



CENSIS



## ***LA DOMANDA ABITATIVA DEGLI ANNI 2000***

***Indagine sulla condizione abitativa delle famiglie italiane,  
sui segmenti di domanda debole e sugli strumenti finanziari  
per il rilancio dell'edilizia sociale***

***(Sintesi della ricerca)***

Roma, giugno 2004

## **INDICE DEL RAPPORTO DI RICERCA \***

1. Introduzione	Pag.	1
Parte prima		
LE CONDIZIONI ABITATIVE DELLE FAMIGLIE ITALIANE	“	3
2. L'accesso alla proprietà	“	4
3. Le tipologie abitative	“	6
4. Le dimensioni degli immobili	“	8
5. Abitare in affitto	“	10
6. Il grado di soddisfazione per la casa	“	12
6.1. Problemi puntuali in uno scenario di sostanziale soddisfazione	“	12
7. La casa desiderata	“	14
7.1. La “centralità” della localizzazione	“	14
7.2. Il verde “domestico”	“	16
8. La casa in cooperativa	“	18
9. La casa ecologica	“	22
Parte seconda		
LA DOMANDA ABITATIVA DEBOLE	“	25
10. La perdita di centralità delle politiche abitative	“	26
11. La persistenza di condizioni di disagio abitativo	“	29
11.1. La percezione del problema nell'opinione pubblica	“	29
11.2. Le differenti dimensioni del disagio abitativo	“	31
12. I segmenti della nuova domanda sociale	“	34
12.1. Gli immigrati: dall'emergenza al radicamento	“	34
12.2. Gli anziani e la casa: l'evoluzione dei bisogni	“	40
12.3. Quando muoversi è un problema: le barriere domestiche	“	55
12.4. Il problema abitativo come vincolo alla mobilità territoriale	“	57
12.5. La domanda connessa alla crescita delle separazioni coniugali	“	59
Parte terza		
STRUMENTI FINANZIARI PER IL RILANCIO DELL'EDILIZIA SOCIALE	“	61
Allegato		
SCHEMA DI DIMENSIONAMENTO E PROGETTAZIONE DEL FONDO	“	70

---

\* La numerazione delle tabelle del testo di sintesi segue l'ordine del Rapporto finale di ricerca

## SINTESI DEL RAPPORTO

### Introduzione

Questo testo sintetizza i principali risultati delle attività di ricerca realizzate dal Censis in occasione del Cinquantenario di Federabitazione. Tali attività, condotte in parallelo con la stesura di un testo a stampa che ripercorre le principali tappe del percorso evolutivo delle cooperative associate a Federabitazione, avevano l'obiettivo di far luce sulla condizione abitativa delle famiglie italiane, offrendo spunti di riflessione per tutti i soggetti che agiscono all'interno della filiera dell'offerta abitativa.

Il rapporto si rivolge dunque alle cooperative ed ai consorzi in quanto protagonisti degli interventi di edilizia agevolata, ma anche ai decisori pubblici, che al suo interno possono trovare indicazioni per ripensare o meglio mirare le politiche pubbliche di settore.

Le analisi contenute nel rapporto derivano sia da un'indagine di campo condotta su un campione di 1.500 famiglie parametrato in modo tale da rispecchiare il più fedelmente possibile le caratteristiche dei circa 22 milioni di famiglie oggi presenti in Italia, sia da un'interpretazione dei più recenti dati forniti dall'Istat o raccolti dal Censis stesso attraverso precedenti indagini.

Dal punto di vista tematico il rapporto si divide in tre parti distinte:

- nella prima vengono descritte le condizioni abitative delle famiglie, a partire dalle modalità di accesso alla proprietà fino all'analisi delle tipologie degli alloggi e del livello di soddisfazione per l'abitazione e i diversi fattori che la caratterizzano. Si effettuano poi due "carotaggi" in profondità sugli atteggiamenti verso la cooperazione abitativa e verso l'introduzione di criteri di ecologicità e qualità ambientale nelle tecniche costruttive;
- nella seconda parte si affronta il tema della "domanda abitativa debole", una questione che pareva aver perso di centralità, ma che ritorna prepotentemente all'attenzione a fronte del caro-affitti e dell'emersione, o meglio della crescita dimensionale, di alcuni particolari segmenti di domanda. Il testo si concentra sulla popolazione anziana, che presenta

significativi tassi di crescita nelle previsioni demografiche per gli anni futuri, sugli immigrati, soggetti di domanda che insistono quasi esclusivamente sul libero mercato degli affitti, e sulle famiglie cosiddette “con problemi”, siano essi la separazione coniugale (fenomeno anche questo in rapida crescita), la presenza nel nucleo di portatori di handicap, o la necessità di provvedere al reperimento di un alloggio a fronte di trasferimenti per motivi di lavoro o per l’esigenza di formazione di nuove famiglie da parte dei figli;

