

## CARRIERE ABITATIVE E ORIGINE SOCIALE

1. *Disuguaglianze sociali e abitazione*

Tradizionalmente le analisi sugli aspetti distributivi delle disuguaglianze economiche si sono, per lo più, soffermate sui redditi monetari, senza analizzare in modo approfondito la questione della ricchezza che solo negli ultimi anni ha acquisito un ruolo centrale nella ricerca. Proprio la ricchezza delle famiglie, nel caso italiano, è invece da considerare di particolare importanza: sappiamo infatti che la disuguaglianza nella distribuzione della ricchezza è maggiore di quella nel reddito<sup>1</sup> [Brandolini *et al.* 2004]. Nella pluralità delle forme e dei modi nei quali si possono manifestare le disuguaglianze nella ricchezza, la casa rappresenta un elemento centrale. Le abitazioni sono infatti la componente principale della ricchezza delle famiglie italiane che in sette casi su dieci sono proprietarie della casa dove vivono. L'accesso alla casa di proprietà può avvenire in vari modi. In alcuni casi si può acquisire un'abitazione di proprietà subito dopo aver lasciato la famiglia di origine; in altri dopo essere stati molti anni in affitto. Inoltre coloro che diventano proprietari possono farlo comprando un'immobile, ricevendolo in dono o in eredità, o anche costruendolo. In ogni caso, l'accesso alla proprietà è influenzato dal ruolo della famiglia. Tosi [1987] è stato fra i primi in Italia a evidenziare l'importanza rivestita dalla famiglia d'origine nell'aiutare i figli a comprare la casa. La mancanza di risorse che impedirebbe a molti giovani di acquistare una casa viene spesso supplita dall'accumulazione di ricchezza da parte delle generazioni più vecchie che aiutano i figli a diventare proprietari [Facchini 2008]. I trasferimenti intergenerazionali più frequenti sono le donazioni, di denaro o direttamente di immobili, e le eredità. Tutti questi aiuti non avvengono però casualmente. Diversi studi mostrano come la probabilità di ricevere donazioni per l'acquisto della casa sia maggiore tra coloro che provengono da famiglie più ricche e con una classe sociale più elevata<sup>2</sup> [Guiso e Jappelli 2002; Barbagli *et al.* 2003; Bernardi e Poggio 2004; Boehm e Schlottmann 2004; Kurz 2004; Leonini 2004; Mencarini e Tanturri 2006; Facchini 2008].

È dunque facilmente intuibile il ruolo dei trasferimenti intergenerazionali nel riprodurre il sistema di disuguaglianze nella distribuzione della ricchezza. A questo proposito basta pensare che il titolo di godimento dell'abitazione di differenti generazioni all'interno della stessa famiglia mostri un altro grado di similarità: molte delle caratteristiche sociali e economiche di una generazione sono simili a quelle della generazione successiva [Henretta 1984; Mulder e Smits 1999; Helderma e Mulder 2007; Poggio 2008].

Tuttavia questa similarità e, più in generale, l'accesso all'abitazione di proprietà non possono essere ricondotti solo a ragioni di tipo economico. Come suggerisce Henretta [1984], i genitori possono trasferire vantaggi ai figli attraverso due meccanismi: gli aiuti economici e la socializzazione. Il primo lo abbiamo appena visto e riguarda le eredità ricevute alla morte di familiari e i trasferimenti monetari fatti dai genitori ancora in vita. Il secondo si riferisce all'influenza sugli atteggiamenti dei figli, sulle loro preferenze, aspirazioni e aspettative. Le generazioni più vecchie tendono dunque a trasmettere alle generazioni più giovani all'interno della famiglia sia le preferenze per il titolo di godimento dell'abitazione sia le risorse per accedervi [Poggio 2008]. Le preferenze non sono però tutte necessariamente verso la casa di proprietà. Infatti se da un lato è vero che la proprietà della

---

<sup>1</sup> Nel 2000 l'indice di Gini era pari a 0,61 per la ricchezza e 0,37 per il reddito disponibile.

<sup>2</sup> Per la relazione tra reddito e classi sociali si veda nello stesso volume il contributo di Poggio.

casa nei paesi occidentali è sia la maggior fonte di accumulazione di ricchezza sia un simbolo di benessere e prestigio, dall'altra comporta anche aspetti negativi. Il più evidente, messo in luce da diverse ricerche, riguarda i maggiori costi di trasferimento. Abitare in una casa in affitto piuttosto che in proprietà consente una maggiore flessibilità, soluzioni transitorie e mobilità geografica. Chi preferisce l'affitto non necessariamente esprime una carenza di risorse ma, ad esempio, la scelta di non radicarsi stabilmente in un luogo, almeno per una certa fase del corso di vita [Mulder e Manting 1994; Jones 1995; Holdsworth e Irazoqui Solda 2002].

Fermo restando lo stretto rapporto tra la proprietà della casa da parte dei genitori e il possesso della propria abitazione, possiamo dunque ipotizzare che coloro che vivono in affitto appartengano o alle classi sociali più basse o a quelle più elevate. Da un lato infatti le famiglie a basso reddito possono non essere in grado di aiutare i propri figli, dall'altro le famiglie delle classi più elevate possono spingere i propri figli a percorrere percorsi di crescita lavorativa, acquisiti anche tramite la mobilità geografica. Gli individui che svolgono professioni socialmente elevate non vogliono essere legati a una casa o un appartamento, e l'affitto può riflettere una scelta di stile di vita [Holdsworth 1998; Holdsworth e Irazoqui Solda 2002].

Dunque i meccanismi del sostegno economico e della influenza delle preferenze da parte delle famiglie di origine possono agire in direzioni opposte e la forza della relazione fra classe sociale e proprietà non è data per scontata. Perciò non è banale porsi come prima domanda di ricerca se in Italia esiste o meno una relazione tra l'origine sociale e il titolo di godimento dell'abitazione. Espressamente, si esamina l'influenza della classe sociale di origine sul titolo di godimento sia della prima abitazione dopo aver lasciato la casa dei genitori, sia di quella attuale dove risiedono le famiglie.

