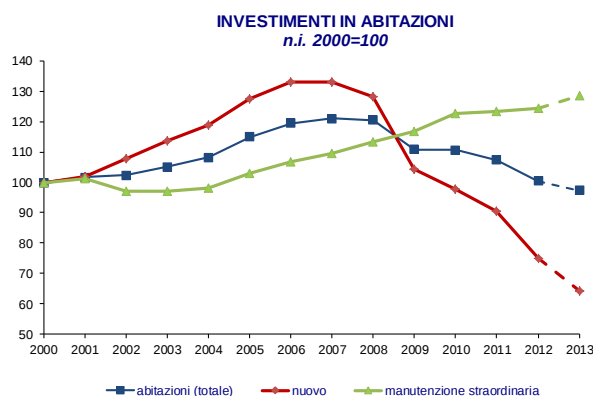


ABITAZIONI: LA CRISI È FORTE MA DAL GOVERNO PRIME MISURE IMPORTANTI PER RIMETTERE IN MOTO IL MERCATO**INVESTIMENTI IN ABITAZIONI**

L'edilizia abitativa vive ormai da sei anni, una crisi fortissima, ingessata sia sul lato della domanda che dell'offerta dalla crisi economica e dalla fortissima restrizione del credito.

Le misure sugli incentivi energetici e a favore delle ristrutturazioni, alcune misure previste dal "DL Fare" e quelle contenute nel recente "Decreto legge sul tema della casa" (rilancio mutui e eliminazione Imu sull'invenduto) rappresentano passi importanti e concreti per stimolare la ripresa del settore e la crescita economica.

Il comparto abitativo, a partire dal 2008, è stato caratterizzato da una significativa contrazione dell'attività produttiva che, proseguirà, secondo le stime Ance, anche per l'anno in corso. Lo scenario formulato dall'Ance per il 2013 è infatti ancora negativo, con una flessione degli investimenti in nuove abitazioni del 14,3% in termini reali rispetto all'anno precedente.



Fonte: Ance

In sei anni (2008-2013) il livello degli investimenti in nuove abitazioni si riduce del 51,6% in termini reali.

Gli investimenti in interventi di recupero abitativo, sostenuti dal potenziamento degli incentivi fiscali,

risultano essere l'unico comparto che continua a mostrare un aumento dei livelli produttivi (+3,2% nel 2013 su base annua).

Per questo comparto, **l'aumento complessivo, nell'arco dei 6 anni è pari al 17,2%,** grazie anche all'effetto di stimolo degli incentivi fiscali legati alla riqualificazione e all'efficientamento energetico. Complessivamente, per gli investimenti in abitazioni (nuovo e recupero) la flessione, nell'arco del periodo 2008-2013, raggiunge il 19,6% in termini reali.

Alcune misure contenute nel DL Fare e nel decreto legge sul tema della casa – che recepiscono alcune proposte Ance – testimoniano che il governo ha preso atto del ruolo strategico dell'edilizia nell'economia e della necessità di una ripresa del settore. L'eliminazione dell'IMU sull'invenduto, il rilancio del mercato dei mutui attraverso il coinvolgimento della Cdp, le misure per l'affitto, il rifinanziamento del Fondo per le giovani coppie sono provvedimenti che potranno produrre effetti positivi sulle famiglie, sulle imprese e sull'intera economia.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2013 ^(*) Milioni di euro	2008	2009	2010	2011 ^(*)	2012 ^(*)	2013 ^(*)	2008-2013 ^(*)
		Variazioni % in quantità						
COSTRUZIONI	131.123	-2,4%	-8,6%	-4,7%	-4,2%	-7,6%	-5,6%	-29,1%
.abitazioni	72.060	-0,4%	-8,1%	-0,1%	-2,9%	-6,4%	-3,2%	-19,6%
- nuove ^(*)	23.162	-3,7%	-18,7%	-6,1%	-7,5%	-17,0%	-14,3%	-51,6%
- manutenzione straordinaria ^(*)	48.898	3,5%	3,1%	4,8%	0,6%	0,8%	3,2%	17,2%
.non residenziali	59.063	-4,4%	-9,1%	-9,4%	-5,7%	-9,1%	-8,6%	-38,3%
- private ^(*)	35.763	-2,2%	-10,7%	-6,9%	-2,1%	-8,0%	-8,2%	-32,8%
- pubbliche ^(*)	23.300	-7,2%	-7,0%	-12,6%	-10,5%	-10,6%	-9,3%	-45,2%

