

IL MERCATO RESIDENZIALE ITALIANO: PRIMI GERMOGLI DI RISVEGLIO?

Novembre 2014

INDICE

Sintesi dell'analisi.....	3
Il mercato immobiliare italiano	10
<i>Le città anticipano la ripresa?</i>	<i>12</i>
Il mercato del credito alle famiglie: la domanda e l'offerta	13
<i>Gli effetti della restrizione del credito sull'acquisto di immobili delle famiglie</i>	<i>16</i>
<i>Compravendite e mutui alle famiglie: un legame sempre più forte</i>	<i>17</i>
<i>Rischiosità dei mercati dei mutui a confronto</i>	<i>19</i>
Il ruolo della tassazione^(*)	22
<i>Box – L'andamento dei mercati immobiliari a livello globale</i>	<i>26</i>
Popolazione e famiglie al tempo della crisi.....	28
La popolazione in Italia.....	28
Le famiglie continuano ad aumentare e si trasformano	29
Previsioni demografiche e caratteristiche della domanda abitativa	32
Allegato – Le dinamiche del mercato immobiliare in 8 città italiane	35

^(*) In collaborazione con Fiscalità Edilizia.

SINTESI DELL'ANALISI

Dopo otto trimestri consecutivi di cali tendenziali, nei primi nove mesi del 2014, sul mercato residenziale italiano si avvertono primi segnali positivi per quanto riguarda le compravendite immobiliari.

L'Agenzia delle Entrate ha offerto, rispetto ai primi tre trimestri del 2014, un quadro composito, che evidenzia una dinamica diversa tra le compravendite nei comuni capoluogo di provincia e comuni non capoluogo.

Se i primi, infatti, mostrano segni positivi in tutti i trimestri considerati (rispettivamente, +8,8%, +1,8% e +6,9%), gli altri comuni della provincia, registrano incrementi più contenuti nel primo e nel terzo trimestre (rispettivamente +1,7% e +2,8%), intervallati da un secondo negativo (-2,4%).

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero											
	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	Var. % 2013-2006
Comuni capoluogo	227.682	195.293	180.316	189.564	188.795	141.386	132.122	34.183	36.885	31.817	
Altri comuni delle province	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	302.632	271.002	64.220	70.710	63.044	
Totale province	808.828	684.033	609.456	611.878	598.224	444.018	403.124	98.403	107.595	94.861	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente											
Comuni capoluogo	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-25,1	-6,6	8,8	1,8	6,9	-47,2
Altri comuni delle province	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-26,1	-10,5	1,7	-2,4	2,8	-56,2
Totale province	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-2,2	-25,8	-9,2	4,1	-1,0	4,1	-53,6

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Dati particolarmente interessanti provengono dalle otto maggiori città italiane, nelle quali è evidente il rafforzamento della crescita delle abitazioni compravendute. In particolare, dopo un primo ed un secondo trimestre 2014 in aumento tendenziale rispettivamente del 10,2% e del 3,8% nella media delle metropoli italiane, segue un'ulteriore e significativa crescita nei tre mesi successivi del 9,6% rispetto al terzo trimestre 2013.

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

Città	III Trim. 2014 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
		2013	I Trim. 2013	II Trim. 2013	III Trim. 2013	IV Trim. 2013	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014
Roma	6.059	-7,3	-11,0	-6,7	0,6	-10,7	21,4	3,9	11,8
Milano	3.475	3,4	-4,8	-2,0	9,4	12,8	3,4	6,9	6,8
Torino	1.959	-8,2	-10,1	-4,7	-4,3	-13,6	10,8	-5,5	0,7
Genova	1.197	-10,3	-11,0	-15,7	-8,2	-5,3	25,3	10,3	10,4
Napoli	1.128	-15,2	14,3	1,8	-19,7	-42,8	-25,2	-6,3	7,3
Palermo	907	-7,0	-8,9	-9,2	-0,1	-8,5	-1,0	7,0	8,9
Bologna	979	1,5	-12,4	5,0	16,3	-0,1	29,2	10,8	18,7
Firenze	855	-2,3	-4,0	-11,3	-5,3	12,7	9,7	12,6	22,8
Totale	16.558	-5,5	-7,1	-5,3	-0,4	-8,3	10,2	3,8	9,6

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

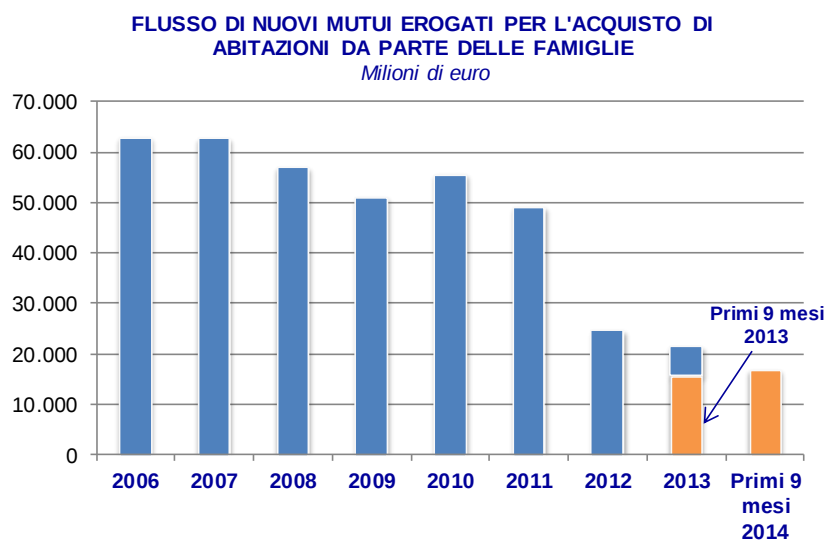
Segni particolarmente positivi continuano a registrarsi nelle grandi città: +6,8% Milano, +11,8% Roma, +10,4% Genova, +18,7% Bologna, +22,8% Firenze. Anche le città di Torino e Napoli tornano a manifestare variazioni positive.

Il diverso atteggiamento delle banche verso l'immobiliare

Su questi primi segnali positivi incide, certamente, il diverso atteggiamento delle banche che, nei primi nove mesi del 2014, sembrano aver ridotto la diffidenza verso il settore immobiliare residenziale.

La correlazione tra allentamento della restrizione del credito verso le famiglie e aumento delle compravendite sembra robusta e diffusa a livello geografico: sulle otto¹ province delle maggiori città analizzate, 5 (Milano, Roma, Palermo, Firenze e Genova) presentano un significativo aumento delle compravendite associato ad un deciso aumento dei mutui erogati. Uniche eccezioni: Napoli, interessata da un vasto programma di dismissione del patrimonio pubblico, e Torino, in cui persiste una diminuzione delle compravendite associata, però, ad un aumento dei mutui.

La possibilità che questi segnali possano consolidarsi dipendono dall'atteggiamento del sistema bancario verso il comparto immobiliare, che ha subito un razionamento senza precedenti a partire dal 2007. I mutui per l'acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie sono diminuiti, tra il 2007 e il 2013, di oltre il 65%, tornando a crescere solo nei primi 9 mesi del 2014 (+7% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente).

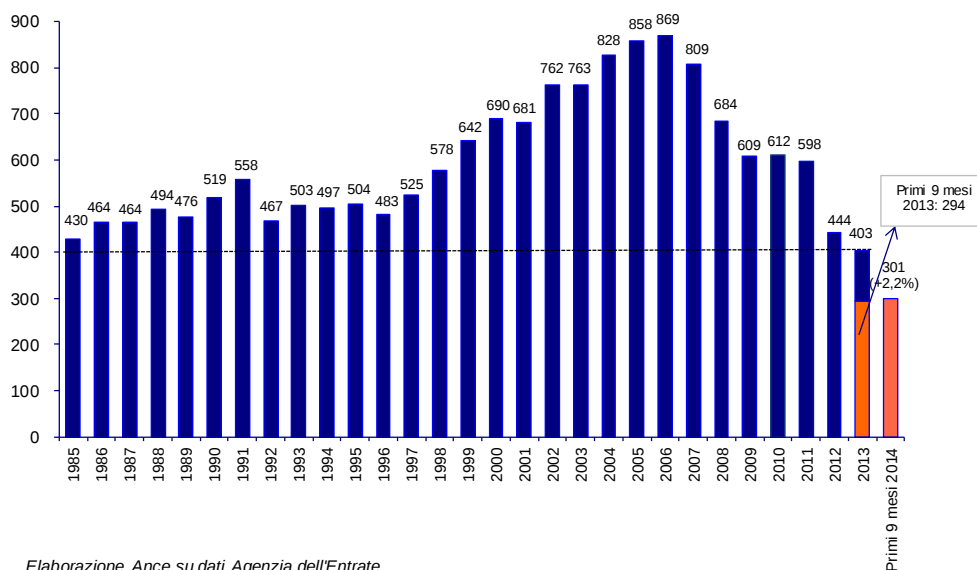


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Questa dinamica fortemente negativa del credito è visibile anche nelle compravendite che, a partire dal 2007, hanno subito un riduzione del 53,6%.

¹ L'analisi relativa alla provincia di Bologna presenta delle caratteristiche non coerenti con l'analisi delle altre maggiori province considerate.

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



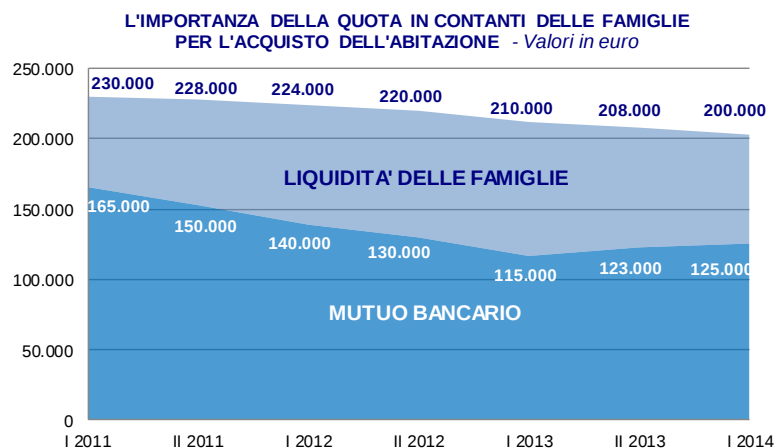
Gli effetti sulle famiglie del razionamento del credito

All'inizio, il razionamento creditizio si è manifestato con un aumento dei tassi d'interesse e, successivamente, con una diminuzione del Loan To Value (LTV), ovvero del rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile.

Entrambi i fenomeni sono stati attuati in una cornice di generalizzata diffidenza verso la capacità di rimborso dei potenziali mutuatari.

Per comprendere gli effetti di questa chiusura, basti pensare al maggior costo che una famiglia è stata costretta a sostenere per l'abbassamento della quota finanziabile con mutuo (LTV).

All'inizio del 2011, per poter acquistare un appartamento di 100 mq del valore di 230 mila euro, le famiglie dovevano disporre mediamente di 65 mila euro in contanti perché la banca finanziava i restanti 165 mila euro. Nel 2013, nel pieno del credit crunch, nonostante il valore della stessa abitazione fosse di 210.000 euro, la quota di liquidità richiesta alle famiglie ha superato i 95 mila euro, a causa del notevole abbassamento dell' LTV (l'importo del mutuo bancario, nel 2013, è, infatti, sceso a 115 mila euro).



A giugno 2014, la situazione sembra essere migliorata: la quota di contanti richiesta supera di poco i 75 mila euro, un valore comunque elevato ma più alla portata di mano delle famiglie.

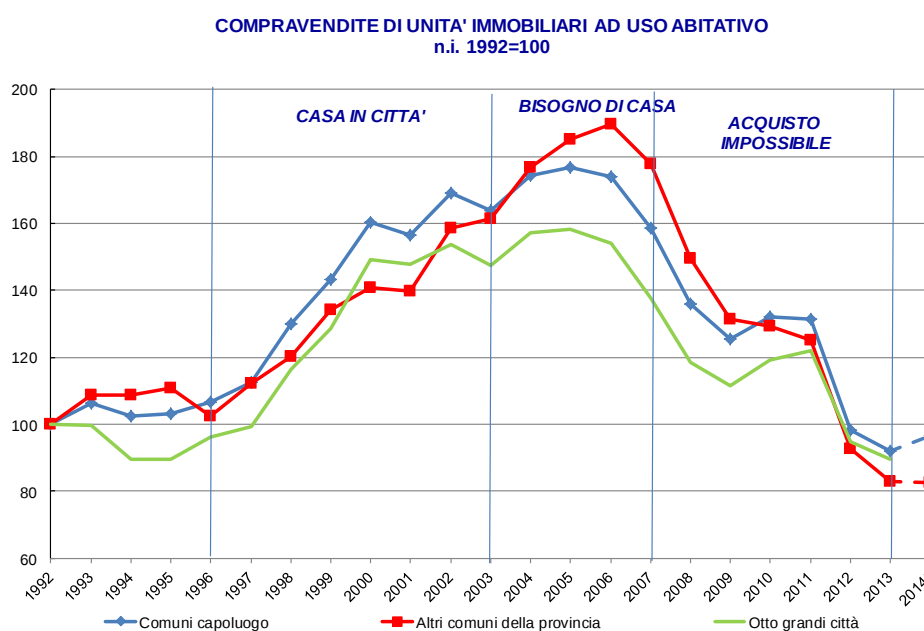
Questa “apertura” delle banche, qualora dovesse essere confermata anche nella seconda parte dell’anno, potrebbe costituire il presupposto per una ripresa del mercato immobiliare.

Peraltro le famiglie italiane hanno registrato negli anni della crisi un livello di vulnerabilità molto contenuto. Dal Rapporto sulla stabilità finanziaria di Banca d’Italia di novembre 2014 emerge che, anche in presenza di uno shock del reddito nominale o di un incremento del tasso di riferimento, la quota di famiglie indebitate considerate vulnerabili è destinata a rimanere contenuta fino al 2015.

