

INTRODUZIONE

# La «fame di case», ieri e oggi

Perché la questione abitativa ritorna, e che cosa ha di nuovo

---

**Giuseppe Russo**

Direttore, Centro Luigi Einaudi

ROMA  
13 OTTOBRE 2026

**1919**

la «fame di case» di Einaudi

**1949**

il Piano INA-Casa

**2026**

la nuova ricerca

Ricerca promossa da Assonime e  
Confindustria Assoimmobiliare

UNA LEZIONE DEL 1919

## Luigi Einaudi e la «fame di case»

# 1919

Einaudi scrive sul Corriere della Sera  
contro il blocco dei fitti del dopoguerra

*«Il fattore di gran lunga più importante è  
l'immobilizzazione delle case nelle mani  
degli inquilini vecchi.»*

**«Sempre la fame delle case», Corriere della Sera, 10 dicembre 1919**

Le case c'erano e restavano ferme: il vincolo legale le bloccava nelle mani di chi già le abitava. Un secolo dopo il blocco è scomparso e la domanda resta la stessa: perché le case non arrivano dove servono?

*«Bisogna riconoscere di aver sbagliato strada e rifare il cammino all'indietro.»* L. Einaudi, 1919

# Quando bisognava costruire: il Piano INA-Casa

# 355.000

alloggi in quattordici anni, in oltre 5.000 comuni

## 40%

dei futuri assegnatari viveva in cantine, baracche e sottoscala

## 15,3→25,7

milioni di abitazioni occupate, 1971–2021: l'Italia ha risolto il problema della quantità

### COME SI FINANZIAVA



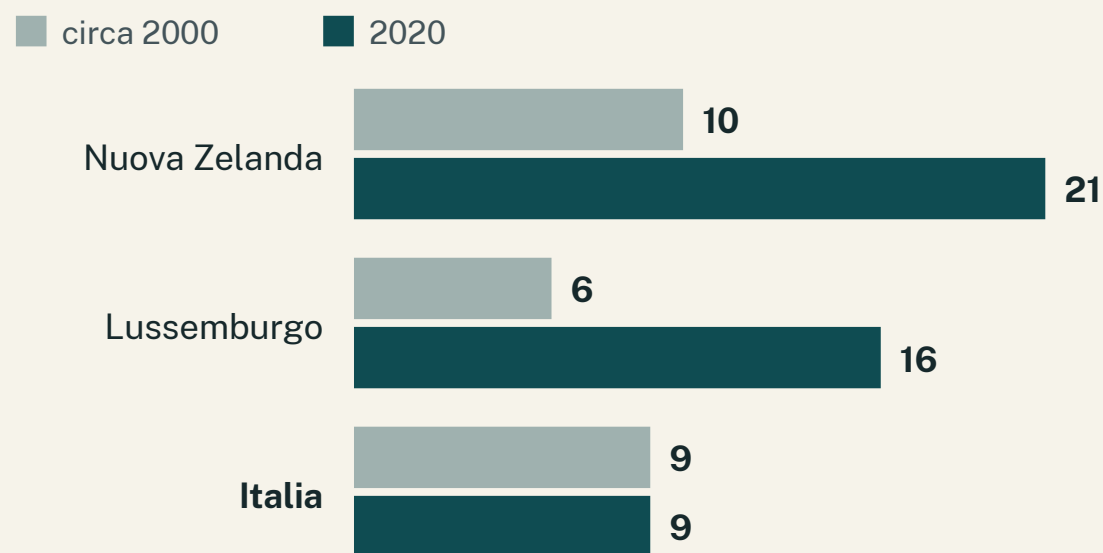
- Contributi di lavoratori e imprese
- Stato
- Rate di riscatto

Le rate dei riscatti tornavano nel fondo e finanziavano nuove case: un fondo rotativo ante litteram.

Il risparmio organizzato ha già costruito l'Italia una volta. Lo strumento era figlio del suo tempo; il principio vale ancora.

# Nel mondo la crisi abitativa è una crisi dei prezzi

Anni di reddito familiare per comprare 100 mq (OCSE)



## 21 anni

di reddito per una casa di 100 mq in Nuova Zelanda:  
erano 10 vent'anni prima

**+61,9%**

prezzi delle case nella UE, 2015–  
2025 (Italia +16,2%)

**+20,5%**

affitti nella UE, ultimi dieci anni  
(Italia +12,6%)

Altrove la casa corre più dei redditi. In Italia sono i redditi a restare indietro: la nostra «fame di case» ha un'altra anatomia.

# Sei città, sei esperimenti

**TOKYO****×3**

Lo stock passa da 2,5 a 7,4 milioni di case (1963–2013): regole nazionali e permissive, sottratte ai veti locali.

**AUCKLAND****+21.800**

case autorizzate in cinque anni dopo l'upzoning del 2016 su tre quarti del suolo residenziale (circa 4% dello stock).

**MINNEAPOLIS****2020**

Prima città USA ad abolire lo zoning monofamiliare: i prezzi frenano già con la promessa di nuova offerta.

**COPENAGHEN****0 €**

di nuove imposte: la metropolitana si ripaga con il valore dei terreni che fa crescere. Il rischio: quartieri d'élite.

**BARCELLONA****1.581 / 4.000**

alloggi sociali realizzati nel distretto 22@ rispetto al programma: senza vincoli esigibili arriva la gentrificazione.

**GERMANIA****18 mld €**

ai Länder per l'housing sociale, 2022–2027. Eppure ogni anno 40 mila alloggi escono dal vincolo e 20 mila entrano.

