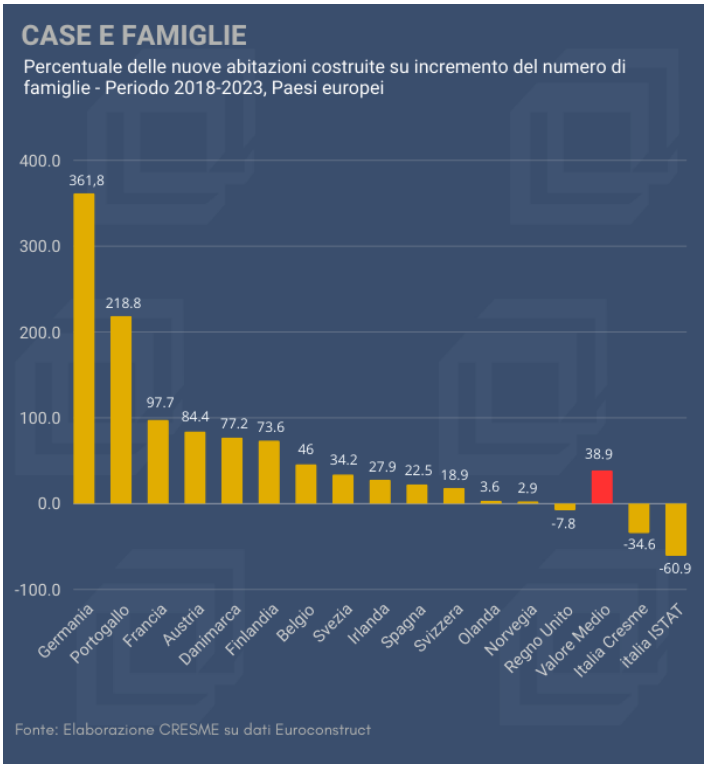
FAMIGLIE E ABITAZIONI: NESSUN PAESE COME L'ITALIA COSTRUISCE IN EUROPA COSÌ POCHE NUOVE ABITAZIONI RISPETTO ALLE FAMIGLIE CHE SI CREANO

Newsletter n. 162 del 24/07/2024

di Lorenzo Bellicini



Le famiglie che teoricamente non sono state soddisfatte dalla nuova costruzione sono 459.000 se usiamo i dati ISTAT oppure 316.000 secondo le stime CRESME.

Ci eravamo lasciati con il quesito se questa condizione, in cui la nuova produzione residenziale non tiene il passo delle nuove famiglie, fosse un carattere italiano o avesse comportamenti simili in Europa. Bene, grazie ai dati del network Euroconstruct, possiamo non solo rispondere a questa domanda, ma aggiornare la stima al 2023.

La rete Euroconstruct, fondata nel 1972 da alcuni istituti di ricerca indipendenti (tra cui CRESME per l'Italia, IFO per la Germania, EIB – Economisch Instituut Voor De Bouw, per l'Olanda; ETH Zurich – KOF Swiss Economic Institute per la Svizzera, BIPE Conseil, per la Francia, Nedo per il Regno Unito), vede oggi presenti 19 istituti di ricerca in rappresentanza di altrettanti paesi che si incontrano semestralmente per fare il punto con un Rapporto congiunturale e previsionale sul

acquistano il rapporto nelle sue 97 edizioni dal 1974 a giugno 2024. A proposito, per chi volesse esserci il 98° rapporto si presenterà a Milano il 3 Dicembre 2024 e sarà organizzato dal CRESME.

Bene, l'elaborazione dei dati raccolti ci dice che se prendiamo in esame l'insieme dei Paesi europei occidentali presenti in Euroconstruct, al netto dell'Italia, possiamo notare che tra 2018 e 2023, sì è registrato, da un lato un incremento di 4.727.000 famiglie e dall'altro di 6.567.000 nuove abitazioni.

Tabella 1. Confronto tra crescita e decrescita delle famiglie e produzione di nuove abitazioni nel periodo 2018-2023 nei 19 paesi europei rappresentati in Eurocosntruct

	Aumento famiglie 2018-2023(000)	**Nuove abitazioni ultimate 2018-2023(000)**	**Differenza tra nuove abitazioni e nuove famiglie**	
			Valore Assoluto (000)	**%**
Germany	380	1.755	1.375	361,8
Portugal	32	102	70	218,8
France	1.153	2.279	1.126	97,7
Austria	192	354	162	84,4
Denmark	127	225	98	77,2
Finland	140	243	103	73,6
Belgium	215	314	99	46,0
Sweden	275	369	94	34,2
Ireland	111	142	31	27,9
Spain	404	495	91	22,5
Switzerland	237	281	44	18,6
Netherlands	412	427	15	3,6
Norway	172	177	5	2,9
United Kingdom	1.257	1.159	-98	-7,8
Totale	**4.727**	**6.567**	**1.840**	**38,9**
Italy CRESME	**714**	**467**	**-247**	**-34,6**
Italy ISTAT	**714**	**279**	**-435**	**-60,9**
Paesi dell'est				
Czechia	151	217	66	43,7
Slovakia	86	123	37	43,0
Hungary	-32	126	…	…
Poland	-128	1307		

