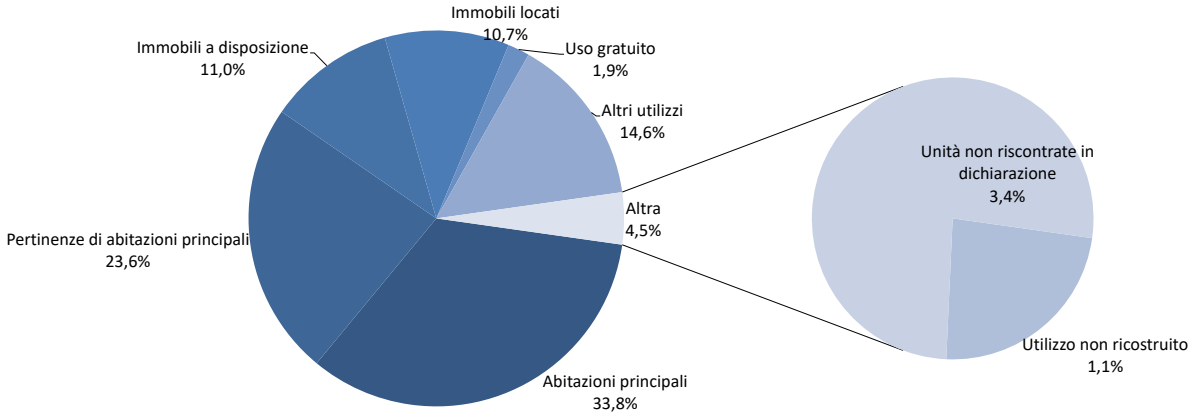
L'UTILIZZO DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

DI MAURIZIO FESTA*, ISIDORA BARBACCIA**

1 Introduzione

In quest'articolo si presenta un'analisi dell'utilizzo del patrimonio residenziale italiano di proprietà delle persone fisiche, esaminando la serie storica dal 2010 al 2020 e alcuni peculiari temi economici ad esso legati.
I dati alla base delle analisi sono tratti dalla banca dati integrata del patrimonio immobiliare costituita attraverso l'elaborazione delle diverse fonti informative: la banca dati del Catasto; la banca dati delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI); le dichiarazioni dei redditi (UNICO e 730) e le Certificazioni Uniche dei redditi di lavoro Dipendente (CUD); le banche dati dei versamenti delle Imposte sugli Immobili (IMU, TASI); la banca dati del registro[1]. Il *matching* tra le diverse banche dati ha, in particolare, consentito l'assegnazione dell'utilizzo, desunto dalla dichiarazione dei redditi dei contribuenti proprietari, a circa il 96% degli immobili di proprietà delle persone fisiche (Figura 1)[2].

Figura 1 - Utilizzi degli immobili di proprietà di persone fisiche – 2020



Fonte: Immobili in Italia 2023

In questo studio si concentra l'analisi sul patrimonio residenziale, al fine di esaminare l'evoluzione nel tempo dei fenomeni connessi all'utilizzo delle abitazioni in Italia. I possibili utilizzi dichiarati dai contribuenti per le abitazioni di proprietà sono:

- Abitazione principale
- Abitazioni a disposizione
- Abitazione locate
- Abitazione in uso gratuito
- Abitazione con altri utilizzi

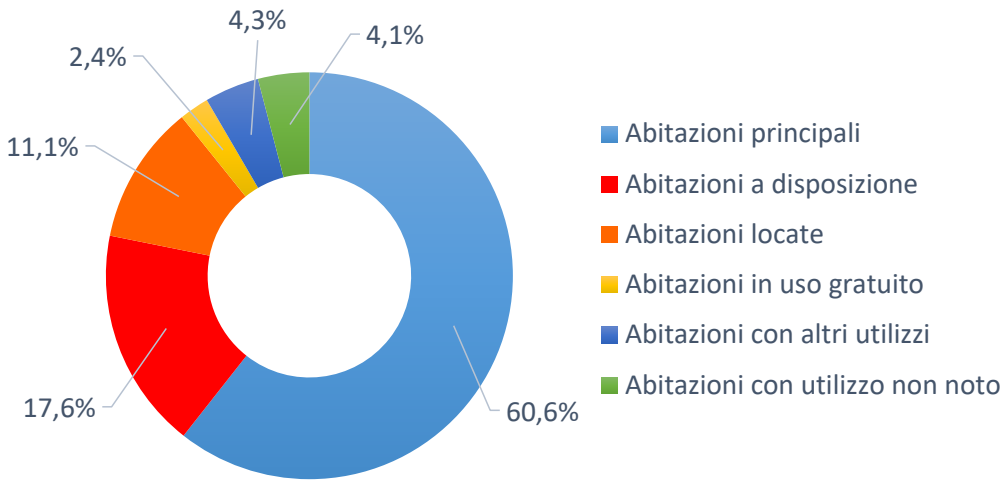
* Capo Settore Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
** Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.
[1] Immobili in Italia – edizioni dal 2012 al 2023 – consultabili all'indirizzo web: L'Agenzia - Gli immobili in Italia - Agenzia delle Entrate (agenziaentrate.gov.it)
[2] Le unità immobiliari di proprietà delle persone fisiche per le quali non è noto l'utilizzo sono, nel 2020, circa 2,6 milioni, il 4,5% del totale.

L'abitazione principale è l'unità immobiliare in cui il soggetto e i componenti del suo nucleo familiare risiedono anagraficamente e dimorano abitualmente[3].
Le abitazioni a disposizione sono le unità immobiliari adibite ad abitazione non utilizzate come abitazione principale dal proprietario, frequentemente detenute in aggiunta alla abitazione principale e, ordinariamente, destinate a soggiorni per il tempo libero ovvero temporaneamente non locate (sfitte) ovvero non destinate ad alcun utilizzo. Bisogna tener conto, altresì, che a queste si aggiungono le abitazioni locate i cui redditi non vengono dichiarati al fisco.
Le abitazioni locate sono le unità residenziali concesse in locazione, in regime di libero mercato o a canone concordato, anche per periodi inferiori a 30 giorni.
Le abitazioni in uso gratuito sono quelle concesse, senza corrispettivo, a un proprio familiare che vi dimori abitualmente oppure unità in comproprietà utilizzata come abitazione principale di uno o più comproprietari diversi dal dichiarante.
Infine nelle abitazioni con "altri utilizzi" si identificano gli immobili residenziali con utilizzi diversi tra cui quelle unità immobiliari prive di allacciamento alle reti dell'energia elettrica, acqua, gas, e di fatto non utilizzate; quelle tenute a disposizione in Italia da contribuenti che dimorano temporaneamente all'estero; quelle già utilizzate come abitazione principale nonostante il trasferimento temporaneo in altro comune; abitazioni di proprietà di società semplici.
Come si è sopra accennato, a queste abitazioni, di cui è noto l'utilizzo, si aggiunge un sottoinsieme di unità alle quali non è stato possibile associare lo specifico utilizzo, perché l'incrocio tra le basi dati non ha trovato riscontro. Questo sottoinsieme verrà escluso dalle analisi preliminari.

2 L'utilizzo delle abitazioni in Italia

Nello studio si prendono in considerazione le abitazioni di proprietà di persone fisiche (PF) che nell'ultimo anno della serie storica analizzata, il 2020, ammontano a circa 32,7 milioni e rappresentano il 92,8% di tutte le unità residenziali censite negli archivi catastali; il restante 7,2% delle abitazioni è di proprietari diversi da persone fisiche (società, amministrazioni pubbliche, enti o altro) (PNF). L'utilizzo delle abitazioni, la cui distribuzione nell'anno 2020, ultimo elaborato, è riportata nel grafico di Figura 2, è per oltre il 60% dello stock residenziale quello di abitazione principale. Sempre nel 2020, circa l'11% delle abitazioni sono state concesse in locazione e quasi il 18% è stato tenuto a disposizione. La restante quota è frazionata tra uso gratuito, altri utilizzi e utilizzo non noto.

Figura 2 – Distribuzione degli utilizzi delle abitazioni di proprietà di persone fisiche - 2020



Fonte: nostre elaborazioni su dati da Immobili in Italia 2023

[3] Art. 1, comma 741, lett. b), primo e secondo periodo, della legge n. 160 del 2019.

Una prima interessante analisi che può essere eseguita, esaminando i dati storici riportati in Tabella 1, è sulle abitazioni principali. Essendo per definizione l'abitazione principale di proprietà[4] di almeno una famiglia che vi dimora, è possibile ricavare la quota di famiglie che in Italia sono proprietarie dell'abitazioni in cui risiedono. Nell'arco dell'ultimo decennio la quota è rimasta sostanzialmente stabile, poco al di sotto del 76%. Il lieve calo dal 75,8% del 2010 al 75,6% del 2020 è dovuto sostanzialmente all'aumento del 4% del numero di famiglie non proprietarie dell'abitazione di residenza, bilanciato da un aumento di minor ampiezza del numero di abitazioni principali, +3%.

