

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

SCENARI REGIONALI DELL'EDILIZIA

UN QUADRO D'INSIEME

2025

a cura della
Direzione
Affari Economici,
Finanza e
Centro Studi



INDICE

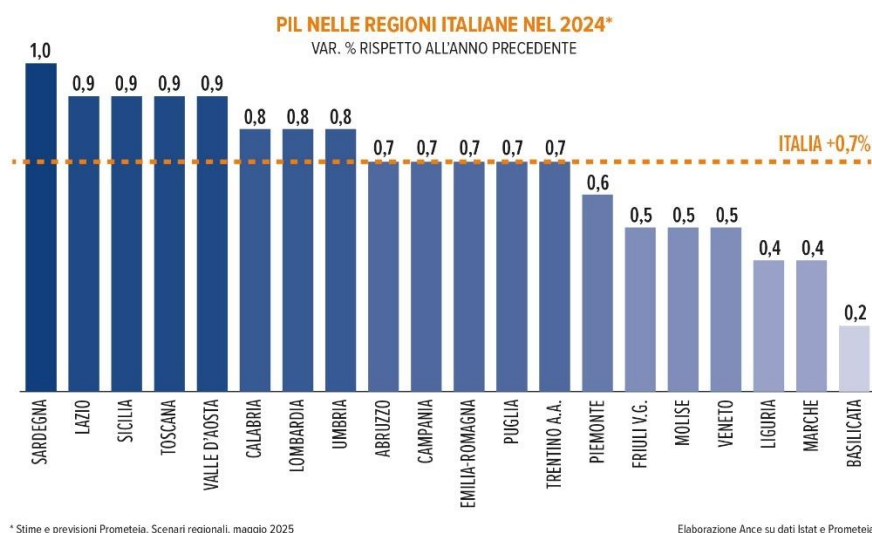
LA CONGIUNTURA.....	3
LE IMPRESE DI COSTRUZIONI: STRUTTURA E TENDENZE	8
IL CREDITO.....	13
LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE.....	16
IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE E LE DIFFICOLTA' DI ACCESSO AL BENE CASA.....	21
I LAVORI PUBBLICI	28

LA CONGIUNTURA



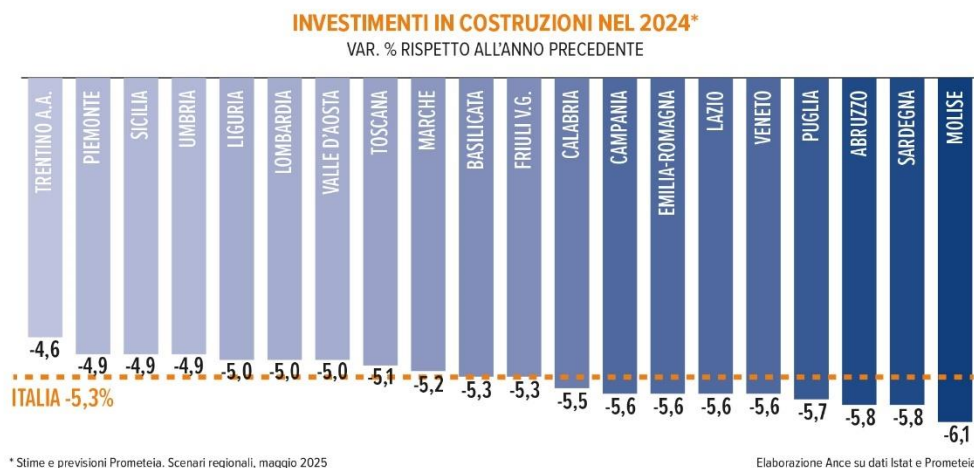
L'economia italiana chiude il 2024 con un aumento del +0,7% su base annua, in miglioramento rispetto al +0,5% stimato dai principali istituti di ricerca a dicembre scorso. Tale crescita ha interessato in maniera analoga le principali macro-aree del paese, con differenze piuttosto contenute. Nel dettaglio, nel Centro (+0,9%) e nel Mezzogiorno (+0,8%) l'espansione del PIL è stata leggermente superiore alla media nazionale, mentre il Nord-ovest (+0,7%) e il Nord-est (+0,6%) registrano

variazioni in linea o di poco minori. Scomponendo l'analisi a livello regionale, si osserva come si passa da un tasso di crescita attorno al punto percentuale in ben cinque regioni, su tutte la Sardegna, ad una dinamica più modesta nelle Marche e in Liguria (+0,4%), con la Basilicata (+0,2%) poco più che stazionaria. L'attività economica, sia a livello nazionale che locale, risulta sostenuta dalla ripresa dei consumi e dal contributo positivo degli investimenti.



In questo scenario economico, risulta ancora più rilevante l'evoluzione degli investimenti nelle costruzioni. Il 2024 è stato il primo anno negativo, interrompendo il trend positivo iniziato nel 2017 e consolidatosi con la marcata espansione nel triennio 2021-2023, al termine del quale sono stati superati per la

prima volta i livelli produttivi antecedenti la crisi del 2008. Alla luce di ciò, **la stima Ance è di un calo degli investimenti del -5,3% in termini reali rispetto al 2023.** Questa dinamica si riflette in tutte le regioni, con variazioni che oscillano tra il -4,6% del Trentino Alto-Adige e il -6,1% del Molise.



Tale flessione è la sintesi di dinamiche opposte del comparto abitativo e di quello non residenziale. Sulla prima pesa soprattutto l'esaurirsi dell'importante driver della manutenzione straordinaria residenziale (-22% a livello nazionale); di contro, prosegue il buon andamento del non residenziale, trainato dal boom delle opere pubbliche (+21%). Partendo dal comparto del recupero abitativo, che ormai rappresenta il 40% del valore complessivo degli investimenti nel settore delle costruzioni, si osserva come su di esso incida il venir meno del Superbonus e della possibilità di utilizzare lo strumento della cessione del credito o dello sconto in fattura anche per i bonus ordinari. A questo proposito, i dati ENEA-MASE al 2024, testimoniano il drastico calo nell'utilizzo di tale strumento fiscale. I lavori realizzati, dopo aver raggiunto un picco di 44,4 miliardi nel 2023 in Italia, hanno sperimentato un notevole ridimensionamento, attestandosi a 22,9 miliardi, dei quali la quasi totalità si concentra, peraltro, nei primi tre mesi dell'anno. In virtù di tali incentivi, che hanno consentito un primo importante processo di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare basata sulla logica dell'intero edificio, sono stati effettuati circa 500mila interventi, pari al 5,9% dello stock edilizio residenziale in Italia. Questa incidenza risulta più elevata nelle regioni del Nord (7,4%) e del Centro (7,3%), tra le quali spiccano la Toscana (9,1%) e il Trentino Alto-Adige (8,9%), mentre nel Mezzogiorno è più contenuta (3,9%), anche a causa del clima più

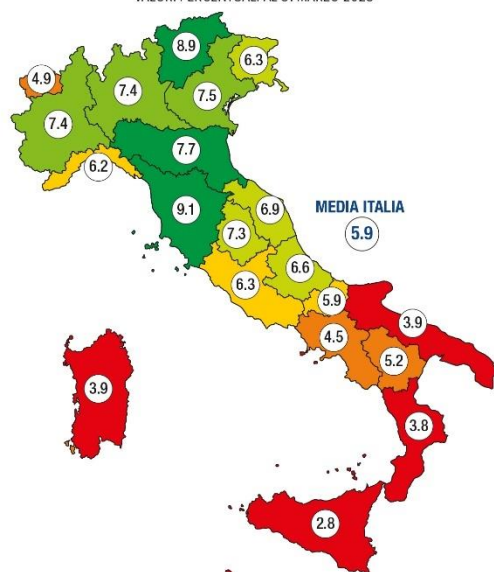
mite che lo contraddistingue rispetto alle altre aree del paese.

Contemporaneamente, gli investimenti in nuove abitazioni riportano una variazione del -5,2% in termini reali per l'Italia, legata al calo dei permessi di costruire in atto dal 2022 (-2,4% nel 2022; -7,6% nel 2023 dei volumi concessi). Passando invece alle costruzioni non residenziali, la dinamica positiva è trainata dall'ottima performance delle opere pubbliche (+21%), sostenute dalla fase realizzativa dei progetti infrastrutturali legati al PNRR.

In questa direzione, conferme emergono dalla spesa in conto capitale sostenuta dai comuni, uno dei principali soggetti attuatori del Piano. Nel dettaglio, i dati della Ragioneria Generale dello Stato (SIOPE) evidenziano un ulteriore incremento nel 2024 del +16,2% su base annua, tendenza che ha riguardato tutte le macro-aree del Paese: +25,4% nel Centro, +17,7% nel Nord, e +10,2% nel Sud. Gli aumenti più elevati si registrano in Molise (+42,2%) e Umbria (+36,4%); incrementi significativi si rilevano anche per Lazio (+27,6%) e Veneto (+27,4%). Con riferimento ai bandi di gara per lavori pubblici, si evidenzia nel 2024 un netto ridimensionamento dopo gli eccezionali livelli raggiunti nel biennio precedente. Il PNRR, principale driver di tale straordinaria espansione, ha infatti esaurito le fasi di gara, entrando pienamente nella realizzazione degli interventi. In particolare, a livello medio nazionale, gli importi banditi nel 2024 sono inferiori di circa il 40% rispetto all'anno precedente, sintesi di flessioni generalizzate alle tre principali macroaree. Nel biennio 2022-2023 gli importi banditi avevano registrato una crescita a doppia/tripla cifra, pari a +120,8% per l'Italia, a +257,1% per il Mezzogiorno, a +95,7% per il Nord e a +114,9% per il Centro.

Relativamente al comparto residenziale privato, l'andamento degli investimenti nel Paese si mantiene positivo (+0,7%) grazie al dinamismo di alcuni segmenti, su tutti quello retail e l'alberghiero, che si è riflesso sia sul nuovo sia sulla manutenzione straordinaria. **Alla luce di ciò, per il settore delle costruzioni si sta prefigurando una nuova fase, dove il segmento delle opere pubbliche sta acquisendo un ruolo fondamentale nella tenuta dei livelli industriali, condizionando in modo molto più incisivo rispetto al**

SUPERBONUS - NUMERO DI INTERVENTI PER 100 EDIFICI RESIDENZIALI*
VALORI PERCENTUALI AL 31 MARZO 2025

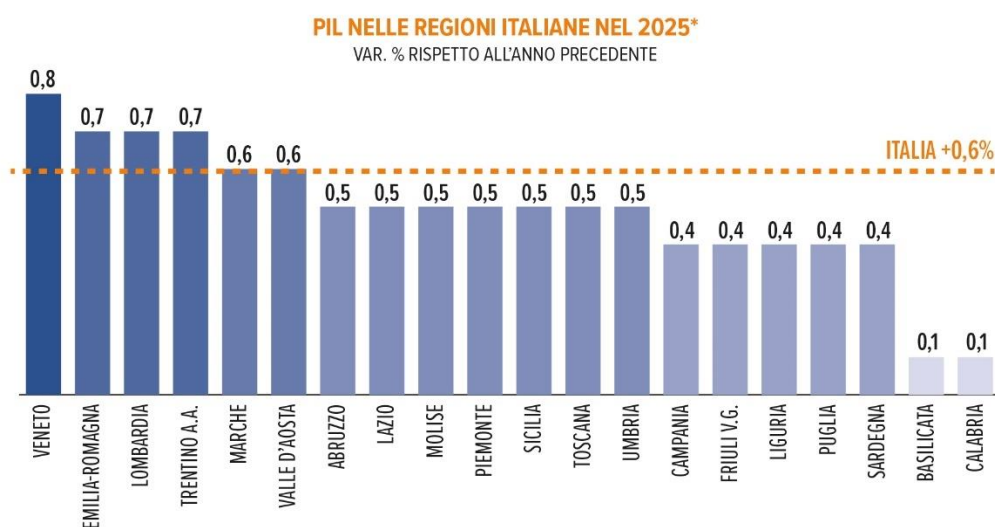


* costruiti tra il 1946 e il 2005
Elaborazione Ance su dati ISTAT (Censimento popolazione e abitazioni 2011) ed Enea-MASE

passato le dinamiche complessive del settore. Parallelamente, si sta osservando un rallentamento nel comparto della riqualificazione abitativa, che fino ad ora aveva rappresentato il principale motore di crescita.

Per ciò che riguarda il **2025**, nonostante una politica monetaria meno restrittiva, le prospettive di crescita per l'Italia rimangono fortemente condizionate dall'incertezza legata al riaccendersi delle tensioni per i conflitti in Ucraina e Medio Oriente, e soprattutto dalle politiche protezionistiche dell'amministrazione Trump, che stanno incidendo sulla fiducia di imprese e consumatori. In particolare, l'aumento dei dazi potrebbe penalizzare le eccellenze italiane del "made in Italy", per le quali gli Stati Uniti rappresentano il secondo principale mercato di sbocco, dopo la Germania.

In questo contesto, le stime rilasciate da Prometeia per l'Italia, all'insegna della prudenza, indicano un leggero incremento tendenziale del PIL pari al +0,6%, sul quale sarà fondamentale l'apporto espansivo del PNRR, che vedrà una concentrazione rilevante degli interventi negli ultimi due anni del Piano. La crescita sarà di poco più intensa, in confronto al valore atteso per l'Italia, nel Nord-ovest (+0,7%) e nel Nord-est (+0,6%), mentre il Centro (+0,5%) e il Mezzogiorno (+0,4%) mostreranno un andamento positivo, seppur in rallentamento. A livello regionale, le "locomotive" Veneto (+0,8%), Emilia-Romagna, Lombardia e Trentino-Alto Adige (+0,7%) sosterranno l'attività economica, mentre quest'ultima rimarrà pressoché stazionaria in Calabria e Basilicata (+0,1%).



* Stime e previsioni Prometeia. Scenari regionali, maggio 2025

Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia

Alla luce di un quadro macroeconomico contraddistinto da una forte instabilità, la previsione Ance per gli investimenti in costruzioni è di un calo del -7% su base annua, in peggioramento rispetto alla flessione stimata per l'anno precedente. A livello territoriale, ad eccezione della Valle d'Aosta che registra una flessione più contenuta (-2%), per le altre regioni, le variazioni risultano comprese tra il -6% della Liguria e il -8,1% della Sicilia. Tale risultato (-7%) è fortemente influenzato dall'ulteriore ridimensionamento della manutenzione straordinaria abitativa (-30%), conseguenza

diretta dell'abbattimento delle aliquote fiscali, le quali dal primo gennaio 2025 scendono al 50% per gli interventi di riqualificazione abitativa riguardanti la prima casa e al 36% per le seconde case. La tendenza negativa si riscontra anche nei dati ENEA-MASE, dai quali risulta che i lavori realizzati in Italia nei primi tre mesi di quest'anno sono quasi 9 volte inferiori rispetto allo stesso periodo del 2024 (2,3 miliardi contro i 20,6 miliardi di un anno prima). Le regioni nelle quali il crollo è stato più acuto sono Valle d'Aosta (40 volte), Sicilia e Sardegna (20 volte). Lombardia, Emilia-Romagna e Veneto, dove si concentra quasi il 40% dei

lavori complessivi, presentano un ammontare minore di circa 7 volte per la prima e di oltre 11 volte per le rimanenti due.

