



Affordable Housing

Il Piano europeo contro la crisi degli alloggi

Luigi Paganetto

Associazione Villa Mondragone - Università di Roma Tor Vergata

Ciclo di incontri Gruppo dei 20-CNEL

Roma, 23 febbraio 2026

L'Affordable Housing Plan

- Nel dicembre 2025 la Commissione ha presentato l'*Affordable Housing Plan* per fronteggiare, come ha detto Ursula von der Leyen, non una semplice **crisi degli alloggi**, ma **una crisi sociale** che riguarda le famiglie, i giovani che devono mettere su casa e gli studenti fuori sede, perché i prezzi delle case sono saliti di oltre il 20% dal 2015, mentre le licenze edilizie hanno registrato una flessione del 20% in cinque anni.
- **Il Piano** punta su **un rinnovamento degli edifici per abitazione che ne consenta il loro riuso e una maggior efficienza energetica**. L'obiettivo è di avere 35 milioni di edifici rinnovati entro il 2030, creando, allo stesso tempo. 160.000 posti di lavoro.

I quattro pilastri del Piano

Il Piano è fondato su 4 pilastri:

1. aumento dell'offerta di abitazioni, soprattutto attraverso il rinnovamento dell'esistente con le nuove tecnologie e tecniche costruttive;
2. sostegno delle istituzioni finanziarie pubbliche, con un ruolo attivo dei privati;
3. interventi normativi che correggano le distorsioni di mercato, in particolare sul mercato degli affitti;
4. sostegno ai gruppi vulnerabili.

Aumento dell'offerta e suo finanziamento

1. Aumento dell'offerta da realizzare con il rinnovamento degli edifici e l'impiego di tecnologie innovative. Molta attenzione viene data all'efficienza energetica a ragione dei costi che comporta all'abitare.

L'Affordable Housing Initiative (AHI), mira a pilotare 100 distretti faro di ristrutturazione e costruzione entro il 2030.

2. Sostegno delle istituzioni finanziarie pubbliche e ruolo dei privati per la realizzazione dei volumi di investimento effettivi, attraverso i fondi delle Politiche di Coesione, Invest EU, Life, Horizon Europe, nonché NGEU e il Social Climate Fund.

L'European Investment Bank (EIB) ha in progetto l'*Action Plan for Affordable and Sustainable Housing e la partecipazione all'iniziativa* dell'European Bank for Reconstruction and Development (EBRD) e il Council of Europe.

Interventi normativi e vulnerabilità

3. Interventi normativi che correggano le distorsioni di mercato che alimentano la crisi. Gli affitti brevi sono cresciuti del 93% tra il 2018-2024 e rappresentano fino al 20% dell'offerta di abitazioni.

Viene proposta una legislazione specifica sulla regolamentazione degli affitti brevi turistici (*Short-Term Rentals - STR*).

4. La crisi abitativa colpisce in modo diseguale diverse categorie di popolazione, con giovani, studenti, lavoratori essenziali a basso reddito (insegnanti, infermieri, vigili del fuoco, forze dell'ordine) e persone senza fissa dimora, che affrontano barriere particolarmente severe nell'accesso all'alloggio.

La Commissione propone misure di sostegno e rimedi alla **Vulnerabilità**.