

CENSIS



4° Rapporto Federproprietà-Censis

Case dormienti, una ricchezza sommersa

Proposte per risvegliare il mercato degli affitti non turistici in Italia

Sintesi dei principali risultati

Roma, 10 dicembre 2025

In collaborazione con:



con il contributo scientifico dell'ENEA - Dipartimento Unità Efficienza Energetica - DUEE

INDICE

1. AL CENTRO DEL DIBATTITO PUBBLICO	3
1.1. <i>Una grande certezza italiana: la proprietà della casa</i>	3
1.2. <i>Tutelare la proprietà per risvegliare l'offerta locativa</i>	4
2. I PRINCIPALI NUMERI IN PILLOLE	6
2.1. <i>Il patrimonio dormiente: 8,5 milioni di case</i>	6
2.2. <i>Le paure dei proprietari e la carenza di case per locazioni lunghe</i>	6
2.3. <i>Proprietà della casa: benessere individuale e sicurezza collettiva</i>	6
2.4. <i>L'erosione nel tempo del valore del mattone</i>	7
2.5. <i>La dinamica delle compravendite</i>	7
2.6. <i>Locazioni in generale e locazioni brevi per finalità turistiche</i>	7
2.7. <i>Aree ad alta pressione turistica</i>	8
2.8. <i>Bollette pesanti e voglia di investire per Case green</i>	8
2.9. <i>Uno spazio multifunzionale di vita</i>	9
2.10. <i>Meno famiglie in condizioni di grave disagio abitativo</i>	9
3. IDEE PER RIVITALIZZARE LE LOCAZIONI LUNGHE	10
TABELLE E FIGURE	13

1. AL CENTRO DEL DIBATTITO PUBBLICO

1.1. Una grande certezza italiana: la proprietà della casa

Qual è oggi il rapporto degli italiani con la casa? È ancora un accessibile simbolo di sicurezza e stabilità oppure si è trasformata in una fonte di insicurezza e in un miraggio inaccessibile? Qual è il punto di vista degli italiani sulle attuali difficoltà abitative e, in particolare, sulla complessità del mercato delle locazioni, tra boom degli affitti brevi con finalità turistiche e crisi dell'offerta per quelli più lunghi?

E, più in generale, in che modo le dinamiche strutturali di lungo periodo come, in particolare, le trasformazioni demografiche e socioculturali incidono sull'idea stessa dell'abitare degli italiani?

Ecco alcuni dei quesiti a cui il presente Rapporto risponde, in continuità con le risultanze delle precedenti edizioni, e con l'intenzione di offrire un contributo al dibattito pubblico sulla molteplicità di aspetti socioeconomici e culturali che coinvolgono il rapporto degli italiani con la casa.

L'abitare è tornato, sia pure non stabilmente, al centro del dibattito pubblico e ai vertici dell'agenda politica, ecco perché assume un valore particolare il contenuto del *IV Rapporto Federproprietà – Censis* che racconta il significato sociale e le aspettative degli italiani relativamente alla casa e, più in generale, al tema dell'abitare.

L'approccio degli italiani che emerge dai risultati è improntato, come da tradizione, a pragmatismo e consapevolezza delle criticità e delle possibili soluzioni. Così:

- alla crisi abitativa, drammatica in alcuni grandi comuni e per gruppi sociali altamente vulnerabili, associano una potenziale via d'uscita come la rimessa in circolo del *patrimonio delle case dormienti*;
- affrontano il tema delle locazioni brevi a fini turistici nella sua complessità, cioè come una fonte di problemi non semplici e anche come una straordinaria opportunità;
- all'evidente costo dell'efficientamento energetico affiancano il suo significato di vero e proprio investimento sul futuro, come opzione per consumare meno, abbattere i costi energetici, innalzare il valore economico della casa e contribuire alla lotta al cambiamento climatico.

Una visione dell'abitare, dunque, matura, che però per essere compresa nella sua interezza deve essere letta attraverso una specifica chiave interpretativa,

ovvero la consapevolezza che gli italiani restano fondamentalmente *un popolo di proprietari di casa*.

Infatti, nonostante una certa erosione nel tempo del valore economico degli immobili, le difficoltà sperimentate nel diventare e anche nel restare proprietari di casa, il senso e l'orgoglio di essere *un popolo di proprietari della casa in cui si abita* continua a plasmare il modo in cui gli italiani pensano e vivono i grandi temi dell'abitare e, più in generale, il loro stile di vita e la qualità stessa del vivere collettivo.

1.2. Tutelare la proprietà per risvegliare l'offerta locativa

Sono oltre 8 milioni le case dormienti inutilizzate in Italia, pari al 25,7% del patrimonio abitativo. Una straordinaria risorsa che per gli italiani va assolutamente messa in movimento per far fronte alle carenze abitative.

