

Case a prezzi accessibili, cresce ancora il divario tra domanda e offerta

Il quadro. Le autorizzazioni per nuove unità giù del 20%, ma i prezzi salgono del 4,5% e gli affitti del 7,8%. E in Italia servono almeno 250mila immobili

Pagina a cura di
Raffaella Lungarella

Non si attenuano le difficoltà di trovare un'abitazione accessibile per le famiglie che non hanno accumulato il risparmio necessario o non hanno il reddito sufficiente per acquistare o affittare una casa offerta ai prezzi e ai canoni di mercato.

La fotografia della situazione è sintetizzata in pochi numeri. Il rapporto trimestrale dell'agenzia delle Entrate ha registrato l'acquisto di circa 164mila abitazioni da parte delle famiglie nei mesi da gennaio a marzo di quest'anno, con un incremento superiore al 10% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Nel 95% dei casi hanno però cambiato proprietà le abitazioni già esistenti, i numeri cioè hanno riguardato prevalentemente compravendite tra privati. In meno di 10mila casi si è avuta l'offerta di nuovi alloggi sul mercato. Per lo stesso periodo l'Istat ha, però, rilevato un aumento dei prezzi del 4,5%; una livetta-

stesso periodo del 2024.

Un aumento di nuove costruzioni non basterebbe, comunque, per affrontare il problema, se i prezzi di vendita e i canoni di affitto restano poco abbordabili per le famiglie economicamente deboli, che sono la maggioranza di quelle per le quali la casa è un problema (si veda l'articolo a fianco). Il suo

persistere e appesantirsi ostacola anche la possibilità di colmare la domanda di manodopera nelle aree del Paese dove è carente. L'urgenza di intervenire è testimoniata anche dall'elaborazione, da parte di Confindustria, di un suo piano casa per fornire abitazioni a costi sostenibili ai lavoratori.

© FANTACOMIX/AGF/ALTA

50mila
Permessi

Rilasciati all'anno dai Comuni
Da dieci anni è il numero di nuove abitazioni per le quali i Comuni rilasciano i permessi di costruire

5 anni
Le tempistiche

Per colmare il vuoto
Considerando le nuove costruzioni, servirebbero cinque anni per rispondere alla domanda odierna

La fotografia

COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

Periodo 1° trim. 2025

Num. compravendite
164.000

Variazione annua
+1,0%

Case usate
95%

Fonte: Osservatorio del Mercato Immobiliare, agenzia delle Entrate

PREZZI E NUOVE COSTRUZIONI

Periodo 1° trim. 2025

Autoriz. nuove costruz.
11.958

Variaz. prezzi immobili
+4,5%

Variaz. autorizzazioni
-19,4%

Fonte: Istat

GRADUATORIE ALLOGGI POPOLARI PER CITTÀ

Num. ammessi alle graduatorie

0 10.000 20.000

Roma 19.170

Napoli 8.656

Torino 7.439

Bologna 6.668

Milano 5.986

Firenze 3.238

Genova 2.109

Bari 1.758

Messina 897

Catania 898

TOTALE 56.759

Fonte: Consultazione Il Sole 24 Ore delle graduatorie delle singole città

Abitazioni popolari, boom di richieste e liste bloccate

Focus sui più fragili

Nelle dieci città maggiori i richiedenti con i requisiti sono oltre 55mila

È sul mercato dell'affitto che si concentra un disagio abitativo che, in non pochi casi, si trasforma in situazioni di emergenza difficili da gestire. Il punto dove più si manifesta la gravità della situazione è nella lunghezza delle graduatorie per l'assegnazione delle case popolari, che per le famiglie più indigenti sarebbero la sola ancora di salvezza, se ce ne fosse una a sufficienza.

