

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

DIREZIONE AFFARI ECONOMICI E CENTRO STUDI

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Estratto dall'Osservatorio Congiunturale
sull'Industria delle Costruzioni – Edizione Gennaio 2016

Sommario

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO	3
Il mercato immobiliare residenziale: le compravendite.....	3
Il mercato immobiliare residenziale: il credito alle famiglie.....	7
Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni.....	9
Il mercato immobiliare non residenziale.....	10
Popolazione, famiglie, abitazioni, sostenibilità economica ed ambientale dell'abitare	10

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

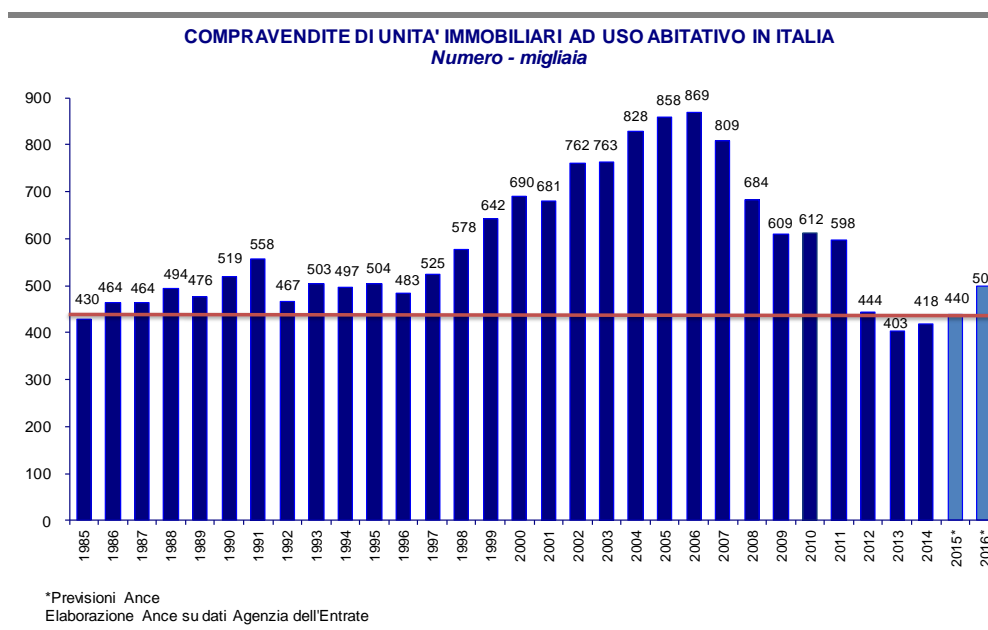
Il mercato immobiliare residenziale: le compravendite

Il mercato immobiliare residenziale, nel terzo trimestre 2015, vede consolidarsi in modo significativo la ripresa ormai in atto dall'inizio dello scorso anno.

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, **il numero di abitazioni compravendute** ha registrato un ulteriore e significativo aumento del **10,8% rispetto al terzo trimestre del 2014** (già +8,2% nel secondo trimestre 2015). Complessivamente nei primi nove mesi del 2015 l'aumento si attesta al 5,3% su base annua.

Questi dati evidenziano l'uscita dalla pesante crisi che aveva caratterizzato il mercato immobiliare italiano per un settennio: tra il 2007 ed il 2013 il numero delle abitazioni compravendute si era più che dimezzato (-53,6%), passando da 869mila a 403mila del 2013.

La stima dell'Ance per il 2015, sulla base dell'andamento dei primi nove mesi dell'anno, è di circa 440mila compravendite di abitazioni, in ulteriore aumento rispetto all'anno precedente. Per il 2016 si prevede una crescita più robusta, con circa 500mila unità scambiate nell'anno. La previsione tiene conto anche dei recenti provvedimenti riguardanti la detassazione degli acquisti di nuove abitazioni in classe energetica A o B cedute dalle imprese e gli incentivi all'acquisto di case da locare.



L'andamento positivo delle compravendite di abitazioni del terzo trimestre 2015 coinvolge sia i **comuni capoluogo** che i comuni non capoluogo. Per i primi la performance è particolarmente positiva con un aumento del **12,2%** nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente; anche nei **comuni non capoluogo** (dove si concentra oltre il 60% degli scambi) si osserva, nello stesso periodo, **un aumento tendenziale del 10,0%**.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero