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

(*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

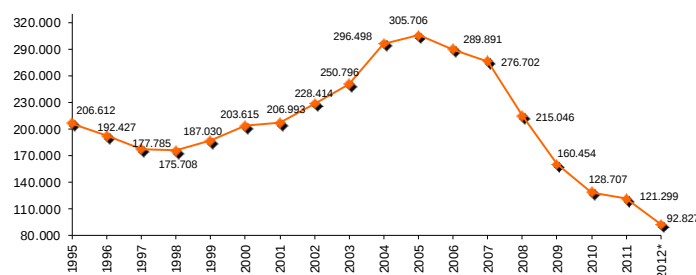
Permessi di costruire

I dati Istat evidenziano che il numero di permessi rilasciati dai comuni per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti in fabbricati residenziali¹ si è ridotto drasticamente nel corso degli ultimi anni.

Dal 2005, con 305.706 abitazioni concesse, il numero dei permessi è diminuito progressivamente, scendendo a 121.299 nel 2011.

Per l'anno successivo si stima una ulteriore riduzione che porta la flessione complessiva nell'arco dei sette anni (2006-2012) al 70%.

EDILIZIA RESIDENZIALE: PERMESSI DI COSTRUIRE
Abitazioni (nuove e ampliamenti) - numero



*stima Ance
Elaborazione Ance su dati Istat

Per il **2012** si stimano circa **92.800 permessi** rilasciati per la costruzione di nuove abitazioni e ampliamenti, **un livello particolarmente basso, paragonabile alla fine degli anni '40².**

MERCATO IMMOBILIARE ABITATIVO

Le compravendite

I dati dell'Agenzia dell'Entrate relativi al 2° trimestre 2013 confermano un quadro ancora negativo per il mercato immobiliare residenziale, seppur con una lieve riduzione dell'intensità della caduta.

Il numero di abitazioni compravendute registra nel secondo trimestre 2013 una flessione del 9,3% nel confronto con lo stesso periodo del 2012, in

rallentamento rispetto a quanto registrato nei primi tre mesi dell'anno in corso: -14,2% rispetto al primo trimestre 2012.

Complessivamente nel periodo gennaio-giugno 2013 si rileva una diminuzione tendenziale dell'11,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

¹ La rilevazione Istat si riferisce a permessi di costruire, Dia e Scia relativi ai nuovi fabbricati residenziali compresi quelli da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente. Il modello di rilevazione non prevede, però, la distinzione per tipologia di intervento.

² La serie storica Istat indica per gli anni 1948-1949 un numero di abitazioni progettate rispettivamente pari a 71.000 e a 121.000 circa.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	I Trim. 2013	II Trim. 2013	I Sem. 2013	Var. % 2007-2012
Comuni capoluogo	227.682	195.293	180.316	189.564	188.795	141.386	31.410	36.197	67.607	
Altri comuni delle province	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	302.632	63.093	72.422	135.515	
Totale province	808.828	684.033	609.456	611.878	598.224	444.018	94.503	108.618	203.121	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>										
Comuni capoluogo	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-25,1	-10,8	-6,3	-8,4	-43,5
Altri comuni delle province	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-26,1	-15,8	-10,7	-13,1	-51,1
Totale province	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-2,2	-25,8	-14,2	-9,3	-11,6	-48,9

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

La riduzione delle compravendite di abitazioni rilevata nei primi sei mesi di quest'anno è da ascrivere soprattutto al proseguimento del trend negativo dei *comuni non capoluoghi* (dove si concentra circa il 70% degli scambi), nei quali si rileva un'ulteriore diminuzione del 13,1% del numero di transazioni effettuate (-51,1% dal 2007 al 2012). Anche i *comuni capoluoghi* registrano variazioni negative pari all'8,4% (-43,5% dal 2007 al 2012).