Le città anticipano la ripresa?

I segnali positivi che si stanno manifestando nei comuni capoluogo e, soprattutto, nelle grandi città (che rappresentano oltre la metà degli scambi che avvengono nelle città capoluogo) portano a chiedersi se il mercato immobiliare residenziale sia di fronte ad un eventuale fine del ciclo negativo.

Per cercare di offrire una risposta ci si è basati sull’analisi storica delle compravendite residenziali tentando un raffronto con la crisi precedente del 1992 che ha visto una significativa contrazione di circa il 15% sia nei comuni capoluogo che negli altri comuni della provincia.



* Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Ministero dell'Interno e Agenzia delle Entrate

L’analisi della serie storica dell’andamento delle compravendite in Italia può essere effettuata individuando quattro diversi periodi: il primo, dal 1992 al 1996, durante il quale la crisi valutaria ha provocato importanti problemi finanziari alle famiglie e ha aumentato sensibilmente i tassi d’interesse, è stato caratterizzato da un andamento del mercato immobiliare piuttosto negativo.

*Dal 1996 al 2003 sono aumentate le compravendite nelle grandi città, spinte anche da una riduzione dei prezzi delle abitazioni del 24,8% in termini reali registrata tra il 1992 ed il 1998 nelle 13 aree metropolitane. Questo contesto, associato all'espansione del mercato del credito, ha spinto le famiglie italiane a posizionare la propria domanda immobiliare nei grandi centri urbani (**Casa in città**).*

*Nel periodo successivo (dal 2004 al 2006) le compravendite avvenute negli altri comuni della provincia registrano una significativa accelerazione. Sono gli anni nei quali viene raggiunto il livello massimo di abitazioni compravendute, fortemente concentrato negli altri comuni della provincia, per effetto, principalmente, del livello dei prezzi delle abitazioni raggiunto nelle aree metropolitane, che ha spinto sempre maggiori fasce di popolazione a collocarsi a ridosso della cintura urbana, che si è resa protagonista di un'intensa urbanizzazione del territorio (**Bisogno di casa**).*

*Dal 2007 al 2013, con lo scoppio della crisi internazionale, la stretta dei mutui nei confronti delle famiglie e le incertezze sul mercato immobiliare, hanno contribuito ad una decisa riduzione del numero di compravendite (**Acquisto impossibile**).*

Nel 2014 sembrano intravedersi i primi segnali di ripresa, sia sul mercato immobiliare, che su quello del credito collegabile, come detto, all'abbassamento dei prezzi delle case e al cambiamento nell'approccio al finanziamento da parte delle banche.

La correlazione tra andamento del mercato del credito e mercato immobiliare osservata in Italia è rinvenibile anche nel resto del mondo, come mostra il Fondo Monetario Internazionale nel World Economic Outlook di ottobre 2014.

Lo studio ha analizzato 50 Paesi, suddivisi in due diversi gruppi: i 17 che hanno più che compensato le diminuzioni dei prezzi delle case determinate dalla Grande Recessione e i 33 in cui, invece, permane un sensibile gap da recuperare tra i valori immobiliari attuali e quelli pre-crisi.

Lo studio evidenzia come, nei Paesi del primo gruppo, il valore degli immobili ha effettuato un vero e proprio "rimbalzo" dovuto anche al fatto che l'accesso al credito da parte delle famiglie non è mai stato difficoltoso. Per evitare un potenziale surriscaldamento del mercato, alcuni Governi centrali hanno dovuto introdurre misure macroeconomiche prudenziali per evitare lo scoppio di bolle immobiliari (tetto al Loan To Value sui mutui alle famiglie, limite al rapporto tra rata e reddito dei mutuatari, irrigidimento dei requisiti di capitale per le banche nel caso di finanziamenti al settore residenziale).

Nonostante l'Italia si trovi nel secondo gruppo di Paesi, quelli cioè in cui i valori immobiliari attuali sono ancora nettamente più bassi rispetto a quelli pre-crisi, le banche hanno inspiegabilmente operato come se ci fosse un concreto rischio di bolla immobiliare, abbassando il livello di finanziamenti alle famiglie, diminuendo l'LTV, apportando un limite alla rata del mutuo rispetto al reddito.

Il ruolo della tassazione sugli immobili

Sulla crisi del mercato immobiliare residenziale un ruolo non secondario lo ha giocato la tassazione sugli immobili, che ha determinato un fortissimo inasprimento del prelievo fiscale legato all'abitazione e un'estrema incertezza derivante da un regime fiscale non chiaro e soggetto a continue modifiche.

Secondo gli ultimi dati del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia del Territorio, il gettito fiscale sugli immobili (per uso abitativo e produttivo) derivante dalle principali

imposte sul possesso, sulla locazione e sulle compravendite è stimato, nel 2012, in circa 44 miliardi di euro (+ 37,2% rispetto al 2011).

L'aumento del gettito è da attribuire all'incremento della tassazione sul possesso degli immobili che, passando da 9,2 miliardi di euro del 2011 (ICI) ai 22,8 miliardi del 2012 (IMU), risulta più che raddoppiata.

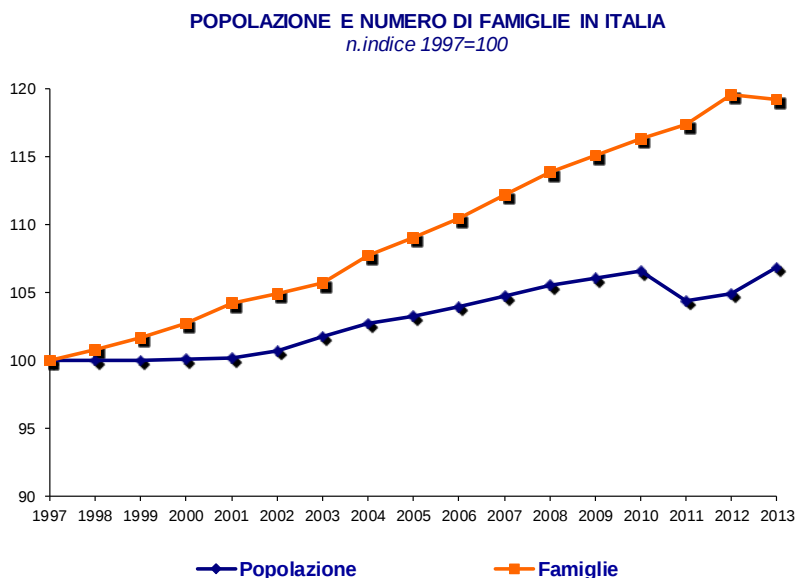
Le stime indicano, per il 2014, un gettito di 26 miliardi di euro, da IMU più TASI.

Nel complesso, nel 2012, più della metà (51,9%) del prelievo sugli immobili è riconducibile all'IMU, un ulteriore 15,1% alle imposte di natura "reddituale", mentre le imposte sui trasferimenti e sulle locazioni incidono rispettivamente per il 28,8% e 4,2%.

Popolazione e famiglie

Guardando nel lungo periodo, il confronto dei dati tra i Censimenti del 2001 e del 2011 mostra un aumento della popolazione del 4,3% che, in termini assoluti, equivale a 2.438.000 individui. Una crescita determinata esclusivamente dall'aumento di persone provenienti dall'estero: la popolazione italiana è diminuita di 250.000 unità, mentre quella straniera è aumentata di 2.694.256 persone.

In termini percentuali, il confronto tra i dati del Censimento 2011 e quelli del Censimento 2001 evidenzia una crescita della popolazione del 4,3%, ed un aumento delle famiglie del 12,4%, andamento che si conferma, sostanzialmente, nel 2012 e 2013.



Elaborazione Ance su dati Istat

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

A spiegazione dell'aumento del numero di famiglie, 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 2013) e la forte crescita del numero di persone che vivono da sole.

Il futuro, nelle previsioni demografiche dell'Istat, lascia intravedere un impoverimento delle classi di popolazione con l'età più bassa e, di conseguenza, un forte squilibrio nel

rapporto tra generazioni, oltre a una perdita molto forte di popolazione nelle aree del mezzogiorno.

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.

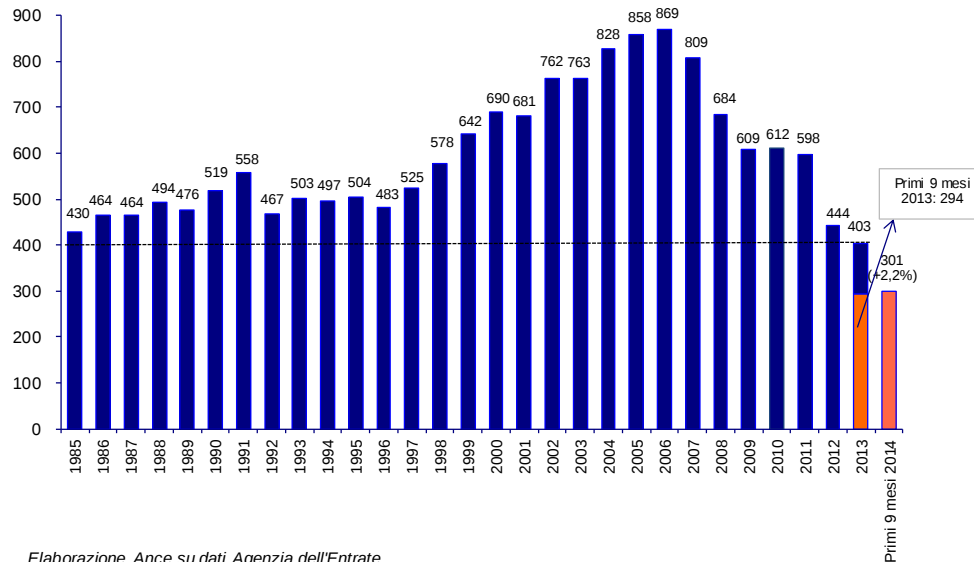
In questo senso le politiche della casa non sono più residuali, ma parte integrante delle politiche urbane e dei processi di trasformazione.

Occorrono, dunque, politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, con alloggi pensati per diverse categorie di utenze, 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).

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Il mercato immobiliare residenziale, a partire dal 2007, ha attraversato un trend fortemente negativo. Tra il 2007 ed il 2013, infatti, si è registrato un ridimensionamento del numero di abitazioni compravendute pari al 53,6%.

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



Nel corso di quest'anno il mercato immobiliare, ha manifestato un andamento altalenante, con aumenti tendenziali delle abitazioni compravendute nel primo e nel terzo trimestre 2014, intervallati da un secondo trimestre negativo. Complessivamente i primi nove mesi dell'anno in corso mostrano una crescita del 2,2% rispetto allo stesso periodo del 2013.

L'analisi trimestrale evidenzia che, nel primo trimestre 2014, il numero di abitazioni compravendute, dopo otto trimestri consecutivi di cali tendenziali, manifesta una crescita che coinvolge non solo le grandi città ma anche gli altri comuni. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, le abitazioni compravendute registrano un aumento del 4,1% rispetto al primo trimestre del 2013.

L'andamento positivo delle compravendite di abitazioni del primo trimestre 2014 è da ascrivere soprattutto alla performance particolarmente positiva dei comuni capoluogo, in aumento dell'8,8% rispetto al primo trimestre 2013 (-47,2% tra il 2007 ed il 2013).

Anche nei comuni non capoluogo si registra una crescita, sebbene più lieve e pari all'1,7% rispetto al primo trimestre 2013 (-56,2% tra il 2007 ed il 2013).

Sull'aumento delle compravendite di abitazioni dei primi tre mesi del 2014, in parte potrebbe aver inciso l'entrata in vigore dal 1° gennaio di quest'anno del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale che aveva indotto gli acquirenti a spostare la stipula degli atti di compravendite all'inizio del 2014.

Il secondo trimestre 2014, invece, vede una nuova contrazione pari all'1%, sintesi tuttavia, di andamenti contrastanti tra comuni capoluogo, che manifestano ancora una variazione positiva dell'1,8%, a fronte di un calo tendenziale del 2,4% del numero di abitazioni compravendute negli altri comuni della provincia.

Nel terzo trimestre 2014 si confermano e si rafforzano i segnali positivi delle compravendite di abitazioni nelle grandi città e tornano positivi anche i comuni non capoluogo. Il terzo trimestre dell'anno in corso mostra un aumento complessivo del 4,1% delle abitazioni compravendute rispetto allo stesso periodo del 2013.

La crescita è da ascrivere soprattutto alla performance particolarmente positiva dei comuni capoluogo che registrano un ulteriore e significativo aumento del 6,9% rispetto al terzo trimestre 2013. Anche nei comuni non capoluogo si rileva una crescita tendenziale del 2,8%.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

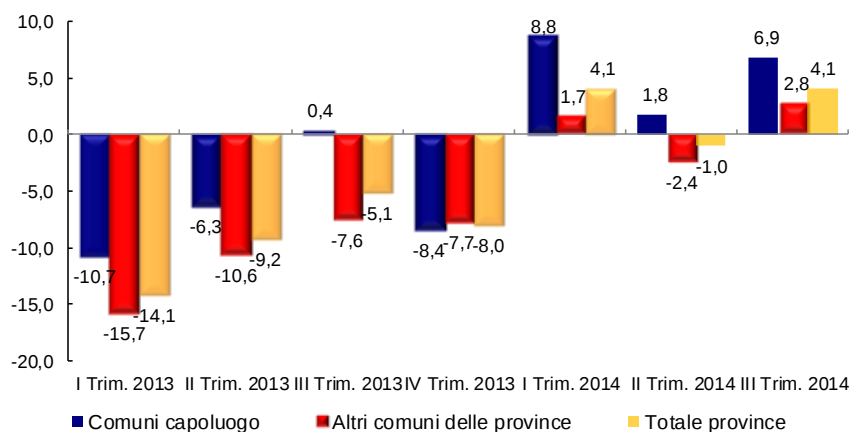
Numero

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	Var. % 2013-2006
Comuni capoluogo	227.682	195.293	180.316	189.564	188.795	141.386	132.122	34.183	36.885	31.817	
Altri comuni delle province	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	302.632	271.002	64.220	70.710	63.044	
Totale province	808.828	684.033	609.456	611.878	598.224	444.018	403.124	98.403	107.595	94.861	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>											
Comuni capoluogo	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-25,1	-6,6	8,8	1,8	6,9	-47,2
Altri comuni delle province	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-26,1	-10,5	1,7	-2,4	2,8	-56,2
Totale province	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-2,2	-25,8	-9,2	4,1	-1,0	4,1	-53,6

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

In particolare, **nelle otto maggiori città² italiane continuano e si rafforzano i segnali positivi**. Nel terzo trimestre 2014 si registra un ulteriore e significativo aumento tendenziale del 9,6% nella media delle metropoli italiane (dopo il 10,2% del primo trimestre 2014 ed il 3,8% del secondo).

