

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

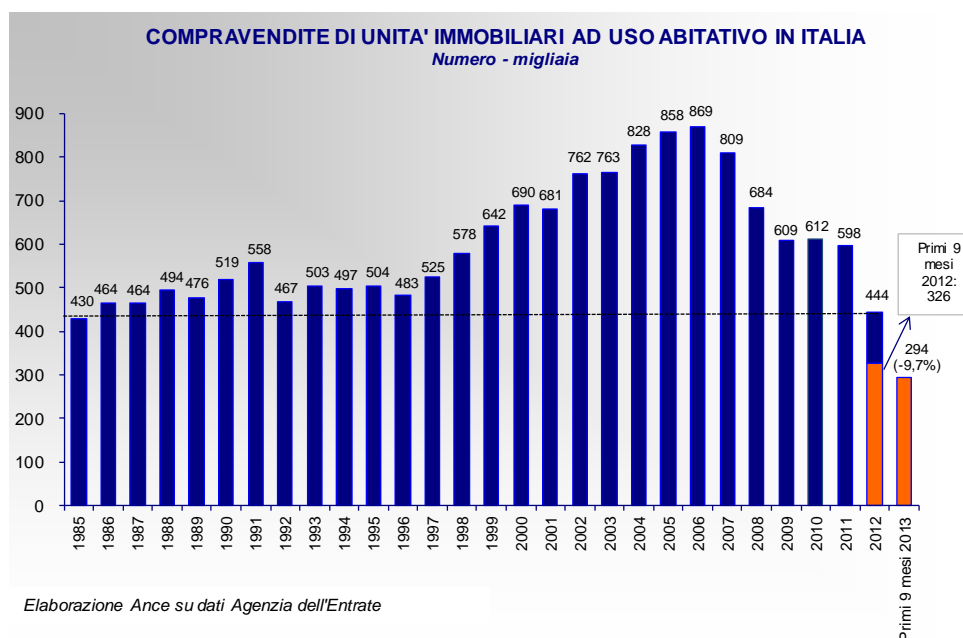
Estratto dall'Osservatorio Congiunturale
sull'Industria delle Costruzioni – Dicembre 2013

Le compravendite nel settore residenziale in Italia

Il mercato immobiliare residenziale registra nel corso dei primi nove mesi del 2013 una progressiva attenuazione dell'intensità del calo delle compravendite residenziali dopo un 2012 particolarmente negativo.

Secondo i dati dell'Agenzia dell'Entrate il 2012 ha segnato 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.

I primi nove mesi del 2013 segnano una riduzione del 9,7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. In un contesto di mercato ancora negativo l'analisi trimestrale dei dati rileva, tuttavia, un progressivo allentamento della caduta passando da un calo tendenziale del -14,2% del primo trimestre, al -9,3% del secondo trimestre ed al -5,1% del terzo trimestre.



COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA
Numero

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	I Trim. 2013	II Trim. 2013	III Trim. 2013	Primi 9 mesi 2013	Var. % 2007-2012
Comuni capoluogo	250.099	227.682	195.293	180.316	189.564	188.795	141.386	31.410	36.197	29.760	97.367	
Altri comuni delle province	619.209	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	302.632	63.093	72.422	61.291	196.806	
Totale province	869.307	808.828	684.033	609.456	611.878	598.224	444.018	94.503	108.619	91.051	294.173	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>												
Comuni capoluogo	-1,6	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-25,1	-10,8	-6,3	0,4	-5,9	-43,5
Altri comuni delle province	2,5	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-26,1	-15,8	-10,7	-7,6	-11,5	-51,1
Totale province	1,3	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-2,2	-25,8	-14,2	-9,3	-5,1	-9,7	-48,9

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

La riduzione delle compravendite di abitazioni rilevata nel **terzo trimestre** di quest'anno è da ascrivere esclusivamente ai *comuni non capoluoghi* (dove si concentra circa il 70% degli scambi), nei quali si rileva un'ulteriore diminuzione del 7,6% del numero di transazioni effettuate (-51,1% dal 2007 al 2012). Di contro i **comuni capoluoghi**, dopo sette trimestri consecutivi di calo del numero di abitazioni compravendute, registrano un **lieve aumento pari allo 0,4%** nel confronto con il terzo trimestre 2012 (-43,5% dal 2007 al 2012).

