



La casa riduce le disuguaglianze

In sintesi

Tra la fine del 2019 e la fine del **2025 il patrimonio della metà meno abbiente delle famiglie italiane è cresciuto più di quello di quasi tutte le altre fasce di ricchezza**, superando anche l'inflazione.

I dati sono coerenti con l'ipotesi che la diffusione della proprietà immobiliare abbia contribuito alla crescita del patrimonio.

La casa, lungi dall'essere un privilegio, si conferma il principale strumento di costruzione della ricchezza per i ceti meno abbienti, e **un fattore che ha contribuito alla riduzione delle disuguaglianze**.

Introduzione

Da anni il dibattito pubblico ed economico ripete che le disuguaglianze di ricchezza in Italia crescono e che il patrimonio si concentra sempre più in poche mani. È una lettura che trova conferma in alcuni dati aggregati, ma che, guardata da vicino, risulta incompleta: se si osserva come la ricchezza si distribuisce lungo l'intera popolazione, e non soltanto ai suoi vertici, emerge che dalla fine del 2019 **sono state le famiglie meno abbienti a rafforzare di più il proprio patrimonio.**

Tra i motivi c'è un fenomeno rimasto in gran parte fuori dai titoli, **la crescita del numero di famiglie a reddito medio-basso diventate proprietarie della casa in cui vivono.** È una tendenza che ha generato importanti conseguenze economiche perché in Italia la ricchezza delle famiglie ha un tratto peculiare che la distingue da quella di gran parte dei Paesi avanzati: **è fatta in prevalenza di immobili.**

L'abitazione non è soltanto un bene economico, ma **un pilastro sociale e culturale**, il primo obiettivo di risparmio di intere generazioni e la principale, se non l'unica, forma di patrimonio per famiglie di fasce sociali e ceti economici anche molto diversi. Capire **come cambi questa ricchezza**, e a vantaggio di chi, impone perciò di andare oltre i valori medi e di osservare come essa si distribuisce lungo tutta la scala sociale: è esattamente ciò che permettono i dati qui utilizzati.

Questo lavoro parte dai numeri ufficiali di Istat e Banca d'Italia e ricostruisce, passo dopo passo, come l'allargamento della proprietà immobiliare fra i ceti meno abbienti **si sia tradotto proprio in una crescita dei loro patrimoni** e in una riduzione delle distanze rispetto alle fasce centrali e più agiate.

I dati indicano che la casa di proprietà, oltre a essere il principale e, spesso, l'unico *asset* a disposizione, agisce come un **fattore di riduzione delle disuguaglianze** e ciò ha inevitabili ripercussioni sulle scelte di politica economica e fiscale che riguardano le abitazioni e i loro proprietari.

Nota metodologica

Le elaborazioni si basano su tre fonti ufficiali: i Conti distributivi della ricchezza delle famiglie (Distributional Wealth Accounts, DWA) della Banca d'Italia, statistiche sperimentali che combinano l'indagine europea sui bilanci delle famiglie (HFCS) con la contabilità nazionale, l'indagine Istat "Reddito e condizioni di vita" (EU-SILC) per la quota di famiglie proprietarie, e i dati dell'Agenzia delle entrate (OMI) sulle compravendite. Il periodo di analisi va dal quarto trimestre del 2019 al quarto trimestre del 2025 e tutti i valori patrimoniali sono espressi per famiglia.

Alcune delucidazioni sui termini tecnici più utilizzati:

La **ricchezza netta** è il valore di ciò che una famiglia possiede (abitazioni e attività finanziarie) al netto dei debiti (mutui e altri prestiti).

La **media** è il patrimonio totale diviso per il numero di famiglie, mentre la **mediana** è il valore che divide esattamente a metà la popolazione ed è più rappresentativa della famiglia "tipica".

Ordinando le famiglie dalla meno alla più ricca, i **quintili** le suddividono in cinque gruppi del 20% (circa 5,2 milioni di famiglie ciascuno) e i **decili** in dieci gruppi del 10%: il primo quintile è il 20% più povero, il decimo decile il 10% più ricco.

Le attività considerate comprendono sia beni **reali** sia strumenti **finanziari**.

Tra i beni reali figurano le **abitazioni** e gli altri immobili posseduti dalla famiglia, la voce principale del patrimonio per la maggior parte dei nuclei, e le **attività d'impresa** di natura reale, come i beni strumentali delle piccole imprese familiari.

Gli strumenti finanziari comprendono i **depositi** (la liquidità su conti correnti e di risparmio), i **titoli di debito** detenuti direttamente (obbligazioni e titoli di Stato, come i BTP), le **quote di fondi comuni** ed ETF, il cosiddetto risparmio gestito, le azioni quotate in Borsa, le **partecipazioni in imprese** non quotate (tipiche delle famiglie più facoltose) e le **polizze vita** e previdenziali.

Le passività comprendono invece i **mutui**, accesi soprattutto per l'acquisto dell'abitazione, e gli **altri debiti**, come il credito al consumo e i prestiti personali.