² L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

Il mercato immobiliare residenziale di Milano, già in ripresa dal terzo trimestre 2013, registra un ulteriore aumento tendenziale del 6,8% nel terzo trimestre di quest'anno. Anche nella città di Roma si conferma e si rafforza l'andamento positivo del numero di abitazioni compravendute (+11,8% dopo il +3,9% e il +21,4% del primo trimestre 2014). Segnali particolarmente positivi con tassi di variazione superiori al 10% provengono anche dalle città di Firenze (+22,8%), Bologna (+18,7%) e Genova (+10,4%). Anche le città di Torino e Napoli tornano a manifestare variazioni positive (rispettivamente +0,7% e +7,3% rispetto al terzo trimestre 2013).

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

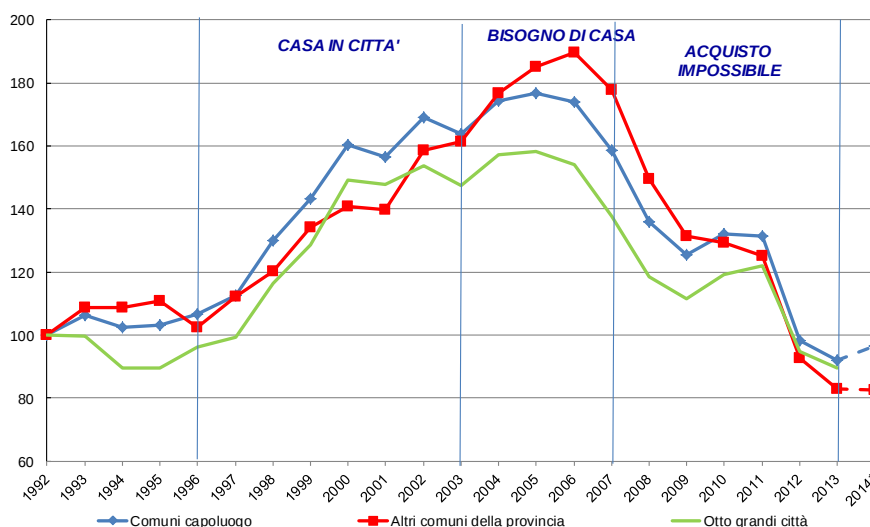
Città	III Trim. 2014 (numero)	Var.% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente							
		2013	I Trim. 2013	II Trim. 2013	III Trim. 2013	IV Trim. 2013	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014
Roma	6.059	-7,3	-11,0	-6,7	0,6	-10,7	21,4	3,9	11,8
Milano	3.475	3,4	-4,8	-2,0	9,4	12,8	3,4	6,9	6,8
Torino	1.959	-8,2	-10,1	-4,7	-4,3	-13,6	10,8	-5,5	0,7
Genova	1.197	-10,3	-11,0	-15,7	-8,2	-5,3	25,3	10,3	10,4
Napoli	1.128	-15,2	14,3	1,8	-19,7	-42,8	-25,2	-6,3	7,3
Palermo	907	-7,0	-8,9	-9,2	-0,1	-8,5	-1,0	7,0	8,9
Bologna	979	1,5	-12,4	5,0	16,3	-0,1	29,2	10,8	18,7
Firenze	855	-2,3	-4,0	-11,3	-5,3	12,7	9,7	12,6	22,8
Totale	16.558	-5,5	-7,1	-5,3	-0,4	-8,3	10,2	3,8	9,6

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Le città anticipano la ripresa?

I segnali positivi che si stanno manifestando nei comuni capoluogo e, soprattutto, nelle grandi città (che rappresentano oltre la metà degli scambi che avvengono nelle città capoluogo) portano a chiedersi se il mercato immobiliare residenziale sia di fronte ad un eventuale fine del ciclo negativo.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO
n.i. 1992=100



* Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Ministero dell'Interno e Agenzia delle Entrate

Per cercare di offrire una risposta ci si è basati sull'analisi storica delle compravendite residenziali tentando un raffronto con la crisi precedente del 1992 che ha visto una significativa contrazione di circa il 15% sia nei comuni capoluogo che negli altri comuni della provincia.

L'analisi della serie storica dell'andamento delle compravendite in Italia può essere effettuata individuando quattro diversi periodi: il primo, dal 1992 al 1996, durante il quale la crisi valutaria ha provocato importanti problemi finanziari alle famiglie e ha aumentato sensibilmente i tassi d'interesse, è stato caratterizzato da un andamento del mercato immobiliare piuttosto negativo.

Dal 1996 al 2003 sono aumentate le compravendite nelle grandi città, spinte anche da una riduzione dei prezzi delle abitazioni del 24,8% in termini reali registrata tra il 1992 ed il 1998 nelle 13 aree metropolitane. Questo contesto, associato all'espansione del mercato del credito, ha spinto le famiglie italiane a posizionare la propria domanda immobiliare nei grandi centri urbani (**Casa in città**).

Nel periodo successivo (dal 2004 al 2006) le compravendite avvenute negli altri comuni della provincia registrano una significativa accelerazione. Sono gli anni nei quali viene raggiunto il livello massimo di abitazioni compravendute, fortemente concentrato negli altri comuni della provincia, per effetto, principalmente, del livello dei prezzi delle abitazioni raggiunto nelle aree metropolitane, che ha spinto sempre maggiori fasce di popolazione a collocarsi a ridosso della cintura urbana, che si è resa protagonista di un'intensa urbanizzazione del territorio (**Bisogno di casa**).

Dal 2007 al 2013, con lo scoppio della crisi internazionale, la stretta dei mutui nei confronti delle famiglie e le incertezze sul mercato immobiliare, hanno contribuito ad una decisa riduzione del numero di compravendite (**Acquisto impossibile**).

Nel 2014 sembrano intravedersi i primi segnali di ripresa, sia sul mercato immobiliare, che su quello del credito collegabile, come detto, all'abbassamento dei prezzi delle case e al cambiamento nell'approccio al finanziamento da parte delle banche.

IL MERCATO DEL CREDITO ALLE FAMIGLIE: LA DOMANDA E L'OFFERTA

Dallo scoppio della crisi finanziaria nel 2008, le famiglie italiane sono state soggette ad un crollo dell'offerta di mutui per l'acquisto della casa senza precedenti: se nel 2007 venivano erogati quasi 63 miliardi di euro, nel 2013 le banche hanno messo a disposizione delle famiglie appena 21,5 miliardi, con una riduzione di oltre il 65%.

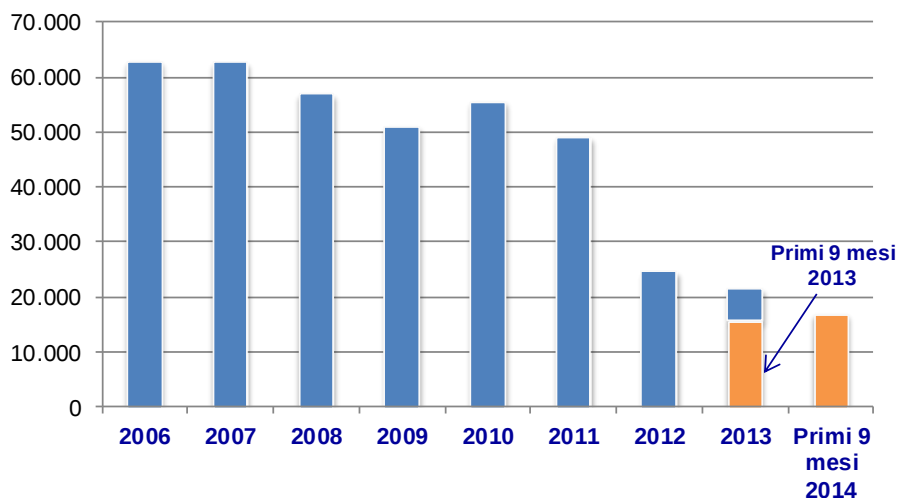
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI
DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

Milioni di euro												
2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I° trim. 2014	II° trim. 2014	III° trim. 2014	Primi 9 mesi 2014	2013/2007
62.873	62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	24.757	21.469	5.250	6.280	5.310	16.840	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente												
	-0,2	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-49,6	-13,3	6,1	8,0	6,8	7,0	-65,8

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nei primi 9 mesi del 2014 si registra un dato positivo, dopo tre anni di continui cali: tra gennaio e settembre è stato, infatti, erogato il 7% in più di mutui per l'acquisto di abitazioni, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

**FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI
ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE**
Milioni di euro

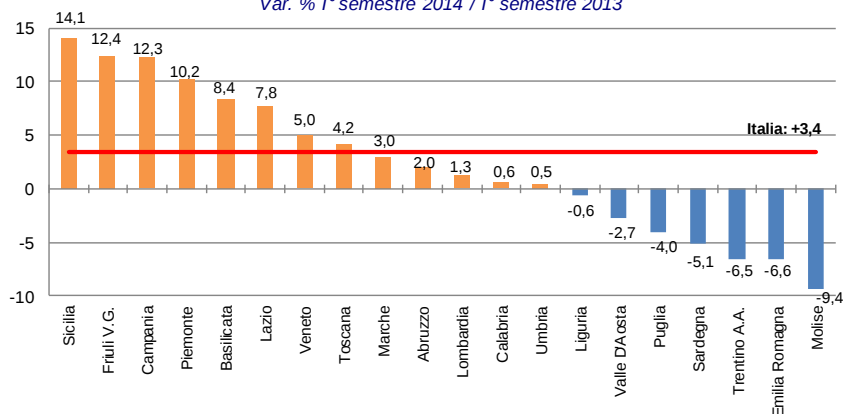


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'analisi a livello territoriale mostra che l'aumento dei mutui per l'acquisto di case registrato nei primi 6 mesi del 2014³ non risulta localizzato principalmente in una determinata zona, ma appare diffuso su buona parte del territorio nazionale.

Permangono, comunque, regioni in cui continua il calo dei mutui per l'acquisto di abitazioni rispetto al primo semestre 2013: in Liguria -0,6%, in Valle d'Aosta -2,7%, in Puglia -4%, in Sardegna -5,1%, in Trentino Alto Adige -6,5%, in Emilia-Romagna -6,6%, in Molise -9,4%.

**FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI IN
ITALIA**
Var. % I° semestre 2014 / I° semestre 2013



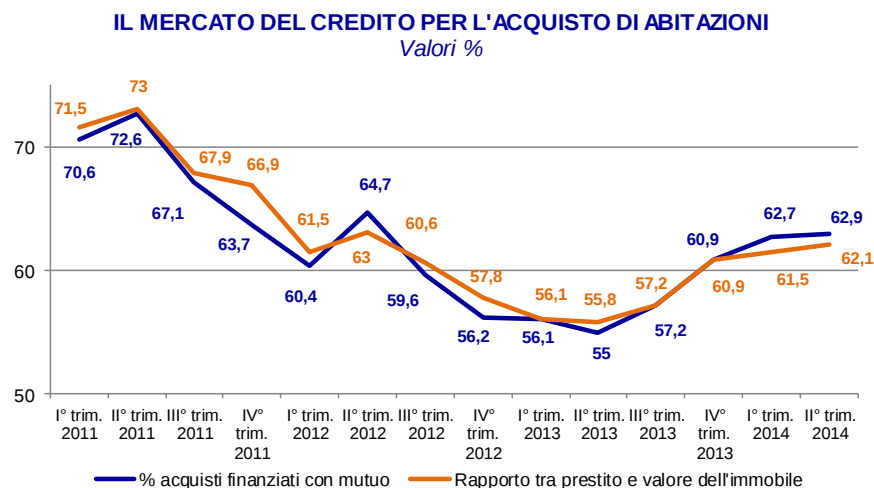
Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Altro dato da tenere in considerazione nella valutazione di questi primi segnali positivi sono le caratteristiche dei mutui erogati; se, infatti, da un lato si registrano lievi incrementi dei mutui concessi, dall'altro lato emerge che buona parte di questi mutui

³ I dati sulle erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni a livello territoriale disponibili sono aggiornati al I° semestre 2014.

vengano erogati per operazioni di surroga (Crif, per il primo trimestre 2014, stima che il 17% dei nuovi mutui erogati ha riguardato proprio operazioni di surroga, mentre la stima di MutuiOnline si attesta al 19,9% nel III° trimestre 2014).

L'irrigidimento dell'offerta di credito si è, inoltre, manifestato attraverso una progressiva diminuzione del rapporto tra il valore del mutuo e quello dell'immobile (*Loan To Value, LTV*).