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Euroconstruct, per il 2023 stime incremento famiglie CRESME, 2028-2022 ISTAT

Si è quindi prodotto una maggior produzione di 1.840.000 abitazioni rispetto al semplice incremento delle famiglie, vale a dire un +38,9%. L'analisi dei comportamenti dei diversi Paesi evidenzia come l'unico Paese che mostra una produzione di abitazioni inferiore all'incremento delle famiglie – oltre all'Italia- è il Regno Unito (1.257.000 famiglie e 1.159.000 abitazioni, -7,8%), si tratta però di valori ben distanti da quelli dell'Italia (-34,6% o – 60,9%), Tutti gli altri Paesi in esame hanno registrato una produzione maggiore dell'incremento delle famiglie. Olanda e Norvegia sembrano misurare la produzione di nuove abitazioni sull'incremento delle nuove famiglie (+3,6% e +2,9%); Svizzera, Spagna, Irlanda e Svezia si collocano tra un + 18,6% e un +34,2%, sotto la media dell'insieme dei 14 Paesi occidentali. In Belgio le abitazioni superano le famiglie del 46%, e in Finlandia, Danimarca, Austria e Francia si sta su livelli che vanno dal +73,6% della Finlandia al 97,7% della Francia. La Francia ha prodotto quasi il doppio di abitazioni rispetto alla crescita delle famiglie: 230.600 nuove famiglie nella media annua del periodo contro le 455.800 nuove abitazioni. (Nel 2023 si è scesi a 370.000).

Ma i paesi che stanno hanno speso di più sulla produzione abitativa, rispetto alla crescita delle famiglie, sono in primo luogo la Germania, in crisi demografica e con un incremento di famiglie nel periodo in esame di solo 380.000 unità, contro le 1.153.000 della Francia, le 1.257.000 del Regno Unito e le 714.000 dell'Italia. Segnale demografico pesante per il più popoloso paese europeo. Ma a fronte delle 380.000 famiglie in Germania si sono realizzate 1.755.000 abitazioni, il 362% in più dell'incremento delle famiglie. La produzione media annua nel periodo è stata di 351.000 abitazioni a fronte di 76.000 nuove famiglie. Va segnalato che la produzione annua ha registrato un calo repentino nel 2023, scendendo a 260.000 abitazioni (354.000 del 2022; 381.000 nel 2021).

Anche il Portogallo ha registrato un'offerta abitativa particolarmente importante dato che a fronte di 32.000 nuove famiglie ci sono state 102.000 nuove abitazioni.

I quattro paesi dell'Est rappresentati in Euroconstruct mostrano due tipologie di comportamenti diversi sul piano demografico: Repubblica Ceca e Repubblica Slovacca sono in sostanza in media con il quadro complessivo dei 14 paesi occidentali, con una produzione abitativa superiore del 43% rispetto alla crescita delle famiglie che resta vivace; mentre Ungheria e soprattutto Polonia raccontano una situazione che vale la pena evidenziare: nei due Paesi la crisi demografica ha già portato ad una riduzione del numero delle famiglie nei cinque anni in esame (32.000 in meno in Ungheria; 128.000 in Polonia), ma allo stesso tempo la produzione abitativa ha continuato a crescere: in Ungheria a fronte di 32.000 famiglie in meno tra 2018 e 2023 si sono prodotte 126.000 abitazioni nuove abitazioni; mentre in Polonia a fronte di un calo medio annuo di 25.600 famiglie si è registrato un incremento di 261.400 abitazioni. La Polonia è il terzo paese europeo per numero di abitazioni prodotte. In uno scenario demografico pesante. (Anche in Polonia nel 2023 si è registrata una contrazione di nuove abitazioni prodotte: 241.000 contro le 340.600 del 2021 e le 297.400 del 2002).

In ogni caso, come mostrano i dati il vero comportamento anomalo è rappresentato dall'Italia. Nessun paese europeo produce meno abitazioni nuove. E nessuno ha livelli negativi così alti. Non solo in chiave storica, ma soprattutto rispetto a una domanda incrementale che continua a crescere

alla questione abitativa che sta tornando al centro del dibattito e alle tensioni che stanno allarmando molte realtà territoriali. Siamo di fronte alla necessità di disegnare quantità e caratteri della nuova domanda abitativa in termini di fabbisogno pregresso e di domanda futura e di localizzazioni della domanda. Di certo il convitato di pietra di questa riflessione è costituito dalle “case non occupate”, Torneremo a breve su questi temi.