

ROMA

13 OTTOBRE 2026

RELAZIONE DI APERTURA

# Abitare l'Italia di domani

Analisi, scenari e proposte per un mercato della casa accessibile e sostenibile

---

**Ivan Lagrosa**

Ricercatore, Centro Luigi Einaudi

Ricerca promossa da Assonime e  
Confindustria Assoimmobiliare

## IL PARADOSSO

# In media, l'Italia non ha una crisi abitativa

### LA MEDIA NAZIONALE

**-3%**

prezzi reali delle case, 2015–2022  
mediana OCSE: **+30/35%**

**-12,9%**

rapporto prezzi/redditi, 2015–2025  
media UE: **+6,4%**

**5%**

popolazione con costi abitativi oltre il 40% del reddito  
· media UE: **8,2%**

**35,6 mln**

abitazioni, per meno di 26 milioni di famiglie

### EPPURE IL DISAGIO È REALE

**1,5 mln**

famiglie in grave disagio abitativo

**28,6%**

del reddito va alla casa per le famiglie a basso reddito, contro il  
contro il 10,8% delle altre

**78,9%**

degli italiani pensa che comprare casa fosse più facile in  
in passato

# Non un problema di quantità. Un problema di:

01

## Distribuzione

La domanda si addensa nelle città del Centro-Nord, dove l'offerta non riesce a seguirla

**Elasticità dell'offerta: 0,12**

+10% dei prezzi in 10 anni = +1,2% di case

02

## Composizione

I bisogni si frammentano con la demografia; lo stock resta quello di cinquant'anni fa.

**68% delle case costruite prima del 1981**

03

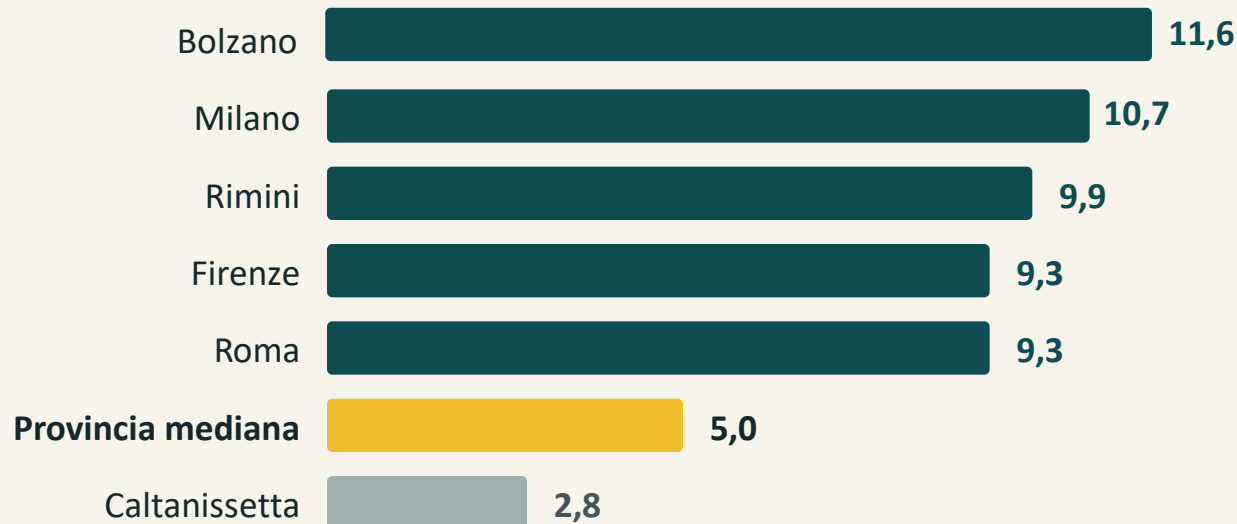
## Finanziamento

Il capitale privato non va dove il bisogno è più acuto: il rendimento netto non basta.

**Residenziale: 5% degli investimenti immobiliari**

# Il disagio si concentra in poche province

Anni di reddito netto per comprare 80 mq (2023)



In affitto, con il 30% del reddito si affittano...

**55 mq**

a Roma

**193 mq**

a Messina

Tra le province più care e quelle meno care il rapporto prezzi/redditi è **più che doppio**.