Tuttavia, è socialmente maggioritaria l'opposizione a misure punitive e penalizzanti per i proprietari di case che non le immettono nel mercato delle locazioni. Causa, infatti, del paradosso italiano della coesistenza di case inutilizzate e persone che stentano a trovare abitazioni è, secondo la maggioranza degli italiani, la paura che i proprietari hanno di vedersi di fatto confiscata l'abitazione in caso di morosità del locatario.

Ecco il punto decisivo che emerge dalla ricerca: l'esistenza di un ampio patrimonio di case inutilizzate e il contemporaneo gap tra domanda e offerta di case a canoni sostenibili è per gli italiani ascrivibile al cattivo funzionamento del mercato delle locazioni, in cui mancano garanzie appropriate per i proprietari che decidono di affittare.

Non sorprende quindi che sia ampio il consenso all'idea di accelerare e rendere più efficienti i meccanismi di restituzione dell'immobile al proprietario in caso di morosità dell'inquilino, fermo restando che le famiglie con reali difficoltà economiche vanno sostenute e tutelate, ma mai a danno del singolo proprietario.

Prevale, quindi, tra gli italiani un approccio pragmatico in linea con la mentalità propria di una società che *è e si pensa come popolo di proprietari*.

E d'altro canto, di fronte alle rinnovate difficoltà di accesso alla proprietà della prima casa, alta è la richiesta di dispositivi in grado di facilitare giovani e famiglie a basso reddito nell'acquisto.

Da questo punto di vista, è troppo alta oggi la dipendenza dei giovani dalle famiglie di origine per disporre dell'eventuale anticipo e/o per fornire al sistema bancario le garanzie per ottenere un mutuo.

Le difficoltà del mercato delle locazioni lunghe, poi, sono amplificate dall'esplosione delle locazioni brevi per finalità turistiche. I dati relativi alle strutture turistiche per soggiorni brevi segnalano una pressione eccezionale in tanti comuni ad altissima attrattività turistica e, più ancora, nelle aree storiche e centrali.

Gli italiani percepiscono sia i rischi associati alla proliferazione delle strutture ricettive turistiche orientate alle locazioni turistiche di breve periodo tramite piattaforme digitali, che le opportunità, soprattutto per proprietari in grado così di mettere in valore un patrimonio, altrimenti a rischio di restare inutilizzato.

È decisiva per i cittadini, la capacità politica di mediare con un'efficace regolazione tra la pluralità di interessi e sensibilità in gioco: dai proprietari che vogliono mettere a reddito le proprie abitazioni, ai gruppi sociali come giovani, studenti o lavoratori fuori sede, famiglie a basso reddito e segmenti del ceto medio alla ricerca di abitazioni da locare o acquistare, sino ai residenti delle aree a più alta concentrazione di strutture turistiche preoccupati della regressione della qualità della vita nelle loro comunità assediate dal turismo *mordi e fuggi*.

A fronte di troppe semplificazioni polarizzanti che trovano spazio nel dibattito sociopolitico, gli italiani si mostrano consapevoli che intorno alla casa ruotano interessi e punti di vista anche molto diversi, ma tutti legittimi e da tutelare.

Tanto più in una fase storica in cui la casa:

- vede amplificata la sua fondamentale funzione pratica e simbolica di rifugio rassicurante in un mondo percepito come ostile;
- diventa evidente l'erosione di lungo periodo del valore delle abitazioni, che rischia di avere conseguenze gravi visto che il patrimonio immobiliare resta la forma più apprezzata e importante di condensazione nel tempo del risparmio familiare.

Le difficoltà di accesso a case appropriate, in locazione o in proprietà, unite alla perdita nel tempo del loro valore reale per i proprietari impongono uno scatto in avanti con soluzioni appropriate, perché la casa resta per gli italiani, ceto medio in testa, il simbolo primo di benessere soggettivo, protezione, e anche di stabilità sociale e buona qualità della vita collettiva.

2. I PRINCIPALI NUMERI IN PILLOLE

2.1. Il patrimonio dormiente: 8,5 milioni di case

Il 25,7% del totale delle abitazioni intestate a persone fisiche costituisce un patrimonio di case dormienti (**tab. 1**). 8,5 milioni di case, sommatoria di 5,8 milioni non primarie utilizzate per soggiorni brevi o non locate, quasi 1,4 milioni prive persino di allacciamento alle reti di energia e acqua e quasi 1,3 milioni dagli utilizzi indefiniti e non presenti nelle dichiarazioni dei redditi. Ecco il paradosso: case inutilizzate e al contempo scarsità di case a prezzi sostenibili sul mercato delle locazioni lunghe. Per l'80% degli italiani immettere nel mercato delle locazioni le *case dormienti* è oggi una buona soluzione per espandere l'offerta, per il 14,2% no, il 5,8% non ha opinione definita in merito (**fig. 1**). Condividono questa soluzione l'80,1% nel Nord Est, l'82,6% nel Nord Ovest, il 75,2% nel Centro e l'81,3% nel Sud e Isole. E anche l'81,4% dei redditi bassi, l'80,6% dei redditi medio bassi, l'84,6% redditi medio alti e l'82,4% dei redditi alti.