Elaborazione Ance su dati MutuiOnline

Come mostra il grafico, l'andamento del LTV, a partire dal 2011 fino ad arrivare alla prima metà del 2013 è stato decrescente, per tornare a salire dalla seconda metà del 2013 e ancora nei primi 6 mesi del 2014, quando anche i dati sulle erogazioni dei mutui sembrerebbero mostrare i primi segnali di ripresa.

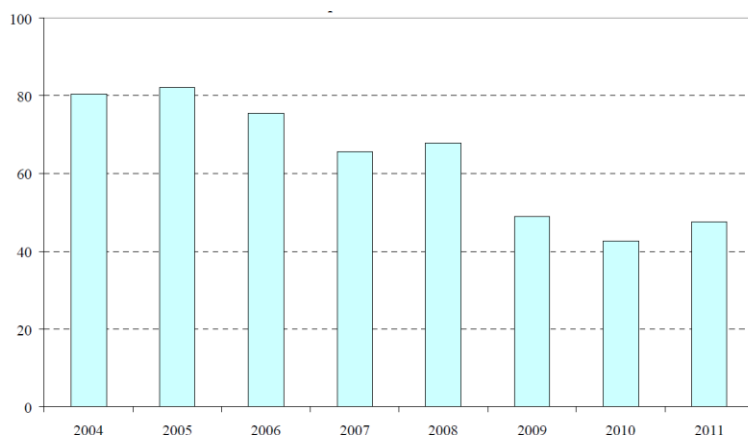
All'andamento sfavorevole delle erogazioni hanno contribuito fattori sia di domanda sia di offerta.

L'irrigidimento dell'offerta da parte delle banche, come emerge dai risultati dell'Indagine trimestrale sul credito bancario nell'area dell'euro (*Bank Lending Survey – BLS*), è stato causato, principalmente dall'inasprimento delle condizioni di accesso alle fonti di finanziamento all'ingrosso e dei vincoli di bilancio connessi all'applicazione dei nuovi requisiti patrimoniali dettati da Basilea 3.

Sul calo della domanda di mutui da parte delle famiglie hanno, invece, influito le prospettive del mercato immobiliare, la fiducia dei consumatori, la diminuzione della propensione al risparmio, le difficoltà del mercato del lavoro.

Se da un lato è vero che il raffreddamento del mercato del credito verso le famiglie appare collegabile sia ad una diminuzione dell'offerta da parte degli istituti di credito, che ad una diminuzione della domanda da parte delle famiglie, dall'altro lato emerge che l'indice di restrizione dell'offerta di nuovi mutui da parte delle banche è stato più stringente rispetto all'indice di richiesta di nuovi mutui.

AMMONTARE ACCORDATO DEI PRESTITI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN PERCENTUALE DI QUELLO RICHIESTO



Fonte: Segnalazioni di vigilanza

Tale considerazione viene confermata confrontando l'ammontare domandato e quello accordato di prestiti per acquisto di abitazioni da parte delle famiglie.

Dai dati della Banca d'Italia emergerebbe, infatti, che l'importo concesso in rapporto a quello richiesto risulta, negli anni della crisi, circa 30 punti percentuali più basso rispetto al periodo 2004-2007.

La stretta a cui sono state sottoposte le famiglie italiane, emerge anche dalla quota di nuclei familiari che non hanno ottenuto, in tutto o in parte, il credito richiesto, che è passata dal 13% nel biennio 2004-2006 al 25% nel biennio 2009-2011⁴.

Il credit crunch è stato più forte per i giovani e per la clientela proveniente da paesi non appartenenti all'UE. I dati della Banca d'Italia mostrano che, nel quadriennio 2008-2011, il numero di contratti stipulati da individui con meno di 35 anni è diminuito di oltre il 30% rispetto al quadriennio 2004-2007.

Tale ridimensionamento è dovuto sia ad una diminuzione dell'offerta da parte delle banche che hanno applicato dei criteri più selettivi nei confronti della clientela più giovane, ma anche a fattori legati alla domanda, ad esempio la crisi sul mercato del lavoro che ha portato ad un incremento considerevole della disoccupazione giovanile.

La diminuzione della domanda di mutui da parte dei giovani può, inoltre, essere spiegata anche dall'“*effetto scoraggiamento*”: in base ai risultati dell'Indagine sui bilanci delle famiglie italiane nel 2012, si è avuto un sensibile incremento del numero di giovani che non hanno chiesto un prestito perché certi che la loro richiesta non sarebbe stata accolta.

Gli effetti della restrizione del credito sull'acquisto di immobili delle famiglie

Come ha descritto il Fondo Monetario nella sua analisi (cfr. Box - L'andamento dei mercati immobiliari a livello globale), molti Paesi che hanno visto crescere i valori degli immobili vistosamente nel periodo successivo alla grande crisi, hanno introdotto misure macroprudenziali per cercare di “raffreddare” i mercati.

Gli strumenti a cui si è fatto ricorso sono principalmente tre: tetto al Loan To Value sui mutui alle famiglie, limite al rapporto tra rata e reddito dei mutuatari, irrigidimento dei requisiti di capitale per le banche nel caso di finanziamenti al settore residenziale.

Dall'analisi della situazione italiana, emerge che **anche nel nostro Paese si è fatto ricorso a questi tre strumenti nonostante il mercato immobiliare nazionale fosse ben lontano dal surriscaldamento.**

⁴ Banca d'Italia, Indagine sui bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2012.

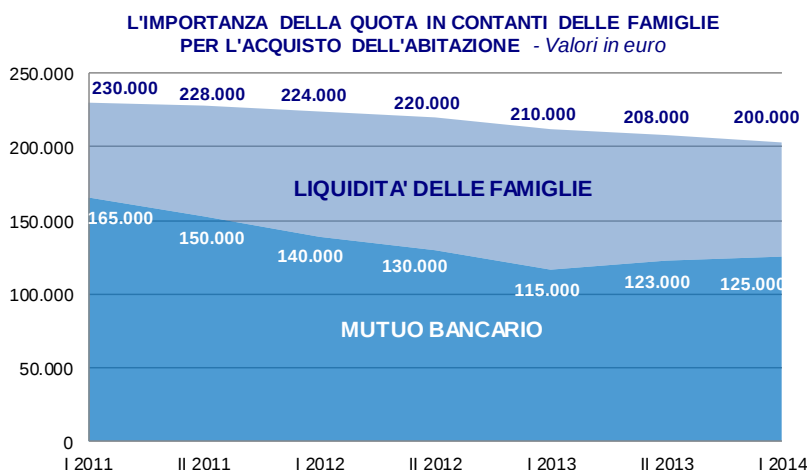
Per comprendere gli effetti reali delle politiche creditizie sul mercato immobiliare, si può immaginare come sia cambiato l'impegno finanziario richiesto ad una famiglia per l'acquisto di un'abitazione nel corso degli ultimi 4 anni.

Infatti, nonostante la sensibile riduzione del prezzo, che avrebbe dovuto migliorare le condizioni di acquisto, la forte riduzione del Loan To Value ha, di fatto, peggiorato le possibilità finanziarie di acquisto.

In pratica, per poter acquistare un appartamento di 100 mq del valore di 230.000 euro, all'inizio del 2011, le famiglie dovevano disporre mediamente di 65 mila euro in contanti perché la banca finanziava oltre il 72% del valore dell'immobile (il mutuo poteva arrivare fino a 165 mila euro). Nel 2013, nel pieno del *credit crunch*, nonostante il calo dei prezzi degli immobili, la quota di liquidità richiesta alle famiglie ha superato i 95 mila euro. Il LTV, infatti, era sceso sensibilmente e, di conseguenza, l'importo del mutuo copriva fino a 115 mila euro per l'acquisto della stessa abitazione il cui prezzo era sceso a 210 mila euro.

A giugno 2014, la situazione sembra essere migliorata: la quota di contanti richiesta supera di poco i 77 mila euro perché il LTV medio è aumentato a quasi il 62%, un valore ancora distante dai livelli del 2011 ma che permette comunque di ottenere un mutuo da 125 mila euro.

Nel momento di maggiore restrizione, quindi, la quota contanti è aumentata di circa il 50% (da 65mila a oltre 95mila euro).



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Nomisma

Compravendite e mutui alle famiglie: un legame sempre più forte

La relazione tra andamento del mercato immobiliare e accesso al credito alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione individuata dal Fondo Monetario sembra essere valida anche per il nostro Paese.

Per le sette principali aree metropolitane è stata analizzata la dinamica della relazione tra compravendite e mutui per l'ultimo anno e mezzo (primo trimestre 2013-secondo trimestre 2014):

I risultati sono interessanti perché aiutano a comprendere l'andamento dei mercati immobiliari delle sette città considerate.

All'inizio sono stati individuati i quattro diversi contesti possibili derivanti dall'incrocio delle due variabili (variazione del numero di compravendite e delle erogazioni di mutui alle famiglie).

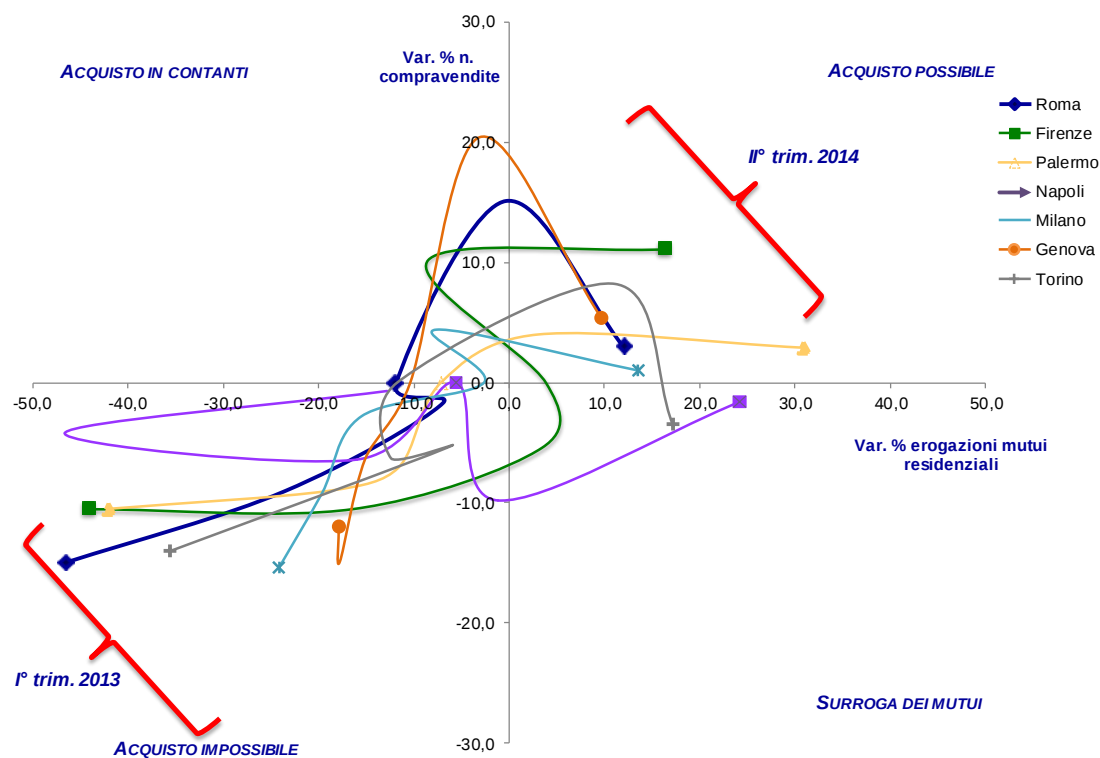
L'area del grafico in basso a sinistra è quella dell' **"acquisto impossibile"**, ovvero la situazione caratterizzata da un decremento dei mutui e da una caduta delle compravendite.

In alto a destra, invece, si trova l' **"acquisto in contanti"**, vale a dire il contesto in cui i mutui diminuiscono e, contemporaneamente, le compravendite aumentano.

La terza situazione è quella in alto a destra, l' **"acquisto possibile"**: mutui e compravendite aumentano nello stesso momento.

Infine, l'area in basso a destra è caratterizzata da un'espansione del mercato dei mutui e da una contemporanea riduzione delle compravendite: in questo caso, l'aumento dei mutui dovrebbe essere collegato soprattutto alle operazioni di **surroga** o ristrutturazione di finanziamenti già in essere.

L'analisi dei dati evidenzia che nel primo trimestre 2013, tutte e sette le città metropolitane si trovavano in una situazione di "acquisto impossibile".



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Agenzia del Demanio

Un anno e mezzo dopo, con l'allentamento del *credit crunch* alle famiglie, la situazione sembra essere cambiata sensibilmente: cinque città (Milano, Roma, Palermo, Firenze e Genova), infatti, si trovano nel quadrante **"acquisto possibile"**, ovvero in un contesto di mutui e compravendite in crescita.

Cinque su sette città, inoltre, in questo anno e mezzo, sono passate per il quadrante **"acquisto in contanti"**, confermando che, a causa del *credit crunch*, nello scorso anno il ricorso alla riserva di liquidità delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione è stato molto frequente. Gli unici due casi in controtendenza sono Napoli, che ha beneficiato negli

anni passati di un vasto programma di dismissione del patrimonio pubblico, e Torino, in cui si assiste ad una nuova diminuzione delle compravendite (dopo un primo trimestre 2014 positivo) associata ad un aumento dei mutui (in allegato è presente il dettaglio per città).

Questa “apertura” delle banche, qualora dovesse essere confermata anche nella seconda parte dell’anno, potrebbe costituire il presupposto per una ripresa del mercato immobiliare.