	2013	2014	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	IV Trim. 2014	I Trim. 2015	I Trim. 2015* (al netto dell'effetto fiscale)	II Trim. 2015	III Trim. 2015	Var. % 2013-2006
Comuni capoluogo	132.122	141.874	34.192	36.895	31.827	38.959	32.621		40.438	35.721	
Altri comuni delle province	271.002	275.650	64.255	70.752	63.061	77.583	62.834		76.076	69.383	
Totale province	403.124	417.524	98.446	107.647	94.888	116.543	95.454		116.514	105.104	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>											
Comuni capoluogo	-6,6	7,4	8,8	1,9	6,9	12,2	-4,6		9,6	12,2	-47,2
Altri comuni delle province	-10,5	1,7	1,8	-2,4	2,8	4,7	-2,2		7,5	10,0	-56,2
Totale province	-9,2	3,6	4,1	-1,0	4,2	7,1	-3,0	0,8	8,2	10,8	-53,6

* Stima Agenzia delle Entrate al netto dell'effetto fiscale derivante dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2014 del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

In particolare, le **otto grandi città italiane**¹, che hanno anticipato la ripresa del mercato immobiliare residenziale, mostrando i primi segnali positivi già dalla seconda metà del 2013, continuano ad essere contraddistinte da aumenti rilevanti e generalizzati.

Nel terzo trimestre di quest'anno, le grandi città, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi delle città capoluogo, risultano tutte in aumento e crescono, in media, di un ulteriore 10,8% in termini di abitazioni compravendute.

Segnali particolarmente positivi si osservano nella città di Napoli che registra una crescita tendenziale del 21,2% nel terzo trimestre del 2015. Seguono le città di Milano (+ 18,2%) già in ripresa dal terzo trimestre 2013, Torino (+15,7%) e Firenze (+14,1%).

Nella Capitale si rileva un aumento più contenuto nel numero di abitazioni compravendute pari al 4,6% nel confronto con il terzo trimestre 2014, dopo aver registrato nel corso dello scorso anno una forte crescita in media annua pari al 13,9%. Anche le città di Genova e Bologna, analogamente a Roma si collocano su un aumento rispettivamente del 5,5% (+15% nel 2014) e del 6,1% (+18,5% nel 2014). Infine Palermo manifesta nel terzo trimestre 2015 un aumento tendenziale del 9,2%.

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

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

Città	2014 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente								
		2013	2014	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	IV Trim. 2014	I Trim. 2015*	II Trim. 2015	III Trim. 2015
Roma	27.132	-7,3	13,9	21,4	3,9	11,8	19,8	-11,4	5,0	4,6
Milano	15.899	3,4	5,0	3,4	6,9	6,8	3,2	2,0	9,2	18,2
Torino	9.051	-8,2	5,4	10,8	-5,5	0,7	17,6	-9,5	16,3	15,7
Genova	5.338	-10,3	15,0	25,3	10,3	10,4	13,9	-18,9	4,4	5,5
Napoli	5.378	-15,2	-3,7	-25,2	-6,3	7,6	17,6	3,6	0,5	21,2
Palermo	3.886	-7,0	4,0	-1,0	7,0	8,9	1,5	11,2	16,1	9,2
Bologna	4.321	1,5	18,5	29,2	10,8	18,7	18,0	-0,1	3,2	6,1
Firenze	3.789	-2,3	13,3	9,7	12,6	22,8	10,2	-1,0	11,8	14,1
Totale	74.795	-5,5	9,2	10,2	3,8	9,6	13,5	-5,6	7,7	10,8

* Dati al lordo dell'effetto fiscale derivante dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2014 del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

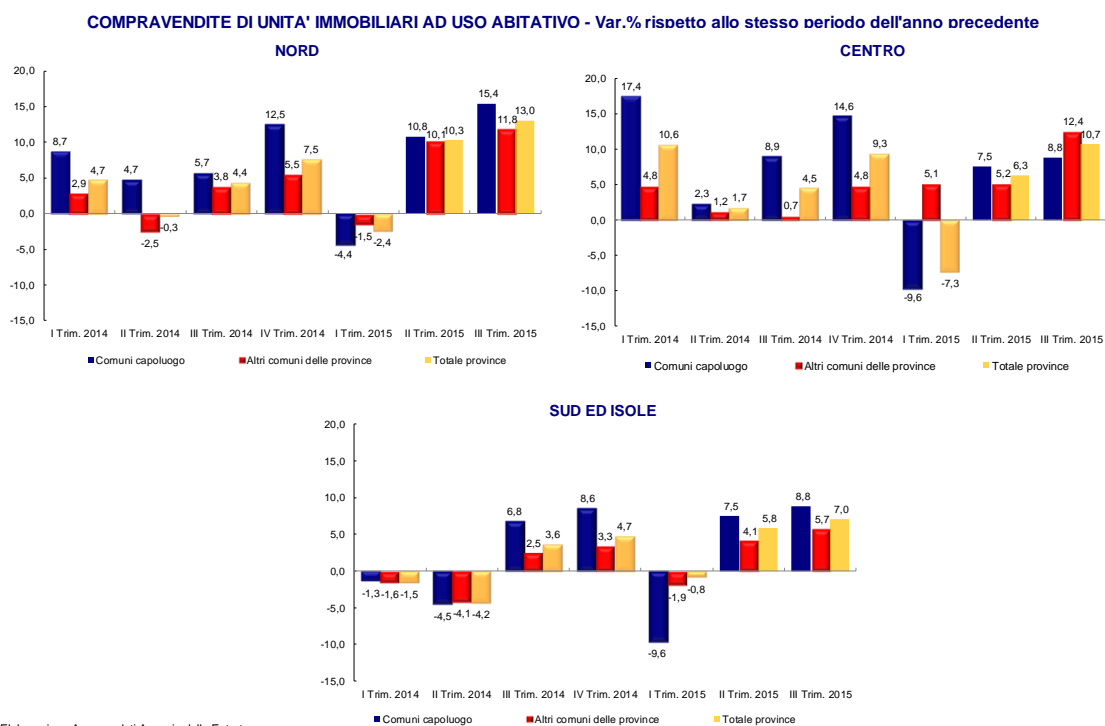
Disarticolando i dati a livello di **area geografica**, si osserva come le compravendite di abitazioni siano in **crescita su tutto il territorio nazionale**.