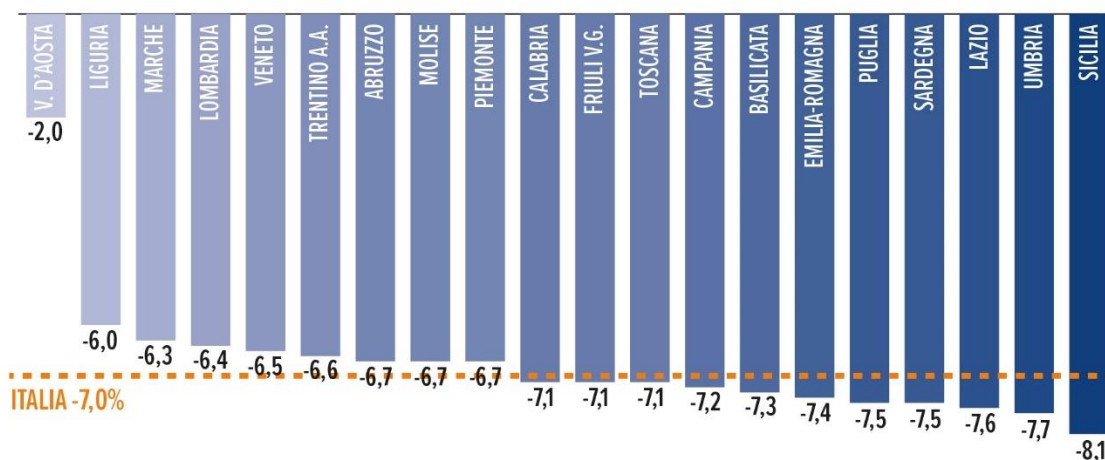
Analogamente, anche la previsione Ance per gli investimenti in nuova edilizia abitativa è negativa e pari al -2,6% rispetto al 2024. Di contro, il comparto delle costruzioni non residenziali, nonostante il -1,4% previsto per la componente privata, segna un ulteriore salto trainato dalle opere pubbliche (+16%), che stanno beneficiando dalla concentrazione dei progetti PNRR negli ultimi anni del Piano, la cui massima realizzazione si prevede nel biennio 2025-2026 e potrebbe estendersi al 2027 grazie al completamento di interventi finanziati in parte dalle risorse europee. Infatti, in merito al completamento del piano, il monitoraggio sui dati CNCE_Edilconnect relativi ai cantieri, evidenzia come in Italia – al 28 febbraio 2025 –

il 49% delle gare PNRR pubblicate a partire dal 1° novembre 2021 deve essere ancora avviato. Questa percentuale, però, non è uniforme per tutte le macro-aree, con il Mezzogiorno (53%) che accusa il maggior ritardo, soprattutto in confronto alle regioni del Nord (43%). Allo stesso tempo, il divario risulta più lampante se si volge lo sguardo alle opere in corso o concluse. In particolare, a livello nazionale l'incidenza di queste sul totale si attesta al 51%, mentre per il Mezzogiorno si scende al 46%, un rapporto di 11 punti inferiore rispetto a quanto riportato dalle regioni del Nord (57%).

Tuttavia, a partire dal 2028, si delinea un periodo di incertezza. In assenza di politiche mirate, vi è il rischio concreto che la crescita dei livelli produttivi ottenuta grazie al Piano Europeo venga fortemente ridimensionata, se non addirittura annullata.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI NEL 2025*

VAR. % RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE



* Stime e previsioni Prometeia. Scenari regionali, maggio 2025

Elaborazione Ance su dati Istat e Prometeia

LE IMPRESE DI COSTRUZIONI: STRUTTURA E TENDENZE



Il settore delle costruzioni, con circa 543mila imprese attive nel 2023 secondo i dati dell'Istat, rappresenta l'11,5% dell'intero sistema produttivo dell'industria e dei servizi italiano. Oltre i tre quarti (77,3%) dell'**offerta produttiva settoriale opera, in via prevalente**, nel comparto dei lavori di costruzione specializzati, il 21,5% si occupa di costruzione di edifici e circa l'1,2% si concentra nell'ingegneria civile.

A livello territoriale, il Nord si presenta ancora più sbilanciato verso i lavori di costruzione specializzati, con incidenze che superano il 90% del totale delle imprese nel caso della Liguria. Di contro, nel Mezzogiorno il peso dei lavori specializzati, pur continuando a rappresentare oltre la metà dell'offerta produttiva, si riduce fino a scendere a circa il 62% di Calabria e Sardegna; quest'ultima si caratterizza per la quota più elevata di imprese operanti nel comparto della costruzione di edifici (circa il 36% contro il 22% di media nazionale). Per quanto riguarda l'ingegneria civile, si passa da un valore minimo dello 0,6% sul totale imprese della Liguria ad una quota massima del 3,4% in Basilicata.

Guardando alla **suddivisione per classi di addetti**, emerge un'altra caratteristica distintiva: il settore delle costruzioni, infatti, si caratterizza per un'offerta produttiva polverizzata, con oltre 335mila realtà su 543mila aventi un solo addetto (il 62% del totale). Un'altra quota rilevante di circa un terzo ricade nella classe 2-9 addetti. Nel complesso, pertanto, il 95% delle imprese italiane operanti nel settore ha meno di 10 addetti. Lungo la penisola emergono alcune peculiarità territoriali: il Nord presenta una struttura produttiva ancora più frammentata, con una quota delle imprese con un addetto che può superare il 70% del totale nel caso della Liguria. Di contro, le regioni meridionali risultano relativamente più strutturate, con incidenze superiori anche al 40% per la classe 2-9 addetti per Basilicata, Campania, Calabria e Sicilia e, di contro, quote inferiori di quelle con un addetto (per le stesse regioni si scende infatti alle percentuali minime comprese tra il 52% e il 54%). La diversa struttura settoriale ha effetti anche sulla dimensione di impresa: la media nazionale si attesta a 3 addetti per impresa (uno dei valori più bassi tra tutti i settori economici), ma si scende fino a 2,4 - 2,5 per Liguria e Piemonte. In Basilicata e Abruzzo, invece, si

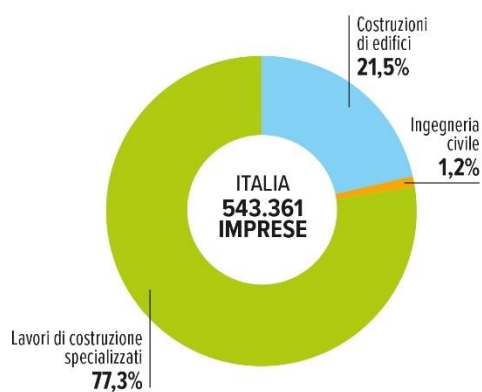
registra una dimensione media ben più elevata, pari a 3,6 addetti per impresa.

In termini di fatturato, **il settore si caratterizza per giri di affari piuttosto contenuti**: in media, infatti, ben l'85% delle imprese di costruzioni italiane dichiara livelli di fatturato inferiori ai 500mila euro, con una forbice di valori sul territorio abbastanza ristretta (da un minimo del 77% per il Trentino si sale fino al 90% della Liguria).

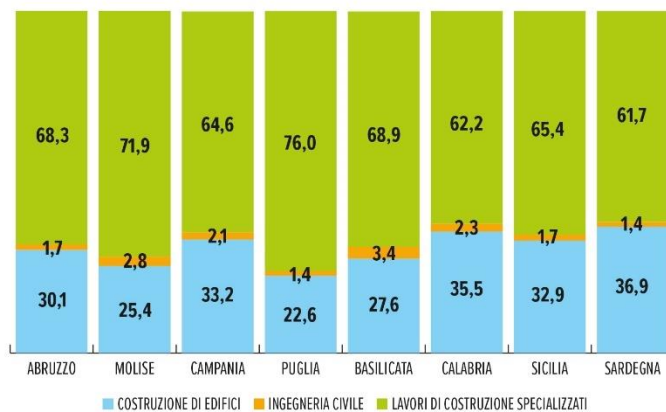
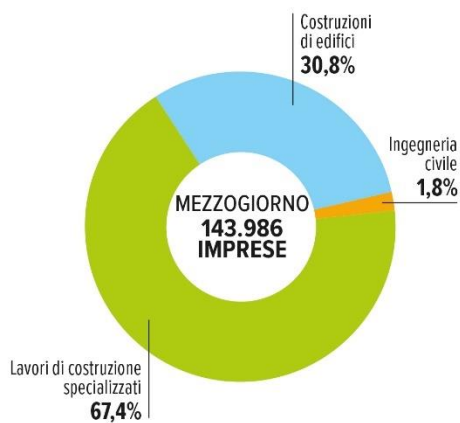
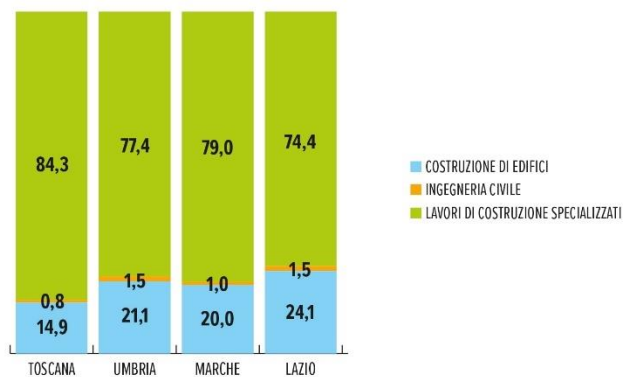
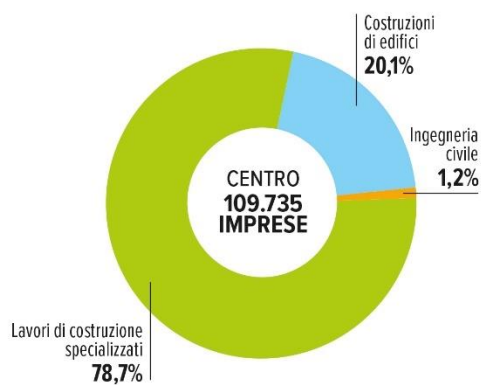
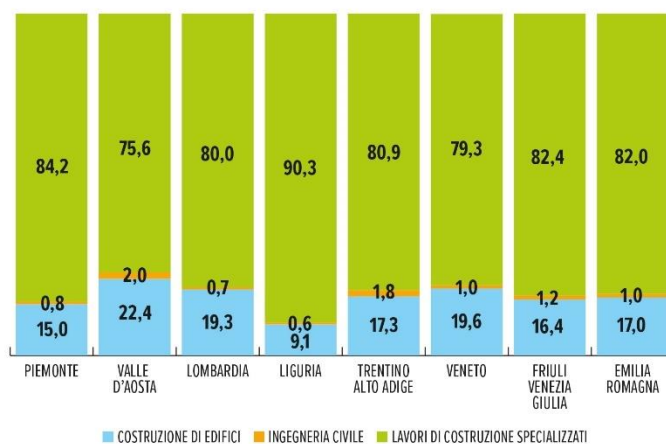
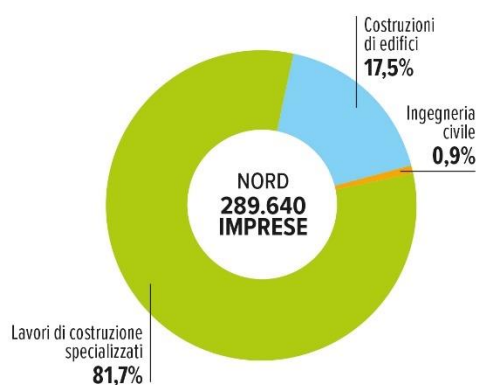
Con riferimento alle recenti dinamiche che stanno caratterizzando il settore, si segnala il proseguimento della tendenza positiva in atto ormai dal 2020. In quattro anni (2023-2020) il numero di imprese di costruzioni è cresciuto di oltre 56mila realtà (+11,5%), con incrementi particolarmente intensi nelle realtà con 10 addetti e oltre, a conferma di un settore che, dopo la grave crisi – che ha comportato la scomparsa di oltre 140mila imprese - sta tornando ad essere maggiormente strutturato. A conferma di ciò, si evidenzia una crescita, seppur contenuta, della dimensione media, che passa da circa 2,7 addetti per impresa nel 2019 ai 3 di quattro anni dopo. A livello territoriale, tutte le regioni sperimentano una rinnovata vitalità dell'offerta produttiva settoriale, con aumenti nel numero di imprese compresi tra il +5,5% del Molise e quasi il +16% della Sicilia. In alcuni casi, come ad esempio per il Trentino Alto Adige, la Puglia e la Campania, la ripresa ha già permesso di recuperare quasi totalmente il gap accumulato negli anni di crisi.

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI NEL 2023 PER CATEGORIA PREVALENTE

COMPOSIZIONE %



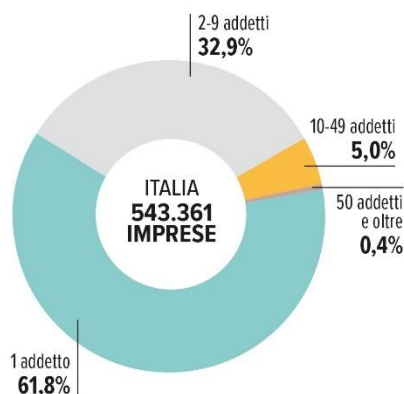
Centro-Nord fortemente sbilanciato verso i lavori di costruzione specializzati; nel Mezzogiorno è relativamente più elevata la quota di imprese che si occupa in via prevalente di costruzione di edifici e di ingegneria civile.



