

# L'EVOLUZIONE DEL PATRIMONIO ABITATIVO ITALIANO: QUARANT'ANNI DI ABITAZIONI ATTRAVERSO I CENSIMENTI ISTAT

a cura di Alice Ciani e Lucilla Scelba

**Tecnoborsa**

## 1. Introduzione

I *Quaderni* di **Tecnoborsa**, tornano sul tema dei Censimenti Istat recentemente affrontati<sup>1</sup> e, a distanza di circa un decennio<sup>2</sup>, il presente capitolo rielabora un nuovo confronto attraverso i Censimenti che si sono succeduti dal 1971 al 2011.

Nell'arco dei quarant'anni intercorsi tra gli ultimi cinque Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni la casa degli italiani ha subito delle trasformazioni radicali, corrispondenti alle mutate esigenze di un vivere moderno.

C'è da sottolineare che, rispetto alle passate rilevazioni, nel 2011 l'Istat non ha più preso in esame alcuni aspetti quali la condizione abitativa degli stranieri residenti in Italia e la cura degli italiani per le proprie case. Pertanto, il presente confronto si incentra in particolare sulle dimensioni delle abitazioni occupate da almeno una persona residente – ovvero le classi di superficie, la superficie media, il numero e la superficie media delle stanze – sul livello di affollamento – cioè il numero medio di occupanti per stanza sia totale che per titolo di occupazione – e, infine, su cucina, cucinino o angolo cottura delle abitazioni; inoltre, l'analisi è stata condotta a livello nazionale e a livello di macroaree Istat.

## 2. Le abitazioni in Italia

Il patrimonio immobiliare italiano è passato da 17.433.972 abitazioni censite nel 1971 a 31.208.161 censite nel 2011, con un incremento assoluto di 13.774.189 abitazioni (79%). A livello di macroaree sono le Isole ad aver registrato l'incremento maggiore, infatti, nell'arco del quarantennio preso in esame le abitazioni sono più che raddoppiate; seguono Sud e Nord-Est anch'esse sopra la media Italia, rispettivamente con un incremento dell'89,8% e dell'88,9%; il Centro è in linea con il dato nazionale (79,1%); infine, il Nord-Ovest è sotto la media, avendo registrato un incremento del 57,6% (graf. 1).

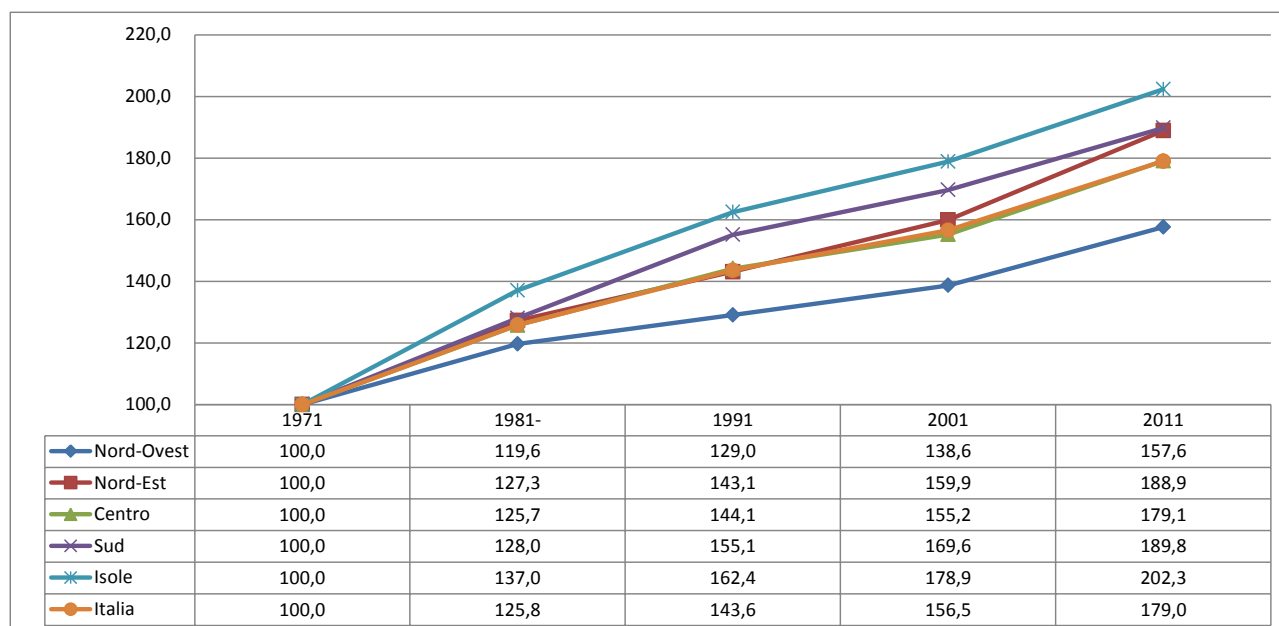
### GRAFICO 1

#### ABITAZIONI PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA

<sup>1</sup> Cfr. "QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di **Tecnoborsa**", N. 22, Gennaio/Giugno 2015, Cap.II, "Una lettura del 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni".

<sup>2</sup> Cfr. "QEI - Quaderni di Economia Immobiliare - Periodico semestrale di **Tecnoborsa**", N. 6, Gennaio/Giugno 2006, Cap.III, "L'evoluzione del patrimonio abitativo italiano: trent'anni di abitazioni attraverso i Censimenti".

