

GLI ASPETTI NASCOSTI DELLA MANCANZA DI ABITAZIONI

SPAGNA

01

Nel 2024, **5,5 milioni di famiglie** in Spagna si trovano in una situazione di esclusione residenziale. **CIÒ SIGNIFICA:**

- Prolifera di **alloggi scadenti**, famiglie che vivono in **una stanza singola** e persone che condividono un letto ogni 8 ore.
- Individui e famiglie con **alloggi insalubri** e non sicuri e famiglie che vivono temporaneamente in **case famiglia**, ostelli o rifugi sociali o per strada.

29,5%

FAMIGLIE CON
ESCLUSIONE ABITATIVA



02

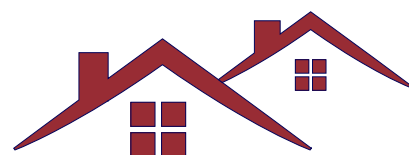
Nel 2024 sono stati effettuati **27.564 sfratti** e solo nel primo trimestre del 2025 ne sono stati effettuati 5.644 per mancato pagamento dell'affitto. CAUSE:

- Il **34,7%** dei bambini sotto i 16 anni è a rischio di povertà o esclusione sociale. I gruppi più colpiti sono le famiglie monogenitoriali, i ragazzi tra i 13 e i 17 anni e quelli residenti in Andalusia, Murcia e nelle Isole Canarie.

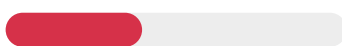
- Questo impatto è maggiore sulle famiglie con a capo donne con figli e **tra i 18.000 e i 21.000 bambini** colpiti da sfratti nel primo trimestre del 2025.

03

L' AUMENTO DEI PREZZI DI AFFITTO E ACQUISTO rende sempre più difficile l'accesso a una delle case disponibili in Spagna. **PERCHÉ:**



- La percentuale di famiglie che sono costrette a dedicare la maggior parte del loro reddito all'alloggio ammonta a:

 **40 %**

- Nonostante queste difficoltà, il **92%** delle famiglie **PAGHI L'AFFITTO OGNI MESE, LE OCCUPAZIONI IMMOBILIARI IN SPAGNA SONO DIMINuite DI CIRCA IL 30%**, con un totale di 15.289 case occupate, che rappresentano lo 0,06% del totale dello stock residenziale spagnolo.



GLI ASPETTI NASCOSTI DELLA MANCANZA DI ABITAZIONI

SPAGNA

04

La percezione di una **MANCANZA DI CERTEZZA DEL DIRITTO** dei proprietari di fronte al mancato pagamento degli inquilini e all'investimento necessario per la loro riabilitazione, SIGNIFICA CHE:



- Scegli di vendere la casa o di non usarla, anche se vediamo che il mancato pagamento e l'occupazione abusiva sono una realtà rara.
- Ci sono **il 14,4% di CASE VUOTE** (3.837.328), oltre a 2.514.511 case per uso sporadico e 943.924 case per meno di un mese. Questa situazione peggiora l'accesso agli alloggi esistenti.
- Nelle aree sottoposte a stress, LE CASE RESIDENZIALI CHE SONO DIVENTATE. CASE AD USO TEMPORANEO per turisti, studenti e altri usi stagionali hanno già raggiunto il **50 %**

05

OFFERTA 3,4% DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA con circa 318.000 alloggi sociali. 814.000 unità abitative sociali e a prezzi accessibili sarebbero già necessarie e altre 1.822.000 dovrebbero essere aggiunte nei prossimi 10 anni, tra cui alloggi sociali (332.000) e alloggi a prezzi accessibili (1.490.000) al fine di alleviare l'attuale crisi abitativa. **LA MEDIA EUROPEA È DEL 9,3% PER L'EDILIZIA SOCIALE.**

- I GIOVANI SPENDONO IL **90 %** DEL LORO STIPENDIO IN AFFITTO

IL COSTO DELL'ALLOGGIO spiega il basso tasso di emancipazione giovanile (15,2%)

- **COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI:** La Spagna e l'Italia hanno avuto un **BASSO TASSO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE** negli ultimi anni.



- **GRANDI AZIENDE (MEGA-FORK):**

Con più di 50 case. Sono **più dell'8% DEL NORMALE STOCK DI CASE IN AFFITTO** in Spagna, **CONCENTRANDO CIRCA 185.000 CASE** (DATI DELLA BANCA DI SPAGNA).

- Di questi, i grandi fondi "avvoltoio" o **SOCIMI monopolizzano più di 115.000 CASE IN AFFITTO.** CaixaBank e Blakstone da sole possiedono più di 41.000 case e SAREB altre 37.716.



06

Per quanto riguarda le **PERSONE SENZA TETTO**, che vivono per strada, o in auto o in alloggi scadenti, e anche rispetto a coloro che vivono in rifugi e rifugi temporanei di tipo sociale abbiamo riscontrato che:

- I **senzatetto sono 28.552**, secondo gli ultimi dati dell'INE 2022. Di queste persone, 7.277 sono senzatetto, 11.498 vivono in rifugi e centri di accoglienza e altri in appartamenti temporanei e pensioni. In altre parole, in media, su 100.000 persone, 86,6 sono senzatetto. Ma i dati delle ONG sono diversi: la sola Caritas ha assistito 42.336 senzatetto nel 2023.

