

ABITAZIONI: NUOVI INVESTIMENTI PIÙ CHE DIMEZZATI IN SEI ANNI, A FRONTE DI UNA TENUTA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO; COMPRAVENDITE IN SIGNIFICATIVO CALO; FLESSIONI CONTENUTE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI

INVESTIMENTI IN ABITAZIONI

La crisi che ha colpito il settore delle costruzioni ha avuto effetti particolarmente gravi in alcuni comparti che, tradizionalmente, hanno promosso lo sviluppo dell'intera economia nazionale. Tra questi, il comparto abitativo ha subito un vero e proprio tracollo, a causa della contemporanea manifestazione di shock senza precedenti: l'effetto combinato della prolungata crisi economica, della fortissima restrizione del credito e dell'inasprimento fiscale sulla casa, dovuto all'IMU.

Secondo le stime Ance, gli investimenti in nuove abitazioni registrano un ulteriore calo del 17% in termini reali nel 2012 rispetto all'anno precedente. Per il 2013 è prevista ancora una flessione del 13%. **In sei anni (2008-2013) il livello degli investimenti in nuove abitazioni si riduce del 54,2% in termini reali.**

Gli investimenti in interventi di recupero abitativo, di contro, risultano essere l'unico comparto a mostrare una tenuta dei livelli produttivi (+0,8% nel 2012 e +3% nel 2013 su base annua), **per un aumento complessivo, nell'arco dei 6 anni, del 12,6%**, grazie all'effetto di stimolo degli incentivi fiscali. Complessivamente, per gli investimenti in abitazioni (nuovo e recupero) la flessione, nell'arco del periodo 2008- 2013, raggiunge il 23,1% in termini reali.



Fonte: Ance

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2012 ^(*) Milioni di euro	2008	2009	2010 ^(*)	2011 ^(*)	2012 ^(*)	2013 ^(*)	2008-2012 ^(*)	2008-2013 ^(*)
Variazioni % in quantità									
COSTRUZIONI	130.679	-2,4%	-8,6%	-6,6%	-5,3%	-7,6%	-3,8%	-27,1%	-29,9%
.abitazioni	69.577	-0,4%	-8,1%	-5,1%	-2,9%	-6,3%	-2,7%	-21,0%	-23,1%
- nuove ^(*)	24.757	-3,7%	-18,7%	-12,4%	-7,5%	-17,0%	-13,0%	-47,3%	-54,2%
- manutenzione straordinaria ^(*)	44.820	3,5%	3,1%	1,1%	0,5%	0,8%	3,0%	9,3%	12,6%
.non residenziali	61.102	-4,4%	-9,1%	-8,1%	-7,9%	-9,1%	-5,1%	-33,2%	-36,6%
- private ^(*)	36.281	-2,2%	-10,7%	-5,4%	-6,0%	-8,0%	-4,2%	-28,6%	-31,6%
- pubbliche ^(*)	24.821	-7,2%	-7,0%	-11,5%	-10,5%	-10,6%	-6,5%	-38,9%	-42,9%

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà

(*) Stime Ance

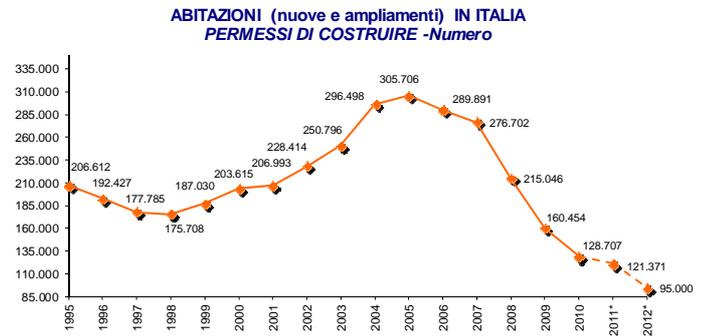
Elaborazione Ance su dati Istat

Permessi di costruire

Il numero di permessi rilasciati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti continua il suo trend

negativo, in atto ormai dal 2006. **Tra il 2005 e il 2010 si registra una flessione del 57,9%**. Per il 2011 e la

prima metà del 2012 i dati dell'Istat sulle nuove abitazioni concesse indicano ulteriori flessioni tendenziali, rispettivamente pari al -5,7% e al -21,8%. Sulla base delle informazioni disponibili l'Ance stima in **circa 95.000 i permessi su abitazioni rilasciati nel 2012. In sei anni, pertanto, il calo raggiunge quasi il 70%.**