2.2. Le paure dei proprietari e la carenza di case per locazioni lunghe

Per l'82,9% degli italiani la paura di non rientrare in possesso della propria abitazione in caso di morosità dell'inquilino trattiene i proprietari dal locare gli immobili (**fig. 2**). Condivide tale opinione l'84,8% nel Nord Ovest, l'83,2% nel Nord Est, l'83,5% nel Centro e l'80,8% nel Sud e Isole. Per il 66% degli italiani non si devono penalizzare fiscalmente i proprietari che lasciano gli immobili inutilizzati, per il 28,3% sarebbe opportuno, il 5,7% non sa (**fig. 3**). Sono contrari a colpire i proprietari di case vuote il 68% nel Nord Ovest, il 59,7% nel Nord Est, il 66,5% nel Centro e il 67,8% nel Sud e Isole. Per l'86,4% dei cittadini, poi, le procedure di sfratto, in caso di morosità, vanno di molto accelerate. Lo pensa l'84% nel Nord Ovest, il 90,3% nel Nord Est, l'89,6% nel Centro e l'84,3% nel Sud-Isole. E, ancora, l'84% degli italiani è favorevole all'introduzione di una Banca dati nazionale degli inquilini morosi.

2.3. Proprietà della casa: benessere individuale e sicurezza collettiva

Per l'87,2% degli italiani la casa oggi è ancor più sul piano materiale e simbolico un rifugio sicuro. Lo pensa l'83,8% dei giovani, l'86% degli adulti e il 91,8% degli anziani. Per il 92% occorrono misure per agevolare l'accesso alla proprietà della prima casa, perché rassicura le persone e genera stabilità

nella società (**fig. 4**). A pensarlo è l'87,6% nel Nord Ovest, il 93,5% Nord Est, il 92,6% nel Centro e il 94,2% nel Sud e Isole. E anche il 90,6% dei giovani, il 92,6% degli adulti e il 91,8% degli adulti. Per il 94,1% degli italiani senza supporto familiare è molto difficile per tanti giovani acquistare casa (**fig. 5**). Lo pensa il 91,5% dei giovani, il 94,9% degli adulti e il 94,8% degli anziani. Pilastro della sicurezza individuale e della stabilità sociale, la proprietà della casa in cui si vive rischia di diventare un miraggio difficilmente raggiungibile per i più giovani.

2.4. L'erosione nel tempo del valore del mattone

Nel 2° trimestre 2025 rispetto allo stesso periodo del 2015, il valore reale delle abitazioni per le famiglie italiane è diminuito del 13,6%. Per le famiglie nei primi cinque decili della ricchezza netta familiare si registra un aumento del valore reale del 5,7%, ma nel 6° decile il calo è del 23,1%, nel 7° del -17,5%, nell'8° decile del -19,3%, nel 9° decile poi del -19,4% e in quello più alto del 12,0%. L'impatto sociale del calo del valore del mattone è potenzialmente enorme, poiché resta la forma principale di condensazione nel lungo periodo dei risparmi delle famiglie, a cominciare da quelle di ceto medio.

2.5. La dinamica delle compravendite

Nel 2024 le compravendite di abitazioni tra privati sono state 554.909, il 58,8% relative alla prima casa (**tab. 2**). Rispetto al 2016 si registra un incremento del 32,9%, e rispetto al 2019 del +14,4. Inoltre, dal 2016 al 2024 le compravendite tra privati di seconde case sono passate da 132.877 a 228.843 unità, +72,2%. La quota delle seconde case sul totale delle compravendite è stata pari nel 2024 al 41,2%, superiore ai valori intorno al 35% degli anni tra 2016 e 2019. È in atto una redistribuzione sommersa della proprietà delle seconde case.

2.6. Locazioni in generale e locazioni brevi per finalità turistiche

Nel 2024 le abitazionilocate in Italia sono state oltre 1 milione, -0,6% rispetto al 2023. Le locazioni ordinarie di lungo periodo sono il 40,9%, quelle ordinario transitorio il 28,6%, le agevolate con canone concordato il 23,9% e quelle agevolate per studenti il 6,6%. Decollano gli affitti brevi per turisti, e nella *Banca dati del Ministero del Turismo* sono presenti 691.372 strutture ricettive, di cui oltre il 71% sono alloggi privati in affitto gestiti in forma non imprenditoriale (**tab. 3**). Sicilia (con l'88,8% delle quasi 55 mila strutture),

Sardegna (con l'87,8% delle 47.069 strutture) e Piemonte (con l'82,3% delle 30.027 strutture) hanno le quote più alte di strutture gestite in forma non imprenditoriale.

