

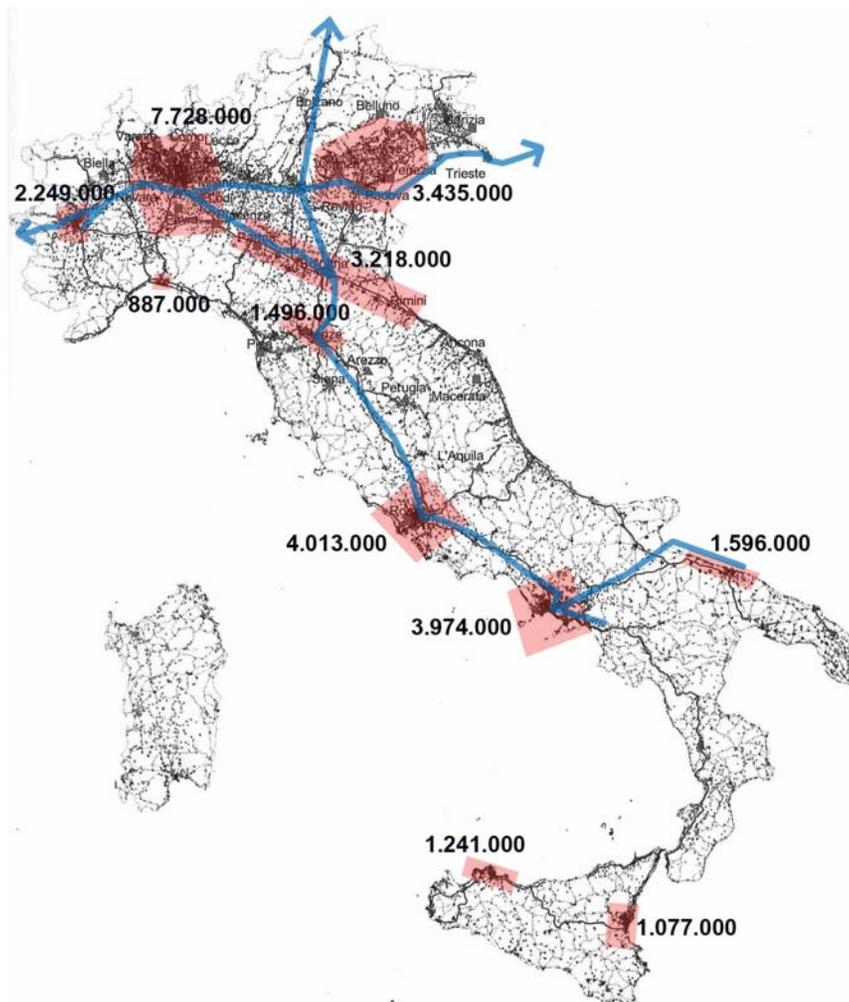
# **Dove va il mercato privato delle costruzioni**