E il disagio è più alto nelle città: spende oltre il 40% del reddito per la casa il **7%** di chi vive in città, contro il **4%** di chi vive nelle aree rurali.

# Chi è in difficoltà, e di quale casa ha bisogno

| CHI                                   | IL DATO |                                                        | COSA MANCA                                           |
|---------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------|
| Giovani                               | 30,1    | anni: età media di uscita dalla famiglia (UE 26,2)     | Affitto accessibile, soluzioni tra mercato e sociale |
| Studenti e lavoratori fuori sede sede | 8 a 1   | studenti fuori sede per ogni posto letto dedicato      | Stanze e piccoli alloggi nelle città universitarie   |
| Famiglie a basso reddito              | 28,6%   | del reddito va alla casa (10,8% per le altre famiglie) | Affitto a canone calmierato                          |
| Immigrati                             | 50,7%   | dei cittadini non UE vive in alloggi sovraffollati     | Affitto a basso costo dove c'è lavoro                |
| Anziani soli                          | 4,6 mln | over 65 che vivono da soli                             | Alloggi piccoli, accessibili, con servizi            |

Parte del disagio non si vede: per molti giovani è il *rinvio* dell'uscita di casa.

# La demografia ridisegna la domanda

## Invecchiamento

**4,6 → 6,5 mln**

over 65 che vivono soli, oggi e nel 2050.  
Restano più a lungo nelle case e chiedono alloggi piccoli e con servizi.

## Famiglie più piccole

**39% → 44%**

quota di famiglie senza nucleo, 2024–2050. La popolazione cala, ma le famiglie crescono fino al 2040.

## Immigrazione

**~200 mila**

ingressi netti l'anno fino al 2040. Si concentrano dove c'è lavoro: il 58% degli stranieri vive al Nord.

Meno abitanti, ma più famiglie: più piccole, più anziane, più urbane. La domanda non sparisce, *si sposta*.

# Le case ci sono. Ma sono quelle giuste, nel posto giusto?

**35,6 mln**

abitazioni in Italia

**8,5 mln**

di cui "dormienti"

**84% vs 55%**

case occupate in città e nelle aree rurali

E ogni anno eventi demografici e familiari muovono entrambi i lati del mercato:

## Creano domanda

**174 mila**

arrivi dall'estero

**140 mila**

giovani che escono di casa

**85 mila**

separazioni e divorzi

## Liberano case

**241 mila**

per decessi

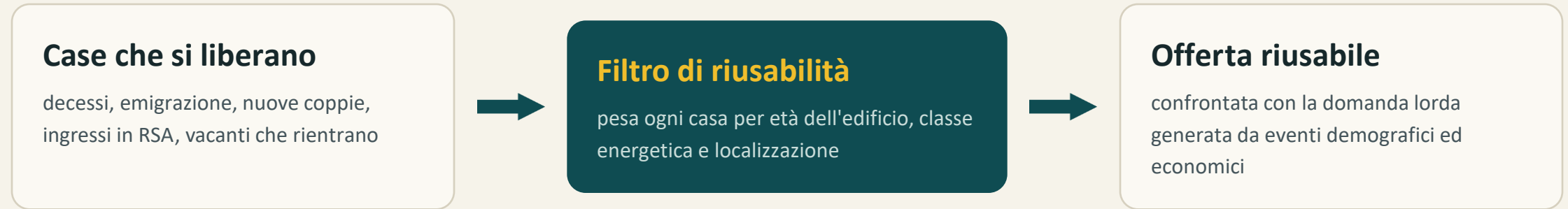
**158 mila**

per nuove coppie

**126 mila**

per emigrazione

# Non tutte le case che si liberano sono riusabili



$$\begin{array}{ccccc}
 \mathbf{1.013 \text{ mila}} & - & \mathbf{862 \text{ mila}} & = & \mathbf{\sim 150 \text{ mila}} \\
 \text{domanda lorda} & & \text{offerta riusabile} & & \text{fabbisogno netto annuo}
 \end{array}$$

