2026

#TERZIARIO

IMPRESE, OCCUPAZIONE E SOSTENIBILITÀ ABITATIVA

REPORT

DINAMICHE ECONOMICHE COMPLESSE
NEL TERZIARIO TREVIGIANO

a cura di

EBiComLab
Centro studi sul terziario trevigiano

Treviso, 26 novembre 2026

STATISTICALL FESTIVAL DELLA STATISTICA E DELLA DEMOGRAFIA™

SOCIETÀ STATISTICA CORRADO GINI

1926 | 2026 Istat Istituto Nazionale di Statistica

SIS Società Italiana di Statistica

EBiCom CONFCOMMERCIO · CGIL CISL UIL Ente Bilaterale della provincia di Treviso Commercio Turismo Servizi

EBT Treviso CONFCOMMERCIO CGIL CISL UIL Ente Bilaterale Territoriale del Settore Turismo di Treviso

CGIL FILCAMS

CISL FISASCAT Federazione Italiana Sindacati Addetti Servizi Commerciali Affini Turismo

UILTuCS BELLUNO-TREVISO

Confcommercio Provincia di Treviso

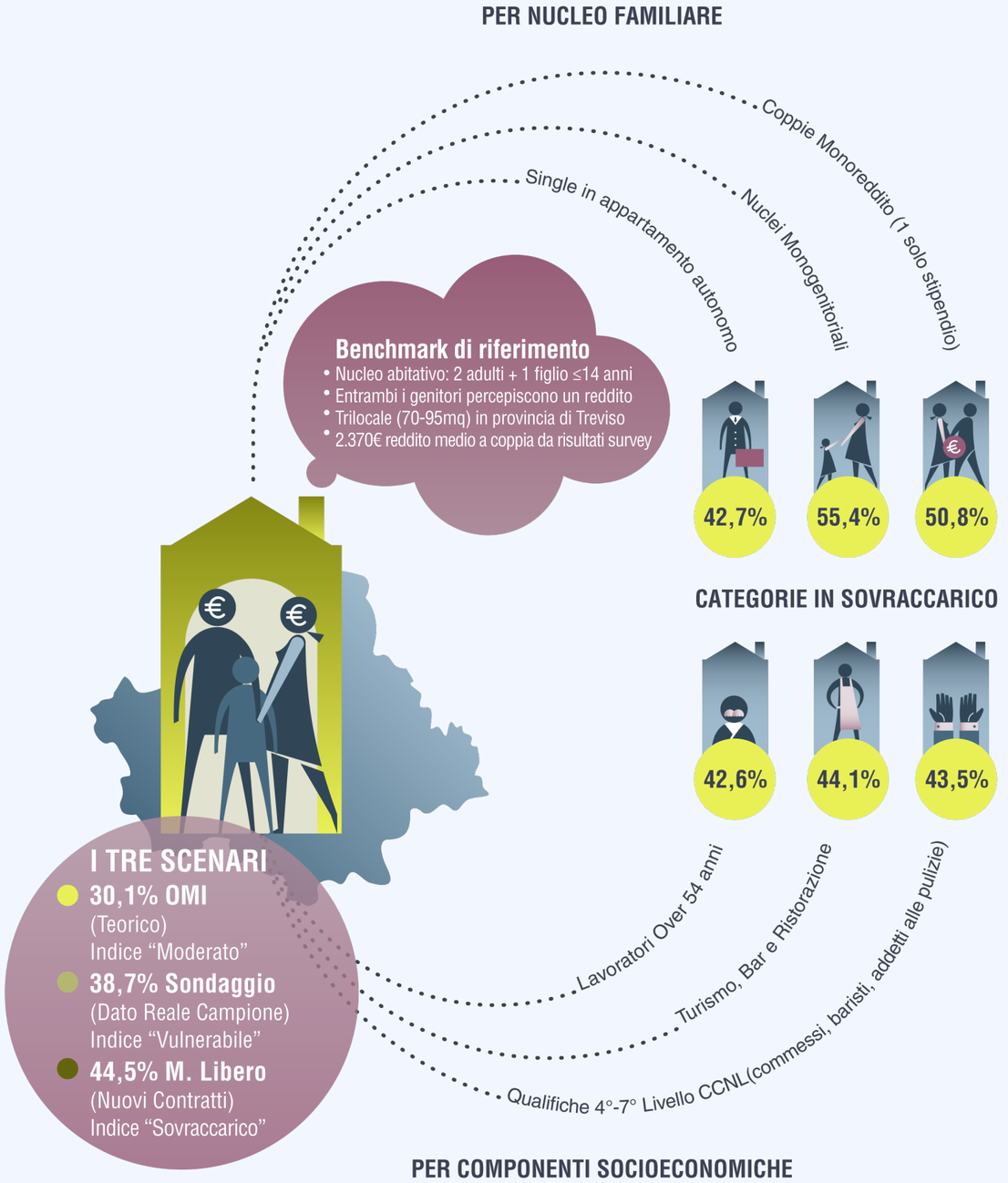
#FOCUS
Sostenibilità abitativa

Sostenibilità abitativa: la trappola dell'affitto

L'**indagine condotta su un campione di 200 lavoratori dipendenti del terziario** nella provincia di Treviso offre una fotografia inedita dell'accessibilità residenziale. **L'indice medio di sostenibilità** (rapporto tra costo abitativo totale e reddito netto familiare) **si attesta al 38,7%, sfiorando la soglia critica Eurostat del 40%** (*Housing Cost Overburden Rate*). Se l'analisi teorica sui dati OMI stima per un trilocale tipo (coppia con figlio, doppio reddito) un'incidenza contenuta al 30,1%, **la Survey rileva un canone effettivo superiore del +42,3% rispetto a quello desunto dai valori OMI**. **Per i nuovi contratti sul Mercato Libero il divario raggiunge invece il +70,8%**, con un'incidenza complessiva del costo abitativo pari al 44,5%.