**Giuseppe Roma**  
Direttore Generale Censis

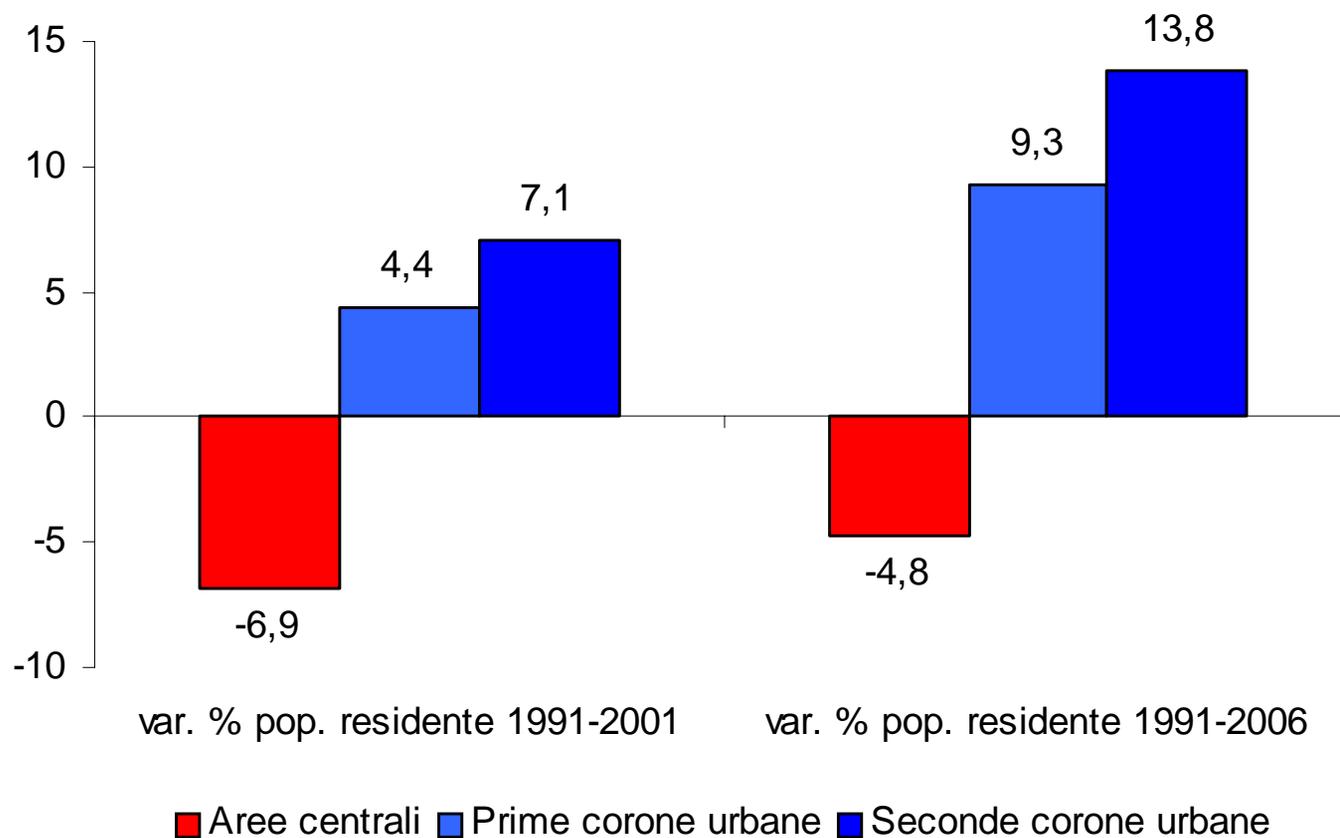
**Ance**

**Viareggio, 4 aprile 2008**

# Infrastrutture e grandi regioni urbane nell'Italia del 