

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

DIREZIONE AFFARI ECONOMICI E CENTRO STUDI

**ABITAZIONI:
L'ANDAMENTO DEI
PERMESSI DI COSTRUIRE**

*ESTRATTO DALL'OSSERVATORIO CONGIUNTURALE
SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI – DICEMBRE 2011*

ABITAZIONI: L'ANDAMENTO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

- ✓ Nel **2009** i comuni hanno rilasciato **160.000 permessi** per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti; nel **2005** si erano superati i **300.000**.
- ✓ **Permessi dimezzati in quattro anni, il livello è inferiore al 1995.** La forte caduta dei livelli produttivi nel settore abitativo riflette l'andamento negativo dei permessi di costruire, in progressivo calo dal 2006: in quattro anni (2006-2009) il numero di permessi su abitazioni nuove e ampliamenti risulta dimezzato (-47,5%), toccando il livello più basso mai raggiunto negli ultimi quattordici anni.
- ✓ **Performance peggiori nel nuovo rispetto agli ampliamenti.** In quattro anni il numero di permessi rilasciati per la costruzione di abitazioni nuove si è ridotto del 49,2%, contro un calo degli ampliamenti del 30,4%.
- ✓ **Flessioni più forti nei comuni non capoluogo; meno negative le città, soprattutto le grandi.** La caduta dei permessi su abitazioni ha colpito maggiormente i comuni non capoluogo (-49,4%) nei quali si concentra l'80% del numero totale dei permessi rilasciati; per i comuni capoluogo le diminuzioni sono state più contenute (-37,5%) ed il numero di permessi si colloca su livelli analoghi al 1999.

Nelle grandi città (> 250.000 abitanti), in particolare, i permessi su abitazioni hanno registrato flessioni meno pronunciate (-27,2% tra il 2007 e il 2009), tornando ai livelli degli anni 2002 -2003. A partire dalla fine degli anni '90 i permessi su abitazioni rilasciati nei grandi comuni hanno conosciuto una forte espansione, a conferma del marcato processo di urbanizzazione che ha progressivamente coinvolto le cinture urbane adiacenti a quella di origine, ampliandone sempre più i confini.

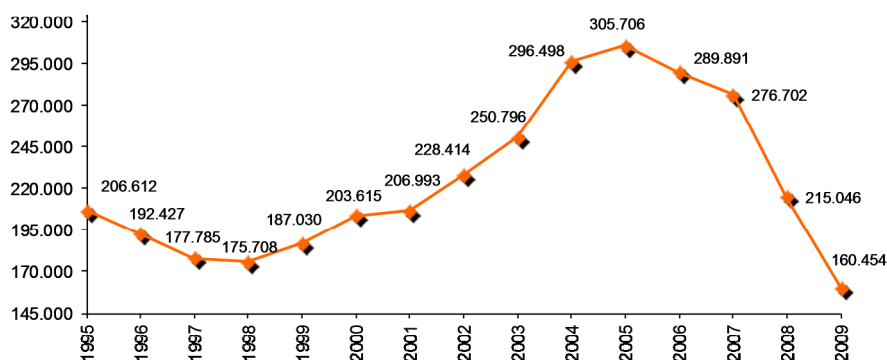
- ✓ **A livello territoriale la dinamica più negativa è nel nord est** dove il calo dei permessi raggiunge il 60% in quattro anni; nelle altre aree le flessioni sono meno intense, pur collocandosi su livelli piuttosto elevati (nord ovest -45,6%; centro -42,4%; Sud -37,9%).

L'andamento dei permessi di costruire su abitazioni. Secondo i dati Istat, tra il 2005 e il 2009, il numero di **permessi** rilasciati dai comuni per la costruzione di **nuove abitazioni e ampliamenti in fabbricati residenziali si è quasi dimezzato** (-47,5%): nel **2009** le abitazioni concesse sono state **160.454**, contro le 305.706 del picco del 2005, **toccando il livello più basso degli ultimi quattordici anni.**

Nel 2008 e 2009, in particolare, la flessione è risultata piuttosto intensa, con un calo del numero dei permessi di costruire su abitazioni pari, rispettivamente, al 22,3% e al 25,4%.

In termini di volume, i permessi rilasciati per la costruzione di fabbricati residenziali (nuovi e ampliamenti) hanno registrato, tra il 2005 e il 2009 un calo del 43,6%.