La media complessiva cela, tuttavia, **marcate spaccature sociali e demografiche**. **L'area di sofferenza acuta** travalica la soglia Eurostat per specifici cluster: i single in appartamento autonomo (**42,7%** d'incidenza, di cui il 56,9% in sovraccarico abitativo per l'effetto "Single Tax"), i nuclei monogenitoriali (**55,4%**), le coppie monoreddito **(50,8%**, con l'81% in sovraccarico), i lavoratori Over 54 (**42,6%**), il comparto Turismo/Ristorazione (**44,1%**) e i livelli contrattuali esecutivi (4°–7° CCNL, **43,5%**).

Nel Capoluogo, l'**incidenza media del 42,2%** e l'**esplosione dei contratti per stanze in abitazione condivisa** (**+109,7%** dal 2018 al 2025 OMI) dimostrano come la **coabitazione** (incidenza al **37,0%**) rappresenti un'autodifesa economica obbligata. **L'impatto sociale è sistemico**: l'**85,5%** taglia il tempo libero, il **50,5%** rinuncia a visite mediche/prevenzione e il **63,5%** valuta di cambiare lavoro o di abbandonare la provincia.



Fonte: elaborazioni EconLab Research Network su dati Survey, OMI, Mercato Libero

Quadro metodologico e misurazione dello stress abitativo

Per valutare la tenuta finanziaria dei lavoratori dipendenti del terziario nella provincia di Treviso, **la ricerca adotta il framework internazionale Eurostat (EU–SILC), integrato con le linee guida OCSE**. L'*Housing Cost Burden* misura la percentuale di reddito netto disponibile assorbita dalla spesa abitativa complessiva, calcolata sommando al canone di locazione da contratto le spese accessorie non eliminabili (spese condominiali e utenze domestiche di luce, gas/riscaldamento, acqua e asporto rifiuti).