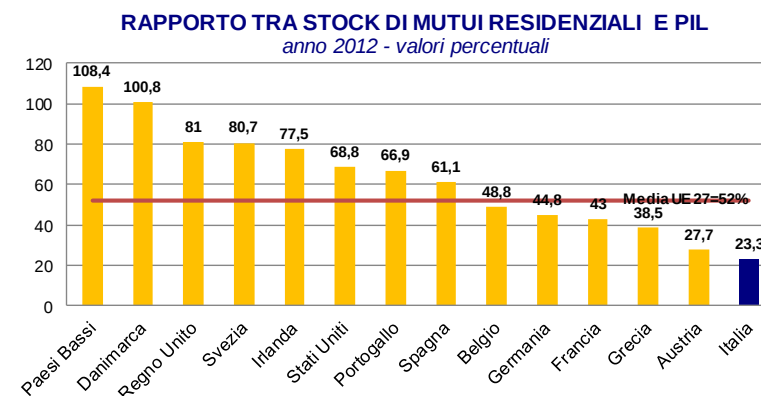
Rischiosità dei mercati dei mutui a confronto

L’analisi dei PMI mostra come la gestione del credito sia fondamentale per le sorti dei mercati immobiliari e per l’intero settore delle costruzioni.

L’approccio del Fondo Monetario appare ancor più significativo se applicato al contesto italiano, nel quale le caratteristiche del mercato ipotecario risultano profondamente diverse da quelle di molti Paesi europei.

In Italia, infatti, il rischio correlato ai finanziamenti immobiliari risulta ridotto da una minore incidenza dei mutui residenziali sul PIL, sul reddito disponibile e sul valore degli immobili finanziati.

Per esempio, il peso dello stock dei mutui residenziali sul PIL è del 23,3% per l’Italia, nonostante la recessione in corso, niente a che vedere con il 52% della media UE27 e alla media dei Paesi del Nord Europa, considerati ancora sistemi economici meno rischiosi (Paesi Bassi (108,4%), Danimarca (100,8), Germania (44,8%), Francia (43).



Elaborazione Ance su dati European Mortgage Federation

RAPPORTI LOAN TO VALUE RELATIVI AL CREDITO IMMOBILIARE RESIDENZIALE NEI PAESI DELL'AREA EURO (valori percentuali)

	Dicembre 2011 ⁽¹⁾ (a)	Dicembre 2007 ⁽²⁾ (b)
Paesi Bassi	101	101
Finlandia	87 ⁽³⁾	81
Austria	84	84
Irlanda	81	83
Francia	83	91
Cipro	80	80
Malta	74	63
Grecia	73	73
Slovacchia	70 ⁽⁴⁾	-
Portogallo	65	71
Belgio	63	67 ⁽⁵⁾
Italia	60	65
Estonia	60	-
Spagna	58	73
Slovenia	55	54
Lussemburgo	-	87
Germania	-	70

(1) Dati raccolti mediante un'indagine condotta dalla Banca d'Italia presso le BCN dell'area dell'euro, a cui è stato chiesto un aggiornamento del dato della colonna (b).

(2) Valore tipico dell'LTV per acquirenti di prima casa, riportato in Housing finance in the euro area, BCE, «Occasional paper series», n. 101, 2009.

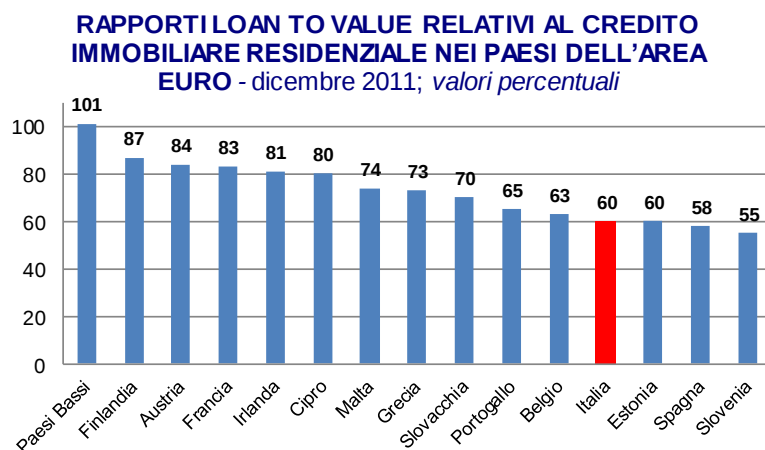
(3) Maggio 2012

(4) Giugno 2012

(5) Dato riveduto, fornito dalla Banca centrale del Belgio.

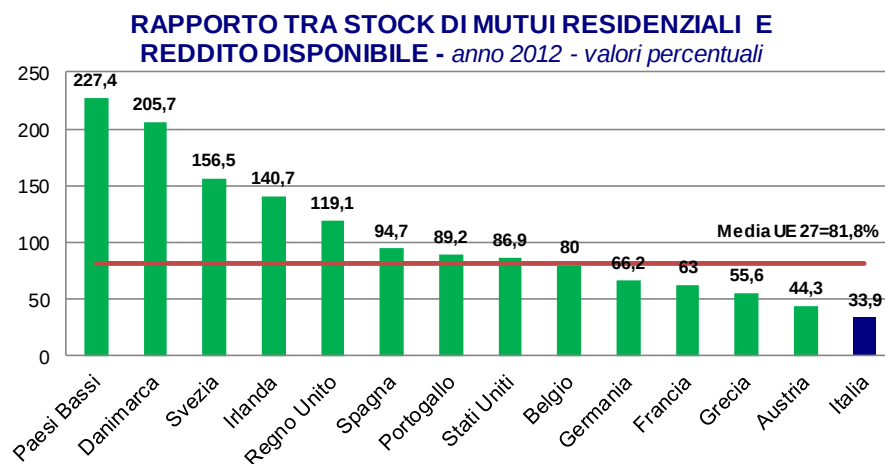
Fonte: BCE, BCN

Anche il *Loan to Value* medio, vale a dire il rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile, è a un livello molto contenuto (60% nel 2011) rispetto al resto del continente: in base alle elaborazioni di Banca d'Italia, tale rapporto è in netta diminuzione rispetto ai valori pre-crisi (LTV era diminuito al 55,8% a metà del 2013).



Infine, il rapporto tra stock di mutui e reddito disponibile delle famiglie pone l'Italia in una condizione di vantaggio rispetto a tutta l'aria Euro, a ulteriore testimonianza della solidità del nostro Paese.

Fonte: BCE, BCN



Elaborazione Ance su dati European Mortgage Federation

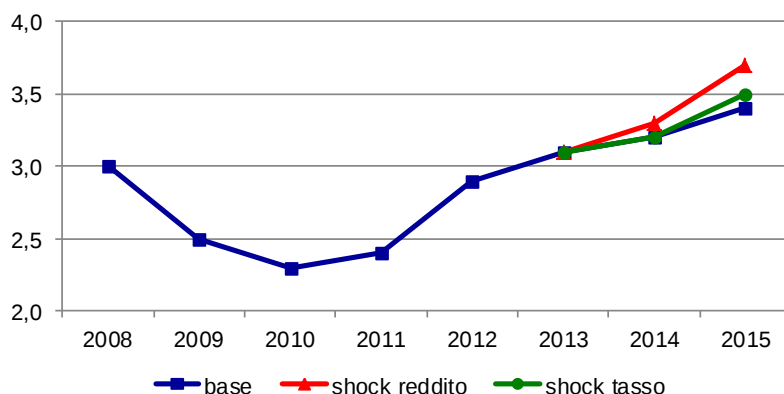
Il contenuto livello di rischiosità delle famiglie italiane emerge anche dall'approfondimento effettuato dalla Banca d'Italia nel Rapporto sulla stabilità finanziaria di novembre 2014.

Da tale analisi emerge che la vulnerabilità delle famiglie indebitate⁵, rimasta su livelli bassi anche dopo la crisi, è destinata a rimanere contenuta fino al 2015 anche in presenza di uno shock del reddito nominale o di un incremento del tasso di riferimento.

Nel primo caso, infatti, con un calo del reddito nominale dello 0,5% nel 2014 e dell'1% nel 2015, solo il 3,7% delle famiglie indebitate sarebbe vulnerabile.

⁵ Sono considerate vulnerabili le famiglie che hanno un rapporto fra rate da pagare (capitali e interesse) e reddito disponibile superiore al 30% e un reddito disponibile inferiore al valore mediano della distribuzione.

VULNERABILITA' DELLE FAMIGLIE ITALIANE Valori %



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel caso, invece, di un reddito in linea con quello attuale e un incremento di un punto percentuale del tasso Euribor a tre mesi nel 2015, la quota di famiglie vulnerabili sarebbe pari al 3,5%.

Prestiti a famiglie consumatrici (1)				
(milioni di euro e composizione percentuale)				
	Dicembre 2013		Giugno 2014	
Prestiti per acquisto abitazioni				
Totale	340.179	100	338.539	100
in bonis	318.864	93,7	317.187	93,7
deteriorati	21.315	6,3	21.352	6,3
scaduti (2)	3.053	0,9	1.973	0,6
incagli	6.560	1,9	7.110	2,1
sofferenze	11.702	3,4	12.269	3,6
Credito al consumo				
Totale	113.205	100	112.049	100
in bonis	101.117	89,3	100.167	89,4
deteriorati	12.088	10,7	11.882	10,6
scaduti (2)	1.715	1,5	1.640	1,5
incagli	3.353	3,0	3.118	2,8
sofferenze	7.020	6,2	7.124	6,4
Altri prestiti (3)				
Totale	99.989	100	100.240	100
in bonis	76.231	76,2	76.060	75,9
deteriorati	23.758	23,8	24.180	24,1
scaduti (2)	1.688	1,7	1.323	1,3
incagli	4.793	4,8	5.090	5,1
sofferenze	17.278	17,3	17.767	17,7
Totale prestiti				
Totale	553.373	100	550.828	100
in bonis	496.212	89,7	493.413	89,6
deteriorati	57.161	10,3	57.415	10,4
scaduti (2)	6.456	1,2	4.936	0,9
incagli	14.705	2,7	15.319	2,8
sofferenze	36.000	6,5	37.160	6,7

Fonte: segnalazioni di vigilanza.

(1) I prestiti includono i pronti contro termine e non comprendono le cartolarizzazioni. – (2) Gli scaduti comprendono i prestiti ristrutturati. – (3) Gli altri prestiti includono principalmente aperture di credito in conto corrente e mutui per costruzione o acquisto di immobili non residenziali, per consolidamento di altri prestiti o senza finalità specifica.

Analizzando, inoltre, la tipologia di prestiti erogati alle famiglie consumatrici emerge come i prestiti per l'acquisto di abitazioni, che rappresentano la componente più rilevante del debito delle famiglie, registrano una quota di deterioramento molto bassa: a giugno 2014 oltre il 93% dell'ammontare risulta in bonis, solo il 3,4% in sofferenza.

Per il credito al consumo, aperture in conto corrente, per consolidamento di altri prestiti le incidenze dei prestiti deteriorati sono molto più elevate.

IL RUOLO DELLA TASSAZIONE^(*)

In questi anni di crisi del mercato immobiliare residenziale la tassazione sugli immobili ha giocato un ruolo non secondario. Gli investitori e le famiglie si sono trovati, infatti, ad affrontare, in un contesto di crisi economica e di forte restrizione del credito, un inasprimento del prelievo fiscale legato all'abitazione (basti pensare al passaggio dall'ICI all'IMU fino alla TASI). Un altro elemento da non sottovalutare che ha inciso negativamente sulla propensione all'acquisto da parte delle famiglie è l'incertezza legata ad un regime fiscale non chiaro e soggetto a continue modifiche.

Quest'ultimo elemento è entrato a far parte delle valutazioni di acquisto delle famiglie costituendo un effetto negativo sulle decisioni di acquisto.

Secondo gli ultimi dati contenuti nello studio del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia del Territorio "Gli immobili in Italia" in Italia, il gettito fiscale sugli immobili (per uso abitativo e produttivo) derivante dalle principali imposte sul possesso, sulla locazione e sulle compravendite è stimato nel 2012 in circa 44 miliardi di euro.

Le imposte sugli immobili risultano, pertanto, aumentate nel 2012 del 37,2% rispetto al 2011, ovvero di circa 12 miliardi di euro.

L'aumento del gettito è da attribuire all'incremento della tassazione sul possesso degli immobili che, passando da 9,2 miliardi di euro del 2011 (ICI) ai 22,8 miliardi del 2012 (IMU), risulta più che raddoppiata.

Diversamente si osserva una riduzione delle entrate derivanti dalle imposte dirette (sui redditi) che sono passate da 8,2 miliardi di euro nel 2011 a 6,6 nel 2012 (-18,8%). Tale riduzione è dovuta al fatto che l'IMU ha assorbito l'Irpef sugli immobili non locati⁶.

Anche le imposte sui trasferimenti (registro e ipo-catastale) e sulle locazioni hanno prodotto un gettito inferiore, rispettivamente dell'1,7% e del 4,1%, rispetto al 2011 da collegarsi alla persistente crisi del mercato immobiliare.

Più della metà (51,9%) del prelievo sugli immobili è riconducibile all'IMU, un ulteriore 15,1% alle imposte di natura "reddituale", mentre le imposte sui trasferimenti e sulle locazioni incidono rispettivamente per il 28,8% e 4,2%.

^(*) In collaborazione con Fiscalità Edilizia.

