



In Italia servono 151mila case l'anno: fabbisogno più alto a Roma e Milano

Immobiliare

Indagine Centro Einaudi per
Assonime e Confindustria

Assoimmobiliare

Rossella Savojardo

Un Paese con più case che famiglie, ma non per questo immune dall'emergenza abitativa. In Italia ci sono oltre 35,6 milioni di abitazioni e meno di 26 milioni di famiglie. Eppure, al netto delle case che ogni anno si liberano e possono tornare sul mercato, il Paese avrebbe bisogno di circa 151mila nuove abitazioni l'anno, per lo più nelle grandi metropoli. Anche in ottica prospettica, lo scenario migliora solo in parte: al 2040 il fabbisogno nazionale potrebbe scendere a 73mila unità, ma la pressione resterebbe concentrata nelle città del Centro-Nord. I dati arrivano dal rapporto "Abitare l'Italia di domani", realizzato dal Centro Einaudi per Assonime e Confindustria **Assoimmobiliare**, che verrà presentato oggi a Roma.

Stando all'analisi, a fronte di una domanda che lo scorso anno ammontava a circa un milione di unità abitative, l'offerta effettivamente riutilizzabile si ferma a 862mila. E le nuove costruzioni non bastano a colmare il divario: nel 2024 le abitazioni autorizzate erano poco più di 55mila. Il nodo non è solo quante, ma soprattutto dove. Il fabbisogno non è distribuito in modo uniforme: il Nord registra un deficit di circa 140mila alloggi l'anno, il Centro di 62mila. Il Mezzogiorno, al contrario, ha un eccesso di offerta riutilizzabile di 51mila unità. Il gap più alto è nell'area definita Nord metropolitana, con 100mila abitazioni (8,1 ogni mille abitanti), seguita dal Centro metropolitano con 45mila. Il Sud periferico, per contro, ha 76mila case in più di quante ne servono. Stringendo il perimetro alle singole città, Roma ha il fabbisogno più alto in valore assoluto: 39,3mila abitazioni l'anno. Seguono Milano (34,6mila), Torino (15,3mila), Bologna (13,1mila) e Firenze (10,7mila). In rapporto alla popolazione è Bologna la più sotto pressione, con 12,8 alloggi mancanti ogni mille abitanti, davanti a Firenze (10,8) e

Milano (10,6). L'analisi prospettica al 2040 vedrebbe Roma scendere a 26,8mila e Milano a 20,1mila. Al Sud i gap sono bassi, ma non perché il mercato funzioni meglio. Napoli, con 3mila unità di fabbisogno, perde circa 15mila residenti l'anno per migrazione interna. «La polarizzazione smentisce la narrazione di un patrimonio edilizio non utilizzato già sufficiente a coprire i bisogni della popolazione - spiega **Davide Albertini Petroni**, presidente di Confindustria **Assoimmobiliare** -. In Italia esiste un importante numero di case inutilizzate, ma nella maggioranza dei casi, non si trova dove serve e non ha le caratteristiche che occorrono».



Firpo: «La difficoltà a accedere a una casa a costi sostenibili incide sulla competitività dei territori»

Le case vuote o abitate da non residenti sono circa 9,5 milioni e il rapporto cita una stima di 8,5 milioni di «case dormienti», ma non tutte sono utili o recuperabili: contano età, classe energetica e posizione. Ad esempio, dei 241mila alloggi liberati ogni anno dai decessi, lo studio ne considera riusabili solo 144mila. E il divario geografico è netto: una casa lasciata da un anziano solo torna sul mercato con una probabilità del 55% nel Nord metropolitano, appena del 20% nel Sud periferico. La crisi abitativa, inoltre, non riguarda più solo le fasce più fragili, ma investe ormai anche il ceto medio urbano. «La difficoltà di accedere ad un'abitazione a costi sostenibili incide sempre più sulle opportunità di lavoro, sulla mobilità delle persone e sulla competitività dei territori», evidenzia Stefano Firpo, direttore generale di Assonime. Per le due associazioni bisogna agire sull'offerta, con regole stabili e una fiscalità più competitiva che permetta agli investitori privati di lavorare col pubblico e di sviluppare soluzioni abitative dove serve di più.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