Tabella 1 Le famiglie proprietarie delle abitazioni di residenza - serie storica dal 2010 al 2020

Anno	Famiglie* N. (in milioni)	Famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza (abitazioni principali**) N. (in milioni)	Famiglie non proprietarie dell'abitazione di residenza N. (in milioni)	Quota di famiglie proprietarie di abitazione principale
2010	25,3	19,2	6,1	**75,8%**
2011	25,3	19,2	6,1	**75,8%**
2012	25,6	19,3	6,3	**75,5%**
2013	25,6	19,4	6,2	**76,0%**
2014	25,7	19,5	6,2	**75,9%**
2015	25,7	19,5	6,2	**75,8%**
2016	25,8	19,5	6,3	**75,5%**
2017	25,9	19,6	6,3	**75,5%**
2018	26,0	19,7	6,3	**75,6%**
2019	26,2	19,8	6,4	**75,5%**
2020	26,2	19,8	6,4	**75,6%**

** Il numero di famiglie è di fonte Demo - Statistiche demografiche (istat.it)*

*** Dal 2010 al 2014 il dato relativo al numero di abitazioni principali è stato stimato*[5]

Se si considerano le abitazioni non utilizzate dalle famiglie come residenza, cioè la differenza tra numero di abitazioni e numero di famiglie, si osserva che si attesta a 9 milioni il numero di tali unità nel 2020 ed era 8,2 milioni nel 2010. In quota percentuale sul totale delle abitazioni, si è passati dal 24,3% nel 2010 al 25,6% nel 2020 (Tabella 2).

[4] È bene precisare che in tale quota sono inclusi anche i titolari di usufrutto o altro diritto reale (es. uso o abitazione), i quali devono dichiarare gli immobili nei modelli di dichiarazione dei redditi, diversamente dai titolari della nuda proprietà. Per semplicità si continuerà a parlare di proprietà, e quindi famiglie proprietarie, includendo in questo insieme anche gli altri diritti reali di godimento sulle abitazioni.

[5] Dal 2010 al 2014 il dato relativo al numero di abitazioni principali è stato stimato sulla base di quanto indicato a pagina 16 di Immobili in Italia – edizione 2019: "*Va sottolineato che … a partire dal 2015 è intervenuta una modifica nella procedura di attribuzione delle abitazioni principali a quei soggetti per i quali non è stata riscontrata dichiarazione, non attribuendo l'utilizzo come abitazione principale a coloro che risultano deceduti da più di 2 anni. Ciò ha condotto a stimare un numero inferiore di unità per tale utilizzo (circa 500 mila ogni anno) che confluiscono nelle "unità non riscontrate in dichiarazione". Volendo pertanto comparare i dati dell'utilizzo degli anni 2015 e 2016 con gli anni precedenti è necessario tener conto di tale cambiamento nella serie storica dei dati.*"

Tabella 2 Le abitazioni non residenza di famiglie - serie storica dal 2010 al 2020

Anno	Famiglie N. (in milioni)	Abitazioni N. (in milioni)	Abitazioni non residenza di famiglie N. (in milioni)	Quota di abitazioni non residenza di famiglie
2010	25,3	33,5	8,2	**24,3%**
2011	25,3	34,0	8,7	**25,6%**
2012	25,6	34,4	8,8	**25,7%**
2013	25,6	34,6	9,0	**26,1%**
2014	25,7	34,7	9,0	**26,1%**
2015	25,7	34,8	9,1	**26,2%**
2016	25,8	34,9	9,1	**25,9%**
2017	25,9	35,0	9,1	**25,9%**
2018	26,0	35,1	9,1	**25,8%**
2019	26,2	35,2	9,0	**25,5%**
2020	26,2	35,2	9,0	**25,6%**

Volendo ora fornire una dimensione all'insieme delle abitazioni utilizzate, in locazione o in uso gratuito, come dimora o residenza (quindi non dai proprietari), si assume che tutte le unità residenziali di proprietà delle PNF (società, amministrazioni pubbliche, enti o altro) siano concesse in locazione, in quanto principalmente destinate appunto a questo scopo. Quest'insieme, dettagliato in serie storica in Tabella 3, raggiunge circa il 20% dell'intero stock residenziale, con la componente delle abitazioni locate di proprietà delle PF che passa da 2,7 milioni nel 2010 a 3,6 milioni nel 2020, oltre il 30% in più, e quella di proprietà delle PNF che cala da 2,9 milioni del 2010 a 2,5 milioni nel 2020, -13% circa. Diminuiscono di quasi il 10%, nell'ultimo decennio, le abitazioni delle PF concesse in uso gratuito, circa 800 mila nel 2020.

Tabella 3 Le abitazioni concesse in locazione o in uso gratuito - serie storica dal 2010 al 2020

Anno	Abitazioni di proprietà di PF concesse in locazione N. (in milioni)	Abitazioni di proprietà di PF concesse in uso gratuito N. (in milioni)	Abitazioni di proprietà di PNF N. (in milioni)	Quota abitazioni destinate dai proprietari alla locazione o uso gratuito
2010	2,7	0,9	2,9	**19,4%**
2011	2,7	0,9	2,8	**19,1%**
2012	2,8	0,9	2,9	**19,2%**
2013	2,8	0,9	2,8	**18,9%**
2014	2,8	0,9	2,8	**18,7%**
2015	3,3	0,9	2,7	**19,9%**
2016	3,4	0,9	2,7	**19,9%**
2017	3,5	0,8	2,6	**19,9%**
2018	3,5	0,8	2,6	**19,8%**
2019	3,6	0,8	2,6	**19,8%**
2020	3,6	0,8	2,5	**19,7%**

Infine, si analizzano in serie storica le abitazioni dichiarate a disposizione. Si rammenta che quest'ultime, come si è già detto, sono più frequentemente "seconde case", utilizzate per soggiorno nel tempo libero dai proprietari o temporaneamente sfitte o non destinate, per scelta, ad alcun utilizzo o locate, ma senza averlo dichiarato al fisco. Volendo stimare la quota di abitazioni a disposizione volontariamente non utilizzate in alcun modo dai

proprietari, si può assumere l'ipotesi, seppure piuttosto forte, che le abitazioni dichiarate a disposizione e ubicate in comuni turistici (secondo la più recente classificazione ISTAT[6]), ad esclusione dei capoluoghi di provincia, siano unità destinate al soggiorno nel tempo libero dei proprietari. Sotto tale ipotesi queste "seconde case" vanno quindi sottratte a tutte le abitazioni dichiarate a disposizione, in quanto utilizzate sia pure parzialmente dai proprietari. Si ritiene, invece, plausibile considerare non utilizzate tutte le abitazioni dichiarate in "altri utilizzi", nelle quali ricadono, come sopra si è accennato, numerose casistiche fortemente correlate al mancato utilizzo. Si perviene pertanto ai dati che stimano le abitazioni non utilizzate riportati in Tabella 4.

Si perviene, quindi, a una stima delle abitazioni di proprietà delle PF non utilizzate per scelta dei proprietari ovvero perché di fatto non utilizzabili ovvero perché temporaneamente sfitte ovvero utilizzate, ma in assenza di dichiarazione al fisco[7]. Nell'ultimo decennio, risulta sostanzialmente costante, nell'intorno del 13%, la quota di stock delle abitazioni non utilizzate dai proprietari. In numero superano i 4,5 milioni dal 2012, erano circa 4,3 milioni nel 2010. È inoltre interessante osservare come da 2,2 milioni di "seconde case" per il tempo libero nel 2010 si arrivi a stimarne 2,6 milioni nel 2020, circa il 18% in più in 10 anni.

Tabella 4 Le abitazioni dichiarate a disposizione - serie storica dal 2010 al 2020

Anno	[A] Abitazioni di proprietà di PF a disposizione N. (in milioni)	[B] Abitazioni di proprietà di PF a disposizione in comuni turistici N. (in milioni)	[C] Abitazioni di proprietà di PF con "altri utilizzi" N. (in milioni)	[A-B+C] Abitazioni di proprietà di PF non utilizzate N. (in milioni)	Quota abitazioni di proprietà delle PF non utilizzate
2010	4,9	2,2	1,6	4,3	**12,8%**
2011	5,2	2,4	1,6	4,5	**13,1%**
2012	5,4	2,4	1,6	4,6	**13,4%**
2013	5,6	2,5	1,6	4,7	**13,5%**
2014	5,7	2,5	1,5	4,7	**13,5%**
2015	5,5	2,5	1,5	4,5	**13,0%**
2016	5,6	2,5	1,5	4,5	**12,9%**
2017	5,7	2,6	1,5	4,6	**13,0%**
2018	5,7	2,6	1,5	4,6	**13,0%**
2019	5,7	2,6	1,4	4,5	**12,9%**
2020	5,7	2,6	1,4	4,6	**12,9%**

La sintesi dei dati fin qui esaminati consente di sviluppare due analisi, da un lato sui possibili utilizzi delle abitazioni, dall'altro sul loro utilizzo di famiglie residenti e soggetti non residenti.

Nel primo caso (a), concentrando l'attenzione sui possibili utilizzi delle abitazioni, lo stock residenziale può essere scomposto secondo il prospetto che segue.

[6] L'Istat classifica tutti i comuni italiani rispetto alla complessa dimensione turistica ai sensi della Legge 17 luglio 2020, n. 77, art. 182. Tale classificazione dei comuni tiene conto di due aspetti, la "categoria turistica prevalente", individuata sulla base della prossimità geografica a siti di interesse, e la "densità turistica", basata su un set di indicatori statistici. In base a questa classificazione i comuni non capoluogo risultano per circa l'80% comuni a vocazione turistica (circa 6.200 su 7.900).