- nell’ultima parte del testo si abbandona l’analisi delle condizioni abitative e dei fenomeni di disagio tutt’ora in essere per affrontare il tema degli strumenti finanziari a sostegno della domanda abitativa. In un contesto di perdurante difficoltà di accesso all’abitazione per fasce consistenti di popolazione, come dimostra peraltro l’indagine realizzata, le politiche pubbliche di settore non possono trincerarsi dietro la scarsità di risorse. Alla stessa stregua non possono interpretare il disagio abitativo esclusivamente come domanda di sostegno economico per affrontare i costi crescenti dei canoni di affitto imposti dal mercato. Occorre invece stimolare la realizzazione di nuova offerta da parte di soggetti, come le cooperative, che oggi sono in grado di realizzare e gestire immobili in locazione a canoni concordati con piena sostenibilità economica. A questo fine viene declinata, anche con alcuni esempi concreti, la proposta di un fondo pubblico a carattere rotativo in grado di offrire garanzie al sistema del credito nel processo di finanziamento di questo tipo di operazioni.

La presente sintesi del rapporto di ricerca (che verrà presentato nel corso dell’Assemblea di Federabitazione il giorno 7 luglio 2004 e che sarà in seguito disponibile sul sito del Censis ([www.censis.it](http://www.censis.it)), contiene tre capitoli:

1. *La casa desiderata*, dove si illustra la soddisfazione degli italiani per il proprio alloggio e le attese per il futuro;
2. *La casa ecologica*, dove si riporta il livello di conoscenza e l’interesse delle famiglie per l’edilizia sostenibile;
3. *La persistenza del disagio abitativo*, dove si evidenzia che la questione abitativa è tutt’altro che risolta in Italia, e che esistono larghe fasce di popolazione (anziani, immigrati, giovani coppie, disabili, separati) per le quali l’accesso ad un’abitazione decorosa e a costi contenuti continua ad essere quanto mai complicato.

## 1. LA CASA DESIDERATA

L'indagine condotta dal Censis per conto di Federabitazione segnala che la gran parte delle famiglie italiane è soddisfatta della propria condizione abitativa. Il 41,1% sostiene, perentoriamente, che “non cambierebbe mai” la casa dove abita e un ulteriore 48,6% di intervistati, pur non nascondendo il desiderio di migliorare, si dichiara “abbastanza soddisfatto” della propria realtà abitativa. L'area del “disagio”, dunque, reale o percepito, assoluto o relativo, raccoglie poco più del 10% delle famiglie (corrispondente comunque a circa 2.180.000 nuclei).

Un maggior attaccamento per l'abitazione di residenza si registra tra coloro che abitano nei piccoli comuni (con meno di 10.000 abitanti), mentre un atteggiamento più “distaccato” emerge nelle città metropolitane (dove è maggiore la quota di famiglie in affitto) (tab. 8).

L'indagine verifica anche il gradimento per i singoli aspetti abitativi. Per quanto concerne la dimensione dell'alloggio, l'area della soddisfazione è molto ampia: più del 90% delle famiglie ritiene l'alloggio in cui abita adeguato o sufficientemente adeguato alle proprie esigenze. Analoga soddisfazione riguarda la collocazione dell'abitazione rispetto alle esigenze di mobilità dei membri della famiglia, e rispetto alle dotazioni impiantistiche e al loro stato di efficienza. Le cose vanno un po' diversamente per quanto concerne l'aspetto estetico dell'edificio, ritenuto nel complesso deludente dal 21,4% delle famiglie e per l'isolamento termico e acustico dell'immobile che, per percentuali di poco inferiori al 30% delle famiglie, vengono considerati in qualche modo deficitari. L'ultima nota dolente riguarda le barriere architettoniche, che vengono denunciate da più del 40% delle famiglie e che, a seconda dei casi, rendono complicato l'accesso all'immobile per anziani, disabili, bambini (tab. 9).

