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

Fonte: L. Einaudi, Corriere della Sera, 1919; cit. in M. Berbenni, «Einaudi e la politica abitativa», BAMSCI

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

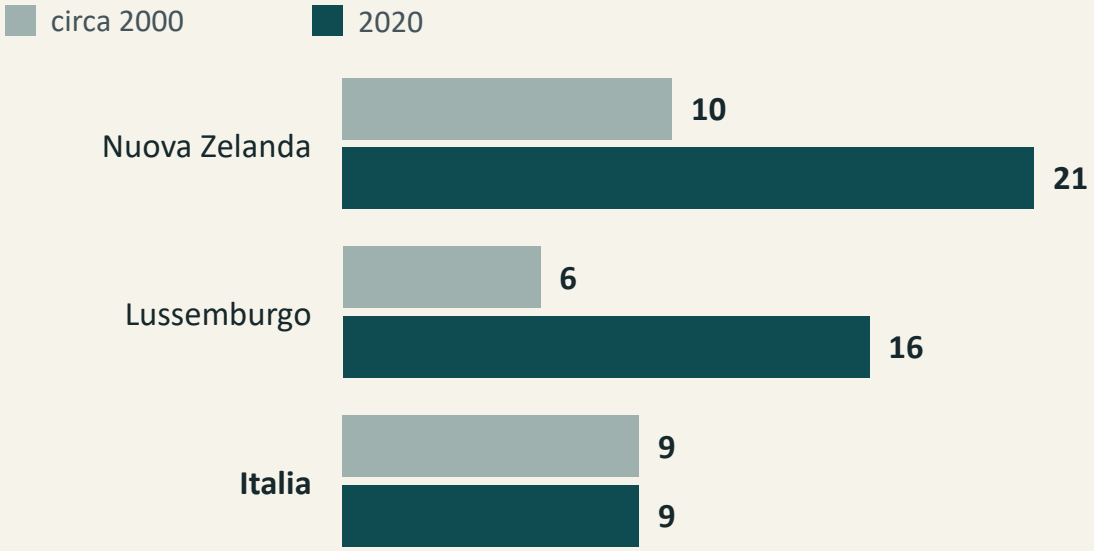
Le rate dei riscatti tornavano nel fondo e finanziavano nuove case: un fondo rotativo ante litteram.

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

Fonti: Treccani, Il Piano INA-Casa 1949–1963; Istat, censimenti; elaborazioni Centro Einaudi

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.

Fonti: OCSE; Eurostat; elaborazioni Centro Einaudi

Sei città, sei esperimenti

TOKYO

×3

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

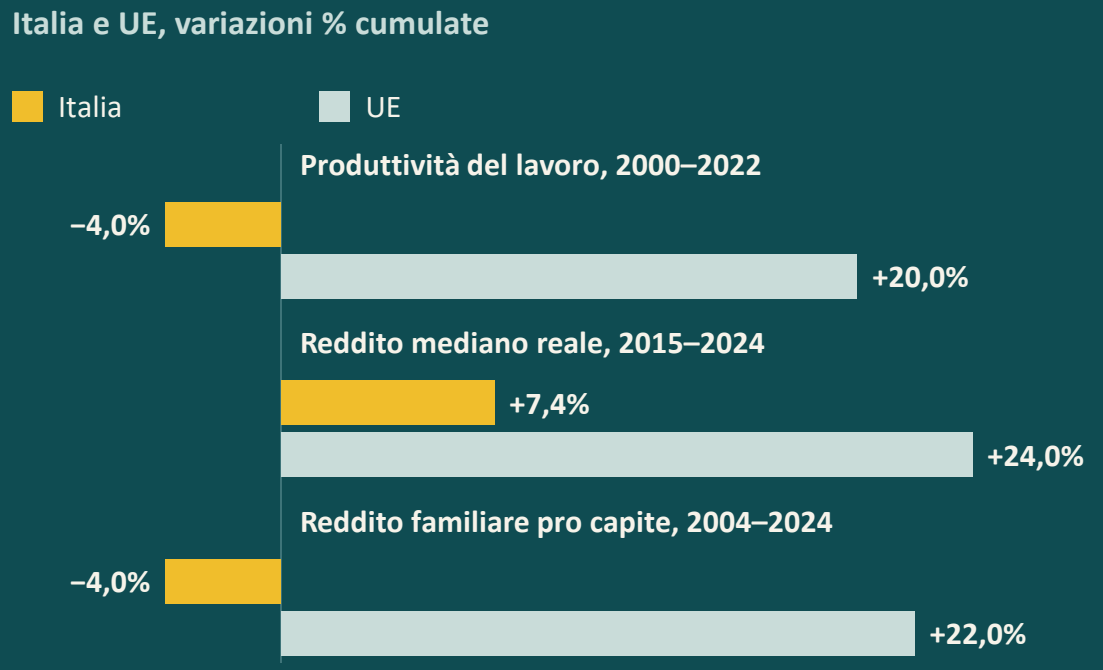
Che cosa funziona: regole decise al livello giusto, valore fondiario che torna alla città, obiettivi sociali vincolanti e verificabili.

