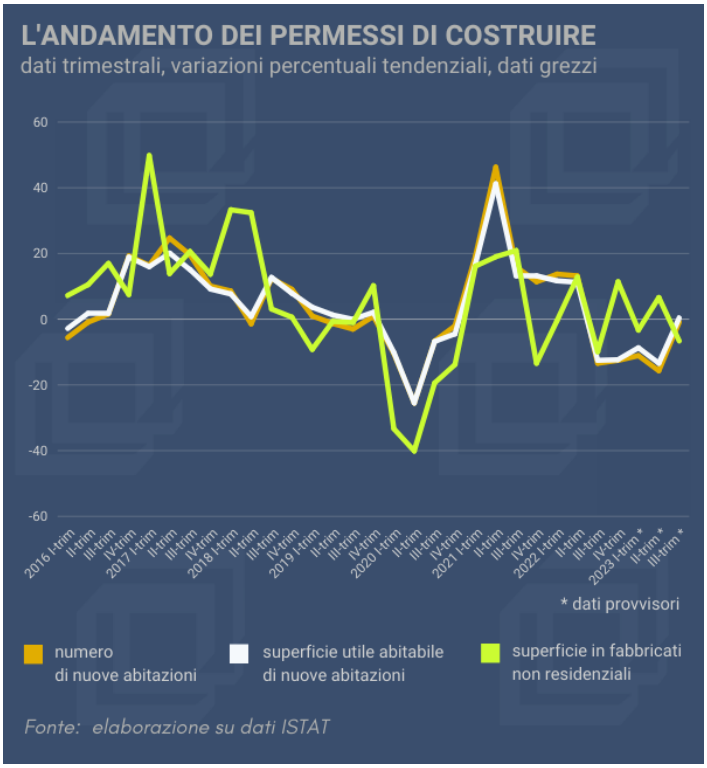
PERMESSI DI COSTRUIRE: OLTRE GLI SBALZI CONGIUNTURALI, 2023 IN FLESSIONE PER LE ABITAZIONI E IN FRENATA PER IL NON-RESIDENZIALE

Newsletter n. 33 del 15/01/2024

di Giorgio Santilli



Un totale di 12.437 nuove abitazioni nel terzo trimestre per un milione di metri quadrati di superficie abitabile. Il dato dei permessi di costruire rilasciati, pubblicato dall'ISTAT venerdì 12 gennaio, evidenzia ancora una volta una prospettiva di stasi per il settore residenziale. Il dato congiunturale (terzo trimestre su secondo trimestre) è infatti pari a zero in termini di numero di abitazioni e +0,3% in termini di superficie abitabile. Nei primi due periodi dell'anno si era registrato rispettivamente un +4,2% e un -4,9% per il numero di abitazioni e un+5,2% e -5,1% per la superficie abitabile autorizzata. Dopo il +0,1% del dato annuo 2022, il dato tendenziale (terzo trimestre 2023 su terzo trimestre 2022) dei permessi di costruire espresso in termini di nuove abitazioni è -0,9% dopo due dati molto negativi (-11,1% e -15,7%) che porteranno comunque il dato annuale in caduta se non ci saranno balzi nel 2024: il dato cumulato dei primi nove mesi evidenzia infatti 41.450 nuove abitazioni nel 2023 contro le 46.081 del 2022, con una caduta dell'11%. La flessione dei primi nove mesi è confermata anche in termine di superficie abitabile che totalizza nel 2022 3.625.043 metri quadrati contro i 3.937.224 del 2022 (-8,6%).

Nel settore non-residenziale la pesante caduta del dato tendenziale del terzo trimestre (-6,6%) evidenzia l'inversione di rotta rispetto alla crescita che si era registrata nel totale del 2022 (+2,8%) e nel primo semestre del 2023. All'origine dell'inversione è la pesante caduta del dato congiunturale del terzo trimestre (-13,9%) che segue due periodi positivi nell'anno a +0.4% e +10,2%. Il dato cumulato dei primi nove mesi – 7.647.439 metri quadrati del 2023 contro i 7.712.993 del 2022 (-0,8%) – conferma che, salvo dati straordinari nel quarto trimestre, la frenata del terzo trimestre porterà a una stasi nel dato annuale.

I dati congiunturali dell'ISTAT sono destagionalizzati, mentre i dati tendenziali sono grezzi. Le somme dei primi nove mesi sono nostre elaborazioni su dati grezzi. Va ricordato anche che il rilascio dei permessi di costruire non riguarda solo le nuove abitazioni, ma anche demolizioni e ricostruzioni e ampliamenti di volume di fabbricati preesistenti autorizzati da apposito titolo abilitativo. I frazionamenti, i cambi di destinazione d'uso e le ristrutturazioni di fabbricati già esistenti, che non comportino aumento di volume degli stessi, non rientrano invece nel campo di osservazione della rilevazione.

Sono possibili molte letture di questi dati. Il dato storico di confronto ci dice che nei primi dodici anni del secolo il numero di nuove abitazioni autorizzate da permessi di costruire non era mai sceso sotto i 104mila con la punta 2005 di 278.602 nuove abitazioni. Certamente pesa, in questo forte ridimensionamento, la volontà di abbandonare l'espansione urbanistica e di rallentare il consumo del suolo, ma al tempo stesso anche il mancato decollo di una rigenerazione urbana alimentata anche da grandi operazioni di riconversione.

Va anche aggiunto, però, che il dato del 2022 con 59.904 abitazioni era risultato il più alto dell'ultimo decennio, forse a dire che qualcosa si muove. Anche per questo il 2023 era un banco di prova per capire se si era davanti a un'inversione di lungo periodo. Così non sembra, ma l'analisi potrà essere definitiva solo fra qualche mese.