Ma qual è la casa dove le famiglie italiane ambirebbero vivere? L'elemento che di gran lunga sembra contare di più nella scelta di un'abitazione è la localizzazione, che deve essere congrua rispetto alle esigenze di vita, di lavoro, di studio, dei diversi componenti della famiglia. Questa è l'opinione del 44,5% degli intervistati, ma le percentuali si attestano sul 52,9% con riferimento alle sole aree metropolitane dove, evidentemente, i problemi connessi alla mobilità rendono decisivi i fattori localizzativi. Al secondo posto (23,2%) viene indicata la preferenza per una casa unifamiliare,

caratterizzata da tranquillità e assoluta autonomia. La classica villetta con giardino, dunque, che evidentemente occupa un posto di rilievo nei desideri abitativi degli italiani, spesso insofferenti ai tanti condizionamenti delle convivenze condominiali. Naturalmente questa modalità di risposta viene indicata con meno frequenza nei contesti metropolitani, dove l'accesso a questa tipologia abitativa è decisamente raro (14,6%). Una certa rilevanza viene assegnata alla qualità ambientale dell'edificio (15,8%), segno questo che l'attenzione per la qualità del vivere e per il benessere naturale comincia ad interessare anche l'ambito abitativo. Il dimensionamento dell'alloggio sembra invece un elemento residuale (8,7%), quasi che l'ampia metratura non venga più percepita come un fattore di qualità in sé, ma piuttosto come un elemento in grado al massimo di determinare il prezzo di acquisto. In effetti, la dimensione media degli alloggi (112 mq per le famiglie in proprietà e 85 mq per chi vive in affitto) coniugata con la riduzione della dimensione media delle famiglie (anche per il numero elevatissimo di famiglie monocomponenti) ha probabilmente contribuito, nei grandi numeri, ad alleviare le situazioni di sovraffollamento e a ridurre l'attenzione per questo fattore (tab. 10).

**Tab. 8 - Livello di soddisfazione per la condizione abitativa per ampiezza demografica del comune di residenza (val. %)**

	Fino a 10.000	10.000- 30.000	30.000- 50.000	50.000- 100.000	100.000- 250.000	Oltre 250.000	Totale
Molto soddisfatto, non cambierei con nessun'altra abitazione	49,0	40,4	39,1	35,7	36,7	33,3	41,1
Abbastanza soddisfatto, ma vorrei migliorare	42,2	48,8	49,7	53,0	54,1	54,6	48,6
Poco soddisfatto, vorrei abitare in un'altra casa	5,3	6,4	7,9	6,0	6,4	6,3	6,1
Per nulla soddisfatto, se potessi me ne andrei	3,5	4,4	3,3	5,4	2,8	5,8	4,2
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Federabitazione, 2004

**Tab. 9 - Livello di soddisfazione per differenti aspetti della condizione abitativa (val. %)**

	Dimensione dell'alloggio	Localizzazione rispetto alle esigenze di spostamento	Dotazioni impiantistiche	Stato di conservazione ed efficienza degli impianti	Isolamento acustico	Isolamento termico	Aspetto estetico dell'edificio	Situazione rispetto alle barriere architettoniche
Molto	40,1	45,4	30,5	33,1	27,1	26,2	29,9	19,6
Abbastanza	50,2	39,7	53,1	51,9	44,4	47,9	48,7	39,9
Poco	8,2	11,1	12,5	11,4	18,7	18,3	15,5	22,3
Per niente	1,5	3,8	3,9	3,6	9,8	7,6	5,9	18,1
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Federabitazione, 2004

**Tab. 10 - Opinioni in merito agli aspetti che contano di più nella scelta di un'abitazione per ampiezza demografica del comune di residenza (val. %)**