2020

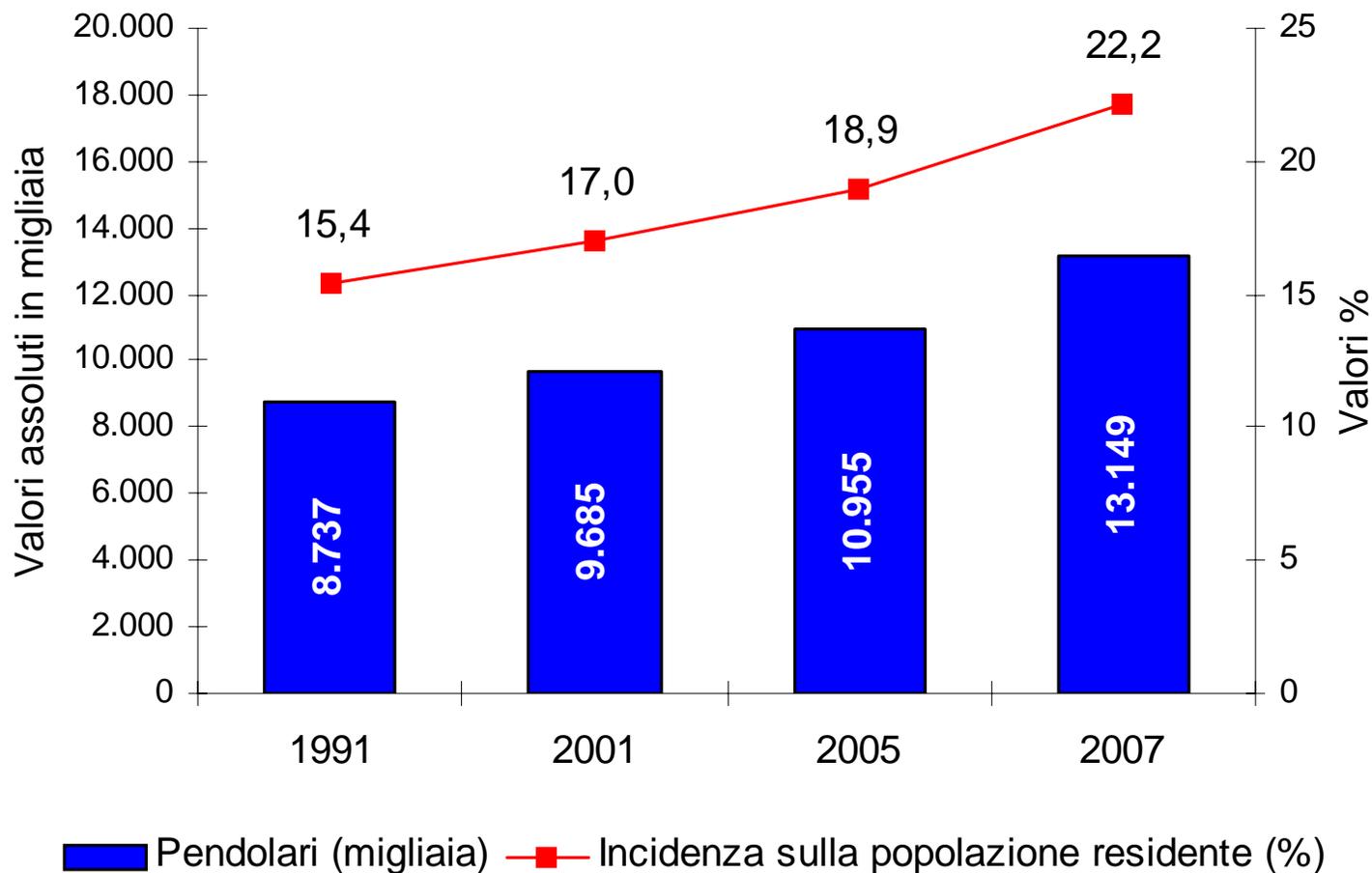


# La crescita delle corone urbane



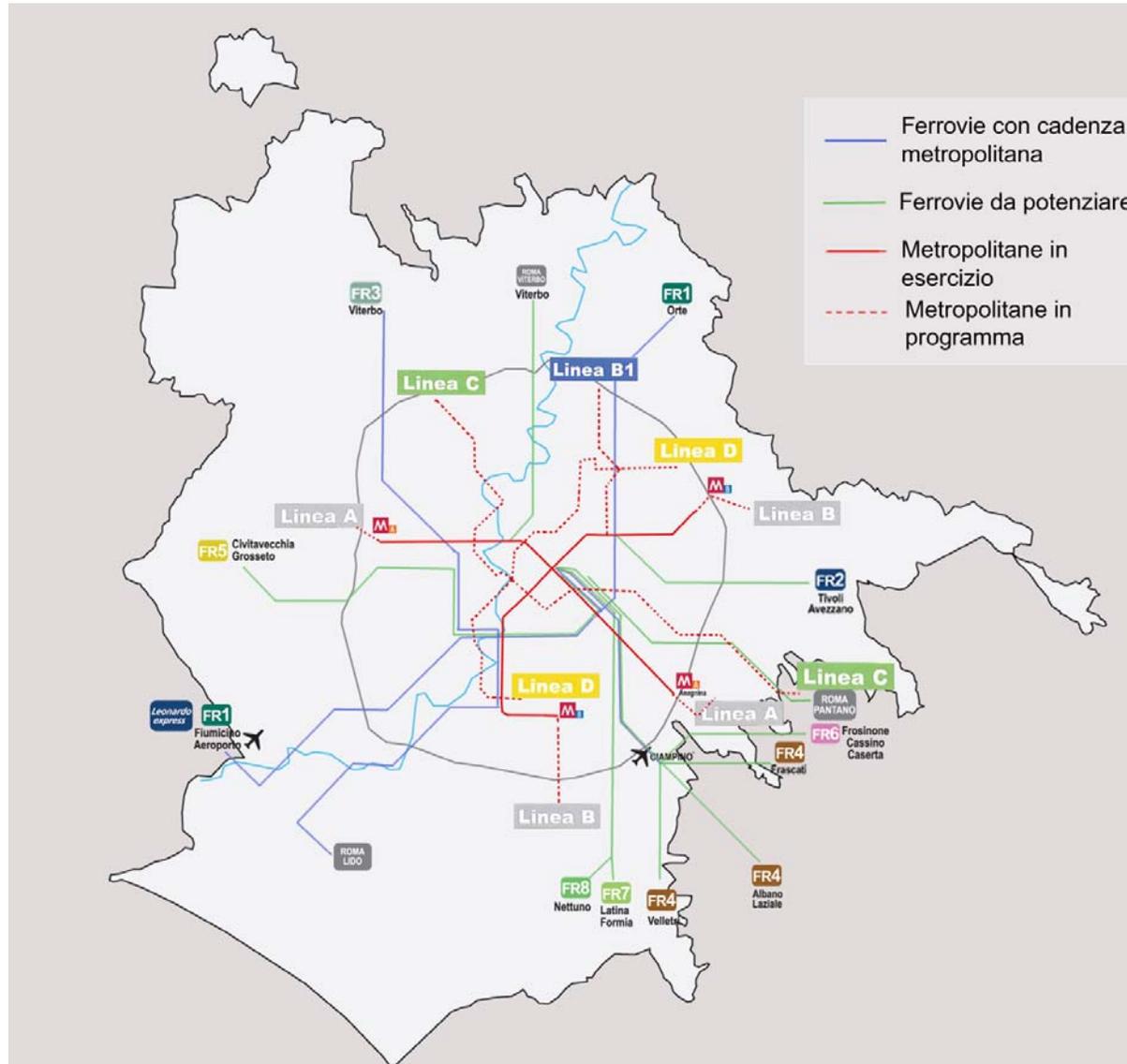
Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