Fonti: Gleeson (2018); Greenaway-McGrevy e Phillips (2023); Minneapolis 2040 Plan; By & Havn; Metropolis; Sachverständigenrat

La casa misura la produttività

–4%

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



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

Fonti: Eurostat; Commissione europea; elaborazioni Centro Einaudi

QUI · PROPRIETÀ, AFFITTO, WELFARE

Ieri | Altrove | Qui

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.

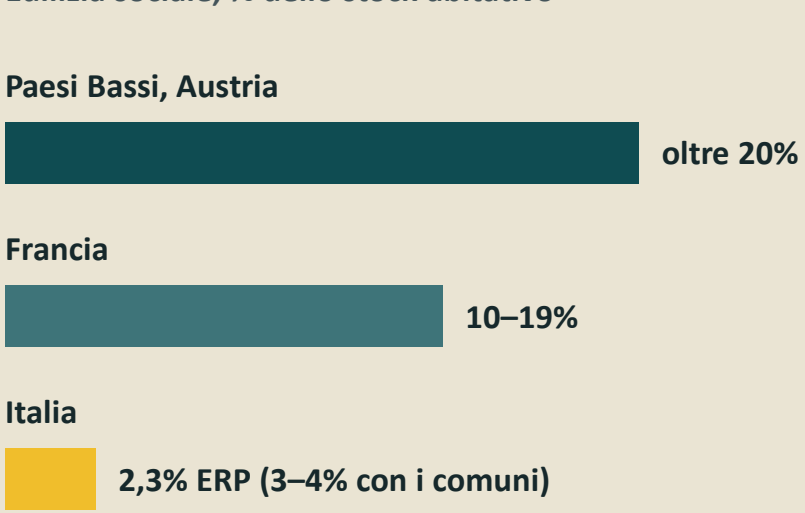
Fonti: CISF Family Report 2024; Banca d'Italia; Eurostat; G. Russo (2026), modello di ciclo di vita

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



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

Fonti: ATER Roma; Federcasa-Nomisma; OCSE, Affordable Housing Database; ENEA-CTI

QUI · IL PREMIO PER IL RISCHIO

Ieri | Altrove | **Qui**

Il prezzo dell'incertezza

30%

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



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.

Fonti: EPEC-BEI; ANRU; ISPRA-SNPA, Consumo di suolo 2025; operatori del settore; elaborazioni Centro Einaudi

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

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

ROMA
13 OTTOBRE 2026

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

Fonti: OCSE, Eurostat, Istat; elaborazioni Centro Einaudi

LA TESI DELLA RICERCA

Non un problema di quantità. Un problema di:

01

Distribuzione

La domanda si addensa nelle città del del Centro-Nord, dove l’offerta non 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
1981