Il ruolo dei trasferimenti intergenerazionali per l'acquisto della casa di proprietà, a seconda della classe di origine, riguarda invece la seconda domanda di ricerca. In questo caso si analizza se esiste una relazione tra l'origine sociale e l'aver ricevuto una donazione o un'eredità per l'acquisto della prima casa o della casa attuale. L'analisi comprende anche l'entità dei trasferimenti, considerati in termini percentuali sul valore dell'immobile di proprietà.

Gli studi in Italia che indagano la relazione tra titolo di godimento dell'abitazione, trasferimenti intergenerazionali e classi non sono molti. Uno dei più importanti è quello di Bernardi e Poggio [2004]. I due autori mostrano che le classi sociali ancora oggi rivestono un ruolo importante nell'accesso alla casa di proprietà: la classe operaia ha in generale meno probabilità di diventare proprietaria se confrontata con altre classi e le differenze maggiori sono rilevate nelle coorti più giovani<sup>3</sup>.

La ricerca di Mencarini e Tanturri [2006] si occupa invece della prima casa di destinazione dei giovani italiani<sup>4</sup>. Secondo le autrici è riscontrabile una influenza della stratificazione sociale, benché ridotta, stante la diffusione generalizzata della proprietà. I figli di genitori delle classi sociali più elevate hanno più comune accesso alla casa di proprietà rispetto ai figli degli operai. In generale inoltre la decisione di andare in affitto è

---

<sup>3</sup> La variabile classe sociale utilizzata nello studio di Bernardi e Poggio si riferisce alla posizione occupazionale degli intervistati e viene solitamente definita come classe sociale di destinazione. Nel mio lavoro utilizzo invece la classe sociale di origine, ovvero la posizione occupazionale del padre dei rispondenti. Bernardi e Poggio volendo indagare la relazione tra la classe sociale di destinazione e il titolo di godimento dell'abitazione utilizzano la classe sociale di origine solo come variabile di controllo. Bisogna dunque tener presente che se pur pertinenti e interessanti i risultati del loro studio non sono direttamente comparabili con quelli di questo lavoro.

<sup>4</sup> Questo studio presenta due importanti differenze metodologiche rispetto al lavoro qui presentato che vanno tenute presenti nel confrontare i risultati. La prima riguarda la scelta del campione, in questo caso i giovani tra i 22 e i 37 anni e la seconda la definizione di classe sociale, identificata come posizione lavorativa del padre quando il soggetto aveva 16 anni e declinata secondo la distinzione a due modalità: bassa e medio-alta.

residuale e legata alla mancanza di risorse familiari e non troverebbe conferma quindi l'ipotesi delle diverse preferenze tra classi.

Per quanto riguarda i trasferimenti intergenerazionali vi sono due studi che analizzano la relazione tra classi sociali e probabilità di ricevere aiuti da parte della famiglia per le coppie di sposi [Barbagli *et al.* 2003; Poggio 2008].<sup>5</sup> Entrambi mostrano che la classe sociale di origine influenza la probabilità di ricevere aiuti per la casa, in quanto coloro che provengono dalla borghesia e dalla piccola borghesia urbana e agricola hanno maggiori *chance* di ricevere trasferimenti dai genitori.

La ricerca qui presentata si propone di rispondere ad entrambe le domande sopra formulate, ovvero individuare e descrivere la relazione tra origine sociale e proprietà della casa in Italia e analizzare il ruolo che in questa relazione giocano i trasferimenti intergenerazionali.

## 2. *Dati e metodo*

La base dati è costituita dalle rilevazioni dell'Indagine Longitudinale delle Famiglie Italiane (Ilfi). Per rispondere alla domanda se vi sia o meno una relazione tra l'origine sociale e la prima casa sono state utilizzate le due più recenti rilevazioni delle cinque disponibili, in quanto le uniche che contengono l'informazione sull'uscita da casa dei soggetti con l'indicazione del titolo di godimento e l'eventuale modalità di acquisto. Le analisi per questa parte sono state condotte a livello individuale per un campione di 4.938 individui. Per il titolo di godimento della casa attuale sono invece stati utilizzati i dati di tutte le rilevazioni, utilizzando per ogni famiglia l'informazione disponibile più recente. Il campione in questo caso è composto da 4.459 famiglie.

Il vantaggio offerto dall'utilizzo dei dati Ilfi è duplice: da un lato si tratta di un campione rappresentativo della popolazione italiana; dall'altro lato, dato il carattere retrospettivo della prima rilevazione, contiene informazioni non solo sulla casa attuale, ma anche sulla prima situazione abitativa degli intervistati, e sulle modalità di eventuale accesso alla proprietà.

La variabile indipendente utilizzata nelle analisi è l'origine sociale degli individui, operativizzata secondo la definizione di Cobalti e Schizzerotto<sup>6</sup> [1994], come la classe occupazionale del padre quando il soggetto aveva 14 anni<sup>7</sup>. Per le analisi a livello familiare la classe sociale di origine è stata ricavata dall'occupazione più elevata tra quelle dei coniugi. La variabile si articola in sei categorie: a) la borghesia (BOR) formata da imprenditori di grandi e medie aziende, liberi professionisti e dirigenti; b) la classe media impiegatizia (CMI) che comprende i lavoratori dipendenti non manuali a medio o alto livello di qualificazione; c) la piccola borghesia urbana (PBU) composta da lavoratori autonomi e coadiuvanti familiari occupati nel settore secondario e terziario; d) la piccola borghesia agricola (PBA) che comprende i proprietari e i coadiuvanti familiari operanti nel settore primario (agricoltura, caccia, pesca e foreste); e) la classe operaia urbana (COU) formata da

---

<sup>5</sup> In realtà i due studi partono da obiettivi di ricerca diversi, ma analizzano comunque entrambi la relazione tra la classe sociale di origine e i trasferimenti familiari per l'acquisto della casa. Inoltre i risultati sono tra loro congruenti. Bisogna inoltre considerare che gli autori considerano solo gli aiuti ricevuti per l'abitazione delle coppie al momento del matrimonio, mentre in questo lavoro si considerano gli aiuti ricevuti da tutti i giovani e le famiglie per la prima abitazione e per quella attuale.

<sup>6</sup> Per approfondimenti sulla classe sociale si veda nuovamente in questo stesso volume il contributo di Poggio.