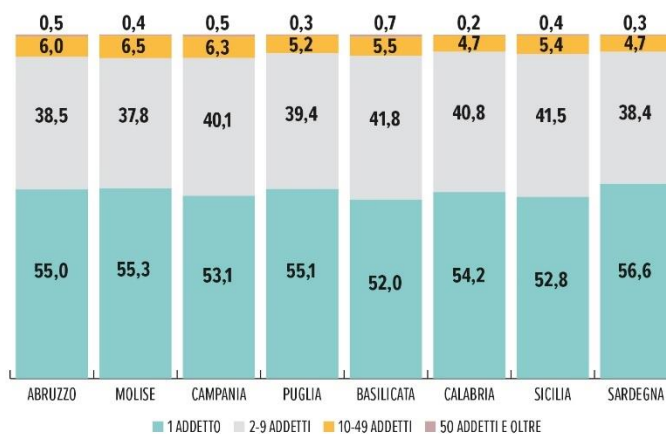
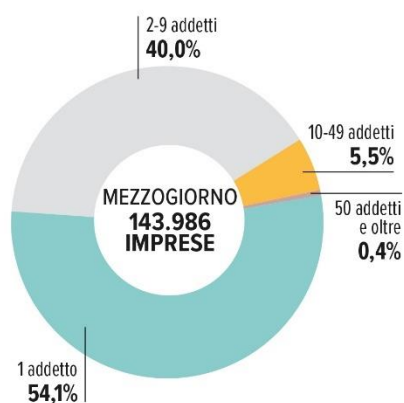
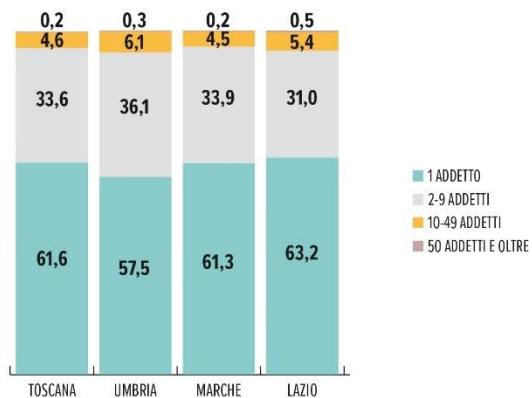
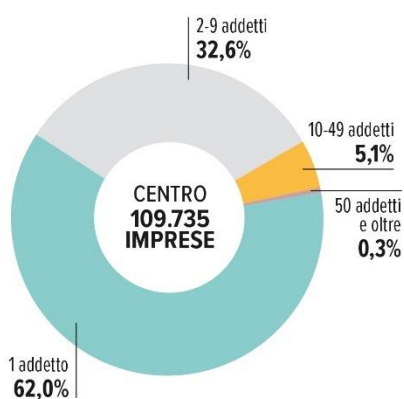
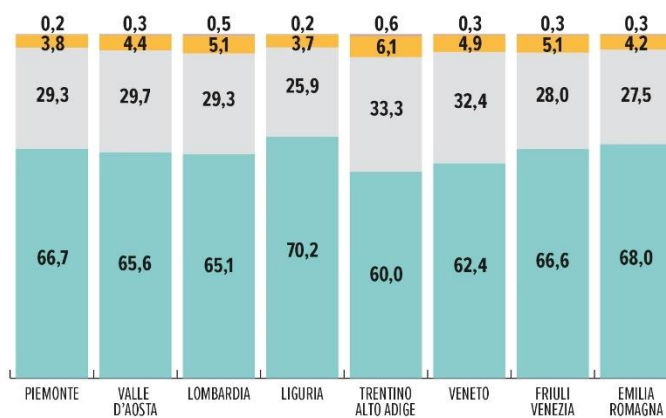
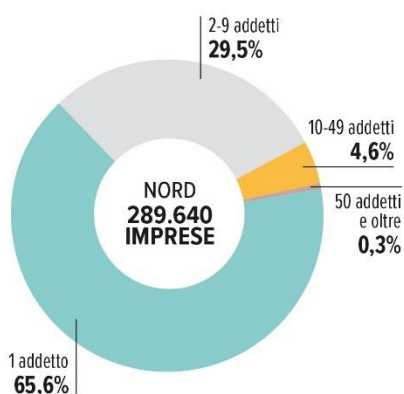
Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI NEL 2023 PER CLASSI DI ADDETTI

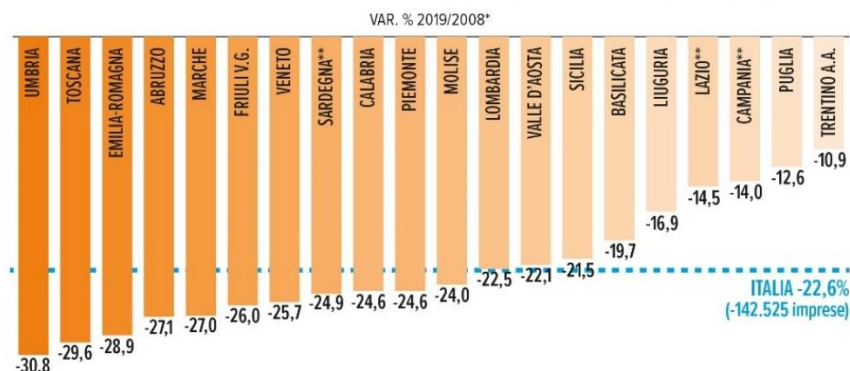
COMPOSIZIONE %



Il settore appare molto frammentato, con una elevata incidenza di imprese con un addetto; il Mezzogiorno si distingue per la presenza di realtà relativamente più strutturate.



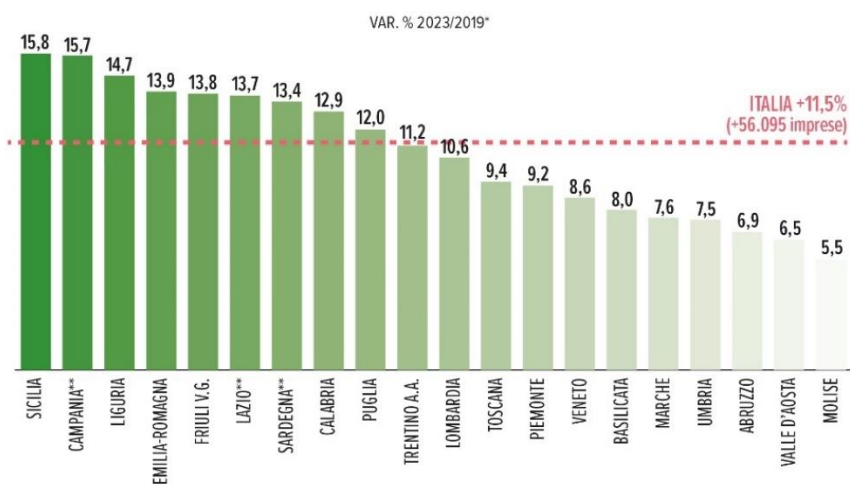
Elaborazione Ance su dati Istat

IMPRESE NEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI - LA CRISI E LA RIPRESA

* Stime Ance su dati Istat

** per un confronto omogeneo con il dato dell'Italia e del resto delle regioni è stato considerato l'orizzonte temporale 2019-2008 anche per Lazio, Campania e Sardegna. Si segnala, tuttavia, che per queste tre regioni la ripresa è iniziata un anno prima rispetto al resto della penisola. Pertanto il bilancio della crisi (var% 2018/2008) risulta pari a -15,3% per Lazio e Campania e a -25,5% per la Sardegna.

Elaborazione Ance su dati Istat



* Stime Ance su dati Istat

** per un confronto omogeneo con il dato dell'Italia e del resto delle regioni è stato considerato l'orizzonte temporale 2023-2019 anche per Lazio, Campania e Sardegna. Si segnala, tuttavia, che per queste tre regioni la ripresa è iniziata un anno prima rispetto al resto della penisola. Pertanto, considerando l'orizzonte 2023/2018, la crescita risulta pari a +14,8% per il Lazio, a +17,4% per la Campania e a +14,2% per la Sardegna.

Elaborazione Ance su dati Istat

La crisi settoriale ha comportato la scomparsa di quasi 143mila imprese di costruzioni (-22,6%), con flessioni comprese tra il -10,9% del Trentino-Alto Adige e il -30,8% dell'Umbria. In termini assoluti, le perdite più elevate sono state in Lombardia (-27mila imprese), Emilia-Romagna e Veneto (-17mila e -16mila realtà). Dal 2020 il numero delle imprese ha ripreso a crescere e, in quattro anni (fino al 2023), gli incrementi oscillano tra il +5,5% dell'Abruzzo e il +16% circa della Sicilia. Per alcune regioni è stato recuperato quasi interamente il gap accumulato negli anni di crisi.

Anche per il 2024 le indicazioni sono di un proseguimento della tendenza positiva.

IL CREDITO



Negli ultimi anni, il settore delle costruzioni ha attraversato un periodo di trasformazioni significative.

La grande crisi finanziaria del 2008 ha costituito uno spartiacque importante perché da quel momento l'Autorità di Vigilanza europea ha introdotto regole molto stringenti relative all'operatività delle banche, regole che hanno reso difficoltoso finanziare determinati settori.

Con le nuove normative in tema di patrimonializzazione, gli istituti bancari si sono scontrati contro vincoli di allocazione del credito particolarmente stringenti che hanno determinato, a cascata, restrizioni significative verso i settori considerati maggiormente a rischio. Il settore delle costruzioni, nonostante i grandi miglioramenti messi in atto dalle imprese dal punto di vista economico-finanziario, ha continuato ad essere valutato negativamente, scontando accantonamenti patrimoniali nei bilanci delle banche al massimo livello.

Le scelte di allocazione del portafoglio crediti da parte delle banche sono state spesso volte drastiche. I dati della Banca d'Italia sui finanziamenti destinati a investimenti in costruzioni, fotografano una situazione molto chiara: dallo scoppio della crisi del 2008, i livelli di finanziamenti erogati alle imprese per investimenti in costruzioni hanno continuato a diminuire (al netto di lievissimi segni positivi molto altalenanti in alcuni anni), determinando una grave crisi di liquidità per il tessuto produttivo.

Basti pensare che nel 2007 il settore bancario destinava a investimenti in costruzioni oltre 52 miliardi di euro, mentre il 2024 si è chiuso con un ammontare di 10,6 miliardi di euro.

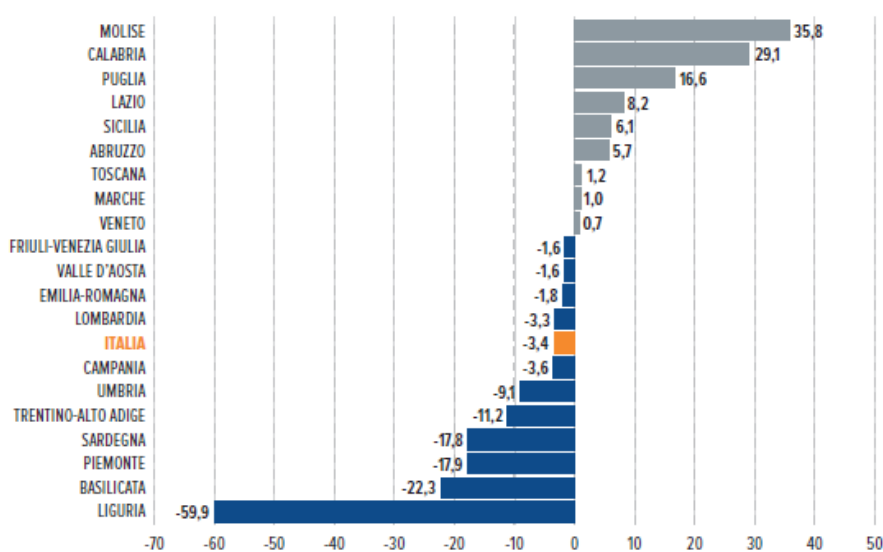
I dati congiunturali più recenti relativi al 2024 indicano una nuova flessione

Flusso di nuovi mutui erogati per investimenti in edilizia in Italia
MILIONI DI EURO

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	I trim. 2024	II trim. 2024	III trim. 2024	IV trim. 2024	2024
Residenziale	9.145	8.172	8.169	7.179	7.654	7.858	6.840	8.588	7.804	6.655	1.414	1.488	1.435	2.089	6.427
Non Residenziale	5.961	9.972	8.528	8.968	10.387	7.542	9.737	6.510	4.573	4.689	1.026	986	931	1.223	4.165
Totale	15.107	18.144	16.697	16.147	18.041	15.447	16.577	15.098	12.377	11.344	2.440	2.474	2.366	3.312	10.592
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente															
Residenziale	-18,4	-10,6	-0,0	-12,1	6,6	2,7	-12,9	25,6	-9,1	-14,7	-17,8	-10,9	0,4	13,9	-3,4
Non Residenziale	6,7	67,3	-14,5	5,2	15,8	-27,4	29,1	-33,1	-29,8	2,5	-14,6	-48,9	25,1	50,2	-11,2
Totale	-10,1	20,1	-8,0	-3,3	11,7	-14,4	7,3	-8,9	-18,0	-8,3	-16,5	-31,3	8,8	25,1	-6,6

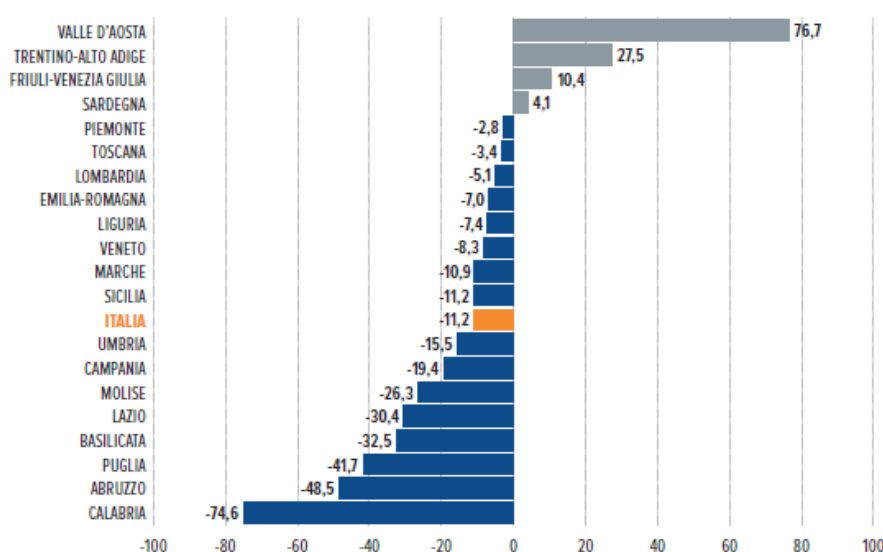
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Flusso di nuovi mutui erogati per investimenti in edilizia residenziale
VARIAZIONE % 2024/2023



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Flusso di nuovi mutui erogati per investimenti in edilizia non residenziale
VARIAZIONE % 2024/2023



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

rispetto all'anno precedente, -6,6% nel totale, con un -3,4% per gli investimenti in edilizia residenziale e -11,2% per investimenti in edilizia non residenziale.

L'analisi territoriale per i **finanziamenti destinati al comparto residenziale** permette di evidenziare come le dinamiche riscontrate sul territorio nazionale siano abbastanza variegate, con regioni che mostrano aumenti di importante entità (come il Molise, la Calabria, la Puglia) e altre dove, al contrario, i decrementi riscontrati superano di molto la media nazionale (i cali più forti in Liguria, Basilicata, Piemonte e Sardegna).

Lo studio territoriale dei finanziamenti destinati, invece, al **comparto non residenziale**, evidenzia una situazione più omogenea tra le diverse regioni del Paese, indicando soltanto quattro regioni con aumenti di erogazioni nel 2024 (Valle d'Aosta, Trentino-Alto Adige, Friuli-Venezia Giulia e Sardegna), mentre sul resto delle aree i finanziamenti non residenziali sono diminuiti, seppur con intensità differenti. Particolarmente forte il calo riscontrato in Calabria, Abruzzo, Puglia, Basilicata e Lazio.