(variazioni % - anno base 1971=100)



Fonte: Elaborazioni Csei **Tecnoborsa** su dati Istat - Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni

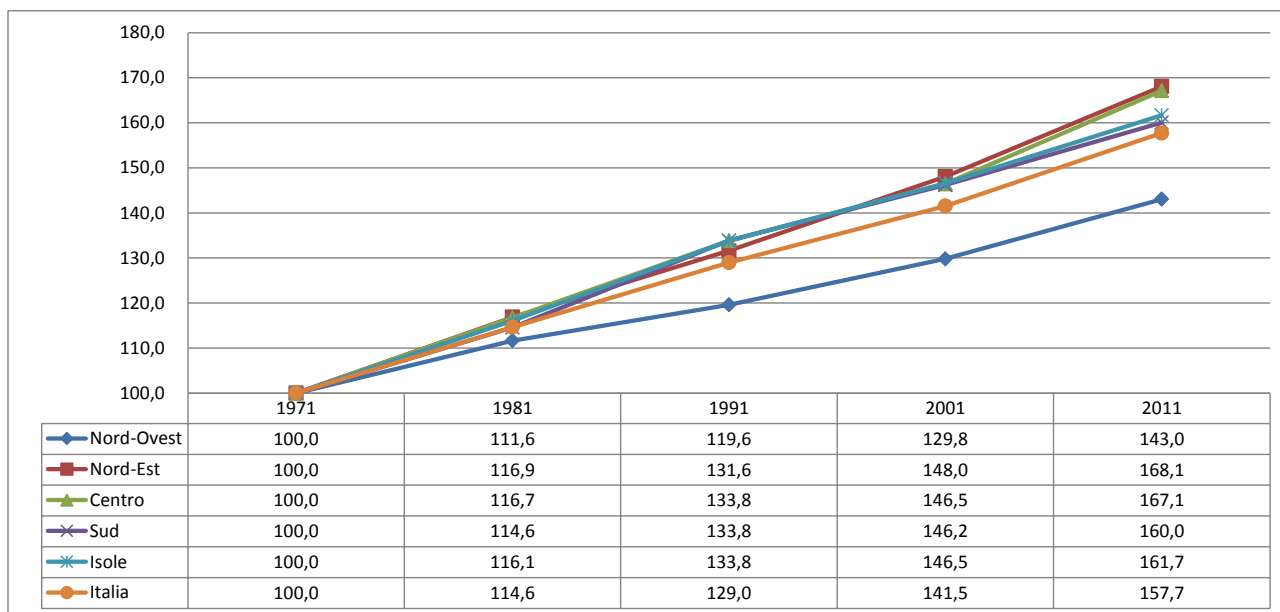
Andando a osservare più da vicino i dati intercensuari c'è da notare che nel decennio 1971-1981 c'è stato un boom nella crescita del numero delle abitazioni che, a livello nazionale ha toccato il 25,8%; nei due decenni successivi il trend è stato sempre crescente ma con un tasso inferiore (14,1% nel 1981-1991 e solo 9% nel 1991-2001), con una certa ripresa nell'ultimo decennio (14,3%).

Per quanto concerne, invece, le sole abitazioni occupate da persone residenti risulta che negli ultimi quarant'anni sono cresciute di 8.833.750 unità, passando dai 15.301.427 di abitazioni censite nel 1971 ai 24.135.177 censite nel 2011, dunque con un incremento percentuale pari al 57,7%. Rispetto a questo dato tutte le macroaree sono sopra la media con un picco del Nord-Est (68,1%), fatta eccezione del Nord-Ovest che, invece, è cresciuto solo del 43% (graf. 2).

## GRAFICO 2

### ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA

(variazioni % - anno base 1971=100)



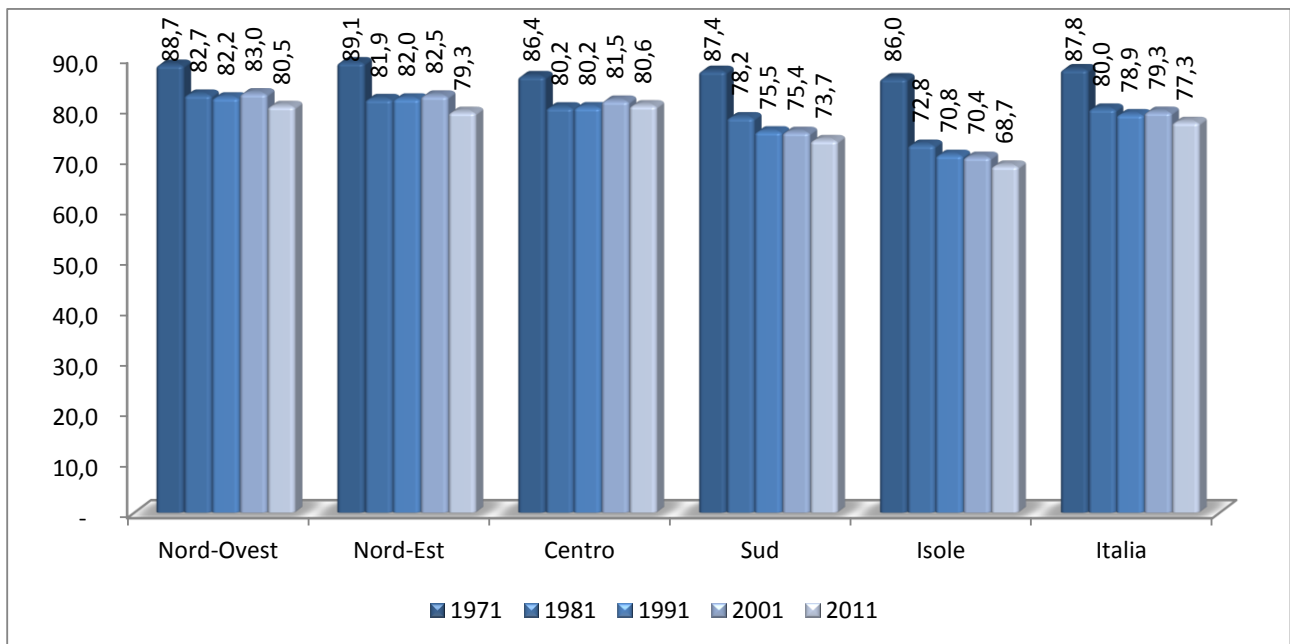
Fonte: Elaborazioni Csei **Tecnoborsa** su dati Istat - Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni

Scendendo nel dettaglio dei quattro decenni l'andamento generale è simile a quanto già visto, tuttavia i valori sono più costanti tra loro, infatti il dato Italia nel periodo 1971-1981 è cresciuto del 14,6%, è sceso al 12,5% nel decennio successivo, è ulteriormente calato a 9,7%, per poi risalire all'11,5% nel periodo 2001-2011.