Crescono i proprietari a basso reddito

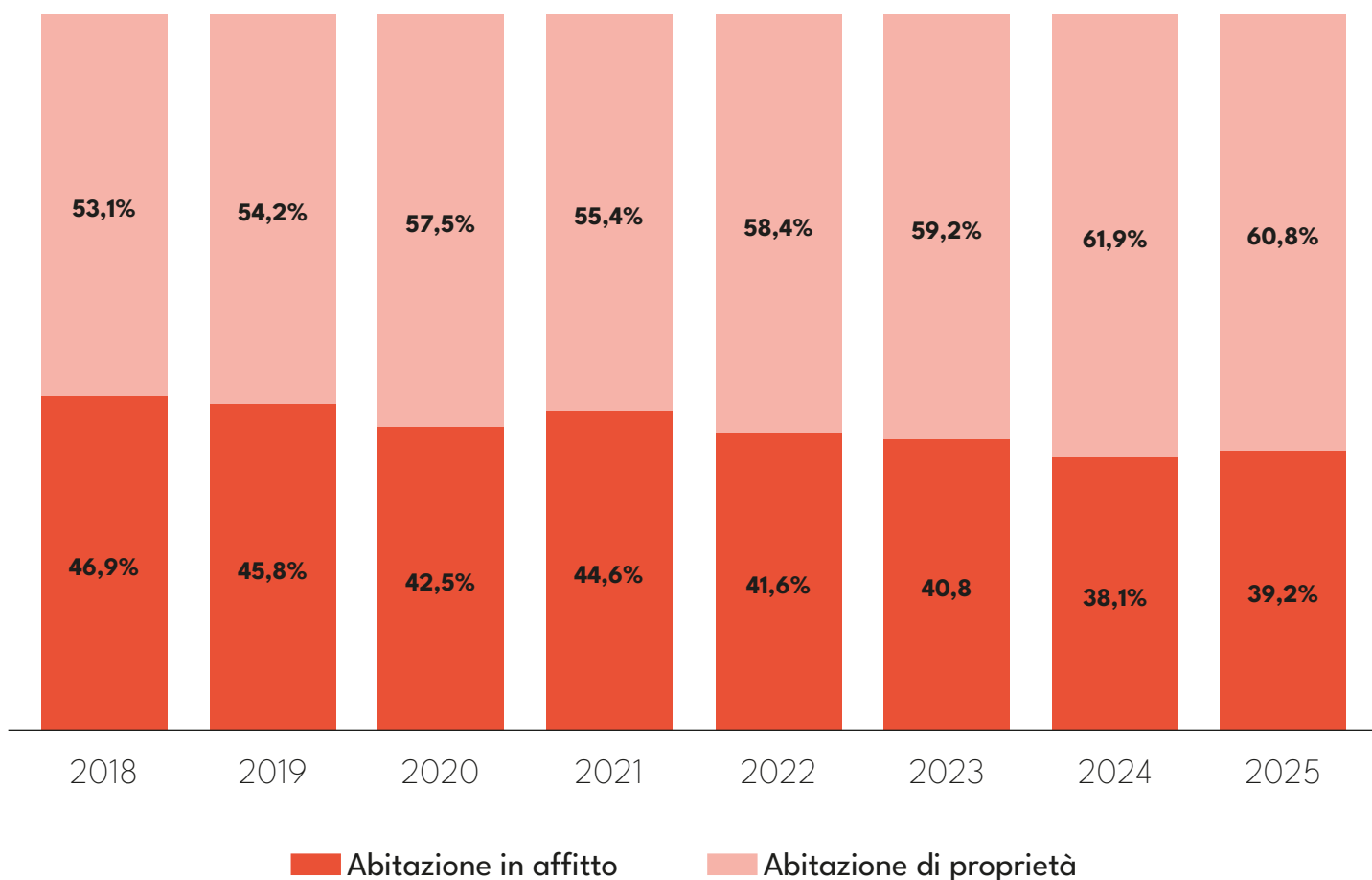
Gli ultimi anni sono stati caratterizzati da un fenomeno che è passato parzialmente in sordina, ma che ha avuto conseguenze importanti. Si è verificata una **crescita della percentuale di proprietari**, infatti tra il 2019 e il 2025 coloro che abitano in un'abitazione di proprietà sono passati dal 78,8% all'82,6%, ma, qui sta la novità più importante, l'incremento maggiore è stato concentrato **tra coloro che fanno parte del 20% della popolazione con i redditi più bassi**. In questo caso, l'aumento della quota di proprietari è stato dal 54,2% del 2019 al 60,8% del 2025.

La stessa crescita non si è verificata nella stessa misura negli altri segmenti di reddito: tra coloro che fanno parte del 20% degli italiani con le **entrate più alte** la quota di proprietari è salita nello stesso periodo dal 92,8% al 95,5%, nel caso del successivo quintile più ricco è aumentata dall'88,4% al 92,9%.