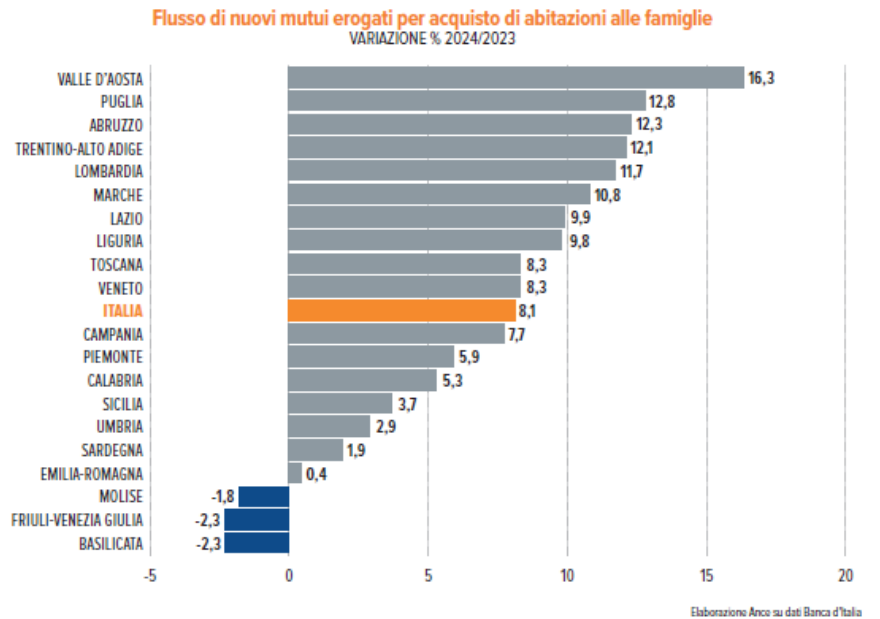
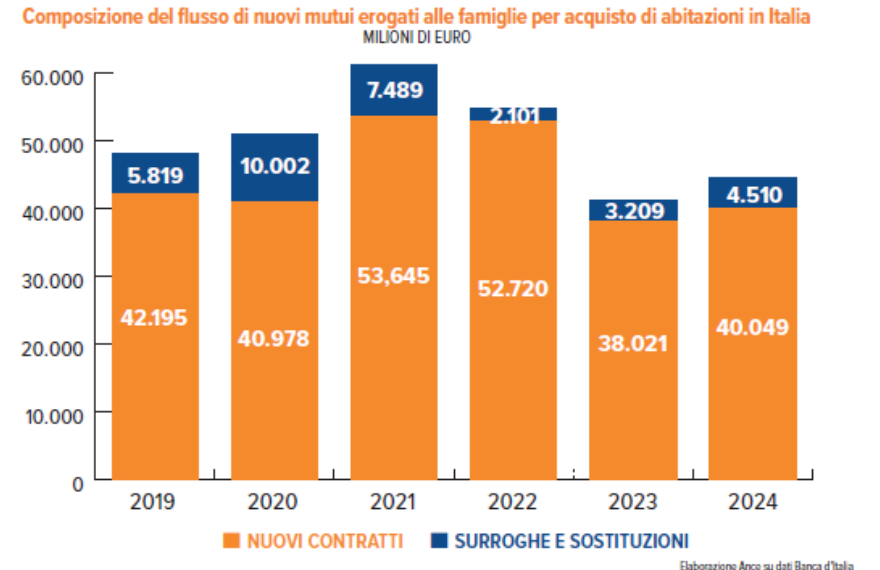
Anche l'andamento dei **finanziamenti dei mutui alle famiglie** per comprare abitazioni ha risentito dell'andamento incerto del contesto economico, con oscillazioni nel livello di erogazione di mutui altalenanti nei vari anni.

Nel 2024, i finanziamenti alle famiglie per l'acquisto di case sono aumentati dell'8,1% rispetto al 2023, un ammontare di 44,6 miliardi circa.

Analizzando nel dettaglio la **composizione dei finanziamenti erogati** emerge che la dinamica riscontrata è il risultato di un incremento sia dei nuovi contratti di mutui (+5,3% rispetto al 2023) sia delle surroghe e sostituzioni di mutui (+40,5% rispetto al 2023).

Flusso di nuovi mutui erogati per acquisto di abitazioni da parte delle famiglie in Italia														
MILIONI DI EURO														
2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	I trim. 2024	II trim. 2024	III trim. 2024	IV trim. 2024	2024
24.183	41.247	49.704	47.672	50.602	48.900	50.514	61.611	55.257	41.230	8.543	11.256	10.822	13.939	44.559
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente														
13,0	70,6	20,5	-4,1	6,1	-3,4	3,3	22,0	-10,3	-25,4	-17,1	7,0	12,9	28,8	8,1

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia



L'analisi territoriale dei mutui destinati all'acquisto di abitazioni permette di sottolineare come l'incremento riscontrato nel 2024 è attribuibile a tutte le regioni, con l'eccezione di Basilicata, Friuli-Venezia Giulia e Molise, dove continua il calo delle erogazioni da parte degli istituti di credito per questa tipologia di finanziamento.

LE DINAMICHE DEMOGRAFICHE



POPOLAZIONE E FAMIGLIE

La **popolazione** in Italia, dati Istat al 31 dicembre 2024, è pari a 58.943.177 residenti, in flessione rispetto al 2023, circa 47mila individui in meno. Questo dato è il risultato di **andamenti demografici molto diversi tra il Nord, il Centro e il Sud e le Isole**. Le regioni del Nord registrano, infatti, valori positivi (il Nord guadagna più di 40mila residenti), in quanto risultano più attrattive nei confronti della popolazione straniera residente e anche dei flussi migratori interni, riuscendo a compensare la dinamica demografica naturale negativa.

Diversamente, nel Sud e nelle Isole si registra un calo sostenuto della popolazione, con la perdita di quasi 74mila residenti, mentre più contenuta è la perdita di popolazione nelle regioni del Centro.

Il calo della popolazione nel Mezzogiorno è frutto di una dinamica demografica sfavorevole, che vede un eccesso dei decessi sulle nascite, alla quale si correla uno spostamento di popolazione verso le altre regioni e movimenti migratori con l'estero che non riescono a compensare tali perdite.

Nel 2024 i trasferimenti di residenza tra Comuni italiani sono pari a 1 milione e 413mila, segnando una diminuzione dell'1,4% rispetto al 2023. La contrazione è dovuta alla riduzione della mobilità interna dei cittadini italiani, mentre tra i cittadini stranieri la mobilità interna è in aumento del +7,8%.

Anche nel 2024 il Mezzogiorno conferma un saldo migratorio interno negativo con una perdita di 52mila residenti. Le regioni in cui si è persa più popolazione sono la Basilicata, la Calabria e il Molise.

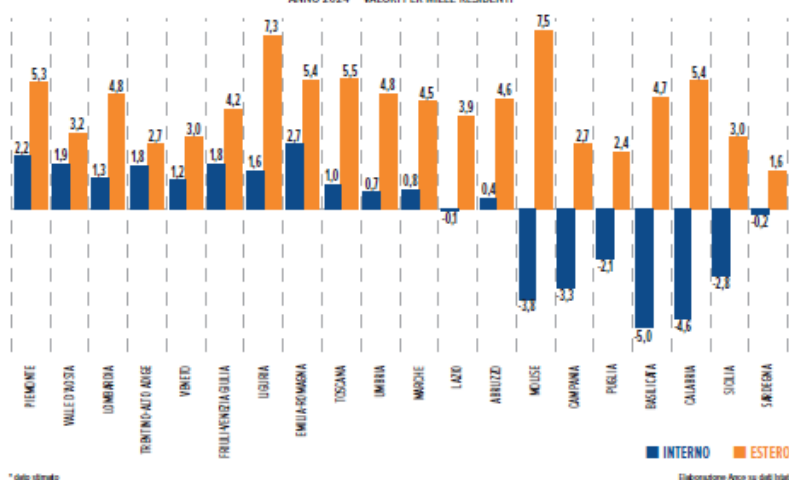
Diversamente, le regioni del Centro-Nord registrano un tasso positivo. Particolarmente attrattiva si conferma l'Emilia-Romagna, con il tasso migratorio interno più alto (+2,7 per mille), seguita dal Piemonte (+2,2 per mille) e dalla Valle d'Aosta (+1,9 per mille).

Popolazione residente in Italia e famiglie per ripartizione geografica

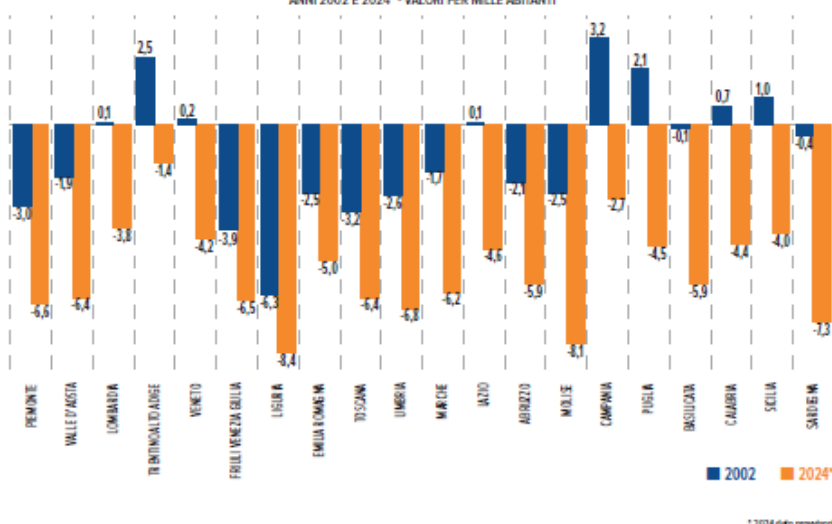
	Popolazione residente al 31 dicembre 2024	Variazione % 2024-2023	Famiglie al 31 dicembre 2023	Variazione % 2023-2022
NORD-OVEST	15.932.805	0,2	7.418.681	0,7
NORD-EST	11.597.719	0,1	5.249.355	0,7
CENTRO	11.704.312	-0,2	5.396.435	0,5
SUD	13.367.631	-0,3	5.660.228	0,6
ISOLE	6.340.710	-0,4	2.837.869	0,4
TOTALE	58.943.177	-0,1	26.562.568	0,6

Elaborazione Ance su dati Istat

Saldo migratorio interno e con l'estero per regione
ANNO 2024* - VALORI PER MILLE RESIDENTI



Crescita naturale in Italia - Ripartizione regionale
ANNI 2002 E 2024* - VALORI PER MILLE ABITANTI



Le famiglie, diversamente dalla popolazione, continuano ad aumentare: al 31 dicembre 2023, sono pari a 26.562.568 con una variazione, rispetto al 2022, del +0,6%, pari a poco più di 162mila nuove famiglie. Anche in questo caso, la variazione relativa è maggiore nelle aree del Nord (+0,7%).

Crescono di numero ma si riducono nelle dimensioni: la dimensione media scende in 20 anni da 2,6 componenti agli attuali 2,2 (media 2023-2024).

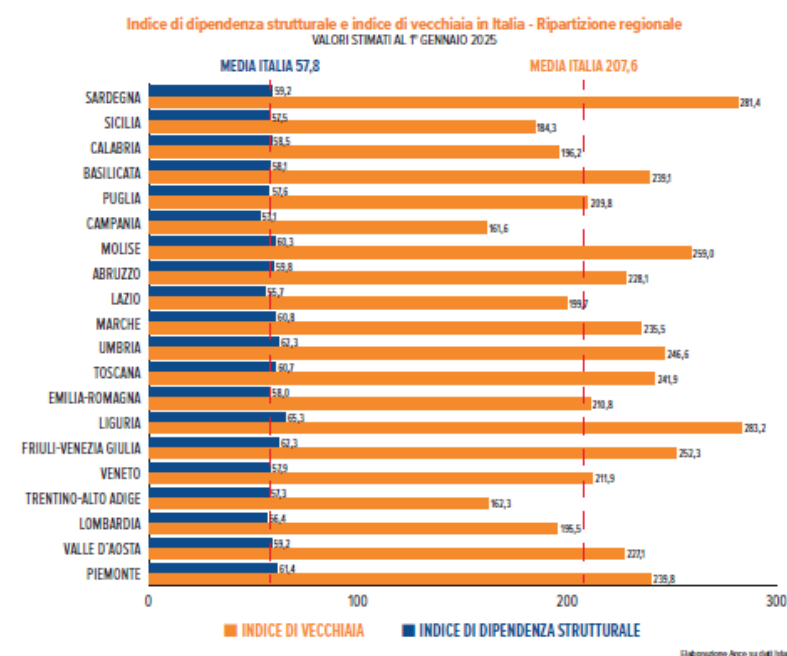
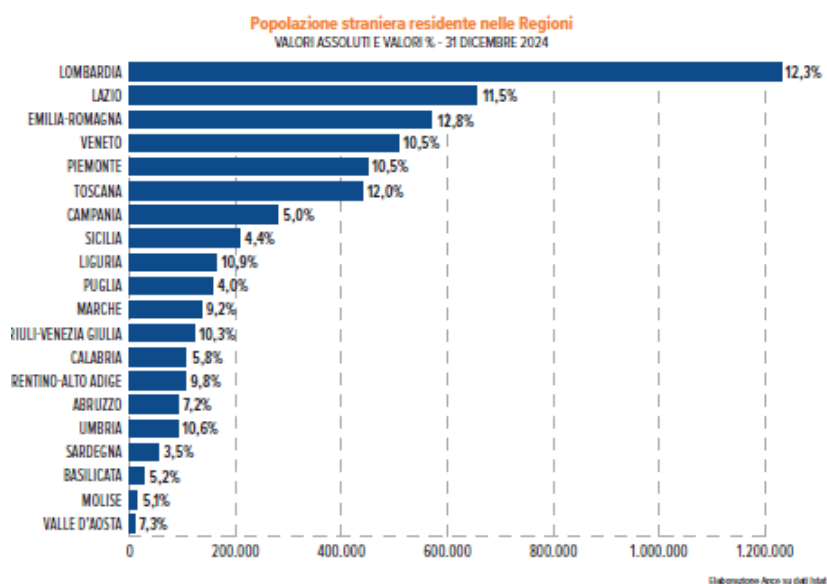
L'analisi delle strutture familiari conferma, infatti, la tendenza, in atto da decenni, di una progressiva semplificazione nella dimensione e nella composizione delle famiglie, con un forte incremento delle famiglie unipersonali ed un costante aumento delle coppie senza figli e delle famiglie monogenitori, in prevalenza madri sole. Nel biennio 2023-2024 più di un terzo delle famiglie è formato da una persona sola (il 36,2%), mentre 20 anni fa questa tipologia rappresentava un quarto delle famiglie (25,5%).

Nel 2024 le nascite si attestano a quota 370mila, registrando una diminuzione sul 2023 del 2,6%. Calano anche i decessi ma la crescita naturale, ovvero la differenza tra nascite e decessi, è sempre fortemente negativa (-281mila unità).