Non sono stati, però, considerati tra i comuni turistici, ai fini delle analisi in questo studio, i comuni denominati dall'ISTAT "Comuni turistici non appartenenti ad una categoria specifica", che sono oltre 4.000, circa il 50% del totale, trattandosi di una categoria residuale in termini di presenze turistiche, appena l'8% del totale nazionale, ad eccezione dei capoluoghi. Si tratta, infatti, per lo più di Comuni lontani dalle zone marittime o nelle aree pedemontane e appenniniche del Paese per i quali risulta più marginale rispetto all'indice sintetico di densità turistica, espressa da un *set* consistente di indicatori statistici definiti per misurare la dotazione di infrastrutture ricettive, la presenza di flussi turistici e l'incidenza a livello locale di attività produttive e livelli occupazionali in settori di attività economica *tourism oriented*, cioè riferiti in modo specifico al settore turistico e/o culturale. Oltre tre quarti di questi Comuni si collocano infatti nei tre quintili più bassi della distribuzione. Tali comuni, pertanto sono stati considerati alla stregua dei "Comuni non turistici", quelli cioè dove sono assenti, sempre secondo l'ISTAT, strutture ricettive e/o si caratterizzano da flussi turistici nulli.

I comuni turistici considerati nello studio sono quindi circa 2.100, non avendo incluso in tale insieme tutti i capoluoghi di provincia.

[7] Questo insieme, spinto al limite, potrebbe quindi rappresentare il numero massimo di abitazioni locate in "nero".

AP	*Abitazioni principali*	Abitazioni per le quali è stato dichiarato dai proprietari l'utilizzo come abitazione principale
AL	*Abitazioni locate o in uso gratuito*	Abitazioni per le quali è stato dichiarato dai proprietari la concessione in locazione o in uso gratuito
ANU	*Abitazioni non utilizzate*	Abitazioni per le quali è stato dichiarato dai proprietari di essere a disposizione (ubicate in comuni non turistici o nei capoluoghi) o con altri utilizzi.
ADT	*Abitazioni a disposizione in comuni turistici (non capoluoghi)*	Abitazioni per le quali è stato dichiarato dai proprietari di essere a disposizione, ubicate in comuni turistici (non capoluoghi)
ANN	*Abitazioni con utilizzo non noto*	Abitazioni per le quali non è stato possibile ricostruire l'utilizzo

Nel secondo caso (b), nel voler comprendere la dimensione dello stock residenziale utilizzato come alloggio da soggetti non residenti, lo stock residenziale può essere scomposto secondo il prospetto che segue.

AP	*Abitazioni principali*	Abitazioni per le quali è stato dichiarato dai proprietari l'utilizzo come abitazione principale
ANP	*Abitazioni residenza di famiglie non proprietarie*	Abitazioni utilizzate da famiglie residenti* ANP = F-AP con *F = numero delle famiglie*
ANU	*Abitazioni non utilizzate*	Abitazioni per le quali è stato dichiarato dai proprietari di essere a disposizione (ubicate in comuni non turistici o nei capoluoghi) o con altri utilizzi.
ADT	*Abitazioni a disposizione in comuni turistici (non capoluoghi)*	Abitazioni per le quali è stato dichiarato dai proprietari di essere a disposizione, ubicate in comuni turistici (non capoluoghi)
ANR	*Abitazioni utilizzate da non residenti*	Abitazioni utilizzate come alloggio di individui non residenti ANR = TOT Abitazioni – (AP + ANP + ANU + ADT)

**nell'ipotesi già formulata che tutte le famiglie occupino un'abitazione di residenza*

L'analisi (a), con i dati riportati in

Tabella 5, evidenzia che la maggior quota di abitazioni, oltre il 56% in media nel periodo 2010-2020, è la residenza di famiglie proprietarie, per quasi un quinto si tratta di case concesse in locazione e per circa il 13% non sono utilizzate. Si sono stimate, infine, poco più del 7% di abitazioni, ubicate i comuni turistici, tenute a disposizione dei proprietari per il tempo libero.

Tabella 5 - Distribuzione utilizzo delle abitazioni in Italia dal 2010 al 2020 - (a)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Abitazioni principali	57,3%	56,4%	56,1%	56,1%	56,2%	55,9%	55,9%	55,9%	56,0%	56,2%	56,2%
Abitazioni locate o in uso gratuito	19,4%	19,1%	19,2%	18,9%	18,7%	19,9%	19,9%	19,9%	19,8%	19,8%	19,7%
Abitazioni non utilizzate	12,8%	13,1%	13,4%	13,5%	13,5%	13,0%	12,9%	13,0%	13,0%	12,9%	12,9%
Abitazioni a disposizione in comuni turistici (non capoluoghi)	6,6%	6,9%	7,1%	7,2%	7,3%	7,2%	7,2%	7,3%	7,3%	7,3%	7,4%
Abitazioni con utilizzo non noto	4,0%	4,5%	4,2%	4,3%	4,3%	4,0%	4,1%	3,9%	3,9%	3,8%	3,8%
Abitazioni totali	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Nell'analisi (b), fermo restando le abitazioni destinate alla residenza dei proprietari, quelle non utilizzate e le "seconde case", i dati in Tabella 6 evidenziano che le abitazioni prese in locazione, in uso gratuito o altra modalità[8] da famiglie residenti rappresentano circa il 18% dello stock residenziale[9], in media nel periodo considerato. La restante parte dello stock è costituito, per differenza, da abitazioni (circa il 5,5% dello stock) in uso a cittadini non residenti (per lavoro, per studio, per altri interessi).

[8] Titolo di godimento diverso da un titolo reale quale proprietà, uso, abitazione o usufrutto.

[9] SI rammenta che il numero di queste abitazioni equivale al numero di famiglie non proprietarie dell'abitazione di residenza calcolato in Tabella 1 come differenza tra il numero totale di famiglie e il numero di abitazioni principali, nell'ipotesi assunta di famiglie aventi tutte un'abitazione di residenza.

Tabella 6 Distribuzione dell'utilizzo delle abitazioni in Italia dal 2010 al 2020 - (b)

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Abitazioni principali	57,3%	56,4%	56,1%	56,1%	56,2%	55,9%	55,9%	55,9%	56,0%	56,2%	56,2%
Abitazioni residenza di famiglie non proprietarie	18,3%	18,0%	18,2%	17,7%	17,8%	17,9%	18,1%	18,1%	18,1%	18,2%	18,1%
Abitazioni non utilizzate	12,8%	13,1%	13,4%	13,5%	13,5%	13,0%	12,9%	13,0%	13,0%	12,9%	12,9%
Abitazioni a disposizione in comuni turistici (non capoluoghi)	6,6%	6,9%	7,1%	7,2%	7,3%	7,2%	7,2%	7,3%	7,3%	7,3%	7,4%
Abitazioni utilizzate da non residenti	5,0%	5,6%	5,2%	5,5%	5,2%	6,0%	5,9%	5,7%	5,6%	5,4%	5,4%
Abitazioni totali	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Tutti i dati, fin qui esaminati a livello nazionale, se analizzati in ambiti territoriali di maggior dettaglio presentano alcune differenze, indicatrici di caratterizzazioni sociali diverse, che verranno approfondite nei paragrafi a seguire, nei quali, però, si è scelto di limitare al periodo dal 2015 al 2020 le analisi degli andamenti in serie storica. Ciò in quanto la correzione eseguita sulle serie storiche degli utilizzi, di cui alla nota 5, può avere un effetto distorsivo nell'interpretazione dei dati quando si passa dal livello nazionale a un maggior dettaglio territoriale.

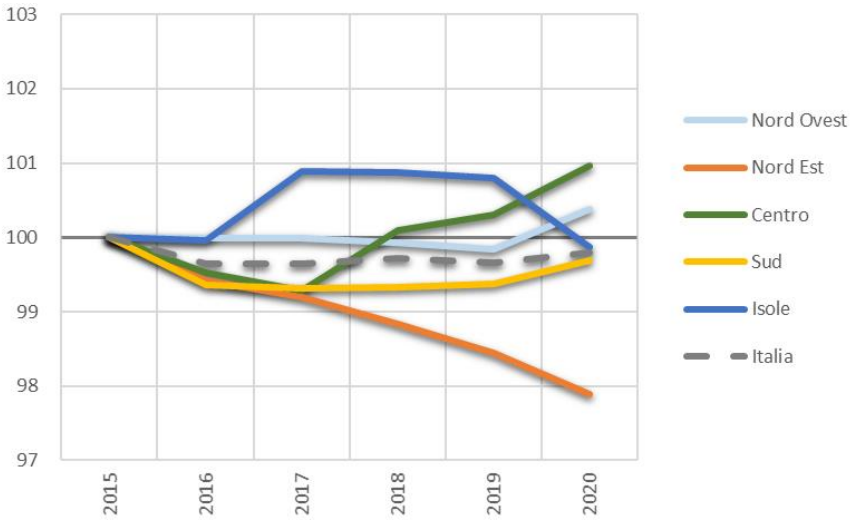
3 L'utilizzo delle abitazioni per area geografica

Partendo dall'analisi del numero di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza, nel dettaglio delle aree geografiche (Tabella 7), si osserva innanzitutto una maggior quota di famiglie proprietarie delle abitazioni in cui risiedono nel Sud e nelle Isole rispetto alle altre aree del Paese.
Nelle Isole tale quota rimane, nel periodo 2015-2020, sopra l'80%; al Sud, in lieve calo nel periodo, rimane in prossimità del 78%. Il calo tra il 2015 e il 2020 è costante nel Nord Est, dove a fine periodo rimane poco al di sopra del 75%. Nel Nord Ovest e nel Centro, di contro, la quota di famiglie residenti in casa di proprietà risulta aumentata nel 2020 rispetto al 2015, solo di qualche decimo percentuale nel Nord Ovest, di quasi un punto al Centro. L'andamento della serie storica, in termini di indice, rappresentato nel grafico di **Figura 3**, evidenzia al Nord Ovest, al Centro e al Sud un dato in crescita nell'ultimo anno. Nelle Isole invece è in calo, come nel Nord Est dove, però, la quota in esame continua a calare dal 2015.