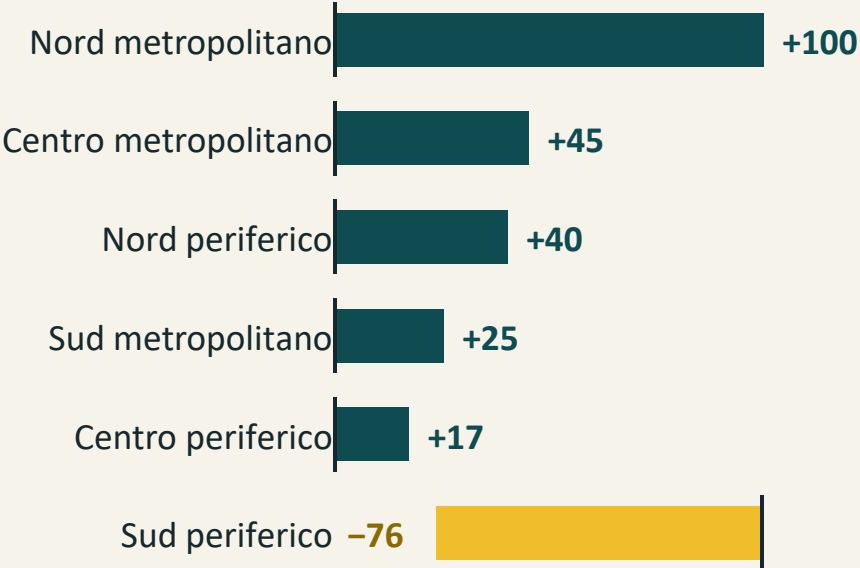
Nel 2024 le nuove abitazioni autorizzate sono state **55 mila.**

Esempio: una casa liberata dal decesso di un anziano solo è riusabile...



# Il gap è nelle città del Centro-Nord

Fabbisogno netto annuo, migliaia di abitazioni (2025)



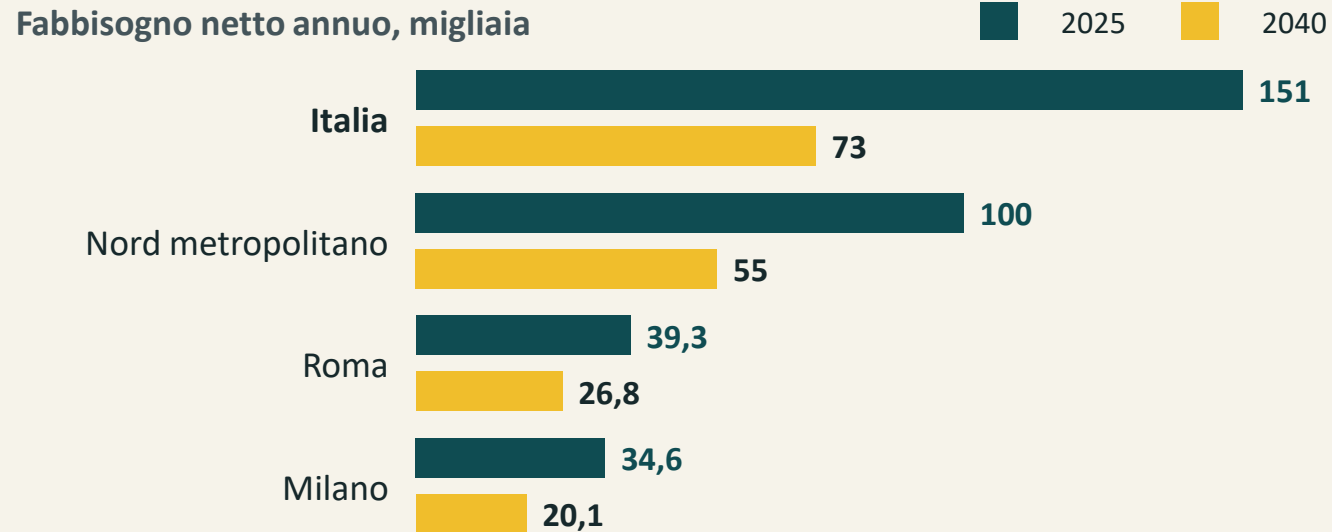
Valori positivi: domanda superiore all'offerta riusabile. Negativi: **eccesso di offerta** riusabile.