La crescita naturale nel 2024 (dati provvisori) presenta una dinamica negativa in tutte le regioni. Il dato migliore lo registra il Trentino-Alto Adige (-1,4 per mil le) e la Liguria registra il peggiore (-8,4 per mille); la media nazionale del tasso di crescita naturale è pari a -4,8 per mille.

La **popolazione straniera** residente in Italia al 31 dicembre 2024 è pari a 5.422.426 persone, in aumento di 169mila individui (+3,2% rispetto al 2023) e rappresenta, nella media nazionale, il 9,2% del totale dei residenti.

Il fenomeno migratorio in Italia riveste un duplice ruolo, quello di contrasto al calo demografico con un saldo migratorio che riesce quasi a compensare il saldo naturale negativo, e quello di ringiovanimento della struttura per età, con guadagni di popolazione giovane e attiva.



Il 58,3% del totale degli stranieri risiede nel Nord, il 24,4% nelle regioni del Centro e il restante 17,3% nel Mezzogiorno. L'incidenza degli stranieri sul totale della popolazione residente è molto diversa da regione a regione.

La **struttura per età**, dati Istat al 1° gennaio 2025, vede ulteriormente aumentata la componente anziana della popolazione. La popolazione over 65 anni è arrivata a rappresentare il 24,7% della popolazione totale e l'età media della popolazione è pari a 46,8 anni (nel 2021 si attestava a 45,9 anni).

L'**indice di vecchiaia**, dato dal rapporto tra la popolazione di 65 anni e oltre e quella con meno di 15 anni moltiplicato per 100 (esprime, quindi, il grado di invecchiamento della

popolazione) è negli anni notevolmente aumentato e continua a crescere arrivando a 207,6 anziani ogni cento giovani.

A livello regionale, la Liguria è la regione più anziana, seguita dalla Sardegna, dal Molise e dal Friuli-Venezia Giulia. Le regioni con le percentuali più basse di ultrasessantacinquenni sono la Campania e il Trentino-Alto Adige.

Ulteriore indicatore è rappresentato dall'**indice di dipendenza strutturale**, dato dal rapporto tra la popolazione in età non attiva (0-14 anni e 65 anni e più) e popolazione in età attiva (15-64 anni) moltiplicato per 100, un rapporto quindi che esprime il carico sociale ed economico teorico della popolazione in età attiva; valori superiori al 50 per cento indicano una situazione di squilibrio generazionale.

La media Italia è pari a 57,8, confermando la presenza di uno squilibrio fra le generazioni che risulta ancora più forte in alcune regioni del centro nord.

Le **previsioni demografiche dell'Istat** su base 1° gennaio 2023 (scenario mediano) prospettano un continuo decremento della popolazione che, nel 2043, scenderebbe a 56,4 milioni, con una perdita di più di 2,5 milioni di residenti.

La diminuzione della popolazione, nei prossimi 20 anni, sarà concentrata nel Mezzogiorno (-2,4 milioni di persone) e, in misura ridotta, nel Centro. Diversamente, nel Nord la popolazione continuerebbe a crescere ed è possibile che il percorso di crescita prosegua anche negli anni successivi al 2043, mentre per il Mezzogiorno e il Centro tale possibilità non viene contemplata da nessuno degli scenari previsionali.

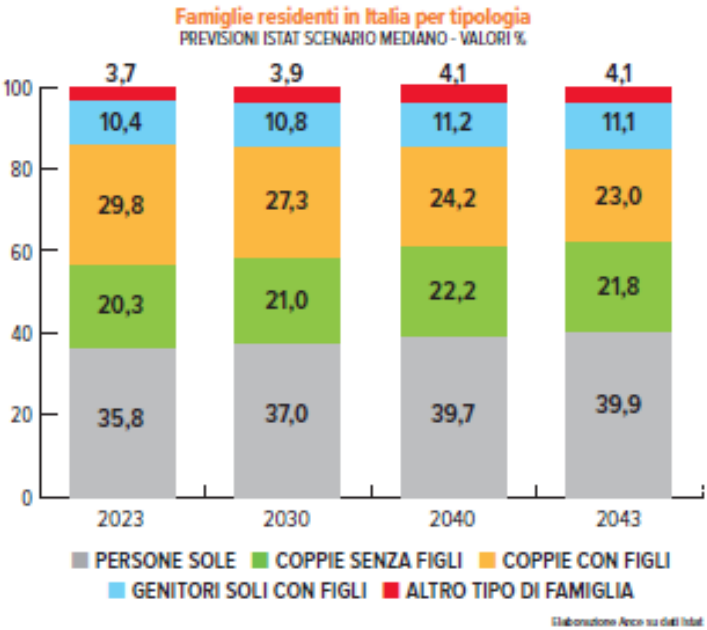
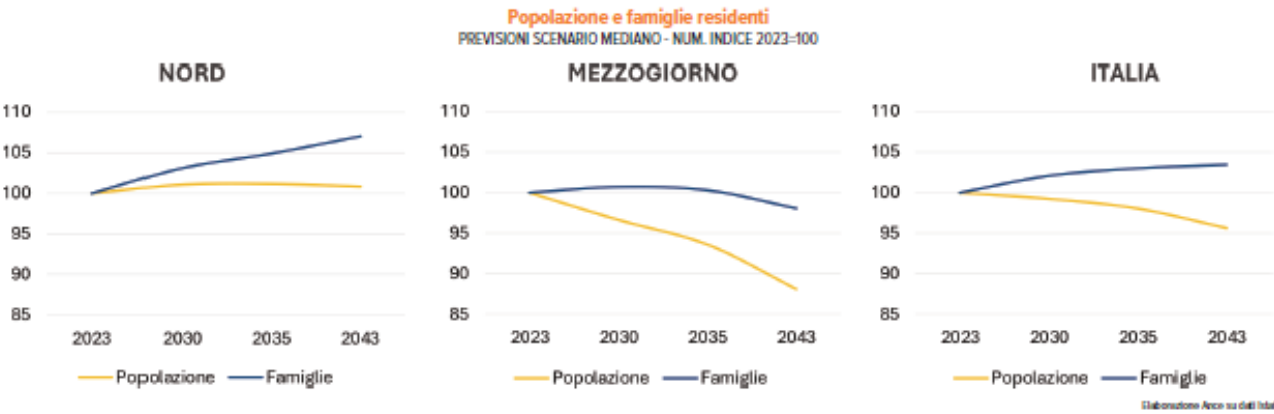
Le **famiglie** vedranno invece il loro numero aumentare di oltre 900mila unità: da 26 milioni nel 2023, arriverebbero a 26,9 milioni nel 2043 (+3,5%), ma la crescita non sarà omogenea. Anche per le famiglie, infatti, si deve rilevare un

andamento dualistico: nel Nord continueranno a crescere per tutto il periodo, diversamente, nel Sud le previsioni stimano una diminuzione delle famiglie a partire dal 2032.

Quasi il 40% delle famiglie nel 2043 sarà composto da una persona sola, pari a 10,7 milioni di persone, e di queste 6,2 milioni avranno 65 anni e più. Proseguirà, inoltre, la diminuzione delle coppie con figli. I dati demografici fanno emergere andamenti molto differenziati anche guardando ai diversi territori, evidenziando un declino demografico più intenso nelle aree periferiche e ultraperiferiche.

Nel 2023, dati Istat Censimento permanente della popolazione, ha perso popolazione il 57,8% dei comuni italiani (4.568 contro 7.900 comuni) e tale diminuzione ha interessato soprattutto i comuni fino a 5mila abitanti, che hanno perso 24.500 residenti, mentre i comuni sopra 100.000 abitanti hanno registrato nell'insieme un lieve aumento.

Questo fenomeno non avrà nei prossimi anni una intensità omogenea, ma risulterà più accentuato tra le Aree interne del Mezzogiorno che, secondo le previsioni Istat, tra solo 10 anni vedranno più del 90% dei comuni perdere popolazione (in quelle del Centro Nord la quota si attesterà intorno al 70%).



IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: LE COMPRAVENDITE E LE DIFFICOLTÀ DI ACCESSO AL BENE CASA

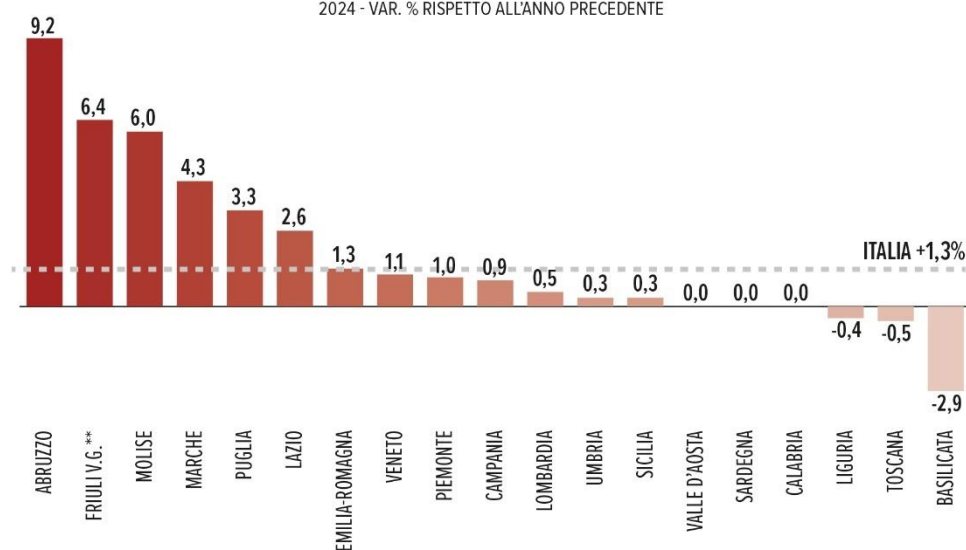


Il mercato immobiliare residenziale in Italia chiude il 2024 in positivo, dopo aver subito un forte calo dell'attività transattiva nel corso di tutto il 2023. **A conferma di ciò, i dati dell'Agenzia delle Entrate evidenziano che le compravendite abitative hanno raggiunto le 719.578 unità, in aumento del +1,3% rispetto all'anno precedente. Tuttavia, il dato di media nazionale è la sintesi di variazioni piuttosto eterogenee nei diversi mercati regionali.** Infatti, se da un lato sorprende in positivo la ripresa sperimentata in Abruzzo (+9,2%), Friuli-Venezia Giulia (+6,4%) e Molise (+6%), dall'altro l'attività transattiva si dimostra sottotono in Liguria (-0,4%) e Toscana (-0,5%). Un discorso a parte invece va fatto per la Basilicata, che dà seguito al trend negativo dello scorso anno sfiorando il -3%. **Sulla dinamica positiva del mercato immobiliare residenziale ha inciso certamente l'allentamento della politica restrittiva della BCE, che a partire da giugno 2024 ha tagliato progressivamente i principali tassi di riferimento.** Tale orientamento ha inciso positivamente sull'attività transattiva, assistita nel 41,5% dei casi dalla stipula del mutuo sull'immobile. Conferme in tal senso provengono dagli ultimi dati di Banca di Italia, secondo i quali, nel 2024, i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un aumento tendenziale del +8,1%. L'incremento delle erogazioni ha interessato quasi tutte le regioni, con un picco del +16,3%

in Valle d'Aosta e una variazione di oltre il +12% in Puglia, Abruzzo e Trentino Alto-Adige. D'altro canto, la stretta creditizia è proseguita soltanto in Molise (-1,8%), Basilicata e Friuli-Venezia Giulia (-2,3%), le uniche a manifestare un segno negativo. Alla luce di ciò, gli ulteriori tagli dei tassi operati quest'anno potrebbero dare uno slancio aggiuntivo alle compravendite abitative, rafforzando la ripresa già in atto. In questa direzione, le previsioni di Nomisma per il 2025 sono positive, con le transazioni residenziali che si attesteranno a circa 776 mila unità, un valore non molto distante dagli elevati livelli raggiunti nel 2022.

Nel corso dell'ultimo decennio, i cambiamenti demografici e sociali hanno favorito l'emersione di una nuova domanda abitativa, dove al centro è posta la funzionalità che la casa garantisce, ovvero la capacità di soddisfare le più disparate esigenze degli inquilini e la disponibilità di spazi adeguati. A ciò si aggiunga che il valore del bene casa viene commisurato anche in base ai servizi di prossimità presenti attorno ad esso, e all'accessibilità dei collegamenti con i centri nevralgici della città. In virtù di questi fattori la domanda abitativa continua ad essere sostenuta: nel 2024, secondo l'indagine multiscope dell'Istat, sono oltre 2,4 milioni le famiglie che hanno manifestato la volontà di cambiare casa (il 9,2% del totale).

COMPRAVENDITE DI UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO*
2024 - VAR. % RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE



* I dati non sono disponibili per il Trentino Alto-Adige

** I dati relativi al Friuli-Venezia Giulia non comprendono le transazioni che avvengono nelle province di Trieste e Gorizia
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate

Tale esigenza è più sentita per i nuclei residenti al Nord-ovest (11%) e al Nord-est (10,8%), aree nelle quali notoriamente sono collocati i grandi comuni caratterizzati da notevoli tensioni abitative, mentre al Sud (6,4%) e nelle Isole (6,3%) è più affievolita. Scendendo maggiormente nel dettaglio dell'indagine, emerge come le problematiche legate all'abitazione siano dovute soprattutto alle spese per il suo mantenimento (56,8% dei nuclei intervistati) e in alcuni casi all'irregolarità nella fornitura dell'acqua. Infatti, il dato di media nazionale (8,7%) è la sintesi di profonde differenze tra le regioni del Centro-Nord e quelle del Mezzogiorno, con quest'ultime che presentano difficoltà non indifferenti. In particolare, in Calabria e Sicilia la suddetta problematica è percepita da quasi il 30% delle famiglie intervistate, mentre in Lombardia e in Valle d'Aosta questa percentuale si limita ad un marginale 1,8%. D'altro canto, se si focalizza l'attenzione su una dimensione più collettiva, cioè quella legata alla qualità della vita nel quartiere, le criticità si ampliano e diventano molteplici. Su base nazionale, la questione più sentita dalle famiglie è l'inquinamento dell'aria (40,6% del totale), una caratteristica negativamente rilevante soprattutto per quelle residenti in Lombardia (57,1%) e non meno grave in Campania (48,1%) e Emilia-Romagna (46,4%). Di seguito, troviamo le difficoltà di collegamento con i mezzi pubblici (34,5% del

totale a livello nazionale), le quali sono più acute nelle regioni del Sud, su tutte Campania (53,9%), Sicilia (41,9%) e Calabria (41,4%) e meno marcate nel Nord-est, con Trentino Alto-Adige e Friuli-Venezia Giulia attorno al 25%. Infine, altrettanto importante è la problematica legata alla sporcizia delle strade, lamentata da circa il 33% degli intervistati. In tal caso, il Centro-Sud risulta maggiormente colpito, con quasi sei famiglie su dieci che nel Lazio segnalano la carenza di igiene degli ambienti circostanti l'abitazione. Ancora una volta, il Nord-est si rivela l'area più virtuosa, dove meno del 20% dei nuclei residenti evidenzia criticità. **Le sopramenzionate evidenze pongono l'accento sulla necessità di un intervento di rigenerazione urbana su larga scala, capace di rispondere alle complesse esigenze delle città moderne e dei loro abitanti.** La realizzazione di questi progetti implica un profondo processo di rinnovamento, basato su tre fattori interconnessi: la sostenibilità ambientale, con la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione degli edifici esistenti per diminuirne l'impatto carbonico, in linea con la direttiva europea "Casa Green"; la coesione sociale, attraverso la creazione di spazi comuni e luoghi di incontro che rafforzino il senso di comunità; il trasporto pubblico efficiente, garantito da mezzi moderni a basse emissioni, capaci di collegare capillarmente i quartieri e i principali centri della città.

