

ANCE MERCATO ABITATIVO

INVESTIMENTI, 36%, 55%, COMPRAVENDITE E PREZZI

ABITAZIONI: IN FORTE CALO LE NUOVE INIZIATIVE, TENGONO GLI INVESTIMENTI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO ABITATIVO; STAZIONARIE LE COMPRAVENDITE

INVESTIMENTI IN ABITAZIONI

La contrazione dei livelli produttivi in atto nel settore delle costruzioni risulta particolarmente marcata nel caso della **nuova edilizia abitativa**. Per il 2010 le stime Ance segnalano un calo degli investimenti in nuove costruzioni residenziali del 12,4% in termini reali su base annua e per il 2011 si prevede un'ulteriore riduzione del 4,0%. In quattro anni, dal 2008 al 2011, il comparto avrà perduto il 34,2% in termini reali, quasi il doppio del calo previsto per gli investimenti in costruzioni nel complesso (-17,8%).

Gli investimenti di recupero abitativo, di contro, costituiscono l'unico comparto del settore delle costruzioni a registrare una lieve crescita. Le stime Ance indicano un aumento tendenziale dello 0,5% in termini reali per il 2010 e 2011. Questo risultato è sicuramente influenzato dall'andamento positivo delle domande di agevolazione fiscale per spese di ristrutturazioni edilizie (36%).

Nel complesso **gli investimenti in abitazioni (nuovo e recupero)** hanno subito un calo, tra il 2008 e il 2011, del 16,2% in termini reali.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*) IN ITALIA

	2010 Milioni di euro	2008	2009	2010 (**)	2011 (**)	Quadriennio 2008-2011
		Variazioni % in quantità				
COSTRUZIONI	136.062	-2,7%	-7,7%	-6,4%	-2,4%	-17,8%
abitazioni	73.906	-2,1%	-8,9%	-4,9%	-1,2%	-16,2%
- nuove (*)	28.728	-3,7%	-18,8%	-12,4%	-4,0%	-34,2%
- manutenzione straordinaria (**)	45.178	-0,6%	0,0%	0,5%	0,5%	0,4%
non residenziali	62.156	-3,3%	-6,3%	-8,0%	-3,7%	-19,7%
- private (*)	37.021	-2,0%	-7,0%	-5,4%	-2,1%	-15,6%
- pubbliche (*)	25.135	-5,1%	-5,4%	-11,6%	-6,1%	-25,4%

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

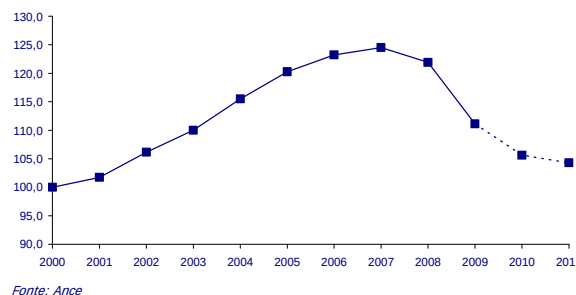
(*) Stime Ance

(**) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

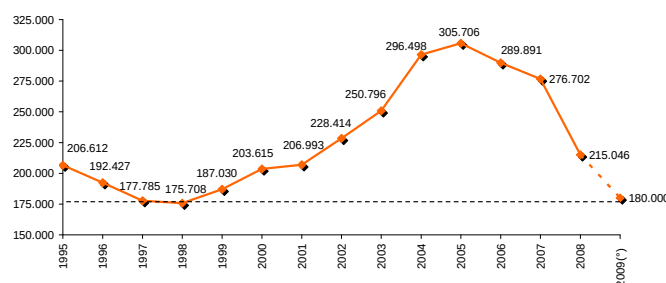
La minore produzione di abitazioni degli ultimi anni è ben evidenziata dall'andamento dei **permessi di costruire**, in progressiva diminuzione dal 2006. Nel 2005 le abitazioni progettate avevano raggiunto le 305.000 unità, nel 2008 sono state 215.000 e si stima che nel 2009 risultino pari a circa 180.000. Complessivamente nel quadriennio 2006 - 2009 si registra una flessione del 41%.