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE
numero



Elaborazione Ance su dati Istat

Flessioni più forti per le nuove abitazioni rispetto agli ampliamenti. I cali sono più consistenti nei comuni non capoluogo, mentre nelle città - specialmente nelle grandi - la riduzione, pur di notevole entità, è meno marcata.

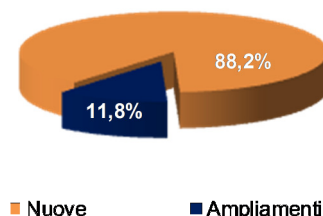
La contrazione dei permessi nel periodo 2005-2009 (-47,5%) ha coinvolto maggiormente le nuove abitazioni che subiscono un calo del 49,2%, a fronte di una flessione per gli ampliamenti del 30,4%.

ABITAZIONI - PERMESSI DI COSTRUIRE

| Anni | numero | | |
|-----------------------------|--|--------------|--------------|
| | Abitazioni nuove | Ampliamenti | Totale |
| 2005 | 278.602 | 27.104 | 305.706 |
| 2006 | 261.455 | 28.436 | 289.891 |
| 2007 | 250.271 | 26.431 | 276.702 |
| 2008 | 191.783 | 23.263 | 215.046 |
| 2009 | 141.587 | 18.867 | 160.454 |
| | <i>var. % rispetto all'anno precedente</i> | | |
| 2006 | -6,2 | 4,9 | -5,2 |
| 2007 | -4,3 | -7,1 | -4,5 |
| 2008 | -23,4 | -12,0 | -22,3 |
| 2009 | -26,2 | -18,9 | -25,4 |
| var. % 2009/2005 | -49,2 | -30,4 | -47,5 |

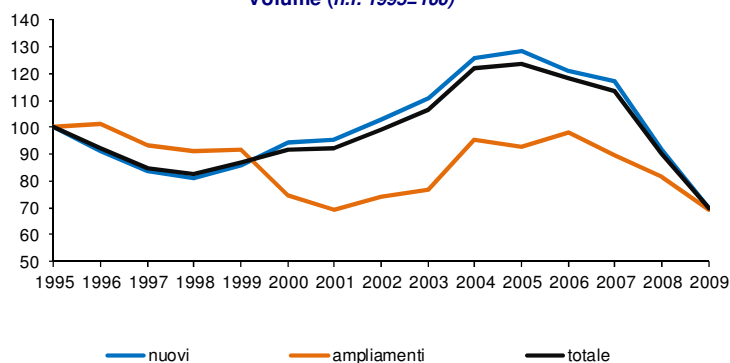
Elaborazione Ance su dati Istat

**ABITAZIONI (nuove e ampliamenti)
PERMESSI DI COSTRUIRE**
Composizione % sul numero
2009



Elaborazione Ance su dati Istat

**FABBRICATI RESIDENZIALI (nuovi e ampliamenti)
PERMESSI DI COSTRUIRE**
volume (n.i. 1995=100)



Elaborazione Ance su dati Istat

Nei **comuni non capoluogo**, dove si concentra circa l'80% del numero complessivo dei permessi su abitazioni, la caduta è stata più forte rispetto ai comuni capoluogo e pari al 49,4% in quattro anni, toccando il punto di minimo dal 1995.

Nei **comuni capoluogo**, che pesano per il restante 20%, si registra, tra il 2005 e il 2009, una flessione del 37,5% che riporta il numero di permessi su livelli analoghi a quelli del 1999.

**ABITAZIONI (nuove e ampliamenti)
PERMESSI DI COSTRUIRE**
Composizione % sul numero
2009



■ Comuni capoluogo ■ Comuni non capoluogo

Elaborazione Ance su dati Istat

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE
numero

| | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Quadrennio 2006-2009 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|
| Comuni capoluogo | 49.501 | 48.835 | 46.220 | 36.300 | 30.932 | |
| Comuni non capoluogo | 256.205 | 241.056 | 230.482 | 178.746 | 129.522 | |
| Totale | 305.706 | 289.891 | 276.702 | 215.046 | 160.454 | |
| <i>Var. % rispetto all'anno precedente</i> | | | | | | |
| Comuni capoluogo | 3,3 | -1,3 | -5,4 | -21,5 | -14,8 | -37,5 |
| Comuni non capoluogo | 3,1 | -5,9 | -4,4 | -22,4 | -27,5 | -49,4 |
| Totale | 3,1 | -5,2 | -4,5 | -22,3 | -25,4 | -47,5 |