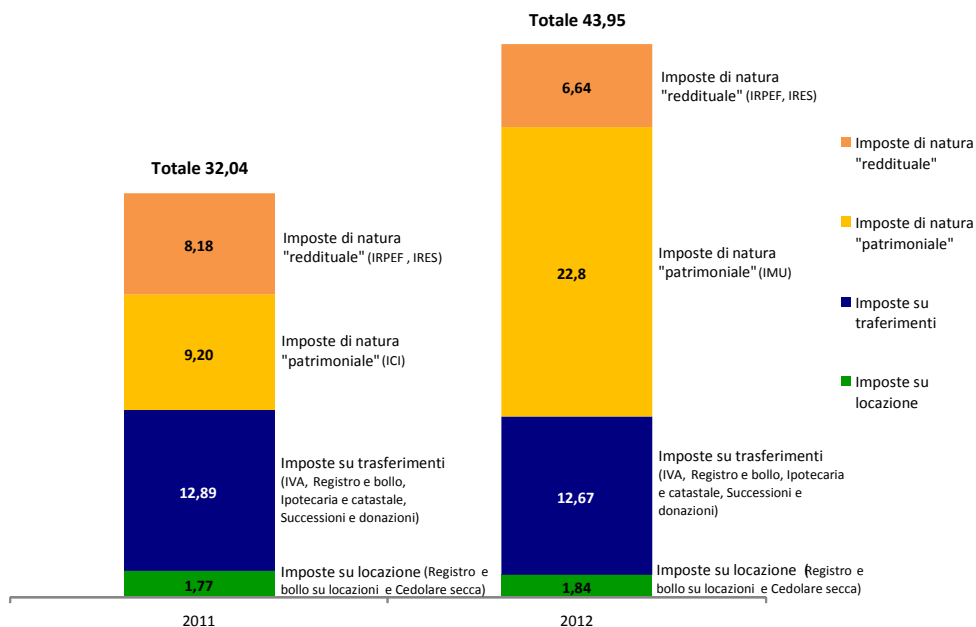
⁶ Si è passati da un Sistema che prevedeva un'aliquota ICI più elevate sui fabbricati sfitti, ad un'IMU che, assorbendo anche la tassazione Irpef (rendita catastale aumentata di un terzo) dei fabbricati, incentiva proprio il possesso improduttivo delle abitazioni.

LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI
(miliardi di euro)

	2011	2012	Composizione % - 2012
Imposte di natura "reddituale"	8,18	6,64	15,1
IRPEF	7,54	6,00	13,7
IRES	0,64	0,64	1,5
Imposte di natura "patrimoniale"	9,20	22,80	51,9
IMU/ICI	9,20	22,80	51,9
Imposte su trasferimenti	12,89	12,67	28,8
IVA	8,00	8,00	18,2
Registro e bollo	2,70	2,52	5,7
Ipotecaria e catastale	1,70	1,63	3,7
Successioni e donazioni	0,49	0,52	1,2
Imposte su locazioni	1,77	1,84	4,2
Registro e bollo su locazioni	1,09	0,80	1,8
Cedolare secca	0,68	1,04	2,4
Totale	32,04	43,95	100,0

Elaborazione Ance su dati Dipartimento delle Finanze, Istat

LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI – miliardi di euro



Elaborazione Ance su dati Dipartimento delle Finanze, Il Sole 24 ore

Nel 2014 l'introduzione della nuova TASI genera un aumento della tassazione per tutti gli immobili, dall' "abitazione principale" alle case affittate, come per i "capannoni" delle imprese.

Complessivamente, in termini di gettito, siamo passati da 9 miliardi di euro di ICI 2011 a 23 miliardi di euro di IMU 2012, fino a circa 26 miliardi di euro, attesi per il 2014 da IMU più TASI.

Nel dettaglio, dalle simulazioni effettuate su 3 grandi città italiane (Milano, Roma e Napoli), questi i risultati più significativi:

1. "Abitazione principale":

La nuova TASI comporta una sostanziale reintroduzione dell'imposta patrimoniale sulla "prima casa", con aliquota inferiore rispetto all'IMU del 2012, ma che non garantisce una corrispondente riduzione del prelievo.

Infatti, il vantaggio di aliquote TASI per il 2014, più basse di quelle IMU del 2012, è completamente annullato dalla forte riduzione delle detrazioni.

In altri termini, lo sconto per la TASI, oggi scelto dai Comuni per reddito e figli a carico, non è riconosciuto a tutti ed è nettamente inferiore alle riduzioni IMU ammesse per tutti nel 2012.

Dai calcoli fatti, prendendo a base una abitazione tipo (con una rendita di circa 500 euro), si arriva addirittura ad un aumento della tassazione, tra il 2012 ed il 2014, sino al 50% come il caso di Milano.

2. Abitazione locata:

Per le "seconde case" date in locazione, per il 2014, nella maggior parte dei Comuni (Milano e Roma), TASI e IMU si sommano, con un aumento di tassazione fino al 3,6%.

Tradotto in numeri, su una casa affittata, che rende 4.800 euro l'anno (ossia un canone mensile di 400 euro), si arriva a pagare tasse (tra IMU, TASI e IRPEF) fino a 1.928 euro, come a Roma.

Questo vuol dire che circa il 40% del reddito va al fisco ed è come se l'inquilino, per più di un terzo dell'anno, pagasse l'affitto allo Stato e al Comune.

Un discorso diverso va fatto, invece, per gli affitti "a canone concordato", dove effettivamente, tra 2012 e 2014, si registra un risparmio di imposta complessivo, fino ad un 34,7% , come a Napoli.

Questo, però, è dovuto prevalentemente alla scelta del Governo di diminuire la «cedolare secca» (dal 19% al 10%).

3. "Capannoni" delle imprese:

Sui "capannoni" delle imprese, la TASI si aggiunge all'IMU, duplicando il prelievo e annullando, di fatto, l'effetto della deducibilità del 30% dell'IMU dalle imposte sul reddito.

Dalle città campione, infatti, risulta che la TASI assorbe completamente il vantaggio di potersi scaricare dalle imposte sul reddito il 30% dell'IMU pagata. Mentre addirittura, in alcune realtà come Milano, tra il 2012 ed il 2014, la tassazione aumenta del 2,3%.

Facendo un esempio, su un capannone, di "valore commerciale" di 200.000 euro, l'impresa arriva a pagare, con tutta l'agevolazione, fino a 1.684 euro l'anno di IMU e TASI, anche se, a causa della crisi, l'attività è fortemente ridotta o addirittura totalmente ferma.

Secondo l'ANCE, questo livello di tassazione è assurdo, in quanto si tratta di immobili che vengono utilizzati nell'esercizio dell'attività produttiva, cioè per produrre reddito (quindi, entrate per l'Erario) e per creare occupazione.

4. "Invenduto" delle imprese edili:

Come settore, infine, resta il problema della tassazione dei "fabbricati invenduti" che comunque, dopo l'abolizione dell'IMU, si vedono introdurre una nuova imposta patrimoniale (TASI), che, anche se per il 2014 è più bassa dell'IMU pagata nel 2012, dal 2015 potrà raggiungere gli stessi livelli (fino al 10,6 per mille).

Sulle aree edificabili, nei Comuni campionati, si pagano sia l'IMU che la TASI, praticamente con un prelievo elevatissimo che arriva fino a 6.270 euro l'anno.

In conclusione, i numeri ci indicano due semplici considerazioni:

- è solo stato cambiato il nome dell'imposta ma sempre di una "patrimoniale" si tratta, che spesso si somma all'IMU,
- è stato generato in sostanza un aumento del prelievo ed una gran confusione.

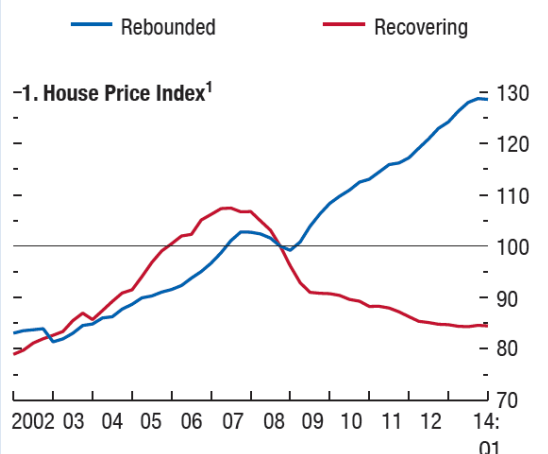
La soluzione è, quindi, di arrivare ad un'unica imposta patrimoniale (IMU o TASI), stabile quanto meno per 3 anni ed integralmente destinata ai Comuni per il finanziamento dei servizi, con l'ovvia esclusione dell' "invenduto" delle imprese edili.

Gli effetti negativi sul mercato derivanti dalle frequenti revisioni della normativa fiscale sono messi in evidenza anche dalla Banca d'Italia. Il recente rapporto sulla Stabilità finanziaria rileva che le modifiche della tassazione immobiliare determinano incertezza sulle prospettive del mercato e che "in un quadro di persistenti difficoltà reddituali, l'incertezza circa il trattamento fiscale della proprietà immobiliare potrebbe aumentare lo squilibrio tra offerta e domanda di abitazioni, con effetti negativi sui prezzi di mercato".

Box – L'andamento dei mercati immobiliari a livello globale

Nell'ultima pubblicazione del World Economic Outlook dell'ottobre 2014⁷, il Fondo Monetario Internazionale ha dedicato spazio all'analisi del mercato immobiliare residenziale a livello globale.

Figure 1.1.2. Two-Speed Recovery in Housing Markets
(2008:Q4 = 100)



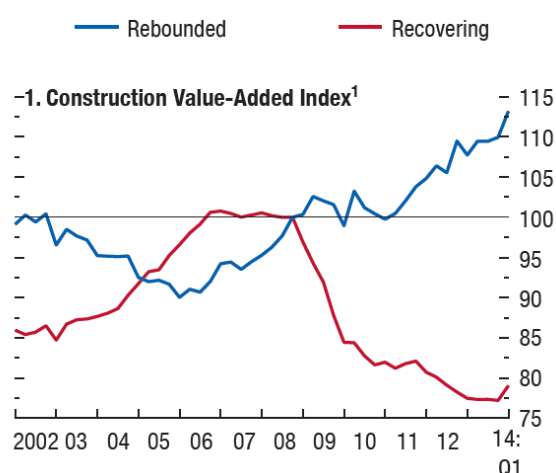
Sui 50 Paesi analizzati, 17 hanno più che compensato le diminuzioni dei prezzi determinate alla Grande Recessione. In questi casi, i valori degli immobili residenziali hanno effettuato un vero e proprio “rimbalzo”, tanto che alcuni Governi centrali hanno dovuto introdurre misure macroeconomiche prudenziali per il timore di trovarsi di fronte a vere e proprie bolle immobiliari (tetto al Loan To Value sui mutui alle famiglie, limite al rapporto tra rata e reddito dei mutuatari, irrigidimento dei requisiti di capitale per le banche nel caso di finanziamenti al settore residenziale).

I restanti 33 Paesi, invece, presentano ancora un sensibile gap da recuperare tra i valori immobiliari attuali e quelli pre-crisi.

L'Italia si trova nel secondo gruppo, insieme a 17 Paesi dell'UE, tra cui Spagna, Regno Unito⁸, Belgio, Francia, Paesi Bassi, Portogallo, Irlanda, Danimarca.

L'impatto sul settore delle costruzioni

Figure 1.1.3. Construction Gross Value Added and Residential Investment
(2008:Q4 = 100)



L'analisi del Fondo Monetario ha evidenziato una correlazione esistente tra il mercato immobiliare, il credito e l'attività edilizia, con particolare riguardo agli investimenti nel comparto residenziale.

Nei Paesi in cui il mercato immobiliare è in fase espansiva, anche la crisi del settore delle costruzioni è ormai alle spalle: lo stesso rimbalzo del mercato immobiliare si è avuto nel valore aggiunto delle costruzioni e negli investimenti nel comparto residenziale.

L'esatto opposto è successo nei Paesi in cui il mercato immobiliare incontra difficoltà nel coprire il gap con i valori pre-crisi: sia il settore delle costruzioni che gli investimenti nel residenziale

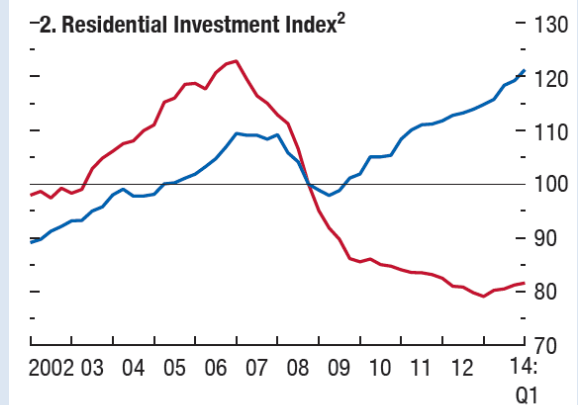
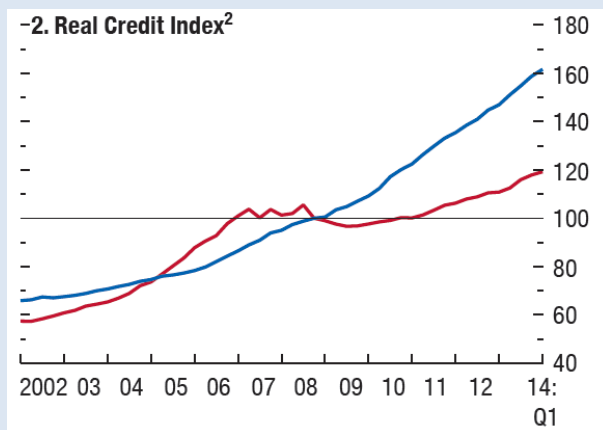
⁷ World Economic Outlook: Legacies, Clouds, Uncertainties – International Monetary Fund – October 2014

⁸ Il Regno Unito è stato inserito nei Paesi “Recovering” per il forte calo dei prezzi del periodo 2008-10. Nel 2013, si è assistito, comunque, ad un forte incremento dei prezzi, dovuto soprattutto al mercato di Londra.

sono molto distanti dai livelli del 2007.

Il Fondo individua nel credito una delle cause del più lento recupero di questi mercati, essendo caratterizzati ancora da un forte riduzione dei finanziamenti (*deleveraging*) verso famiglie e imprese.

In media, nei Paesi del secondo gruppo, il razionamento del credito è stato molto più marcato, una conseguenza diretta degli eccessi del passato.