INVESTIMENTI IN ABITAZIONI n.i. 2000=100



Fonte: Ance

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



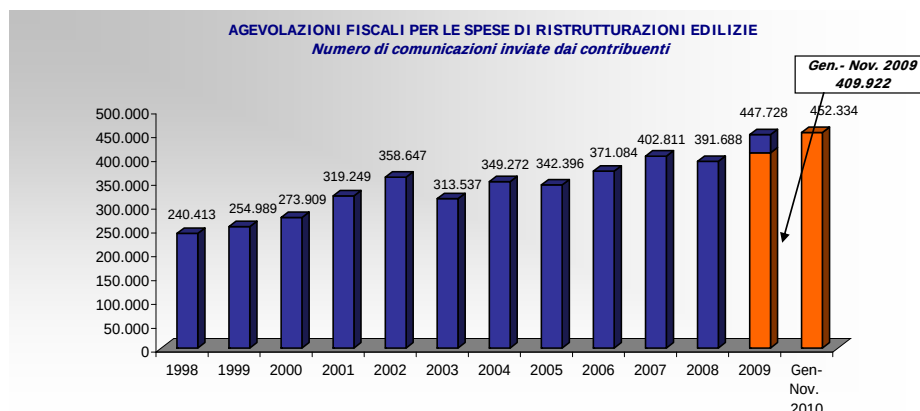
(*) Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER SPESE DI RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (36%)

L'agevolazione fiscale per spese di ristrutturazione edilizie, ad oltre un decennio dalla sua introduzione, continua ad essere uno strumento molto apprezzato dai contribuenti italiani. Gli ultimi dati diffusi dall'Agenzia delle Entrate segnalano **452.334 richieste** di detrazione fiscale presentate nel periodo gennaio-novembre 2010, **il 10,3% in**

più rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si tratta del valore più elevato mai raggiunto dall'entrata in vigore dell'agevolazione. La crescita delle domande nel periodo considerato è stata più intensa nel nord (dove si concentra oltre il 70% delle comunicazioni presentate) e nel centro, mentre al sud l'incremento è stato più modesto.

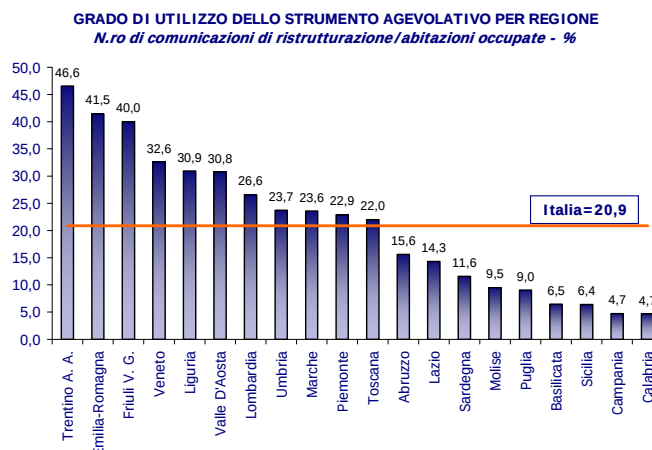


Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate

Il grado di recepimento dello strumento agevolativo del 36%

Dal 1998 - anno in cui l'agevolazione è stata introdotta - a novembre 2010 il numero di comunicazioni presentate ha superato i 4,5 milioni. Rapportando questo risultato al numero di abitazioni occupate (pari a 21.653.288 - Censimento Istat 2001) si ottiene una misura del **grado di recepimento dello**

strumento agevolativo del 36%. Si stima che, in Italia, sono stati eseguiti mediamente **20,9 interventi di miglioramento ogni 100 abitazioni esistenti.** Le regioni più vivaci nell'utilizzo dell'agevolazione risultano essere il Trentino Alto Adige, l'Emilia-Romagna e il Friuli.



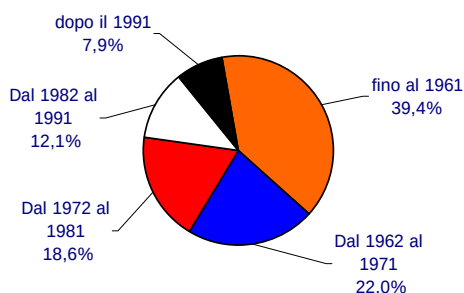
Elaborazione Ance su dati Istat e Agenzia delle Entrate

Vetustà del patrimonio abitativo italiano

Il mercato potenziale di tale strumento, nonostante il forte grado di apprezzamento già dimostrato dai contribuenti, rimane di dimensioni notevoli soprattutto se confrontato con i dati relativi alla vetustà del patrimonio abitativo italiano. Dai dati del Censimento Istat 2001 risulta che circa **il 40% del patrimonio abitativo italiano è stato edificato oltre mezzo secolo fa e un**

ulteriore 22,0% si sta avvicinando alla soglia dei cinquant'anni. Sempre dai dati Istat emerge che **ben il 52,5% del totale delle abitazioni occupate in Italia,** ovvero circa 11.400.000 abitazioni, **non ha subito interventi** di manutenzione, risanamento o ristrutturazione.