*stima Ance
Elaborazione Ance su dati Istat

MERCATO IMMOBILIARE ABITATIVO

Le compravendite

La fase negativa del ciclo immobiliare peggiora ulteriormente nel corso del 2012. Gli ultimi dati riferiti al quarto trimestre 2012 dell'Agenzia del Territorio evidenziano un significativo calo del 30,5% rispetto allo stesso periodo del 2011 delle compravendite di abitazioni. Una flessione di intensità superiore a quanto già rilevato nei trimestri precedenti.

Complessivamente il 2012 segna una diminuzione delle abitazioni compravendute pari al 25,8% su base annua, attestandosi su circa 444mila transazioni. **In sei anni, dal 2007 al 2012 il numero di unità abitative compravendute si è ridotto del 48,9%, riportandosi ai livelli di metà anni ottanta.**

La riduzione rilevata nel 2012 coinvolge sia i *comuni capoluogo* (-25,1% nel confronto con il 2011), che i *comuni non capoluogo* (-26,1%).

In particolare, le otto maggiori città italiane, dopo aver registrato performance positive nel biennio 2010-2011, rilevano nello scorso anno flessioni tendenziali delle compravendite superiori al 20%, ad eccezione di Napoli, in lieve calo dello 0,8%. *Quest'ultimo dato è da porre in relazione con la consistente dismissione del patrimonio immobiliare pubblico del Comune di Napoli avvenuta nel corso del 2012, che ha permesso di contenere la flessione delle abitazioni compravendute.*

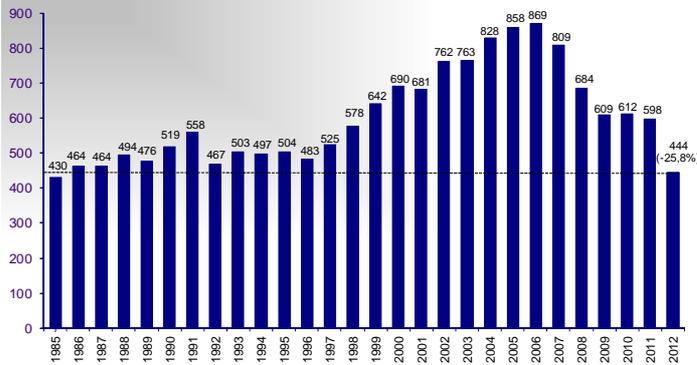
COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	I Trim. 2012	II Trim. 2012	III Trim. 2012	IV Trim. 2012	2012	Var. % 2007-2012
Comuni capoluogo	250.099	227.682	195.293	180.316	189.564	188.795	35.198	38.649	29.651	37.888	141.386	
Altri comuni delle province	619.209	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	74.918	81.058	66.339	80.317	302.632	
Totale province	869.307	808.828	684.033	609.456	611.878	598.224	110.116	119.707	95.989	118.205	444.018	
Var. % rispetto all'anno precedente												
Comuni capoluogo	-1,6	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-20,0	-24,7	-26,3	-28,8	-25,1	-43,5
Altri comuni delle province	2,5	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-19,3	-25,5	-27,0	-31,3	-26,1	-51,1
Totale province	1,3	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-2,2	-19,5	-25,2	-26,8	-30,5	-25,8	-48,9

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA
Numero - migliaia



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Molteplici sono i fattori che ostacolano la ripresa del mercato abitativo. La domanda immobiliare rimane debole per l'estrema incertezza che scoraggia e fa rinviare le decisioni di investimento delle famiglie, per le difficili prospettive del mercato del lavoro e per la flessione del reddito disponibile delle famiglie. Inoltre, in questo contesto di forte difficoltà la stretta del credito ha raggiunto livelli insostenibili. Il blocco del circuito finanziario a medio-lungo termine rende estremamente difficile alle famiglie l'accesso ai mutui per l'acquisto della