La novità dell'allargamento della proprietà immobiliare anche presso i segmenti meno abbienti della società è confermata anche da altri dati. Per esempio: **l'incremento delle compravendite** tra 2019 e 2025 è stato più pronunciato nelle aree del Paese in cui la situazione economica è peggiore, come al Sud e nelle Isole rispetto alla media. In particolare, gli acquisti sono saliti di più **nei centri più piccoli** ugualmente contraddistinti solitamente da redditi inferiori.

Non solo: gli ultimi anni sono stati caratterizzati anche da **un abbassamento dell'età media di coloro che accendono un mutuo per la casa**, con la quota di *under 35* che è arrivata al 35,8%, rispetto al 28,1% del 2019 e questo anche grazie ad alcune agevolazioni. Considerando che, soprattutto in Italia, i giovani presentano livelli di reddito significativamente inferiori alla media, tale evidenza risulta coerente con i dati che indicano un aumento della quota di proprietari nelle fasce di reddito più basse.

Condizione abitativa del 20% della popolazione con i redditi più bassi



Fonte: Istat

La conseguenza: la ricchezza è cresciuta di più per le famiglie meno abbienti

Tra le conseguenze più rilevanti dell'aumento della quota di proprietari di casa nelle fasce più fragili della società emerge una **riduzione dei divari economici rispetto alla media della popolazione**, un risultato che si discosta almeno in parte dall'interpretazione prevalente. Guardiamo ai numeri.

Da un lato, infatti, vi sono i dati, molto pubblicizzati, sulla concentrazione della **ricchezza delle famiglie italiane** raccolti da Banca d'Italia tra la fine dello scorso decennio e il 2025: affermano che la quota dei patrimoni nelle mani del 10% più ricco è passata dal 56,2% al 60,6% e quella posseduta dal 5% più ricco dal 44,7% al 50,3%. Non a caso **c'è stata anche una crescita dell'indice di Gini**, che rappresenta l'indicatore più riconosciuto di misurazione della disuguaglianza: va da zero (uguaglianza assoluta) a 100 (massima disuguaglianza) e nel caso dei patrimoni tra la fine del 2019 e la fine del 2025 è salito da 69,7 a 72,2.

Dall'altro lato, però, ci sono le statistiche che riguardano tutte le famiglie italiane e affermano, per esempio, che tra la fine del 2019 e la fine del 2025 la **ricchezza mediana** è aumentata del 9,5%. Si tratta di quel livello di patrimonio, pari alla fine del 2025 a 178.112 euro, che potremmo definire come quello posseduto dalla tipica famiglia italiana, visto che il 50% di nuclei familiari possiede più di tale cifra e il 50% meno.