2.7. Aree ad alta pressione turistica

Sulla piattaforma Airbnb nel territorio del comune di Roma risultano 33.882 annunci di affitti brevi, cioè relativi ad un massimo di 30 giorni, di cui il 77,3% di interi appartamenti e il 60,4% di *host* con più annunci (**tabb. 4-5**). Per 1.000 abitanti nell'area del Centro Storico gli annunci brevi sono 105, a San Giovanni-Cinecittà 23 e nell'Aurelio 19. A Milano gli annunci di affitti brevi sono 18.384, il 77,3% relativo ad interi appartamenti e il 65,1% di *host* con più annunci. Per 1.000 residenti nel Centro Storico ci sono 35 annunci, nell'area Stazione Centrale-Greco-Crescenzago 17, a Porta Genova-Giambellino-Lorenteggio 15. Per Firenze si registrano 11.955 annunci di affitti brevi, l'85,4% per interi appartamenti, il 69,7% relativi a *host* con più annunci. Per 1.000 abitanti gli annunci per affitti brevi nel Centro storico sono 139, a Campo di Marte 13 e a Rifredi 10. A Venezia ci sono 7.996 annunci di affitti brevi, il 79,4% per interi appartamenti, il 71,5% di *host* con più annunci. Per 1.000 abitanti gli annunci di affitti brevi nell'area Venezia-Burano-Murano (Venezia insulare) sono 105, a Marghera 15 e a Mestre-Carpenedo 12. È evidente la concentrazione, con relativi impatti negativi, in specifiche aree delle città ad altissima attrattività turistica. Sono le aree in cui sono particolarmente alti i rischi di impatti negativi su identità e qualità della vita locale.

2.8. Bollette pesanti e voglia di investire per *Case green*

Per il 76,9% degli italiani le bollette dell'energia pesano troppo sui budget familiari: accade all'81,7% dei redditi bassi, all'83,4% dei medio bassi, al 70,9% dei medio-alti e al 59,7% dei più alti (**fig. 6**). Il 54,4% degli italiani è propenso a investire per rendere la propria casa più *green*, il 36,2% no, il 9,4% è indeciso. Ad essere disposto ad investire è il 48% dei redditi bassi, il 53,7% dei medio bassi, il 61,1% dei medio alti e il 66,2% dei redditi alti. L'82,6% è convinto poi che investire nella casa *green* innalzi il valore economico della propria abitazione. Idea condivisa dal 73% dei redditi bassi, dall'82,1% medio bassi, dal 90,2% dei medio alti e dal 91,7% dei più alti. Tuttavia, per l'83,3% degli italiani gli incentivi pubblici per la casa *green* sono troppo complicati e poco accessibili. Lo pensa il 73,9% di chi ha al più la licenza media, l'88,7% dei diplomati e il 78,6% dei laureati.

2.9. Uno spazio multifunzionale di vita

L'81,3% degli italiani vive ormai la propria abitazione come uno spazio multidimensionale di lavoro, convivialità, fitness, cura di sé ecc. Lo fanno in particolare l'85% dei giovani, il 79,7% degli adulti, l'81,4% degli anziani. L'80,8% degli italiani si aspetta che le case nel prossimo futuro siano sempre più adeguate alle esigenze di single, coppie senza figli e famiglie monogenitoriali, cioè in linea con l'evoluzione sociodemografica della popolazione. **(fig. 7)**. Un'idea condivisa dal 77,9% dei residenti nel Nord Ovest, il 78,8% nel Nord Est, l'82% nel Centro e l'83,5% nel Sud e Isole. E anche dall'80,2% dei giovani, dal 79,5% degli adulti e dall'83,3% degli anziani.

2.10. Meno famiglie in condizioni di grave disagio abitativo

Le persone in grave deprivazione abitativa erano il 9,5% nel 2014, sono diventate il 5,6% nel 2024 **(tab. 6)**. Nel Nord si passa dal 7,7% al 4,9%, al Centro dal 9,7% al 6,4% e nel Sud-Isole dall'11,8% al 6,1%. Inoltre, tra 2014 e 2024 le quote di famiglie con abitazioni con strutture danneggiate sono diminuite dal 13,2% al 9,8%, quelle con problemi di umidità dal 19,9% al 12,9% e quelle con scarsa luminosità dal 7,5% al 7,3%. I dati raccontano che almeno le forme più gravi di disagio abitativo, cioè la presenza di famiglie in case strutturalmente inadeguate o addirittura fatiscenti, sono diminuite nel tempo.

3. IDEE PER RIVITALIZZARE LE LOCAZIONI LUNGHE

Il IV Rapporto Federproprietà-Censis racconta la complessità delle sfide legate al rapporto degli italiani con la casa, dalle modalità di accesso alla proprietà della prima casa alla messa in valore del patrimonio immobiliare per i piccoli proprietari, sino alle criticità che ruotano intorno ai segmenti del mercato delle locazioni.

Quest'ultimo ha assoluto bisogno di essere rivitalizzato, in linea con quanto accaduto in altri momenti della vicenda nazionale. Un efficiente ed efficace mercato delle locazioni, opportunamente equilibrato nelle sue componenti relative agli affitti brevi per turisti e a quelli più stabili per residenti o per studenti o lavoratori fuori sede, è essenziale anche per i piccoli e medi proprietari che nel tempo hanno condensato il proprio risparmio nel mattone e, legittimamente, vorrebbero metterlo a reddito.

