

Click to verify



Crisi edilizia 2025

Bruxelles - Le autorità locali vogliono un piano europeo contro la crisi abitativa. Il Comitato delle Regioni (CdR), riunito in sessione plenaria all'Eurocamera di Bruxelles, tira la giacca alla Commissione europea e chiede maggiori risorse per l'edilizia sociale, da liberare subito ma anche, in maniera strutturale, tramite la revisione del bilancio comunitario pluriennale. Il messaggio indirizzato oggi (14 maggio) all'esecutivo comunitario dal CdR è chiaro: serve che Bruxelles si prenda carico di garantire "alloggi di qualità a prezzi accessibili" ai cittadini, fornendo ai livelli locali di governo il sostegno necessario. Da un lato, dicono le autorità locali, va inserita nel prossimo bilancio pluriennale - che coprirà il periodo 2028-2034 e i cui negoziati si apriranno nella seconda parte di quest'anno - la priorità della casa. Dall'altro, vanno trovate immediatamente risorse adeguate per far fronte, oggi, all'emergenza. Il parere del CdR, elaborato dal sindaco di Barcellona Jaume Collboni Cuadrado, esorta l'esecutivo comunitario a presentare un piano d'azione "ambizioso e molto concreto" per lavorare insieme a regioni, province e comuni nell'affrontare la crisi abitativa che attanaglia il Vecchio continente (aumenti medi del 48 per cento del prezzo delle case e del 22 del costo degli affitti tra il 2010 e il 2023). "L'accesso alla casa è diventato il principale fattore di disuguaglianza in Europa", evidenzia il relatore. La presidente del Comitato delle Regioni, Kata Tüttő, e il sindaco di Barcellona, Jaume Collboni Cuadrado (foto: Alain Rolland/EP)Con quali mezzi? Non basta riorientare a tale scopo i fondi di coesione, dicono gli enti locali, ma servono nuove e abbondanti risorse per far fronte a quella che è una vera e propria emergenza sociale in tutti i Ventisette. La priorità è l'aumento dell'offerta di alloggi. Le cancellerie sono incoraggiate "a riassegnare le risorse non reclamate" dai rispettivi Pnrr verso strumenti finanziari adibiti alla "costruzione di unità abitative a prezzi accessibili in partenariato con gli enti locali", si legge nel parere adottato dal CdR. Un altro obiettivo è la mobilitazione di fondi privati in cooperazione con la Banca europea per gli investimenti (Bei) e gli istituti analoghi presenti a livello nazionale e regionale. Collboni ha presentato il suo rapporto alla commissione speciale dell'Eurocamera dedicata proprio agli Alloggi (Hous), presieduta dalla dem Irene Tinagli. Per l'eurodeputata occorre "guardare al breve termine ma anche e soprattutto al medio e lungo periodo" ed elaborare una strategia che metta in campo "non solo risorse finanziarie ma anche regolatorie e legislative". Quella degli alloggi, spiega, è "una crisi di accessibilità alla casa che sta diventando veramente preoccupante perché non impatta più soltanto sulle fasce tradizionalmente più fragili e più bisognose di aiuti ma sempre di più sulla classe media che non riesce più a vivere e lavorare nelle città dove lavora, dove studia". Ma comuni e territori non hanno gli strumenti per rispondere. La presidente della commissione speciale dell'Eurocamera sugli Alloggi (Hous), Irene Tinagli (foto: Alain Rolland/EP)Sulla stessa linea anche il sindaco di Roma Roberto Gualtieri, membro del CdR. "Una vera e propria emergenza che colpisce sia la coesione sociale sia la mobilità del lavoro", osserva, suggerendo che i soldi aggiuntivi ottenuti (ad esempio) coi ribassi d'asta vengano "dati ai Comuni che decidano di comprare sul mercato case popolari, perché si possono costruire, ma si possono anche comprare, magari con un co-finanziamento europeo". In gioco, ammonisce, è lo stesso modello sociale europeo. D'accordo anche il primo cittadino di Milano, Beppe Sala, che spinge perché i fondi rimasti inutilizzati dai governi centrali siano dati in gestione ai comuni - i quali, certifica, "hanno impegnato il 98 per cento dei fondi del Pnrr" - appunto per acquistare alloggi sociali sul mercato. Una richiesta in questo senso è già stata fatta al vicepresidente esecutivo della Commissione con delega alla Coesione, Raffaele Fitto, ha specificato Sala. Nel parere del CdR si parla anche di "affrontare le strozzature esistenti nei regolamenti dell'Ue che alimentano la speculazione dei mercati immobiliari", così