<sup>7</sup> In caso di assenza del padre, si è ricavata la classe di origine dall'occupazione della madre. Se anche quest'ultima non era presente o non lavorava, si è utilizzata l'occupazione di chi nel corso dell'indagine è stato individuato come capofamiglia quando il soggetto aveva 14 anni.

impiegati esecutivi e lavoratori dipendenti manuali a bassa qualificazione; ed infine f) classe operaia agricola (COA) che include i lavoratori dipendenti manuali occupati nel settore primario [Bernardi e Pisati 2002, 69].

La prima delle variabili dipendenti di questo lavoro è il titolo di godimento dell'abitazione. Come detto, ho considerato sia quello della prima casa di destinazione dopo aver lasciato la famiglia di origine, sia quello della residenza attuale. L'attenzione è posta sulla proprietà rispetto alle altre sistemazioni: affitto e sistemazione gratuita. Infatti, oltre alla scarsa numerosità di coloro che vivono gratuitamente in un'abitazione, la proprietà, come si è già visto, implica la disponibilità di un certo ammontare di risorse economiche, personali o familiari, e la preferenza a voler essere proprietari rispetto ad affittare.

La seconda variabile dipendente che prendo in considerazione è la probabilità di ricevere un aiuto da parte dei familiari per l'acquisto della casa di proprietà. Strettamente connessa con quest'ultima è infine l'ultima variabile indagata: l'entità dei trasferimenti intergenerazionali, siano essi eredità o donazioni per l'acquisto. Tali ammontari sono definiti in termini di percentuale sul valore totale dell'immobile<sup>8</sup>. Ho deciso di considerare sia le donazioni sia le eredità in linea con gli studi sulla ricchezza di Cannari e D'Alessio [2007].

Per rispondere alla prima domanda, ho effettuato alcune analisi descrittive sulla relazione tra classe sociale di origine e titolo di godimento dell'abitazione, controllando per alcune delle principali caratteristiche socio-demografiche: genere e coorte di nascita<sup>9</sup>. Per la seconda parte ho utilizzato invece un modello logit frazionario [Papke e Wooldridge 1996; Wooldridge 2002]. In questo caso la variabile dipendente è rappresentata dalla percentuale di aiuti ricevuti per l'acquisto della casa sul valore dell'immobile. Può quindi assumere tutti i valori compresi tra 0 e 1. Con questa procedura si possono stimare le differenze fra le classi in termini di percentuale (o frazione) di trasferimento familiare ricevuto sul totale del valore dell'abitazione. Con il modello logit frazionario la differenza tra le classi è espressa in termini di punti percentuali.

### 3. *Origine sociale, prima casa e casa attuale*

I dati della ricerca mostrano, innanzitutto, che, se pur è vero che più di sette persone su dieci vivono in un'abitazione di proprietà, tuttavia la prima transizione abitativa per circa la metà del campione è stata in affitto. Più precisamente, dopo aver lasciato la casa dei genitori, vanno a vivere in una casa di proprietà solo il 31% dei rispondenti. L'affitto rappresenta invece la situazione modale con il 45,7%, mentre coloro che sono andati ad abitare in una casa di proprietà di familiari sono il 18,3% del campione. Per quanto riguarda invece la casa attuale, la percentuale di soggetti che vivono in un'abitazione di proprietà personale o del partner è di circa il 73%. Solo il 14,7% vive in una casa in affitto, mentre il 7,5% vive in una casa di proprietà di altri familiari con cui non convivono.

Mettendo in relazione l'origine sociale con il titolo di godimento della prima abitazione per coorti di nascita (prima colonna figura 1), osserviamo che in generale non emergono grandi differenze di classe. Si può tuttavia notare che, tra i nati fino al 1945, coloro che provengono dalla piccola borghesia agricola vanno a vivere in affitto meno frequentemente rispetto a tutti coloro che provengono da altre classi. Al contrario i figli

---

<sup>8</sup> Ho considerato che coloro che hanno ricevuto la casa totalmente in dono o in eredità dai familiari, hanno ricevuto un trasferimento pari al 100% del valore dell'immobile.

<sup>9</sup> Di seguito non presenterò i risultati per genere e per l'interazione tra genere e coorte di nascita perché non sono emerse differenze.

della classe operaia urbana sono più frequentemente in affitto. Per i nati nel periodo dal 1946 al 1960, l'affitto è la scelta più diffusa tra i soggetti della piccola borghesia urbana, mentre vanno in percentuale maggiore in proprietà coloro che provengono dalla classe media impiegatizia. Anche nella coorte più giovane sono sempre i figli della classe media impiegatizia a privilegiare più di tutti la proprietà.