Elaborazione Ance su dati Istat

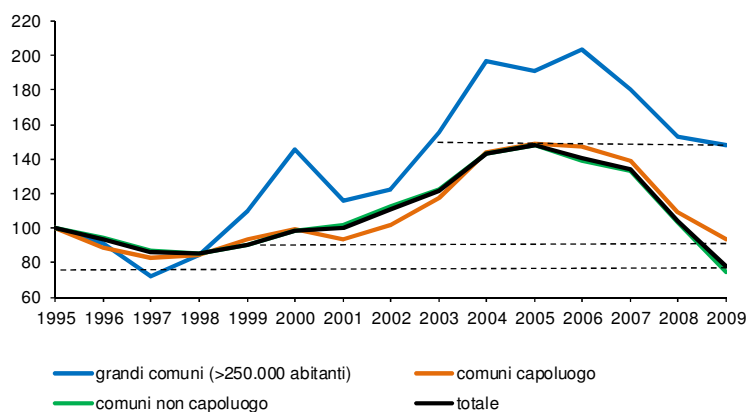
Nelle **grandi città** (>250.000 abitanti), dove si concentra il 46% del numero totale dei permessi su abitazioni nei comuni capoluogo, si registrano diminuzioni progressive dal 2007 (un anno dopo rispetto al dato di media) e, in tre anni il calo è stato del 27,2%.

In questo caso la flessione ha **riportato il numero dei permessi sui livelli del 2002-2003**, rispetto alla media dei comuni capoluogo che si colloca sui livelli di fine anni '90. Per i comuni non capoluogo, invece, il numero dei permessi su abitazioni tocca il livello più basso degli ultimi quattordici anni.

L'analisi di lungo periodo evidenzia inoltre che, a partire dalla fine degli anni '90, il numero di **permessi su abitazioni rilasciati nei grandi comuni** è fortemente aumentato fino al 2006, seguendo un **sentiero di crescita nettamente superiore** rispetto al dato di media e all'insieme dei comuni capoluogo.

Questa dinamica conferma il marcato processo di urbanizzazione della città che ha progressivamente coinvolto le cinture urbane adiacenti a quella di origine, ampliandone sempre più confini.

**ABITAZIONI (nuove e ampliamenti)
PERMESSI DI COSTRUIRE - (n.i. 1995=100)**



Elaborazione Ance su dati Istat

A livello territoriale il nord est è l'area più colpita con un calo dei permessi su abitazioni del 60% in quattro anni; meno marcate, ma sempre di intensità elevata, le flessioni nelle altre zone del paese.

Tra il 2005 e il 2009, nel nord est il numero dei permessi per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti è passato da circa 90.000 a poco più di 35.000, riducendosi del 60,4%. Nella parte nord occidentale e centrale della penisola la flessione si è attestata, rispettivamente, al 45,6% e al 42,4%, mentre al sud il calo è stato meno marcato e pari al 37,9%.

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE
numero

| Regione | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Var. % rispetto all' anno precedente | | | | Quadriennio 2006-2009 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------------------------------------|-------|-------|-------|--------------------------|
| | | | | | | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | |
| Italia Settentrionale | 176.052 | 162.487 | 151.826 | 109.732 | 82.387 | -7,7 | -6,6 | -27,7 | -24,9 | -53,2 |
| Nord - Ovest | 86.022 | 83.999 | 82.120 | 61.506 | 46.760 | -2,4 | -2,2 | -25,1 | -24,0 | -45,6 |
| Nord - Est | 90.030 | 78.488 | 69.706 | 48.226 | 35.627 | -12,8 | -11,2 | -30,8 | -26,1 | -60,4 |
| Italia Centrale | 54.910 | 53.418 | 50.583 | 41.100 | 31.618 | -2,7 | -5,3 | -18,7 | -23,1 | -42,4 |
| Italia Meridionale ed Insulare | 74.744 | 73.986 | 74.293 | 64.214 | 46.449 | -1,0 | 0,4 | -13,6 | -27,7 | -37,9 |
| Totale Italia | 305.706 | 289.891 | 276.702 | 215.046 | 160.454 | -5,2 | -4,5 | -22,3 | -25,4 | -47,5 |