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE
MAGGIORI CITTA' ITALIANE
Comuni capoluogo

Comuni capoluogo	2012 (numero)	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
		2009	2010	2011	2012
Roma	25.693	-2,6	12,7	1,4	-23,6
Milano	14.645	-6,9	6,7	1,8	-23,7
Torino	9.356	-13,1	0,5	6,9	-22,3
Genova	5.176	-3,1	7,0	2,0	-26,1
Napoli	6.584	-1,7	4,8	0,2	-0,8
Palermo	4.019	-7,9	1,3	1,9	-26,4
Bologna	3.593	-1,2	-0,6	1,8	-25,0
Firenze	3.422	-13,1	3,5	6,0	-25,8
Totale	72.488	-5,8	6,9	2,4	-22,4

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

casa. Nei primi nove mesi del 2012, secondo i dati di Banca d'Italia, il flusso di nuovi mutui erogati per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie in Italia è diminuito ulteriormente del 50,8% rispetto allo stesso periodo del 2011, dopo essersi già ridotto del 21,6% dal 2007 al 2011. Oltre alla restrizione del credito alle famiglie un ulteriore fattore che penalizza il mercato immobiliare è l'ulteriore inasprimento del carico fiscale derivante dall'IMU.

I prezzi delle abitazioni

La crisi del mercato immobiliare residenziale in atto ormai da sei anni non si è riflessa allo stesso modo sui prezzi delle abitazioni che hanno registrato flessioni più contenute rispetto a quelle rilevate dalle compravendite.

Questa dinamica trova conferma anche nel grafico di Banca d'Italia, che sembra escludere in Italia, come evidenziato anche dall'Ance già cinque anni fa, l'esistenza di una bolla immobiliare nel settore residenziale, contrariamente a quanto è avvenuto e sta avvenendo in altri paesi europei e non.

Un'analisi di lungo periodo sull'andamento dei prezzi delle abitazioni di Nomisma riferiti alle 13 aree urbane¹,

mostra che dal 2008 al 2012 i prezzi medi delle abitazioni hanno subito una riduzione del 12,3% in termini nominali (-19,4% in termini reali).

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA
Compravendite e prezzi delle abitazioni (più 2005=100)



Fonte: Banca d'Italia, dati trimestrali stagionalizzati

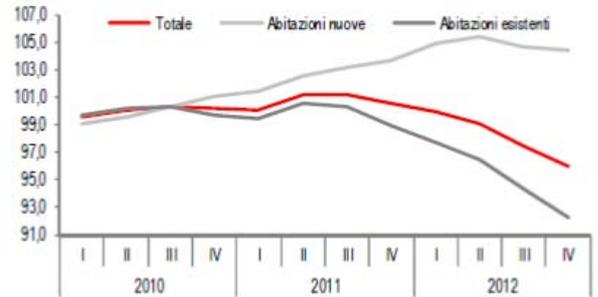
¹ Le 13 aree urbane sono: Roma, Milano, Torino, Genova, Padova, Napoli, Bari, Bologna, Firenze, Venezia, Catania, Palermo e Cagliari.

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni, disponibile a partire dal primo trimestre 2010, evidenzia nel periodo compreso tra il primo trimestre 2010 ed il quarto trimestre 2012, una flessione del 3,6%, sintesi di un aumento del 5,3% dell'indice dei prezzi delle nuove abitazioni e di una flessione del 7,5% delle abitazioni esistenti.

Nel corso del 2012, in particolare, i dati Istat confermano una tenuta sul mercato dei prezzi delle nuove abitazioni, sebbene con tassi di crescita in rallentamento, a fronte, di una flessione più accentuata nei prezzi delle abitazioni usate.