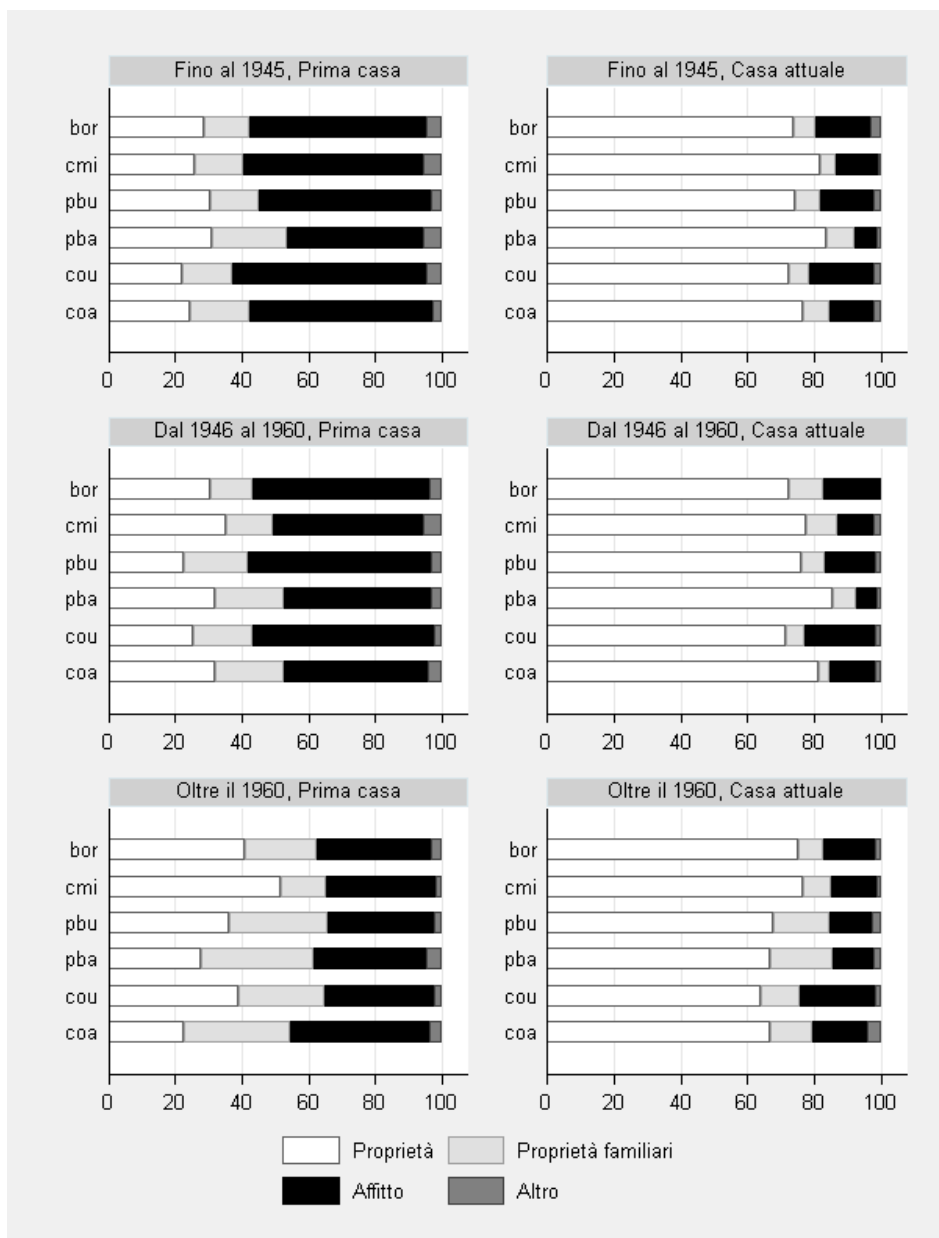


FIG. 1. Distribuzione del titolo di godimento della prima abitazione e della abitazione attuale (anni 2003-2005) per classe sociale di origine e per coorte di nascita (valori percentuali).

Fonte: Elaborazioni su dati Ilfi.

Per quanto riguarda il titolo di godimento della abitazione attuale (seconda colonna figura 2) si osserva che nelle prime due coorti le classi che hanno una maggiore

propensione a risiedere in affitto sono la borghesia, la piccola borghesia urbana e la classe operaia, mentre nella terza coorte il *pattern* cambia in una certa misura: la piccola borghesia urbana esce dal gruppo delle classi che ricorrono maggiormente all'affitto, gruppo nel quale si inseriscono viceversa le due classi agricole. Bisogna tuttavia tenere presente che l'ultima delle tre coorti considerate comprende solo i giovani che hanno già lasciato la casa dei genitori al momento dell'intervista. Nella stessa coorte di nascita sono infatti molti coloro che vivono ancora con i genitori e di cui quindi non sappiamo quale sarà la destinazione abitativa.

Finora abbiamo visto la relazione tra origine sociale, prima casa e casa attuale in maniera distinta. Vediamo adesso l'analisi congiunta del titolo di godimento della prima abitazione e di quella attuale. In proposito va innanzitutto segnalato che coloro che non hanno mai cambiato casa dopo aver lasciato la famiglia di origine sono distribuiti diversamente per coorte, quindi per tempo intercorso dalla uscita dalla famiglia di origine. Sono circa il 18% dei soggetti della coorte più giovane e per i nati nel periodo dal 1946 al 1960 la percentuale scende fino al 9% e arriva al 6% per i soggetti della coorte più anziana..

TAB. 1. *Distribuzione percentuale del titolo di godimento della abitazione attuale secondo il titolo di godimento della prima abitazione*

Prima casa	Casa attuale				Totale
	Proprietà	Proprietà familiari	Affitto	Altro	
Proprietà	92,8	5,1	1,8	0,3	100 (1533)
Propr. familiari	63,2	30,6	4,8	1,4	100 (986)
Affitto	64,9	6,3	27,9	0,9	100 (2254)
Altro	65,4	6,1	12,1	16,4	100 (165)

Fonte: Elaborazioni su dati Ilfi.

La tabella 1 illustra il titolo di godimento della abitazione attuale dato il titolo di godimento della prima abitazione. Bisogna tenere presente che il fatto che una parte dei soggetti considerati non abbia ancora cambiato abitazione dopo aver lasciato la famiglia di origine rappresenta una possibile fonte di distorsione. Ciò detto, possiamo comunque notare che in generale la proprietà appare la metà più diffusa nel passaggio da qualunque situazione di partenza. Coloro che hanno lasciato la famiglia di origine andando a vivere in un'abitazione in affitto sono il 27.9%. Dalla tabella 1 risulta inoltre che anche in Italia, come mostrano altre ricerche per altri paesi europei, la transizione dalla proprietà all'affitto è molto rara. Per rispondere al nostro interrogativo di ricerca dobbiamo però analizzare questi dati alla luce della relazione con l'origine sociale. Per far questo, per semplicità, ho messo insieme coloro che hanno vissuto o che vivono attualmente in una casa di proprietà personale o di altri familiari non conviventi. La figura 2 riporta la distribuzione delle transizioni dalla prima casa alla casa attuale per origine sociale e per coorte di nascita. Anche in questo caso osserviamo che la classe sociale di origine non è fortemente correlata con i titoli di godimento delle abitazioni dei rispondenti; ma possiamo comunque notare alcune differenze tra le classi.