Le abitazioni occupate da persone residenti in Italia nel 2011 sono state il 77,3% delle abitazioni totali e tale percentuale è scesa di 10,4 punti percentuali rispetto al 1971, in favore delle abitazioni non occupate o occupate da persone non residenti. Anche a livello di aree geografiche si registra un calo generalizzato pur se con andamenti molto diversi; infatti, nelle Isole c'è stata una diminuzione di ben 17,3 punti percentuali; al Sud di 13,7 punti; nel Nord-Est di 9,8; nel Nord-Ovest di 8,2 e al Centro di 5,8 punti percentuali (*graf. 3*). Questo spiega la sensibile differenza tra il tasso di crescita del numero totale di abitazioni dal 1971 al 2011 rispetto al numero di abitazioni occupate da residenti, dal momento che le seconde case sono aumentate del 131%.

### GRAFICO 3

ABITAZIONI OCCUPATE DA PERSONE RESIDENTI  
PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA  
(val.% rispetto al totale abitazioni)



Fonte: Elaborazioni Csei **Tecnoborsa** su dati Istat - Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni

### 3. Le abitazioni occupate da persone residenti: tendenze e trasformazioni

#### 3.1. Dimensioni dell'abitazione

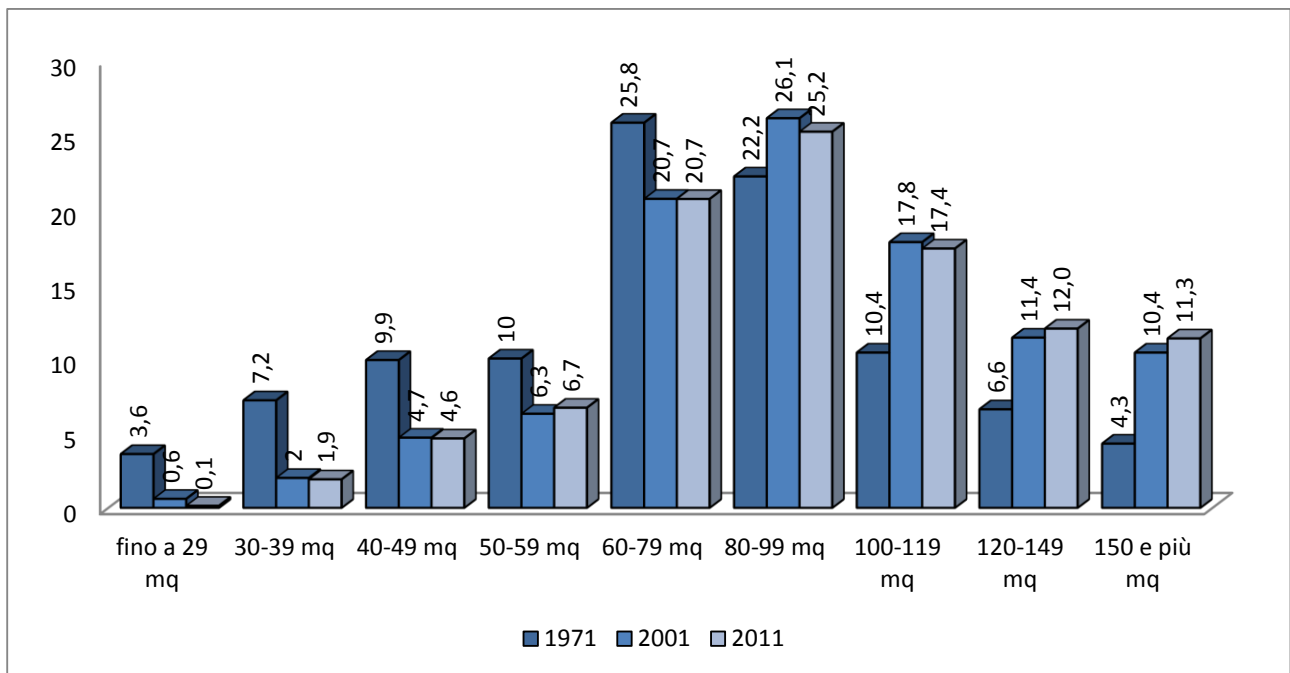
Un fattore rilevante che i Censimenti permettono di investigare è quello relativo alle dimensioni delle abitazioni occupate da famiglie residenti in termini di superficie media disponibile, di numero e superficie delle stanze.

L'analisi della distribuzione delle abitazioni occupate da persone residenti per classe di superficie per i Censimenti mostra che nel 1971 il picco delle abitazioni riguardava metrature tra i 60 e i 79 mq (25,8%); invece, nel 2001 e nel 2011 il picco riguarda le abitazioni tra gli 80 e i 99 mq (rispettivamente 26,1% e 25,2%) (graf. 4).

#### GRAFICO 4

ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI  
PER CLASSI DI SUPERFICIE E ANNO DI CENSIMENTO<sup>3</sup>  
(val. %)

<sup>3</sup> Per quanto riguarda la superficie netta disponibile per i Censimenti 1981 e 1991 i dati Istat non sono disponibili.