La complessità delle problematiche in campo non ammette visioni semplicistiche né soluzioni miracolistiche. La casa è un oggetto socioeconomico complesso, nodo di molteplici interessi tutti legittimi che rinviano ai diversi meccanismi di generazione e distribuzione di opportunità, di reddito e di ricchezza.

E tuttavia non è più rinviabile il tempo delle scelte per evitare il lento degenerare di criticità che, in questa fase, sono ancora risolvibili con scelte appropriate.

Come più volte evidenziato nel Rapporto, non saranno certo interventi edittali, dall'alto, con vere e proprie imposizioni a riattivare e poi garantire il corretto funzionamento del mercato delle locazioni.

Occorre uno sforzo prolungato, anche sul piano regolatorio, per incentivare i comportamenti virtuosi rendendoli economicamente convenienti. A fondamento della riattivazione del mercato delle locazioni non può che esserci la creazione dei presupposti istituzionali e operativi del suo corretto funzionamento.

Pertanto, occorre garantire la tutela della disponibilità dell'immobile per il proprietario, rompendo il circuito vizioso che parte dalla morosità dell'inquilino e arriva ad un esproprio di fatto della proprietà, almeno per i lunghi periodi in cui il conduttore non paga il canone.

Da qui la necessità di valutare con attenzione le proposte, parte delle quali sono anche esposte nel presente Rapporto, che:

- sono orientate ad accelerare i tempi e a rendere più efficienti i meccanismi di tutela della proprietà e di recupero della sua disponibilità nei casi di morosità;
- non rinunciano a valutare le situazioni concrete di disagio socioeconomico e di difficoltà dei locatari nel far fronte al pagamento di canoni, senza però mai scaricare il costo sui singoli proprietari.

C'è poi la problematica più specificamente economica relativa alla competitività della scelta di locare in canone concordato rispetto ai benefici della locazione nel mercato libero. E qui è indispensabile promuovere una fiscalità amica, come un tempo è stato fatto con l'introduzione della cedolare secca addirittura al 10%, particolarmente attrattiva anche rispetto alla, comunque, vantaggiosa tassazione sui i contratti a canone libero.

Occorre assicurare la piccola proprietà di fronte ai rischi associati alla scelta di locare e offrire benefici economici per l'opzione della locazione a canone concordato.

Tanto più che, rispetto al passato anche recente, è arrivato un concorrente ben più agguerrito rappresentato dalla locazione turistica, i cosiddetti affitti brevi che, come evidenziato nel presente Rapporto, si è diffuso rapidamente spiazzando gli impieghi alternativi di quote significative di patrimonio immobiliare, di piccoli proprietari come di grandi gestori.

È evidente che il divario tra canoni concordati e quelli relativi ad altre modalità di locazione degli immobili non può essere enorme oppure compensato in modo molto ridotto dalle agevolazioni fiscali, altrimenti sarà impossibile riportare quote significative di immobili nel segmento della locazione a canone concordato.

Decisivo diventa ripensare la Legge 431/98 adeguando i vari istituti alle nuove condizioni, rimettendo mano e regolazione e dispositivi burocratico-amministrativi che presiedono ai vari tipi di locazione, con attenzione specifica a quelli a canone concordato.

Ecco solo alcune iniziative funzionali ad espandere l'offerta di abitazioni in locazione e in particolare quelle a canone concordato, essenziali per garantire a gruppi sociali più fragili sul piano economico l'accesso a soluzioni abitative sostenibili.

In generale, non è una forzatura rilevare che sarebbe sufficiente leggere con attenzione i risultati del presente Rapporto per focalizzare lo stato dell'arte della relazione tra italiani e casa, così come basterebbe ascoltare le proposte degli attori collettivi del settore per individuare punti decisivi di un'*Agenda*

del fare capace, ad esempio, di risvegliare il mercato degli affitti non turistici in Italia.