## Gap per 1.000 abitanti

| Città metropolitana | Gap  |
|---------------------|------|
| Bologna             | 12,8 |
| Firenze             | 10,8 |
| Milano              | 10,6 |
| Cagliari            | 9,9  |
| Roma                | 9,2  |
| Napoli              | 1,0  |

In valore assoluto: Roma 39 mila e Milano 35 mila case l'anno.

# La demografia riduce il gap, ma non dove serve



## Perché scende

Più case liberate dai decessi e riusabili: **da 144 a 210 mila** l'anno

Stock liberato di qualità migliore: riusabilità media **da 0,52 a 0,62**

## Perché non basta

Immigrazione sostenuta e più divorzi: la domanda cala lentamente, e resta nelle città attrattive.

# Creare offerta dove serve, partendo dallo stock

5%

Rimettere in uso ogni anno il 5% delle case non occupate **basterebbe a coprire il fabbisogno netto**. Ma ogni città chiede una risposta diversa.

## Città attrattive

Milano, Bologna, Firenze, Roma, Venezia, Cagliari

Aumentare in fretta l'offerta: recupero, cambi d'uso, affitto accessibile, nuova produzione mirata.

## Città in transizione

Torino, Genova, Bari, Sassari

Rendere utilizzabile lo stock che c'è, ma non è  
è adatto alla nuova domanda.

## Città a domanda frenata

Napoli, Palermo, Catania, Messina, Reggio Calabria

Gap basso perché chi cerca casa se ne va: legare la  
legare la casa a rigenerazione e sviluppo.

**Riusare** lo stock esistente, partendo da una mappatura delle case davvero attivabili

**Densificare** dove la domanda c'è (upzoning): più volumetria, in cambio di quote accessibili

**Rigenerare** aree e immobili dismessi, recuperando parte del valore creato

**Tutte e tre le strade richiedono capitali di lungo periodo e operatori capaci di gestire su scala. →**

# L'affitto professionale in Italia è marginale

Abitazioni gestite da operatori professionali, migliaia (2024)

**5%**

quota del residenziale sugli investimenti immobiliari (30% in DE, NL, SE)

**5,9%**

rendimento medio, il più basso tra i paesi confrontati

**93,6%**

delle abitazioni è intestato a persone fisiche

Il rendimento netto che basta al piccolo proprietario non basta a chi deve remunerare capitale di lungo capitale di lungo periodo.

# Quattro leve, un'unica architettura

## Fiscale

La più urgente

Dare alla locazione professionale lo stesso trattamento degli altri comparti, per abbassare il costo del capitale.

## Finanziamento e garanzie

Garanzie pubbliche sul debito, fondi rotativi, cattura del valore fondiario; operazioni di scala.

## Urbanistica

Densificare e riusare dentro le città; superare i parametri del D.M. 1444 del 1968, con iter a tempi certi.

## Capacità amministrativa

Competenze nei comuni per partenariati e gestione: uffici intercomunali, task force, modelli standard.

Nessuna leva, da sola, è sufficiente: conta la loro **combinazione**, in un **quadro stabile**. Le misure fiscali sono al centro del dialogo che segue.

# Il Piano Casa 2026 alla luce della ricerca

## Coglie il problema

**La "fascia grigia":** riconosce che il disagio riguarda ormai il ceto il ceto medio urbano e segmenti precisi.

**Il recupero prima dell'espansione:** 970 milioni per riportare in uso circa 60 mila alloggi pubblici.

**Il partenariato:** apre al capitale privato e a quello previdenziale.

## Nodi aperti

**Fiscalità:** la locazione professionale non è affrontata in modo strutturale.

**Attuazione:** oltre 10 miliardi annunciati, dotazioni stanziare molto inferiori, molti decreti ancora da adottare.

**Governance:** regia commissariale centrale per un fabbisogno che fabbisogno che è territoriale.

# Grazie

Analisi, scenari e proposte per un mercato della casa accessibile e sostenibile

---

**Ivan Lagrosa**

Ricercatore, Centro Luigi Einaudi

ROMA

13 OTTOBRE 2026

Ricerca promossa da Assonime e  
Confindustria Assoimmobiliare