come viene chiesto di istituire un registro per la trasparenza nel settore immobiliare, nonché di regolamentare gli affitti a livello locale. Il Berlaymont ha in programma di presentare un piano per gli alloggi a inizio 2026. Il 2024 ha segnato una fase di rallentamento per l'economia italiana, con una crescita del PIL inferiore alle aspettative, a causa della debolezza della domanda interna e delle incertezze globali. Questo scenario ha avuto un impatto diretto sul settore delle costruzioni che, dopo un triennio di crescita eccezionale, ha registrato una flessione del -5,3% negli investimenti, nonostante il +21% delle opere pubbliche. E il futuro al momento non sembra roseo: secondo le stime di ANCE nell'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni, nel 2025 si attende una nuova flessione del 7% malgrado il +16% delle opere pubbliche per effetto del PNRR. Settore costruzioni: il declino post Superbonus e la spinta del PNRR Uno dei principali fattori che ha contribuito alla contrazione del settore è il crollo degli investimenti nella manutenzione straordinaria abitativa, con una riduzione del -22% rispetto al 2023. La fine del Superbonus e delle agevolazioni legate alla cessione del credito ha infatti portato a un drastico ridimensionamento degli interventi di riqualificazione energetica. Non sorride nemmeno il comparto della nuova edilizia residenziale, con un calo significativo (-5,2%), come dimostra l'andamento negativo dei permessi di costruire, insieme alla diminuzione dei finanziamenti erogati alle imprese. A differenza dell'edilizia abitativa, il comparto delle costruzioni non residenziali private ha mantenuto livelli produttivi stabili, con una leggera crescita del +0,7%. Tuttavia, la vera spinta al settore è arrivata dalle opere pubbliche, che hanno registrato un incremento del +21% grazie agli investimenti del PNRR. Questo trend positivo conferma il ruolo strategico delle infrastrutture per la crescita economica del Paese, con progetti chiave concentrati su ferrovie, rigenerazione urbana e mobilità sostenibile. Il mercato immobiliare: tra rallentamento e nuove esigenze abitative Per quanto riguarda il mercato immobiliare residenziale, l'Osservatorio evidenzia una fase di transizione nel 2024, con una lieve ripresa delle compravendite nel secondo semestre (+2,7%) dopo un inizio d'anno difficile. La riduzione dei tassi di interesse da parte della BCE ha avuto un impatto positivo sui mutui, favorendo una maggiore accessibilità alla casa. Tuttavia, il problema della disponibilità abitativa rimane una questione critica: i costi elevati degli immobili e la difficoltà di accesso al credito continuano a limitare la possibilità di acquisto per molte famiglie, soprattutto nelle grandi città. Le previsioni per il 2025 Le stime per il 2025 indicano un ulteriore calo degli investimenti nelle costruzioni (-7%), con un crollo della manutenzione straordinaria abitativa (-30%) a seguito della riduzione degli incentivi fiscali. A rappresentare un traino per il settore, continueranno a essere le opere pubbliche, con una previsione di crescita del +16% legata agli ultimi anni di attuazione del PNRR. La sfida principale sarà garantire un'efficace gestione delle risorse, evitando ritardi e inefficienze che potrebbero compromettere la realizzazione dei progetti infrastrutturali. Tre saranno le direttrici per affrontare le sfide future del settore: innovazione, sostenibilità e rigenerazione urbana, con una strategia integrata volta a garantire uno sviluppo equilibrato e sostenibile nei prossimi anni. Secondo l'Osservatorio, sarà fondamentale una revisione delle politiche abitative, con incentivi mirati per la costruzione di nuovi alloggi e un rafforzamento degli interventi di efficienza energetica. Inoltre, il potenziamento delle infrastrutture pubbliche rappresenterà un elemento chiave per il rilancio dell'intero comparto. Il settore dell'edilizia residenziale in Europa sta attraversando una delle crisi più gravi dell'ultimo decennio. Nel 2025, il numero di abitazioni completate raggiungerà il livello più basso dal 2015, con un calo significativo delle nuove costruzioni. Attualmente, sono in costruzione solo 1,5 milioni di unità abitative, il 5,5% in meno rispetto al 2024. Tuttavia, le previsioni per il 2026 lasciano intravedere