

AFFORDABLE HOUSING

La crisi abitativa in Italia e in Europa

23 febbraio 2026

Luigi Paganetto, Francesco Salustri e Nicola Rotolo

Gruppo dei 20 · CNEL

LE DIMENSIONI DELLA CRISI ABITATIVA EUROPEA

+60%

Prezzi abitazioni
(nominale) 2013-2024

-22%

Permessi edilizi
dal 2021

>1 Mln

Persone senza
casa (2024)

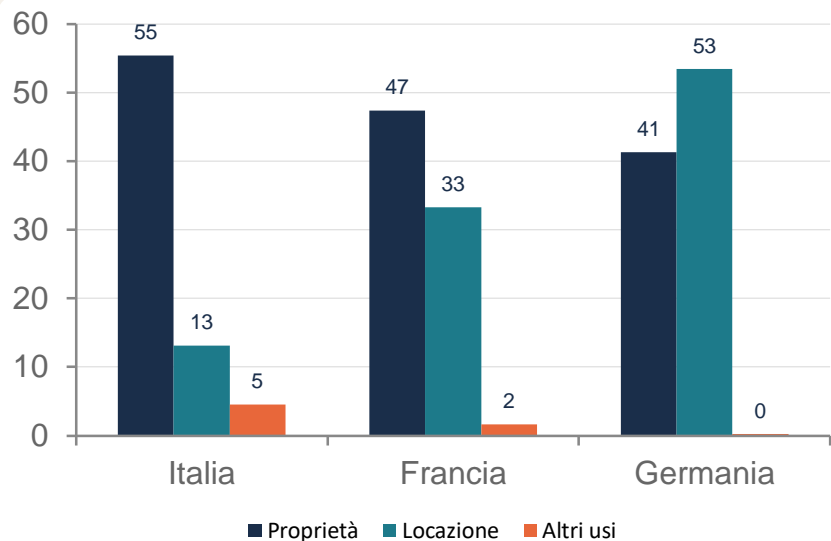
~20%

Abitazioni non
occupate (EU)

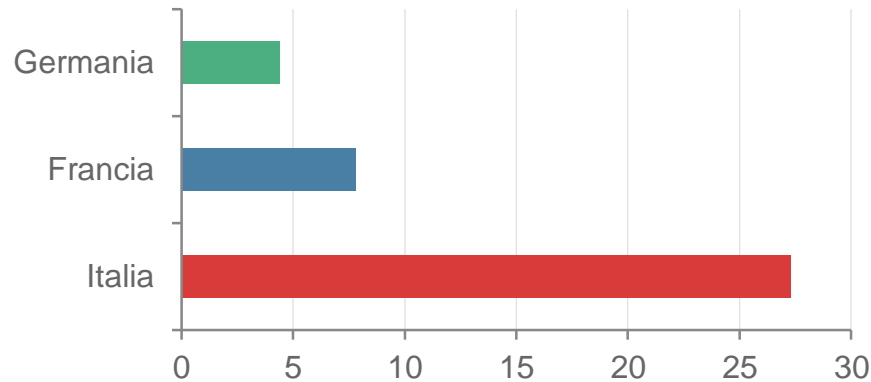
Indicatore	Valore	Periodo
Fabbisogno annuo nuove abitazioni	2+ milioni	Attuale
Gap abitativo annuo	650.000 unità	Attuale
Costo stimato per colmare il gap	€150 miliardi	Annuale
Persone in povertà energetica	42 milioni	2024

CONFRONTO EUROPEO: ITALIA, FRANCIA, GERMANIA

Regimi di godimento (%)



Abitazioni non occupate (%)



2,6%

Alloggi ERP Italia

vs 11,7% in Francia

2,1%

Tasso ricambio ERP

solo 16.000
assegnazioni/anno

2,4

Stanze per abitante

Italia – il più alto d'Europa

IL PIANO EUROPEO PER GLI ALLOGGI ACCESSIBILI (2025)