	Ampiezza demografica comuni						Totale
	Fino a 10.000	10.000-30.000	30.000-50.000	50.000-100.000	100.000-250.000	Oltre 250.000	
La comodità della localizzazione: una casa più vicina al luogo di lavoro o ai servizi	44,7	37,1	45,0	43,5	48,6	52,9	44,5
La dimensione: una superficie più adeguata alle mie esigenze	7,8	9,7	10,6	10,7	9,2	6,3	8,7
Una casa unifamiliare che consenta la massima tranquillità e l'autonomia nelle scelte	24,7	28,1	21,2	28,6	14,7	14,6	23,2
La qualità ambientale della costruzione (materiali naturali atossici, coibentazione ottimale, impianti energetici a basso consumo, pannelli fotovoltaici, ecc.)	15,5	19,0	13,9	10,7	19,3	15,0	15,8
I fattori estetici/storici: una casa antica, signorile o di grande pregio	3,1	2,6	6,0	4,2	3,7	4,2	3,6
Nessuno di questi	4,3	3,5	3,3	2,4	4,6	7,1	4,3
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2004

## 2. LA CASA ECOLOGICA

I dati dell'indagine Censis-Federabitazione attestano una maggior attenzione degli italiani per una nuova dimensione dell'abitare, dove le tradizionali "quattro mura", possibilmente di ampia metratura, non bastano più. Acquista centralità il contesto urbano, la tipologia edilizia, gli annessi esterni. Le famiglie manifestano un forte interesse per l'ottimale localizzazione dell'immobile, per la tipologia unifamiliare, per alcuni annessi come il giardino di proprietà e il terrazzo che vengono considerati "irrinunciabili" (pena la rinuncia all'acquisto) rispettivamente dal 50,7% e dal 37,9% delle famiglie. Prevale anche una certa concretezza rispetto all'offerta disponibile: nelle grandi città la preferenza si indirizza verso terrazze e balconi (46,3%), mentre nei centri piccoli o medio piccoli viene indicato prevalentemente il giardino (55,9% e 57,3%) (tab. 11).

Al terzo posto tra le pertinenze dell'immobile maggiormente gradite (o meglio "richieste"), si colloca il box auto o comunque uno spazio destinato al posteggio dell'autovettura (37,7%). Anche in questo caso il contesto urbano segna delle differenze importanti: nei grandi centri questo valore cresce fino al 45,0%, in quelli con meno di 10.000 abitanti la richiesta proviene dal 30,8% degli intervistati. Per quanto riguarda i servizi collettivi o condominiali, l'attenzione si riduce drasticamente. Quell'antica interfaccia con l'esterno rappresentata dal portierato non è richiesta dalle famiglie se non in misura del 2,5% (7,9% nelle grandi città). Al giardino condominiale, un tempo spazio di socializzazione ma oggi semplice elemento di arredo dello stabile, rivolgono la propria attenzione il 6,6% delle famiglie. Un qualche interesse in più viene raccolto dalle "superfici attrezzate", siano esse impianti sportivi comuni o spazi gioco per bambini (14,1%). Tra gli impianti in dotazione all'immobile, l'unico che viene richiesto da una quota significativa di famiglie (17,3%) è il condizionatore d'aria. Antenne TV centralizzate o accesso a fibre ottiche risultano condizioni imprescindibili per quote decisamente residuali di intervistati (4,9% e 2,9%).

L'attenzione per la qualità abitativa coniugata con il crescente desiderio di nuovi livelli di benessere fisico sembra dischiudere scenari interessanti per un'offerta edilizia sostenibile. Un nuovo modo di costruire gli edifici più attento all'ambiente, basato sul controllo dei consumi energetici, l'utilizzo di materiali ecologici (naturali, atossici), l'uso di energie rinnovabili unite alle tecniche dell'architettura solare passiva, la progettazione di impianti

adeguati allo smaltimento delle acque reflue (fitodepurazione), incontra infatti l'interesse incondizionato del 54,9% delle famiglie intervistate (tab. 15). A queste occorre aggiungere un ulteriore 22,0% che, pur mostrando ugualmente interesse, ritiene che i costi realizzativi siano eccessivi. La maggior propensione verso l'edilizia sostenibile si registra nel Nord-est (l'area del Paese che tradizionalmente mostra il maggior interesse e coinvolgimento verso i temi ambientali). Viceversa nel Meridione si riscontra l'interesse minore che si coniuga anche con il più alto livello di disinformazione sul tema (27,6% contro un dato nazionale del 22,0%).

I dati raccolti, nel loro complesso, sembrano indicare che gli sforzi intrapresi da qualche anno da Federabitazione per promuovere l'edilizia sostenibile attraverso la creazione di un consorzio ("CasaQualità") e la costituzione di una rete di cooperative ("La Casa Ecologica"), possono trovare terreno fertile in una domanda generica ormai sufficientemente sensibilizzata.