Infatti, se nell'ultimo trimestre 2012 solo un comune capoluogo (su 103) era in crescita, a partire dal primo trimestre 2013 il numero sale progressivamente passando da 17 dei primi tre mesi a 31 del secondo ed a 49 del terzo trimestre.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO
numero comuni capoluogo con variazioni % positive rispetto allo stesso periodo
dell'anno precedente

	I trim. 2012	II trim. 2012	III trim. 2012	IV trim. 2012	I trim. 2013	II trim. 2013	III trim. 2013
Comuni capoluogo	11	5	8	1	17	31	49

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate

In particolare, le **otto maggiori città¹ italiane**, evidenziano una dinamica analoga a quella registrata nella media nazionale, ossia un mercato immobiliare residenziale ancora in crisi ma con qualche segnale di rallentamento della caduta.

Dopo un primo trimestre 2013 caratterizzato da una riduzione del numero di abitazioni compravendute superiore al 10%, per quasi tutti i grandi centri urbani, nel trimestre successivo tale tendenza si attenua ed il calo medio registrato risulta inferiore a quello nazionale (-5,3% per le grandi città, contro il -9,3% nazionale).

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

Comuni capoluogo	Primi 9 mesi 2013 (numero)	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
		2012	I trim. 2013	II trim. 2013	III trim. 2013	Primi 9 mesi 2013
Roma	17.541	-23,6	-11,1	-6,9	0,6	-6,1
Milano	10.927	-23,7	-4,8	-2,0	9,4	0,1
Torino	6.506	-22,3	-10,1	-4,7	-4,3	-6,4
Genova	3.449	-26,1	-11,1	-15,7	-8,2	-12,0
Napoli	4.277	-0,8	14,3	1,8	19,7	-0,5
Palermo	2.710	-26,4	-9,5	-9,4	-0,1	-6,8
Bologna	2.658	-25,0	-12,4	5,0	16,3	2,1
Firenze	2.391	-25,8	-4,0	-11,3	-5,3	-7,2
Totale	50.460	-22,4	-7,2	-5,3	-0,4	-4,5

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO
NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE - Altri comuni della provincia

Altri comuni della provincia	Primi 9 mesi 2013 (numero)	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				
		2012	I trim. 2013	II trim. 2013	III trim. 2013	Primi 9 mesi 2013
Roma	8.112	-30,3	-22,2	-13,7	-6,2	-14,6
Milano	16.208	-24,3	-21,5	-13,4	-9,6	-15,1
Torino	8.419	-24,4	-16,9	-5,9	-7,8	-10,1
Genova	1.656	-26,8	-14,0	-13,4	-2,3	-10,3
Napoli	5.535	-18,0	-11,4	-8,3	-8,6	-9,4
Palermo	2.397	-25,7	-12,4	-9,4	-13,8	-11,8
Bologna	3.605	-24,7	-12,9	0,6	-5,7	-5,9
Firenze	2.822	-23,7	-15,7	-9,8	-5,6	-10,4
Totale	48.754	-24,9	-18,2	-10,3	-8,1	-12,3

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

¹ L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE
MAGGIORI CITTA' ITALIANE - Totale provincia**

Province	Primi 9 mesi 2013 (numero)	var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				Primi 9 mesi 2013
		2012	I Trim. 2013	II Trim. 2013	III Trim. 2013	
Roma	25.653	-26,0	-15,0	-9,0	-1,7	-9,0
Milano	27.135	-24,0	-15,4	-9,2	-2,8	-9,6
Torino	14.925	-23,5	-14,0	-5,4	-6,3	-8,5
Genova	5.105	-26,4	-12,0	-15,0	-6,4	-11,4
Napoli	9.812	-11,2	-0,8	-4,2	-13,2	-5,7
Palermo	5.107	-26,1	-10,9	-9,4	-7,1	-9,2
Bologna	6.263	-24,8	-12,7	2,5	2,4	-2,7
Firenze	5.213	-24,7	-10,5	-10,5	-5,5	-9,0
Totale	99.214	-23,7	-12,9	-7,8	-4,3	-8,5

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Roma (+0,6%).

