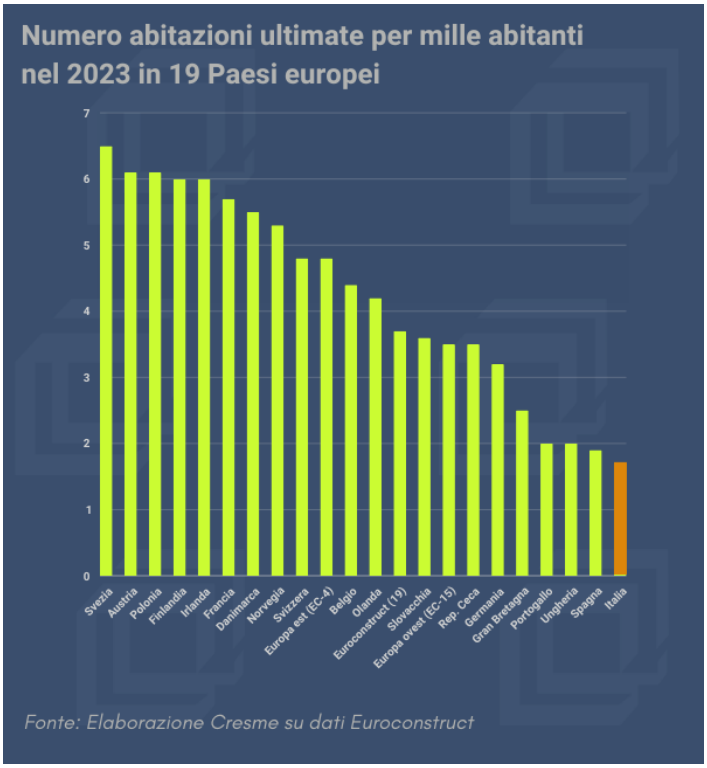
L'ITALIA ALL'ULTIMO POSTO IN EUROPA NELLA COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI: SOLO 1,7 PER MILLE ABITANTI (LA SVEZIA NE FA 6,5)

Newsletter n. 21 del 14/12/2023

di Lorenzo Bellicini



A livello europeo è difficile avere dati sulla produzione di nuove abitazioni. Eurostat non fornisce dati di questa natura e già questo è particolare, possiamo però contare sui dati EUROCONSTRUCT. EUROCONSTRUCT è un network di 19 importanti istituti di ricerca indipendenti di altrettanti Paesi europei che ogni sei mesi analizzano le dinamiche del mercato delle costruzioni in Europa (www.euroconstruct.org). CRESME è il rappresentante italiano all'interno di questo network.

EUROCONSTRUCT stima che nel 2023 saranno realizzate nei 19 Paesi europei 1.763.000 abitazioni. Se dividiamo questa produzione per la popolazione residente possiamo ottenere un indice di produzione che è dato dalle nuove abitazioni realizzate per mille abitanti. Nel 2023 secondo EUROCONSTRUCT sono state realizzate nella media dei 19 Paesi europei 3,7 abitazioni per mille abitanti (3,8 nella media annua 2020-2022). Il paese che più ha spinto sulla produzione di nuove abitazioni nel 2023 è la Svezia, con 6,5 abitazioni per mille abitanti, seguita dall'Austria e dalla Polonia, entrambe con 6,1, e poi da Finlandia e Irlanda con 6. La Francia ha un indice di 5,7 abitazioni per mille abitanti, la Danimarca di 5,5, e la Norvegia di 5,3%. Come vediamo tutti i Paesi

Nordici hanno un indice edilizio importante, in sostanza stanno costruendo molte nuove abitazioni. Sono anche Paesi che si presentano alla testa dei temi della sostenibilità. Le abitazioni nuove sono costruite con criteri di risparmio energetico e emissioni di Co2 ben migliori di quelli delle abitazioni esistenti. Anche il dato dell'Austria colpisce (6,1), la Svizzera si colloca subito dietro la Norvegia (5,3) con 4,8: i tre Paesi montani, anche loro molto attenti ai temi ambientali, costruiscono molte nuove abitazioni. Anche questo è un dato molto interessante: le montagne da noi sono ormai in gran parte aree interne a rischio di spopolamento, ad eccezione del Trentino Alto Adige.