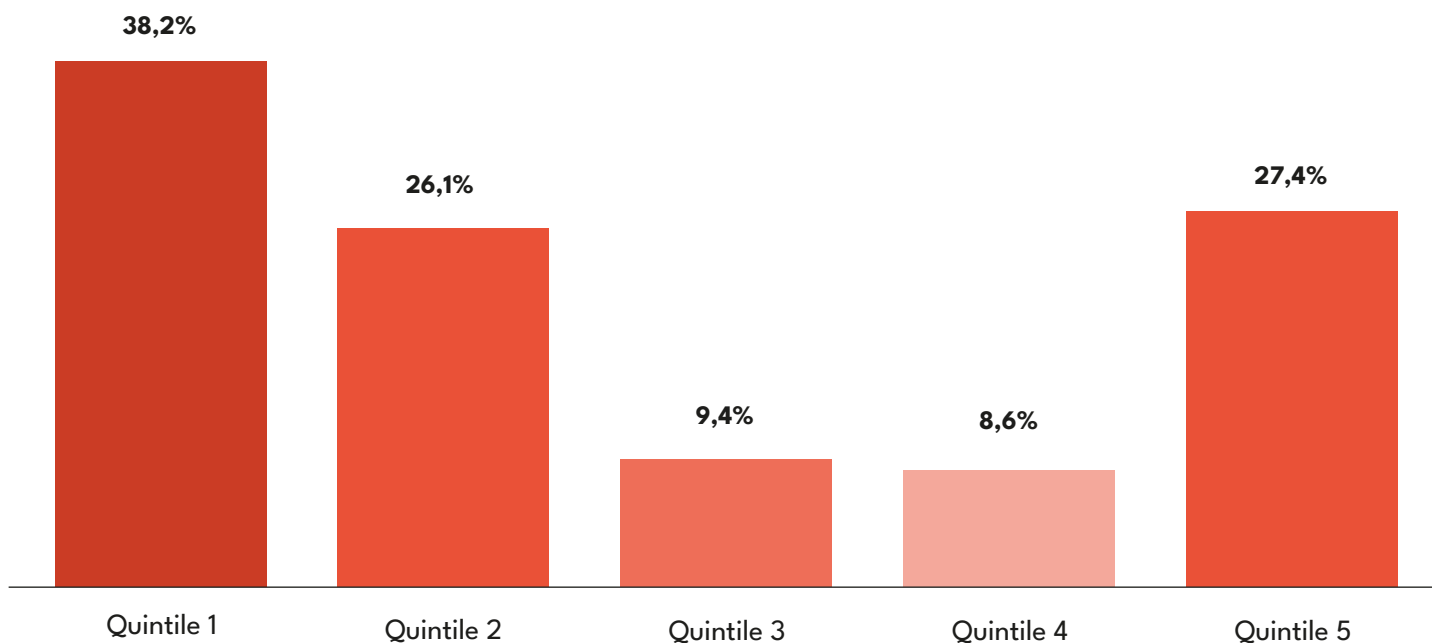
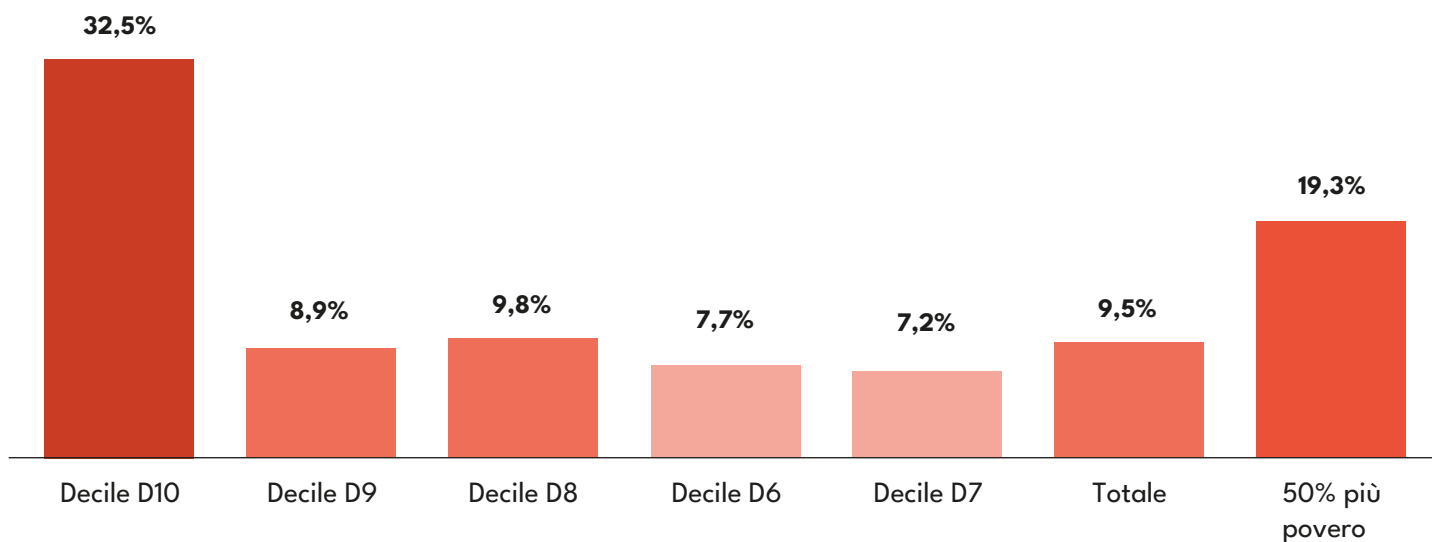
Soprattutto, evidenziano come **ci sia stata una crescita maggiore proprio dei patrimoni degli italiani più poveri**: il 50% meno abbiente ha visto la propria ricchezza netta aumentare da 54.963 a 65.598 euro (+19,4%), superando sia il dato mediano (+9,5%) sia **l'inflazione**.

Di fatto la metà più povera del Paese ha accresciuto i propri *asset* più di tutti gli altri gruppi, con l'unica eccezione del 10% più ricco. Un'analisi più approfondita dei dati mostra inoltre che gli incrementi maggiori, pari rispettivamente al 38,2% e al 26,1%, si registrano nel **primo quintile** (il 20% più povero della popolazione) e nel **secondo quintile** (la fascia compresa tra il 20° e il 40° percentile della distribuzione del reddito).

Si tratta di un'evidenza che appare almeno in parte in contrasto con l'interpretazione prevalente, che tende a enfatizzare l'aumento delle disuguaglianze.

