

**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.

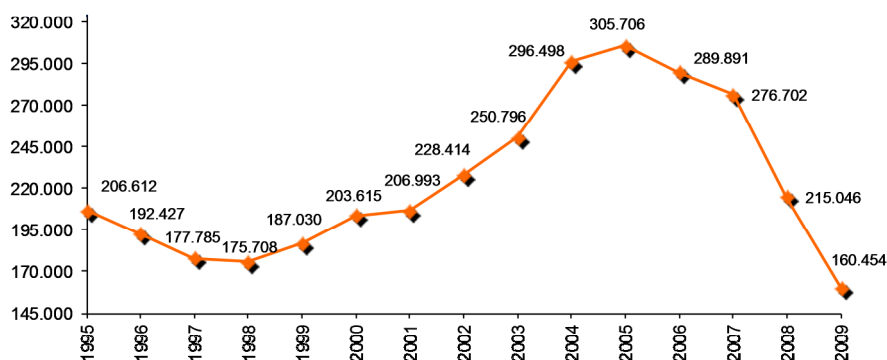
- ✓ **A livello territoriale la dinamica più negativa è nel nord est** dove il calo dei permessi raggiunge il 60% in quattro anni; nelle altre aree le flessioni sono meno intense, pur collocandosi su livelli piuttosto elevati (nord ovest -45,6%; centro -42,4%; Sud -37,9%).

**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.**

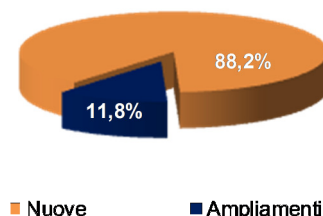
La contrazione dei permessi nel periodo 2005-2009 (-47,5%) ha coinvolto maggiormente le nuove abitazioni che subiscono un calo del 49,2%, a fronte di una flessione per gli ampliamenti del 30,4%.

**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
<b>var. % 2009/2005</b>	<b>-49,2</b>	<b>-30,4</b>	<b>-47,5</b>

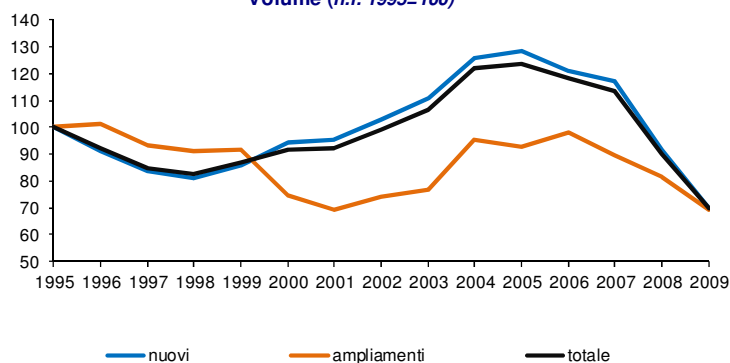
Elaborazione Ance su dati Istat

**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	
<b>Totale</b>	<b>305.706</b>	<b>289.891</b>	<b>276.702</b>	<b>215.046</b>	<b>160.454</b>	
<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
<b>Totale</b>	<b>3,1</b>	<b>-5,2</b>	<b>-4,5</b>	<b>-22,3</b>	<b>-25,4</b>	<b>-47,5</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

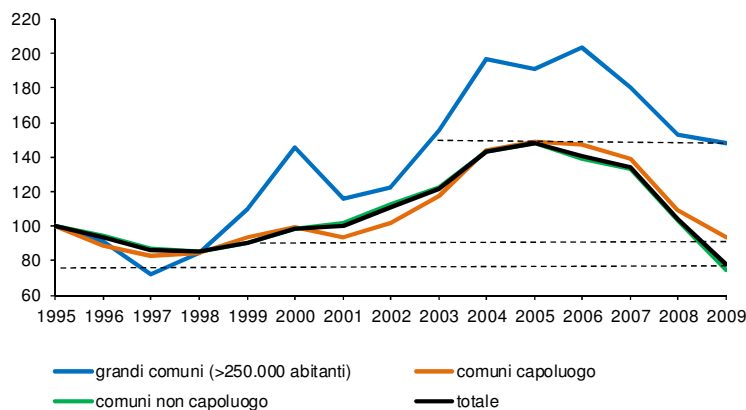
Nelle **grandi città** (>250.000 abitanti), dove si concentra il 46% del numero totale dei permessi su abitazioni nei comuni capoluogo, si registrano diminuzioni progressive dal 2007 (un anno dopo rispetto al dato di media) e, in tre anni il calo è stato del 27,2%.

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	
<b>Italia Settentrionale</b>	<b>176.052</b>	<b>162.487</b>	<b>151.826</b>	<b>109.732</b>	<b>82.387</b>	-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
<b>Italia Centrale</b>	<b>54.910</b>	<b>53.418</b>	<b>50.583</b>	<b>41.100</b>	<b>31.618</b>	-2,7	-5,3	-18,7	-23,1	-42,4
<b>Italia Meridionale ed Insulare</b>	<b>74.744</b>	<b>73.986</b>	<b>74.293</b>	<b>64.214</b>	<b>46.449</b>	-1,0	0,4	-13,6	-27,7	-37,9
<b>Totale Italia</b>	<b>305.706</b>	<b>289.891</b>	<b>276.702</b>	<b>215.046</b>	<b>160.454</b>	-5,2	-4,5	-22,3	-25,4	-47,5

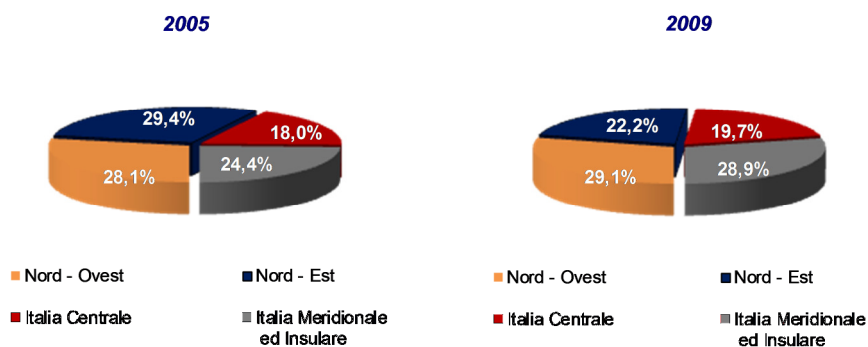
Elaborazione Ance su dati Istat

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	Var. % rispetto all' anno precedente			
		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
<b>Totale Italia</b>	<b>160.454</b>	<b>-5,2</b>	<b>-4,5</b>	<b>-22,3</b>	<b>-25,4</b>
<b>Italia Settentrionale</b>	<b>82.387</b>	<b>-7,7</b>	<b>-6,6</b>	<b>-27,7</b>	<b>-24,9</b>
<b>Nord - Ovest</b>	<b>46.760</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,2</b>	<b>-25,1</b>	<b>-24,0</b>
<b>Nord - Est</b>	<b>35.627</b>	<b>-12,8</b>	<b>-11,2</b>	<b>-30,8</b>	<b>-26,1</b>
<b>Italia Centrale</b>	<b>31.618</b>	<b>-2,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>-18,7</b>	<b>-23,1</b>
<b>Italia Meridionale ed Insulare</b>	<b>46.449</b>	<b>-1,0</b>	<b>0,4</b>	<b>-13,6</b>	<b>-27,7</b>

*Elaborazione Ance su dati Istat*