Tabella 7 Le famiglie proprietarie delle abitazioni principali - serie storica dal 2015 al 2020 – dettaglio area geografica

	Quota di famiglie proprietarie di abitazione principale					
Anno	**Nord Ovest**	**Nord Est**	**Centro**	**Sud**	**Isole**	**Italia**
2015	73,4%	76,8%	72,8%	78,0%	81,5%	**75,8%**
2016	73,4%	76,4%	72,5%	77,5%	81,4%	**75,5%**
2017	73,4%	76,2%	72,3%	77,4%	82,2%	**75,5%**
2018	73,3%	75,9%	72,9%	77,5%	82,2%	**75,6%**
2019	73,3%	75,6%	73,1%	77,5%	82,1%	**75,5%**
2020	73,7%	75,2%	73,6%	77,7%	81,4%	**75,6%**

Figura 3 – Indice quota delle famiglie proprietarie delle abitazioni principali – (2015=100)

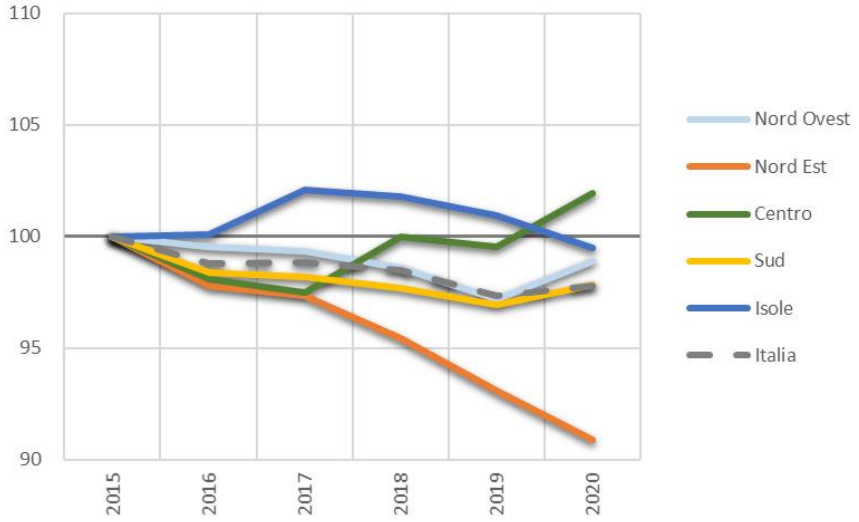


Passando ad analizzare, per area geografica, le abitazioni non utilizzate dalle famiglie come residenza (differenza tra numero di abitazioni e numero di famiglie residenti), si osservano, attraverso i dati in Tabella 8, le quote molto elevate al Sud e nelle Isole, area, quest'ultima, nella quale si raggiunge il picco massimo nel 2017, sfiorando il 35% dello stock abitativo. Di contro, il minimo si osserva nell'area del Centro, 19,2% nel 2017. L'andamento dell'indice in serie storica nel grafico in **Figura 4** evidenzia andamenti molto differenziati nelle diverse aree geografiche del paese. Rispetto al 2015, anno base, l'indice ha un calo accentuato nel Nord Est con un andamento che si presenta costantemente in diminuzione dall'inizio della serie. Nel Nord Ovest l'andamento è analogo, salvo differenziarsi per variazioni più contenute e una risalita nel 2020.
Nel Centro la quota di abitazioni non utilizzate come residenza assume un andamento altalenante, con gli aumenti che prevalgono sulle diminuzioni, conducendo ad un valore a fine periodo che guadagna 2 punti rispetto l'anno base (2015=100). Al Sud l'andamento ricalca quello visto nel Nord Ovest, ma rimanendo su valori più bassi; nelle Isole la quota raggiunge il picco, come si è già detto, nel 2017, per poi subire continui cali nei tre anni successivi.

Tabella 8 Le abitazioni non residenza di famiglie - serie storica 2015 - 2020 – dettaglio area geografica

	Quota di abitazioni non utilizzate come residenza di famiglie					
Anno	**Nord Ovest**	**Nord Est**	**Centro**	**Sud**	**Isole**	**Italia**
2015	24,7%	23,5%	19,7%	31,6%	34,1%	**26,2%**
2016	24,6%	23,0%	19,4%	31,1%	34,1%	**25,9%**
2017	24,5%	22,9%	19,2%	31,0%	34,8%	**25,9%**
2018	24,3%	22,5%	19,7%	30,8%	34,7%	**25,8%**
2019	24,0%	21,9%	19,7%	30,6%	34,4%	**25,5%**
2020	24,4%	21,4%	20,1%	30,9%	33,9%	**25,6%**

Figura 4 – Indice quota di abitazioni non utilizzate come residenza di famiglie – (2015=100)

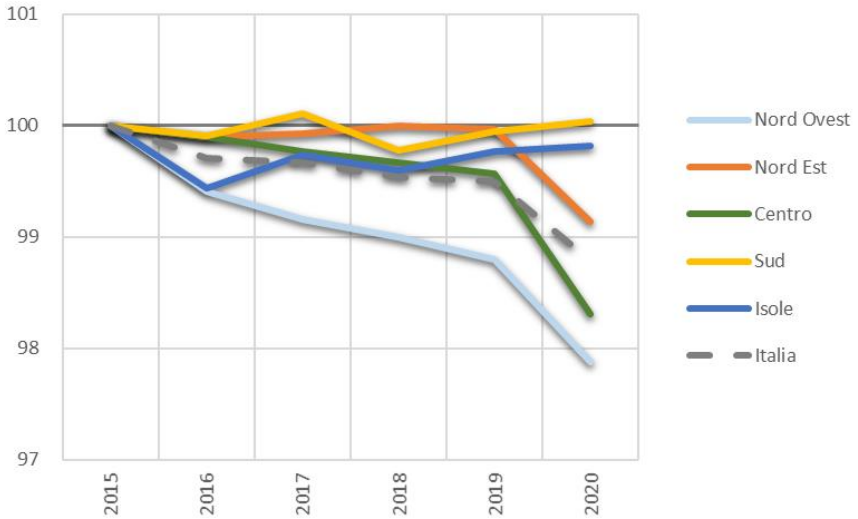


Analizzando l'insieme delle abitazioni utilizzate in locazione o in uso gratuito, come dimora o residenza (quindi non dai proprietari), in serie storica e per area geografica, attraverso i dati riportati in **Tabella 9**, emergono dimensioni relative, rispetto allo stock residenziale totale, molto basse nelle Isole, dove si attestano intorno al 13%, e al Sud, intorno al 16%. Rimangono sotto il 21% al Centro, intorno al 22% nel Nord Est e superiori al 23% nel Nord Ovest. Le serie storiche dell'indice di tale quota di abitazioni, riportate nel grafico di Figura 5, mostrano in tutte le aree andamenti analoghi nei sei anni oggetto di analisi: generalmente valori vicini al valore dell'anno base, tranne nel Nord Ovest che presenta cali continui fino al 2020 tranne le poche eccezioni del 2020 nel Nord Est e nel Centro.

Tabella 9 Quota abitazioni in locazione o in uso gratuito - serie storica 2015-2020 – dettaglio area geografica

	Quota abitazioni concesse dai proprietari in locazione o in uso gratuito					
Anno	**Nord Ovest**	**Nord Est**	**Centro**	**Sud**	**Isole**	**Italia**
2015	23,6%	22,1%	20,8%	16,5%	13,2%	19,9%
2016	23,4%	22,1%	20,8%	16,5%	13,1%	19,9%
2017	23,4%	22,1%	20,8%	16,5%	13,1%	19,9%
2018	23,3%	22,1%	20,7%	16,5%	13,1%	19,8%
2019	23,3%	22,1%	20,7%	16,5%	13,1%	19,8%
2020	23,1%	21,9%	20,5%	16,5%	13,1%	19,7%

Figura 5 – Indice quota abitazioni concesse dai proprietari in locazione o in uso gratuito – (2015=100)

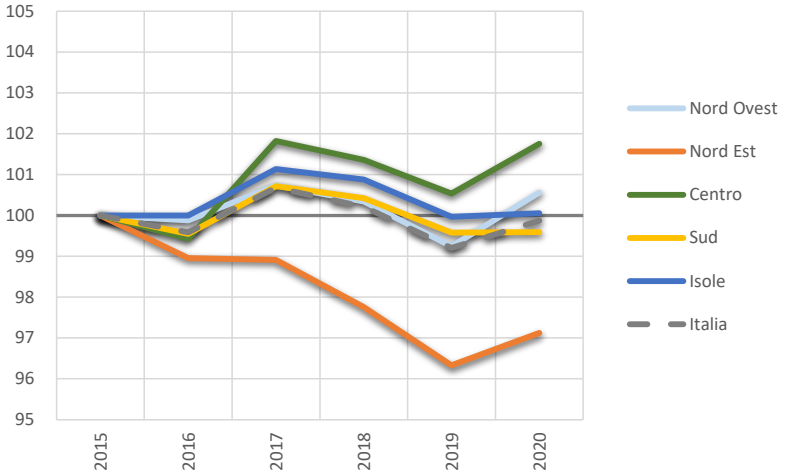


I dati in serie storica e per area geografica, riportati in Tabella 10, delle abitazioni non utilizzate dai proprietari PF evidenziano una quota massima nelle Isole, intorno all'17%, e minima nel Nord Est prossima al 10%. Valori intermedi si riscontrano al Centro e nel Nord Ovest, tra l'11% e il 12%, e al Sud dove rimangono stabilmente prossimi al 16%. In serie storica, l'indice della quota di abitazioni non utilizzate dai proprietari assume un andamento sostanzialmente analogo in tutte le aree, distinguendosi solo il Nord Est dove i cali nel 2016, nel 2018 e nel 2019 sono più marcati di quelle riscontrati nelle altre aree geografiche. La quota di case inutilizzate è di nuovo in risalita nel 2020 nelle aree del Nord e nel Centro, mentre al Sud e nelle Isole rimane costante al livello dell'anno precedente.