Fonte: Elaborazioni CSEI **Tecnoborsa** su dati Istat - Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni

La superficie media<sup>4</sup> delle abitazioni occupate da persone residenti nel 2011 è pari a 99,3 mq, contro i 96 mq del 2001, i 94,1 mq del 1991, gli 85,3 mq del 1981 e i 75,1 mq del 1971. L'ultimo quarantennio è stato, quindi, caratterizzato da un incremento di oltre 24 mq, concentrato per lo più nel periodo 1971-1991.

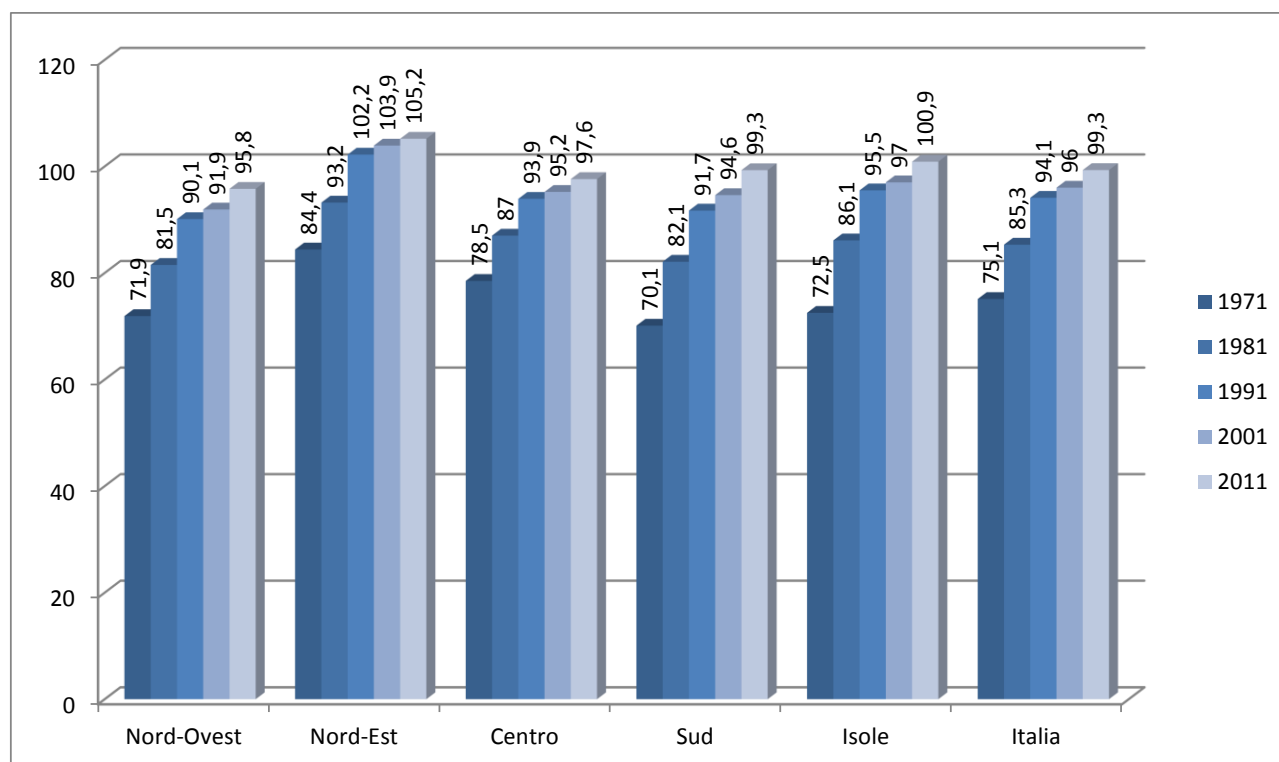
L'analisi per ripartizione geografica mostra che le abitazioni del Nord-Est sono sempre quelle più grandi in tutti i Censimenti, poiché la superficie media è passata dagli 84,4 mq del 1971 ai 105,2 del 2011; a seguire vi sono le Isole, passate dai 72,5 mq del 1971 ai 100,9 del 2011; segue a ruota il Sud con i 70,1 mq del 1971 e i 99,3 del 2011; e ancora, il Centro che nel 1971 era secondo in classifica con una media di 78,5 mq e nel 2011 è sceso in quarta posizione con 97,6 mq; infine, c'è il Nord-Ovest con 71,9 mq nel 1971 e 95,8 mq nel 2011 che, però, dal 1981 in poi è ultimo in classifica (graf. 5).

## GRAFICO 5

### SUPERFICIE MEDIA DELLE ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA

<sup>4</sup> La superficie media è calcolata dividendo la superficie totale delle abitazioni occupate da persone residenti (in metri quadrati) sul totale delle abitazioni occupate da persone residenti.

(metri quadrati)