L'aumento più significativo si osserva nel Nord, con un aumento nel terzo trimestre 2015 del 13% su base annua, segue il Centro con +10,7% ed il Sud con +7%.

La crescita rilevata nel Nord è da ascrivere, soprattutto, all'andamento positivo del numero di abitazioni compravendute nei comuni capoluoghi che registra un aumento del 15,4% rispetto al terzo trimestre 2014. Anche negli altri comuni non capoluoghi si rileva una crescita tendenziale dell'11,8%.

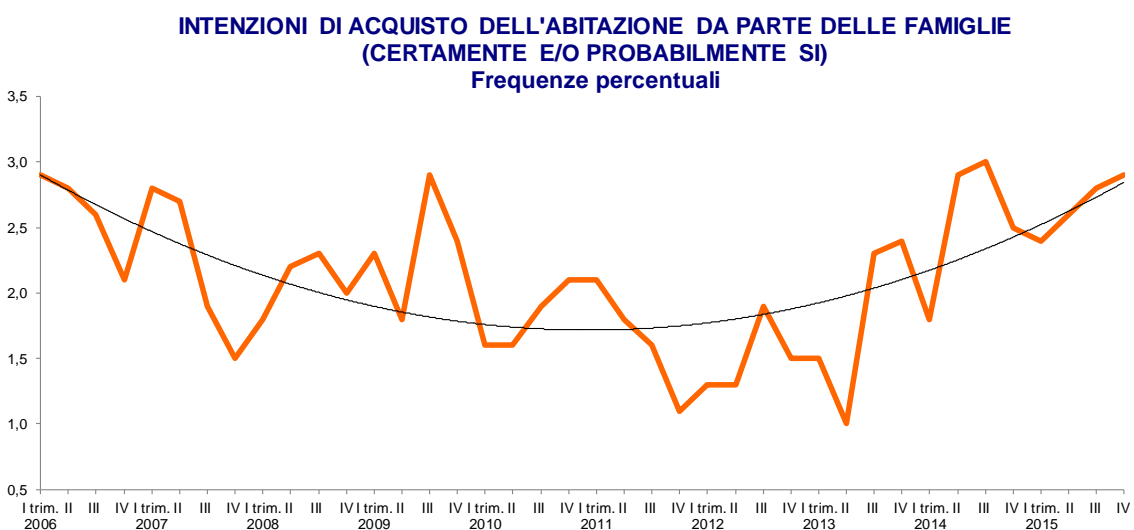
Nel Sud, parallelamente a quanto osservato nel Nord, la variazione positiva nel numero di abitazioni compravendute risulta dalla sintesi di una performance particolarmente positiva nei comuni capoluoghi (+10,4% rispetto al terzo trimestre 2014) e di un aumento più contenuto registrato nei comuni non capoluoghi (+5,7%).

Di contro, nel Centro l'aumento complessivo (+10,7%) deriva da un significativo aumento del numero di abitazioni compravendute negli altri comuni non capoluoghi (+12,4%) a fronte, di un incremento più lieve nei comuni capoluoghi (+8,8%).



Il rinnovato interesse verso il bene casa è confermato anche dai dati Istat relativi alle intenzioni di acquisto di abitazioni da parte delle famiglie, che continuano a migliorare, posizionandosi su dei livelli tra i più alti degli ultimi anni. La quota di famiglie che dichiarano di essere interessate all'acquisto di un'abitazione a dicembre 2015 risulta, infatti, pari al 2,9%, valore significativamente più elevato, rispetto al minimo registrato ad aprile 2013 (frequenza pari all'1%).