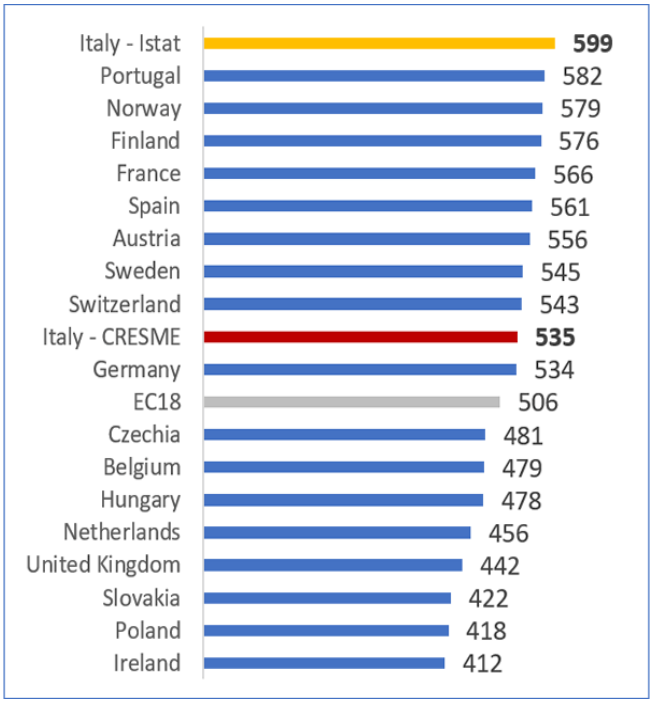
Tabella. Numero abitazioni ultimate in nuovi edifici nei 19 paesi EUROCONSTRUCT nel 2023 e numero di abitazioni per mille abitanti nel periodo 2020-2022 e nel 2023

	Numero di nuove abitazioni realizzate 2023	Numero abitazioni per mille abitanti	
		media 2020-2022	2023
Svezia	69.000	6,0	6,5
Austria	56.000	7,1	6,1
Polonia	231.000	6,1	6,1
Finlandia	34.000	7,0	6,0
Irlanda	31.000	4,7	6,0
Francia	**381.000**	**5,5**	**5,7**
Danimarca	33.000	6,5	5,5
Norvegia	29.000	5,3	5,3
Svizzera	42.000	5,3	4,8
Europa est (EC-4)	**307.000**	**4,9**	**4,8**
Belgio	52.000	4,8	4,4
Olanda	**75.000**	**4,1**	**4,2**
Euroconstruct countries (19)	**1.763.000**	**3,8**	**3,7**
Slovacchia	19.000	3,8	3,6
Europa ovest (EC-15)	**1.457.000**	**3,6**	**3,5**
Rep. Ceca	38.000	3,4	3,5
Germania	**270.000**	**3,6**	**3,2**
Gran Bretagna	**174.000**	**2,9**	**2,5**
Portogallo	21.000	1,8	2,0
Ungheria	19.000	2,4	2,0
Spagna	**90.000**	**1,9**	**1,9**
Italia	**101.000**	**1,5**	**1,7**

Fonte: elaborazioni CRESME su dati EUROCONSTRUCT

Tra i 19 Paesi aderenti a EUROCONSTRUCT il Paese che costruisce meno abitazioni è l'Italia: 1,7 abitazioni ogni 1000 abitanti nel 2023 (1,5 la media annua per il triennio 2020-2021), la Francia, con 5,7 abitazioni nuove per mille abitanti costruisce 3,3 volte quanto costruisce l'Italia. In Germania l'indice è di 3,2 abitazioni per mille abitanti nel 2023 (3,5 nella media annua del triennio 2020-2021). In sostanza in Germania si costruisce il doppio delle nuove abitazioni dell'Italia. Nel Regno Unito l'indice scende a 2,5 nel 2023 (era 2,9 nella media del triennio precedente). Il valore è contenuto ma è superiore a quello dell'Italia del 47%.

Gli unici Paesi che si avvicinano all'Italia sono la Spagna, con un indice di 1,9, e il Portogallo con 2,0 abitazioni nuove ogni mille abitanti nel 2023, ma 1,8 nella media annua 2020-2022. I dati ci dicono che nel Sud Europa si costruiscono molte meno nuove costruzioni rispetto al Nord Europa. Le ragioni per cui se ne costruiscono così poche in Italia, Spagna e Portogallo è un importante ambito di riflessione, che tocca il rapporto tra domanda e offerta, le dimensioni del patrimonio abitativo e in sostanza l'affermarsi di una nuova questione abitativa. Si tratta di un tema che merita certo maggiori approfondimenti, ma preso atto della situazione possiamo sviluppare una prima considerazione.



Numero di abitazioni dello stock edilizio per 1.000 abitanti (2023) – *Fonte : Elaborazioni CRESME su dati Euroconstruct e ISTAT per l'Italia*

Una prima ipotesi potrebbe essere che in Italia, in Spagna e in Portogallo il patrimonio abitativo esistente sia più che sufficiente a far fronte alla richiesta. Effettivamente l'Italia risulta al primo posto per numero di abitazioni per abitante, se usiamo i dati dello stock abitativo dell'ISTAT, in Italia ci sono 599 abitazioni ogni mille abitanti, ed è vero che il Portogallo in questa classifica è in seconda posizione (582), e la Spagna è sesta su diciannove (561), ma è anche vero che Norvegia

(579), Finlandia (576) e Francia (566) , Paesi dove si costruisce molto, hanno già un importante stock abitativo in rapporto alla popolazione. La risposta è quindi da trovare su altri piani, su quali torneremo, insieme a una riflessione sul reale stock edilizio residenziale del nostro Paese. Infatti abbiamo qui elaborato un secondo indice per l'Italia, che si basa sulla stima del CRESME del patrimonio abitativo italiano. Una stima inferiore a quella ufficiale dell'Istat, 32,7 milioni di abitazioni e che riporta il nostro Paese a metà della classifica.