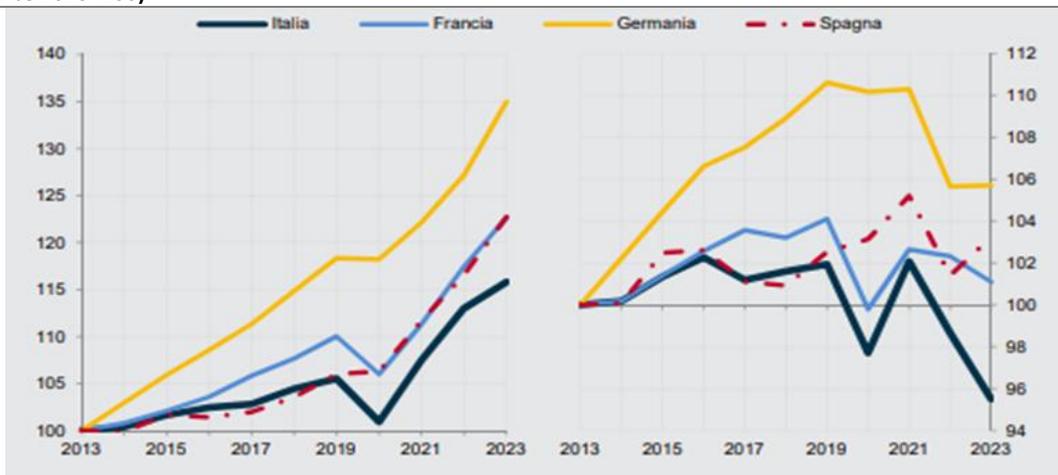
Occupati e popolazione per classi d'età (a sinistra), tassi di occupazione per classi d'età (al centro), occupati per età (a destra) – variazioni, valori e composizioni %



Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT Rilevazione forze lavoro

Relativamente ai redditi, se guardiamo alla pubblicazione delle dichiarazioni fiscali prodotte dall’Agenzia delle Entrate, notiamo che il reddito medio dichiarato fra il 2019 e il 2022 è aumentato del +8,5%, mentre quello dei contribuenti con reddito fino a 26mila euro annui è cresciuto di appena il 2,8%. Erosato completamente dall’inflazione e, soprattutto, come vedremo, dall’aumento dei prezzi delle abitazioni, sia per l’acquisto che soprattutto per la locazione. Ma basti vedere l’andamento delle retribuzioni nel grafico sottostante e il confronto con le principali economie europee.

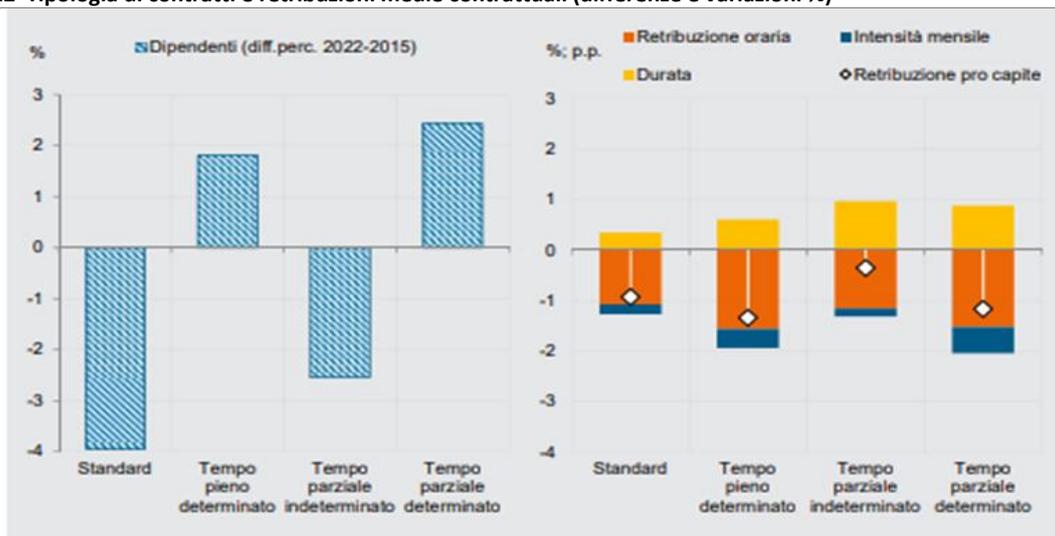
Retribuzioni lorde annue per dipendenti nominali (a sinistra) e reali (a destra) nelle maggiori economie europee. Anni 2013-2023 (indice 2013=100)



Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT Rilevazione forze lavoro

Ma anche fra gli occupati, il fatto di avere una bassa remunerazione e soprattutto un contratto a tempo determinato o di collaborazione, è causa di esclusione dal mercato dei mutui e della locazione: Anche questo fenomeno colpisce maggiormente i soggetti giovani che ambiscono ad uscire dalla famiglia d’origine.

2015-2022 Tipologia di contratti e retribuzioni medie contrattuali (differenze e variazioni %)



Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT Rilevazione forze lavoro

□ Segmentazione della domanda insorgente per fascia reddituale

L'incremento del numero di famiglie rappresenta in realtà un saldo tra la formazione di nuove famiglie e l'estinzione di famiglie esistenti. Secondo le simulazioni del modello demografico CRESME, a fronte delle 706mila famiglie in più previste nell'ipotesi centrale di scenario nel prossimo decennio dall'ISTAT, si stima un flusso di 4 milioni di nuove famiglie, con una posta negativa di estinzioni di famiglie esistenti stimata pari a 3,3 milioni di unità.

Il modello demografico, infatti, stima l'andamento delle famiglie assegnando alla popolazione per classe di età specifici coefficienti di propensione alla formazione di una famiglia, ricavati dalle rilevazioni censuarie e calibrati in base ai dati anagrafici. Grazie a questa metodologia di stima è possibile articolare la domanda insorgente espressa dalle famiglie per età della persona di riferimento, e applicando le informazioni contenute nell'indagine sui Bilanci delle famiglie (che la Banca d'Italia realizza con cadenza biennale), è stata effettuata un'articolazione della domanda abitativa per classe di reddito lordo (RAL – Retribuzione Annuo Lorda).

Si tratta, evidentemente, di una semplificazione del mercato poiché all'analisi manca la situazione patrimoniale delle famiglie, sia di quelle nuove sia di quelle che si estinguono. Le abitazioni rilasciate dalle famiglie che si estinguono, in tutta evidenza, non si distribuiranno schematicamente all'interno di ogni classe di reddito, ma andranno a soddisfare la domanda (nuovi flussi) in base al potere di acquisto (fascia di reddito) della domanda stessa. È possibile, infatti, che le estinzioni di famiglie a basso reddito liberino abitazioni in zona centrale e semicentrale il cui target è una famiglia dal reddito più elevato. Le opzioni e le ipotesi sono innumerevoli, si è pertanto scelto di valutare la domanda di abitazioni in base alla distribuzione dei flussi delle nuove famiglie per fascia reddituale (la capacità di acquisto da parte delle nuove famiglie).

Stima della domanda insorgente per classe di età della persona di riferimento e classe di reddito 2023-2033

	CLASSE DI REDDITO (000 €)					TOTALE
	< 19	19-25	26-35	35-50	> 50	
Famiglie giovani (fino a 35 anni)	300.945	260.993	440.590	344.548	519.830	1.866.906
Famiglie in ampliamento (35-44 anni)	186.149	138.331	229.129	283.367	586.184	1.423.161
Famiglie consolidate (45-54 anni)	80.039	68.638	105.778	93.307	239.895	587.657
Famiglie mature (55-64 anni)	17.007	13.097	18.949	20.748	50.132	119.933
Famiglie anziane (oltre 64 anni)	-635.948	-608.298	-799.873	-587.012	-660.526	-3.291.657
SALDO FAMIGLIE	-51.808	-127.238	-5.426	154.958	735.515	706.000
Totale nuovi flussi	584.140	481.060	794.446	741.970	1.396.040	3.997.657
Totale estinzioni	-635.948	-608.298	-799.873	-587.012	-660.526	-3.291.657
<i>Incidenza</i>	<i>14,6%</i>	<i>12,0%</i>	<i>19,9%</i>	<i>18,6%</i>	<i>34,9%</i>	<i>100,0%</i>