Benché si tratti di intenzioni, ovvero di un indicatore sensibile ai mutamenti del contesto di riferimento, appare comunque evidente la dinamica di crescita delle famiglie interessate all'acquisto di un'abitazione a partire dal secondo trimestre 2013.



Anche il Censis, nel suo ultimo rapporto sulla situazione sociale del paese di dicembre 2015, mette in evidenza che la casa per gli italiani, per quanto tassata (tra il 2011 ed il

2014 la tassazione sul possesso degli immobili è aumentata del 143,5%), sia tornata ad essere al centro dei “desideri” delle famiglie anche come investimento, considerato il più sicuro e più conveniente.

Infatti, da un'indagine svolta su un campione rappresentativo della popolazione, condotta nel mese di novembre 2015, emerge che il 59,7% degli italiani ritiene che acquistare una casa in questo momento sia un investimento redditizio. Inoltre, emerge che tra i desideri che gli italiani dichiarano di voler perseguire nel prossimo futuro, per ben 2,8 milioni di italiani c'è l'acquisto di una prima casa, per 1,2 milioni l'acquisto di un altro immobile e per 760.000 l'acquisto di un'abitazione all'estero.

Un elemento di novità che è interessante sottolineare è l'aumento della propensione a mettere a reddito il patrimonio immobiliare. Circa un milione di italiani si dichiarano pronti ad acquistare un'abitazione per ristrutturarla e poi affittarla e sono circa 560.000 gli italiani che in un anno dichiarano di aver gestito una struttura ricettiva per turisti, come case vacanza o bed & breakfast, generando un fatturato stimabile in circa 6 miliardi di euro.

In questo contesto, sicuramente, la ritrovata praticabilità del canale creditizio rappresenta uno dei principali driver alla base della ripartenza del mercato immobiliare. Le misure fiscali previste nella legge di Stabilità potranno dare un'ulteriore slancio all'investimento immobiliare che ritorna ad essere considerato un'efficace scelta per la sicurezza del capitale.

Il mercato immobiliare residenziale: il credito alle famiglie

Per quanto riguarda i **mutui alle famiglie**, soggetti pesantemente colpiti dal credit crunch degli ultimi anni, il 2014 è stato l'anno del cambio di rotta: i mutui per l'acquisto di abitazioni sono, infatti, tornati a crescere (+12,9% rispetto al 2013), grazie all'apertura confermata anche nei primi nove mesi del 2015, durante il quale l'incremento è stato del 64,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

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

Milioni di euro

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	I° trim. 2015	II° trim. 2015	III° trim. 2015	Primi 9 mesi 2015	2013/2007
62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	24.757	21.392	24.157	7.073	10.222	10.768	28.064	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente												
-0,2	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-49,6	-13,6	12,9	35,0	68,2	87,4	64,5	-65,9

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

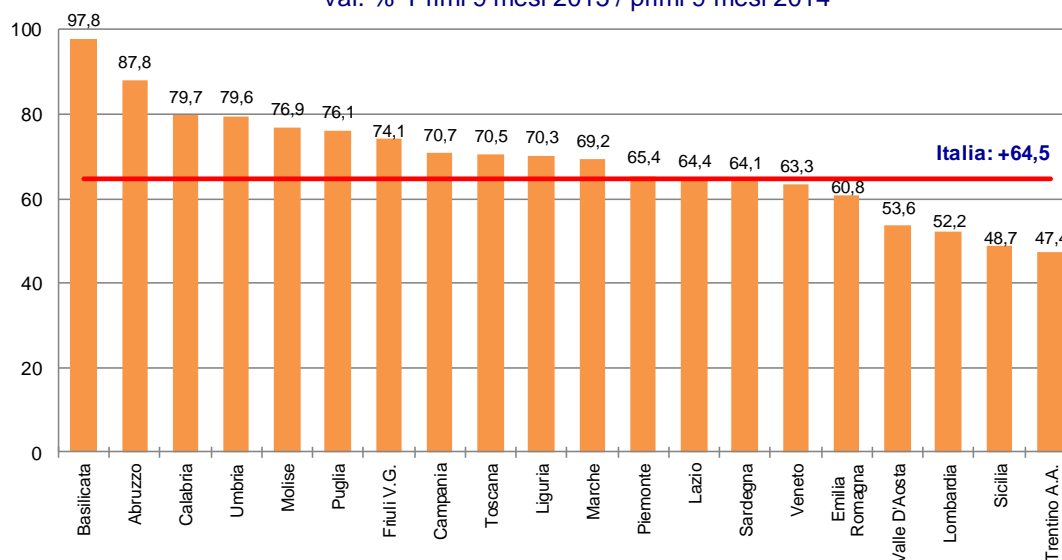
Tali incrementi sono segnali molto importanti che testimoniano un rinnovato interesse del mondo finanziario al settore immobiliare, sebbene bisogna tener conto che una quota importante è rappresentata da surroghe e sostituzioni di mutui².