Non c'è un numero certo sul totale delle famiglie concorrenti ai bandi per diventare inquilini di una casa dei Comuni o degli Iacc (Istituti Autonomi Case Popolari) e Aziende casa. Nelle sole dieci città con la maggiore popolazione (si veda il grafico a sinistra), di cui è stato possibile reperire i dati, le famiglie che hanno i requisiti per aspirare a diventare inquilini di un alloggio sono oltre 55mila. Il fabbisogno è, in realtà, maggiore. In alcuni casi alle famiglie con le carte in regola vanno aggiunte quelle che sono state escluse dalle graduatorie. Alle quasi 50mila famiglie che

Manca il decreto per il piano casa Italia dotato di 560 milioni, iscritti però a bilancio dal 2028

a Roma affollano le graduatorie occorre aggiungere le altre migliaia, di una lista lunga 573 pagine, escluse spesso per non avere presentato un documento o per avere compilato male la domanda.

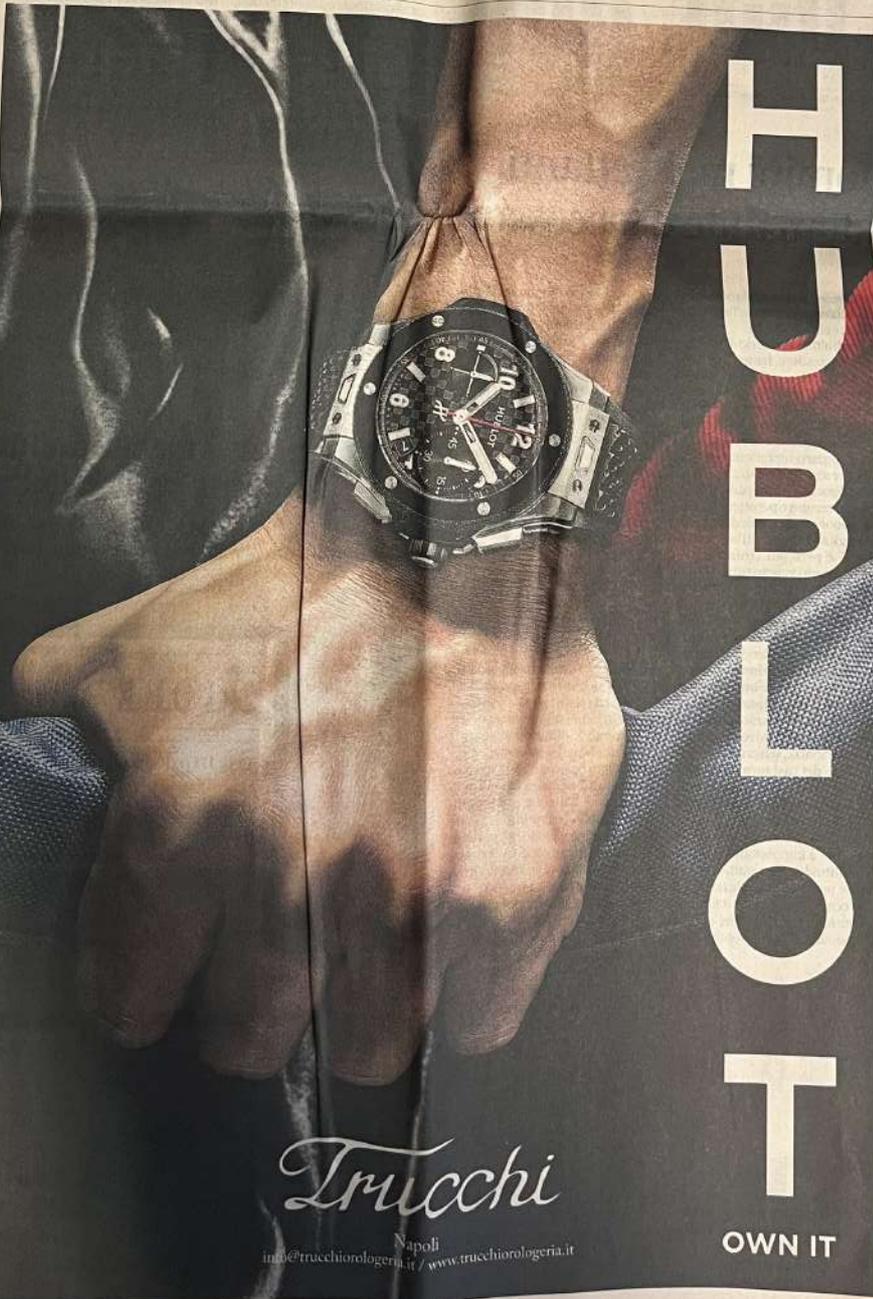
I napoletani in lista d'attesa sono più di 8.500. Sono solo meno di un terzo del totale delle quasi 32mila famiglie che affollano le graduatorie di tutti i comuni campani, soprattutto nella provincia partenopea.