Crescita del patrimonio netto

IV TRIMESTRE 2019 - IV TRIMESTRE 2025



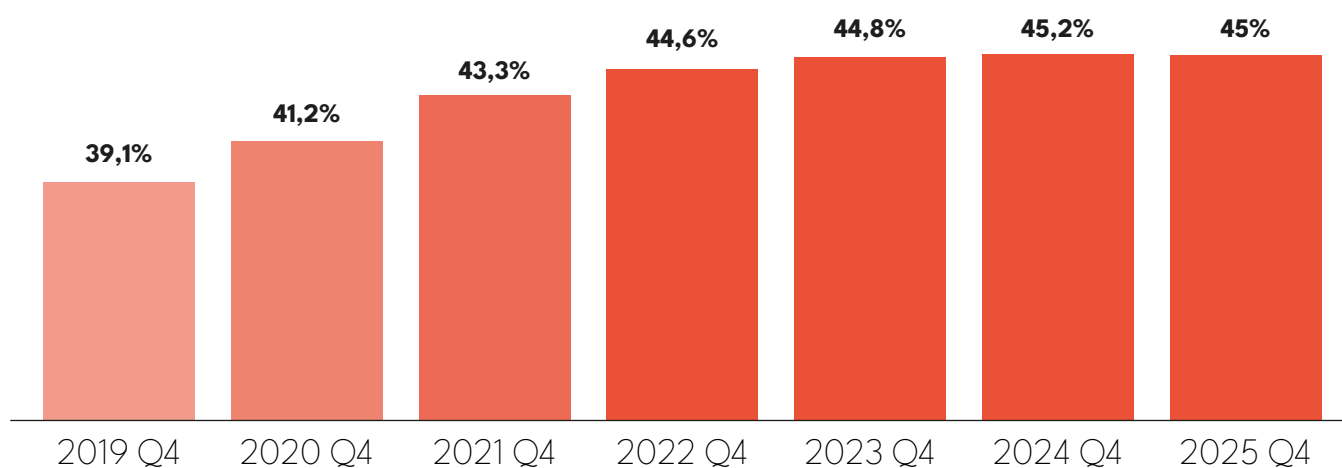
Fonte: Banca d'Italia, dati per famiglia

Ciò che questo grafico rende particolarmente evidente è l'andamento del patrimonio di quello che potremmo **definire il ceto medio-basso**, corrispondente al secondo quintile, e in cui si concentrano molti nuovi proprietari di casa: è cresciuto di circa il triplo della mediana e di quello del **ceto medio-alto** (i decili tra il sesto e il nono).

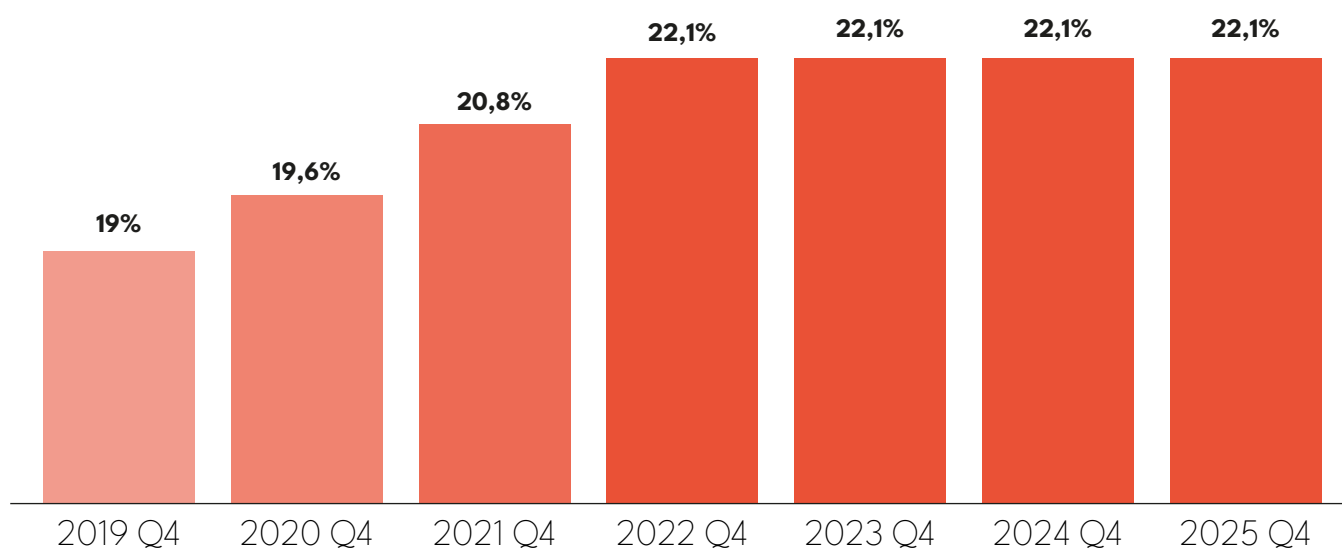
Di conseguenza **è diminuito il divario** tra la ricchezza di questa ampia fascia della popolazione, che corrisponde circa a 5,2 milioni di famiglie, e la ricchezza della fascia media e della più facoltosa. Tra fine 2019 e fine 2025, infatti, il suo patrimonio è passato dall'essere il 39,1% di quello mediano al 45% e dal rappresentare il 19% della ricchezza dei decili tra il sesto e il nono al 22,1%. Perché è accaduto?