Si registrano invece, nello stesso trimestre, **tassi tendenzialmente negativi** per le città di Genova (-8,2%), Firenze (-5,3%), Torino (-4,3%) e Palermo (-0,1%). La città di Napoli, non più supportata dall'effetto della dismissione del patrimonio immobiliare pubblico del Comune in atto dal 2012, evidenzia un forte calo delle compravendite (-19,6%).

Gli indicatori più recenti segnalano un mercato immobiliare abitativo con primi lievi segnali di stabilizzazione. Dal sondaggio trimestrale condotto ad ottobre 2013 da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzie delle Entrate, presso un campione di circa 1.400 agenti immobiliari, emerge che le attese degli agenti immobiliari a breve termine sono di lieve recupero in un contesto ancora negativo. In particolare, il 59,8% delle agenzie immobiliari ha venduto un'abitazione nel terzo trimestre 2013 in aumento rispetto allo stesso periodo del 2012 (55,7%).

Le prospettive a breve termine del mercato immobiliare residenziale rimangono, tuttavia, ancora incerte in ragione delle persistenti difficoltà economiche delle famiglie che in questi anni hanno sperimentato una riduzione del reddito disponibile e della propensione al risparmio. A ciò si aggiunga un accesso al credito a medio-lungo termine per l'acquisto di abitazioni che continua ad essere problematico, soprattutto, per le fasce di popolazione con condizioni economiche medio-basse, in primis giovani, famiglie di recente formazione e stranieri. Tale criticità risulta evidente dai dati di Banca d'Italia che nei primi sei mesi del 2013 evidenzia un'ulteriore diminuzione tendenziale del 18,3% del flusso di nuovi mutui erogati per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie in Italia. In sei anni, dal 2007 al 2012, la riduzione dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie si è più che dimezzata (60,6%).

Per far fronte alle difficoltà di accesso al credito, sono state previste nel DL Casa (n.102/2013 convertito in legge n.124/2013) **alcune misure per rilanciare il mercato dei mutui**. In particolare, **Cassa Depositi e Prestiti** potrà fornire liquidità a medio-lungo termine alle banche per l'erogazione di nuovi mutui alle famiglie attraverso due canali: un plafond di 2 miliardi di euro a cui gli istituti di credito potranno attingere per effettuare finanziamenti ai privati e la possibilità di acquistare obbligazioni bancarie garantite (covered bond) per 3 miliardi di euro. Il 20 novembre 2013 Cassa Depositi e Prestiti ed Abi hanno firmato la Convenzione che rende attuativo, dal 2014, il plafond di 2 miliardi per consentire l'erogazione di mutui agevolati alle famiglie per l'acquisto o la ristrutturazione di case.

Nel terzo trimestre la diminuzione delle compravendite è fortemente ridimensionata segnando una flessione media solo dello 0,4% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si rilevano, nel dettaglio, **tassi tendenziali positivi** per la città di Bologna (+16,3% rispetto al secondo trimestre 2012), che conferma la tendenza positiva in atto dal trimestre precedente, e per le città di Milano (+9,4%) e

In questa direzione si inserisce anche il **Fondo di garanzia per la prima casa** previsto dal disegno di Legge di Stabilità 2014. Questo Fondo, che prevede una dotazione finanziaria di 200 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014-2015-2016, permetterà di ridurre la rischiosità delle famiglie, consentendo alle banche di aumentare le erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni.

Le misure adottate dal Governo per il rilancio del mercato dei mutui rappresentano un importante passo per l'effettivo sblocco del circuito del credito per le famiglie. La restrizione creditizia a medio lungo termine, infatti, ha rappresentato in questi anni uno dei principali fattori di ostacolo all'acquisto di abitazioni.

Destano, tuttavia, preoccupazione le norme riguardanti la riforma della tassazione immobiliare contenute nel Disegno di Legge di Stabilità 2014, che potrebbero rappresentare un serio ostacolo alla effettiva ripresa del mercato immobiliare residenziale, anche in considerazione del fatto che le continue modifiche al regime fiscale immobiliare creano confusione e sfiducia verso l'accesso al bene casa.

Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni

Con riferimento ai prezzi delle abitazioni si registrano variazioni ancora negative, sebbene con livelli di intensità più contenute rispetto alla caduta delle compravendite.

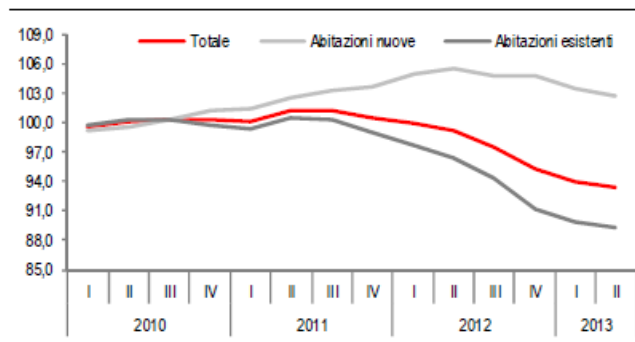
Dal 2008 al secondo semestre 2013, secondo i dati Nomisma riferiti alle 13 aree urbane², i prezzi medi delle abitazioni hanno subito una riduzione del 16,8% in termini nominali (-24,1% in termini reali). Gli attuali prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane ci riportano ai livelli di metà anni 2000.

Per Scenari Immobiliari negli ultimi sette anni (2007-2013) la contrazione dei prezzi medi delle abitazioni è stata del 13% in termini nominali (-22% in termini reali) e per il 2014 l'Istituto stima una lenta e moderata ripresa dei valori di scambio (+0,2% in termini nominali).

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 secondo trimestre 2013, una flessione del 6,3%, sintesi di un aumento del 3,6% dell'indice dei prezzi delle nuove abitazioni e di una marcata flessione del 10,4% delle abitazioni esistenti.

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB

I trimestre 2010-II trimestre 2013, 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	2,2	-4,9	-2,8
I Trim. 2013	-1,3	-8,1	-6,0
II Trim. 2013	-2,6	-7,4	-5,9
I Sem. 2013	-1,9	-7,7	-5,9

Elaborazione Ance su dati Istat

² Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

Nel secondo trimestre del 2013, in particolare, i dati Istat registrano un ulteriore lieve calo tendenziale del -2,6% per le abitazioni nuove (dopo -1,3% del primo trimestre 2013) a fronte di una riduzione più consistente dei valori di scambio per le case usate (-7,4% nel confronto con il secondo trimestre 2012). Il calo dei prezzi delle nuove abitazioni risulta, comunque, di entità contenuta a conferma che la domanda, seppur in un contesto di forte crisi, continua a prediligere la qualità del costruito.

Le previsioni per il prossimo biennio indicano, secondo Nomisma, una prosecuzione dell'aggiustamento dei prezzi degli immobili ad uso abitativo seppur con un'intensità progressivamente decrescente. Nel 2014 e nel 2015 la contrazione media dei prezzi stimata dall'istituto sarà rispettivamente del 3,1% e dell'1,4%.

La domanda abitativa rimane elevata

In questo difficile contesto, si evidenzia ancora una domanda abitativa elevata, sostenuta dalla crescita della popolazione e soprattutto dal numero di famiglie. Dal 2004 al 2011 le famiglie sono aumentate di circa 316.000 unità ogni anno. 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 2011, risultano messe in cantiere, mediamente ogni anno, 228.000 abitazioni. Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta un fabbisogno potenziale nel periodo considerato di circa 700.000 abitazioni.

Anche dai risultati della ricerca del Censis "Atlante della domanda immobiliare", emerge una rilevante domanda potenziale. Nel 2012 le famiglie che hanno manifestato un'intenzione ad acquistare casa sono 907mila e solo il 53,5% è riuscito a realizzare l'acquisto. Ne deriva che esiste una domanda potenziale di abitazioni che non riesce a trasformarsi in effettiva a causa delle difficoltà della crisi economica e dell'accesso al credito.

CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI E LA VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	totale 2004-2011	Media 2004-2011
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	131.184	123.499	1.826.730	228.341
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	263.842	270.751	229.870	2.529.561	316.195
Saldo (a)-(b)	-132.944	21.212	-11.839	-93.335	-139.572	-100.415	-139.567	-106.371	-702.831	

Elaborazione Ance su dati Istat

Le famiglie aumentano e si trasformano

Il fenomeno, evidente ormai da diversi anni, è proprio rappresentato dalla forte crescita del numero delle famiglie ad un ritmo superiore rispetto a quello registrato per la popolazione.

Il confronto tra i dati del Censimento 2011 e quelli del Censimento 2001 evidenzia, infatti, una crescita della popolazione del 4,3%, ed un aumento delle famiglie del 12,4%.

Un dinamismo, dunque, molto elevato del numero di famiglie ha caratterizzato l'ultimo decennio.

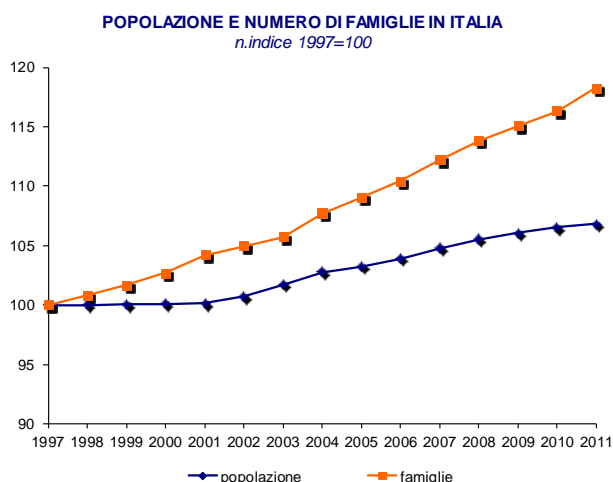
A spiegazione di questo fenomeno, si devono tenere presenti i profondi cambiamenti, sociali e demografici, primo tra tutti, la diminuzione del numero medio dei componenti (da 2,6 nel 2001 a 2,3 nel 2011).

Un ulteriore contributo alla crescita del numero di famiglie, destinato a far sentire ancora i suoi importanti effetti sulla struttura demografica italiana, è rappresentato dal forte aumento delle famiglie di stranieri.

Le famiglie si rimodellano e sono sempre più piccole. I dati dell'Istat (Indagine multiscopo sulle famiglie "Aspetti della vita quotidiana") evidenziano fenomeni avviatisi già negli anni Settanta.

Aumentano le persone sole (da 21,1% nel 1993/1994 a 29,4% nel 2010/2011) e diminuiscono le coppie con figli (dal 45,7% al 35,5%).

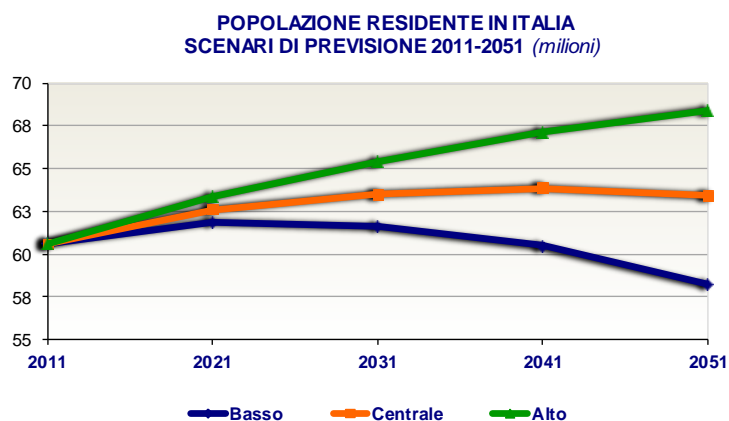
Nuove forme di famiglia si consolidano, i single non vedovi, i monogenitore, le coppie non coniugate, le coppie ricostituite. Rilevanti i cambiamenti tra le persone anziane, per le quali si rileva una maggiore autonomia abitativa della popolazione ultrasessantacinquenne, determinata dall'aumento della speranza di vita e dalla scomparsa delle famiglie multinucleo.