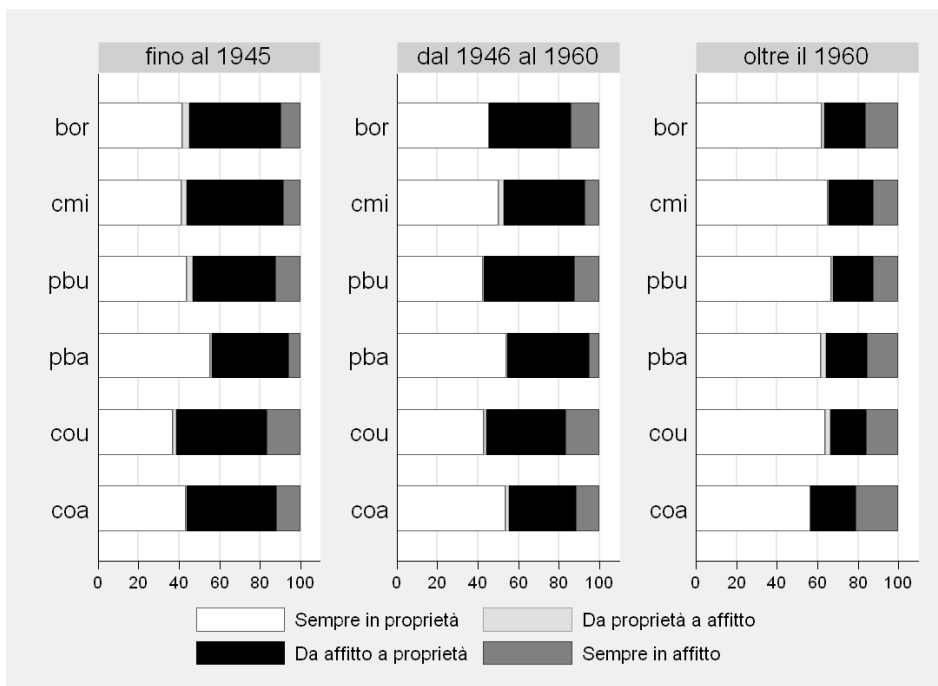


FIG. 2. Distribuzione percentuale della combinazione tra titolo di godimento della prima abitazione e titolo di godimento dell'abitazione attuale per classe sociale di origine e per coorte di nascita.

Fonte: Elaborazioni su dati IIfi.

Tra i nati prima del 1945, i figli della piccola borghesia agricola rimangono in percentuale maggiore in proprietà, mentre al contrario coloro che provengono dalla classe operaia urbana rimangono in misura maggiore solo in affitto. I soggetti originari dalla piccola borghesia agricola della coorte di nati tra il 1946 e il 1960 sono invece coloro che in percentuale minore rimangono in proprietà, ma più frequentemente dei soggetti delle altre classi, transitano dall'affitto all'acquisto della casa.

#### 4. *Gli aiuti per l'acquisto della casa*

Passiamo ora a considerare il ruolo della famiglia nell'accesso alla proprietà della casa dei giovani. I figli possono ricevere aiuti dai genitori in termini di donazioni per l'acquisto di una parte o di tutta l'abitazione, oppure possono acquisirla interamente per via ereditaria. In questo paragrafo considero i trasferimenti intergenerazionali, ovvero gli aiuti ricevuti, come l'insieme delle donazioni per l'acquisto della casa e l'eredità di esse. Dove possibile comunque le tengo distinte.

Innanzitutto i dati mostrano che circa il 42% delle famiglie hanno ricevuto una forma di aiuto per l'acquisto della casa di proprietà dove vivono. Questo dato è congruente con i risultati della ricerca di Barbagli e altri [2003], secondo cui circa il 40% degli sposi italiani che sono andati ad abitare in una casa di proprietà sono stati in qualche modo aiutati da almeno una delle famiglie di origine. Se poi consideriamo la percentuale di individui che, dopo aver lasciato la casa dei genitori, è diventata proprietaria, allora la percentuale di soggetti aiutati sale a quasi il 55%.

La tabella 2 riporta la percentuale di coloro che hanno ricevuto aiuti per l'acquisto della casa per classe sociale di origine e coorte di nascita. Per la prima casa l'unità di analisi sono i soggetti, per la casa attuale le famiglie.

TAB. 2. *Percentuale di soggetti proprietari della prima abitazione che hanno ricevuto trasferimenti intergenerazionali per l'acquisto della abitazione stessa, e percentuale di famiglie proprietarie della abitazione dove risiedono che hanno ricevuto trasferimenti intergenerazionali per l'acquisizione della abitazione stessa, per coorte di nascita e classe sociale di origine*

	Prima casa		Casa attuale	
	donazioni e eredità	solo donazioni	donazioni e eredità	solo donazioni
<i>Coorte di nascita</i>				
Fino al 1945	54,1	22,7	35,8	7,8
Dal 1946 al 1960	47,9	26,6	34,8	15,7
Oltre il 1960	45,6	31,4	39,8	26,2
<i>Classe sociale di origine</i>				
Borghesia	50,2	35,2	46,8	27,6
Classe media impiegatizia	42,7	27,2	29,1	17,0
Piccola borghesia urbana	48,5	31,2	36,8	16,4
Piccola borghesia agricola	57,9	23,9	40,7	11,5
Classe operaia urbana	43,1	25,8	33,9	14,1
Classe operaia agricola	58,5	19,3	37,6	12,0

Fonte: Elaborazioni su dati Ilfi.

I dati confermano che la componente dei trasferimenti intergenerazionali per l'acquisto della casa riveste in Italia un ruolo fondamentale. In generale sono percentualmente di più i giovani che hanno ricevuto trasferimenti intergenerazionali per l'acquisto della prima casa rispetto alle famiglie aiutate per la casa di proprietà attuale<sup>10</sup>.

Per quanto riguarda la coorte di nascita degli individui è interessante notare che per la prima casa hanno ricevuto più frequentemente donazioni e eredità i nati nelle coorti più anziane. Questo rapporto è però ribaltato se non si considera l'eredità. Infatti hanno ricevuto donazioni più spesso coloro che sono nati dopo il 1960. Stante l'allungamento della vita, l'eredità - per lo più dai propri genitori - avviene più frequentemente in una fase successiva della vita rispetto a quella della uscita dalla casa dei genitori e quindi non è un elemento importante per l'accesso alla proprietà della prima abitazione. Bisogna infatti tenere presente che le eredità seguono meccanismi diversi da quelli delle donazioni. Se da un lato è vero che il patrimonio immobiliare da trasmettere è legato all'origine sociale, dall'altro i tempi di trasmissione sono legati alla durata della vita. Per lo stesso motivo, anche per l'acquisto della casa attuale, si nota che sono più frequenti le donazioni nelle coorti più giovani. Sempre non considerando le eredità, vediamo che le donazioni sono più