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati ISTAT

In definitiva, la domanda abitativa insorgente per il prossimo decennio può essere così articolata:

- fascia debole (reddito < 19mila euro) 584mila abitazioni in edilizia sovvenzionata (14,6%);
- fascia intermedia (reddito annuo da 19mila a 35mila euro) 1,27 milioni di abitazioni in edilizia convenzionata (housing sociale) 32%;
- fascia di mercato (reddito annuo superiore ai 35mila euro) 2,14 milioni di abitazioni pari al 53% della domanda complessiva.

Domanda abitativa per classe di reddito (Abitazioni in migliaia) 2023-2033



Fonte: stime CRESME su dati ISTAT

Emerge quindi con forza il tema, da un lato di una nuova politica pubblica in termini di edilizia sovvenzionata storica, e dall'altro delle modalità di rilanciare un'offerta sul mercato di housing sociale dalle caratteristiche europee.

Diritto allo studio e all'alloggio dei fuori sede: la crescita dei residenti fuori regione rispetto alle facoltà scelte

In particolare le città, sedi di università si distinguono per il gran numero di studenti fuori sede. In particolare coloro che provengono da fuori regione necessitano di un alloggio, presso abitazioni private in coabitazione o presso strutture apposite. Queste ultime non in numero sufficiente a soddisfare nemmeno minimamente la richiesta. Da qui le manifestazioni dei periodi scorsi organizzate in tendopoli nei pressi dei centri decisionali.

326.450 Studenti che provengono da fuori regione nelle principali Università italiane, un aumento in 10 anni del +33%. Non va dimenticato lo storico rapporto del mercato immobiliare con gli studenti fuori sede nelle grandi città, poiché vede spesso l'avvio con l'affitto in "nero", una successiva stabilizzazione con garanzie da parte dei genitori e, in alcuni (non sporadici) casi il passaggio alla proprietà immobiliare con l'avvicinarsi del termine del corso di studi e la ricerca di lavoro.

Studenti iscritti nelle Università delle regioni provenienti da fuori regione – A.A 2015/16 e 2023/24

	2015	2024	Var. %
sedi università			
Lazio	45.494	58.962	29,6%
Campania	7.002	7.824	11,7%
Lombardia	56.365	75.903	34,7%
Emilia Romagna	55.984	76.792	37,2%
Piemonte	26.038	35.368	35,8%
Toscana	29.272	28.961	-1,1%
Veneto	20.202	32.421	60,5%
Umbria	5.811	10.218	75,8%
TOTALE	246.168	326.449	32,6%

Fonte: elaborazione Cresme su dati MIUR

Il cuore del problema: diminuiscono le offerte di alloggi in locazione e aumentano a dismisura i canoni richiesti

Due fotografie scattate agli annunci di offerta di abitazioni in affitto: la prima nell'autunno del 2015, la seconda nell'autunno del 2024. Dieci anni trascorsi, in cui l'offerta di alloggi in locazione si è quasi dimezzata: in tutta Italia si è passati da quasi 91mila alloggi offerti a circa 50mila. Si tratta degli annunci rilevati nelle piattaforme a cui si rivolgono prevalentemente che cerca casa. Non solo: la distribuzione

sul territorio del mercato dell'affitto sembra complessivamente inadeguata: il calo maggiore del numero di abitazioni offerte si colloca nelle corone urbane delle città metropolitane e nei comuni fuori città (dove i prezzi locativi sono più accessibili). Aumentano vistosamente, invece, le località turistiche non urbane, sia in termini di offerta che di prezzi locativi.