**Tab. 11 - Opinioni in merito alle dotazioni ritenute "indispensabili" nella ricerca di un nuovo alloggio (pena la rinuncia all'acquisto) (val. %) (\*)**

	Ampiezza demografica comuni						Totale
	Fino a 10.000	10.000- 30.000	30.000- 50.000	50.000- 100.000	100.000- 250.000	Oltre 250.000	
Terrazza o balcone (almeno 10 mq)	32,7	34,5	41,1	45,8	37,6	46,3	37,9
Accesso a fibre ottiche (ISDN, ADSL)	3,5	3,8	0,7	1,2	3,7	2,5	2,9
Giardino di pertinenza dell'abitazione	55,9	57,3	51,0	48,2	45,0	34,6	50,7
Antenna TV satellitare centralizzata	5,3	3,5	6,0	8,9	1,8	4,2	4,9
Impianto di condizionamento	14,7	16,4	19,2	13,7	27,5	20,4	17,3
Servizio di portierato	1,0	1,8	2,7	1,2	0,9	7,9	2,5
Giardino condominiale	5,1	6,4	7,3	7,1	8,3	8,3	6,6
Attrezzature sportive comuni e spazi di gioco per i bambini	10,8	18,1	19,2	10,7	11,9	15,4	14,1
Box auto o posto auto al chiuso o al coperto	30,8	38,6	41,1	38,1	45,0	45,0	37,7
Nessuna di queste	14,5	9,7	6,6	11,3	10,1	9,2	11,1

(\*) Il totale è superiore a 100 perché erano ammesse più risposte

Fonte: indagine Censis-Federabitazione, 2004

**Tab. 15 – Orientamento verso l'edilizia sostenibile per area geografica (val. %)**

	Ripartizione geografica				Italia
	Nord Ovest	Nord Est	Centro	Sud e Isole	
Non ne ho mai sentito parlare	20,1	17,2	20,2	27,6	22,0
Non credo sia una questione importante	3,7	3,8	2,1	3,3	3,3
E' una strada interessante, ma che determina un consistente aumento del costo delle case	18,5	19,9	19,5	21,0	19,8
E' una strada interessante che migliora la vivibilità e alla lunga consente anche dei risparmi (minor consumo di energia e di risorse)	57,6	59,1	58,2	48,2	54,9
Totale	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis-Federabitazione, 2004

### 3. LA PERSISTENZA DEL DISAGIO ABITATIVO

Il miglioramento della condizione abitativa media, contrassegnata dagli elevatissimi tassi di diffusione della proprietà e da alti livelli di standard quantitativi e qualitativi, nasconde una realtà molto variegata dove persistono ampie aree di disagio. Non a caso l'indagine effettuata nel mese di maggio 2004 dal Censis per conto di Federabitazione su un campione rappresentativo della popolazione italiana segnala la diffusa convinzione, nell'opinione pubblica, che il disagio abitativo sia una questione tutt'altro che risolta. Per il 55,1% degli intervistati è "un problema più diffuso di quanto si immagini"; per il 34,8% è "una questione rilevante per alcune particolari categorie sociali". Solamente il 4,7% sostiene che si tratta di un problema "ormai risolto".

La rigidità dell'offerta, legata alla assoluta prevalenza di un solo tipo di risposta (la proprietà) per di più di sempre più difficile accesso, determina un'ampia area di sofferenza corrispondente a quella gamma variegata di soggetti sociali che non posseggono il requisito della stabilità: sia essa lavorativa, economica, familiare, localizzativa, di salute. Per chi non ha risorse sufficienti per accedere alla proprietà, a fronte di situazioni personali o familiari di transitorietà e di precarietà (l'anziano solo, l'immigrato, lo studente, ma anche chi per lavoro si deve spostare), spesso l'unica offerta è quella, sempre più residuale e sempre meno sostenibile in termini economici, costituita dal mercato dell'affitto privato. Di qui l'emergere di nuove forme di disagio che hanno a che fare con minoranze dimensionalmente non trascurabili.