<sup>10</sup> Il fatto che gli aiuti per la casa attuale siano in media meno frequenti di quelli della prima casa può avere diverse ragioni. L'ipotesi, a mio avviso, più plausibile è riconducibile a una questione metodologica. Infatti la casa di proprietà dove le famiglie risiedono al momento dell'intervista non è necessariamente la prima casa di proprietà. Possiamo ad esempio immaginare una coppia di giovani sposi a cui viene regalata dai genitori una piccola abitazione dove andare a vivere dopo le nozze. In questo caso hanno ricevuto una donazione. Successivamente la coppia vende la casa per acquistarne una più grande, coprendo in parte la spesa con il ricavato delle vendite e in parte con un mutuo. In questo caso non risulterebbe nessun trasferimento da parte della famiglia di origine per l'acquisto della casa dove la coppia è andata a vivere.



frequenti nelle prime tre classi sociali di origine rispetto alle altre, sia per la prima abitazione sia per quella attuale. In particolare per la casa attuale la metà dei figli dei borghesi riceve una donazione per diventare proprietaria, mentre coloro che provengono dalla classe media impiegatizia sono aiutati solo nel 38% dei casi. Se invece prendiamo in esame l'insieme dei trasferimenti intergenerazionali, comprese dunque le eredità, osserviamo che la relazione tra origine sociale e donazioni è meno forte in particolare per la prima casa.

Finora abbiamo considerato la probabilità di ricevere o meno trasferimenti intergenerazionali per l'acquisto della casa. Non abbiamo però preso in esame l'ammontare di tali trasferimenti per classe sociale. Vi è infatti una grande differenza nel ricevere un aiuto pari a un decimo del valore dell'abitazione o uno che ne comprende la metà o ancora ereditare la casa senza quindi dover ricorrere ad altre strategie con attingere a eventuali risparmi o accendere un mutuo. Possiamo quindi analizzare l'entità delle donazioni ricevute come percentuale sul valore dell'immobile considerando le eredità pari al 100% del valore dell'immobile. È interessante infatti osservare non solo se le famiglie hanno aiutato i figli ad accedere alla casa di proprietà, ma anche in che misura.

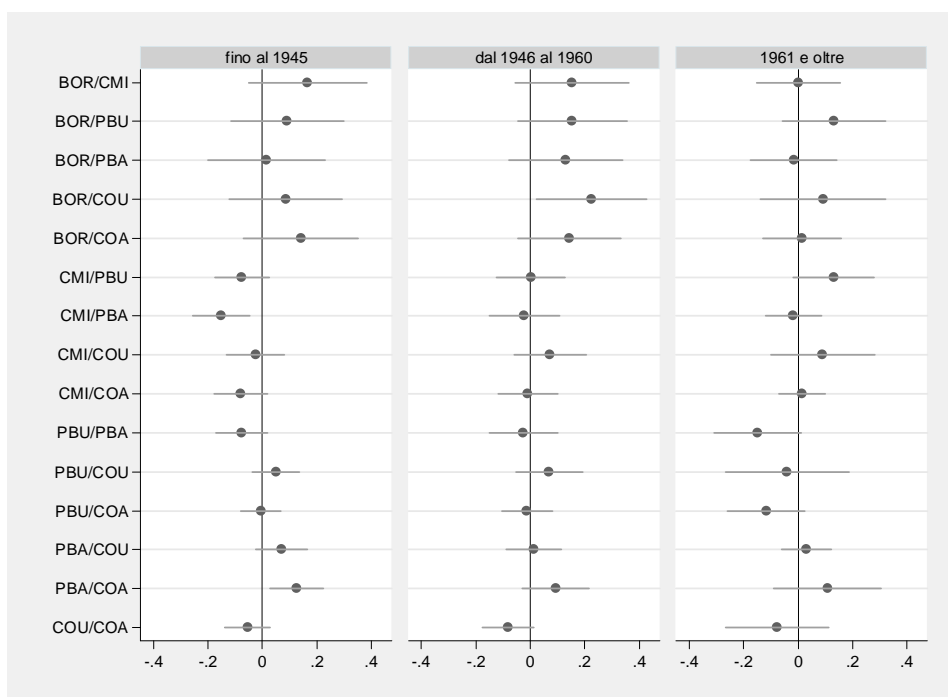


FIG. 3. Differenza tra coppie di classi sociali di origine in termini di trasferimenti intergenerazionali per l'acquisto della prima casa espressi come percentuale del valore della casa stessa: stime puntuali e intervalli di confidenza al 95%<sup>11</sup>.

Fonte: Elaborazioni su dati Ilfi.

La figura 3 mostra le differenze fra le classi sociali di origine in termini di punti percentuali sull'ammontare del trasferimento familiare ricevuto rispetto al valore dell'abitazione. In generale vi è molta incertezza nelle stime. Possiamo tuttavia notare che,

<sup>11</sup> Gli intervalli di confidenza sono stati ottenuti utilizzando la procedura del *bootstrap* con 1000 replicazioni. Per approfondimenti si veda C.Z. Mooney, e R.D. Duval, *Bootstrapping: A Nonparametric Approach to Statistical Inference*, Newbury Park, Sage 1993.

tra i nati prima del 1945, coloro che provengono dalla piccola borghesia agricola sono stati avvantaggiati rispetto ai figli della classe media impiegatizia e della classe operaia agricola. Allo stesso modo, nella coorte dal 1946 al 1960, provenire dalla piccola borghesia agricola aumenta la probabilità di ricevere aiuti relativamente più consistenti rispetto alla piccola borghesia urbana.