FAMIGLIE CHE RISCOVTRANO CRITICITA' NELL'ABITAZIONE - 2024

Migliaia

Area geografica	Spese per l'abitazione troppo alte		Abitazione troppo piccola		Irregolarità nell'erogazione dell'acqua	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
Italia	15.096	56,8	3.178	12,0	2.320	8,7
Nord-ovest	4.012	54,1	807	10,9	230	3,1
Nord-est	2.822	53,8	583	11,1	181	3,5
Centro	3.102	57,4	727	13,5	330	6,1
Sud	3.451	61,0	696	12,3	832	14,7
Isole	1.709	60,2	365	12,8	747	26,3

Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

FAMIGLIE CHE RISCONTRANO CRITICITA' NEL QUARTIERE - 2024

Migliaia

Area geografica	Difficoltà nel collegamento con il trasporto pubblico		Inquinamento dell'aria		Sporcizia nelle strade	
	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie	Numero	% sul totale delle famiglie
Italia	9.173	34,5	10.782	40,6	8.676	32,7
Nord-ovest	2.267	30,6	3.694	49,8	2.188	29,5
Nord-est	1.482	28,2	2.206	42,0	986	18,8
Centro	1.889	35,0	1.908	35,3	2.192	40,6
Sud	2.437	43,1	2.104	37,2	2.128	37,6
Isole	1.099	38,7	869	30,6	1.181	41,6

Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine Multiscopo sulle famiglie: aspetti della vita quotidiana

Accanto al tema della “rigenerazione urbana”, appare ormai non più rimandabile “il problema dell’accesso alla casa”, una questione che coinvolge un numero sempre più ampio di cittadini. E un problema che non riguarda solo l’Italia ma tutta l’Europa, sebbene i paesi membri presentino situazioni di offerta abitativa molto differenziate. Tuttavia, gli alti costi di accesso alle abitazioni e la loro dinamica in aumento degli ultimi anni hanno spinto le autorità comunitarie ad affrontare il tema. Infatti, le grandi difficoltà di accesso al mercato immobiliare non si riscontrano solo per le famiglie a basso reddito, ma anche per i nuclei familiari il cui reddito, pur eccedendo i limiti per l’accesso agli alloggi popolari, risulta insufficiente per soddisfare le richieste economiche del mercato libero (c.d. fascia grigia). **In tal senso, il Centro Studi dell’ANCE ha sviluppato un indice di accessibilità, che si propone di misurare la quota di reddito disponibile che le famiglie devono destinare al pagamento delle rate del mutuo per l’acquisto di un’abitazione.**¹

Dalle elaborazioni emerge che per le famiglie meno abbienti, ovvero i nuclei caratterizzati da una disponibilità inferiore al primo quintile del reddito (fino a 15mila euro, il dato medio nazionale), l’acquisto della casa sia in media economicamente insostenibile. Infatti, il valore dell’indice supera abbondantemente la soglia di

sostenibilità del 30% e raggiunge quota 38,8% nella media dei capoluoghi. Il dato più elevato è ad appannaggio di Milano (82,9%), con Roma (61,4%) e Firenze (61%) distaccate di oltre 20 punti percentuali. Le più importanti città del Nord, come Bologna (57,6%), Venezia (54,6%) e Torino (40,8%) sono ugualmente precluse, e allo stesso tempo, tale fenomeno non risparmia neanche le grandi municipalità del Sud, che presentano un’incidenza abbondantemente superiore al 30%. A conferma di ciò, Napoli e Salerno sfiorano il 60%, mentre a Cagliari, Bari e Palermo il rapporto rata-reddito è compreso tra il 45% e il 50%. La situazione migliora, ma solo relativamente, con riferimento alle famiglie della c.d. fascia grigia (secondo quintile di reddito – da 15mila a 24mila euro il dato nazionale), per le quali l’indice in media si colloca al 24,9%. Tuttavia, il problema dell’accessibilità persiste nei principali centri metropolitani, che in virtù del loro maggiore dinamismo economico, risultano fortemente attrattivi per i lavoratori, sebbene l’offerta abitativa rimanga inadeguata alle nuove necessità. Milano (54,1%), ancora una volta, è il capoluogo che richiede il più alto sforzo economico, seguita da Napoli e Firenze con un indicatore che si attesta al 41%.

Tra le altre grandi città, si osserva come l’incidenza per Venezia, Bologna e Roma è compresa tra il 36% e il 38%, mentre risulta

¹ L’indice è definito dal rapporto tra la rata del mutuo (funzione del prezzo di compravendita dell’immobile, della durata del finanziamento e del tasso annuo nominale applicato all’importo dello stesso) e il reddito disponibile delle famiglie al netto dei fitti figurativi. Nel dettaglio per la stima dei prezzi delle abitazioni si è fatto ricorso alla banca dati OMI dell’Agenzia delle Entrate, mentre per il calcolo del tasso di interesse sono stati utilizzati i dati di CRIF.

Parallelamente, il reddito disponibile al netto dei fitti figurativi è stato ottenuto dai dati sull’indagine sui bilanci delle famiglie italiane della Banca d’Italia, attribuendo alle famiglie meno abbienti il livello di reddito associato al primo quintile su base regionale, e a quelle della c.d. fascia grigia il secondo. Per questioni di omogeneità, tutte le variabili oggetto della simulazione sono riferite all’anno 2022.

leggermente più bassa, ma pur sempre sopra la soglia critica, a Bari e Cagliari (31%). **Alla luce di ciò, per molte famiglie l'acquisto di un'abitazione è, nella realtà, impossibile e l'unica soluzione concreta rimane rivolgersi al mercato dell'affitto. Vista la crescente tensione in questo segmento, il Centro Studi dell'Ance ha ritenuto opportuno calcolare un indice di accessibilità anche per le locazioni**, ottenuto dal rapporto tra il canone annuo sostenuto per l'affitto di un immobile "tipo" (da 80mq) e il reddito disponibile della famiglia². Analogamente alla proprietà, anche le locazioni residenziali comportano un esborso economico notevole per le famiglie meno abbienti (fino a 15mila euro il dato medio nazionale), con l'indice che raggiunge il 36,1% nella media dei capoluoghi.

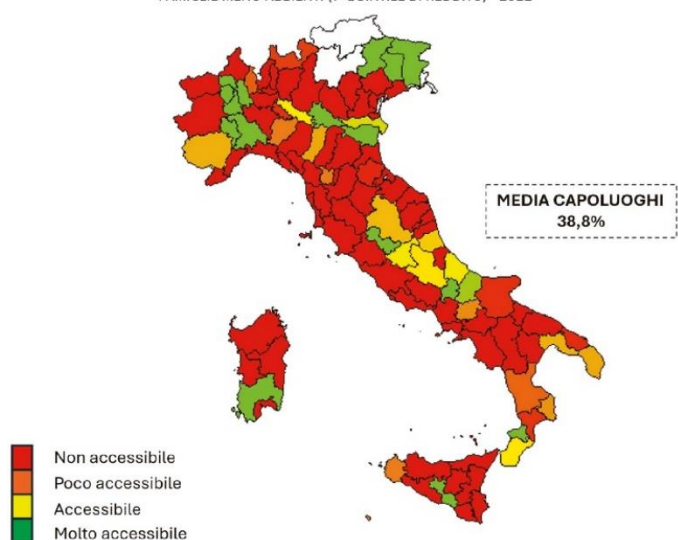
La città con il rapporto canone-reddito più elevato in assoluto è Milano (70,8%), che lascia alle spalle Roma (62,4%) e Firenze (59,2%). Altrettanto problematica, sebbene meno grave, è la situazione nelle principali metropoli del Nord, quali Venezia (49%), Bologna (44,7%) e Torino (37,5%). Per ciò che riguarda il Mezzogiorno, Napoli (50,2%) e Salerno (45,9%) si confermano inaccessibili anche dal lato della locazione, e lo stesso vale per Palermo, Cagliari e Bari, che si collocano attorno al 45%. D'altro canto, per le famiglie appartenenti alla "fascia grigia" (secondo quintile di reddito – redditi compresi tra i 15mila e i 24mila euro a livello nazionale), si osserva come la media dell'indice dei capoluoghi restituisca un dato meno allarmante: 23,2%. Questo valore di piena accessibilità, però, non si riscontra nei grandi centri metropolitani, oramai divenute proibitive anche a causa dell'esplosione del fenomeno degli affitti brevi. Infatti, per locare un immobile a Milano, una famiglia deve destinare quasi il 50% del suo reddito, mentre per Firenze e Roma tale quota è del 40%. Altrettanto critica è la situazione a Napoli e a Venezia, mentre raggiunge livelli di guardia a Cagliari e Palermo, con valori prossimi al 30%.

L'accessibilità alla casa rappresenta, pertanto, una criticità molto rilevante, come confermano i dati sopra esposti. Inoltre, le difficoltà di

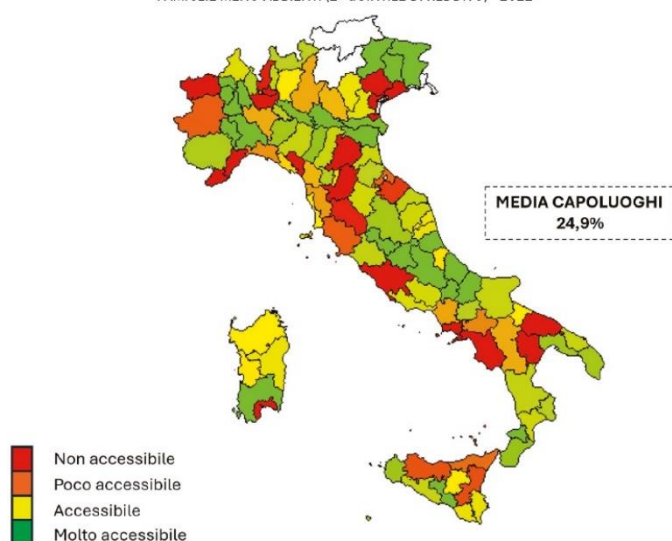
accesso alla casa rappresentano anche un vincolo alla mobilità della forza lavoro e di altre categorie fragili (come gli studenti), andando pertanto a incidere negativamente sulle potenzialità di sviluppo dell'intera economia. In questa direzione Ance e Confindustria hanno elaborato un documento di proposte per individuare soluzioni abitative accessibili per i lavoratori e per le famiglie. Le proposte mirano a semplificare le procedure urbanistiche e amministrative, riducendo così i tempi necessari per ottenere permessi e approvazioni. Inoltre, si punta a facilitare i cambi di destinazione d'uso e ad accelerare l'inizio dei lavori di costruzione o di ristrutturazione di immobili dismessi. Le proposte includono anche incentivi per le aziende che contribuiscono ai costi di affitto dei dipendenti e per chi costruisce o gestisce immobili destinati alla locazione o alla vendita a prezzi accessibili. Infine, si prevede lo sviluppo di strumenti finanziari e garanzie per minimizzare i rischi d'investimento e indirizzare il risparmio verso progetti immobiliari di pubblica utilità, migliorando così la qualità della vita nelle aree interessate.

² Ai fini del calcolo, le variabili prese a riferimento sono: canoni di affitto (contratti ordinari transitori e di lungo periodo) per i capoluoghi di provincia ricavati da elaborazioni sulla banca dati delle locazioni immobiliari

dell'Agenzia delle Entrate; redditi disponibili al netto dei fitti figurativi su base regionale ottenuti dall'indagine sui bilanci delle famiglie della Banca d'Italia.

INDICE DI ACCESSIBILITÀ DEI CAPOLUOGHI* - ACQUISTO ABITAZIONE
 FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1° QUINTILE DI REDDITO) - 2022


* I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)
 Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

INDICE DI ACCESSIBILITÀ DEI CAPOLUOGHI* - ACQUISTO ABITAZIONE
 FAMIGLIE MENO ABBIENTI (2° QUINTILE DI REDDITO) - 2022


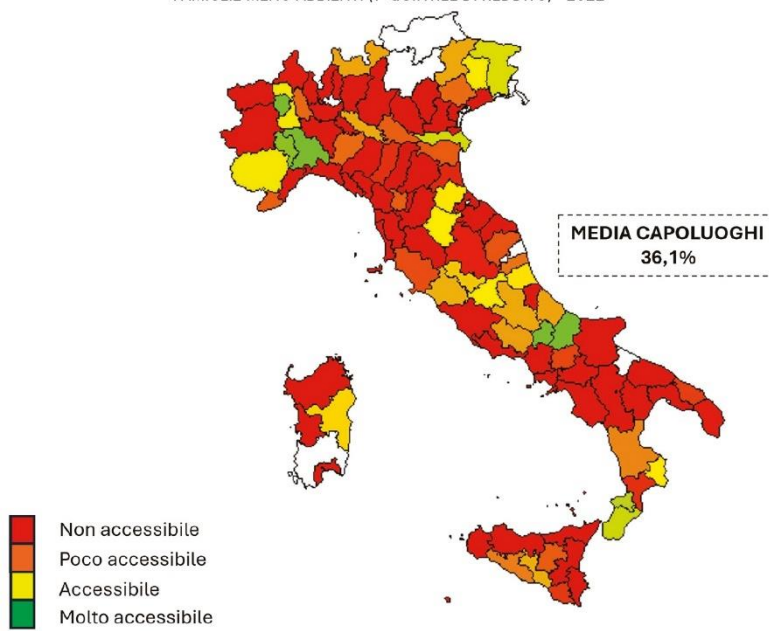
* I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)
 Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate, Banca di Italia e CRIF

FOCUS CITTA' METROPOLITANE:

Il Centro Studi Ance, nell'analizzare il disagio abitativo, un fenomeno che si riscontra maggiormente nei grandi centri urbani della penisola, ha ritenuto opportuno elaborare anche un indice di accessibilità per le 14 città metropolitane e i loro rispettivi comuni. L'indicatore è riferito esclusivamente all'acquisto dell'abitazione, non essendo disponibili dati sui canoni di locazione a livello comunale. In sintesi, dall'analisi effettuata emergono alcune caratteristiche comuni a tutte le città metropolitane. Infatti, partendo dalle famiglie appartenenti al primo quintile di reddito, risulta evidente come **l'accesso all'abitazione di proprietà è precluso non solo nel comune metropolitano, ma anche in buona parte dei centri dell'hinterland**, soprattutto in quelli dotati di migliori servizi pubblici. Invece, focalizzando l'attenzione sulle famiglie appartenenti alla "fascia grigia" (secondo quintile di reddito), si nota come il problema della sostenibilità economica risulti circoscritto solo a quei comuni dell'area metropolitana che presentano determinate peculiarità: una adeguata infrastruttura di collegamento con il capoluogo o una spiccata vocazione turistico-commerciale.