# La crescita intensa della mobilità pendolare



Fonte: indagine Censis, 2007

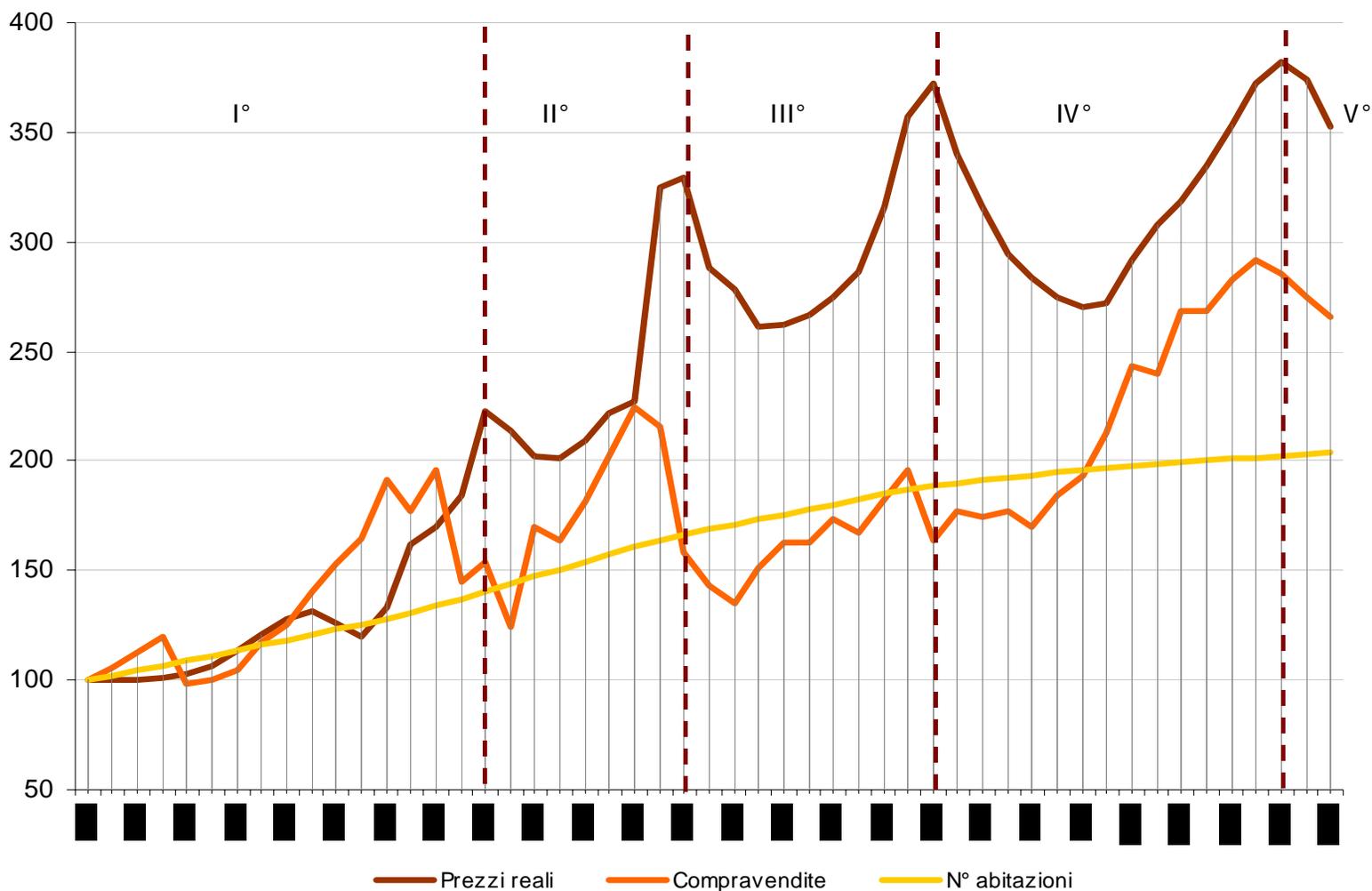
# Mobilità: il potenziamento della rete del ferro



## **Ciclo immobiliare e mercato residenziale**

**Oltre 5 milioni di acquirenti di case dal 2000 a oggi hanno determinato il più lungo e intenso boom del mercato immobiliare registrato in Italia. Ciò ha permesso di ampliare la quota di famiglie proprietarie o con titolo di godimento assimilabile: siamo sopra l'80%, una misura che in Europa (a parte la Spagna) non ha eguali.**