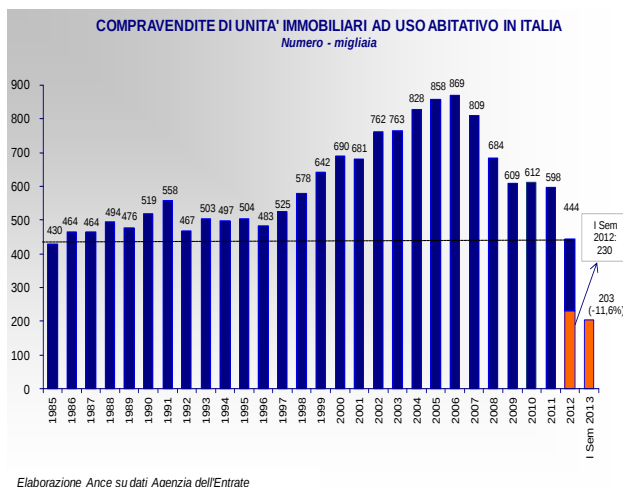
In particolare, le otto maggiori città italiane, confermano la dinamica registrata nella media nazionale, ossia un mercato immobiliare residenziale ancora in crisi ma con qualche segnale di rallentamento della caduta.

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). Si rilevano **tassi tendenziali positivi** per la città di Bologna (+5% rispetto al secondo trimestre 2012) e per Napoli (+1,8%). Il dato di Napoli risente ancora dalla

dismissione del patrimonio immobiliare pubblico in atto dal 2012 (Piano di Dismissioni 2012 del Patrimonio Immobiliare del Comune di Napoli che riguarda la vendita di circa 10mila immobili di edilizia residenziale pubblica situati nel comune di Napoli).

In questo contesto le già citate misure adottate dal Governo per il rilancio del mercato dei mutui rappresentano un primo e 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.

Tale criticità risulta evidente dai dati di Banca d'Italia che dal 2007 al 2012 evidenziano una **riduzione dei finanziamenti per l'acquisto di abitazioni** da parte delle famiglie del 60,6%. Nei primi sei mesi del 2013, la situazione è ancora peggiorata: -18,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



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

Comuni capoluogo	I Sem.2013 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
		2010	2011	2012	I trim. 2013	II trim. 2013	I Sem. 2013
Roma	12.124	12,7	1,4	-23,6	-11,1	-6,9	-8,8
Milano	7.674	6,7	1,8	-23,7	-4,8	-2,0	-3,3
Torino	4.560	0,5	6,9	-22,3	-10,1	-4,7	-7,3
Genova	2.364	7,0	2,0	-26,1	-11,1	-15,7	-13,6
Napoli	3.226	4,8	0,2	-0,8	14,3	1,8	7,9
Palermo	1.877	1,3	1,9	-26,4	-9,5	-9,4	-9,5
Bologna	1.833	-0,6	1,8	-25,0	-12,4	5,0	-3,3
Firenze	1.695	3,5	6,0	-25,8	-4,0	-11,3	-8,0
Totale	35.354	6,9	2,4	-22,4	-7,2	-5,3	-6,2

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

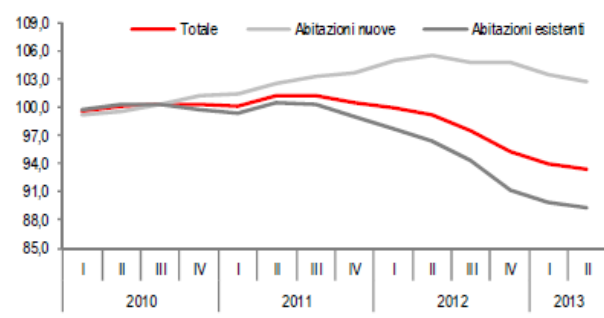
I prezzi delle abitazioni

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 relativamente più contenute rispetto alla forte caduta delle compravendite.

Dal 2008 al primo semestre 2013, secondo i dati Nomisma riferiti alle 13 aree urbane³, i prezzi medi delle abitazioni hanno subito una riduzione del 15% in termini nominali (-22,3% in termini reali).

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).

INDICI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IPAB
I trimestre 2010-II trimestre 2013, indici (base 2010=100)



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.