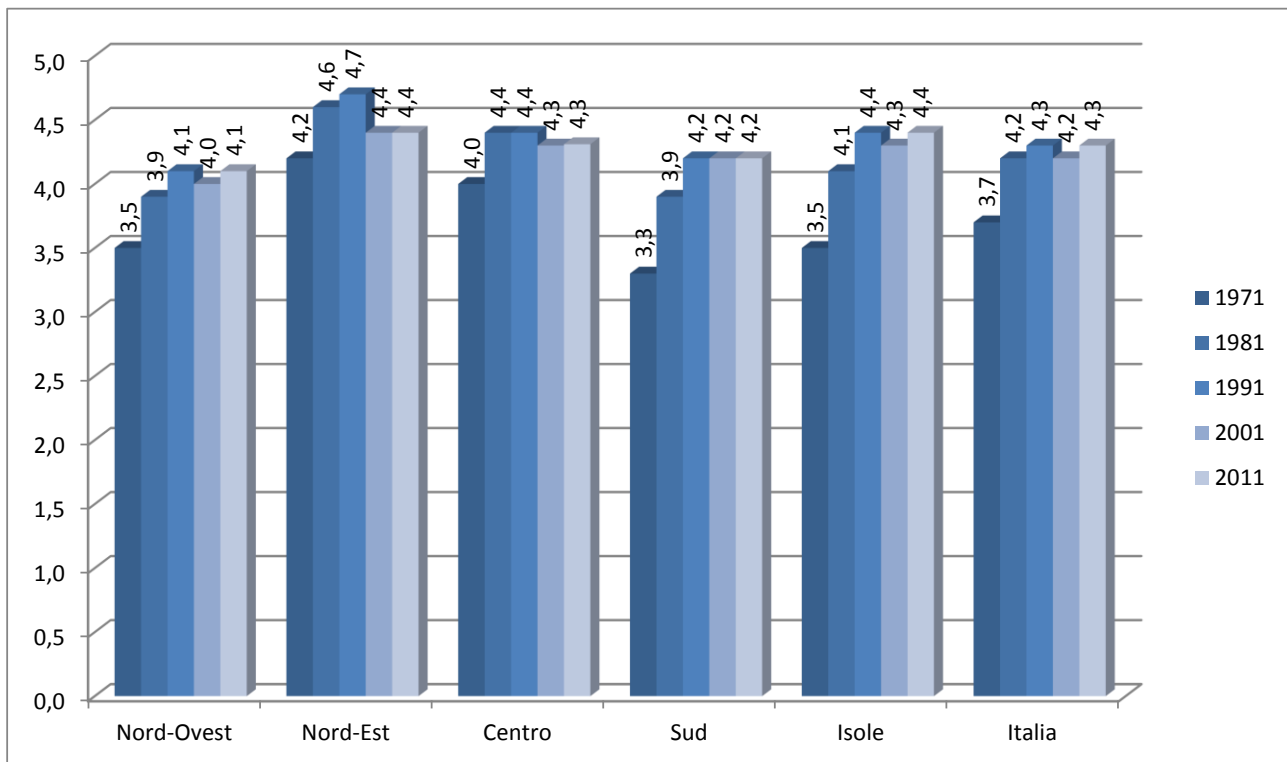
Fonte: Elaborazioni Csei **Tecnoborsa** su dati Istat - Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni

Per quanto riguarda il numero medio di stanze per abitazioni occupate da almeno una persona residente<sup>5</sup>, a fronte di una situazione generale che nel 1971 faceva registrare 3,7 stanze in media, ha visto salire tale numero fino a 4,2 nel 1981 ma nei decenni successivi è rimasto sostanzialmente stabile. A livello di macroaree la crescita è stata abbastanza omogenea rispetto alla media nazionale ma c'è da rilevare che la crescita maggiore si è verificata al Sud e nelle Isole, nel primo caso si è passati dalle 3,3 stanze del 1971 (valore decisamente sotto la media), alle 4,2 del 2011 e nel secondo caso da 3,5 a 4,4; invece, nel Nord-Est, già sopra media nel 1971 con 4,2 stanze, si è arrivati a 4,7 nel 1991, per poi attestarsi su 4,4 nei due decenni successivi; il Centro è l'area nella quale il valore è rimasto più stabile nei decenni presi in esame; infine, il Nord-Ovest è rimasto sempre lievemente al di sotto della media nazionale nel quarantennio (*graf. 6*).

## GRAFICO 6

### NUMERO MEDIO DI STANZE IN ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA (metri quadrati)

<sup>5</sup> Il numero di stanze per abitazione è calcolato dividendo il numero totale di stanze delle abitazioni occupate da persone residenti sul totale delle abitazioni occupate da persone residenti.



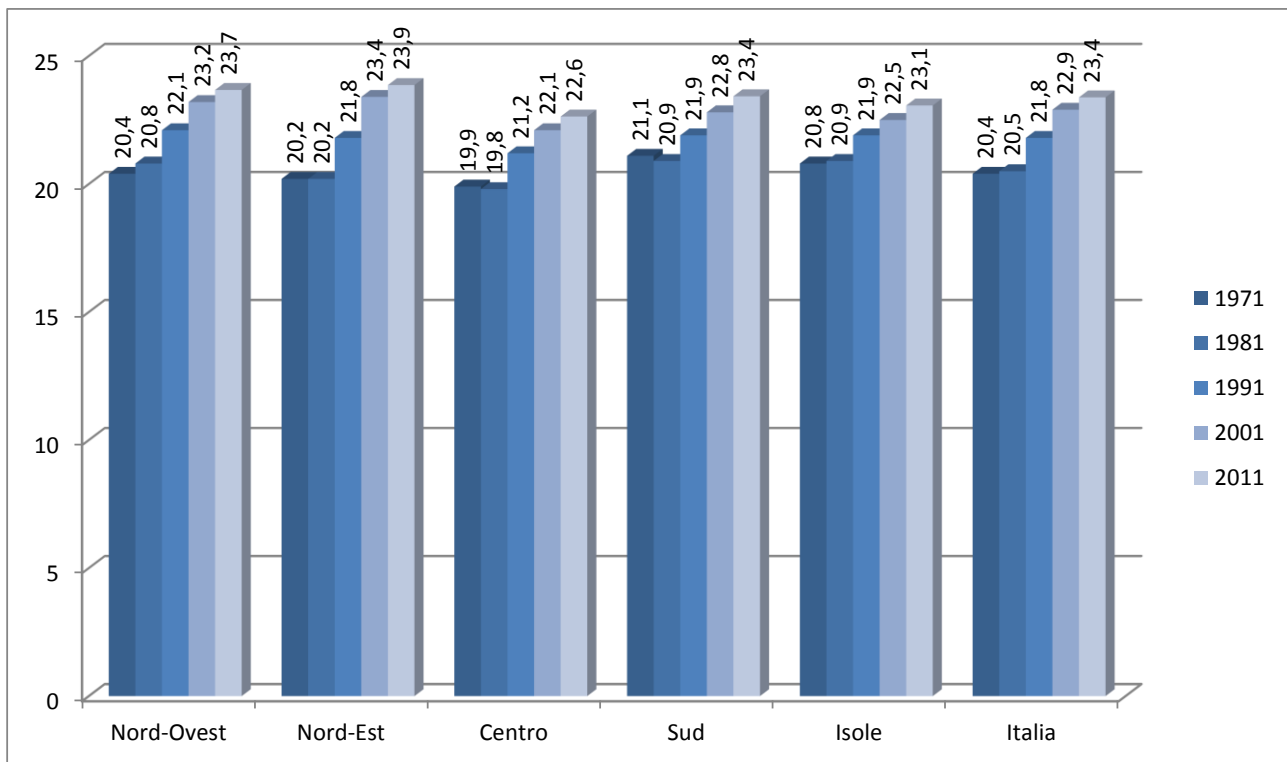
Fonte: Elaborazioni Csei **Tecnoborsa** su dati Istat - Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni

Non solo stanze in più rispetto al passato, ma anche stanze più grandi: è il risultato dell'analisi della superficie media delle stanze<sup>6</sup>, in accordo con quanto precedentemente visto relativamente alla distribuzione delle abitazioni occupate da persone residenti per classe di superficie. Alla data dell'ultimo Censimento 2011 la superficie media delle stanze in abitazioni occupate da persone residenti è di 23,4 mq contro i 22,9 mq del 2001, i 21,8 mq del 1991, i 20,5 mq del 1981 e i 20,4 mq del 1971. Ciò significa che negli ultimi quarant'anni i residenti in Italia occupano abitazioni con stanze più spaziose di circa 3 mq. Sono, in particolare, le abitazioni del Nord-Est a presentare, nel 2011, il valore massimo (23,9 mq) e sono anche quelle che nell'arco di tempo preso in esame sono cresciute maggiormente (3,7 mq); il Nord-Ovest, che quanto a numero di stanze nel quarantennio è sempre rimasto al di sotto della media nazionale, invece, per quanto riguarda la superficie media delle stesse stanze registra una crescita sempre sopra tale media (3,3 mq); il Centro, di contro, con 22,6 mq per stanza presenta il valore minimo dell'indicatore tra le ripartizioni con una crescita di 2,7 mq; il Sud e le Isole presentano un andamento simile con una crescita di soli 2,3 mq (graf. 7).

## GRAFICO 7

### SUPERFICIE MEDIA DELLE STANZE IN ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA (metri quadrati)

<sup>6</sup> La superficie media delle stanze delle abitazioni occupate da persone residenti è calcolata dividendo la superficie totale delle abitazioni occupate da persone residenti (in metri quadrati) sul numero totale di stanze delle abitazioni occupate da persone residenti.



Fonte: Elaborazioni Csei **Tecnoborsa** su dati Istat - Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni

### 3.2. Livello di affollamento

A conferma della tesi iniziale secondo la quale le condizioni abitative dei residenti sarebbero migliorate nel corso degli ultimi quarant'anni, rispetto chiaramente ai parametri utilizzati durante lo studio, vi è il risultato dell'analisi della distribuzione per anno di censimento del numero di occupanti per stanza, in abitazioni occupate da persone residenti<sup>7</sup>.

Riguardo agli indicatori precedentemente analizzati, per i quali un aumento del valore sintetizza una condizione abitativa più confortevole, variazioni negative del numero di occupanti per stanza in abitazione occupata da persone residenti segnalano un minore grado di affollamento delle abitazioni e, pertanto, una migliore qualità dello standard abitativo.

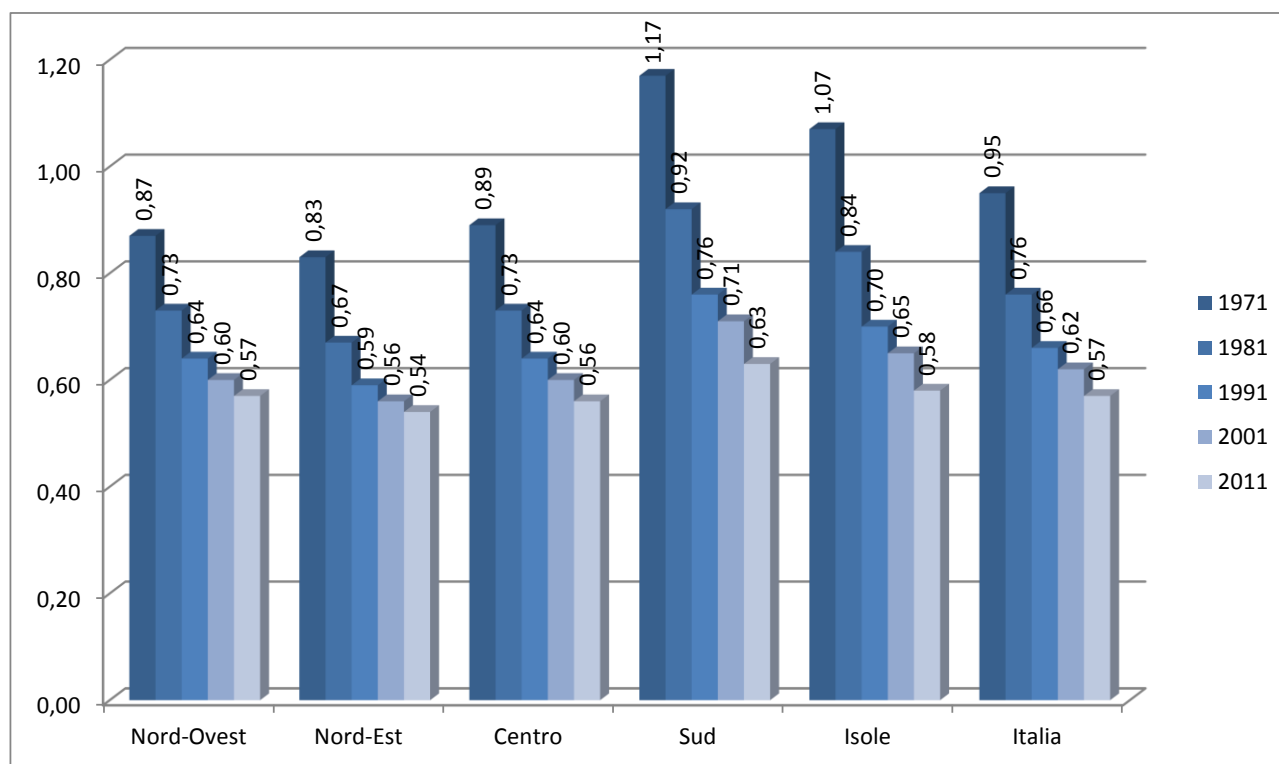
In Italia, nel 2011, ci sono 0,57 occupanti per stanza, contro lo 0,95 di partenza nel 1971, sceso allo 0,76 del 1981, lo 0,66 del 1991 e lo 0,62 del 2001. E' al Sud che si registra il calo più consistente nel quarantennio perché, partito da 1,17 nel 1971 è sceso allo 0,63 nel 2011 (0,54 occupanti per stanza), tuttavia rimane l'area con i valori più alti negli ultimi Censimenti; anche le Isole presentano valori simili con un calo di 0,49 occupanti essendo partite da 1,07 nel 1971 ed essendo arrivate a 0,58 nel 2011; i valori più bassi si registrano complessivamente al Centro-Nord con un calo di circa 0,30 occupanti per stanza e con un numero medio che si discosta poco dalla media nazionale in tutto il quarantennio (graf. 8).

