ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

# IL MERCATO IMMOBILIARE E I CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI

Estratto dall'Osservatorio Congiunturale
sull'Industria delle Costruzioni – Gennaio 2020

*a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi*

# IL MERCATO IMMOBILIARE E I CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI

## Il mercato immobiliare residenziale: le compravendite

Il mercato immobiliare residenziale, pur in presenza di una situazione economica debole e con una prospettiva di crescita molto bassa, continua la sua risalita, dopo la pesantissima crisi che ha visto più che dimezzare i livelli del mercato.

Come testimoniato dai dati dell'Agenzia delle Entrate, nel 2018 si sono realizzate circa 600mila compravendite di abitazioni, con un incremento del 6,5% rispetto all'anno precedente.

La tendenza espansiva del mercato residenziale, in atto dal 2014, si conferma anche nei primi nove mesi del 2019, con una variazione tendenziale delle quantità scambiate pari a +5,7%.

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

| | 2016 | 2017 | 2018* | *I trim. 2019** | *II trim. 2019** | *III trim. 2019** | *Primi 9 mesi 2019** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Comuni capoluogo | 178.690 | 186.691 | 197.506 | *47.963* | *54.506* | *46.402* | *148.870* |
| Altri comuni delle province | 338.495 | 356.496 | 381.141 | *90.562* | *105.113* | *90.697* | *286.373* |
| **Totale province** | **517.184** | **543.188** | **578.647** | ***138.525*** | ***159.619*** | ***137.099*** | ***435.243*** |
| | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | | |
| Comuni capoluogo | 18,2 | 4,5 | 5,8 | *8,7* | *2,3* | *5,9* | *5,4* |
| Altri comuni delle province | 18,9 | 5,3 | 6,9 | *8,9* | *4,7* | *4,5* | *5,9* |
| **Totale province** | **18,6** | **5,0** | **6,5** | ***8,8*** | ***3,9*** | ***5,0*** | ***5,7*** |

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

L'analisi trimestrale dei dati evidenzia una dinamica particolarmente positiva ad inizio 2019; il primo trimestre ha visto un incremento del numero di abitazioni compravendute pari a +8,8%, il secondo trimestre mostra un aumento tendenziale più contenuto del 3,9%, rallentamento più che compensato dal terzo trimestre che ritorna a registrare una variazione positiva significativa del +5% (i dati sono di confronto con lo stesso periodo del 2018).

L'aumento complessivo dei primi nove mesi del 2019 coinvolge sia i comuni capoluogo che quelli non capoluogo ed è esteso a tutte le aree geografiche. Con riferimento ai comuni capoluogo si osserva ancora una crescita tendenziale del 5,4% rispetto ai primi nove mesi del 2018; anche nei comuni non capoluogo si rileva, nello stesso periodo, un aumento tendenziale del 5,9%.

Passando ai dati delle otto principali città italiane[1] per popolazione, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi relativi ai comuni capoluogo, si rileva che il numero di abitazioni compravendute nei primi nove mesi del 2019, rispetto allo stesso periodo del 2018, continua

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

a restituire variazioni positive, con l'eccezione delle città di Firenze e di Napoli che manifestano, una flessione tendenziale, rispettivamente, del -6,7% e del -1%.

Diversamente, Milano e Bologna continuano a mostrare tassi di espansione più elevati, collocandosi rispettivamente a +9,3% e a +8,7%. Segnali positivi si osservano anche nelle città di Roma (+6,2%) e Genova (+7,1%) e a Palermo e Torino, rispettivamente +2% e +1,6%, anche se nel corso dei trimestri del 2019 si osserva un andamento altalenante del numero di abitazioni compravendute.

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

| Città | Primi 9 mesi 2019 (numero) | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 2016 | 2017 | 2018* | *I trim. 2019** | *II trim. 2019** | *III trim. 2019** | *Primi 9 mesi 2019** |
| Roma | 24.171 | 10,3 | 3,1 | 3,0 | *11,9* | *2,7* | *4,6* | *6,2* |
| Milano | 19.072 | 21,4 | 8,2 | 3,4 | *11,3* | *6,1* | *11,4* | *9,3* |
| Torino | 9.866 | 24,8 | 5,1 | 4,3 | *2,0* | *-1,1* | *4,6* | *1,6* |
| Genova | 5.481 | 21,2 | 3,7 | 3,6 | *15,2* | *-3,7* | *11,9* | *7,1* |
| Napoli | 5.486 | 15,4 | 7,5 | 5,9 | *-1,3* | *-3,2* | *2,3* | *-1,0* |
| Palermo | 4.142 | 8,9 | 8,2 | 7,7 | *2,0* | *-0,2* | *4,5* | *2,0* |
| Bologna | 4.580 | 22,6 | -3,1 | 10,5 | *12,9* | *11,9* | *1,7* | *8,7* |
| Firenze | 3.655 | 15,6 | 7,9 | 3,9 | *-5,2* | *-9,1* | *-5,3* | *-6,7* |
| **Totale** | **76.454** | **16,6** | **5,1** | **4,2** | ***8,2*** | ***1,8*** | ***5,8*** | ***5,1*** |