L'accessibilità, in termini economici, delle abitazioni in affitto è progressivamente vantaggiosa dai nuclei metropolitani alla periferia extraurbana: un canone annuo di un'abitazione di 80 mq in una grande città è mediamente di 20.350 euro. Il costo scende via via che ci allontana dalla città, fino a 11.700 euro in zona extraurbana. Eppure l'offerta si concentra maggiormente nelle città più costose: quasi 19mila offerte nelle aree centrali, fino a scendere progressivamente a 4.500 nelle zone extraurbane. Non solo: in dieci anni, l'aumento di prezzi più elevato è proprio nelle aree più periferiche.

Ed i prezzi dell'affitto denotano soglie poco elastiche rispetto al valore immobiliare: un canone annuo incide per un 4,3% sul valore dell'immobile in area centrale, e cresce man mano che ci si allontana dal centro, fino a raggiungere il 7,3% del valore nelle zone extraperiferiche.

Alloggi offerti in locazione (annunci sulle principali piattaforme)

	2015	2024	Var. %
Aree insediative			
città metropolitane	29.505	18.910	-35,9%
corona urbana	12.693	4.538	-64,2%
capoluoghi di provincia	18.726	8.401	-55,1%
fuori area urbana (no turistici)	27.162	11.836	-56,4%
fuori area urbana turistici	2.622	6.557	150,1%
ITALIA	90.708	50.242	-44,6%

Fonte: elaborazione Cresme su Osservatorio Cresme Mercato Immobiliare

Prezzi d'affitto euro/mq/mese (annunci sulle principali piattaforme)

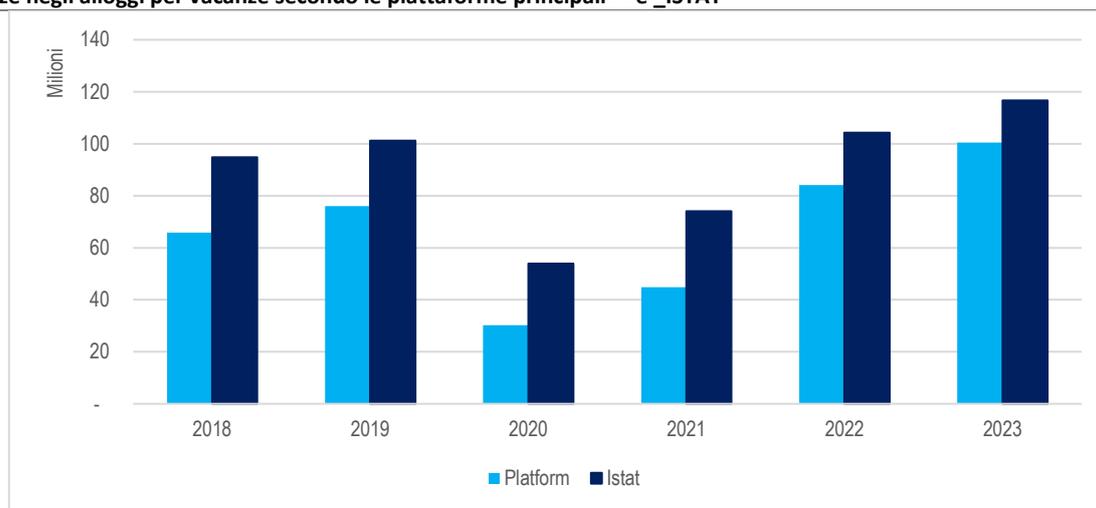
	2015	2024	Var. %
Aree insediative			
città metropolitane	12,7	21,2	67,4%
corona urbana	7,5	12,2	62,0%
capoluoghi di provincia	7,3	10,8	47,4%
fuori area urbana (no turistici)	6,4	11,2	74,6%
fuori area urbana turistici	10,6	20,9	96,2%
ITALIA	9,0	15,9	75,9%