Patrimonio del secondo quintile CONFRONTI

Rispetto alla mediana



Rispetto ai decili D6-D9



Fonte: Banca d'Italia, dati per famiglia

Il ruolo decisivo del patrimonio immobiliare

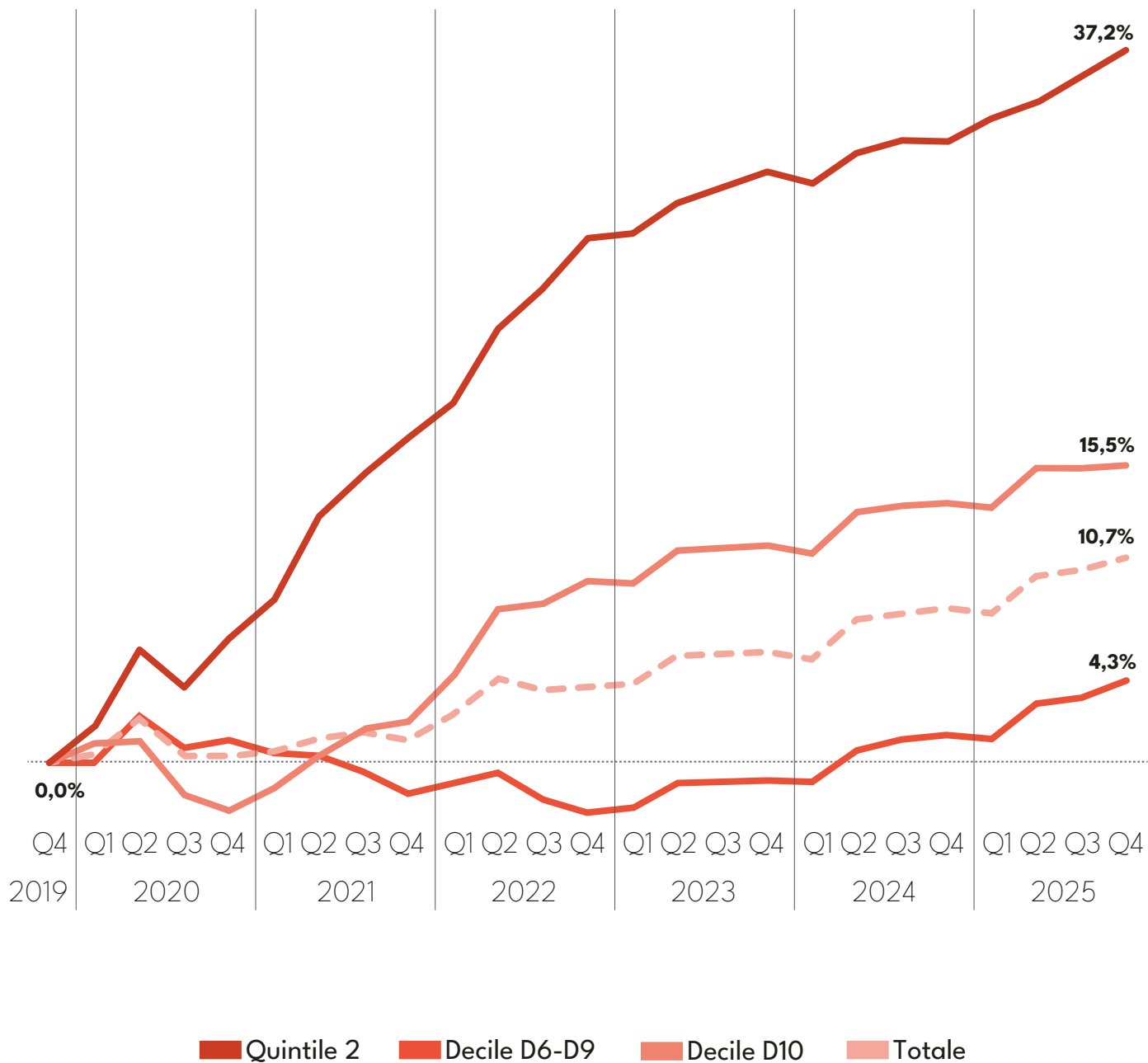
Il meccanismo che collega la crescita dei proprietari meno abbienti all'aumento della loro ricchezza e alla riduzione delle distanze rispetto ai segmenti più facoltosi è proprio **la crescita del patrimonio immobiliare**.

Quella osservata nel periodo riflette sia l'aumento della diffusione della proprietà dell'abitazione tra le famiglie meno abbienti sia l'incremento del valore degli immobili. I dati mostrano tuttavia che questi fattori hanno inciso in misura diversa nei vari segmenti della popolazione, determinando una crescita particolarmente intensa del patrimonio immobiliare proprio nel ceto medio-basso.

I numerosi acquisti (o, in parte, la ricezione in eredità) di abitazioni da parte dei segmenti a reddito medio-basso hanno fatto in modo che per questa fascia della popolazione **quella parte della ricchezza che consiste in immobili** sia aumentata molto più di quanto sia accaduto per le altre: **+37,2%** tra fine 2019 e fine 2025, a fronte di un aumento complessivo in Italia per famiglia del 10,7%.

Il valore delle abitazioni della fascia in cui si trova il 10% più ricco della popolazione vede, invece, un aumento del 15,5%, quindi inferiore, e nel caso delle famiglie che si ritrovano nei decili medio-alti (dal sesto al nono) l'incremento è stato solo del 4,3%.

