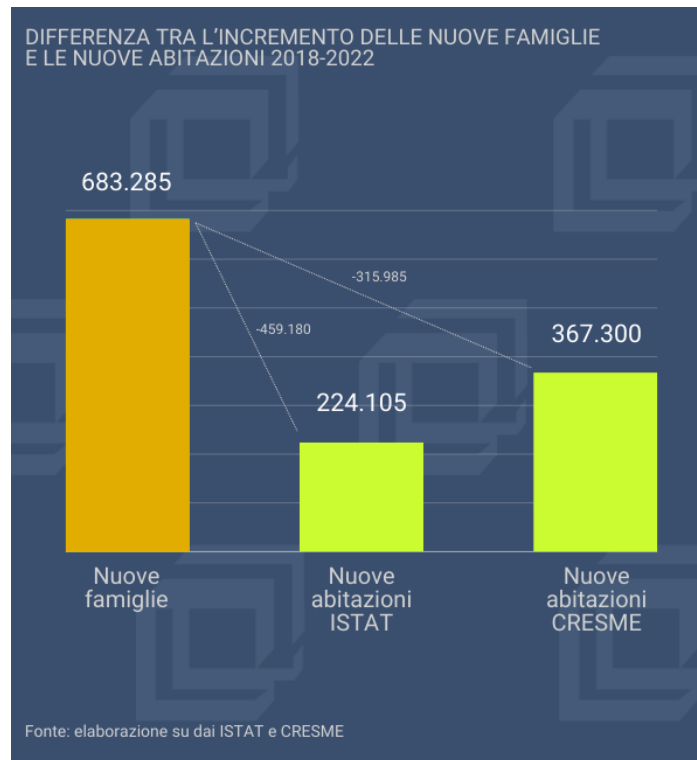


FAMIGLIE E NUOVE ABITAZIONI: TRA IL 2018 E IL 2022 SI È CREATO UN DEFICIT FRA 316MILA E 459MILA ABITAZIONI

Newsletter n. 161 del 22/07/2024

di Lorenzo Bellicini



Per coerenza di modalità di rilevazione ci limitiamo a usare i nuovi dati censuari – non privi di qualche problematicità[1] – che partono dal 2018 e comunque ci dicono che tra 2018 e 2022 mentre in Italia si perdevano in quattro anni circa 820.000 residenti, le famiglie aumentavano di oltre 683.000 unità.

Dato che è la famiglia che esprime la domanda abitativa, possiamo dire che nel nostro Paese in quattro anni la pressione abitativa potenziale è cresciuta di 683.000 unità, 170.000 unità all'anno.

Tabella1. Popolazione e famiglie in Italia: 2018-2022

	Popolazione	Variazione in Valore assoluto	Famiglie	Variazione in valore assoluto
2018	59.816.673		25.717.041	
2019	59.641.488	-175.185	25.851.122	134.081

2020	59.236.213	-405.275	26.205.757	354.635
2021	59.030.133	-206.080	26.206.246	489
2022	58.997.201	-32.932	26.400.326,	194.080
Var.2018-2022		-819.472		683.285

Fonte: Elaborazione CRESME su dati ISTAT

È bene però ricordare che questo incremento è il saldo tra le famiglie che si estinguono e quelle che si creano e quindi nel saldo si ipotizza, teoricamente, che una parte della nuova domanda abitativa sia compensata dalla corrispondente quota di offerta abitativa che si crea con la liberazione di patrimonio dovuta all'estinzione delle famiglie che lo abitano. In realtà il mercato, come sappiamo, vive di asimmetrie più che equilibri perfetti. Le nuove famiglie che si sono formate tra 2018 e 2022 sono molte di più, ma per la nostra riflessione è sufficiente fare riferimento al saldo tra nuove famiglie e estinzioni.

Va poi detto che se si volesse fare un calcolo del fabbisogno abitativo, tema sul quale ormai da tempo non si riflette e non solo in chiave previsionale, si dovrebbe aggiungere alla domanda delle nuove famiglie la *domanda pregressa*, vale a dire la domanda abitativa insoddisfatta espressa dalle famiglie residenti in un determinato periodo: si pensi solo alle migliaia di domande di edilizia popolare pubblica inevase, alla domanda di affollamento, ecc. Quindi il tema del fabbisogno abitativo nel nostro Paese è più complesso di quello specifico di cui qui ci occupiamo, la relazione tra nuove famiglie e nuova produzione di abitazioni, che rappresenta comune un ambito specifico di rilievo.

Per definirlo abbiamo bisogno di sapere quante case si sono costruite in Italia dal 2018 al 2022. Se i dati sulle famiglie possono evidenziare elementi di criticità, queste diventano assai più importanti per quanto riguarda il numero delle nuove abitazioni prodotte. La base statistica principale sulle nuove costruzioni è rappresentata dalla Concessioni a costruire ritirate che l'Istat rielabora a partire dai dati raccolti presso i comuni italiani. Questa rilevazione presenta evidenti criticità non tanto per il lavoro svolto dall'ISTAT quanto per il fatto che quasi nessun comune italiano tiene sotto trasparente osservazione le dimensioni della produzione edilizia. Anche in questo caso però dovremo utilizzare i dati di cui disponiamo, ma al dato ufficiale dell'ISTAT affianchiamo anche una stima della produzione abitativa ultimata elaborata dal CRESME, che risulta essere maggiore di quella dell'Istat e non solo perché stima la produzione abusiva al suo interno.

L'analisi svolta consente di dire che mentre le famiglie italiane crescevano di 683.285 unità tra 2018 e 2022, nello stesso periodo si sono ritirate concessioni edilizie per nuove costruzioni pari a 224.105 abitazioni secondo l'ISTAT o 367.000 secondo i dati CRESME. La sintesi è presto fatta: le nuove costruzioni soddisfano potenzialmente solo il 33,8% della nuova domanda se usiamo i dati sulla Concessioni ritirate dell'ISTAT, il 53,8% se si usano i dati del CRESME. Le famiglie che teoricamente non sono state soddisfatte dalla nuova costruzione sono 459 mila secondo le stime su dati Istat oppure 316.000 secondo le stime Cresme.

Tabella2. Nuove famiglie e produzione di nuove abitazioni a confronto Italia 2018-2022 (000)

	Aumento delle famiglie	Nuove abitazioni Concessioni ritirate -Istat	Nuove abitazioni stima Cresme
2018-2022	683.285	224.105 -459.180	367.300 -315.985

Fonte: stime CRESME su dati ISTAT (concessioni a costruire ritirate) e CRESME.SI

Si tratta di valori, come dimostreremo nel prossimo numero, che differenziano in maniera significativa il nostro Paese da tutti gli altri Paesi europei.

[1] Il nuovo modello di rilevazione censuarie introdotto dall'Istat nel 2018 e poi di seguito annualmente applicato e perfezionato, rende difficile la ricostruzione di una serie lunga dei dati sulle famiglie – stiamo aspettando una ricostruzione intercensuario come è stato fatto per la popolazione, di certo scontiamo qualche seria difficoltà. Nel dato sulle famiglie ad esempio colpisce la non crescita del 2021 e la forte crescita del 2020, basterà ricordare, sempre secondo l'Istat che nel 2020 si sono celebrati meno di 97.000 matrimoni contro i 184.000 del 2019, i 196.000 del 2018, i 191.000 del 2017, ma conviene tralasciare questo elemento dell'analisi per ora