un lieve miglioramento, con un aumento stimato del 3,0%. La situazione appare particolarmente critica in Germania, dove i costi elevati e le difficoltà del settore potrebbero portare a un crollo delle nuove costruzioni: nello scenario peggiore, nel 2026 saranno edificate solo 175mila abitazioni, segnando un calo del 15% rispetto all'anno precedente. A fronte di questa crisi, le analisi dell'ifo Institute e della rete di previsione Euroconstruct evidenziano una dinamica disomogenea nei diversi paesi europei. Se in Germania la ripresa appare lontana, segnali positivi emergono dai paesi nordici, con la Svezia in testa (+12% di nuove abitazioni già nel 2025), seguita da Danimarca (+28% nel 2026), Finlandia (+23%) e Norvegia (+13%). Anche la Polonia mostra una tendenza al rialzo (+10%), mentre nazioni come Austria (-9%), Francia e Italia (-3%) continueranno a registrare una flessione. L'evoluzione del settore edilizio dipenderà dalle politiche adottate a livello nazionale ed europeo, nonché dalla capacità di attrarre investimenti e ridurre i costi di costruzione. L'Italia non fa eccezione alla crisi edilizia che sta colpendo l'intera Europa. Secondo le previsioni, nel 2026 il numero di abitazioni costruite sarà inferiore del 3% rispetto al 2025, proseguendo una tendenza negativa che dura da anni. Tra le principali cause di questo declino figurano l'aumento dei costi delle materie prime, la carenza di manodopera qualificata e un quadro normativo incerto che scoraggia gli investimenti. A livello politico, il dibattito è acceso. Secondo il ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, "è necessario un piano straordinario per rilanciare l'edilizia residenziale, con incentivi mirati e un maggiore coinvolgimento del settore privato". Tuttavia, l'opposizione critica l'assenza di una strategia di lungo periodo, sottolineando che gli interventi frammentari non sono sufficienti per risolvere la crisi strutturale. Nel contesto urbano, molte amministrazioni locali stanno cercando di promuovere progetti di edilizia sociale e rigenerazione urbana, ma la scarsità di fondi limita l'efficacia di queste iniziative. Le speranze di una ripresa sono legate a nuove opportunità di finanziamento europeo e a possibili riforme del settore. La creazione di un fondo speciale per l'edilizia abitativa, sul modello di quanto previsto dalla Commissione Europea, potrebbe rappresentare una svolta, ma restano dubbi sulla sua effettiva implementazione e sulla capacità di garantire tempi rapidi di esecuzione dei progetti. La Commissione Europea, consapevole della crisi dell'edilizia residenziale, ha annunciato il lancio del "Piano Europeo per la Casa Accessibile". L'obiettivo principale è fornire assistenza tecnica agli Stati membri e mobilitare risorse finanziarie per affrontare le difficoltà del settore. Tra le misure previste vi sono la creazione di una piattaforma di finanziamento con la Banca Europea per gli Investimenti e una riforma delle regole sugli aiuti di Stato per favorire un aumento dei fondi provenienti dal Fondo di Coesione. Il commissario europeo per l'Energia e l'Abitazione, Dan Jørgensen, ha sottolineato che "questo piano rappresenta una risposta concreta alla crisi, mirando a migliorare l'accessibilità delle abitazioni e a promuovere la sostenibilità nel settore edilizio". L'iniziativa si inserisce nel più ampio contesto della "Renovation Wave Strategy", che punta a raddoppiare il tasso di ristrutturazione degli edifici in Ue entro il 2030, creando fino a 160mila nuovi posti di lavoro verdi. In particolare, il piano prevede la realizzazione di cento distretti modello per la riqualificazione edilizia, basati su principi di efficienza energetica e innovazione tecnologica. Queste iniziative, se implementate efficacemente, potrebbero rappresentare un punto di svolta per il settore edilizio europeo. Tuttavia, le sfide restano numerose, a partire dalla necessità di superare le barriere burocratiche e garantire che i finanziamenti siano distribuiti in modo equo tra gli Stati membri. A differenza dell'edilizia residenziale, il settore dell'ingegneria civile in Europa sta vivendo una fase di crescita, trainata dagli investimenti pubblici in grandi progetti infrastrutturali. L'espansione delle reti di trasporto e delle infrastrutture energetiche ha permesso