Tabella 10 Le abitazioni dichiarate a disposizione e non utilizzate - serie storica 2015-2020 – dettaglio area geografica

	Quota abitazioni di proprietà delle PF non utilizzate					
Anno	**Nord Ovest**	**Nord Est**	**Centro**	**Sud**	**Isole**	**Italia**
2015	12,1%	10,2%	10,8%	15,8%	17,0%	13,0%
2016	12,1%	10,1%	10,8%	15,8%	17,0%	12,9%
2017	12,2%	10,1%	11,0%	15,9%	17,2%	13,0%
2018	12,2%	10,0%	11,0%	15,9%	17,2%	13,0%
2019	12,0%	9,9%	10,9%	15,8%	17,0%	12,9%
2020	12,2%	9,9%	11,0%	15,8%	17,0%	12,9%

Figura 6 – Indice quota abitazioni a disposizione non utilizzate – (2015=100)



Infine, nei grafici in Figura **7** e in Figura 8, viene messa in evidenza la composizione relativa degli utilizzi delle abitazioni, nelle due modalità di analisi (a e b) proposte nel precedente paragrafo, in ogni area geografica d'Italia e in serie storica nel periodo osservato, dal 2015 al 2020.

Emerge un'analisi d'insieme degli utilizzi che permette chiaramente di sostenere che vi sono tratti costanti, nel periodo osservato, della distribuzione degli utilizzi in tutte le aree che, però, si differenziano nelle quote relative secondo l'ambito territoriale analizzato.

L'utilizzo più diffuso, nell'arco di tempo considerato, è ovviamente l'abitazione principale (AP) che a livello nazionale si attesta al 56% in media nel periodo, con la massima quota nel Nord Est, 58,9%, e minima al Sud, 53,5%.

Le abitazioni concesse dai proprietari, PF e PNF, in locazione o in uso gratuito (AL) sono circa il 20% a livello nazionale, valore costante in tutta le serie storica. Questa quota di abitazioni è massima nel Nord Ovest, 23,4% in media nel periodo, e minima nelle Isole, dove, sempre come media nel periodo, la quota è solo poco più del 13%. La quota di case, destinate a questo utilizzo, è calata nel periodo dal 2015 al 2020 in tutte le aree, tranne che al Sud dove è rimasta costantemente pari al 16,5%.

Segue, per ordine di grandezza relativa, l'insieme delle abitazioni non utilizzate dai proprietari PF (ANP) che a livello nazionale, in media nel periodo, rappresenta il 12,9% dello stock residenziale. È significativamente più elevata nel Sud, 15,8% in media nel periodo, e nelle Isole, con il valore massimo in media del 17,1%.

Infine, per completare il quadro di utilizzi nella prima analisi dello stock residenziale, è interessante esaminare la quota abitazioni di proprietà delle PF tenute a disposizione e ubicate nei comuni turistici italiani (ADT): la quota in media nel periodo è del 7,3%. Tale quota cresce dal 2015 al 2020 in tutte le aree, maggiormente nelle aree del Nord, dove passa, nel Nord Ovest e nel Nord Est rispettivamente, dal 6,6% e 7,4% del 2015 al 6,9% e 7,5% nel 2020. La quota più elevata di stock residenziale con questo utilizzo è stata rilevata nelle Isole, 8,7% in media nel periodo.

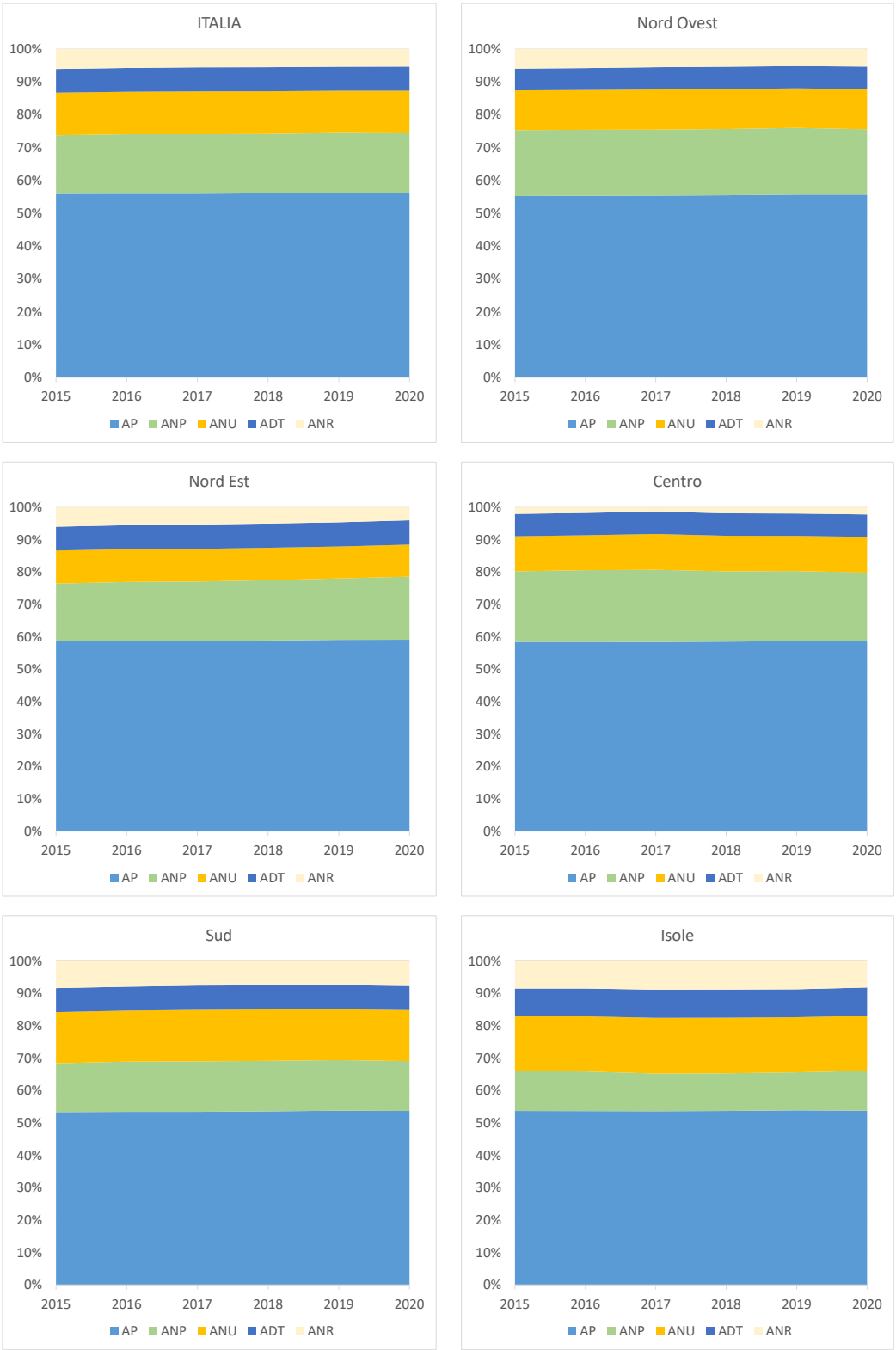
La composizione degli utilizzi viene completata da una quota residuale (ANN), circa il 4%, per la quale l'utilizzo non è noto. Anche in questo ultimo caso le quote relative maggiori sono quelle del Sud e delle Isole.

Nella seconda analisi, osservando il grafico in Figura 8, la quota di abitazioni (ANP) in cui risiedono famiglie con titolo diverso dalla proprietà, che rappresentano circa il 18% dello stock residenziale a livello nazionale, supera il 20% nel Nord Ovest e nel Centro, con una tendenza alla diminuzione, e si attesta intorno al 15% al Sud e al 12% nelle Isole. Infine, la quota di abitazioni utilizzate, nelle ipotesi assunte, da cittadini non residenti (ANR) si attesta intorno all'8% nel Sud e nelle Isole, risultando minima, poco sopra il 2% solo nel 2020, nel Centro.