ABITAZIONI OCCUPATE IN EDIFICI AD USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE
Composizione %



Elaborazioni Ance su dati Istat - Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001

ABITAZIONI OCCUPATE IN EDIFICI A USO ABITATIVO PER EPOCA DI COSTRUZIONE CHE NON HANNO SUBITO INTERVENTI (*)

EPOCA DI COSTRUZIONE	Numero di abitazioni occupate con nessun intervento	% di abitazioni occupate con nessun intervento sul totale abitazioni occupate
Prima del 1919	1.430.933	51,1
Dal 1919 al 1945	1.068.129	51,3
Dal 1946 al 1961	1.742.439	47,8
Dal 1962 al 1971	2.210.454	46,4
Dal 1972 al 1981	1.987.733	49,5
Dal 1982 al 1991	1.610.164	61,3
Dopo il 1991	1.305.220	76,6
Totale	11.355.072	52,5

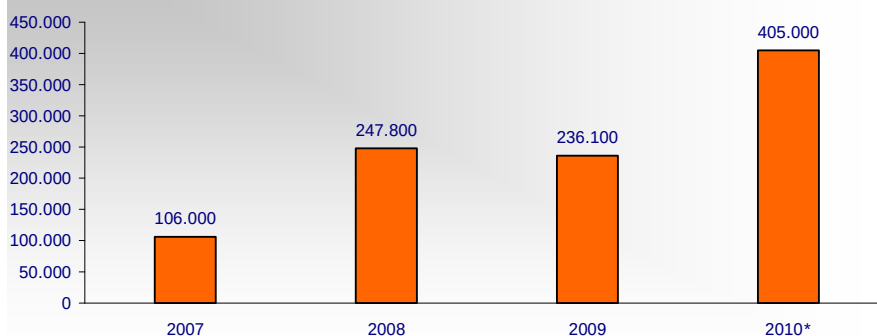
(*) Interventi di manutenzione, restauro, risanamento, ristrutturazione.

I RISULTATI DELLE AGEVOLAZIONI DEL 55% NEL QUADRIENNIO 2007-2010

Si presenta positivo l'impatto sul mercato delle agevolazioni fiscali del 55% per interventi finalizzati al risparmio energetico sugli edifici esistenti. Gli ultimi dati dell'Enea riferiti al 2010, sebbene

provvisori, testimoniano un forte interesse dei contribuenti: il numero delle pratiche pervenute è risultato pari a 405 mila, con un incremento di oltre il 70% nel confronto con il 2009.

RICHIESTE DI DETRAZIONI FISCALI (55%) PER IL RISPARMIO ENERGETICO - Numero



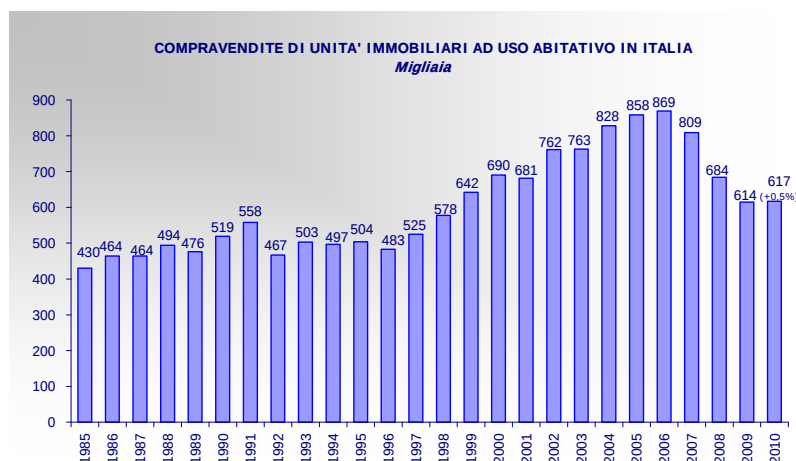
(*) Dato provvisorio
Elaborazione Ance su dati Enea

MERCATO IMMOBILIARE ABITATIVO

Le compravendite

Nel 2010, il mercato immobiliare residenziale mostra una sostanziale stazionarietà delle compravendite sui livelli dell'anno precedente, dopo aver sperimentato una caduta rilevante degli scambi nel passato triennio. Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio nel corso del **2010 sono state compravendute circa 617.000 unità abitative, lo 0,5% in più rispetto all'anno precedente**, sintesi di una crescita nella prima parte dell'anno (+ 4,3% e +4,5% nel primo e secondo trimestre 2010 nel confronto con gli analoghi periodi del 2009) e di una flessione di intensità

crescente delle transazioni nei periodi successivi (-2,7% e -4,1% rispettivamente nel terzo e nel quarto trimestre). Nel triennio 2007-2009 il numero di unità abitative scambiate era diminuito del 29,3%, riportandosi a livelli analoghi a quelli rilevati a fine anni '90. L'andamento positivo delle transazioni nella prima parte del 2010 può, in parte, essere collegato alla volatilità dei mercati finanziari, alla maggiore disponibilità di liquidità legata al rientro dei capitali dall'estero promosso dallo scudo fiscale e alla cartolarizzazione del patrimonio di alcuni enti previdenziali.



