

Mercato Immobiliare Residenziale

14 Febbraio 2012

L'attuale periodo di crisi induce a ritenere utile il tentativo di analizzare le tendenze e alcune delle molteplici relazioni tra mercato immobiliare, economia, mercati finanziari e aspetti sociali.

Obiettivo di tale riflessione è quello di evidenziare il ruolo che il settore immobiliare residenziale può svolgere per la crescita, come fattore di sostegno dell'economia, del reddito delle famiglie, dei consumi, come politica di welfare per le categorie più deboli, come propulsore e diffusore di innovazione tecnologica nella green economy.

L'elaborazione dei dati ha evidenziato il dispiegarsi di cinque fasi cicliche; in particolare, nell'ultima, iniziata dal 2008, sembrerebbe che i fattori "monetari" (disponibilità di liquidità a basso costo), alla base della forte espansione del ciclo precedente, siano venuti meno, mentre avrebbero preso il sopravvento quelli di natura reale (tasso di disoccupazione, ricorso alla cassa integrazione).

In questo contesto, nonostante la forte caduta delle compravendite, emerge un aspetto nuovo: la tenuta dei prezzi degli immobili.

Le compravendite registrano, a partire dal 2007, un forte ridimensionamento: tra il 2007 ed il 2010 il numero di abitazioni compravendute si è ridotto del 29,6%, ma, resta comunque elevato, sui livelli di fine anni novanta.

Fin dall'inizio della crisi economico-finanziaria, più di tre anni fa, l'Ance aveva evidenziato che le condizioni del mercato immobiliare italiano non avrebbero portato allo scoppio di una bolla immobiliare, come invece è stato per altri paesi europei, e che i prezzi delle abitazioni, quindi, si sarebbero mantenuti sostanzialmente stabili.

La domanda di immobili si è mantenuta elevata, sostenendo i prezzi, per la vivace dinamica demografica.

La popolazione ha continuato a crescere in questi ultimi anni, soprattutto per l'apporto positivo delle immigrazioni dall'estero. A partire dal 2004, la crescita è stata più consistente, con un aumento complessivo 2004-2010 del 3,7%. Il numero di immigrati nel nostro Paese è passato da poco più di 1.350.000 persone nel 2001 a 4.570.000 nel 2010, con un consolidamento della presenza di famiglie.

Il ritmo di crescita delle famiglie è ancora più sostenuto: da 22.876.102 nel 2003 a 25.175.793 nel 2010 (+10,1%). Dal 2003 al 2010, le famiglie sono aumentate mediamente di circa 328.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,4%. Inoltre le famiglie, in questi anni, si sono rimodellate, e sono sempre più piccole.

Uno sguardo d'insieme alle principali variabili del mercato immobiliare residenziale evidenzia, infatti, come il ciclo edilizio, espresso dai permessi di costruire traslati

nel tempo di un anno, sia stato sorretto dalla pressione demografica (continua crescita della popolazione e del numero di famiglie), oltre che dal flusso consistente di nuovi mutui.

Si è dunque assistito ad una progressiva riduzione della produzione (i permessi di costruire sono diminuiti del 47,5% tra il 2005 ed il 2009) che però vede ancora un flusso di nuove famiglie (271.000 nel 2010) affacciarsi sul mercato immobiliare. Questo, alla luce dell'ulteriore peggioramento delle variabili macroeconomiche (livelli occupazionali, reddito disponibile, accesso al credito da parte delle famiglie), induce a ritenere che il tema della casa potrà tornare a rappresentare una questione sociale.

Le nuove politiche di housing sociale dovranno sapere rispondere ad una domanda articolata che richiede una diversificazione fondata sulle tipologie edilizie e sull'accessibilità, anche solo iniziale, al bene casa, realizzando alloggi adatti alle diverse categorie di utenti, con un forte mix tra proprietà ed affitto.

Appaiono, per questo, necessari incentivi per favorire l'accesso alla prima casa per alcune categorie sociali (giovani coppie, famiglie monoreddito, ecc..) e rilanciare il mercato dell'affitto.

In allegato è disponibile il dossier estratto dall'Osservatorio congiunturale sull'industria delle costruzioni - Dicembre 2011.

[5564-EstrattoMercatoImmobiliare.pdf.pdf](#)[Apri](#)