Figura 7 – Distribuzione utilizzo abitazioni (a) - serie storica 2015-2020 – dettaglio area geografica

AP *Abitazioni principali*
AL *Abitazioni locate o in uso gratuito*
ANU *Abitazioni non utilizzate*
ADT *Abitazioni a disposizione in comuni turistici (non capoluoghi)*
ANN *Abitazioni con utilizzo non noto*

Figura 8 – Distribuzione utilizzo abitazioni (b) - serie storica 2015-2020 – dettaglio area geografica



AP *Abitazioni principali*
ANP *Abitazioni residenza di famiglie non proprietarie*
ANU *Abitazioni non utilizzate*
ADT *Abitazioni a disposizione in comuni turistici (non capoluoghi)*
ANR *Abitazioni utilizzate da non residenti*

4 L'utilizzo delle abitazioni nelle aree interne

Dopo aver esaminato le differenze geografiche degli utilizzi delle abitazioni per macro aree territoriali si è ritenuto interessante approfondire l'analisi anche ad un diverso dettaglio territoriale.
Nello studio degli utilizzi delle abitazioni entrano in gioco anche motivazioni che vanno contestualizzate nella peculiare struttura urbana italiana che ha una organizzazione spaziale per piccoli centri. La maggior parte dei comuni italiani, infatti, è costituita da centri urbani di piccole dimensioni con poca accessibilità ai servizi, queste realtà sono definite "Aree Interne" da una classificazione dell'Istat (ISTAT, 2022[10]). Istat, Banca d'Italia e Regioni hanno definito la Mappa delle Aree Interne, con tale strumento si distingue il territorio italiano e sono stati identificati i comuni che fungono da polo di attrattività sulla base della disponibilità ai servizi alla salute, all'istruzione e alla mobilità. Tutti gli altri comuni sono stati classificati in quattro fasce sulla base della distanza (in termini di tempo medio di percorrenza) dai 241 comuni individuati come "Polo" e "Polo intercomunale". L'insieme dei comuni che fanno parte della fascia immediatamente adiacente al polo fanno parte della "Cintura". I comuni classificati come "Intermedi", "Periferici" e "Ultraperiferici" rappresentano l'insieme delle Aree Interne, sono le più lontane e isolate. Lo studio segue approfondendo, in serie storica, le scelte di utilizzo delle abitazioni nei diversi contesti socio economici tipici di ognuna delle suddette fasce, con particolare attenzione ai comuni che fanno parte delle aree interne.

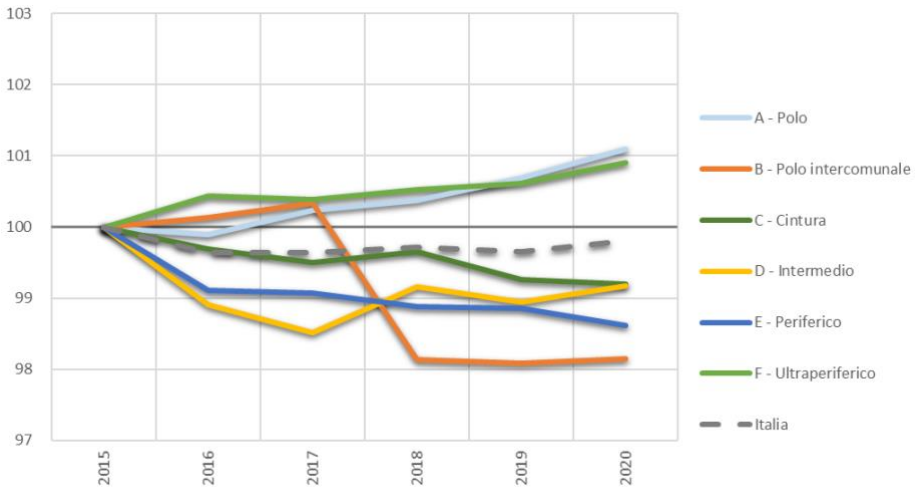
Dall'analisi del numero di famiglie proprietarie dell'abitazione di residenza, nel dettaglio delle aree interne si osserva la maggior quota nelle aree "periferiche" e "ultraperiferiche", oltre il 90% (Tabella 11). Si osserva, inoltre, che la quota di famiglie proprietarie di abitazioni principali è crescente all'aumentare della distanza del comune dal polo di attrazione, dove questa quota rimane al di sotto del 70%. Gli andamenti dell'indice in serie storica, riportati nel grafico di Figura 9, mettono in evidenza che la quota di famiglie proprietarie dell'abitazione è cresciuta nel 2020, rispetto al 2015, sia nelle aree "polo" sia nelle aree interne "ultraperiferiche", diminuendo, di contro, in tutte le altre aree seppure con qualche oscillazione nei comuni facenti parte dell'area "intermedia".

Tabella 11 Le famiglie proprietarie delle abitazioni principali - serie storica 2015-2020 – aree interne

	Quota di famiglie proprietarie di abitazione principale						
Anno	**A Polo**	**B Polo interc.**	**C Cintura**	**D Intermedio**	**E Periferico**	**F Ultraper.**	**Italia**
2015	67,1%	74,7%	78,4%	84,6%	91,9%	91,3%	75,8%
2016	67,0%	74,8%	78,2%	83,7%	91,1%	91,7%	75,5%
2017	67,3%	74,9%	78,0%	83,4%	91,1%	91,6%	75,5%
2018	67,4%	73,3%	78,1%	83,9%	90,9%	91,8%	75,6%
2019	67,6%	73,3%	77,8%	83,8%	90,9%	91,8%	75,5%
2020	67,8%	73,3%	77,8%	83,9%	90,7%	92,1%	75,6%

[10] Istat 2022 – "La Geografia delle Aree Interne. Nel 2020: vasti territori tra potenzialità e debolezze"

Figura 9 - Indice quota delle famiglie proprietarie delle abitazioni principali - aree interne – (2015=100)

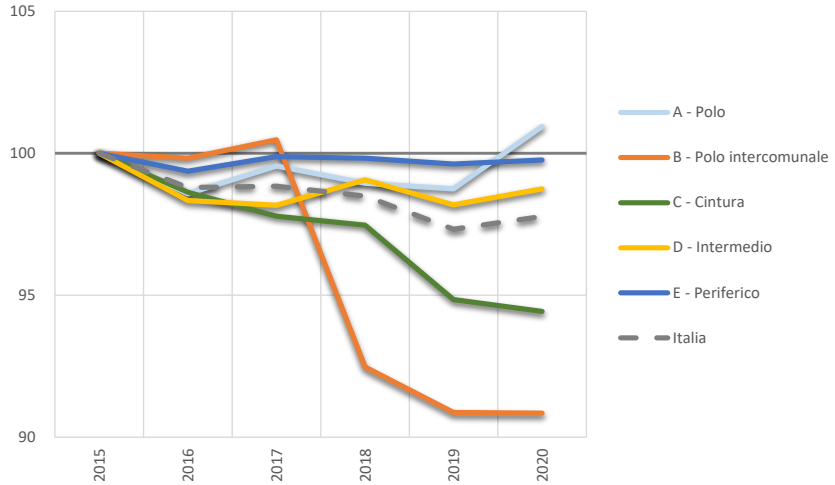


Analizzando la composizione delle abitazioni non residenza delle famiglie, leggendo i dati in Tabella 12, si può evidenziare che nei comuni delle aree interne, "periferici" e "ultraperiferici", si trova la maggior quota di abitazioni non utilizzate come dalle famiglie residenti, oltre il 50%. Nei comuni del "polo" si colloca la minor quota di queste abitazioni, pressoché costante nel tempo intorno al 15%. Nelle aree "polo intercomunale" e "cintura" la quota di abitazioni non utilizzate come residenza di famiglie è in calo nel periodo osservato, rimanendo sempre superiore al 20%. L'andamento in serie storica della quota di abitazioni per questa tipologia di utilizzo, riportato nel grafico in **Figura 10**, mostra il brusco calo nel 2018 nei comuni del "polo intercomunale" e l'unico ambito in cui tale quota nel 2020 è al di sopra del valore del 2015, rappresentato dai comuni del "polo".

Tabella 12 Le abitazioni non residenza di famiglie - serie storica 2015 - 2020 – area interne

	Quota di abitazioni non utilizzate come residenza di famiglie						
Anno	**A Polo**	**B Polo interc.**	**C Cintura**	**D Intermedio**	**E Periferico**	**F Ultraper.**	**Italia**
2015	15,0%	24,6%	23,5%	38,3%	50,2%	53,8%	26,2%
2016	14,7%	24,6%	23,1%	37,6%	49,9%	54,1%	25,9%
2017	14,9%	24,7%	23,0%	37,6%	50,2%	54,4%	25,9%
2018	14,8%	22,7%	22,9%	37,9%	50,2%	54,4%	25,8%
2019	14,8%	22,3%	22,3%	37,6%	50,0%	54,4%	25,5%
2020	15,1%	22,3%	22,2%	37,8%	50,1%	54,8%	25,6%

Figura 10 – Indice quota abitazioni non utilizzate come residenza di famiglie - aree interne – (2015=100)



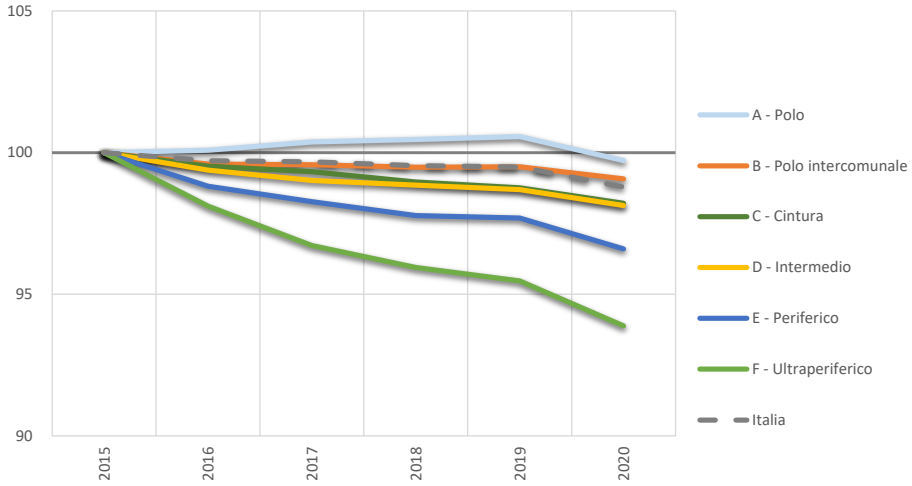
Passando ad analizzare, nella ripartizione delle aree interne, le abitazioni concesse in locazione o in uso gratuito, attraverso i dati riportati in Tabella 13, si osserva che nei comuni del "polo" la quota è la più elevata, oltre il 27%. Tale quota è relativamente alta anche nelle aree "polo intercomunale" e "cintura" rispettivamente 21% e 18%. Nelle aree interne, comuni "periferici" e "ultraperiferici", si rileva la quota minima di abitazioni concesse dai proprietari in locazione o in uso gratuito, poco sopra il 10%.