INDICE DI ACCESSIBILITÀ DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

FAMIGLIE MENO ABBIENTI (1° QUINTILE DI REDDITO) - 2022**

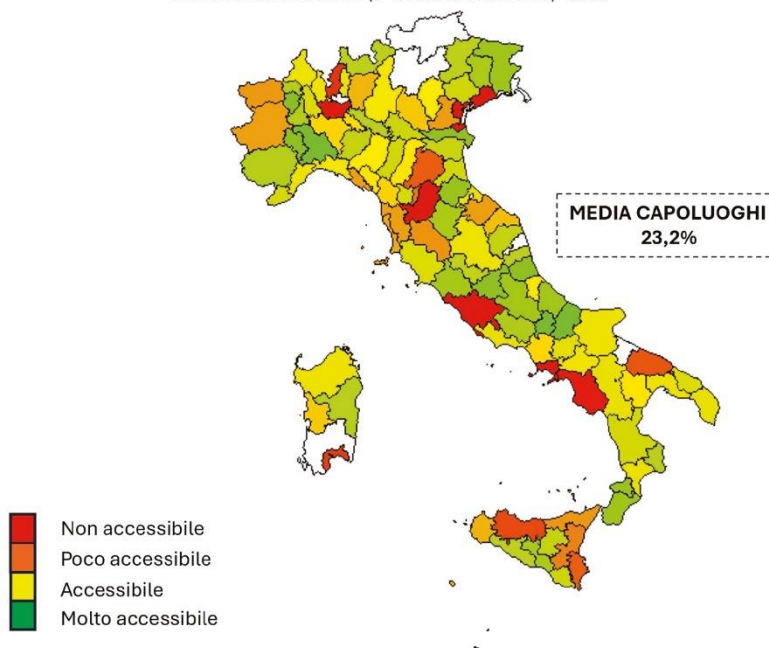


* I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)

** I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate e Banca di Italia e CRIF

INDICE DI ACCESSIBILITÀ DEI CAPOLUOGHI* - LOCAZIONE

FAMIGLIE MENO ABBIENTI (2° QUINTILE DI REDDITO) - 2022**



* I capoluoghi delle province del Trentino-Alto Adige, di Gorizia e Trieste non sono compresi (catasto tavolare)

** I dati per i capoluoghi della BAT, Sud Sardegna, Fermo e Monza-Brianza non sono disponibili
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate e Banca di Italia e CRIF

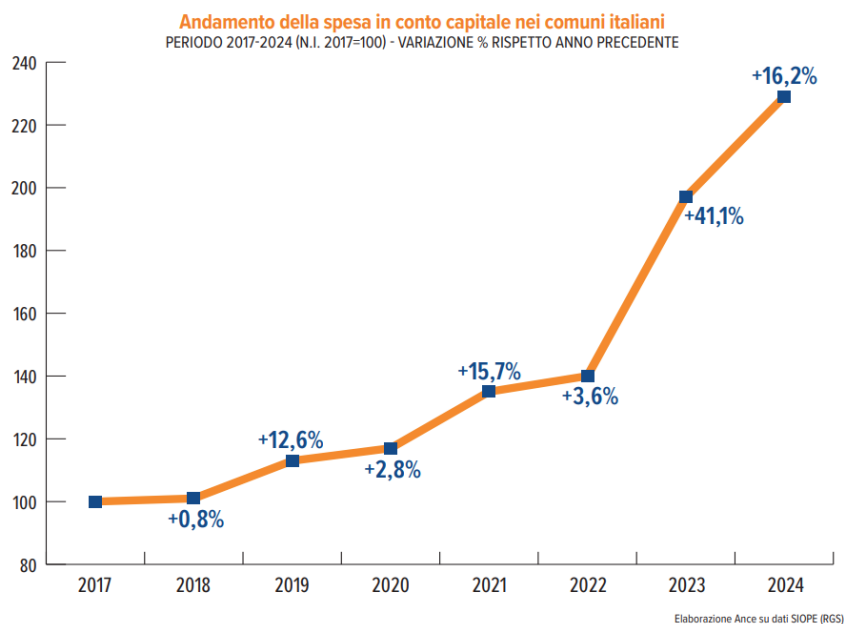
I LAVORI PUBBLICI



GLI INVESTIMENTI PUBBLICI

Nel 2024 gli investimenti in opere pubbliche hanno registrato un significativo aumento, con una crescita del 21% in termini reali rispetto all'anno precedente. Questo slancio ha consentito di riportare i livelli produttivi del settore ai valori pre-crisi del 2008. Il principale

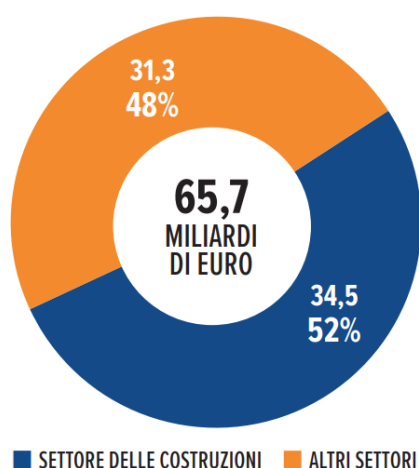
fattore trainante di questa dinamica è stato l'avvio concreto degli investimenti previsti dal PNRR, molti dei quali sono entrati nella fase esecutiva proprio nel corso dell'anno.



Con riferimento agli enti locali, si segnala l'andamento della spesa in conto capitale dei comuni che, secondo i dati della Ragioneria Generale dello Stato, ha registrato un **incremento del +16,2% rispetto all'anno precedente.**

L'aumento della spesa in conto capitale ha coinvolto tutte le aree territoriali del Paese, con incrementi significativi nel Centro (+25,4%), nel Nord (+17,7%) e nel Mezzogiorno (+10,2%), confermando la generalizzazione del fenomeno a livello nazionale. Tra le regioni, spiccano per gli aumenti particolarmente rilevanti il Molise (+42,2%), l'Umbria (+36,4%) e l'Abruzzo (+30,4%) nel Centro-Sud, mentre nel Nord si segnalano il Veneto (+27,4%) e il Trentino-Alto Adige (+26,8%). Anche il Lazio (+27,6%) e la Toscana (+23,2%) contribuiscono in modo consistente al trend espansivo.

Questo risultato consolida un trend di crescita avviato nel 2017 e fortemente accelerato nel biennio 2023-2024, durante il quale la spesa per investimenti dei comuni è aumentata complessivamente del 64%, sostenuta dal contributo del PNRR e dalla conclusione della programmazione dei fondi strutturali 2014-2020. I dati del primo trimestre 2025 confermano la prosecuzione di questa dinamica espansiva, con una crescita della spesa per investimenti pari al +10,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

PNRR: spesa totale al 28 febbraio 2025
MLD DI EURO E INC. %

Elaborazione Ance su dati Italia Domani

In merito all'attuazione del PNRR, secondo la Sesta Relazione sullo stato di attuazione del PNRR (marzo 2025), al 31 dicembre 2024 risultano spesi 64 miliardi di euro, pari al 33% delle risorse disponibili del Dispositivo per la Ripresa e la Resilienza. Tale dato è stato aggiornato a 65,7 miliardi al 28 febbraio 2025, secondo gli open data di Italia Domani.

La relazione del Governo conferma la buona performance degli investimenti in costruzioni rispetto alle altre misure del Piano, evidenziando come le opere pubbliche abbiano inciso in misura determinante sull'avanzamento complessivo della spesa del PNRR.

Oltre la metà della spesa sostenuta – circa il 52%, corrispondente a 34,5 miliardi di euro – è riconducibile a interventi di diretto interesse per il settore delle costruzioni. Tra questi, circa 14 miliardi sono ascrivibili al Superbonus, che si conferma l'unica misura di investimento del Piano già completamente realizzata. I restanti 20,5 miliardi riguardano principalmente infrastrutture ferroviarie e opere promosse da enti locali, in particolare interventi di edilizia scolastica.

Un ruolo chiave è stato svolto da **Rete Ferroviaria Italiana (RFI)**, soggetto attuatore della Missione 3 “Infrastrutture per una mobilità sostenibile”, che ha ricevuto oltre 24 miliardi di euro di fondi PNRR. Nel 2024, RFI ha registrato una spesa per investimenti pari a 9,1 miliardi, con un aumento del 16% rispetto al 2023. Tra i cantieri più rilevanti figurano quelli dell'Alta Velocità/Alta Capacità Verona–Venezia, Brescia–Verona, Napoli–Bari e il Terzo Valico dei Giovi. Complessivamente, i lavori aggiudicati da RFI tra il 2022 e il 2024 superano i 38 miliardi di euro.

Anche **ANAS** ha registrato un incremento dell'attività nel 2024, con una crescita degli investimenti tecnici pari al 13%. La firma del Contratto di Programma 2021–2025 tra MIT e ANAS ha inoltre sbloccato 6 miliardi aggiuntivi, già previsti dalle leggi di bilancio 2023 e 2024.

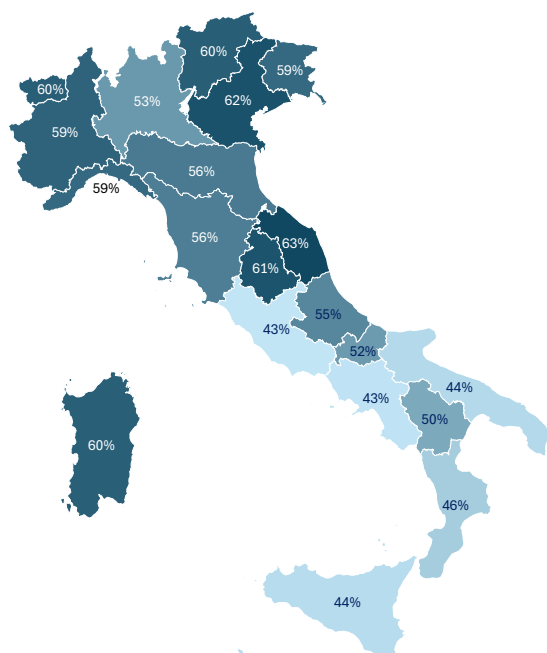
Dal punto di vista procedurale, il Piano ha beneficiato dell'approccio “performance-based”, che ha accelerato l'allocazione delle risorse e migliorato i processi decisionali. I dati ANAC e Italia Domani indicano che il 76% delle gare PNRR risulta affidato, con punte dell'85% per le gare bandite nel 2021 e 2022.

Il monitoraggio condotto dall'ANCE sull'attuazione operativa del PNRR nel settore delle costruzioni si è basato sui dati raccolti dal Sistema delle Casse Edili tramite la piattaforma **CNCE_EdilConnect**³, utilizzata per il rilascio del **certificato di congruità della manodopera** previsto dal Decreto del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali n. 143/2021. L'analisi ha riguardato le **gare per lavori pubblici finanziate, in tutto o in parte, dal PNRR e pubblicate tra il 1° novembre 2021 e gennaio 2025**.

Secondo i dati disponibili, risultano **12.115 cantieri aperti o conclusi**, equivalenti al **51% del numero totale delle gare** per lavori PNRR bandite nel periodo considerato.

³ La banca dati è operativa dal 1° novembre 2021 e da aprile 2023 è obbligatorio l'inserimento del CUP e dei CIG. L'analisi ha riguardato i CIG lavori, finanziati in tutto o in parte con fondi PNRR, pubblicati a partire dal 1° novembre 2021 e fino a marzo 2024, di importo pari o superiore a 40.000 euro. Si tratta di circa 31.500 CIG, per circa 60,3

miliardi di investimenti, comprensivi dei progetti che a seguito della revisione sono usciti dal Piano. Con riferimento agli Accordi quadro e alle convenzioni, sono stati considerati solo quelli «discendenti», ovvero le adesioni, in modo da evitare doppie imputazioni di valori e consentire, laddove possibile, la ripartizione territoriale.

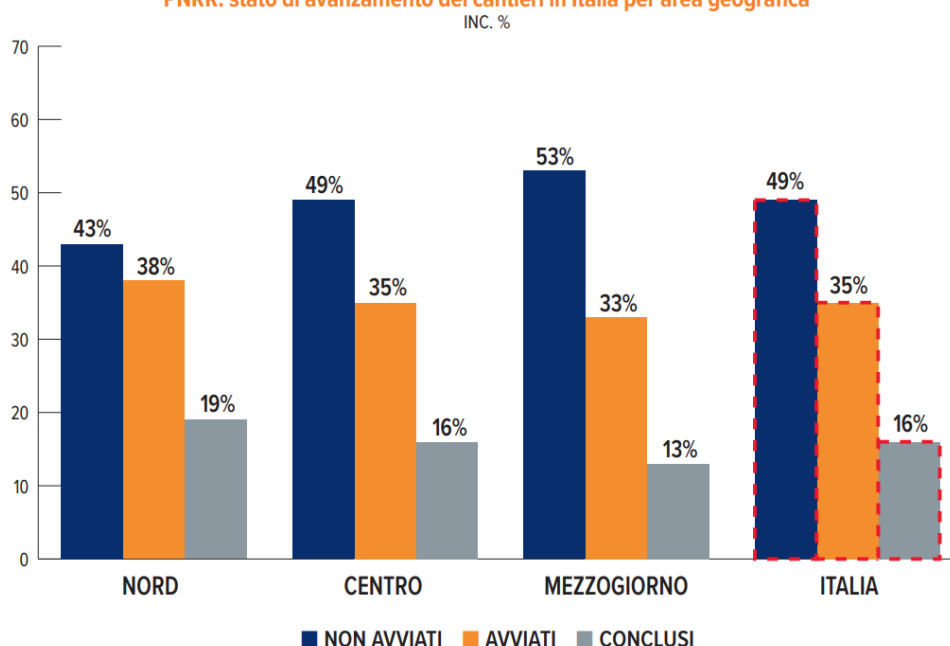
PNRR: RIPARTIZIONE REGIONALE DEI CANTIERI AVVIATI O CONCLUSI PER LAVORI PUBBLICI

L'analisi condotta dall'ANCE, articolata anche su base territoriale, evidenzia **ritardi più marcati nel Mezzogiorno**, dove le opere in corso o ultimate rappresentano solo il **46%** di quelle bandite, contro il **57% del Nord** e il **51% del Centro**. Il divario si accentua ulteriormente per i cantieri di **dimensione maggiore (oltre 20 milioni di euro)**: nel Sud, solo il **40%** di questi risulta attivo o concluso, contro il **52% nel Nord** e il **47% al Centro**.

Questi dati, seppur parziali, restituiscono un quadro in cui la fase realizzativa del Piano è ancora in evoluzione, con differenziali territoriali significativi e un'incidenza limitata, finora, dei cantieri effettivamente portati a termine rispetto al valore complessivo degli appalti pubblici PNRR.

Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento febbraio 2025

Con tecnologia Bing
© GeoNames, Microsoft, TomTom

PNRR: stato di avanzamento dei cantieri in Italia per area geografica

Il dato non include le gare transregionali né quelle per le quali la localizzazione non è determinabile.
Elaborazione Ance su dati CNCE_Edilconnect, aggiornamento febbraio 2025

La Sesta Relazione del Governo evidenzia come le grandi opere ferroviarie rappresentino uno dei principali ambiti critici nell'attuazione del PNRR. Le difficoltà riscontrate sono legate

soprattutto alla complessità degli iter autorizzativi e alla presenza di interferenze tecniche, che rendono difficile rispettare le tempistiche vincolanti imposte dal Piano.

I FONDI PER IL RIEQUILIBRIO TERRITORIALE

Fondi strutturali europei 2021-2027: avanzamento dei programmi FESR e FSE in Italia al 31 dicembre 2024

VALORI IN MILIONI DI EURO

	TOTALE					FESR					FSE				
	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%	Risorse programmate	Impegnate	%	Spese	%
Regioni	48.378,6	8.383,2	17,3%	2.770,0	5,7%	32.825,2	4.436,0	13,5%	1.278,1	3,9%	15.553,4	3.947,2	25,4%	1.491,9	9,6%
Ministeri*	24.364,1	4.025,2	16,5%	618,6	2,5%	11.277,6	2.055,4	18,2%	578,3	5,1%	13.086,5	1.969,8	15,1%	40,3	0,3%
TOTALE	72.742,7	12.408,4	17,1%	3.388,6	4,7%	44.102,8	6.491,4	15%	1.856,4	4,2%	28.639,9	5.917,0	20,7%	1.532,3	5,4%

* al netto di FEAMPA e JTF

Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Accanto al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), **la programmazione 2021-2027 dei fondi strutturali europei** rappresenta l'altro elemento cardine per le politiche infrastrutturali italiane. Il loro ruolo sarà centrale, non solo rispetto all'obiettivo di ridurre i divari territoriali che caratterizzano il Paese, ma anche per affrontare le sfide della transizione verde e digitale.

Per il ciclo di programmazione 2021-2027, l'Italia può contare su 74,94 miliardi di euro, di cui 42,69 di provenienza europea, tra fondi FESR, FSE+, JTF e FEAMPA. Tali risorse sono gestite attraverso 49 programmi operativi, di cui:

- 11 di competenza delle Amministrazioni centrali;
- 38 di competenza delle Amministrazioni regionali / Province Autonome.

Senza considerare i 2,2 miliardi relativi al Just Transition Fund (JTF) e al Fondo per gli Affari Marittimi e l'Acquacoltura (FEAMPA), per il ciclo di programmazione 2021-2027, l'Italia ha a

disposizione circa 72,7 miliardi tra FESR e FSE+.

Sulla base dei dati della Ragioneria Generale dello Stato⁴, aggiornati **al 31 dicembre 2024**, **le risorse impegnate del Fondo Europeo per lo Sviluppo Regionale (FESR) e del Fondo Sociale Europeo Plus (FSE+) raggiungono il 17,1%, mentre la spesa effettiva si ferma al 4,7%.**

L'avanzamento del ciclo di programmazione 2021-2027 evidenzia come l'attuazione dei programmi sia ancora in una fase iniziale. Questa difficoltà nell'avvio è evidente dai dati di monitoraggio, sia per le regioni sia per i ministeri. Tuttavia, le regioni mostrano un avanzamento leggermente superiore rispetto ai ministeri in termini di programmazione (17,3% contro il 16,5% dei ministeri) e in termini di spesa (5,7% contro il 2,5% dei ministeri).

In particolare, per i fondi FESR, che rivestono un ruolo prioritario per le misure legate al settore delle costruzioni, la spesa si mantiene al 4,2%, con il 3,9% per le regioni e il 5,1% dei ministeri, segnalando un ritardo significativo nell'effettiva attivazione delle risorse.

⁴ Dati del Sistema Nazionale di Monitoraggio (SNM), gestito dall'Ispettorato Generale per i Rapporti finanziari con l'Unione Europea (IGRUE) nell'ambito del

Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato - Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Avanzamento dei programmi regionali (FESR e FSE+) al 31 dicembre 2024

VALORI IN MILIONI DI EURO

Programmi regionali	Risorse programmate (A)	Impegni (B)	Pagamenti (C)	% Avanzamento (B/A)	% Avanzamento (C/A)
ABRUZZO	1.087,65	165,28	24,35	15,20%	2,24%
BASILICATA	983,05	17,96	0,32	1,83%	0,03%
CALABRIA	3.059,75	132,28	70,25	4,32%	2,30%
CAMPANIA	6.973,13	722,31	261,36	10,36%	3,75%
EMILIA-ROMAGNA	2.048,43	1.118,84	268,85	54,62%	13,12%
FRIULI-VENEZIA GIULIA	738,63	226,41	68,09	30,65%	9,22%
LAZIO	3.419,83	622,36	241,21	18,20%	7,05%
LIGURIA	1.087,53	413,44	177,67	38,02%	16,34%
LOMBARDIA	3.507,36	1.007,26	431,60	28,72%	12,31%
MARCHE	881,81	353,04	79,18	40,04%	8,98%
MOLISE	402,49	2,27	0,00	0,56%	0,00%
PA BOLZANO	396,57	253,18	28,66	63,84%	7,23%
PA TRENTO	340,67	85,99	30,81	25,24%	9,04%
PIEMONTE	2.812,43	850,32	341,90	30,23%	12,16%
PUGLIA	5.577,27	554,26	218,56	9,94%	3,92%
SARDEGNA	2.325,06	131,80	47,07	5,67%	2,02%
SICILIA	7.374,54	376,32	162,04	5,10%	2,20%
TOSCANA	2.312,47	606,02	89,54	26,21%	3,87%
UMBRIA	813,36	81,60	17,47	10,03%	2,15%
VALLE D'AOSTA	174,05	33,95	6,66	19,51%	3,82%
VENETO	2.062,58	628,33	204,44	30,46%	9,91%
SUBTOTALE REGIONI	48.378,63	8.383,20	2.770,03	17,3%	5,7%
DI CUI CENTRO-NORD	20.595,71	6.280,73	1.986,08	30,5%	9,6%
DI CUI MEZZOGIORNO	27.782,92	2.102,48	783,95	7,6%	2,8%

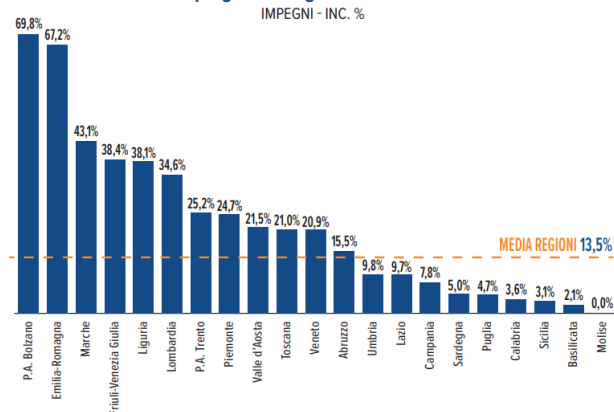
Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

A livello regionale, il **Centro-Nord registra risultati migliori rispetto al Sud, sia in termini di programmazione sia di spesa**: l'impegno delle risorse raggiunge il 30,5% nelle regioni centro settentrionali, contro il 7,6% al Sud, mentre i pagamenti si attestano rispettivamente al 9,6% e al 2,8%.

Sempre a livello regionale, i dati riferiti ai fondi FESR confermano la distanza tra le regioni del Centro-Nord e quelle del Mezzogiorno. Con riferimento agli impegni, le regioni del Centro-Nord, al 31 dicembre 2024, hanno

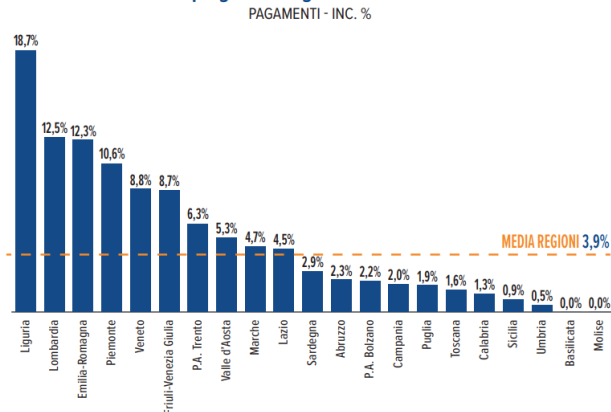
programmato il 29,6% dei fondi, quelle del Mezzogiorno solo il 5,1%. In testa alla classifica la Provincia Autonoma di Bolzano (69,8%) e l'Emilia-Romagna (67,2%).

**Fondi strutturali europei 2021-2027:
avanzamento dei programmi regionali FESR al 31 dicembre 2024**
IMPEGNI - INC. %



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

**Fondi strutturali europei 2021-2027:
avanzamento dei programmi regionali FESR al 31 dicembre 2024**
PAGAMENTI - INC. %



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

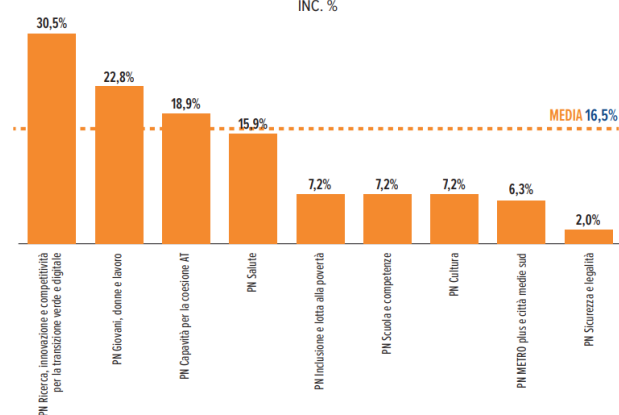
Una dinamica analoga, sebbene su livelli molto più bassi, si riscontra sulla spesa: le regioni del Centro-Nord segnano un avanzamento in termini di pagamenti pari all'8,3%, nettamente superiore all'1,6% del Sud e alla media nazionale del 3,9%. Spiccano la Liguria, con una spesa del 18,7%, la Lombardia con il 12,5% e l'Emilia-Romagna con il 12,3%. All'estremo opposto il Molise e la Basilicata, che presentano una spesa nulla, precedute da Umbria e Sicilia, rispettivamente con lo 0,5% e lo 0,9% di spesa.

Le difficoltà nell'avvio dei programmi emergono chiaramente anche dall'analisi dei dati di monitoraggio dei Programmi Nazionali (PN),

con poche significative eccezioni. Tra queste, il solo PN Ricerca, Innovazione e Competitività per la Transizione Verde e Digitale registra un livello di attuazione di rilievo, con impegni pari a oltre il 30% delle risorse programmate e una spesa corrispondente al 7,4%.

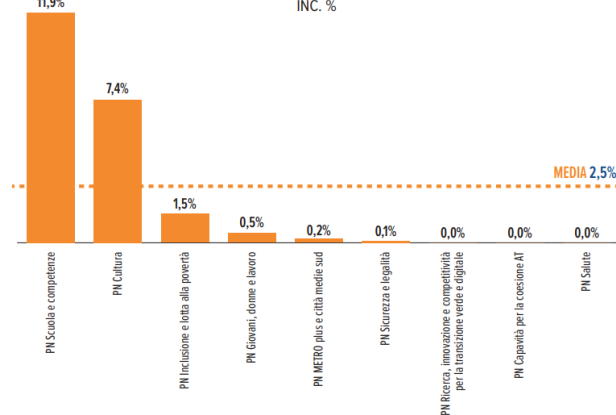
Complessivamente, i Programmi Nazionali presentano un livello medio di risorse impegnate pari al 16,5% e di risorse spese del 2,5%. Tutti i programmi, ad eccezione del PN Capacità per la Coesione e del PN Ricerca e Innovazione, presentano un livello di spesa inferiore all'1%.

**Stato di attuazione dei programmi nazionali 2021-2027 (FESR e FSE+)
al 31 dicembre 2024 - Impegni**
INC. %



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

**Stato di attuazione dei programmi nazionali 2021-2027 (FESR e FSE+)
al 31 dicembre 2024 - Pagamenti**
INC. %



Elaborazione Ance su dati Ragioneria Generale dello Stato

Dai dati disponibili sull'attuazione degli interventi finanziati con fondi europei emerge la necessità di un significativo rafforzamento dell'azione amministrativa per garantire il rispetto della prima scadenza utile per la verifica dei target di spesa, fissata **al 31 dicembre 2025**.

A tal fine, a livello nazionale è stato adottato il **Decreto Coesione (DL 60/2024)**, che prevede la riprogrammazione delle risorse europee 2021-2027 in coordinamento con il PNRR, orientando i fondi verso **interventi strategici** nei settori: risorse idriche, dissesto idrogeologico, ambiente, gestione dei rifiuti,

trasporti sostenibili, energia, sviluppo sostenibile e transizioni verde e digitale.

Il decreto introduce un sistema di **monitoraggio rafforzato**, con la pubblicazione di report semestrali, incentivi per le amministrazioni virtuose e **poteri sostitutivi** in caso di mancato rispetto degli obiettivi. I criteri per la selezione dei progetti includono il livello di progettazione, la complementarità con il FSC, la coerenza con le strategie nazionali (ZES Unica, Strategia per le Aree Interne) e la capacità di ridurre i divari territoriali.

Secondo fonti di stampa, le amministrazioni hanno completato l'invio dei progetti con alcuni mesi di ritardo rispetto alla scadenza originaria. Complessivamente, sono stati individuati **242 progetti prioritari, per un valore superiore a 3,7 miliardi di euro**, a fronte di una **dotazione complessiva di circa 75 miliardi**.

A livello europeo, la Commissione ha presentato una proposta di **revisione di medio termine dei Programmi Operativi 2021-2027** finanziati dai Fondi Strutturali e di Investimento, con l'obiettivo di riallineare le priorità strategiche

alle nuove sfide di carattere economico, sociale e ambientale.

La proposta include anche la possibilità di finanziare, tramite fondi strutturali, i progetti PNRR che rischiano di non essere completati entro la scadenza del Piano (agosto 2026). Si tratta di una misura utile per **evitare la perdita di risorse**, ma che potrebbe **indebolire il carattere aggiuntivo del PNRR**, necessario per stimolare la crescita economica del Paese.

Il **settore delle costruzioni** è direttamente interessato da numerosi ambiti individuati dalla Commissione Europea per la riprogrammazione. Tra questi, assume rilievo il tema **dell'emergenza abitativa**, aggravata dall'aumento dei prezzi degli immobili, dalla crescita della popolazione urbana e dalla scarsità di alloggi accessibili.

Altri ambiti rilevanti per il settore sono la **tutela delle risorse idriche, la resilienza infrastrutturale ai cambiamenti climatici e la transizione ecologica**, attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile, l'efficienza energetica e lo sviluppo delle fonti rinnovabili.