03

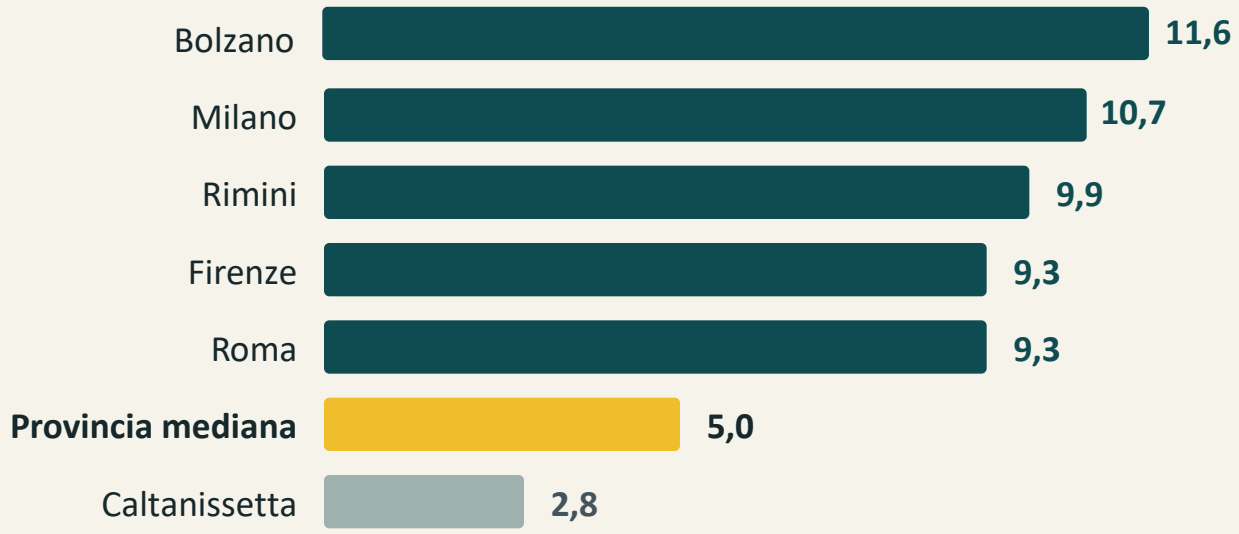
Finanziamento

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.

Fonti: elaborazioni Centro Einaudi su dati OMI e MEF (2023); Eurostat

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.

Fonti: Eurostat, Istat, MUR; elaborazioni Centro Einaudi

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 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*.

Fonti: Istat, previsioni demografiche (scenario mediano)

DALLA DOMANDA ALL'OFFERTA

Distribuzione | Composizione | Finanziamento

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

Flussi annui lordi, stime 2025. Fonti: Istat; Censis-Federproprietà; modello di turnover Centro Einaudi

Non tutte le case che si liberano sono riusabili

Case che si liberano

decessi, emigrazione, nuove coppie, ingressi in RSA, vacanti che rientrano

→

Filtro di riusabilità

pesa ogni casa per età dell'edificio, classe energetica e localizzazione

→

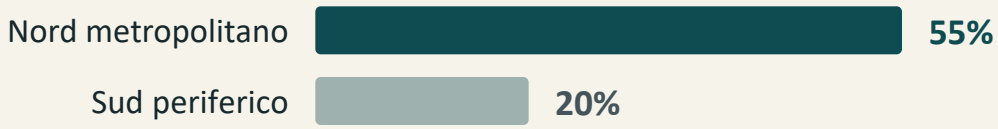
Offerta riusabile

confrontata con la domanda lorda generata da eventi demografici ed economici

1.013 mila domanda lorda _ **862 mila** offerta riusabile = **~150 mila** **fabbisogno netto annuo**

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

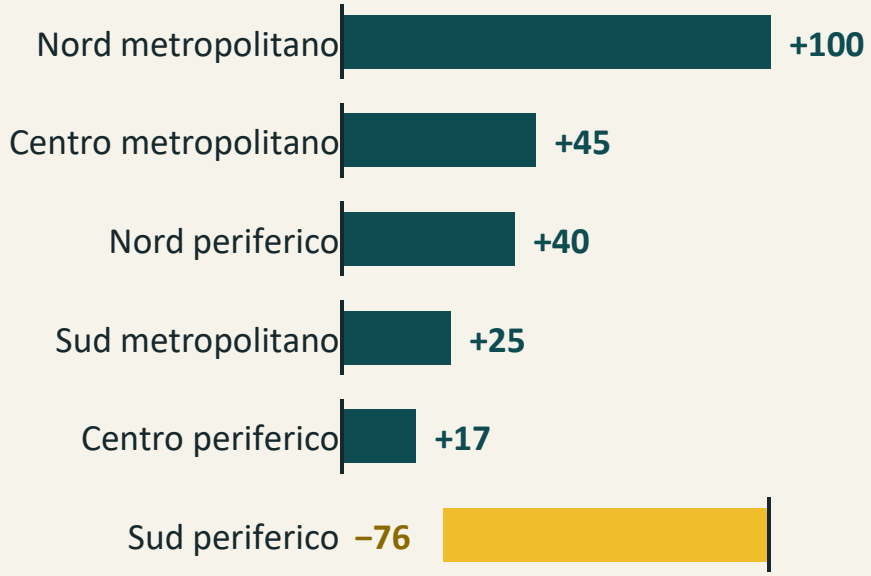
Esempio: una casa liberata dal decesso di un anziano solo è riusabile…