# Numeri indice di prezzi, compravendite e abitazioni (Base 1958=100)

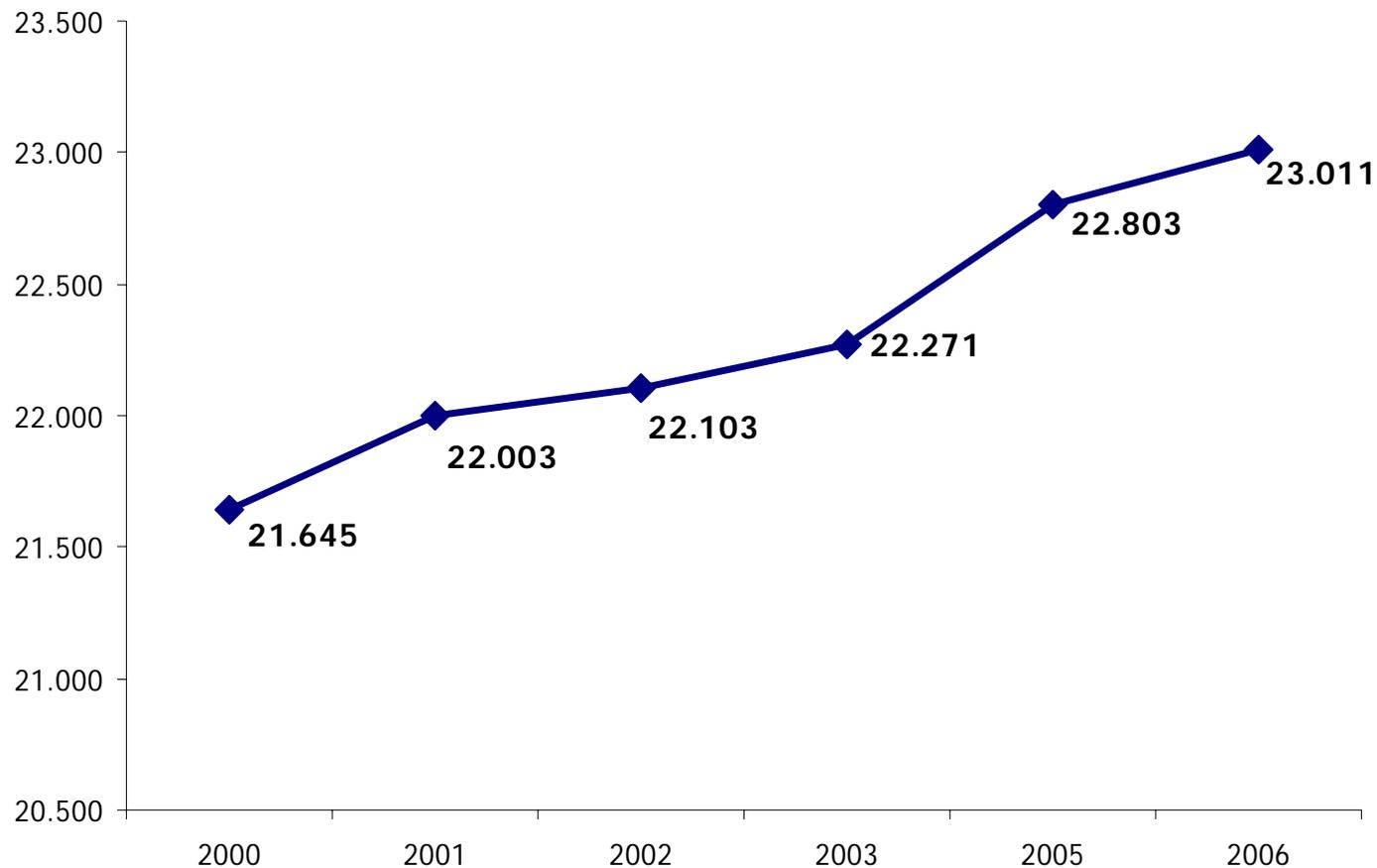


# I fattori del boom

L'incremento di abitazioni vendute è stato reso possibile dai tassi favorevoli (indebitarsi è stato più facile), ma è anche l'effetto dell'aumento del fabbisogno: cioè del rilevante incremento del numero delle famiglie.

Più 420.000 all'anno: un fenomeno legato al baby boom degli anni '60, ai notevoli flussi di immigrazione, al costante aumento delle separazioni coniugali.

## La crescita del numero di famiglie – 2000-2006 (\*)



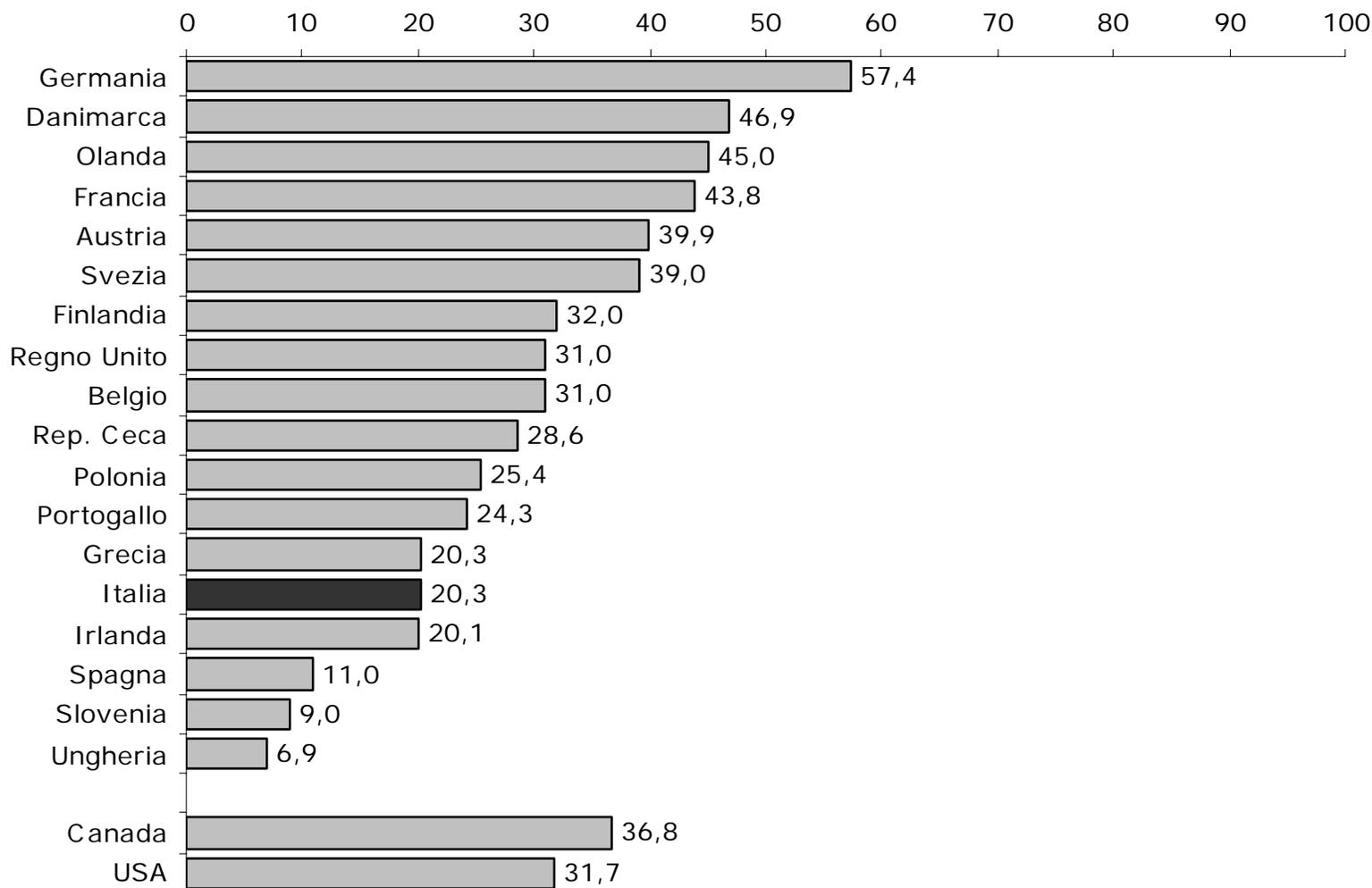
(\*) La rilevazione dell'Indagine Multiscopo è stata posticipata dal novembre '04 al marzo '05