<sup>7</sup> Il numero di occupanti per stanza in abitazioni occupate da persone residenti è calcolato dividendo il numero di occupanti delle abitazioni occupate da persone residenti sul numero totale di stanze delle abitazioni occupate da persone residenti. In letteratura l'indicatore è noto anche come "indice di affollamento".



## GRAFICO 8

NUMERO MEDIO OCCUPANTI PER STANZA IN ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI  
PER ANNO DI CENSIMENTO E RIPARTIZIONE GEOGRAFICA

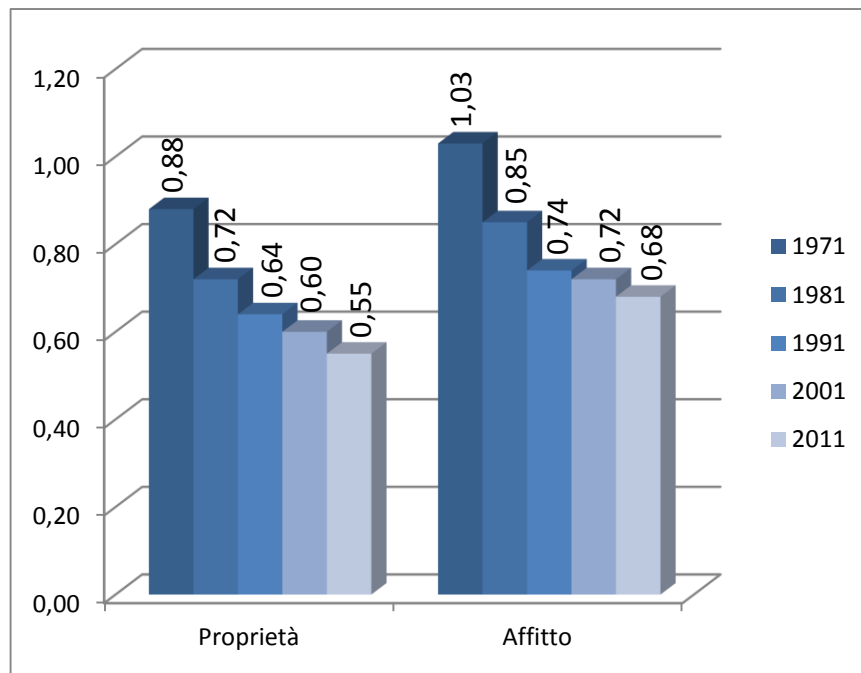


Fonte: Elaborazioni CSEI **Tecnoborsa** su dati Istat - Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni

Un dato molto interessante emerge dal confronto per titolo di occupazione – proprietà o affitto – del numero medio di occupanti per stanza in abitazioni occupate da residenti: a livello nazionale gli occupanti in locazione, fin dal 1971 e per tutto il quarantennio successivo, sono sempre stati superiori a quelli in proprietà, quindi si può affermare che le case in affitto siano mediamente più affollate di quelle in proprietà (*graf. 9*).

## GRAFICO 9

NUMERO MEDIO OCCUPANTI PER STANZA IN ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI  
PER ANNO DI CENSIMENTO, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA E TITOLO DI OCCUPAZIONE



Fonte: Elaborazioni Csei **Tecnoborsa** su dati Istat - Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni

### 3.3. Cucina abitabile, cucinino o angolo cottura

L'ultima variabile esaminata per effettuare il confronto temporale delle abitazioni italiane è la presenza nell'abitazione di almeno una cucina con caratteristiche di stanza o soltanto di un cucinino o di un angolo cottura. L'informazione sulla presenza di cucinini e angoli cottura è stata raccolta solo a partire dal Censimento del 1991; precedentemente, invece, erano state raccolte informazioni solamente sulle cucine, pertanto, ci si è limitati a confrontare i risultati degli ultimi tre Censimenti.