Il dato della popolazione 2011 è riferito ad ottobre
Elaborazione Ance su dati Istat

Previsioni demografiche e caratteristiche della domanda abitativa

Le previsioni demografiche pubblicate dall'Istat per gli anni 2011-2065 stimano per l'Italia una crescita demografica moderata nel prossimo decennio, ma che prosegue nei successivi anni, anche se a ritmi sempre più rallentati. In particolare, le previsioni (scenario centrale) stimano che la punta massima di popolazione si raggiungerà nel 2041 con 63,9 milioni di residenti, per poi avviarsi un lento declino.



Elaborazione Ance su dati Istat

Ulteriore dato che caratterizza la struttura della popolazione è quello relativo all'età.

Diversi studi, negli ultimi anni, si sono soffermati sui **profondi cambiamenti demografici** che riguardano la popolazione

italiana e che vedono un impoverimento delle classi di popolazione con l'età più bassa e, di conseguenza, un forte squilibrio nel rapporto tra generazioni.

La condizione abitativa dei giovani e quella delle persone anziane rappresentano una sfida per la politica.

L'Osservatorio nazionale sulla famiglia ha pubblicato il Rapporto biennale 2011-2012 "La famiglia in Italia", nel quale è delineato uno scenario dei mutamenti in corso, relativamente alle tipologie familiari, con una stima, qualitativa e quantitativa, delle famiglie per il periodo 2010-2030

Tali stime indicano per il prossimo futuro un aumento del numero di famiglie, pur con dinamiche diverse a livello regionale, con due tendenze prevalenti: la diminuzione, sia in termini assoluti sia relativi, delle famiglie tradizionali e l'aumento delle soluzioni abitative riconducibili alla popolazione anziana. In particolare, si evidenzia l'ulteriore prolungamento della permanenza dei giovani nella famiglia di origine, un aumento delle coppie senza figli e delle famiglie monopersonali, con età superiore a 65 anni, mentre si ridurranno progressivamente le coppie con figli.

Proprio la crescita del numero di famiglie, la forte riduzione del numero medio di componenti e l'invecchiamento della popolazione determinano, oggi, nelle città, cioè nei luoghi a più elevata "tensione abitativa", un sostanziale paradosso: da un lato fabbisogni abitativi insoddisfatti (si pensi ai giovani e agli immigrati), dall'altro condizioni di sottoaffollamento del patrimonio, con una quota rilevante di persone anziane che vivono da sole in alloggi sovradimensionati e non adeguati alle loro condizioni di vita.

I cambiamenti strutturali della popolazione italiana, il perdurare delle gravi difficoltà economiche legate alla crisi stanno evidenziando una domanda abitativa che richiede un rinnovato impegno nella definizione delle politiche dell'abitare.

Occorrono, dunque, politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno e che, come già avviene in molte parti d'Europa, favoriscano all'interno delle città una composizione sociale maggiormente mista, invertendo pericolosi processi di polarizzazione (ricchi - poveri, giovani - vecchi, italiani - stranieri).

Ciò si traduce anche in una articolazione dell'offerta abitativa, con alloggi pensati per diverse categorie di utenze e con un forte mix tra proprietà ed affitto.