Fonte: modello di turnover abitativo, elaborazioni Centro Einaudi (stime 2025); Istat, permessi di costruire

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

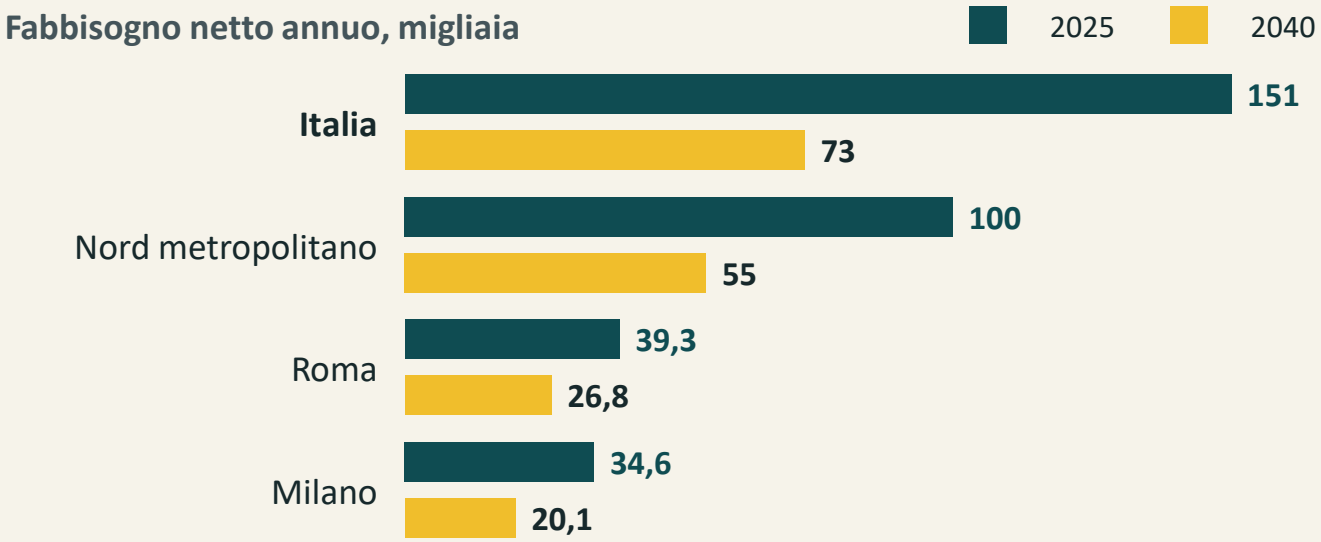
In valore assoluto: Roma 39 mila e Milano 35 mila case l'anno.

Fonte: modello di turnover abitativo, elaborazioni Centro Einaudi (stime 2025)

SCENARIO AL 2040

Distribuzione | Composizione | Finanziamento

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.

Fonte: modello di turnover abitativo, elaborazioni Centro Einaudi (proiezioni 2040)

COSA CI DICE IL MODELLO

Distribuzione | Composizione | Finanziamento

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. →

Fonte: modello di turnover abitativo ed elaborazioni Centro Einaudi

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.

Fonti: Eurostat, CRESME, fonti nazionali (ordini di grandezza); Agenzia delle Entrate

LE PROPOSTE

Distribuzione | Composizione | Finanziamento

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 BANCO DI PROVA

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 stanziate 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