In serie storica, gli andamenti riportati nel grafico in Figura 11, mostrano in tutti gli ambiti un costante calo, dal 2015 al 2020, delle quota in esame, con l'unica eccezione dei comuni del "polo", dove, sebbene nel 2020 la quota è poco al disotto del valore del 2015, negli anni precedenti è stata in continuo, seppur lieve, aumento.

Tabella 13 Quota abitazioni in locazione o in uso gratuito - serie storica 2015-2020 – aree interne

	Quota abitazioni concesse dai proprietari in locazione o in uso gratuito						
Anno	**A Polo**	**B Polo interc.**	**C Cintura**	**D Intermedio**	**E Periferico**	**F Ultraper.**	**Italia**
2015	27,2%	21,1%	18,5%	13,8%	11,0%	12,4%	19,9%
2016	27,3%	21,0%	18,4%	13,7%	10,9%	12,1%	19,9%
2017	27,3%	21,0%	18,4%	13,6%	10,8%	12,0%	19,9%
2018	27,4%	21,0%	18,3%	13,6%	10,8%	11,9%	19,8%
2019	27,4%	21,0%	18,3%	13,6%	10,7%	11,8%	19,8%
2020	27,2%	20,9%	18,2%	13,5%	10,6%	11,6%	19,7%

Figura 11 - Indice quota abitazioni concesse dai proprietari in locazione o in uso gratuito – aree interne (2015=100)

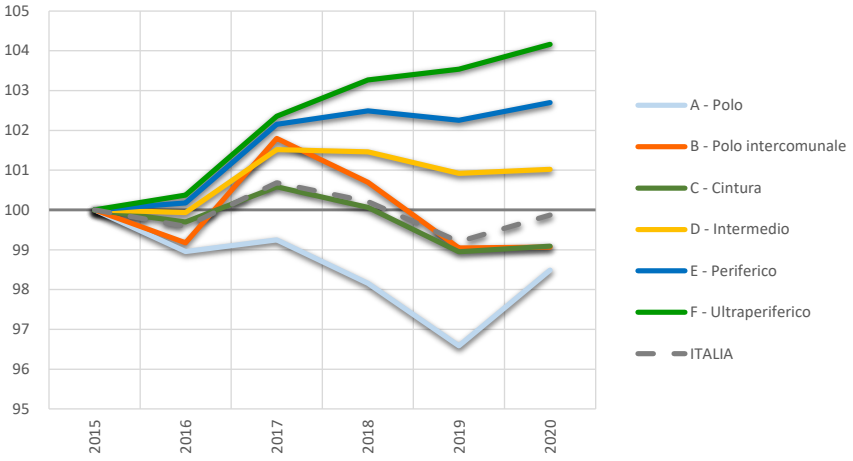


Per quanto concerne le abitazioni dichiarate a disposizione e, nelle ipotesi considerate, non utilizzate, i dati in Tabella 14 evidenziano la quota relativa massima nell'ambito "periferico", prossima al 18% e minima nel "polo intercomunale", 10%. Mentre tale quota, come evidenziano gli andamenti in serie storica nel grafico in Figura 12, rimane nel 2020 poco al di sotto del valore del 2015 negli ambiti "polo" e "polo intercomunale", negli altri ambiti analizzati è in crescita nel periodo, in particolare, nei comuni "periferici" e "ultraperiferici" delle aree interne.

Tabella 14 Le abitazioni dichiarate a disposizione e non utilizzate - serie storica 2015-2020 – dettaglio aree interne

	Quota abitazioni di proprietà delle PF non utilizzate						
Anno	**A Polo**	**B Polo interc.**	**C Cintura**	**D Intermedio**	**E Periferico**	**F Ultraper.**	**Italia**
2015	11,1%	10,1%	12,2%	16,3%	17,3%	15,1%	**13,0%**
2016	11,0%	10,0%	12,2%	16,3%	17,3%	15,2%	**12,9%**
2017	11,0%	10,2%	12,3%	16,5%	17,6%	15,5%	**13,0%**
2018	10,9%	10,1%	12,2%	16,5%	17,7%	15,6%	**13,0%**
2019	10,7%	10,0%	12,1%	16,4%	17,7%	15,6%	**12,9%**
2020	11,0%	10,0%	12,1%	16,5%	17,7%	15,7%	**12,9%**

Figura 11 Indice quota abitazioni a disposizione non utilizzate – aree interne (2015=100)



Ripetendo, anche nel dettaglio delle aree interne, le due analisi (a e b) degli utilizzi delle abitazioni proposte nei precedenti paragrafi, i grafici in Figura 13 e in Figura 14 evidenziano la composizione relativa in serie storica degli utilizzi esaminati in ogni ambito. Anche in tal caso, come osservato nell'analisi per area geografica, vi sono dal 2015 al 2020 tratti della distribuzione degli utilizzi sostanzialmente costanti che, anche qui, si differenziano nelle quote relative secondo l'ambito territoriale analizzato. Iniziando dall'esame dell'utilizzo più diffuso, la quota di abitazioni principali (AP) è minima nei comuni "periferici" e "ultraperiferici" delle aree interne, sempre al di sotto del 50%, e massima nei comuni della "cintura", costantemente poco sopra al 60% dal 2015 al 2020. Le abitazioni dei proprietari, PF e PNF, destinate alla locazione o all'uso gratuito (AL), che rappresentano in quota circa il 20% a livello nazionale, mostrano, sempre in quota, il valore massimo nei comuni "polo" oltre il 27% dello stock residenziale e minimo nei comuni "periferici" e "ultraperiferici" delle aree interne, poco sopra il 10%. Nelle aree interne dei comuni "ultraperiferici" si rileva anche il calo più elevato, perdendo quasi un punto percentuale tra il 2015 e il 2020; anche negli altri ambiti comunali si rilevano cali nel periodo esaminato.

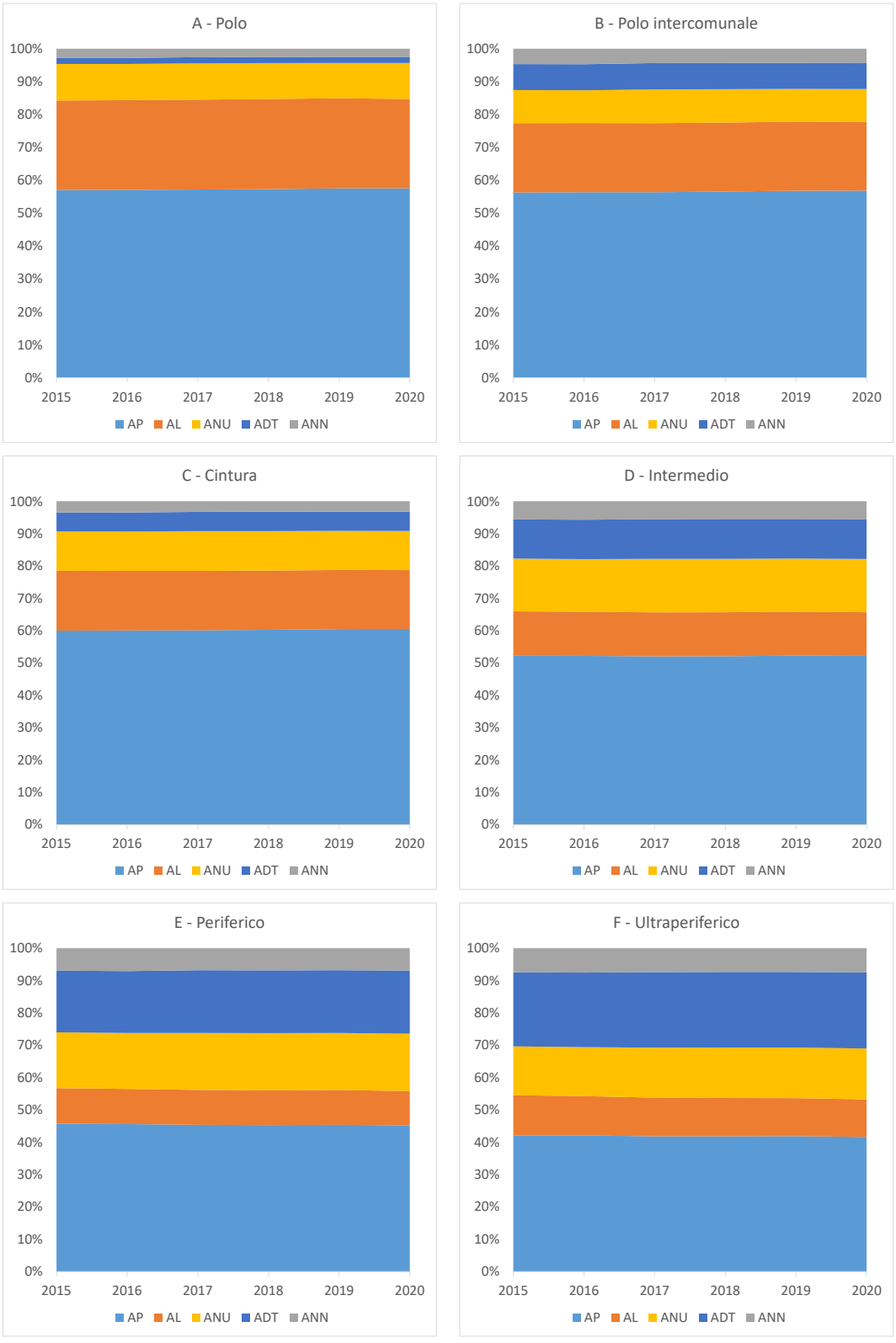
Segue, per ordine di grandezza relativa, l'insieme delle abitazioni non utilizzate dai proprietari PF (ANU) che supera il 15% nei comuni "cintura", "periferici" e "ultraperiferici". Di contro nei comuni "polo" rimane intorno all'11% dello stock di abitazioni. Tra il 2015 e il 2020, mentre tale quota diminuisce negli ambiti "polo", "polo intercomunale" e "cintura", aumenta negli altri comuni, in particolare in quelli "ultraperiferici" dove raggiunge, a fine periodo, quasi il 16%.