E' opportuno, però, evidenziare che il mercato dei mutui italiano ha avuto sì una grande espansione negli anni passati, ma questo fenomeno è stato molto più contenuto rispetto agli altri Paesi europei.

POPOLAZIONE E FAMIGLIE AL TEMPO DELLA CRISI

La popolazione in Italia

La popolazione residente in Italia il 9 ottobre 2011, data di riferimento del 15° Censimento generale, era pari a 59.433.744 persone, distribuita per il 45,8% nell'Italia Settentrionale, per il 19,5% in quella Centrale e per il restante 34,7% nell'Italia Meridionale e nelle Isole.

Guardando nel lungo periodo, il confronto dei dati tra i Censimenti del 2001 e del 2011 mostra un aumento della popolazione del 4,3% che, in termini assoluti, equivale a 2.438.000 individui. Una crescita determinata esclusivamente dall'aumento di persone provenienti dall'estero: la popolazione italiana è diminuita di 250.000 unità, mentre quella straniera è aumentata di 2.694.256 persone.

Per quanto riguarda gli anni più recenti, in particolare quelli che hanno visto l'inizio e l'aggravarsi della crisi, dal 2006 al 2013, la popolazione ha continuato a crescere, arrivando, a fine 2013, a 60.782, con un incremento del 2,8%. Allo stesso modo sono cresciute le famiglie, arrivando a 25.791.690 unità, registrando un incremento del 7,9%. In termini quantitativi, si tratta di 1.884.280 nuove famiglie, con una crescita più elevata di entrambi le variabili nelle regioni del Centro e del Nord.

POPOLAZIONE RESIDENTE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA

	Popolazione residente al 31 dicembre				Famiglie				Num. medio componenti famiglie	
	2006	2013	Var. %	Var. assoluta	2006	2013	Var. %	Var. assoluta	2006	2013
Centro	11.540.584	12.070.842	4,6	530.258	4.680.149	5.300.630	13,3	620.481	2,4	2,26
Nord-Est	11.204.123	11.654.486	4,0	450.363	4.698.422	5.042.060	7,3	343.638	2,4	2,29
Nord-Ovest	15.630.959	16.130.725	3,2	499.766	6.834.553	7.256.700	6,2	422.147	2,3	2,21
Isole	6.676.304	6.758.796	1,2	82.492	2.583.922	2.746.998	6,3	163.076	2,6	2,45
Sud	14.079.317	14.167.819	0,6	88.502	5.110.364	5.445.302	6,6	334.938	2,7	2,6
Italia	59.131.287	60.782.668	2,8	1.651.381	23.907.410	25.791.690	7,9	1.884.280	2,5	2,34

Elaborazione Ance su dati Istat

Con riferimento alla popolazione rilevata al 31 dicembre 2013, si deve evidenziare che, come per gli altri censimenti, i comuni hanno effettuato le operazioni di revisione delle anagrafi che hanno portato ad una importante revisione della popolazione con una forte crescita della popolazione tra il 2012 e 2013.

Infatti, al 31 dicembre 2013 la popolazione complessiva è risultata pari a 60.782.668 individui con un incremento, al netto delle rettifiche anagrafiche pari a +1.067.328 unità, molto limitato pari a 30.068 unità (+0,1%) e dovuto esclusivamente alle migrazioni dall'estero.

La popolazione italiana registra, quindi, un saldo negativo, diminuzione ancora più elevata se non si tenesse conto delle acquisizioni di cittadinanza (circa 100.000 cittadini stranieri hanno ottenuto la cittadinanza italiana).

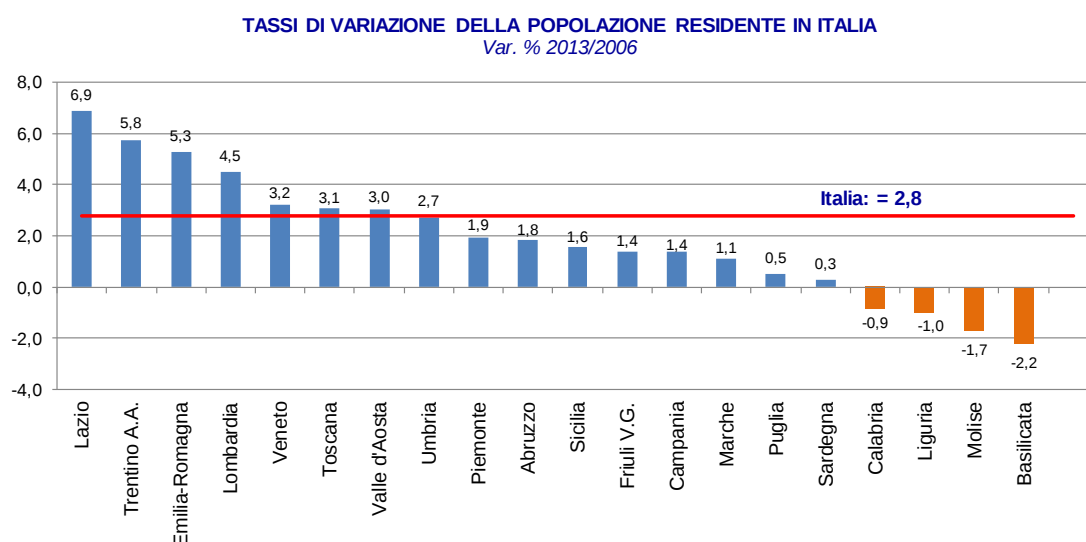
Al 31 dicembre 2013 gli stranieri residenti sono pari a 4.922.085 individui con una incidenza sul totale della popolazione dell'8,1% ma con una forte diversificazione territoriale: la quota sale a più del 10% nelle circoscrizioni del Nord e del Centro e scende intorno al 3% nel mezzogiorno.

Il saldo naturale, la differenza tra nati e morti, nel 2013 è risultato negativo (-86.436 unità), raggiungendo un picco negativo mai raggiunto prima.

La sfavorevole congiuntura economica sembra aggravare l'effetto della bassa natalità strutturale, con l'uscita dall'età feconda delle generazioni più numerose e a questo devono aggiungersi i primi segnali di stasi del contributo positivo alla natalità generato dalle donne straniere, anche se continua a crescere in termini di incidenza percentuale (il 15% circa dei nati sono generati da genitori stranieri, pari a 77.705 bambini stranieri nati in Italia).

La crescita della popolazione non è uniforme sul territorio nazionale, anche per il 2013 si conferma un movimento migratorio, interno e dall'estero, indirizzato prevalentemente verso le regioni del Nord e del Centro.

A livello regionale, i maggiori incrementi nel periodo 2006-2013 della popolazione totale si registrano nel Lazio (6,9%), Trentino Alto Adige (5,8%), Emilia Romagna (5,3%), Lombardia (4,5%).



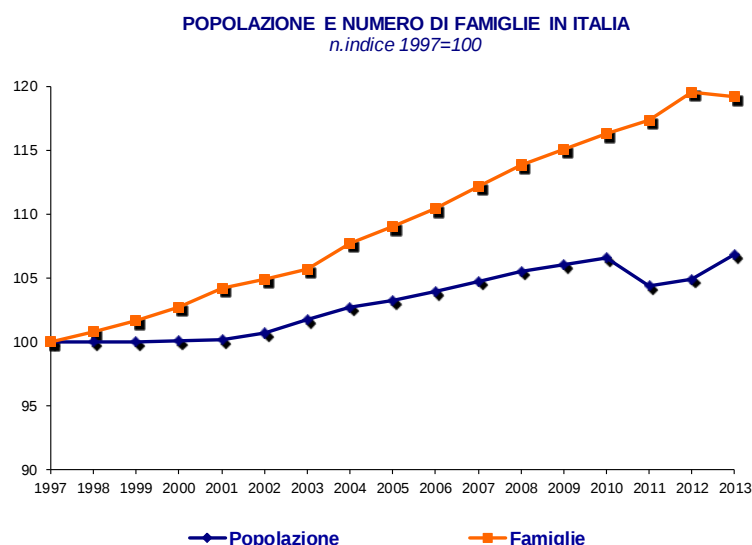
Elaborazione Ance su dati Istat

I trasferimenti di residenza interni hanno coinvolto circa 1 milione e 373 mila persone (-12,4% rispetto al 2012), secondo un percorso consolidato che va dal Sud al Centro Nord, con una mobilità più elevata della popolazione straniera.

Le famiglie continuano ad aumentare 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,



Elaborazione Ance su dati Istat

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 e ha continuato tale dinamica.

A seguito delle operazioni di revisione delle anagrafi si registra per il 2012 e 2013 un andamento "anomalo, con un forte incremento nel 2012 e una diminuzione nel 2013.

A spiegazione dell'aumento del numero di famiglie, 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 2013).

POPOLAZIONE RESIDENTE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA

Anni	Popolazione residente al 31 dicembre di ciascun anno		Famiglie		
	Numero	Var. %	Numero	Var. %	Var. assoluta
1997	56.904.379		21.642.350		
1998	56.909.109	0,0	21.814.598	0,8	172.248
1999	56.923.524	0,0	22.004.024	0,9	189.426
2000	56.960.692	0,1	22.226.115	1,0	222.091
2001	56.994.000	0,1	dati non disponibili		
2002	57.321.000	0,6			
2003	57.888.000	1,0	22.876.102	2,9	649.987
2004	58.462.000	1,0	23.310.604	1,9	434.502
2005	58.751.711	0,5	23.600.370	1,2	289.766
2006	59.131.287	0,6	23.907.410	1,3	307.040
2007	59.619.290	0,8	24.282.485	1,6	375.075
2008	60.045.068	0,7	24.641.200	1,5	358.715
2009	60.340.328	0,5	24.905.042	1,1	263.842
2010	60.626.442	0,5	25.175.793	1,1	270.751
2011	59.394.207	-2,0	25.405.663	0,9	229.870
2012	59.685.227	0,5	25.872.613	1,8	466.950
2013	60.782.668	1,8	25.791.690	-0,3	-80.923

Elaborazione Ance su dati Istat

Le famiglie si rimodellano e sono sempre più piccole, rafforzandosi i fenomeni avviatisi già negli anni Settanta.

Sono le famiglie senza nuclei, ovvero quelle in cui i componenti non formano alcuna relazione di coppia o di tipo genitore-figlio, a registrare l'incremento maggiore (+39%), soprattutto per il sensibile aumento delle famiglie unipersonali, costituite per la quasi totalità da persone che vivono da sole (da 24,3% nel 2001 a 29,2% nel 2011).

Diminuiscono le coppie con figli (dal 39,1% al 32,8%).

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.

LA TIPOLOGIA DI FAMIGLIE IN ITALIA
Censimenti 2001 e 2011

	2001		2011		Var % 2011/2001
	Numero	Comp. %	Numero	Comp. %	
Famiglia senza nuclei	5.981.882	27,4	8.319.826	33,8	39,1
<i>Famiglie unipersonali</i>	5.427.621	24,9	7.667.305	31,2	41,3
Non in coabitazione	5.296.881	24,3	7.177.537	29,2	35,5
<i>Altre famiglie</i>	554.261	2,5	652.521	2,7	17,7
Famiglie con un solo nucleo	15.532.005	71,2	15.941.550	64,8	2,6
<i>Senza altre persone residenti</i>	14.520.830	66,6	14.879.765	60,5	2,5
Coppie senza figli	4.240.413	19,4	4.628.991	18,8	9,2
Coppie con figli	8.524.205	39,1	8.062.226	32,8	-5,4
Madre con figli	1.456.627	6,7	1.813.949	7,4	24,5
Padre con figli	299.585	1,4	374.599	1,5	25,0
<i>Con altre persone residenti</i>	1.011.175	4,6	1.061.785	4,3	5,0
Coppie senza figli	289.375	1,3	339.692	1,4	17,4
Coppie con figli	536.814	2,5	470.891	1,9	-12,3
Madre con figli	144.589	0,7	189.748	0,8	31,2
Padre con figli	40.397	0,2	61.454	0,2	52,1
Famiglie con due o più nuclei	296.789	1,4	350.390	1,4	18,1
TOTALE	21.810.676	100,0	24.611.766	100,0	12,8

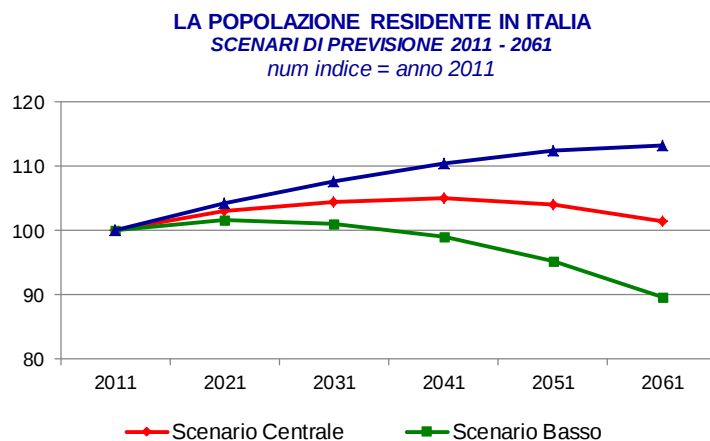
Elaborazione Ance su dati Istat

La struttura della famiglia, quindi, appare semplificarsi e, soprattutto, si riduce in ampiezza. La società italiana appare segnata da un processo definito di “nuclearizzazione”, ovvero, si legge nel cap.3 del *Rapporto biennale 2011-2012 La famiglia in Italia*, “da un progressivo ridursi delle forme familiari estese e plurinucleari, fino alla scomparsa del nucleo stesso (*denuclearizzazione*) - quando si sceglie o ci si trova a vivere da soli – e da una *polverizzazione* delle forme di famiglia, ovvero da un aumento del numero di famiglie e una contemporanea riduzione del numero medio di componenti.”