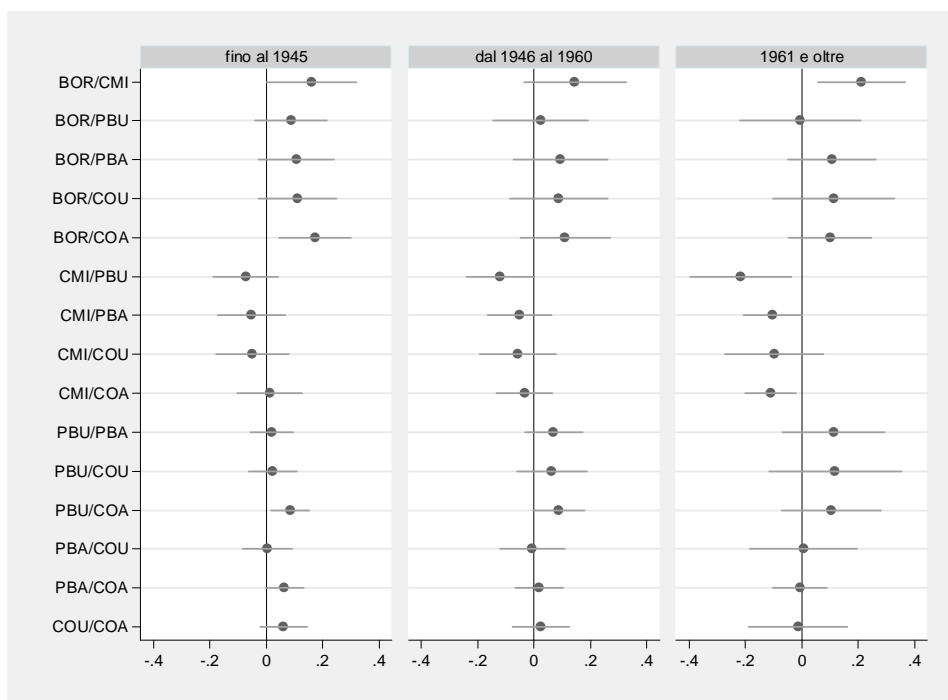


FIG. 4. Differenza tra coppie di classi sociali di origine in termini di trasferimenti intergenerazionali per l'acquisto della casa attuale espressi come percentuale del valore della casa stessa: stime puntuali e intervalli di confidenza al 95%<sup>12</sup>.

Fonte: Elaborazioni su dati Ilfi

La figura 4 si riferisce invece agli aiuti ricevuti per l'acquisto della casa dove le famiglie vivono al momento dell'intervista. Anche in questo caso le stime sono in molti casi incerte. Possiamo osservare le relazioni più forti nelle differenze, in tutte le coorti di nascita, tra la borghesia e la classe operaia agricola e tra la borghesia e la classe media impiegatizia. Quest'ultima sembra essere rispetto a tutte le altre classi quella più svantaggiata per lo meno in termini relativi. Non possiamo infatti concludere nulla sulle differenze in termini assoluti dei trasferimenti ricevuti.

Abbiamo dunque visto sia la probabilità di ricevere aiuti, donazioni e eredità, sia le differenze in termini percentuali rispetto al valore della casa. La classe sociale non è fortemente correlata con nessuna delle due. Vi è una relazione con l'origine sociale, ma solo per alcune classi sociali e in alcune coorti di nascita. Questo dato non è congruente con le precedenti ricerche sulla probabilità di ricevere aiuti condotte da Barbagli e colleghi [2003] e da Poggio [2008]. Questa incongruenza può essere innanzitutto ricondotta a una ragione di carattere metodologico: la diversa popolazione di riferimento. Infatti gli studi citati analizzano l'influenza dell'origine sociale sulla probabilità di ricevere aiuti per le coppie di

<sup>12</sup> Si veda la nota 10.

sposi<sup>13</sup>. In questa ricerca la popolazione di riferimento è invece, per la prima casa, tutti gli individui che hanno lasciato la casa dei genitori, indipendentemente dal fatto che siano in coppia o meno, e, per la casa attuale, le famiglie italiane. In secondo luogo si può avanzare un'ipotesi riconducibile alla diversità nel valore degli immobili. Più precisamente possiamo considerare non la percentuale di donazioni e eredità ricevute sul valore dell'immobile, ma l'entità assoluta dei trasferimenti. Se la percentuale di aiuti dati ai figli in tutte le classi sociali fosse costante e pari al 50% del valore della abitazione di proprietà non troveremmo nessuna relazione tra l'origine sociale e i trasferimenti intergenerazionali. Tuttavia se all'aumentare della classe sociale aumentasse il valore dell'abitazione acquistata, allora troveremmo che la relazione tra origine sociale e trasferimenti in termini assoluti è molto forte. Vediamo infatti che le classi più abbienti sono quelle che dispongono di abitazioni più costose e di dimensioni mediamente grandi. Al contrario la classe operaia agricola e la classe operaia urbana posseggono mediamente immobili con un minor valore medio al metro quadro. Quanto a coloro che appartengono alla piccola borghesia agricola, da un lato, vivono in abitazioni che hanno un valore inferiore a quello di tutte le altre classi sociali, ma, dall'altro, dispongono in media di un superficie più ampia. Questa ipotesi andrebbe comunque supportata con altre evidenze empiriche, che potrebbero essere oggetto di futuri approfondimenti.

TAB. 3. *Valore medio stimato e superficie media pro-capite dell'abitazione di residenza del capofamiglia. Italia 2006*

	Valore stimato al metro quadro dell'abitazione in euro	Superficie media pro-capite in metri quadri	Età media di accesso alla proprietà
Borghesia	3014,8	60,3	34,2
Classe media impiegatizia	2360,3	50,4	32,1
Piccola borghesia urbana	2095,1	53,6	33,3
Piccola borghesia agricola	1281,5	68,6	33,6
Classe operaia urbana	1845,0	46,9	32,8
Classe operaia agricola	1412,5	52,0	32,7

Fonte: Elaborazioni di Teresio Poggio su dati Banca d'Italia

## 5. *Conclusioni*

La ricerca è partita da due precise domande: a) se esiste una relazione tra l'origine sociale e il titolo di godimento della prima casa e di quella attuale; b) se esiste una relazione tra l'origine sociale e i trasferimenti intergenerazionali per l'acquisto della prima casa e di quella attuale.

Per quanto riguarda il titolo di godimento dell'abitazione, la correlazione con la classe sociale di origine risulta abbastanza debole, in particolare per la prima casa. Per la casa attuale abbiamo visto che coloro che provengono dalla classe operaia risiedono in percentuale maggiore in affitto.

Il confronto del titolo di godimento della prima casa con quello della casa attuale mostra alcune differenze tra classi sociali di origine, ma la limitatezza dei nostri dati non

<sup>13</sup> Addirittura nella ricerca di Barbagli e colleghi si prendono in considerazione solo gli aiuti ricevuti dai coniugi al momento delle nozze.

consente considerazioni significative. Sarebbero infatti auspicabili analisi longitudinali più approfondite per ricostruire l'intera carriera abitativa dei soggetti e delle famiglie che tengano conto di tutti i passaggi abitativi dalla prima casa all'ultima.