Fonte: elaborazione Cresme su Osservatorio Cresme Mercato Immobiliare

Il dilagare degli affitti brevi: le case vacanza

Il cosiddetto overtourism, termine con cui si intende il sovraffollamento di turisti che peggiora la vita dei residenti è un problema che sta riguardando molte città d'Europa, e che ha a che fare soprattutto con la grande diffusione degli affitti brevi, gli appartamenti che vengono messi a disposizione dei turisti per pochi giorni. Questo riduce la presenza di affitti a lungo termine a prezzi più bassi, e allo stesso tempo causa un aumento generalizzato dei prezzi. Nella sola città di Roma, le presenze nel 2023 sono state 37,3 milioni di persone (ISTAT), a Venezia 12,6 milioni, a Milano 12,5 milioni.

Presenze negli alloggi per vacanze secondo le piattaforme principali ⁽¹⁾ e ISTAT



Fonte: elaborazione Cresme su dati ISTAT

(1): Airbnb, Booking, Expedia Group e Tripadvisor.

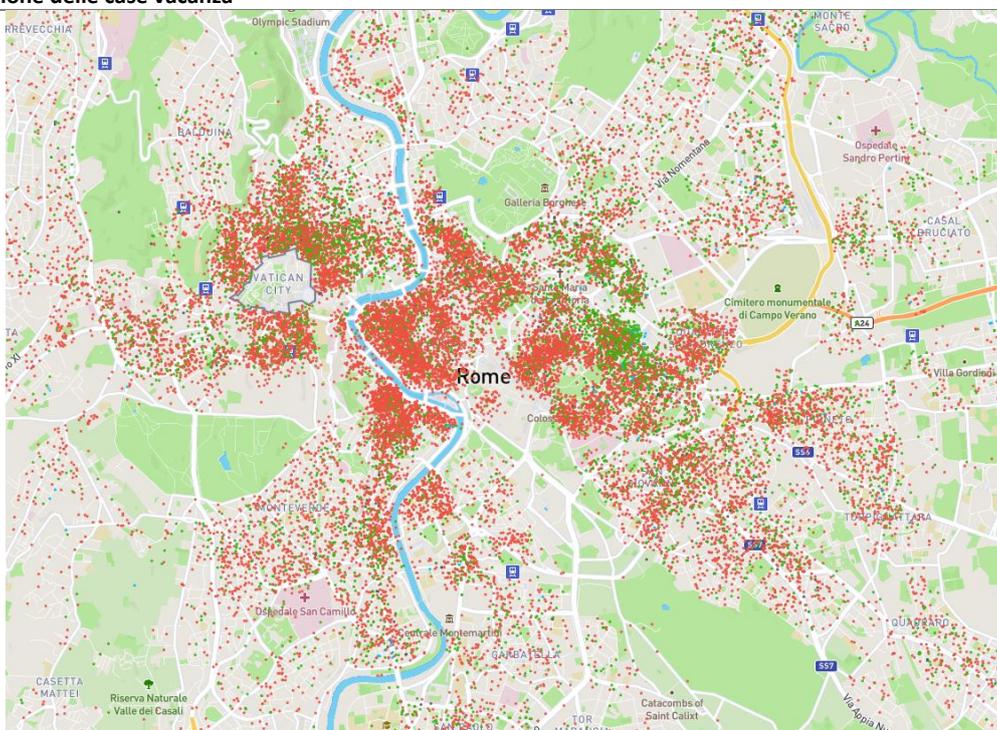
Presenze negli alloggi per vacanze (milioni)

	Piattaforme digitali	ISTAT	Diff.%
2018	65,9	94,8	44%
2019	76,0	101,2	33%
2020	30,3	54,0	78%
2021	44,9	74,1	65%
2022	84,1	104,3	24%
2023	100,4	116,7	16%

Fonte: elaborazione Cresme su dati Istat

Secondo l'Aigab (l'associazione dei gestori affitti brevi) le case vacanza in Italia, prenotabili attraverso le piattaforme digitali, sono circa 650mila. E' probabile che questo numero sia sottostimato in considerazione delle offerte che non vengono veicolate attraverso le piattaforme e che sono gestite "in nero".