Pilastro I

Aumento dell'Offerta

- Costruzione nuove unità
- MMC e innovazione edilizia
- Semplificazione permessi
- 4 mln lavoratori edili

Pilastro II

Mobilizzazione Investimenti

- €400+ mld totali
- Pan-European Platform (Q3/2026)
- Blended finance
- De-risking BEI

Pilastro III

Supporto e Riforme

- Affordable Housing Act Q4/2026
- Regolazione STR affitti brevi
- Housing Simplification 2027
- Trasparenza mercato

Pilastro IV

Gruppi Vulnerabili

- Revisione SGEI 2024
- No cap €15 mln
- Target beneficiari ampliati
- Housing First

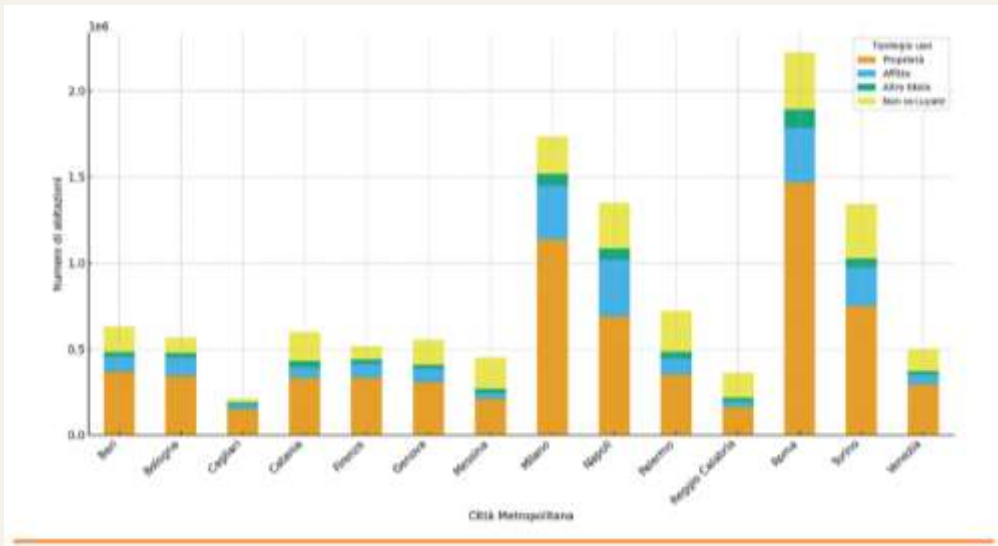
Struttura finanziaria del Piano – totale >€400 miliardi

InvestEU €10 mld (nuovi 2026-2027)

Banche promozionali naz./reg. €375 mld

IL PARADOSSO ITALIANO: TANTO STOCK, POCA ACCESSIBILITÀ

Composizione stock abitativo nelle città italiane



35,3 Mn

Abitazioni totali
in Italia

9,6 Mn

Abitazioni
non occupate (27%)