In merito al ruolo dei trasferimenti intergenerazionali è risultato che l'origine sociale è correlata con gli aiuti ricevuti per l'acquisto della casa: i figli delle classi più abbienti hanno più probabilità di ricevere donazioni. Questa relazione però si indebolisce se consideriamo anche le eredità ricevute.

Abbiamo poi considerato il rapporto tra la provenienza sociale degli individui e l'entità dei trasferimenti ricevuti espressi in termini di percentuale sul valore dell'abitazione. Anche in questo caso l'incertezza delle stime non consente di concludere che vi sia un'influenza della prima variabile sulla seconda se non per alcune classi sociali e in alcune coorti di nascita. Tuttavia anche in questo caso sarebbero opportuni ulteriori approfondimenti. Non si può infatti concludere che l'origine sociale non influenzi l'entità dei trasferimenti ricevuti, se non considerando anche il valore assoluto dei trasferimenti. A sostegno dell'ipotesi della relazione tra classi sociali e importo delle donazioni e eredità ricevute, abbiamo visto che le classi più abbienti sono quelle che dispongono di abitazioni più costose e di dimensioni mediamente grandi. Sarebbe auspicabile, anche in questo caso, indagare il ruolo dei trasferimenti intergenerazionali non solo per la prima casa e per quella attuale, ma durante tutto il corso della vita.

Pertanto lo studio delle disuguaglianze sociali in termini di accesso alla casa di proprietà rinvia alla disponibilità di dati tali da permettere di praticare approcci longitudinali e multi-dimensionali, che diano conto dei diversi ambiti e tempi nei quali possono manifestarsi le disuguaglianze abitative.

## RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI

- Barbagli, M., Castiglioni, M. e Della Zuanna, G.  
2003 *Fare Famiglia in Italia. Un Secolo di Cambiamenti*, Bologna, Il Mulino.
- Bernardi, F. e Pisati, M.  
2002 *Il disegno della ricerca*, in *Vite Ineguali. Disuguaglianze e corsi di vita nell'Italia contemporanea*, a cura di A. Schizzerotto, Bologna, Il Mulino.
- Bernardi, F. e Poggio, T.  
2004 *Home Ownership and Social Inequality in Italy*, in *Home Ownership and Social Inequality in Comparative Perspective*, a cura di H.-P. Blossfeld e K. Kurz, California, Stanford University Press.
- Boehm, T. P. e Schlottmann, A. M.  
2004 *Housing and Wealth Accumulation: Intergenerational Impacts*, in Low-Income Homeownership Working Paper Series. Joint Center for Housing Studies Harvard University.
- Brandolini, A., Cannari, L., D'Alessio, G. e Faiella, I.  
2004 *Household wealth distribution in Italy in the 1990s*, in «Temi di discussione del Servizio Studi - Banca d'Italia», 530.
- Cannari, L. e D'Alessio, G.  
2007 *Intergenerational transfers in Italy*, articolo presentato a: «Household wealth in Italy», S.A.Di.BA. Perugia, Italy, 16-17 October.
- Cobalti, A. e Schizzerotto, A.  
1994 *La mobilità sociale in Italia*, Bologna, Il Mulino.
- Facchini, C. (a cura di)  
2008 *Conti aperti. Denaro, asimmetrie di coppie e solidarietà tra le generazioni*, Bologna, Il Mulino.
- Guiso, L. e Jappelli, T.  
2002 *Intergenerational Transfers, Borrowing Constraints and the Timing of Home Ownership*, in «Journal of Money, Credit, and Banking», pp. 315-40.
- Helderman, A. C. e Mulder, C. H.  
2007 *Intergenerational Transmission of Homeownership: The Roles of Gifts and Continuities in Housing Market Characteristics*, in «Urban Studies», 44, pp. 231-47.
- Henretta, J.C.  
1984 *Parental Status and Child's Home Ownership*, in «American Sociological Review», n. 39, pp. 131-40.
- Holdsworth, C.  
1998 *Leaving Home in Spain: A Regional Analysis*, in «International Journal of Population Geography», n. 4, pp. 341-60.
- Holdsworth, C. e Irazoqui Solda, M.  
2002 *First Housing Moves in Spain: an Analysis of Leaving Home and First Housing Acquisition*, in «European Journal of Population», n. 18, pp. 1-19.
- Jones, G. (a cura di)  
1995 *Leaving home*, Buckingham, Open University Press.
- Kurz, K.  
2004 *Labour Market Position, Intergenerational Transfers and Home-Ownership: A Longitudinal Analysis for West German Birth Cohorts*, in «European Sociological Review», n. 20, pp. 141-59.
- Leonini, L.

- 2004 *Donazioni e eredità: scambi economici e simbolici nelle famiglie italiane*, in «Inchiesta», n. 146, pp. 71-8.
- Mencarini, L. e Tanturri, M.L.
- 2006 *Una casa per diventare grandi. I giovani italiani, l'autonomia abitativa e il ruolo della famiglia d'origine*, in «Polis», n. 3, pp. 405-30.
- Mulder, C.H. e Manting, D.
- 1994 *Strategies of nest-leavers: 'Settling down' versus flexibility*, in «European Sociological Review», n. 10, pp. 155-72.
- Mulder, C. H. e Smits, J.
- 1999 *First Time Home Ownership of Couples: The Effect of Inter-Generational Transmission*, in «European Sociological Review», 15, pp. 323-37.
- Papke, L.E. e Wooldridge, J.M.
- 1996 *Econometric Methods for Fractional Response Variables with an Application to 401(k) Plan Participation Rates*, in «Journal of Applied Econometrics», n. 11, pp. 619-32.
- Poggio, T.
- 2008 *The Intergenerational Transmission of Home Ownership and the Reproduction of the Familialistic Welfare Regime*, in *Families, Ageing And Social Policy. Generational Solidarity in European Welfare States*, a cura di C. Saraceno, Cheltenham, Edward Elgar.
- Tosi, A.
- 1987 *La produzione sociale della casa in proprietà: pratiche familiari, informale, politiche*, in «Sociologia e ricerca sociale», 22, pp. 7-24.
- Wooldridge, J.M.
- 2002 *Econometric Analysis of Cross Section and Panel Data*, Cambridge and London, MIT Press.