L'indagine applica un modello di analisi a cinque fasce di rischio (≤20% Sostenibile, 20%–30% Moderato, 30%–40% Vulnerabile, 40%–50% Sovraccarico, >50% Sovraccarico Grave), per cogliere le sfumature di vulnerabilità prima che sfocino nell'insolvenza: mentre **la soglia OCSE del 30% identifica il limite di sostenibilità e stabilità economica** (oltre il quale si azzera la capacità di risparmio e si entra in "Area di Attenzione"), **il parametro Eurostat del 40% definisce la soglia di "Sovraccarico Abitativo" (*Housing Cost Overburden Rate*)**, oltre la quale la spesa per la casa genera deprivazione materiale diretta, potenziale morosità e povertà energetica.

La simulazione a tre scenari adottata nel presente lavoro (OMI teorico 30,1%, Sondaggio reale 38,7%, Mercato Libero 44,5%) dimostra che le rilevazioni istituzionali tradizionali sottostimano lo stress finanziario reale, poiché incorporano contratti stipulati in anni passati a canoni storici e calmierati.

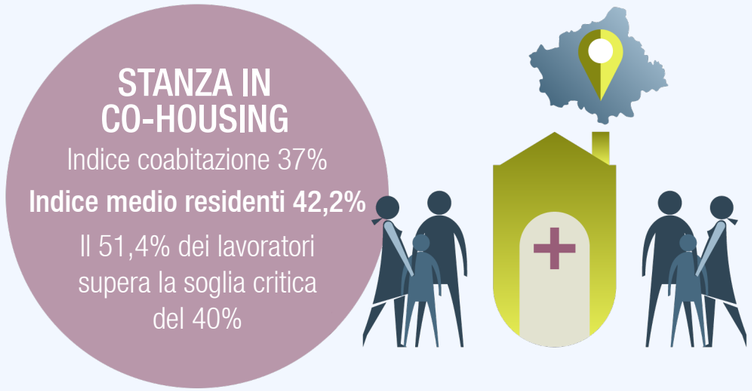
Esplosione delle "stanze" nei dati OMI (2018–2025)

L'incrocio tra i risultati microeconomici dell'indagine e le serie storiche dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI – Agenzia delle Entrate) dal 2018 al 2025 valida la **natura strutturale del fenomeno**. Nei centri urbani della provincia si sta assistendo a una netta sostituzione di mercato: **a fronte di una**

"... metodologia, soglie critiche e mercato immobiliare..."

contrazione dei contratti per interi appartamenti nella Marca Trevigiana (–6,5%, da 12.395 a 11.588 unità), **si registra un'esplosione dei contratti di locazione per "porzioni di fabbricato"** (singole stanze).

Nel complesso della provincia, i contratti per porzioni sono cresciuti del +77,0% (da 947 a 1.676), toccando il **picco massimo nel Comune Capoluogo (Treviso città), dove le locazioni di stanze sono più che raddoppiate, con un incremento del +109,7%** (da 341 a 715 contratti registrati, il 42,7% del totale provinciale), **l'indice medio di sostenibilità abitativa dei residenti raggiunge il 42,2%** (con il 51,4% dei lavoratori che supera la soglia critica del 40%), **riducendosi al 37,0% nel caso di coabitazione**. Il dato OMI dimostra come il frazionamento abitativo sia la risposta diretta del mercato all'inaccessibilità dei canoni per gli appartamenti autonomi.



Fonte: elaborazioni EconLab Research Network su dati Survey, OMI, Mercato Libero

Nuclei familiari in sofferenza ed *effetto co-housing*

A livello provinciale, idati disaggregati mostrano **una profonda spaccatura sociale**. La presenza del doppio reddito familiare (*Dual–Earner*) agisce da scudo: **nelle coppie con due stipendi l'incidenza medio–bassa si attesta al 32,0%**. Al contrario, **quando il nucleo si regge su un solo lavoratore, si scivola nel baratro del sovraccarico**: le coppie monoreddito toccano il **50,8%** d'incidenza (con l'81,0% dei nuclei oltre il tetto del 40%), mentre i nuclei monogenitoriali (un adulto con figli) registrano il picco assoluto di gravità al **55,4%** (76,9% in sovraccarico grave).