GLI ASPETTI NASCOSTI DELLA MANCANZA DI ABITAZIONI

ITALIA

... in un contesto globale in cui l'alloggio è impraticabile per gran parte della popolazione. Si stima che circa **1,8 miliardi di persone**, una persona su cinque sul pianeta, **vivano senza una casa adeguata**. In Italia:



01

Si registra una Proliferazione di ALLOGGI DI BASSA QUALITÀ O BARACCOPOLI VERTICALI nel **25,4% della popolazione che, nel 2023, era stipata in case sovraffollate.**

- Persone che pagano per un turno di 8 ore a letto, alloggi instabili, malsani e non sicuri, diverse famiglie che condividono un appartamento, ecc.
- Individui e famiglie che vivono temporaneamente in rifugi, ostelli sociali o ostelli, così come molti altri che vivono per strada, in spazi aperti o in auto.

02

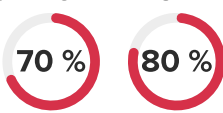
LA SCARSITÀ DI ALLOGGI E LA SPECULAZIONE HANNO FATTO AUMENTARE IN MODO ESORBITANTE i prezzi delle abitazioni. L'affitto rappresenta un onere finanziario eccessivo per il 28% delle famiglie in questa situazione abitativa.



- Dal 2010 il prezzo di acquisto delle abitazioni è diminuito del 5%, mentre gli affitti sono aumentati di oltre il 7-9%.

03

SFRATTI GIUDIZIALI e SFRATTI per mancato pagamento.

- **L'IMPATTO** maggiore, SPROPORZIONATO, SULLE FAMIGLIE CON **CAPOFAMIGLIA DONNA CON FIGLI** (tra il 70 e l'80% del totale) 
- Il numero medio di **MINORI ESPOSTI ALLA POVERTÀ ASSOLUTA** è stato del 12,4% (1,3 milioni di bambini). E nel 2024 ha continuato ad aumentare il rischio di povertà o di esclusione sociale tra i bambini italiani sotto i sei anni, che è stato del 27,7%.
- Nel 2023, tra il 16,2 e il 45% dei minori – a seconda della zona – viveva in abitazioni con problemi strutturali o umide con un alto rischio di sfratto o di esclusione abitativa in diverse regioni, soprattutto in Valle d'Aosta, Piemonte, Lazio, Lombardia e Puglia.

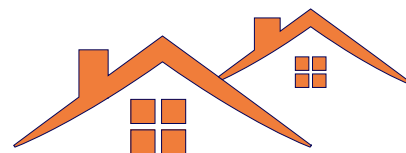


GLI ASPETTI NASCOSTI DELLA MANCANZA DI ABITAZIONI

ITALIA

04

L'EDILIZIA RESIDENZIALE È DIVENTATA ABITATIVA AD USO TEMPORANEO



- Dal **2019**, a causa del boom degli **affitti turistici**, circa **230.000 case** hanno cessato di essere utilizzate stabilmente a scopo residenziale: quasi 110.000 hanno cessato di essere disponibili per l'affitto residenziale e più di 120.000 per affitti di più di tre anni.
- La bassa offerta dal **2010** significa che, a settembre 2024, c'erano **13 PERSONE INTERESSATE A OGNI APPARTAMENTO IN AFFITTO DISPONIBILE**, con una variazione a seconda della località: a Verona 42, a Forti 37, a Prato 33, Trento 32, a Roma 29, 23 a Torino e 21 a Firenze.
- Nel **2023** le abitazioni occupate erano **50.000**, pari allo 0,16% del patrimonio residenziale totale, di cui 30.000 pubbliche e il resto private.

05

IL TASSO DI PROPRIETÀ DELLA CASA È CRESCIUTO DI 7 decimi di punto percentuale nel 2024, attestandosi al 75,9%. Non esiste un inventario nazionale ma, secondo Istat/IMO e Idealista 2024-2025, si stima che oltre **il 7% DEL PATRIMONIO ABITATIVO RESIDENZIALE SIA IN MANO A PERSONE NON FISICHE** - circa 2,5 milioni di abitazioni - senza distinguere le azioni speculative dei fondi "avvoltoio" dai fondi istituzionali.



06

NUOVA COSTRUZIONE DI ABITAZIONI, il tasso è basso, addirittura il più basso d'Europa.

- 1,6 per 1000 case esistenti.

07

A novembre 2024 si contavano **QUASI 100.000 SENZATETTO**, contando solo i cittadini italiani e stranieri con permesso di soggiorno valido.



- Non ci sono altre cifre che includano le persone che erano senza fissa dimora poiché non sono nei registri ufficiali perché non hanno la documentazione di residenza.
- **652.000 famiglie** in situazione di senzatetto in attesa di un alloggio sociale pubblico, con tempi di attesa per la loro assegnazione che possono arrivare a dieci anni.