L'housing sociale

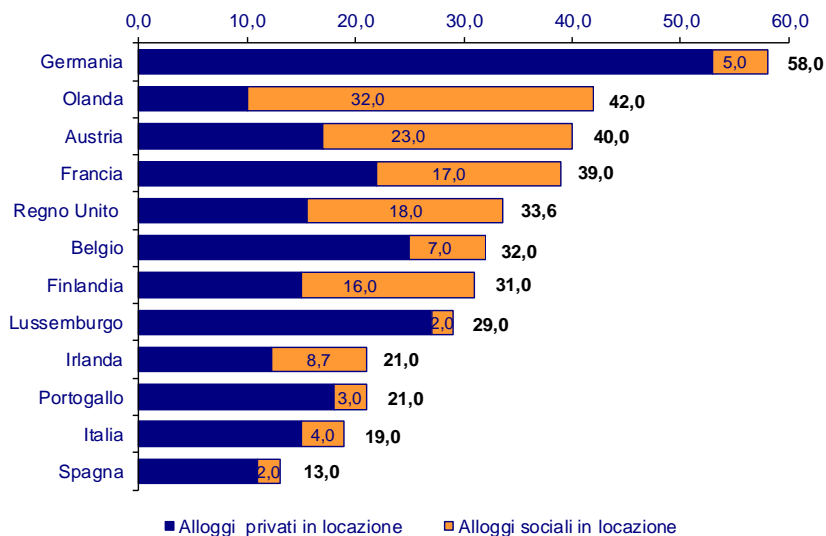
E' evidente il ruolo di ammortizzatore sociale e macroeconomico dell'edilizia abitativa sociale, ruolo sottolineato in una Risoluzione del Parlamento Europeo che, tra l'altro, raccomanda agli Stati membri di investire nella costruzione e nell'adeguamento di alloggi sociali economicamente accessibili in risposta alla vetustà del patrimonio, alla diversità dei modelli familiari, all'invecchiamento della popolazione, alle esigenze di mobilità residenziale e professionale e come strumento contro la povertà e l'esclusione sociale.

In questo senso le politiche della casa non sono più residuali, ma parte integrante delle politiche urbane e dei processi di trasformazione.

In Italia, le **abitazioni in affitto** rappresentano il 19% dello stock totale, una quota nettamente inferiore rispetto a quelle degli altri Paesi europei come Germania (58%) e Francia (39%).

La differenza tra i diversi sistemi abitativi nazionali si amplia se si guarda all'**offerta di abitazioni sociali**. In Italia, risultano 4 abitazioni di edilizia sociale per 100 abitazioni occupate, una quota nettamente inferiore a quella di molti Paesi europei, pari a 32% in Olanda, a 23% in Austria, a 18% nel Regno Unito, a 17% in Francia ed a 16% in Finlandia.

**ABITAZIONI IN AFFITTO SUL TOTALE DELLE ABITAZIONI
OCCUPATE - Anno2008**
Composizione %

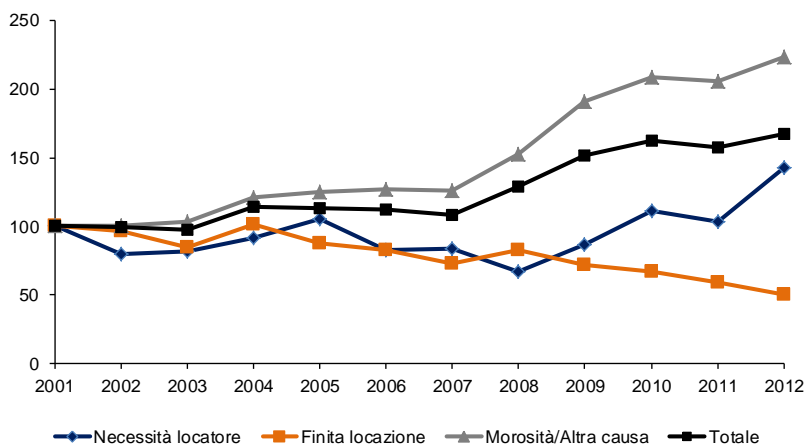


Elaborazione Ance su dati "Housing Europe Review 2012"

La gravità e la dimensione del **disagio abitativo** sono ben evidenziate dai dati Federcasa che denunciano 650.000 richieste di alloggi popolari in evase.

A ciò deve aggiungersi anche il forte aumento del numero degli sfratti. Nel 2012 sono stati circa 68.000 i provvedimenti di sfratto emessi, il 54,5% in più rispetto a cinque anni fa. La causa principale è legata alle difficoltà economiche delle famiglie: l'88,9% degli sfratti è per morosità dell'affittuario.

PROVVEDIMENTI DI SFRACTO EMESSI IN ITALIA
n.i. 2001=100



Elaborazione Ance su dati del Ministero dell'Interno

Appare, quindi, assolutamente necessario offrire una risposta alla crescente difficoltà nell'accesso al bene casa da parte delle famiglie, un problema che interessa tutte le classi sociali del Paese, considerando che l'abitazione rappresenta, da sempre, uno dei fondamentali fattori identitari della famiglia italiana.