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. In particolare, le famiglie con almeno uno straniero residente hanno registrato nel 2011 un incremento pari al 171,9% rispetto al 2001, passando da 672.506 a 1.828.338 unità.

Previsioni demografiche e caratteristiche della domanda abitativa

Le previsioni demografiche pubblicate dall'Istat per gli anni 2011-2065 stimano per

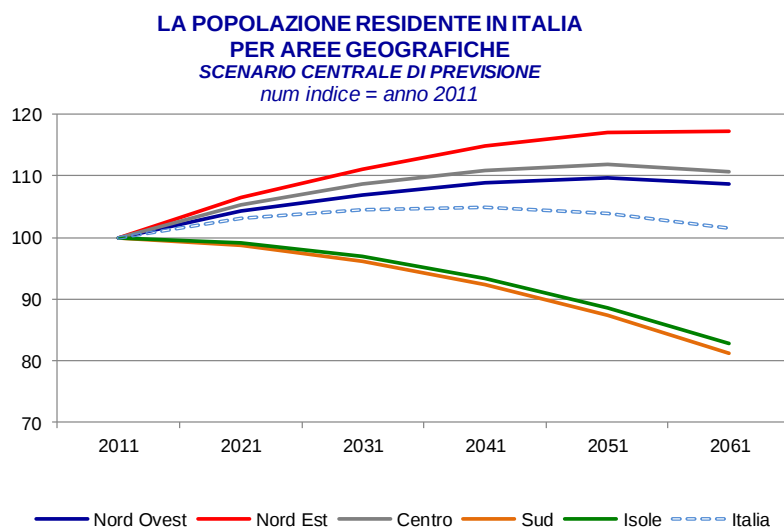


Elaborazione Ance su dati Istat

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.

L'impovertimento demografico dell'Italia vede però una forte differenziazione territoriale,



Elaborazione Ance su dati Istat

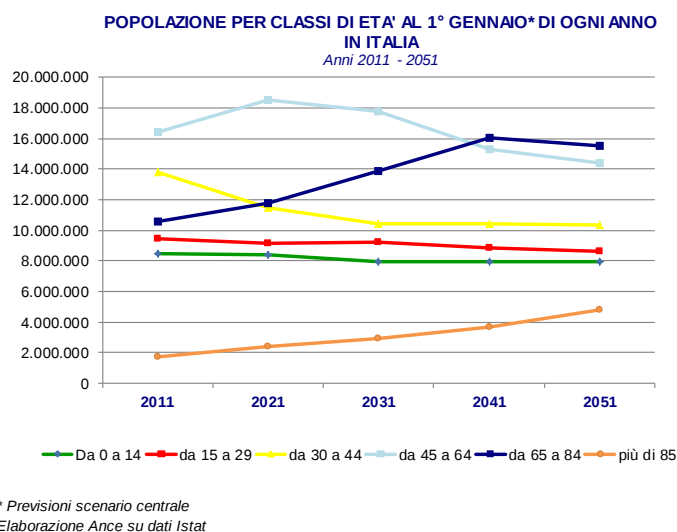
come si evince con chiarezza dal grafico. Le aree del Nord sono previste in crescita demografica fino al 2061, la popolazione nel Centro è stimata in crescita fino al 2051, mentre le aree del Mezzogiorno hanno già iniziato l'impovertimento demografico che continua inesorabilmente per tutto il periodo delle previsioni.

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

Diversi studi, negli ultimi anni, si sono soffermati sul preoccupante fenomeno che vede un impoverimento delle classi di popolazione con l'età più bassa e, di conseguenza, un forte squilibrio nel rapporto tra generazioni.

Si tratta di una riflessione sempre più attuale, anche alla luce dei più recenti indicatori economici e sociali, che esprimono una condizione particolarmente problematica e difficoltosa delle persone nelle fasi giovanili della loro vita.

La questione generazionale è particolarmente accentuata in Italia e nel corso dei prossimi anni la situazione diverrà ancora più critica. Le previsioni dell'Istat, scenario centrale, indicano che le fasce di popolazione comprese tra 0 e 29 anni diminuiranno lentamente da qui al 2051, si ridurrà drasticamente la fascia da 30 a 44 e, a seguire, quella dai 45 ai 64 anni, mentre in progressivo aumento risulteranno quelle sopra i 65 anni.



Non vi è dubbio che la condizione abitativa dei giovani e quella delle persone anziane rappresentino 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:

1. la diminuzione, sia in termini assoluti sia relativi, delle famiglie tradizionali
2. 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).

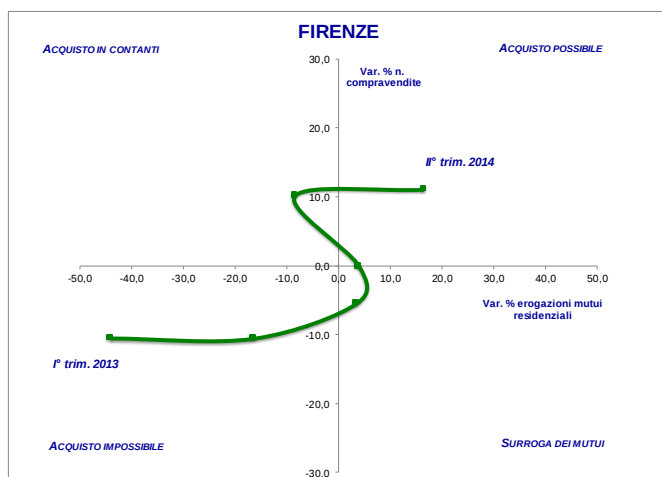
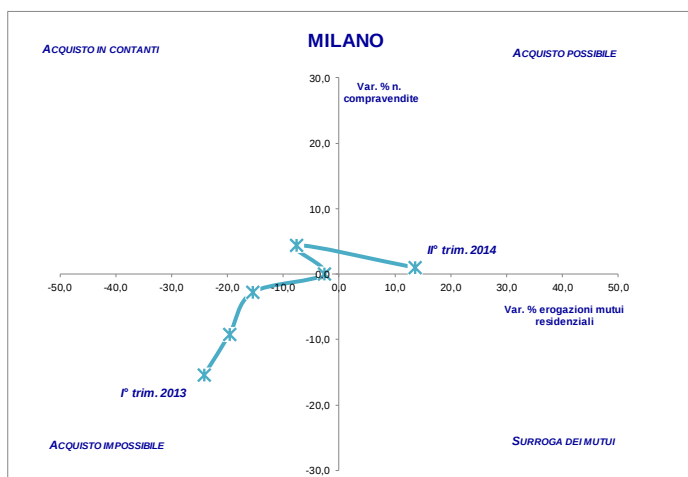
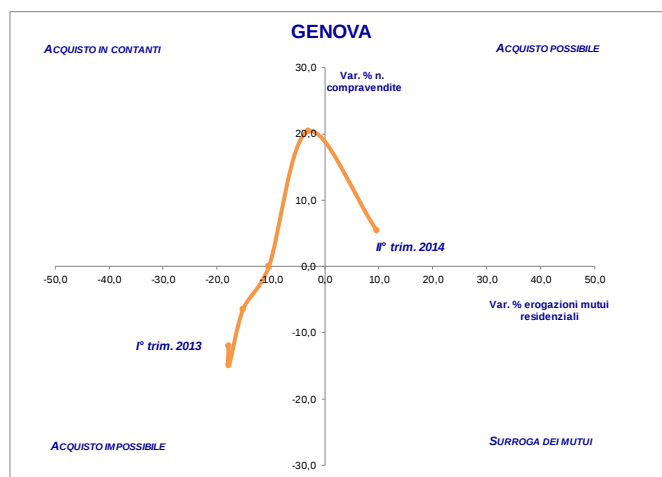
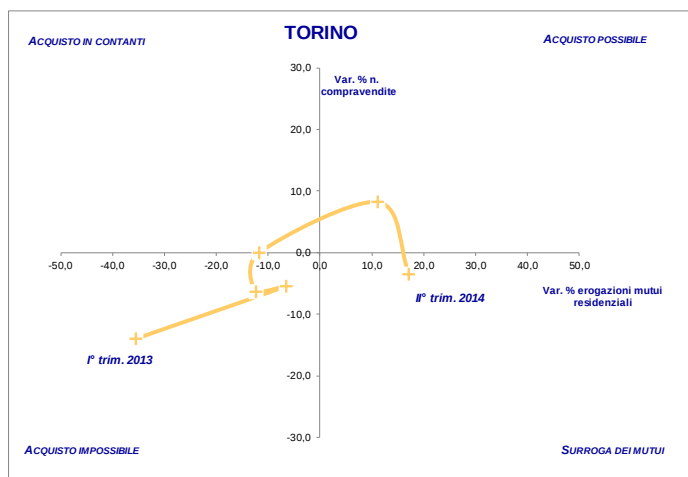
Ciò si traduce anche in una articolazione dell'offerta abitativa, con alloggi pensati per diverse categorie di utenze e con un forte mix tra proprietà ed affitto.

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

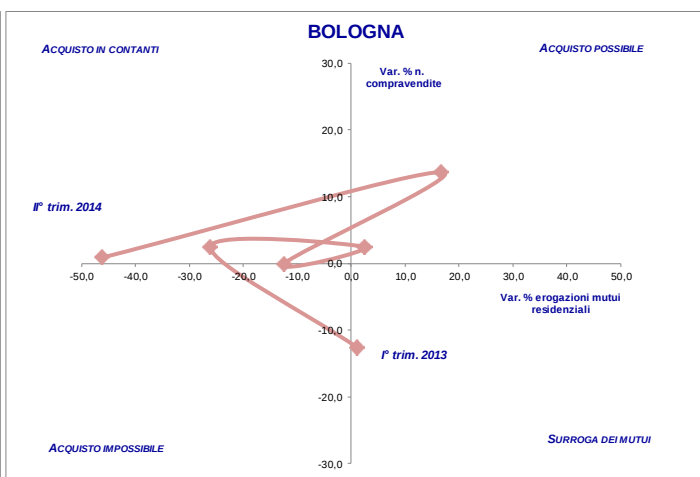
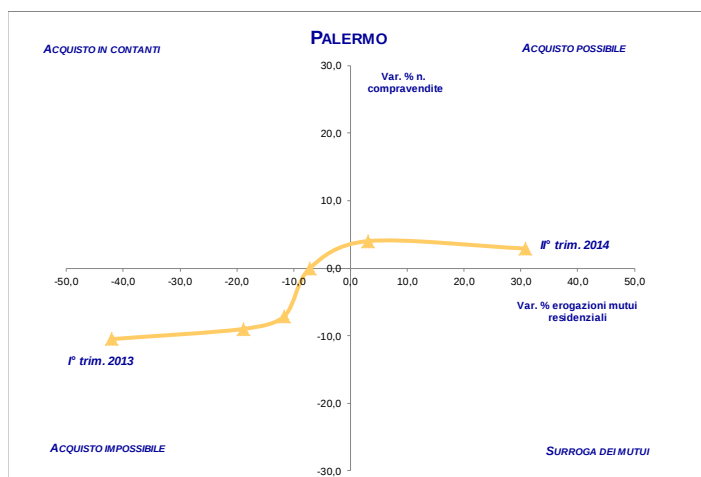
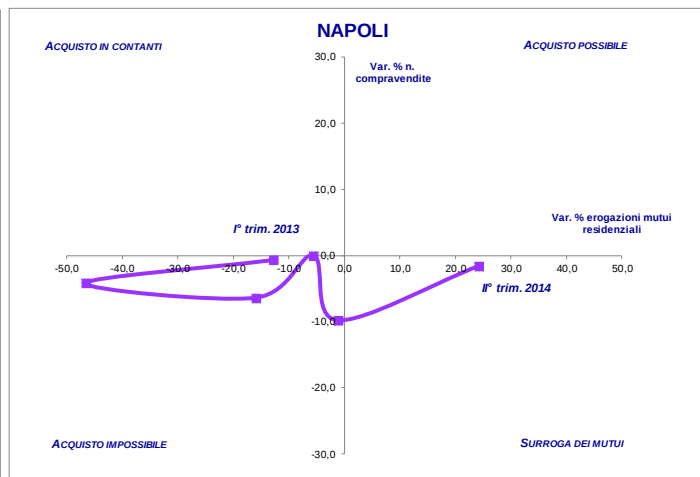
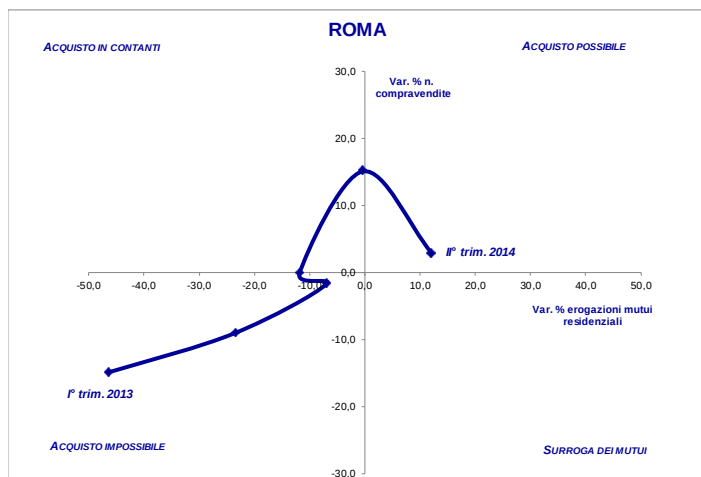
E' evidente il ruolo di ammortizzatore sociale e macroeconomico dell'edilizia abitativa sociale, ruolo sottolineato in una recente Risoluzione del Parlamento Europeo che, tra l'altro, raccomanda agli Stati membri di investire nella costruzione e nell'adeguamento di alloggi sociali economicamente accessibili 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.

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.

ALLEGATO – LE DINAMICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN 8 CITTÀ ITALIANE



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Agenzia del Demanio



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Agenzia del Demanio