di mantenere un trend positivo, con una crescita media del 2,5% tra il 2017 e il 2024. Tuttavia, gli esperti avvertono che questo slancio potrebbe rallentare a partire dal 2027, con una riduzione della crescita all'1,5%. La principale preoccupazione riguarda la tenuta finanziaria dei governi europei. L'elevato indebitamento pubblico sta portando diversi Stati a introdurre misure di austerità, limitando le risorse disponibili per nuovi investimenti. Inoltre, la crescente carenza di manodopera nel settore delle costruzioni e l'aumento dei costi rischiano di compromettere la sostenibilità a lungo termine dell'ingegneria civile. Nonostante queste difficoltà, il settore resta un pilastro per lo sviluppo economico europeo. Le politiche comunitarie, come il NextGenerationEU e il REPowerEU, stanno fornendo risorse cruciali per la modernizzazione delle infrastrutture, contribuendo anche alla transizione ecologica. Il futuro dell'ingegneria civile dipenderà dalla capacità dell'Unione Europea di mantenere un equilibrio tra investimenti strategici e sostenibilità finanziaria, evitando che le politiche di contenimento della spesa soffochino la crescita di un settore fondamentale per la competitività europea. Bruxelles - È un'emergenza silenziosa, ma crescente: quella della crisi abitativa studentesca nell'Unione europea. Con quasi 8 milioni di studenti fuorisede iscritti negli atenei europei e solo 4,8 milioni di posti letto, il deficit sfiora i 3,2 milioni, un divario che rischia di compromettere il diritto allo studio e aumentare le disuguaglianze sociali. Per affrontare questa sfida, la Conferenza dei collegi universitari di merito (Ccum) ha presentato a Bruxelles, nell'ambito di una missione il 12 e 13 maggio, un nuovo modello europeo di student housing, centrato su qualità abitativa, formazione e inclusione. La delegazione ha incontrato Borja Giménez Larraz, relatore della Commissione speciale Hous del Parlamento europeo, la vicepresidente del Parlamento Antonella Sberna e l'eurodeputato Stefano Cavedagna. Secondo il report Eurostudent 8, solo il 38 per cento degli studenti universitari che vivono lontano dalla famiglia ha accesso a un alloggio universitario. Il resto si rivolge al mercato privato, sempre più sotto pressione. Tra il 2010 e il 2023, i prezzi delle case nell'Ue sono aumentati del 48 per cento, con un incremento degli affitti del 22 per cento nello stesso periodo. In Italia, il canone per una stanza in affitto è cresciuto del 20 per cento negli ultimi cinque anni. A gravare sulla disponibilità abitativa contribuiscono anche fenomeni come il turismo di massa e la diffusione degli affitti brevi turistici, che sottraggono unità immobiliari alla locazione a lungo termine, anche nelle città universitarie. Il risultato: il 62 per cento degli studenti fuorisede è costretto a destinare fino all'80 per cento del proprio budget mensile all'affitto. Le conseguenze si riflettono non solo sul piano economico, ma anche sociale e psicologico: aumento dello stress, isolamento e rischio di abbandono degli studi. In questo contesto, la Ccum propone l'esperienza dei Collegi universitari di merito come best practice replicabile a livello europeo. Si tratta di 57 strutture presenti in 18 città italiane, riconosciute e accreditate dal Ministero dell'istruzione, università e ricerca, che offrono non solo un alloggio, ma anche un percorso formativo integrato, borse di studio e servizi a supporto dello sviluppo personale e professionale dello studente. "Auspichiamo che la crisi abitativa per gli studenti possa diventare un'opportunità per promuovere un nuovo modello europeo educativo di student housing, centrato su benessere, competenze e partecipazione", ha dichiarato Carla Bisleri, presidente della Ccum: "È che tale modello possa essere integrato nel futuro Piano Europeo per l'Edilizia Sociale". L'approccio proposto dalla Conferenza va oltre la semplice risposta all'emergenza: promuove un sistema abitativo che sia anche educativo, in linea con il Pilastro europeo dei diritti sociali e la strategia dell'Ue per un housing accessibile. Un modo per massimizzare l'efficacia degli investimenti pubblici, favorendo coesione sociale, mobilità studentesca e successo accademico. La proposta arriva in un momento chiave, mentre il Parlamento europeo lavora al