650.000

Famiglie in
lista per ERP

40.000

Sfratti emessi
in media/anno

15.000

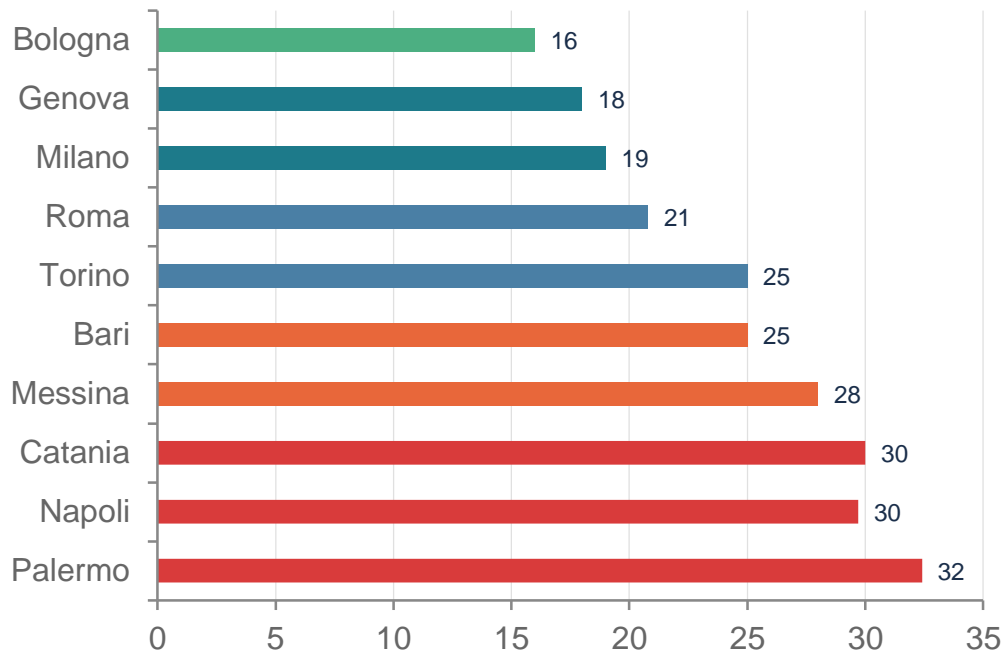
Minori coinvolti
nei procedure di sfratto

900K

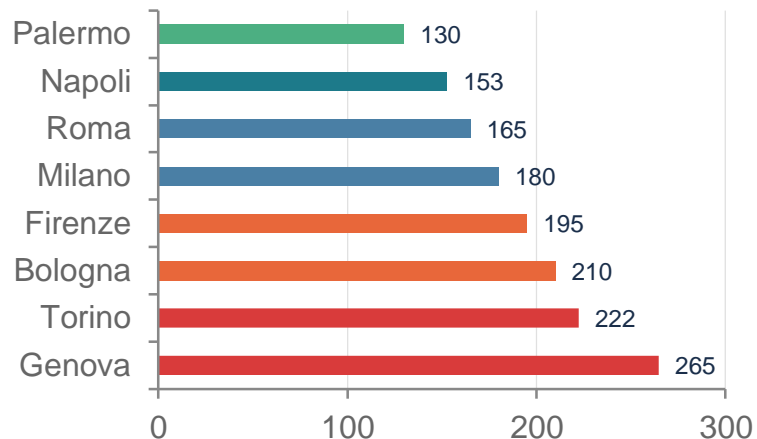
Alloggi ERP
(solo 2,6% dello stock)

GEOGRAFIA DELLA VULNERABILITÀ: DATI SUB-COMUNALI ISTAT

Tasso NEET 15-29 anni per città metropolitana (%)



Indice di vecchiaia per città (media)



Valore 100 = equilibrio generazionale

756.000 sezioni di censimento ISTAT (2021) — raddoppiate dal 2011
→ 708 aree sub-comunali in 14 città metropolitane (9,1 mln abitanti)

ALLINEAMENTO PIANO ITALIA – PIANO EUROPEO: 6 PRIORITÀ

1

Efficienza Energetica

Standard NZEB obbligatori. Risparmio €100-150/mese bollette.
Collegamento al Social Climate Fund 2028-2034.

2

Dati ISTAT Sub-comunali

Allocare fondi in base a indicatori disagio: NEET >30%, non-proprietà >50%, famiglie in difficoltà >4%.

3

Target Beneficiari Ampi

Lavoratori essenziali (15%), studenti (10%), homeless (5%).
SGEI 2024: no cap €15M, definizione affordability allargata.

4

Semplificazione Amministrativa

Ridurre i tempi di approvazione da 5-10 anni a 12-18 mesi.
Sportello Unico Digitale. Risparmio costi: 15-20%.

5

Regolazione Affitti Brevi

STR +93% tra 2018-2024. Limite 90-120 gg/anno nelle aree in stress. Affordable Housing Act europeo Q4/2026.

6

Governance Multi-livello

Cabina di Regia Nazionale Housing. Hub regionali collegate alla Pan-European Investment Platform (Q3/2026).