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat - Indagine Multiscopo

# Gli effetti indotti

- ✓ famiglie più patrimonializzate, ma anche più indebitate e quindi meno propense ad altri consumi
- ✓ aumento dei processi di dispersione insediativa: l'andamento dei prezzi ha indotto indirettamente il trasferimento di ampie quote di popolazione, come dimostra l'esplosione del pendolarismo (fra il 2001 e il 2007 +35,8%, a un tasso medio annuo del 6%)
- ✓ ruolo sempre più marginale del comparto dell'affitto (erosione del patrimonio esistente e assenza di nuova offerta) in cui si trovano, in misura prevalente, nuclei familiari a basso reddito.

# Alloggi in affitto sul totale degli alloggi occupati (val.%)



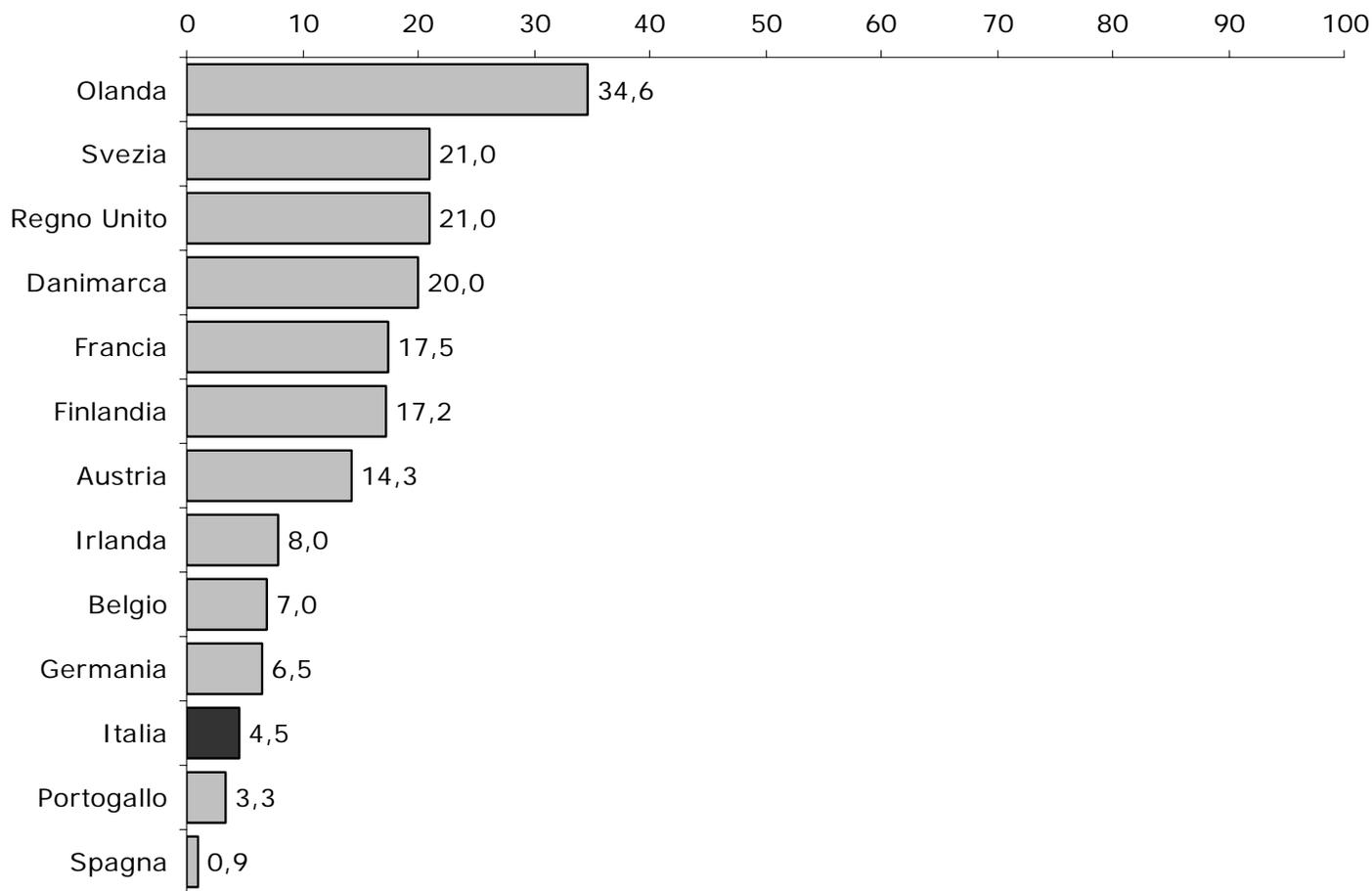
# **Il crollo dell'intervento pubblico**