L'analisi a livello territoriale mostra come l'incremento di mutui alle famiglie sia diffuso sull'intero territorio nazionale.

² La quantificazione della quota di surroghe sul totale delle nuove erogazioni presenta una notevole oscillazione a seconda dei diversi Osservatori specializzati. Se infatti, secondo l'Osservatorio Assofin-Crif-Prometeia le surroghe nel primo trimestre 2015 erano il 20% del totale dei mutui erogati, per l'Abi, nel periodo tra gennaio e agosto 2015, l'incidenza delle surroghe sarebbe stata pari al 29% del totale erogato, mentre per MutuiOnline la quota raggiunge il 67% nel secondo semestre 2015.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN ITALIA

Var. % Primi 9 mesi 2015 / primi 9 mesi 2014



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Una spinta al mercato del credito alle famiglie è sicuramente arrivata dagli strumenti a disposizione delle famiglie per agevolare la sottoscrizione di nuovi mutui.

Gli **strumenti di CDP** per fornire liquidità (funding) a medio-lungo termine alle banche per l'erogazione di nuovi mutui alle famiglie hanno dimostrato di avere un buon potenziale.

La maggiore liquidità viene messa a disposizione delle banche attraverso due canali:

- I. il Plafond Casa di 2 miliardi, a cui gli istituti di credito possono attingere per effettuare finanziamenti ai privati;
- II. l'acquisto di obbligazioni bancarie garantite (covered bond) oppure di titoli derivanti da operazioni di cartolarizzazione di mutui esistenti (dotazione di 3 miliardi di euro).

Gli ultimi dati disponibili mostrano che, a ottobre 2015, attraverso il canale del Plafond Casa è stato erogato circa 1 miliardo di euro, mentre attraverso il programma di obbligazioni sono stati acquistati titoli per 2,1 miliardi di euro.

In totale, quindi, **sui 5 miliardi disponibili 3 miliardi sono stati già destinati all'acquisto di abitazioni da parte delle famiglie.**

Un ulteriore importante strumento è il **Fondo di Garanzia per la prima casa**, lo strumento operativo da marzo 2015 e gestito dal MEF attraverso la Consap, la cui dotazione di 600 milioni di euro potrebbe attivare mutui per 20 miliardi (stime MEF).

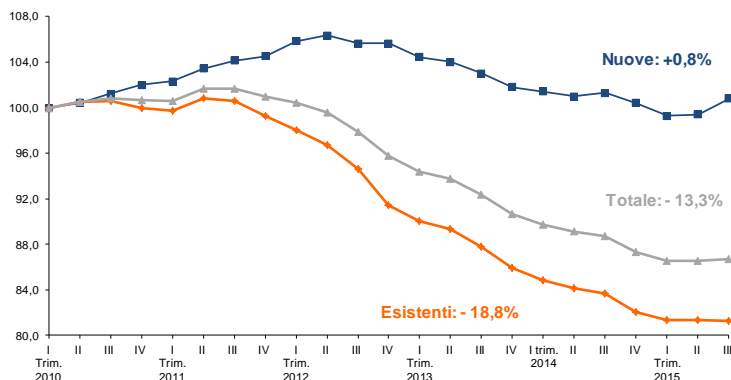
I primi dati relativi alle erogazioni effettuate evidenziano l'efficacia dello strumento: tra marzo e ottobre 2015 sono state garantite 1.196 operazioni per un importo finanziato di oltre 131 milioni di euro, a fronte di 2.901 richieste per un ammontare di circa 329 milioni di euro. Attualmente sono 784 le operazioni ammesse in attesa di erogazione, per un ammontare di oltre 90 milioni di euro.

Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni

I prezzi delle abitazioni registrano un'ulteriore flessione sebbene di intensità progressivamente decrescente.

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Numero indice I Trim. 2010=100 e Var.% III Trim. 2015/I Trim. 2010



Elaborazione Ance su dati Istat

Le riduzioni registrate dagli indici, nel corso del 2015, risultano di intensità meno marcata rispetto alle variazioni relative ai trimestri precedenti del 2014, che avevano visto le quotazioni scendere, nella media annua, del 4,4% (-2,2% per il nuovo e -5,2% per l'usato).

Complessivamente, tra il primo trimestre 2010 ed il terzo trimestre 2015, l'indice dei prezzi delle abitazioni è diminuito del 13,3%, sintesi di una significativa flessione del 18,8% di quelle esistenti e di un lieve aumento dello 0,8% dei prezzi delle case nuove.

L'andamento degli indici Istat dei prezzi delle abitazioni continua pertanto, a sottendere una volontà, da parte della domanda, di prediligere e premiare, anche in un contesto economico incerto e difficile, la qualità del costruito.

