

LA MAGGIOR PARTE DELLE DOMANDE INSODDISFATTE SI CONCENTRA A ROMA E A MILANO

Nelle città mancano 150.000 case

*Il gap verrebbe colmato se ogni anno il 5% delle abitazioni non utilizzate fosse immesso sul mercato. È quanto emerge dallo studio di Centro Einaudi, Assonime e **Assoimmobiliare***

DI SILVIA VALENTE

Oggi in Italia 1,5 milioni di famiglie vivono in condizioni di grave disagio abitativo. E i grandi poli urbani, «che trainano lo sviluppo economico nazionale e che polarizzano la domanda, registrano un deficit medio di 150mila alloggi all'anno». Lo racconta lo studio realizzato dal centro di ricerca e documentazione Luigi Einaudi, Confindustria **Assoimmobiliare** e Assonime, presentato durante il convegno *Abitare l'Italia di domani. Analisi, scenari e proposte per un mercato della casa accessibile e sostenibile*. In particolare, la «domanda è altissima» a Roma e Milano, con un fabbisogno inatteso rispettivamente di 39.300 e 34.600 case ogni anno. Le proiezioni al 2040 stimano una riduzione dei gap a livello nazionale, ma Roma e Milano resterebbero comunque in cima alla classifica rispettivamente con 26,8 mila e 20,1 mila case che non si trovano ogni anno. A trainare la domanda urbana sono tendenzialmente quattro driver: l'immigrazione dall'estero, il saldo positivo dei trasferimenti interni (cioè l'arrivo netto di residenti da altre aree italiane), la mobilità economica e professionale che genera cambi di abitazione legati a lavoro, reddito e carriera anche all'interno dello stesso mercato urbano e la domanda di studenti fuori sede e giovani che escono dalla famiglia di origine. Milano, ad esempio, rileva l'indagine, combina una domanda elevata da immigra-

zione, pari a circa 17,6 mila unità, con un saldo interno positivo di 12 mila unità e una domanda giovanile di circa 14 mila unità. Roma presenta valori ancora più alti in termini assoluti, con 19,8 mila unità legate all'immigrazione e 16 mila all'arrivo di giovani.

Questi numeri dimostrano che «l'emergenza abitativa non deriva da una carenza assoluta di abitazioni», d'altronde l'Italia «conta complessivamente 35,6 milioni di abitazioni a fronte di meno di 26 milioni di nuclei familiari». Ma il problema italiano è «lo squilibrio tra la loro distribuzione sul territorio e i bisogni della domanda: le case non sono necessariamente dove servono e, soprattutto, non sempre sono disponibili a prezzi accessibili», segnalano il Centro studi Luigi Einaudi, **Assoimmobiliare** e Assonime.

Il primo passo dovrebbe essere gestire il patrimonio di abitazioni non occupate in Italia, che non ha eguali tra le grandi economie europee. «Se anche solo il 5% di queste unità venis-

se riquilibrato e immesso sul mercato ogni anno, il gap netto sarebbe più che colmato. La necessità non è solo costruire nuove case, ma anche far funzionare quelle che già esisto-

no». Le città con mercati più dinamici presentano coefficienti medi di riusabilità più elevati, in testa c'è Milano con un valore medio di 0,60. Al contrario, molte città metropolitane del Mezzogiorno combinano tassi di abitazioni non occupate elevati con coefficienti di riusabi-

lità più bassi. Record negativo per Reggio Calabria con un coefficiente medio pari a 0,32. Navigando tra i dati della ricerca *Abitare l'Italia di domani*, da segnalare che quasi otto italiani su dieci sono convinti che in passato fosse molto più facile riuscire ad acquistare una casa. Tra i fattori che incidono maggiormente, più che l'aumento dei prezzi immobiliari, la debolezza dei redditi familiari, con una riduzione del 4% del reddito pro capite tra il 2004 e il 2024 (mentre nell'Unione Europea è aumentato in media del 22%).

La stagnazione salariale, rileva lo studio, rende problematico per molte famiglie sostenere i costi dell'acquisto e della locazione. In materia di affitti, lo studio segnala un'anomalia: oltre il 90% delle locazioni è in mano a piccoli proprietari, con appena 480.000 unità gestite da operatori istituzionali a fronte dei 2,85 milioni del Regno Unito e i circa 2 milioni in Germania e Francia. (riproduzione riservata)