Roma, diffusione delle case vacanza

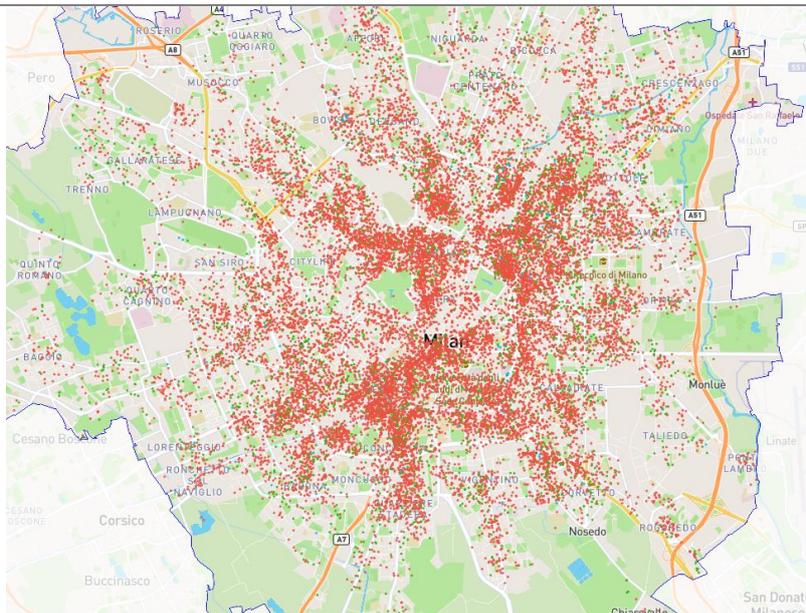


Fonte: inside airbnb

Nelle grandi città, come ad esempio Roma, il prezzo medio a notte è di 190 euro, il ricavo annuo medio è di 13.800 euro¹. Molti di questi appartamenti sono gestiti in forma imprenditoriale: vi sono degli host responsabili fino a 300 alloggi, ma i primi 10 host per numero di alloggi gestiti, nel complesso curano oltre mille alloggi. In totale, la stima Cresme sul numero di casa vacanza a Roma è di circa 38-40.000 abitazioni.

¹ Fonte: Inside Airbnb

Milano, diffusione delle case vacanza



Fonte: inside airbnb

A Milano, l'85,4% sono interi appartamenti e, solo in Airbnb, ne sono registrati 24.350. Il prezzo medio a notte è di 169 euro, il ricavo annuo medio è di 8.042 euro². Molti di questi appartamenti sono gestiti in forma imprenditoriale: vi sono degli host responsabili fino a 500 alloggi, ma i primi 10 host per numero di alloggi gestiti, nel complesso curano oltre 1.800 alloggi.

Il problema non riguarda solo l'Italia (a Roma, Firenze, Bologna, Milano e Napoli ci sono sempre più dissensi, manifestati anche con azioni di sabotaggio) ma anche altre città europee e non (da New York a Barcellona). E soprattutto non riguarda solo la sottrazione di abitazioni al mercato tradizionale dell'affitto, riguarda anche altri due aspetti fondamentali che non approfondiamo in questa sede: la perdita di identità e lo spopolamento di interi quartieri. A Roma, per fare un esempio, in soli dodici anni, il Centro Storico ha perduto il 40,2% dei residenti; Trastevere il 44,5%.

Gli interventi politici, fino ad oggi, riguardano a livello nazionale l'obbligatorietà del Codice Identificativo Nazionale e il divieto di non fare il check in, per cause di scurezza³ e, di conseguenza l'eliminazione dei keybox. A livello locale, ci si aspetta l'emanazione di provvedimenti governativi di limitazione del fenomeno.

² Fonte: Inside Airbnb

³ Circolare emessa dal Ministero dell'Interno a novembre 2024