Nel secondo trimestre del 2013, in particolare, si registra 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.

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

³ Le 13 aree urbane sono: Roma, Milano, Torino, Genova, Padova, Napoli, Bari, Bologna, Firenze, Venezia, Catania, Palermo e Cagliari.

Il fabbisogno di abitazioni

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

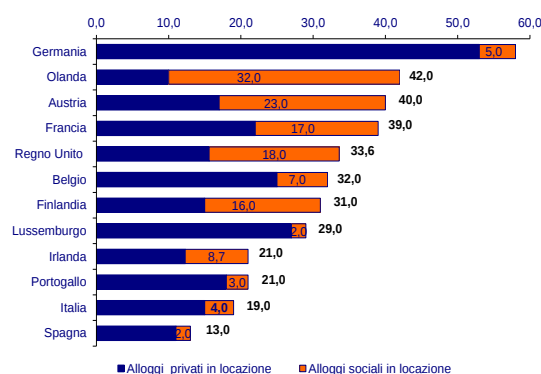
Il mercato dell'affitto

I cambiamenti strutturali della popolazione, il perdurare delle gravi difficoltà economiche legate alla crisi stanno evidenziando **una domanda abitativa che richiede** politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno e di contenere al tempo stesso il consumo di suolo.

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. 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%)**. Il divario si amplia ulteriormente 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 - Anno 2008



Alcune proposte dell'Ance per sostenere la domanda abitativa

I recenti provvedimenti varati dal Governo, costituiscono un primo passo importante per l'avvio di una ripresa dell'edilizia e dell'intera economia. Le misure previste, recepiscono molte delle proposte Ance, tra le quali la soppressione dell'IMU sull'invenduto e le misure per rilanciare il mercato dei mutui. Questi risultati si sommano alle misure adottate per i pagamenti della Pubblica Amministrazione, agli incentivi energetici e a favore delle ristrutturazioni, fino alle misure contenute nel DL Fare, quali, tra l'altro, la reintroduzione, seppur temporanea, dell'anticipazione obbligatoria per i lavori pubblici, la revisione dei criteri di qualificazione delle imprese, l'eliminazione del vincolo della sagoma per gli interventi di demolizione e ricostruzione.

I risultati conseguiti sono certamente importanti, ma per un'effettiva ripresa servono ulteriori misure a sostegno del settore. Tra le proposte Ance, in particolare:

- ✓ **rendere stabile**, quantomeno per gli interventi più strutturali, **il potenziamento al 50% della detrazione per il recupero edilizio delle abitazioni**, con contestuale estensione agli interventi di ampliamento e/o di demolizione e ricostruzione con variazione della volumetria, oggi esclusi dall'agevolazione;
- ✓ **rendere permanente la detrazione per la riqualificazione energetica e per la messa in sicurezza degli edifici**, nella misura potenziata al 65%, quantomeno per gli interventi più incisivi;
- ✓ introdurre il principio di **deducibilità dalle imposte sul reddito, quantomeno nella misura del 50%, dell'IMU relativa a tutti gli immobili d'impresa**. Allo stesso modo, è necessario sollecitare l'esclusione dall'imposta anche per le aree edificabili destinate alla costruzione per la vendita (cioè per le aree contabilmente classificate come "rimanenze");
- ✓ **introdurre una tassazione sostitutiva sui redditi derivanti dalla locazione delle abitazioni delle imprese**, similmente alla "cedolare secca" oggi prevista a favore dei locatori persone fisiche;
- ✓ **avviare un'azione di tipo strutturale** per risolvere il **problema della casa** soprattutto per le categorie sociali più deboli, inserito in un contesto di riqualificazione delle città;
- ✓ **avviare un piano straordinario di rilancio delle infrastrutture**, da realizzare nei prossimi 5 anni per un ammontare complessivo di 70 miliardi che metta in sicurezza i territori e renda più efficiente il sistema urbano;
- ✓ è necessario modificare strutturalmente le regole del **Patto di stabilità interno** e definire un piano di **pagamento di tutti i debiti pregressi delle pubbliche amministrazioni** nei confronti per i lavori da queste eseguiti.