#### *Gli immigrati*

La condizione abitativa degli immigrati in Italia, nelle analisi realizzate dal Censis, può essere così riassunta: su un totale di 2.400.000 individui circa 1.450.000 sono in condizioni abitative stabili (100.000 in proprietà e 1.350.000 in affitto) ma più di 950.000 si trovano in condizioni di precariato abitativo di diversa natura (abitano presso il datore di lavoro, presso conoscenti, in alloggi di fortuna). Sommando a quest'ultimi i lavoratori immigrati che abitano in affitto ma in condizioni di grave sovraffollamento (circa 540.000), l'area del disagio cresce fino a coinvolgere circa 1.500.000 immigrati (più del 60% del totale) (tabb.25 e 26).

### *Gli anziani*

Sotto il profilo demografico l'Italia, come tutti i Paesi avanzati (ma più della media europea), presenta rilevantissimi tassi di senilizzazione. Gli ultrasessantacinquenni sono oggi il 18,7% della popolazione ma saranno il 25,8% nel 2025 e il 34,3% nel 2050. Gli anziani sono portatori di bisogni molto particolari. Se di questo c'è piena consapevolezza con riferimento agli aspetti sanitari, ce n'è molta di meno rispetto alla dimensione abitativa.

Il disagio abitativo degli anziani può assumere diverse configurazioni, in alcuni casi sovrapponibili tra loro, in altri legate ad altre tipologie di disagio:

- innanzitutto sono circa 3 milioni gli anziani che vivono soli, e la condizione di solitudine (o isolamento nei casi più gravi) è di per sé fattore di disagio abitativo.
- delle famiglie con capofamiglia anziano il 17,3% vive in affitto, e di queste il 66,2% paga il canone ad un singolo proprietario privato (quindi, nella maggior parte dei casi, un canone di mercato). Non stupisce dunque che il 35,4% degli anziani sia gravato da un canone che assorbe almeno il 40% del reddito familiare.
- si stimano poi circa 2.400.000 anziani che sono poco o per nulla soddisfatti della propria abitazione. In questo caso la problematica in esame assume connotati assai più espliciti.

### *I "segregati" in casa*

In Italia vi sono circa 2 milioni 824 mila disabili, di cui 960 mila uomini e 1 milione 864 mila donne. Il numero di disabili (di 6 anni o più) che vive in famiglia è di circa 2.615.000 unità, pari al 4,8% della popolazione italiana. Di questi, 894.000 sono maschi (3,4% della popolazione) e 1.721.000 (6,2% della popolazione).

L'indagine Censis-Federabitazione evidenzia che la percentuale di famiglie che dichiara la presenza, all'interno del nucleo, di persone che hanno problemi di barriere architettoniche nell'alloggio in cui abitano, è del 5,6%. Questa percentuale cresce fino al 7,6% nel caso di famiglie che vivono in affitto (tab. 41). Rapportando questi dati all'universo delle famiglie italiane si può concludere che circa 1.200.000 nuclei vivono quotidianamente il

disagio abitativo determinato dalla presenza di barriere domestiche o condominiali che penalizzano la mobilità dei propri congiunti in condizioni di senilità avanzata, di invalidità o di malattia permanenti.

### *I separati*

Molto spesso una separazione coniugale determina per uno dei due coniugi l'ingresso in una condizione di disagio abitativo. Al di là, infatti, delle penose convivenze forzate (i cosiddetti "separati in casa"), la separazione determina una domanda istantanea che può essere soddisfatta solo accedendo ad immobili in affitto a canoni di mercato, che non tutti possono permettersi anche a fronte degli oneri economici che la separazione stessa comporta. L'incremento notevolissimo delle separazioni (dal 1992 al 2001 le separazioni concesse sono aumentate di ben 30.000 unità passando da quasi 46.000 a 76.000 unità con un incremento del 166%) crea dunque nuove sacche di domanda debole (tab.44).

**Tab. 20 – Opinioni sul disagio abitativo in Italia (val. %)**

Il disagio abitativo esiste ancora in Italia?	Famiglie in proprietà	Famiglie in affitto	Totale
No, è un problema sostanzialmente inesistente	5,2	2,0	4,7
Sì, è più diffuso di quanto si immagina per il caro affitti e per il prezzo elevato degli immobili	53,7	62,2	55,1
Sì, esiste ma riguarda solo alcune particolari categorie sociali	35,4	31,7	34,8
Totale	100,0	100,0	100,0