rafforzamento delle politiche abitative e procede nella definizione delle priorità del nuovo ciclo legislativo. L'iniziativa della Ccum si inserisce così nel dibattito su un'Europa più equa, dove il diritto allo studio non sia ostacolato da barriere economiche. Tags: alloggi crisis abitativadiritto allo studiodi studentuniversità L'Associazione dei costruttori (Ance): "Dal 2028 grande incertezza per il settore, dopo il Pnrr rischio di crisi per l'edilizia". Le costruzioni ancora tirano, ma il futuro preoccupa" Se è un grido di allarme o una richiesta di sostegno, il risultato non cambia. L'effetto trainante del Pnrr nel settore edilizio si sta per esaurire, e sul futuro regna l'incertezza. L'Associazione nazionale dei Costruttori edili, con i dati de suo Osservatorio congiunturale, non fa giri di parole. INVESTIMENTI IN CALO: FRENATA NEL 2024 E PREVISIONI NEGATIVE NEL 2025 Il settore delle costruzioni registra segnali di rallentamento: nel 2024 gli investimenti sono diminuiti del 5,3%, e per il 2025 si prevede un'ulteriore contrazione del 7%. Nonostante l'aumento del 21% nelle opere pubbliche nel 2024, il calo dell'edilizia privata ha trascinato il settore verso una fase di stasi. L'Ance sottolinea che "il ciclo espansivo post-pandemia è giunto al termine", come affermato dalla presidente Federica Brancaccio. IL RUOLO DEL PNRR E LA "RISCOSSA DEI COMUNI" Le opere pubbliche, trainate dal Pnrr, hanno registrato un aumento del 16,2% della spesa degli enti locali, superando i livelli del 2008. Nel 2024, i comuni hanno destinato 21,7 miliardi di euro a progetti infrastrutturali, recuperando il calo drastico subito tra il 2008 e il 2017 (-54,6%). Tuttavia, il settore dipende ancora fortemente dai fondi del Pnrr: il 54% degli investimenti finora effettuati (32 miliardi di euro) è legato al comparto delle costruzioni, ma molte delle opere finanziate derivano da progetti preesistenti al piano. CRISI IN ATTO PER LE ABITAZIONI PRIVATE Il rallentamento colpisce duramente l'edilizia abitativa. Nel 2024, gli investimenti nelle nuove costruzioni sono scesi del 5,2%, mentre la riqualificazione ha subito un crollo del 22%. La situazione peggiorerà nel 2025, con una flessione del 2,6% per le nuove costruzioni e un calo del 30% per le riqualificazioni. L'Ance attribuisce questi dati alla fine del superbonus e alla rimodulazione degli incentivi fiscali. Senza considerare che ormai nelle grandi città, come Milano, Roma e Napoli, acquistare una casa è diventato impossibile - come registra l'Osservatorio Ance - per circa 10 milioni di famiglie con redditi inferiori a 24.000 euro. Il costo del mutuo assorbe metà del reddito medio e, per il 20% delle famiglie meno abbienti, supera i due terzi. Anche gli affitti sono insostenibili: i nuclei più fragili devono destinare quasi la metà del loro reddito, o addirittura oltre, al pagamento del canone. LE INCERTEZZE DEL POST PNRR. LE RICHIESTE DELL'ANCE L'Ance così lancia un allarme per il periodo successivo al 2026, quando il Pnrr giungerà a conclusione. Senza un piano strutturale per il "dopo-Pnrr", il settore rischia di tornare ai livelli del 2011, nel pieno della crisi delle costruzioni. La presidente Brancaccio sottolinea che "a partire dal 2028, si apre un periodo di grande incertezza: il peso del Pnrr, che negli anni di massima realizzazione rappresenterà il 30% delle opere pubbliche, verrà meno", creando un vuoto di investimenti stimato in circa 30 miliardi di euro. "Il settore delle costruzioni ancora traina l'economia, ma è necessario iniziare a lavorare per il futuro senza dipendere da interventi straordinari come il Pnrr", aggiunge Federica Brancaccio. Tra le priorità individuate vi sono la gestione dell'emergenza abitativa, la messa in sicurezza del territorio e la promozione di politiche strutturali che garantiscano la sostenibilità del comparto. "C'è tanto da fare per il nostro Paese - conclude la presidente Ance - e dobbiamo farlo ora, per evitare una nuova crisi del settore". Leggi anche: Accordi Italia - Arabia Saudita: contenuti e aziende interessate (Il Sole 24 Ore Radiocor) - Roma, 18 mag - "La risoluzione sulla crisi idrica e sulla gestione strategica della risorsa acqua, approvata all'unanimità dal Consiglio regionale della Basilicata, tra i tanti elementi significativi, contiene un altro...