id: 000000567

Il Sole 24 ORE

Data: 02.11.2026 Pag.: 16
Size: 279 cm2 AVE: € 44640.00
Tiratura: 54208
Diffusione: 115868
Lettori: 698000

Per l'Italia ogni anno necessarie 30mila abitazioni accessibili

La stima e le cause

Con uno sguardo all'Ue

Napoli. Il fabbisogno abitativo è basso perché ogni anno 15mila residenti vanno via

Trentamila case all'anno. È la stima del fabbisogno netto di edilizia accessibile necessaria in Italia per colmare il gap. Secondo i calcoli del Centro Einaudi - commissionati da Confindustria Assoimmobiliare con Assonime e utilizzati per fotografare il contesto italiano nel corso del congresso di Build Europe tenutosi a Napoli la scorsa settimana - il nostro Paese avrebbe bisogno circa 151mila case all'anno per contrastare la crisi abitativa. Di queste il 20% dovrebbe essere di edilizia accessibile (da qui la stima di 30mila unità), una componente rilevante della domanda insoddisfatta.

La stima fa riflettere. Se il Piano Casa del Governo dovesse raggiunge i suoi obiettivi di 100mila alloggi accessibili in 10 anni, coprirebbe circa un terzo del fabbisogno annuo stimato dal Centro Einaudi (che calcola il gap netto annuo rapportando la domanda lorda con l'offerta effettiva riutilizzabile).

L'accessibilità abitativa non è più soltanto un problema delle famiglie a basso reddito, ma riguarda sempre di più la cosiddetta "fascia grigia": individui con un reddito troppo alto per accedere alle case popolari ma troppo basso per il mercato. La pressione sulla domanda si concentra soprattutto nelle grandi città e una parte importante viene proprio da questa fascia. Secondo il rapporto, in Italia per i giovani che lasciano la famiglia di origine servirebbero circa 140mila case l'anno, tra cui 16mila a Roma e 14mila a Milano (il dato è relativo alla domanda lorda, senza togliere le case riutilizzabili). Per gli studenti fuori sede mancano all'appello invece circa 24mila case l'anno e per i professionisti che si spostano per lavoro circa 98mila case l'anno (in questo caso al netto delle unità che si liberano), di cui 4.900 a Roma e 3.500 a Milano. A questa domanda si somma quella legata all'immigrazione: per i nuovi arrivi dall'estero servono circa 174mila case l'anno, di cui 19.800 a Roma e 17.600 a Milano.

Una delle cause principali della carenza di offerta riguarda la scarsa attività costruttiva, in Italia come in tutta Europa.

Dai numeri dal congresso di Build Europe emerge un quadro frammentato. I segnali più preoccupanti arrivano dalle grandi economie. In Italia circa i due terzi degli edifici residenziali sono stati costruiti prima del 1981, mentre i permessi per nuove abitazioni restano limitati: circa 52mila autorizzati nel 2025. In Germania lo scorso anno sono state completate 206.600 abitazioni, il 18% in meno dell'anno precedente: è il dato più basso dal 2012. In Francia, tra aprile e giugno 2026, le richieste di nuove case sono crollate del 23,6% e anche i permessi sono scesi, del 7,9 per cento. In Inghilterra le abitazioni completate tra il 2024 e 2025 sono state il 4% in meno, e i permessi continuano a calare (-8%). Altrove si vede qualche segnale di ripresa.

L'obiettivo del Piano Casa di 100mila alloggi accessibili in 10 anni coprirebbe un terzo del gap annuo stimato

In Belgio, Repubblica Ceca e Lettonia permessi, avvii di cantiere e prenotazioni tornano a crescere, ma non sempre si traducono in case finite o in vendite concluse. Nemmeno i mercati più vivaci, come per esempio Cipro o Malta, sfuggono ai problemi: i prezzi restano difficili da sostenere per molte famiglie, mancano manodopera e terreni, e spesso le infrastrutture non bastano ad aprire nuovi cantieri.

L'Irlanda, che conta di arrivare a circa 40mila case completate nel 2026 (ancora sotto il fabbisogno) cita tra gli ostacoli principali la mancanza di allacci a rete idrica ed elettrica.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Ritaglio Stampa ad uso esclusivo del destinatario, Non riproducibile