TABELLE E FIGURE

**Tab. 1 – Abitazioni intestate a persone fisiche per tipologia di utilizzo*,
2022 (v.a. e val. %)**

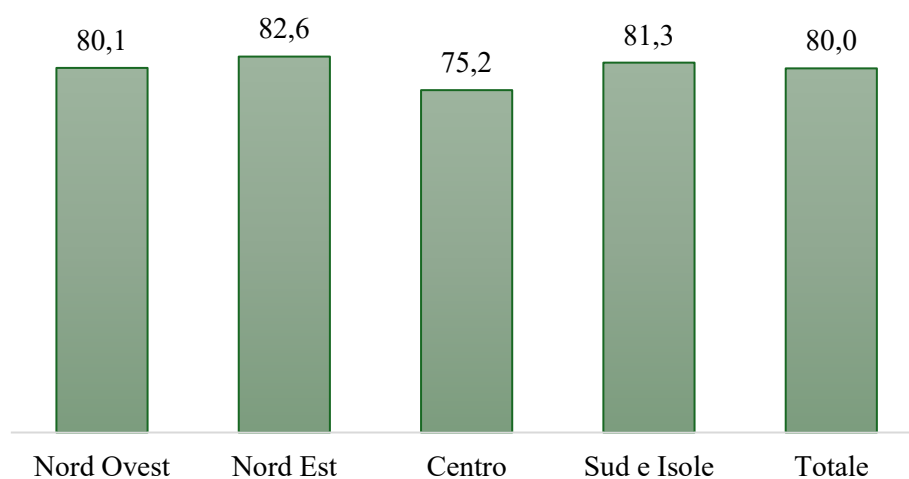
	V.a. in milioni	Val. %
<u>Case dormienti</u>	8,5	25,7
Immobili a disposizione (1)	5,8	17,6
Altri utilizzi (2)	1,4	4,2
Utilizzo non ricostruito o unità non riscontrate in dichiarazione dei redditi	1,3	3,9
<u>Altre abitazioni</u>	24,5	74,3
Abitazioni principali (in tutto o in parte)	20,1	60,8
Immobili locati	3,7	11,3
Uso gratuito	0,7	2,2
Totale immobili intestati a persone fisiche	33,0	100,0

- (1) 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. A queste si aggiungono le abitazioni locate i cui redditi non vengono dichiarati al fisco
- (2) 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

*Sono escluse le pertinenze

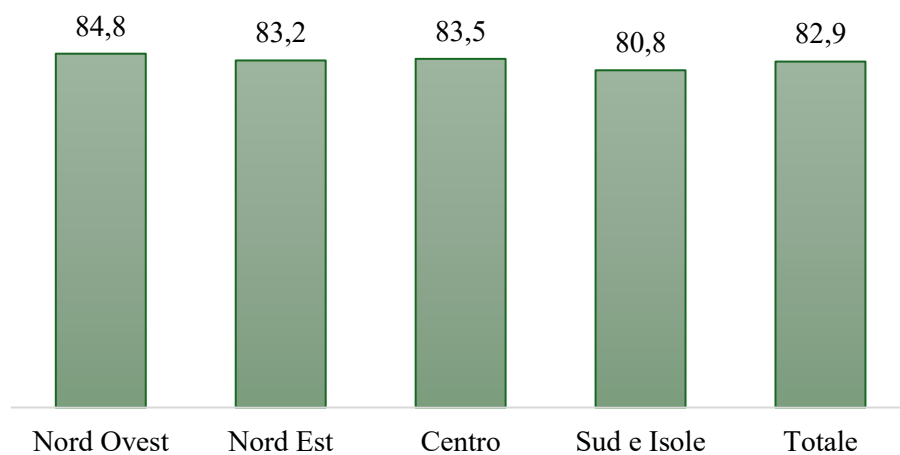
Fonte: elaborazione Censis su dati Ministero dell'Economia e delle Finanze

Fig. 1 – Italiani convinti che incentivare la locazione delle *case dormienti, inutilizzate* sarebbe una buona soluzione per espandere l’offerta, per area geografica (val.%)



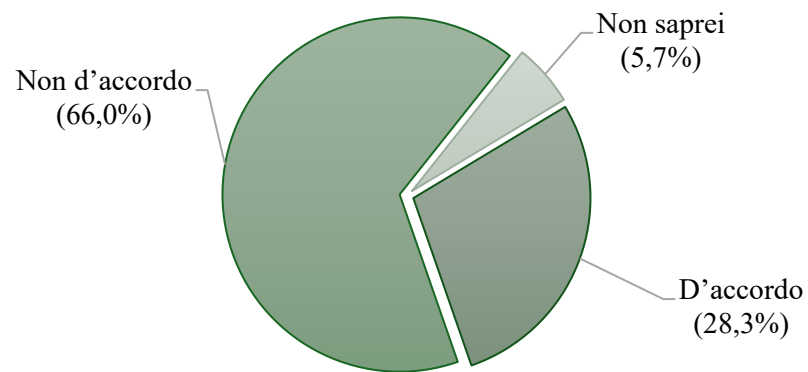
Fonte: indagine Censis, 2025

Fig. 2 – Italiani convinti che la paura di non rientrare in possesso della propria abitazione, in caso di morosità del locatario, trattenga i proprietari dal darle in locazione, per area geografica (val.%)



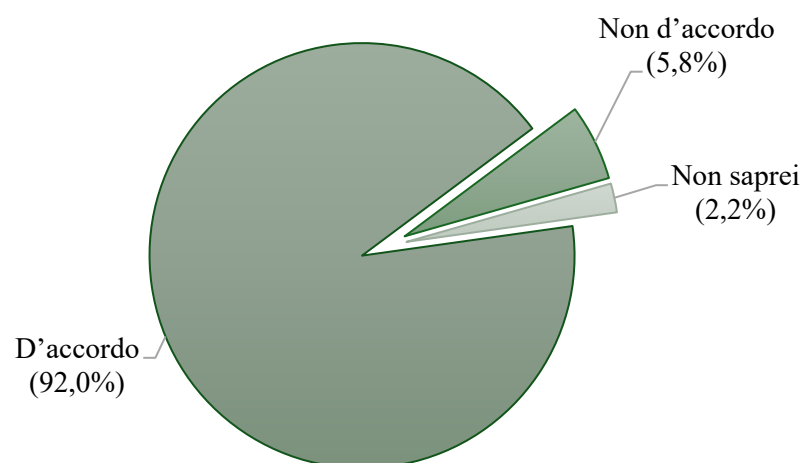
Fonte: indagine Censis, 2025

Fig. 3 – Opinioni degli italiani sull'idea di penalizzare fiscalmente i proprietari che lasciano le case vuote (val.%)