Per i lavoratori single, la scelta dell'alloggio definisce il livello di rischio: chi affitta un appartamento autonomo (bilocale o monolocale) subisce una "Single Tax" del **42,7%** (con il 56,9% in pieno sovraccarico, quota che sale al 71,4% nei monolocali con un'incidenza del 44,7%). Al contrario, la scelta di una stanza in condivisione abbatte l'incidenza al **35,5%** (con solo il 20% dei casi sopra la soglia critica). **La coabitazione nel terziario trevigiano** non **rappresenta** dunque un *lifestyle* giovanile, ma **una vera e propria strategia di autodifesa e sopravvivenza economica**.

Fascia d'età, settori e qualifiche più penalizzate

L'analisi per variabili demografiche e professionali smentisce l'ipotesi che la precarietà abitativa colpisca soltanto i giovani a inizio carriera. **La fascia d'età più critica è rappresentata dai lavoratori Over 54 anni** (19% del campione), che registrano un'incidenza media del **42,6%** (con il 47,4% in sovraccarico). Si tratta di lavoratori maturi – spesso soli, separati o monoreddito, con anzianità di servizio, ma retribuzioni bloccate – fortemente esposti ai rincari dei rinnovi contrattuali locativi.

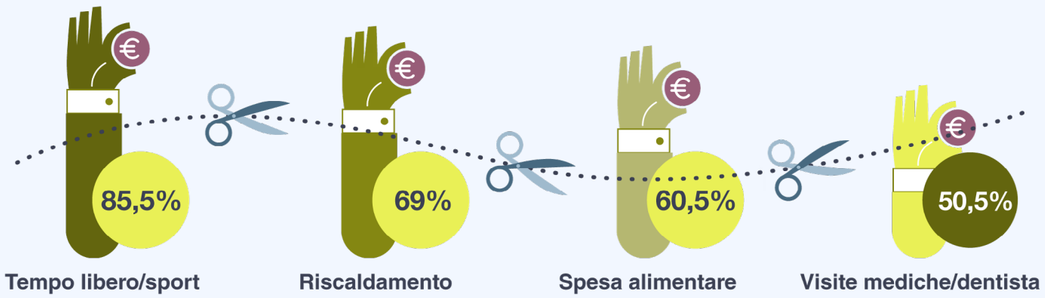
Se guardiamo ai settori, **l'anello più debole è rappresentato dal Turismo**, dove l'incidenza tocca il **44,1%** (in piena area di Sovraccarico) e i salari medi (in un comparto spesso caratterizzato da part–time

> **"... vulnerabilità socioeconomiche e impatti sulla vita reale..."**

verticali o stagionalità) faticano a reggere i canoni di mercato, **seguìto dai Servizi**, in cui si registra una media del **39,3%** (al limite dell'area di Vulnerabilità). Rispetto alla qualifica contrattuale, **le mansioni esecutive e operative (4°–7° livello CCNL) sostengono un'incidenza media del 43,5%** (il 46,1% è in sovraccarico), a dimostrazione di come i livelli salariali di base fatichino a reggere i prezzi del mercato immobiliare della Marca.

Peso delle rinunce e percezione del disagio

I dati qualitativi emersi dalla Survey evidenziano l'impatto del caro–affitti sulla vita quotidiana. Ben **l'81,0% dei lavoratori dichiara di coprire le spese mensili complessive con difficoltà** (il 23,5% "con molta difficoltà"). Riguardo al potere d'acquisto, **il 65,5% definisce lo stipendio "appena sufficiente"** (esprimendo un'impossibilità pressoché totale di risparmio), mentre **il 28,0% lo giudica "insufficiente", dovendo intaccare i pochi risparmi pregressi**, ricorrere ad aiuti familiari o richiedere prestiti/finanziamenti.