Secondo Nomisma, che presenta una serie storica più lunga, i prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane³, hanno visto una riduzione complessiva, tra il picco del primo semestre 2008 ed il secondo semestre 2015, del 22,2% in termini nominali (-29,1% in termini reali). In particolare, nel secondo semestre dell'anno in corso si è registrata un'ulteriore flessione del -2,4% a prezzi costanti nel confronto con il secondo semestre 2014, in rallentamento rispetto agli anni precedenti.

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
2013	-2,4	-7,2	-5,7
2014	-2,2	-5,2	-4,4
I trim. 2015	-2,1	-4,1	-3,6
II trim. 2015	-1,6	-3,3	-2,9
III trim. 2015	-0,5	-2,9	-2,3
Var% III trim.2015- I trim. 2010	0,8	-18,8	-13,3

Elaborazione Ance su dati Istat

La previsione per il 2016 è improntata ad una stazionarietà dei prezzi delle abitazioni, mentre per il 2017 è previsto un aumento dell'1,6%.

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

Il mercato immobiliare non residenziale

Con riferimento al mercato immobiliare non residenziale si osserva nel terzo trimestre 2015 un aumento dell'8,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Una variazione positiva che coinvolge tutti i settori che compongono il non residenziale.

In particolare, il settore commerciale (negozi e laboratori, edifici commerciali ed alberghi) registra un aumento del numero di compravendite del 7,4% rispetto al terzo trimestre 2014, a conferma di un trend positivo in atto dal 2014, intervallato da un primo trimestre 2015 negativo.

Le pertinenze (box e posti auto) registrano un ulteriore incremento 9,0% nel confronto con il terzo trimestre 2014 (già +6,1% nel primo trimestre 2015), seguono il settore produttivo (capannoni ed industrie) con un aumento del 2,2% ed il terziario (uffici ed istituti di credito) con 0,9%.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN ITALIA													
Numero													
	2013	I trim. 2013	II trim. 2013	III trim. 2013	VI trim. 2013	2014	I trim. 2014	II trim. 2014	III trim. 2014	VI trim. 2014	I trim. 2015	II trim. 2015	III trim. 2015
Terziario (uffici ed istituti di credito)	9.454	2.378	2.343	1.935	2.798	9.017	2.134	2.182	1.897	2.805	1.997	2.100	1.913
Commerciale (negozi e laboratori, edifici commerciali ed alberghi)	24.356	5.962	6.412	4.980	7.002	25.753	6.242	6.092	5.428	7.991	5.915	6.719	5.829
Produttivo (capannoni ed industrie)	9.247	2.147	2.215	1.983	2.902	9.582	2.131	2.444	2.015	2.992	1.981	2.249	2.058
Pertinenze (magazzini, box e posti auto)	329.730	77.520	88.590	71.836	91.784	330.619	77.456	84.117	73.543	95.502	74.638	89.249	80.178
Variazioni percentuali rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente													
Terziario (uffici ed istituti di credito)	-11,0	-9,2	-10,6	-11,7	-12,4	-4,6	-10,3	-6,9	-2,0	0,3	-6,4	-3,8	0,9
Commerciale (negozi e laboratori, edifici commerciali ed alberghi)	-7,3	-8,6	-2,6	-8,1	-9,7	5,7	4,7	-5,0	9,0	14,1	-5,2	10,3	7,4
Produttivo (capannoni ed industrie)	-7,7	-5,9	-6,5	-9,4	-8,8	3,6	-0,7	10,4	1,6	3,1	-7,1	-8,0	2,2
Pertinenze (magazzini, box e posti auto)	-8,6	-12,8	-7,5	-6,6	-7,4	0,3	-0,1	-5,0	2,4	4,1	-3,6	6,1	9,0

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Popolazione, famiglie, abitazioni, sostenibilità economica ed ambientale dell'abitare

Popolazione e famiglie residenti in Italia

Alla fine del 2014, la popolazione residente in Italia è pari a 60.795.612 individui, facendo registrare un incremento, rispetto al 2013, decisamente contenuto e pari a 12.944 unità (+0,02%), dovuto esclusivamente alle migrazioni dall'estero.

Gli stranieri residenti hanno ormai raggiunto la soglia dei 5 milioni, al 31 dicembre 2014 sono pari a 5.014.437 individui, con un peso sul totale della popolazione dell'8,2%. Si mantiene forte la diversificazione territoriale, che vede una incidenza di più del 10% nelle circoscrizioni del Nord e del Centro e intorno al 3% nel Mezzogiorno.

Fondamentale rimane il contributo della popolazione straniera, in termini quantitativi e strutturali, anche se le immigrazioni sono andate riducendosi negli ultimi cinque anni (-38% passando da 448 mila unità nel 2010 a 278 mila nel 2014).