Fonte: indagine Censis, 2025

Fig. 4 – Opinioni degli italiani sulla necessità di facilitare l'accesso alla proprietà della casa poiché genera sicurezza nelle persone e stabilità nella società (val.%)



Fonte: indagine Censis, 2025

Fig. 5 – Italiani convinti che senza il supporto delle famiglie, i giovani difficilmente potrebbero acquistare casa, per reddito familiare (val. %)



Fonte: indagine Censis, 2025

Tab. 2 - Compravendite tra privati di case, 2016-2024 (v.a., val. % e var. %)

	2016	2019	2024	Var. % 2016-2024
Prima casa	245.335	306.687	326.066	+ 32,9
Seconda casa	132.877	178.493	228.843	+ 72,2
Totale	378.212	485.180	554.909	+ 46,7
<i>% seconda casa</i>	<i>35,1</i>	<i>36,8</i>	<i>41,2</i>	

Fonte: elaborazione Censis su dati Consiglio Nazionale del Notariato

Tab. 3 - Strutture ricettive registrate nella Banca del Ministero del Turismo*: graduatoria regionale per numero di strutture per 1.000 residenti (v.a., val. % e per 1.000 abitanti)

	Totale strutture registrate (*)	% di alloggi privati in affitto in forma non imprenditoriale	Strutture registrate per 1.000 abitanti
Valle d'Aosta	9.007	81,1	73,4
Sardegna	47.069	87,8	30,1
Liguria	45.074	75,7	29,9
Trentino-Alto Adige	31.458	47,2	29,0
Toscana	80.354	75,3	21,9
Puglia	57.513	75,2	14,8
Friuli-Venezia Giulia	16.629	51,8	13,9
Veneto	63.409	48,7	13,1
Abruzzo	15.353	78,1	12,1
Lazio	66.697	76,0	11,7
Sicilia	54.913	88,8	11,5
Umbria	9.233	66,1	10,8
Marche	15.041	69,9	10,2
Molise	2.142	77,9	7,4
Lombardia	72.894	65,0	7,3
Piemonte	30.027	82,3	7,1
Campania	37.481	72,2	6,7
Basilicata	3.355	64,4	6,3
Calabria	10.086	70,8	5,5
Emilia-Romagna	23.637	59,4	5,3
Totale Italia	691.372	71,3	11,7

* Dati al 25 novembre 2025

Fonte: elaborazione Censis su dati Ministero del Turismo e Istat

Tab. 4 - Caratteristiche degli annunci di affitti brevi sulla piattaforma Airbnb nelle principali città italiane, 2025 (1)

	Totale annunci	Annunci di affitti brevi (2)		
		<i>Totale</i>	<i>% intero appartamento</i>	<i>% di host con più annunci (3)</i>
Roma	37.652	33.882	77,3	60,4
Milano	22.540	18.384	90,8	65,1
Firenze	13.043	11.955	85,4	69,7
Napoli	10.669	8.835	64,0	66,5
Venezia	8.590	7.996	79,4	71,5
Bologna	4.642	3.989	81,0	68,2

(1) Dati estratti tra giugno (Milano, Firenze e Napoli) e settembre 2025 (Bologna, Venezia e Roma)

(2) Affitti fino a 30 gg

(3) Un host può pubblicare annunci su stanze separate dello stesso appartamento, oppure su più appartamenti o case disponibili nella loro interezza

Fonte: elaborazione Censis su dati *Inside Airbnb*

Tab. 5 - Annunci di affitti brevi sulla piattaforma Airbnb in alcune aree delle principali città italiane, 2025 (1)