**Il tema del fabbisogno è stato eccessivamente caricato di una dimensione "emergenziale", un termine adeguato a rappresentare solo una parte della situazione (sfratti, sistemazioni inadeguate). Un problema certamente reale ma di dimensioni ancora contenute.**

**Certamente è venuta meno una offerta pubblica di alloggi sociali: in 20 anni (dal 1984 al 2004) la produzione edilizia di nuovi alloggi sovvenzionati è calata da 34.000 abitazioni all'anno a 1.900 unità/anno.**

**Si tratta dello 0,6% dello stock costruito, contro il 9% della Francia.**

# Alloggi di edilizia sociale sul totale degli alloggi occupati



# L'area del disagio

**Al di là dell'emergenza c'è senza dubbio una fascia di sofferenza per i costi abitativi che riguarda le famiglie a reddito medio-basso sul mercato dell'affitto privato delle grandi aree urbane.**

**L'incidenza dell'affitto sul reddito per poco meno di un quarto delle famiglie in affitto supera la soglia critica del 30%. Il termometro è dato dall'aumento degli sfratti per morosità (33.000 nel 2006 i provvedimenti emessi per tale ragione, erano 21.000 nel 1990).**

**A questo problema si sta rispondendo solo col buono casa (la dotazione del Fondo nazionale per il 2007 è di 210 milioni di euro, insufficienti a soddisfare la domanda espressa dagli aventi titolo).**

# L'affitto sostenibile: la domanda potenziale

C'è inoltre una forte **domanda potenziale** di **alloggi temporanei** in affitto **a costi accessibili** che riguarda:

- i **giovani**, cui il mercato del lavoro chiede mobilità, e che invece permangono in famiglia anche quando dispongono di un lavoro (3,5 milioni tra 18 e 34 anni)
- gli **studenti fuori sede**, la cui presenza in alcune città medio-piccole "droga" il mercato: quasi 900.000 studenti e solo 50.000 posti letto nel sistema universitario
- gli **immigrati non stabilizzati**, costretti spesso a coabitare in alloggi sotto standard (almeno 1 milione di persone).

In sostanza la carenza di offerta in affitto rende meno attraenti le città italiane e mina i processi di integrazione sociale.

# La ristrutturazione della città esistente

Abbiamo la necessità di reintervenire nelle nostre città su un vasto patrimonio residenziale in gran parte realizzato in un arco di tempo limitato (tre decenni), che soffre di obsolescenza tecnologica e di obsolescenza funzionale.

I temi/ingredienti della ristrutturazione sono quelli:

- del **mix funzionale**;
- del **risparmio energetico**;
- dell'**articolazione tipologica e sociale**.

Più facile intervenire sui grandi complessi unitari (i **vecchi quartieri Erp**) dove permane un proprietario prevalente, ma servono le risorse.

Servono strumenti integrati incentivanti (premi di cubatura, agevolazioni fiscali) laddove la proprietà è più frazionata (i quartieri dell'iniziativa privata).

# I Centri Commerciali in Italia

Lo stock attuale

✓ 650 Centri – 12 milioni di mq – 26.000 negozi

Le aperture nel 2007 (escl. Ampliamenti)

✓ 48 Centri, 23 al Nord, 10 al Centro, 15 nel Sud/isole – 1,2 milioni di mq – 2.800 negozi

Le nuove aperture programmate per il 2008

✓ 38 Centri (16 al Nord, 7 al Centro, 15 al Sud) – 1,3 milioni di mq

# I Centri Commerciali in Italia

## MILANO

- ✓ Auchan Cinisello (70.000 mq – 130 negozi)

## ROMA

- ✓ Porta di Roma (110.000 mq – 220 negozi)
- ✓ Roma Est (98.000 mq – 210 negozi)
- ✓ Market Central Da Vinci (57.000 mq – 60 negozi)