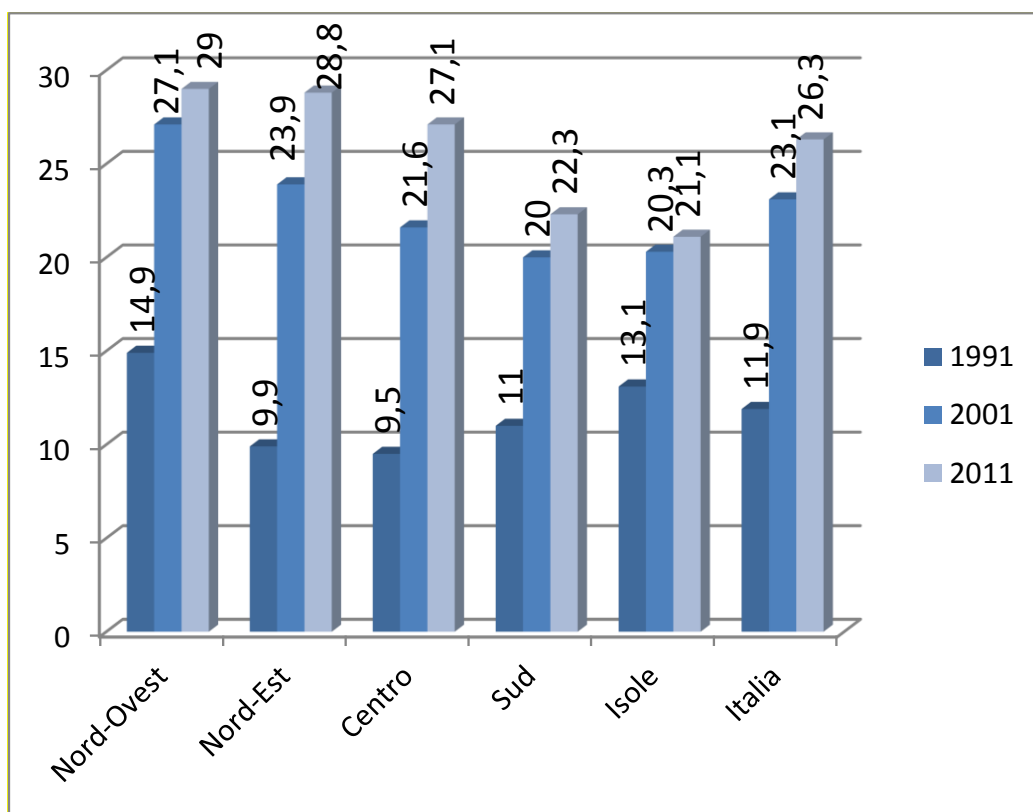
Nell'ultimo ventennio (1991-2011), è più che raddoppiato il numero di abitazioni occupate da persone residenti che dispone solo di un cucinino o di un angolo cottura: l'incidenza di tali abitazioni è, infatti, passata dall'11,9% (2.340.246 abitazioni), del 1991 al 26,3% (6.345.144 abitazioni), del 2011; tuttavia, la vera e propria inversione di tendenza a favore di cucinini e angoli cottura si è verificata tra il 1991 e il 2001 (23,1%, 5.109.638 abitazioni).

Andando a guardare più da vicino le macroaree il Nord-Ovest in tutti e tre i Censimenti presi in esame fa registrare percentuali di piccole cucine sopra la media, anche se la crescita è allineata a quella nazionale (circa 14 punti percentuali); il Nord-Est e il Centro, che nel 1991 avevano quote inferiori al valore medio, viceversa nel 2011 presentano percentuali più alte e, infatti, in questo caso l'incremento si aggira intorno ai 18 punti; infine, Sud e Isole, che mostravano percentuali prossime alla media nazionale nel 1991, nei due Censimenti successivi hanno registrato valori inferiori a quelli medi, specie per quanto riguarda il 2011 (*graf. 10*).

#### GRAFICO 10

#### ABITAZIONI OCCUPATE DA RESIDENTI

PER DISPONIBILITA' DI SOLO CUCININO E/O ANGOLO COTTURA,  
 PER ANNO DI CENSIMENTO, RIPARTIZIONE GEOGRAFICA  
 (val. %)



Fonte: Elaborazioni Csei **Tecnoborsa** su dati Istat - Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni

#### 4. Conclusioni

In Italia, dal 1971 al 2011, le abitazioni in generale sono cresciute con un incremento di circa l'80%; in particolare, nel quarantennio sono più che raddoppiate nelle Isole, mentre nell'ultimo periodo intercensuario il Nord-Est è l'area che ha registrato l'incremento maggiore.

Anche le abitazioni occupate da almeno una persona residente sono aumentate nell'arco di tempo compreso tra gli ultimi cinque Censimenti, ma con un incremento che sfiora il 60% – tutte le aree presentano valori superiori alla media, salvo il Nord-Ovest – quindi sono cresciute maggiormente le seconde case; infatti, la percentuale di abitazioni occupate è scesa nei quarant'anni su tutto il territorio però, il calo maggiore si è verificato tra il Censimento del 1971 e quello del 1981.

Complessivamente, dall'analisi degli indicatori utilizzati per la valutazione delle dimensioni e del grado di affollamento delle abitazioni occupate da persone residenti emerge che c'è stato un miglioramento delle condizioni abitative sia a livello nazionale che a livello di macroaree. Infatti, è aumentata la superficie media delle prime case, il numero delle stanze e la superficie delle stesse, mentre è diminuito il numero medio degli occupanti per stanza, anche se le abitazioni in affitto sono sempre quelle in cui il livello di affollamento è più elevato.

Una notazione a parte merita il radicale cambiamento dello stile di vita delle famiglie italiane che si registra nell'ultimo ventennio circa le dimensioni della cucina che, in controtendenza rispetto all'ampliamento generale delle altre stanze, è andata restringendosi; infatti, è salita la quota di cucinino o angolo cottura, a scapito della cucina abitabile e la grossa variazione si è verificata tra il 1991 e il 2001 ma è proseguita nel decennio successivo.