A Genova le famiglie non idonee sono quasi la metà di quelle in graduatoria; naturalmente gli esclusi ci sono anche in altre città. Le graduatorie nel tempo si allungano, mentre il numero di alloggi disponibili non cresce e quelli per l'assegnazione sono solo una frazione di quanti ne servirebbero.

Le case popolari a Milano sono più di 60mila, ma il piano annuale dell'offerta abitativa per il 2025 prevede che nel corso dell'anno se ne liberino 1.870; non tutte saranno, però, assegnate, perché parte di queste necessita di interventi di ristrutturazione. La mancanza di fondi per metterle a norma e per gli interventi di manutenzione costringe a lasciare vuoti decine di migliaia di alloggi.

È una delle manifestazioni dell'uscita del problema della casa dell'agenda dei governi. La legge di bilancio 2025 ha continuato a non finanziare il fondo sociale per l'affitto. Giugno è passato invano per l'emanazione del decreto ministeriale che dovrebbe disegnare il piano casa Italia, dotato di 560 milioni, iscritti, però, a bilancio dal 2028, un carico lasciato in eredità a chi governerà nella prossima legislatura.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Trucchi

Napoli
info@trucchiorologeria.it / www.trucchiorologeria.it

OWN IT

Da gennaio a marzo le vendite sono state 164mila, di cui solo il 5% erano soluzioni appena arrivate sul mercato

zione che certo non amplia la platea delle famiglie che possono permettersi di acquistare una casa.

Anche sul mercato della locazione gli affitti sono lievitati: a marzo scorso, secondo Idealista, i canoni erano aumentati del 7,8% rispetto allo stesso mese del 2024. Sono tendenze di breve periodo che affiorano da un quadro consolidato di disagio e di emergenza. Naturalmente queste medie livellano una geografia delle situazioni molto frastagliata. Ma quella delle abitazioni è una questione nazionale, dovuta sia a insufficienze dal lato dell'offerta di abitazioni sia alla debolezza economica delle famiglie che devono risolvere il problema. In mezzo, c'è l'inadeguatezza, se non l'assenza, delle politiche per la casa, di questo e dei governi che l'hanno preceduto.

Come evidenzia il 38° Rapporto del Cresme sul mercato delle costruzioni 2025-2028, è stato stimato che mancano 250mila abitazioni (i dati si riferiscono al periodo 2018-2023, si veda Il Sole 24 Ore del 9 luglio scorso). È una carenza fisica che dovrebbe essere colmata anche con la realizzazione di nuove case. Da un decennio oscilla intorno a quota 50mila il numero annuo di nuove abitazioni per le quali i Comuni rilasciano i permessi di costruire, ma per colmare il vuoto servirebbero almeno cinque anni. Ammesso però che l'intero deficit debba essere coperto con la costruzione di nuove case, un obiettivo che contrasterebbe con le politiche urbanistiche sul consumo zero del suolo, o che guardano al suo contenimento.

Almeno nel futuro prossimo, la tendenza dell'offerta annua non sembra in crescita. Secondo Istat, nel primo trimestre di quest'anno i Comuni hanno autorizzato la costruzione di 11.958 nuove unità, un quinto in meno rispetto allo