

## I costi elevati dell'abitare e le conseguenze sociali

Eurac Research e l'Istituto provinciale di statistica ASTAT hanno analizzato quanto sia elevata la pressione dei costi abitativi percepita soggettivamente dalle altoatesine e dagli altoatesini e quali questioni sociali, politiche ed ecologiche ne siano correlate.

L'abitare a prezzi accessibili è tema di discussione pubblica già da tempo. Lo studio rappresentativo condotto da Eurac Research e ASTAT ha esplorato la percezione soggettiva della pressione dei costi abitativi in Alto Adige. A tale riguardo, tra ottobre e dicembre 2024 sono state intervistate 954 persone. I risultati mostrano che più di un terzo della popolazione altoatesina fatica ad arrivare a fine mese a causa delle spese abitative.

### I costi elevati degli alloggi sono visti come il problema principale in Alto Adige

Il tema dell'abitare rappresenta una grande sfida per molte persone in Alto Adige ed è oggetto di intense discussioni politiche e sociali. Una recente indagine di Eurac Research e ASTAT fornisce una base dati rappresentativa. Si tratta della terza collaborazione nell'ambito del panel ASTAT "Così pensa l'Alto Adige". I risultati mostrano che l'80% delle persone intervistate considera i prezzi elevati degli immobili e degli affitti come il problema più pressante nell'ambito dell'abitare e dell'edilizia. A seguire i tassi di interesse elevati e le difficoltà connesse nell'ottenere un prestito (39%). Inoltre, sono stati menzionati anche fattori indiretti legati ai costi abitativi, come l'alto numero di seconde case e case vacanze (38%), la speculazione immobiliare (33%) e gli appartamenti sfitti e inutilizzati (29%). Infine, sono politicamente rilevanti anche le difficoltà burocratiche (24%) e il supporto alle persone a basso reddito percepito come insufficiente (22%).

### Prezzi immobiliari elevati e costi di gestione gravano sui bilanci familiari

Non solo gli affitti e il rimborso dei mutui contribuiscono alla crescente pressione dei costi abitativi, ma anche altre spese correnti legate alla casa, come quelle per elettricità e riscaldamento, e altre spese accessorie. "Per questo motivo, abbiamo chiesto a coloro che hanno partecipato quanto fosse facile o difficile, nel 2023, gestire i costi complessivi dell'abitare a livello familiare", spiega **Christoph Kircher**, sociologo del Center for Advanced Studies di Eurac Research. Più di un terzo delle persone intervistate ha risposto che per loro è stato (piuttosto o molto) difficile far fronte ai costi abitativi complessivi. Solo un quinto ha dichiarato di averli affrontati senza difficoltà. Sono emerse differenze in base alla località di residenza e alla tipologia di abitazione. A Bolzano, ad esempio, la percezione della pressione abitativa è avvertita più intensamente rispetto alla media provinciale (45% contro 34%). Inoltre, secondo i risultati dello studio, le persone in affitto hanno più spesso difficoltà a sostenere i costi abitativi rispetto a chi vive in una casa di proprietà (52 % contro 32 %).

### Perdita di fiducia nella politica e nella società a causa degli alti costi abitativi

"Il crescente costo dell'abitare non è solo un problema individuale di chi ne è colpito. La nostra analisi evidenzia le conseguenze sociali che ne derivano e quanto la questione abitativa sia strettamente legata a fattori sociali, politici ed ecologici", sottolinea **Felix Windegger**, socioeconomista del Center for Advanced Studies. Per approfondire questo aspetto, tra le persone intervistate sono stati identificati due gruppi: coloro che hanno fatto (piuttosto o molto) fatica a sostenere i costi abitativi e coloro per i quali ciò è risultato (piuttosto o molto) facile. I risultati mostrano che un'elevata pressione soggettiva dei costi abitativi è associata a una maggiore insoddisfazione e a una minore fiducia nella politica in Alto Adige. "Le condizioni di vita precarie – incluse le situazioni abitative insicure – possono minare la fiducia nelle istituzioni politiche e favorire il risentimento nei confronti della politica, soprattutto se chi ne è colpito si sente abbandonato", evidenzia Windegger. Le persone

COMMUNICATION

che faticano a far fronte ai costi abitativi hanno dichiarato più frequentemente che i partiti sono solo interessati ai voti (70% contro 56%) e di non avere alcuna influenza sulla politica (60% contro 48%). Queste persone tendono anche ad opporsi a regolamentazioni ambientali e climatiche nel settore edilizio, se queste comportano oneri finanziari aggiuntivi. Lo studio dimostra anche che chi si sente sotto pressione economica percepisce una minore coesione sociale nel proprio ambiente di residenza. Infatti, è meno probabile che concordino con l'affermazione che le persone nel loro paese o quartiere vadano d'accordo (63% contro 74%), si aiutino a vicenda (56% contro 65%) o siano degne di fiducia (54% contro 70%). Condizioni abitative precarie possono quindi pesare anche sulla solidarietà e la coesione sociale a livello locale. "La percezione soggettiva di un eccessivo peso dei costi abitativi è un indicatore della situazione complessiva di una persona e delle opportunità che ha – o che le vengono negate", conclude Kircher. "Alti costi abitativi colpiscono direttamente le basi esistenziali delle persone e hanno un impatto particolarmente significativo, non solo a livello individuale, ma anche a livello collettivo. La politica abitativa è, di conseguenza, uno strumento centrale per il rafforzamento della coesione sociale".

### **Politica abitativa tra libertà di proprietà e responsabilità sociale**

Per la creazione di maggiori spazi abitativi per la popolazione residente, il 69% delle persone intervistate è a favore, tra le altre cose, di una tassazione di seconde case e case vacanze. Diversamente, le opinioni sono divise sulla possibilità per i proprietari immobiliari di lasciare vuoto un immobile. "Il 43% delle persone intervistate è contraria, il che suggerisce che molte persone altoatesine vedano la proprietà come una responsabilità sociale. Il 36%, invece, è favorevole, il che indica che per una parte consistente della popolazione il diritto alla proprietà privata rimane una priorità", spiegano gli autori dello studio. Grande scetticismo emerge anche riguardo all'idea che dedizione personale e impegno siano sufficienti per permettersi una casa adeguata in Alto Adige. Due terzi delle persone intervistate hanno dichiarato che questa affermazione non corrisponde alla realtà. Inoltre, l'idea che le persone, di fronte a canoni di affitto troppo elevati, dovrebbero trasferirsi in aree più economiche viene respinta dalla maggioranza (67%). I risultati suggeriscono che la maggior parte delle persone altoatesine vede l'abitazione più come un diritto fondamentale e una questione pubblica, che come una questione privata, cosa che dovrebbe essere garantita anche tramite politiche e misure appropriate.

L'indagine si basa su un campione probabilistico e consente, quindi, di trarre conclusioni sulla popolazione complessiva. I risultati dettagliati dello studio "La pressione dei costi abitativi tra ecologia, politica e società" sono disponibili per il download al seguente link:

<https://www.eurac.edu/it/institutes-centers/center-for-advanced-studies/projects/pressione-costi-abitativi-alto-adige>

Bolzano, 27.03.2025

Contatti: Elena Munari, [elena.munari@eurac.edu](mailto:elena.munari@eurac.edu), Tel: +39 0471 055 021