L'incremento dei prezzi delle nuove abitazioni, caratterizzate da standard qualitativi più elevati, conferma le recenti evoluzioni del mercato immobiliare, sempre più orientato a premiare la qualità del costruito, con grande attenzione, da parte della domanda, per gli aspetti legati all'efficienza energetica (abitazioni in classe A e B).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB
I trimestre 2010-IV trimestre 2012, indici (base 2010=100)



Fonte: Istat

ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

	Abitazioni nuove	Abitazioni esistenti	Totale
2011	2,7	-0,2	0,8
2012	2,1	-4,6	-2,7
I Trim. 2012	3,5	-1,7	-0,2
II Trim. 2012	2,8	-4,1	-2,1
III Trim. 2012	1,5	-6,0	-3,8
IV Trim. 2012	0,8	-6,9	-4,6

Elaborazione Ance su dati Istat

Il fabbisogno di abitazioni

In questo difficile contesto permane una domanda abitativa elevata, sostenuta anche dalla crescita della popolazione e soprattutto delle famiglie.

La popolazione, soprattutto negli ultimi anni, ha infatti continuato a crescere: tra il 2004 e il 2010 si rileva un aumento complessivo del 3,7%.

Il ritmo di crescita delle famiglie è ancora più sostenuto: da 23.310.604 nel 2004 a 25.175.793 nel 2010 (+8%). In questi sei anni le famiglie sono aumentate mediamente di circa 328.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,3%.

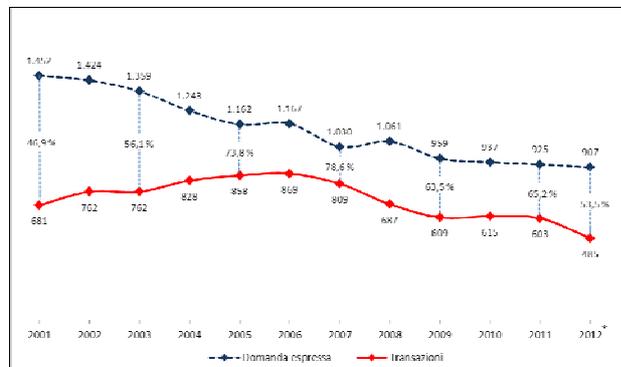
A fronte del forte aumento del numero delle famiglie si è invece assistito a una progressiva riduzione della produzione di

nuove abitazioni. Nel periodo compreso tra il 2004 ed il 2010, risultano messe in cantiere, mediamente ogni anno, 243.000 abitazioni.

Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta pertanto un fabbisogno potenziale nel periodo considerato di circa 596.000 abitazioni.

Anche dai risultati della ricerca del Censis "Atlante della domanda immobiliare", emerge che nel 2012 le famiglie che hanno manifestato un'intenzione ad acquistare casa sono 907mila, considerando che il 53,5% è riuscito a realizzare l'acquisto, ne deriva che permane una domanda non soddisfatta di dimensioni rilevanti, stimabile in 422mila famiglie.

L'andamento della domanda espressa complessiva a livello nazionale (famiglie con propensione all'acquisto di un'abitazione) a confronto con l'andamento delle transazioni residenziali (v.a. in migliaia)



Fonte: Censis

Alcune proposte dell'Ance per sostenere la domanda abitativa

Per facilitare l'accesso delle famiglie al bene casa e la ripresa del settore, l'Ance ha formulato alcune proposte.

- ✓ Promuovere strumenti finanziari in grado di **riattivare il circuito del credito**, con il coinvolgimento della Cassa Depositi e Prestiti quale capofila di altri investitori istituzionali per l'acquisto di obbligazioni a media lunga scadenza emesse dalle banche per finanziarie i mutui delle famiglie sia per l'acquisto di abitazioni ad elevata efficienza energetica che per la ristrutturazione energetica della propria casa.
- ✓ Predisporre un **piano pluriennale di edilizia sociale sostenibile**.
- ✓ **Rivedere la disciplina dell'IMU**, anche per attivare l'offerta di case in affitto ed eliminare l'IMU per gli immobili costruiti dalle imprese edili e non ancora venduti, unica forma di patrimoniale su beni prodotti dalle imprese.
- ✓ **Promuovere un intervento organico per riqualificare le città**, attraverso un riordino della normativa e degli incentivi fiscali, potenziando quelli finalizzati al recupero, alla sostituzione del patrimonio edilizio, all'efficienza energetica, alla sicurezza e al risanamento ambientale.