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

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

	2006	2007	2008	2009	2010	Triennio 2007-2009
Comuni capoluogo	250.099	227.682	195.293	183.356	192.891	
Altri comuni delle province	619.209	581.076	488.741	431.142	424.395	
Totale province	869.307	808.828	684.033	614.498	617.286	
Var. % rispetto all'anno precedente						
Comuni capoluogo	-1,6	-9,0	-14,2	-6,1	5,2	-26,7
Altri comuni delle province	2,5	-6,2	-15,9	-11,8	-1,6	-30,4
Totale province	1,3	-7,0	-15,4	-10,2	0,5	-29,3

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

Il lieve incremento registrato in media nel 2010 nelle unità abitative compravendute (+0,5% rispetto al 2009) è totalmente dovuto alla buona performance dei comuni capoluogo

(+5,2%), mentre negli altri comuni delle province, che rappresentano il 69% del totale delle transazioni avvenute, si rileva un calo dell'1,6%. La crescita nei comuni capoluogo è stata guidata dalle

grandi città; in particolare Roma ha registrato un significativo aumento pari al 12,7% su base annua, seguita da Milano con il 6,7%.

A livello territoriale si registrano dinamiche diverse: nel 2010 le

compravendite di unità abitative sono aumentate dell'1,2% nel nord ovest e del 3,6% nel centro, mentre il nord est rimane stazionario.

Un risultato negativo si evidenzia nel sud e nelle isole (- 2,7%).

I prezzi delle abitazioni

La contrazione delle compravendite su unità abitative che ha caratterizzato il mercato immobiliare residenziale italiano negli ultimi anni è stata accompagnata da una sostanziale tenuta dei prezzi medi di vendita. I valori degli immobili hanno manifestato le prime variazioni negative solo a partire dal primo semestre 2009. Secondo Nomisma i prezzi nel 2009 sono diminuiti in media

nelle 13 aree urbane del 3,8% su base annua.

Per il 2010 il risultato è ancora negativo, seppur di intensità più contenuta rispetto all'anno precedente (-2,1% su base annua). Per il 2011 si prevede un lieve aumento dei prezzi delle abitazioni.

Tutti questi elementi confermano che in Italia, nonostante la crisi, l'interesse per l'investimento immobiliare continua a rimanere elevato.

Il fabbisogno di abitazioni

Dal 2004 al 2009 il numero delle famiglie in Italia è progressivamente aumentato, crescendo, mediamente, secondo i dati Istat, di 338.000 unità l'anno. Nello stesso periodo, le abitazioni progettate sono state mediamente, ogni anno, pari

a circa 267.000. Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta un **fabbisogno potenziale non soddisfatto di circa 430.000 abitazioni**.

CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI^(*)
E LA VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009*	totale 2004-2009	media 2004 - 2009
Italia								
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	191.580	1.600.200	266.700
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	263.842	2.028.940	338.157
Saldo (a)-(b)	-132.944	21.212	-11.839	-93.335	-139.572	-72.262	-428.740	

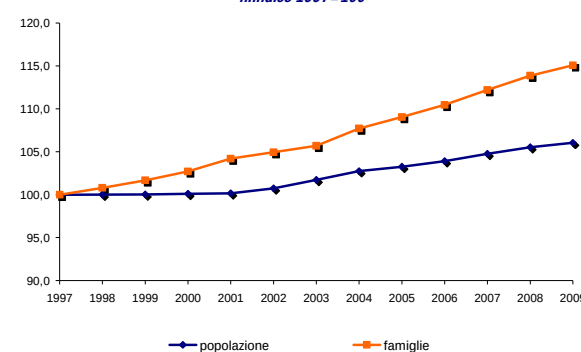
(*) Permessi di costruire relativi al numero di abitazioni residenziali e non residenziali e agli ampliamenti su abitazioni già esistenti.

* Stima Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

L'offerta di abitazioni più contenuta rispetto alla domanda espressa dalle nuove famiglie ha evitato lo scoppio di una bolla immobiliare diversamente da quanto è accaduto in altri paesi europei, che hanno visto una produzione di nuove abitazioni ampiamente superiore ai concreti fabbisogni delle famiglie. Questi elementi accreditano quello che l'Ance afferma ormai dalla fine del 2008, ovvero che la domanda immobiliare esiste ma le famiglie sono bloccate dalle incertezze economico-finanziarie legate alla crisi.

POPOLAZIONE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA
n. indice 1997=100



Elaborazione Ance su dati Istat