La variazione del patrimonio immobiliare



Fonte: Banca d'Italia, dati per famiglia

In termini assoluti la crescita del valore degli immobili per il secondo quintile ammonta **a 25mila euro per famiglia** nell'arco di questi 6 anni, mentre, per esempio, per il ceto medio-alto (decili dal sesto al nono) è di 10.700 euro. Questa fascia di popolazione, composta da famiglie con reddito più elevato, ha beneficiato piuttosto della crescita dei **depositi** e della **ricchezza finanziaria** (fondi, azioni, patrimonio d'impresa). La dinamica evidenzia come, per il ceto medio-alto, l'aumento della ricchezza sia stato più equilibrato e diversificato: l'apprezzamento degli immobili rappresenta solo una delle componenti dell'incremento patrimoniale, mentre un ruolo altrettanto importante è stato svolto dalle attività finanziarie, che riflettono un portafoglio più articolato.

La crescita della ricchezza da fine 2019 (PER COMPONENTE)

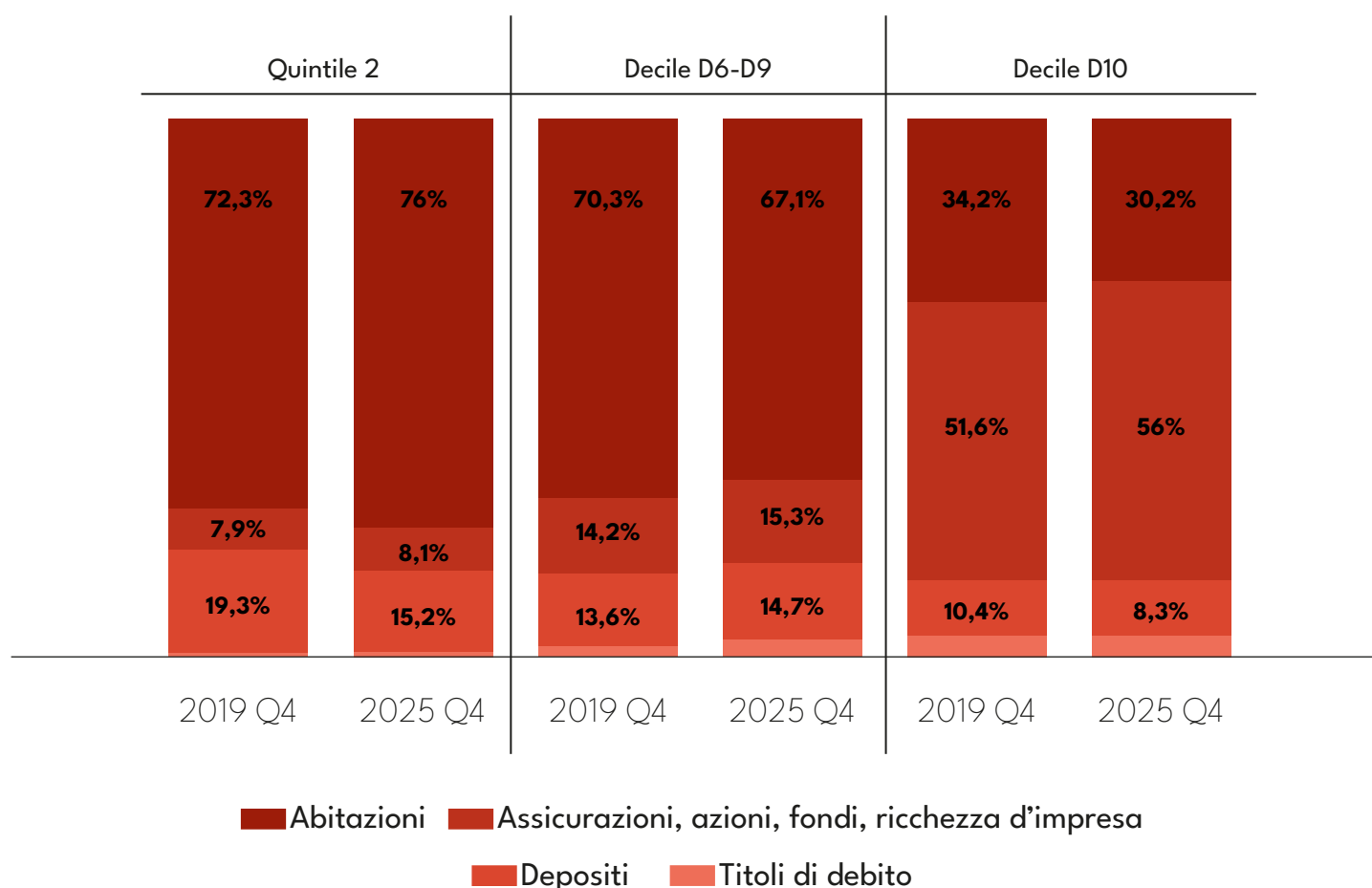


Fonte: Banca d'Italia, dati in migliaia di euro per famiglia

Il 76% della ricchezza del ceto medio-basso è in immobili

Non è un caso che questo segmento di famiglie dai redditi medio-bassi sia **l'unico per cui la quota di asset che consiste in immobili è in aumento**, passando tra fine 2019 e fine 2025 dal 72,3% al 76% del totale. Nel complesso, invece, nello stesso periodo questa percentuale è scesa. Tra i motivi principali c'è **l'ulteriore riduzione del peso del patrimonio immobiliare nel 10% più ricco**, in cui la quota di patrimonio rappresentata dalle abitazioni è diminuita (dal 34,2% al 30,2%), ma non solo: tale quota è in calo anche nel caso dei decili del **ceto medio-alto** (dal sesto al nono), in cui è passata dal 70,3% al 67,1%.