Stima Censis su fonti varie



**Tab. 25 - Condizioni abitative degli immigrati residenti in Italia, 2004 (v.a.)**

	Numero di individui	In condizioni abitative stabili		In condizioni abitative precarie
		In casa di proprietà	In affitto	
Immigrati regolari	1.780.000	100.000	1.030.000	650.000
- <i>soggiornanti</i>	1.500.000			
- <i>minori residenti</i>	280.000			
Immigrati di recente regolarizzazione (domande accolte ex L. 189/2002)	635.000	5.000	322.000	308.000
Totale	2.415.000	105.000	1.352.000	958.000

Stima Censis su fonti varie

**Tab. 26 - Stima dell'area del disagio abitativo tra gli immigrati, 2004 (v.a.)**

	In affitto in condizioni di sovraffollamento grave	In condizioni Abitative precarie	Totale
Immigrati regolari	410.000	650.000	1.060.000
Immigrati di recente regolarizzazione (domande accolte ex L. 189/2002)	128.000	308.000	436.000
Totale	540.000	958.000	1.496.000

Stima Censis su fonti varie

**Tab. 34 - Gli anziani in affitto: ripartizione per tipo di proprietà della casa in locazione (val. %)**

<i>L'abitazione in cui vive appartiene a:</i>	18-29	30-54	55-64	<b>65 e più</b>	Totale
Ex IACP (Ater) Comune, Stato	0,0	18,8	29,5	<b>24,6</b>	21,5
Ente previdenziale	0,0	6,3	6,8	<b>1,5</b>	4,9
Società privata, banche, assicurazioni	11,1	10,2	15,9	<b>4,6</b>	9,8
Cooperativa	0,0	0,0	4,5	<b>3,1</b>	1,6
Singolo proprietario privato	88,9	64,8	43,2	<b>66,2</b>	62,8
Totale	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>	100,0

Fonte: indagine Censis, 2004

**Tab. 35 - Gli anziani in affitto: incidenza del canone d'affitto sul reddito familiare (val. %)**

	18-29	30-54	55-64	<b>65 e più</b>	Totale
Meno del 10%	11,1	7,0	4,5	<b>7,7</b>	6,9
Dal 10% al 20%	0,0	21,1	18,2	<b>10,8</b>	17,1
Dal 21% al 30%	33,3	25,0	15,9	<b>13,8</b>	20,7
Dal 31% al 40%	33,3	12,5	11,4	<b>12,3</b>	13,0
Oltre il 40%	11,1	17,2	25,0	<b>35,4</b>	23,2
Non so	11,1	17,2	25,0	<b>20,6</b>	19,1
Totale	100,0	100,0	100,0	<b>100,0</b>	100,0

Fonte: indagine Censis, 2004

**Tab. 39 -Il rischio abitativo per la componente anziana della popolazione (stime su dati Istat e indagini campionarie Censis)**

<b>SCENARI DEMOGRAFICI</b>	
- Anziani in Italia (2001)	10.654.531
- Anziani in Italia (stima al 2010)	12.147.011
- Anziani in Italia (stima al 2025)	14.845.282
- Anziani in Italia (stima al 2050)	17.811.397
<b>SITUAZIONI DI POTENZIALE RISCHIO ABITATIVO</b>	
- Anziani che vivono soli	3.000.000
- Anziani poco o per nulla soddisfatti dell'immobile in cui vivono	2.400.000
- Anziani che vivono in affitto a canoni di mercato	650.000
- Anziani che destinano una quota molto elevata del reddito familiare netto (più del 40%) al pagamento di un affitto	350.000

Fonte: indagine Censis, 2004

**Tab. 41 - Presenza in famiglia di persone che hanno un problema di barriere architettoniche nell'alloggio in cui abitano (val. %)**

Famiglie con problemi di barriere architettoniche	In proprietà	In affitto	Totale
Sì	5,2	7,7	5,6
No	94,2	92,3	93,9
Totale	100,0	100,0	100,0

Fonte: indagine Censis, 2004

**Tab. 44 - Andamento di separazioni e divorzi (v.a. e var. %)**

	Separazioni concesse	Divorzi
1992	45.754	25.997
1993	48.198	23.863
1994	51.445	27.510
1995	52.323	27.038
1996	57.538	32.717
1997	60.281	33.342
1998	62.737	33.510
1999	64.915	34.341
2000	71.969	37.573
2001	75.969	40.051
Variazione %	+ 166,0%	+ 154,1%

Fonte: elaborazione su dati Istat