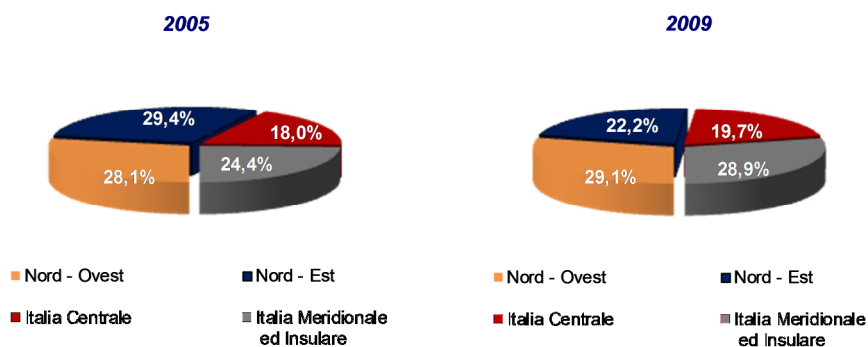
Elaborazione Ance su dati Istat

Le diverse dinamiche dei permessi su abitazioni a livello territoriale nel periodo in esame ne hanno modificato la distribuzione percentuale: il peso del nord est infatti risulta molto più contenuto rispetto a cinque anni prima; in aumento le altre zone del paese, soprattutto il Sud.

Nel 2009 i permessi rilasciati nella parte nord orientale della penisola rappresentano il 22,2% del dato complessivo, inferiore di oltre sette punti percentuali rispetto al 2005 (29,4%).

L'incidenza del nord ovest e del centro aumenta al 29,1% e al 19,7% (era il 28,1% e il 18,0% nel 2005), mentre il sud, che contava per il 24,4% nel 2005 sale al 28,9% cinque anni dopo.

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE
Composizione % per area geografica



Elaborazione Ance su dati Istat

ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) - PERMESSI DI COSTRUIRE

numero

| Regione | 2009 | <i>Var. % rispetto all' anno precedente</i> | | | |
|---------------------------------------|----------------|---|--------------|--------------|--------------|
| | | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 |
| Piemonte | 11.582 | 1,5 | -2,0 | -23,4 | -13,0 |
| Valle D'Aosta | 404 | 18,5 | -31,9 | -17,8 | -3,1 |
| Lombardia | 32.287 | -2,8 | -0,9 | -28,1 | -27,5 |
| Trentino Alto Adige | 5.007 | -20,1 | -14,3 | -22,9 | 3,6 |
| Veneto | 15.460 | -9,4 | -11,2 | -31,5 | -27,2 |
| Friuli Venezia Giulia | 3.279 | -8,8 | -9,2 | -33,8 | -24,0 |
| Liguria | 2.487 | -16,6 | -23,6 | 38,4 | -23,3 |
| Emilia - Romagna | 11.881 | -15,7 | -10,9 | -31,1 | -33,4 |
| Toscana | 7.229 | -19,3 | -6,0 | -22,1 | -30,2 |
| Umbria | 3.339 | 6,1 | -7,9 | -13,6 | -26,0 |
| Marche | 3.890 | -8,0 | 8,9 | -28,1 | -38,7 |
| Lazio | 17.160 | 9,8 | -8,9 | -14,5 | -13,7 |
| Abruzzo | 4.893 | -4,0 | 16,3 | -26,9 | -23,8 |
| Molise | 627 | -36,3 | 17,4 | 3,1 | -55,5 |
| Campania | 9.294 | -8,2 | 16,6 | -24,7 | -6,0 |
| Puglia | 10.772 | -13,0 | 5,0 | -10,4 | -26,1 |
| Basilicata | 812 | 71,6 | -34,9 | -10,1 | -48,8 |
| Calabria | 4.651 | 6,1 | -3,6 | -3,6 | -44,6 |
| Sicilia | 9.809 | 0,0 | 3,0 | -6,8 | -27,3 |
| Sardegna | 5.591 | 17,6 | -22,9 | -13,7 | -33,8 |
| Totale Italia | 160.454 | -5,2 | -4,5 | -22,3 | -25,4 |
| Italia Settentrionale | 82.387 | -7,7 | -6,6 | -27,7 | -24,9 |
| Nord - Ovest | 46.760 | -2,4 | -2,2 | -25,1 | -24,0 |
| Nord - Est | 35.627 | -12,8 | -11,2 | -30,8 | -26,1 |
| Italia Centrale | 31.618 | -2,7 | -5,3 | -18,7 | -23,1 |
| Italia Meridionale ed Insulare | 46.449 | -1,0 | 0,4 | -13,6 | -27,7 |

Elaborazione Ance su dati Istat