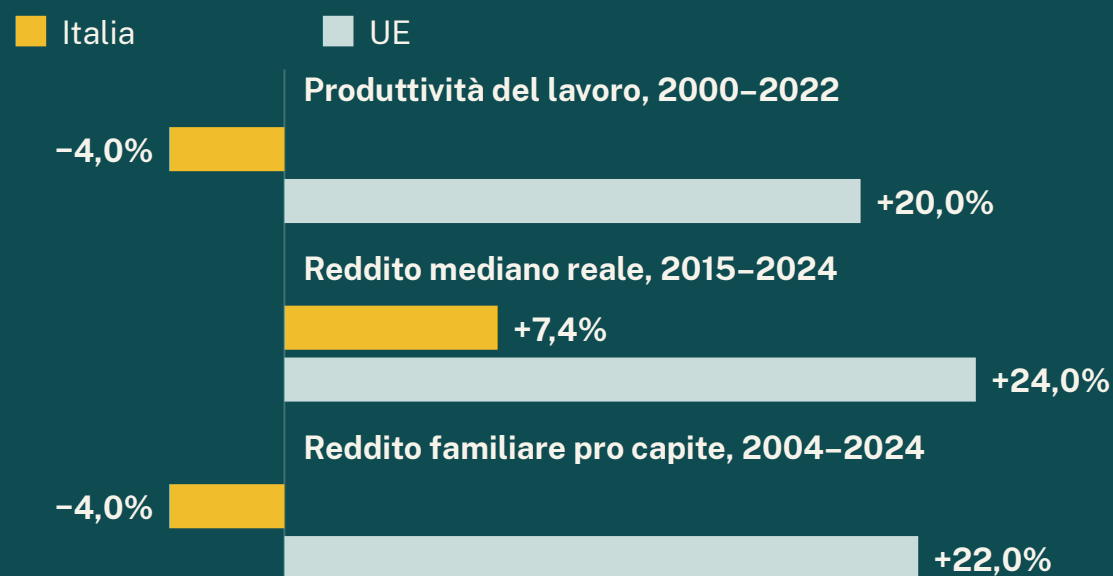
**Che cosa funziona:** regole decise al livello giusto, valore fondiario che torna alla città, obiettivi sociali vincolanti e verificabili.

# La casa misura la produttività

# -4%

reddito familiare reale pro capite in Italia, 2004–2024. Nella UE +22%: solo la Grecia ha fatto peggio.

Italia e UE, variazioni % cumulate



Da noi i prezzi delle case stanno fermi perché stanno fermi i redditi. La politica abitativa senza crescita della produttività cura i sintomi.

# La famiglia, prima banca della casa

# 52,3%

di chi ha comprato casa nel 2024 ha ricevuto un aiuto da genitori o familiari

**oltre 70%**

la stessa quota tra gli acquirenti con meno di 35 anni

**+30 punti**

la probabilità che un mutuo venga rifiutato se il capofamiglia ha meno di 35 anni

## LA CASA COME ASSICURAZIONE

Con un welfare che sostituisce il 60% del reddito (Germania 75%, Francia 70%), possedere la casa è la scelta razionale: il modello stima il 77% di proprietari, contro il 75,9% osservato.

**58–62%**

proprietari con i parametri dei paesi «core» europei

**65%**

proprietari con un'imposta patrimoniale dell'1%

Il punto debole italiano è l'affitto come alternativa. Dove la casa la finanzia la famiglia, l'accesso diventa ereditario.

# Un patrimonio pubblico piccolo, vecchio e fermo

# 90 / 18.000

alloggi assegnati dall'ATER di Roma nel 2024, a fronte di quasi 18.000 famiglie in graduatoria

**61.300**

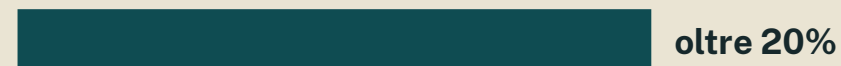
alloggi pubblici sfitti perché servono manutenzioni straordinarie (7,7% dello stock)

**45,3%**

delle case certificate nel 2024 in classe energetica F o G

## Edilizia sociale, % dello stock abitativo

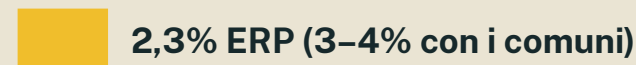
Paesi Bassi, Austria



Francia



Italia



La domanda di casa pubblica cresce, l'offerta è ferma da decenni e vive di risorse straordinarie: PNRR, piani nazionali.

# Il prezzo dell'incertezza

# 30%

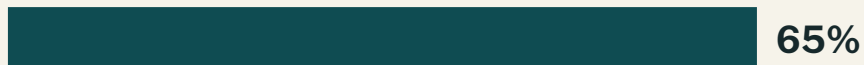
dei progetti residenziali in partenariato pubblico-privato  
arriva alla chiusura finanziaria

Italia



30%

Media europea



65%

2,8× / 4,3×

moltiplicatore dell'investimento  
pubblico: Italia e Francia (ANRU)

22%

peso del suolo sul prezzo finale di  
una casa nuova

+20–30%

costi di costruzione in pochi anni

20 ettari

di suolo consumati ogni giorno nel  
2024, il massimo del decennio

I fondamentali italiani attraggono gli investitori; regole incerte, tempi lunghi e contenzioso li fanno pagare con un premio al rischio.

PASSAGGIO DI TESTIMONE

# «Conoscere per deliberare»

Luigi Einaudi, Prediche inutili, 1955

**01 Dove manca la casa, e quanta?**

**02 Per chi, oggi e nel 2040?**

**03 Con quali capitali e quali regole?**

# 1963

Nasce il Centro Einaudi: ricerca indipendente al servizio della decisione pubblica

**A SEGUIRE**

**Ivan Lagrosa**

Abitare l'Italia di domani