Per completare il quadro degli utilizzi dello stock residenziale, mostrati in Figura 13, si esamina la quota abitazioni di proprietà delle PF tenute a disposizione e ubicate nei comuni turistici italiani (ADT). Tale quota supera il 23% nelle aree interne dei comuni "ultraperiferici" e si approssima al 20% nei comuni "periferici". Si tratta di un dato in crescita dal 2015 al 2020 in tutti gli ambiti analizzati.

La prima analisi della composizione degli utilizzi viene completata, anche in questo caso, dalla quota residuale (ANN) di circa il 4% per la quale l'utilizzo non è noto. Le quote relative maggiori sono quelle nei comuni delle aree interne.

Nella seconda analisi, osservando il grafico in Figura 14, la quota di abitazioni (ANP) in cui risiedono famiglie con titolo diverso dalla proprietà, rimane al di sotto del 5% nelle aree interne "periferiche" e "ultraperiferiche". Di contro nei comuni "polo" questo dato, seppure in diminuzione nel periodo osservato, rimane al di sopra del 25%. Infine, la quota di abitazioni utilizzate, nelle ipotesi assunte, da cittadini non residenti (ANR) passa dai minimi osservati nei comuni "polo", intorno al 2% dello stock, ai massimi nelle aree interne "ultraperiferiche" dove supera il 15%.

Figura 12 – Distribuzione utilizzo abitazioni (a) - serie storica 2015-2020 – dettaglio area interne



AP *Abitazioni principali*
AL *Abitazioni locate o in uso gratuito*
ANU *Abitazioni non utilizzate*
ADT *Abitazioni a disposizione in comuni turistici (non capoluoghi)*
ANN *Abitazioni con utilizzo non noto*

Figura 13 – Distribuzione utilizzo abitazioni (b) - serie storica 2015-2020 – dettaglio area interne

AP *Abitazioni principali*
ANP *Abitazioni residenza di famiglie non proprietarie*
ANU *Abitazioni non utilizzate*
ADT *Abitazioni a disposizione in comuni turistici (non capoluoghi)*
ANR *Abitazioni utilizzate da non residenti*

5 Brevi conclusioni

Lo studio sviluppato in questo articolo ha presentato un'analisi dell'utilizzo del patrimonio residenziale ubicato sul territorio italiano, nella serie storica dal 2010 al 2020, nel tentativo di cogliere alcuni peculiari temi economici ad esso legati.

In sintesi, ferme le ipotesi assunte, i dati analizzati hanno evidenziato, innanzitutto, la già nota e consolidata caratteristica della famiglia italiana di essere proprietaria[11] dell'abitazione di residenza, avendo osservato in tutto il periodo, dal 2010 al 2020, che 3 famiglie italiane su 4 lo sono (quasi 20 milioni su 26 milioni in totale). La restante parte delle famiglie, poco più di 6 milioni, risiede, assumendo che tutte abbiano un alloggio, in abitazioni prese in locazione, in uso gratuito o con altre modalità[12].

Nel 2020, anno più recente del periodo analizzato, si è stimato in termini di stock residenziale che, oltre al 56% circa destinato ad abitazione principale, circa il 18% (6,4 milioni circa di abitazioni) è destinato alle famiglie residenti e poco più di un quarto del totale, quasi il 26% dello stock (9 milioni circa di abitazioni), è destinato a un utilizzo diverso. A quest'ultimo insieme appartengono, sempre secondo la stima eseguita, 2,6 milioni di "seconde case" ubicate in comuni turistici (7,4% circa), 4,6 milioni di abitazioni non utilizzate (quasi il 13%) e 1,9 milioni di abitazioni (il restante il 5,3%) in uso a cittadini non residenti (per lavoro, per studio, per altri interessi).

Significativa, dall'analisi delle serie storiche, è la crescita delle abitazioni tenute a disposizione ubicate in comuni turistici, nelle ipotesi assunte considerate "seconde case" per il tempo libero, che dal 2010 al 2020 sono aumentate in numero di circa il 18%; le abitazioni di proprietà di persone fisiche non utilizzate risultano invece aumentate del 6%, mentre le abitazioni di proprietà delle persone fisiche concesse in locazione sono aumentate di oltre il 30%, a fronte di una crescita dello stock residenziale di poco più del 5,2% nello stesso periodo.

L'analisi è stata poi dettagliata sia nelle aree geografiche del Paese sia nella distinzione dei comuni italiani rispetto alla loro capacità attrattiva. Sono emerse le diverse distribuzioni dell'utilizzo delle abitazioni nelle aree geografiche del Paese, con al Nord la quota minore di famiglie proprietarie delle abitazioni di residenza e di abitazioni prive di utilizzo. Nel Sud e nelle Isole, invece, sono minori le quote di stock residenziale concesse in locazione o in uso gratuito (anche perché per converso è maggiore la quota di abitazioni principali).

Nell'analisi dell'utilizzo dello stock residenziale secondo la collocazione in comuni "polo", "cintura" o "aree interne", sono state in particolare evidenziate, nei comuni delle aree interne, le elevate quote, oltre il 90% del totale, di famiglie proprietarie delle abitazioni di residenza. Sempre nei comuni delle aree interne è emerso che è minima la quota di abitazioni utilizzata da residenti non proprietari ed è elevata la quota di abitazioni di proprietà delle PF tenute a disposizione e non utilizzate.

Si tratta, ovviamente, di stime basate su talune ipotesi di cui si è consapevoli che possiedono una robustezza tutta da verificare, ma che comunque possono contribuire alla comprensione dei fenomeni legati alle dinamiche abitative.

[11] Si veda nota 4

[12] È possibile che famiglie risiedano in abitazioni senza titolo (es. occupazioni abusive, locazioni in "nero" o altro)

Appendice – Dati statistici delle famiglie e degli utilizzi delle abitazioni

Tabella 15 Famiglie e utilizzo delle abitazioni in Italia dal 2010 al 2020

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Famiglie	**25,3**	**25,3**	**25,6**	**25,6**	**25,7**	**25,7**	**25,8**	**25,9**	**26,0**	**26,2**	**26,2**
Famiglie proprietarie abitazione residenza	19,2	19,2	19,3	19,4	19,5	19,4	19,5	19,6	19,7	19,8	19,8
Famiglie non proprietarie abitazione residenza	6,1	6,1	6,3	6,1	6,2	6,2	6,3	6,3	6,4	6,4	6,4
Abitazioni totali	**33,5**	**34,0**	**34,4**	**34,6**	**34,7**	**34,8**	**34,9**	**35,0**	**35,1**	**35,2**	**35,2**
Abitazioni principali	19,2	19,2	19,3	19,4	19,5	19,4	19,5	19,6	19,7	19,8	19,8
Abitazioni PF locate	2,7	2,7	2,8	2,8	2,8	3,3	3,4	3,5	3,5	3,6	3,6
Abitazioni PNF	2,9	2,8	2,9	2,8	2,8	2,7	2,7	2,6	2,6	2,6	2,5
Abitazioni in uso gratuito	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	0,8
Abitazioni a disposizione in capoluoghi	0,8	0,8	0,9	0,9	1,0	0,8	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9
Abitazioni a disposizione in comuni non turistici	1,8	2,0	2,1	2,1	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,2	2,3
Abitazioni a disposizione in comuni turistici	2,2	2,4	2,4	2,5	2,5	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,6
Abitazioni con altri utilizzi	1,6	1,6	1,6	1,6	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4
Abitazioni con utilizzo non noto	1,3	1,5	1,5	1,5	1,5	1,4	1,4	1,3	1,3	1,3	1,3

dati in milioni

Bibliografia e sitografia

Agenzia delle Entrate – Dipartimento delle Finanze (MEF) - Immobili in Italia – edizioni dal 2012 al 2023 – Gli immobili in Italia - Agenzia delle Entrate (agenziaentrate.gov.it)

ISTAT - Demo - Statistiche demografiche (istat.it)

ISTAT - Classificazione dei Comuni in base alla densità turistica come indicato dalla Legge 17 luglio 2020, n. 77, art. 182 – gennaio 2022 - Classificazione dei Comuni in base alla densità turistica (istat.it)

ISTAT - La Geografia delle Aree Interne. Nel 2020: vasti territori tra potenzialità e debolezze – luglio 2022 - La geografia delle aree interne nel 2020 - vasti territori tra potenzialità e debolezze (istat.it)