Il dato più sconcertante è quello relativo al saldo naturale, la differenza tra nati e morti,

che nel 2014 è risultato negativo (-95.768 unità), un picco mai raggiunto prima. La sfavorevole congiuntura economica sembra aggravare l'effetto della bassa natalità strutturale, e a questo deve aggiungersi l'uscita dall'età feconda delle generazioni più numerose.

Guardando ad un periodo più lungo, dal 2004 al 2014 (dati riferiti al 1° gennaio di ciascun anno) la popolazione è cresciuta, sempre grazie alla sola componente estera, con un incremento del 5,5%, pari a +3,2 milioni di individui.

Per le famiglie, dal 2004 al 2014 (dati al 31 dicembre di ciascun anno) si è assistito ad un incremento più consistente pari al 10,7% arrivando a 25.816.311 unità, in termini quantitativi, si tratta di 2,5 milioni di nuove famiglie.

Nel 2014, i trasferimenti di residenza interni hanno coinvolto circa 1 milione e 313 mila persone (circa 60mila unità in meno rispetto al 2013), secondo un percorso consolidato che va dal Sud al Centro-Nord.

POPOLAZIONE RESIDENTE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA						
Anni	Popolazione al 1° gennaio di ciascun anno ricostruita dopo il censimento 2011			Famiglie al 31 dicembre di ciascun anno		
	<i>Numero</i>	<i>Var. %</i>	<i>Var. assoluta</i>	<i>Numero</i>	<i>Var. %</i>	<i>Var. assoluta</i>
2003	57.200.167	0,4	201.287	22.876.102	2,9	649.987
2004	57.624.954	0,7	424.787	23.310.604	1,9	434.502
2005	58.064.702	0,8	439.748	23.600.370	1,2	289.766
2006	58.316.480	0,4	251.778	23.907.410	1,3	307.040
2007	58.540.226	0,4	223.746	24.282.485	1,6	375.075
2008	59.034.480	0,8	494.254	24.641.200	1,5	358.715
2009	59.449.257	0,7	414.777	24.905.042	1,1	263.842
2010	59.707.285	0,4	258.028	25.175.793	1,1	270.751
2011	59.951.959	0,4	244.674	25.405.663	0,9	229.870
2012	60.168.026	0,4	216.067	25.872.613	1,8	466.950
2013	60.510.218	0,6	342.192	25.791.690	-0,3	-80.923
2014	60.782.668	0,45	272.450	25.816.311	0,1	24.621
2015	60.795.612	0,02	12.944			

Elaborazione Ance su dati Istat

Le famiglie si trasformano

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, il numero medio dei componenti passa da 2,6 nel 2001 a 2,34 nel 2014. Le famiglie si rimodellano e sono sempre più piccole, rafforzandosi i fenomeni avviatisi già negli anni Settanta.

In particolare, 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%).

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 sensibile riduzione delle famiglie

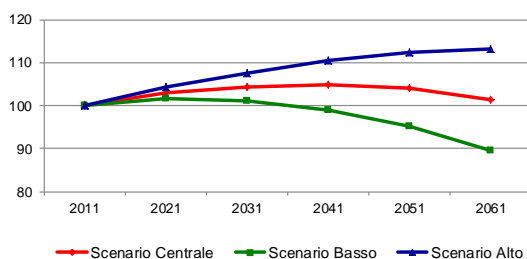
multinucleo avvenuta nei decenni precedenti.

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 l'Italia una crescita demografica moderata nel prossimo decennio, ma che prosegue nei successivi anni, anche se a ritmi sempre più rallentati.

LA POPOLAZIONE RESIDENTE IN ITALIA
SCENARI DI PREVISIONE 2011-2061
Numero indice=anno 2011



Elaborazione Ance su dati Istat

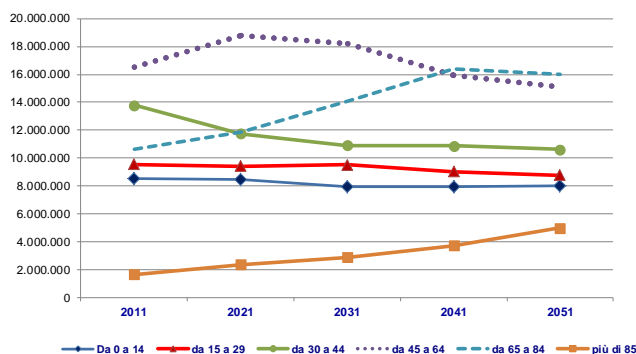
In particolare, le previsioni (scenariò centrale) stimano che la punta massima di popolazione si raggiungerà nel 2041 con 63,9 milioni di residenti, per poi avviarsi un lento declino. L'impovertimento demografico dell'Italia vede però una forte differenziazione territoriale. Le aree del Nord. Infatti, 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 impovertimento delle classi di popolazione con l'età più bassa e, di conseguenza, un forte squilibrio nel rapporto tra generazioni.