Composizione dei patrimoni per asset



Fonte: Banca d'Italia, dati per famiglia

In generale, la riduzione del peso degli immobili nei patrimoni degli italiani limita la crescita della ricchezza, mentre un aumento della loro incidenza ne favorisce l'espansione. Le eccezioni sono poche e riguardano i casi, minoritari, in cui il ruolo delle abitazioni risulta già marginale. Per esempio, quello dei **più ricchi (decile più alto)**, in cui a contare è piuttosto l'andamento degli *asset* finanziari, come le partecipazioni di impresa o i fondi. Infatti, la ricchezza d'impresa (le quote di aziende) per il 10% delle famiglie più facoltose è raddoppiata in sei anni e gli *asset* detenuti in fondi di investimento sono saliti nello stesso periodo del 34%, provocando un incremento generale del patrimonio maggiore di quello medio.

Ma è il caso anche **dei più poveri (il primo quintile)**, tra cui i proprietari di casa sono una minoranza e gli immobili rappresentavano il 46,9% del patrimonio nel 2019 e il 34,6% a fine 2025. Qui a generare un incremento della ricchezza, comunque molto contenuto in valore assoluto, è invece **la riduzione dei debiti**.

Viceversa, nell'amplessimo **segmento di mezzo, che unisce il ceto medio, quello medio-alto e medio-basso**, ovvero la grande maggioranza della popolazione italiana, la quota delle abitazioni sul totale del patrimonio posseduto **ha sempre superato strutturalmente il 70%** e la sua variazione ha inevitabilmente un forte peso. Di conseguenza, se c'è stato un aumento molto limitato della ricchezza immobiliare e, quindi, una diminuzione della sua quota sulla ricchezza totale, come **nei decili tra il sesto e il nono**, ecco che anche l'aumento del patrimonio è lento e inferiore a quello medio. Per esempio, non bastano, per questo segmento pur benestante, l'incremento del 55,7% della ricchezza detenuta **in fondi di investimento** o quello del 18,3% dei **depositi**, proprio perché la ricchezza finanziaria o quella liquida rappresentano una componente ancora molto minoritaria rispetto a quella immobiliare.

Se, invece, l'importanza delle abitazioni nel patrimonio è già molto elevata e aumenta ulteriormente, come accade nel caso del **secondo quintile, il risultato è un incremento notevole di tutto il patrimonio** tale da ridurre il divario rispetto al dato medio.

Conclusione

I dati raccontano una realtà più articolata di quella corrente. Tra la fine del 2019 e la fine del 2025 la casa è stata un **grande fattore di riequilibrio patrimoniale del Paese**: la metà meno abbiente delle famiglie, e in particolare il ceto medio-basso, ha costruito ricchezza soprattutto diventando proprietaria dell'abitazione, riducendo così la distanza dalle fasce più agiate e ridimensionando le disuguaglianze. Ed è avvenuto in anni difficili, segnati da pandemia, inflazione e rialzo dei tassi, proprio quando la casa ha fatto da ancora patrimoniale per le famiglie più esposte.

È accaduto nonostante sia cresciuta **la diversificazione degli investimenti**, da sempre raccomandata dagli economisti: nello stesso periodo le attività finanziarie d'impresa sono aumentate del 98%, i titoli dell'86,5% e le azioni quotate dell'82,2%. Eppure, soprattutto per le famiglie a reddito più basso, sono **gli immobili, e in particolare l'abitazione principale**, a rimanere il cuore della ricchezza, oltre il 70% del totale.

Rappresentano, in tempi di **volatilità dei redditi e dei mercati**, un bene tangibile, che non richiede competenze finanziarie, dà stabilità economica e abitativa confermandosi il principale strumento di inclusione patrimoniale e di mobilità sociale per chi parte da meno.

Proprio perché è la ricchezza di chi ha meno, le politiche che la gravano o ne ostacolano l'accesso e il mantenimento, una tassazione crescente sulla proprietà, obblighi onerosi come le ristrutturazioni imposte, vincoli all'uso, colpiscono in misura maggiore le famiglie per cui l'abitazione è l'unico presidio patrimoniale, rischiando **di ampliare, non di ridurre, le disuguaglianze che dicono di voler combattere**.

Tutelare e non ostacolare la proprietà dell'abitazione principale, favorendone l'accesso per i ceti meno abbienti e per i giovani, non significa difendere una rendita, ma **preservare un ammortizzatore sociale e un motore di crescita del patrimonio delle famiglie.**

Significa anche porre le basi per uno sviluppo più equo, in una fase in cui le generazioni più giovani, sempre meno numerose, erediteranno patrimoni crescenti: risorse che potranno essere impiegate in modo tanto più fruttuoso quanto più solida e garantita sarà la proprietà di chi si troverà a fare le proprie scelte.