Fonte: elaborazioni EconLab Research Network su dati Survey, OMI, Mercato Libero

#FOCUS

Sostenibilità abitativa – *Approfondimenti*

Per sostenere il costo della casa e delle utenze, **i lavoratori del terziario attuano dei tagli drastici sul proprio bilancio familiare**: l'**85,5%** riduce o azzera le **spese per tempo libero, sport e cultura**; il **69,0%** comprime i **consumi energetici**, tenendo il riscaldamento basso d'inverno; il **60,5%** riduce la **qualità della spesa alimentare**; il **59,0%** limita l'**uso dell'auto**. Tuttavia, il dato più allarmante sul piano sociale riguarda la salute: **il 50,5% dei dipendenti ha dovuto rinunciare a cure mediche, visite specialistiche o prevenzione odontoiatrica**.

Alla domanda aperta su **come descrivere la situazione abitativa oggi**, le parole nettamente prevalenti sono state **"difficile" e "insostenibile"**. La condizione di costante pressione finanziaria genera un forte clima di ansia: **l'82,0% dei lavoratori si dichiara preoccupato per la propria capacità di sostenere l'affitto nei prossimi 12 mesi** (il 57,0% esprime un'ansia alta o altissima). Questo profondo disagio potrebbe avere un impatto diretto anche sulla tenuta del sistema economico locale: **il 63,5% dei dipendenti del terziario ha valutato o sta valutando concretamente di cambiare lavoro o trasferirsi fuori dalla provincia di Treviso**.



Fonte: elaborazioni EconLab Research Network su dati Survey, OMI, Mercato Libero

"... clima di sfiducia, rischio di attrattività e linee d'azione..."

Linee guida e obiettivi strategici per le Istituzioni locali

Quando l'alloggio smette di essere un fattore di radicamento e diventa un fattore di espulsione, l'emergenza abitativa rischia di prosciugare le competenze delle imprese locali, privando l'intero territorio di competitività, attrattività e capitale umano.

Per contrastare la perdita di forza lavoro, la ricerca individua **tre obiettivi strategici per Istituzioni** e parti sociali locali:

1. **Welfare Bilaterale Integrato e Contributi Casa**: gli Enti Bilaterali del Terziario possono giocare un ruolo fondamentale, attivando fondi integrativi dedicati al sostegno affitto e voucher utenze, destinati in modo mirato ai nuclei nella "Zona Rossa Eurostat" (dai monogenitori ai lavoratori del turismo e dei servizi di prossimità, con inquadramenti contrattuali medio–bassi);
2. **Garanzie per il Canone Concordato (3+2)**: creare patti territoriali con le proprietà immobiliari, in cui la bilateralità offra garanzie ai proprietari contro la morosità, in cambio di canoni realmente calmierati e di una gestione equilibrata degli adeguamenti ISTAT, per evitare gli shock economici connessi al rinnovo dei contratti;
3. **Patti Territoriali per l'Abitare Sociale**: inserire l'housing sociale per i lavoratori dipendenti tra le priorità delle agende urbanistiche dei comuni della provincia, a partire dal capoluogo dove oltre il 51% dei residenti supera la soglia critica del 40%, pianificando alloggi a canone sostenibile per salvaguardare il tessuto produttivo dei servizi, del commercio e del turismo.

2026

#TERZIARIO

IMPRESE, OCCUPAZIONE E SOSTENIBILITÀ ABITATIVA

PER ULTERIORI APPROFONDIMENTI
VISITA IL SITO DEL CENTRO STUDI
LAB.EBICOM.IT

a cura di

EBiComLab
Centro studi sul terziario trevigiano

Treviso, 26 novembre 2026

STATISTICALL FESTIVAL DELLA STATISTICA E DELLA DEMOGRAFIA™

SOCIETÀ STATISTICA CORRADO GINI

1926 | 2026 Istat Istituto Nazionale di Statistica

SIS Società Italiana di Statistica

EBiCom CONFCOMMERCIO · CGIL CISL UIL Ente Bilaterale della provincia di Treviso Commercio Turismo Servizi

EBT Treviso CONFCOMMERCIO CGIL CISL UIL Ente Bilaterale Territoriale del Settore Turismo di Treviso

CGIL FILCAMS

CISL FISASCAT Federazione Italiana Sindacati Addetti Servizi Commerciali Affini Turismo

UILTuCS BELLUNO-TREVISO

Confcommercio Provincia di Treviso