La questione generazionale è particolarmente accentuata in Italia e nel corso dei prossimi anni la situazione diverrà ancora più critica. Le previsioni dell'Istat, scenariò 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.

POPOLAZIONE PER CLASSI DI ETA' IN ITALIA AL 1° GENNAIO DI OGNI ANNO
Anni 2011 - 2051



Elaborazione Ance su dati Istat

Non vi è dubbio che la condizione abitativa dei giovani e quella delle persone anziane rappresentino una sfida per la politica.

Le stime dell'Osservatorio nazionale sulla famiglia contenute nel Rapporto biennale 2011-2012 "La famiglia in Italia", relativamente alle tipologie familiari, indicano per il prossimo futuro un aumento del numero di famiglie, pur con dinamiche diverse a livello regionale, con due tendenze prevalenti: la diminuzione, sia in termini assoluti sia relativi, delle famiglie tradizionali e l'aumento delle soluzioni abitative riconducibili alla popolazione anziana. In particolare, si evidenzia l'ulteriore prolungamento della permanenza dei giovani nella famiglia di origine, un aumento delle coppie senza figli e delle famiglie monopersonali, con età superiore a 65 anni, mentre si ridurranno progressivamente le coppie con figli.

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.

Sostenibilità economica e ambientale dell'abitare e delle città

E' evidente il ruolo di ammortizzatore sociale e macroeconomico dell'edilizia abitativa sociale, ruolo sottolineato anche dal 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, ai diversi modelli familiari, all'invecchiamento della popolazione, alle esigenze di mobilità residenziale e professionale e come strumento contro la povertà e l'esclusione sociale.

Il mercato immobiliare è chiamato ad affrontare il problema della sostenibilità economica e della riqualificazione urbana in una chiave ben più complessa e importante di quanto non lo sia stato in passato. Questo richiede una formidabile mobilitazione di forze imprenditoriali, di capitali e di volontà politiche, dialoganti sul territorio e capaci di interagire moltiplicando gli effetti e trasformando i luoghi in altro, con nuove funzioni, nuove modalità di vivere e lavorare.

Occorre ragionare di nuovo sulle dimensioni del collettivo, sulla necessità, ad esempio, di integrazione tra abitare e servizi e spazio pubblico, ritornando a costruire residenze nella città consolidata e a far riscoprire il senso di comunità. L'urbanistica ha forti, precise responsabilità nell'aggravarsi delle disuguaglianze.

Un circuito, quello della trasformazione urbana, che si alimenta della capacità delle città di rileggere il proprio sviluppo, non necessariamente con "maxi interventi".

Il settore delle costruzioni e la sua "lunga" filiera rappresentano un elemento portante del sistema economico italiano, ma è necessario un cambio di rotta rispetto al passato. Anche per uscire dalla crisi è necessario ripartire dalla riqualificazione, da un'edilizia orientata verso la qualità e la sostenibilità.

Le principali città europee hanno saputo trovare nuove opportunità di rilancio attraverso buone politiche di rigenerazione. Non così nel nostro paese, dove, a confronto con gli altri paesi dell'Unione Europea, questa capacità di reazione è più lenta, anche per la mancanza di una politica nazionale per le aree urbane e di una visione strategica di

assetto del territorio attraverso misure di natura urbanistica, economica e fiscale, nonché in grado di promuovere l'innovazione tecnologica.

Misure fiscali, ad esempio, che possano incentivare il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente, sostenendo anche interventi di "sostituzione edilizia".

In futuro la competizione, in assenza di crescita dell'economia, stravolgerà il mercato e solo i migliori potranno sopravvivere e generare valore. Si è aperta una fase di mercato con una forte domanda di innovazione e qualità dei prodotti.

Si prospetta, quindi, un nuovo modo di fare impresa che parte dalla consapevolezza che è necessario crescere e migliorare le proprie performance, anche attraverso una forte innovazione del ciclo produttivo e l'acquisizione di nuove competenze, come quelle legate all'adozione di sistemi di gestione integrata basati sul BIM, "*Building Information Modeling*", strumento che permette la gestione informatizzata e il coordinamento delle attività dei diversi operatori che partecipano alla realizzazione e gestione di un'opera edile, dai progettisti alle imprese di costruzione fino ai manutentori.

La trasformazione urbana, in questa visione, rappresenta l'opportunità di dare una risposta efficace alle diverse esigenze di miglior vivibilità, sicurezza, sostenibilità ambientale, accessibilità alla casa, nuovi e più adeguati spazi.