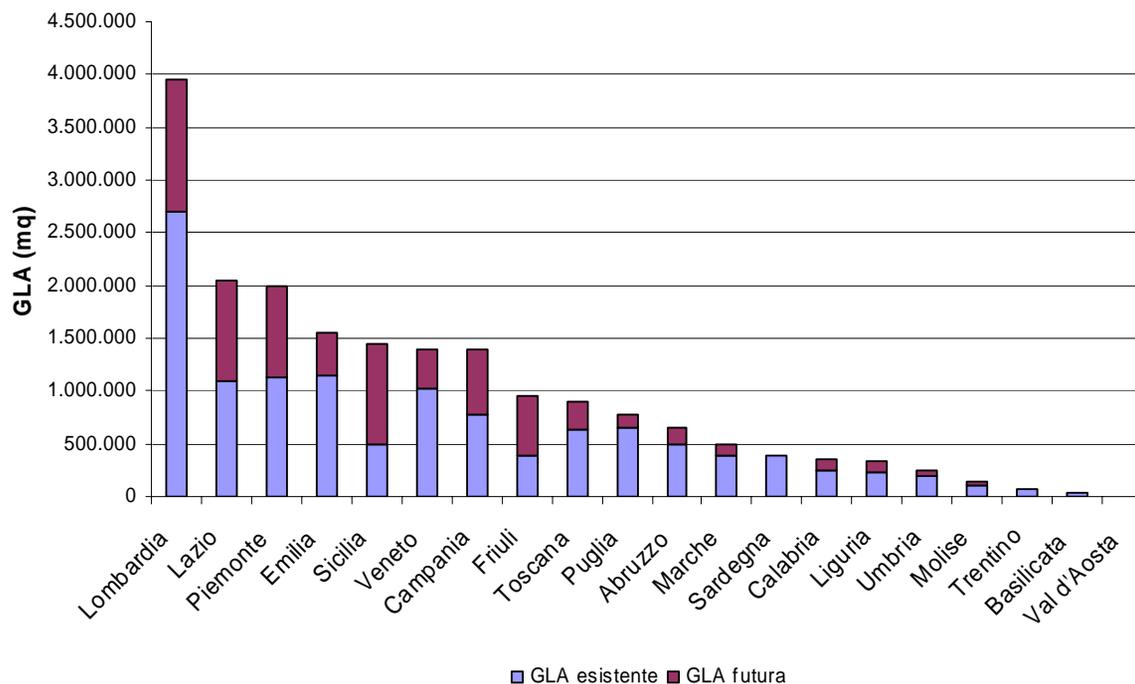
## NAPOLI

- ✓ Campania (103.000 mq – 175 negozi)
- ✓ Vulcano Buono (77.500 mq – 155 negozi)

# I Centri Commerciali in Italia

## Lo sviluppo futuro

- ✓ 250 Centri Commerciali in progetto per i prossimi 5 anni (7 milioni di mq)
- ✓ Totale di 900 Centri Commerciali (19 milioni di mq)
- ✓ Densità media al 2013: 330 mq per 1.000 abitanti (oggi 190)



Fonte: elaborazione Censis su dati Cushman & Wakefield

# I Centri Commerciali in Italia

## Le principali tendenze

- ✓ Lo sviluppo delle grandi catene distributive, iniziato in Italia solo da 15-20 anni, è in piena fase di attuazione ed è destinato a proseguire per volontà del mercato e dei consumatori
- ✓ La tendenza è rivolta a strutture di sempre più grandi dimensioni (almeno 60.000 mq), all'aumento dei servizi offerti, alla globalizzazione dell'offerta di prodotti
- ✓ Nella ricerca di format innovativi si diffondono, oltre alle tradizionali strutture "indoor", le soluzioni tipologiche "all'aperto" (Outlet e Retail Park)

# I Centri Commerciali in Italia

## I fattori di criticità

- ✓ Perdurante ristagno della domanda di consumi
- ✓ Primi fenomeni di saturazione del mercato (Nord Italia)
- ✓ Elevato impatto ambientale
- ✓ Invecchiamento precoce dei concept
- ✓ Eccessiva standardizzazione dei format

# Il mercato alberghiero

## L'attuale offerta alberghiera

Il panorama dell'offerta alberghiera è caratterizzato da:

- ✓ Proprietà e gestione delle strutture a carattere per lo più familiare
- ✓ Alta frammentazione (33.700 alberghi con 1.034.000 stanze. La media generale è 30,6 camere per albergo; per i 4-5 stelle è di 69 camere; per 1-2-3 stelle di 25 camere)
- ✓ Bassi standard qualitativi (le strutture di fascia medio-bassa rappresentano oltre l'80% del totale)
- ✓ Assenza di brand: meno del 5% degli alberghi appartiene ad una catena

# Il mercato alberghiero

## I fattori di freno allo sviluppo

- ✓ Eccessiva frammentazione delle competenze; occorre riconsiderare la governance del settore
- ✓ Restrizioni tecniche fortemente limitative, specie per nuove strutture del segmento “mid” (ad es. per un nuovo albergo di qualunque categoria si prevedono stanze con sup. min. di 14 mq + servizi; in Francia la sup. min. è di 9 mq)
- ✓ Norme urbanistiche che non favoriscono gli accorpamenti delle piccole strutture ed i cambi di destinazione d'uso degli alberghi obsoleti

# Il mercato alberghiero

## Le principali tendenze

- ✓ Il panorama degli investimenti alberghieri in Italia attraversa una fase di sviluppo. Gli investitori mostrano fiducia ed accresciuto interesse
- ✓ Disponibilità di finanziamenti ed equity a fronte di interessanti rendimenti
- ✓ Maggiore concentrazione delle imprese turistiche sulla gestione mentre la componente real estate viene affidata sempre più a investitori immobiliari e finanziatori

# Il mercato alberghiero

## La domanda di adeguamento

Per adeguare il sistema di offerta agli standard internazionali occorre un processo di rinnovamento e razionalizzazione del parco alberghiero incentrato su:

- ✓ Aumento della capacità ricettiva degli alberghi (economie di scala, gestione efficiente, ...)
- ✓ Sostituzione degli impianti vetusti (con effetti di riduzione dei costi energetici, di miglioramento del comfort dei clienti, ...)
- ✓ Ristrutturazione/sostituzione (Rottamazione) delle strutture obsolete e fatiscenti (buona parte del parco ha oramai raggiunto i limiti di età)

# Verso il 2020: la modernizzazione della rete del ferro

- ✓ Completamento dell'anello e **modernizzazione del network ferroviario** (le FR e le ex ferrovie concesse) per consentire frequenze di tipo metropolitano su tutta la rete.
- ✓ Attuazione del **programma di estensione della rete della metropolitana romana** (nuove linee **B1, C e D** e prolungamenti delle tratte esistenti), con l'attestazione in periferia di importanti nodi di scambio tra gomma e ferro.