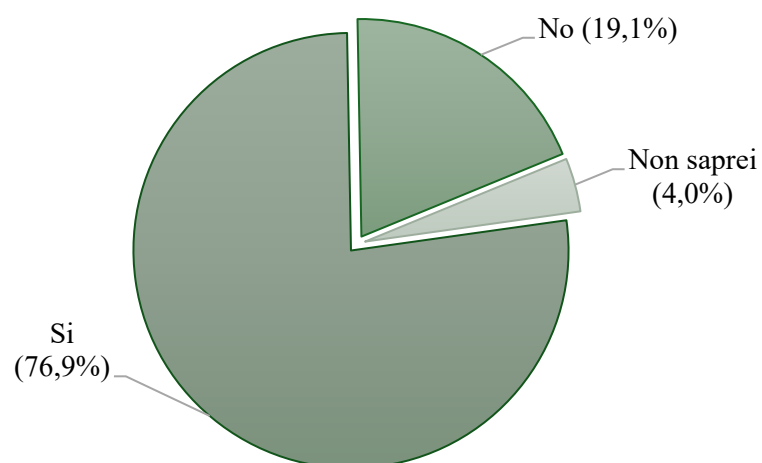
	Annunci di affitti brevi (fino a 30 gg)	
	v.a.	per 1.000 residenti (2)
Roma	33.882	
<i>I Centro Storico</i>	17.029	105
<i>VII San Giovanni/Cinecittà</i>	2.949	23
<i>XIII Aurelia</i>	2.515	19
Milano	18.384	
<i>Centro Storico</i>	3.437	35
<i>Stazione Centrale - Greco - Crescenzago</i>	2.680	17
<i>Porta Genova - Giambellino - Lorenteggio</i>	2.340	15
Firenze	11.955	
<i>Centro Storico</i>	8.770	139
<i>Campo di Marte</i>	1.198	13
<i>Rifredi</i>	1.027	10
Napoli	8.835	
<i>Municipio 2 (San Giuseppe, Porto, Pendino, Montecalvario, Mercato, Avvocata)</i>	3.307	35
<i>Municipio 4 (Zona Industriale, Vicaria, San Lorenzo, Poggioreale)</i>	2.218	24
<i>Municipio 1 (San Ferdinando, Posillipo, Chiaia)</i>	1.578	18
Venezia	7.996	
<i>Venezia-Murano-Burano (Venezia Insulare)</i>	5.841	105
<i>Mestre - Carpenedo (Mestre Centro)</i>	1.087	12
<i>Marghera</i>	433	15
Bologna	3.989	
<i>Santo Stefano</i>	1.425	22
<i>Porto - Saragozza</i>	1.350	19
<i>Navile</i>	446	6

(1) Dati estratti tra giugno (Milano, Firenze e Napoli) e settembre 2025 (Bologna, Venezia e Roma)

(2) La popolazione è riferita al 2024, con fonte gli uffici di statistica dei comuni indicati; per Napoli il dato della popolazione è riferito al 2021, fonte Istat

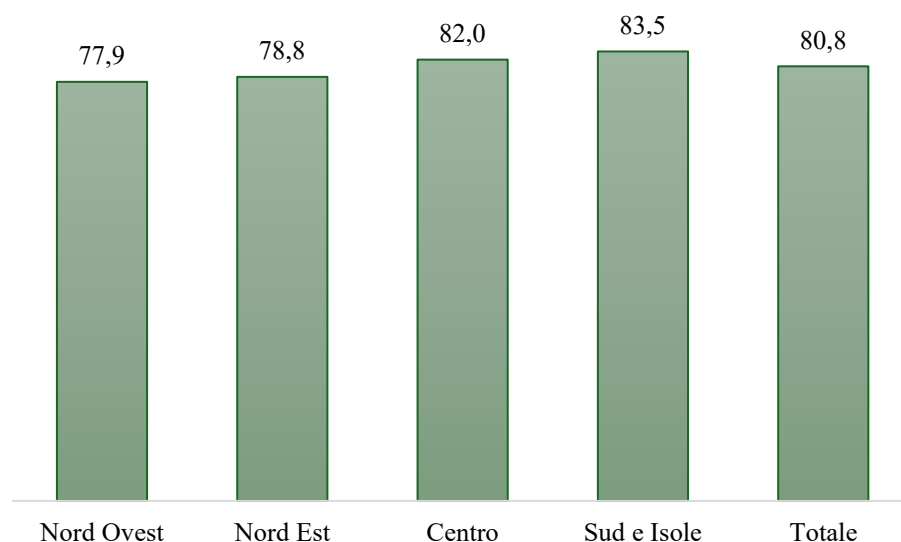
Fonte: elaborazione Censis su dati Inside Airbnb, uffici di statistica comunali e Istat

Fig. 6 – Italiani per i quali le bollette dell’energia pesano troppo sul budget familiare (val. %)



Fonte: indagine Censis, 2025

Fig. 7 – Italiani che ritengono necessario adeguare l’offerta di nuove case alle esigenze di single, coppie senza figli, famiglie monogenitoriali, all’evoluzione sociodemografica, per area geografica (val.%)



Fonte: indagine Censis, 2025

Tab. 6 – Andamento nel tempo del disagio abitativo grave per area geografica, 2014-2024 (val. %)

	Grave deprivazione abitativa (1)	
	2014	2024
Nord	7,7	4,9
Centro	9,7	6,4
Mezzogiorno	11,8	6,1
Italia	9,5	5,6

(1) Persone che vivono in abitazioni sovraffollate e che presentano almeno uno tra i seguenti problemi: problemi strutturali dell'abitazione (soffitti, infissi, ecc.); non avere bagno/doccia con acqua corrente; problemi di luminosità

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