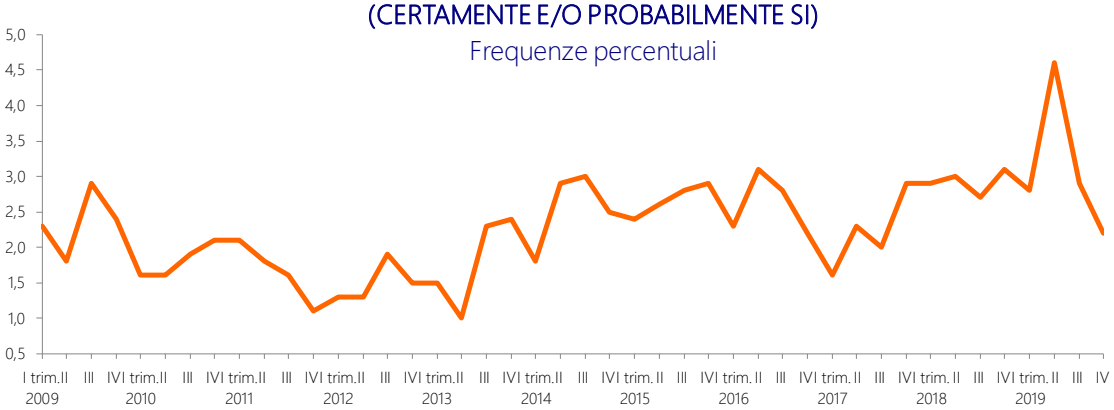
* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Il ritrovato interesse delle famiglie italiane per l'immobiliare emerge anche dai dati trimestrali dell'Istat sulle intenzioni di acquisto. La quota di famiglie che dichiara di essere interessata all'acquisto di un'abitazione nel corso del 2019 ha toccato ad aprile un picco del 4,6%.

INTENZIONI DI ACQUISTO DELL'ABITAZIONE DA PARTE DELLE FAMIGLIE (CERTAMENTE E/O PROBABILMENTE SI)

Frequenze percentuali




Elaborazione Ance su dati Istat

Un risultato che testimonia come, sebbene si tratti di intenzioni, ovvero di un indicatore sensibile ai mutamenti del contesto di riferimento, nel Paese ci sia ancora una forte domanda di abitazioni da soddisfare, alla quale il settore è chiamato a rispondere con

prodotti innovativi, in linea con le nuove esigenze dell'abitare e in grado di garantire elevate prestazioni in termini di qualità, efficienza energetica e sicurezza.

I temi della rigenerazione urbana e della messa in sicurezza del patrimonio immobiliare stanno diventando centrali nelle agende dei governi.

Di fronte agli effetti del cambiamento climatico e alla necessità di rendere le città sostenibili, tutti gli operatori hanno la responsabilità di promuovere una forte azione di prevenzione e messa in sicurezza delle aree urbane e dei territori. In questa direzione un ruolo fondamentale può essere giocato dagli incentivi fiscali Ecobonus e Sismabonus che, se troveranno piena attuazione, saranno in grado di innescare un ampio processo di manutenzione e di riqualificazione urbana.

Per formulare la previsione per il biennio 2019-2020 del numero di abitazioni compravendute, è necessario fare alcune riflessioni sulle variabili che influenzano l'andamento del mercato immobiliare e che per certi versi portano a dover fornire indicazioni improntate alla prudenza.

In primis, lo stato di salute del settore bancario, fattore tutt'altro che trascurabile. Basti considerare, infatti, che oltre la metà delle abitazioni compravendute è legata all'accensione di un mutuo sull'immobile.

Proprio con riferimento alle erogazioni di nuovi mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, è da osservare che dopo un primo trimestre 2019 ancora positivo (+1,6%), nei due trimestri successivi si registrano variazioni negative dei mutui concessi. Complessivamente, nei primi nove mesi del 2019 si osserva una flessione dell'8,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

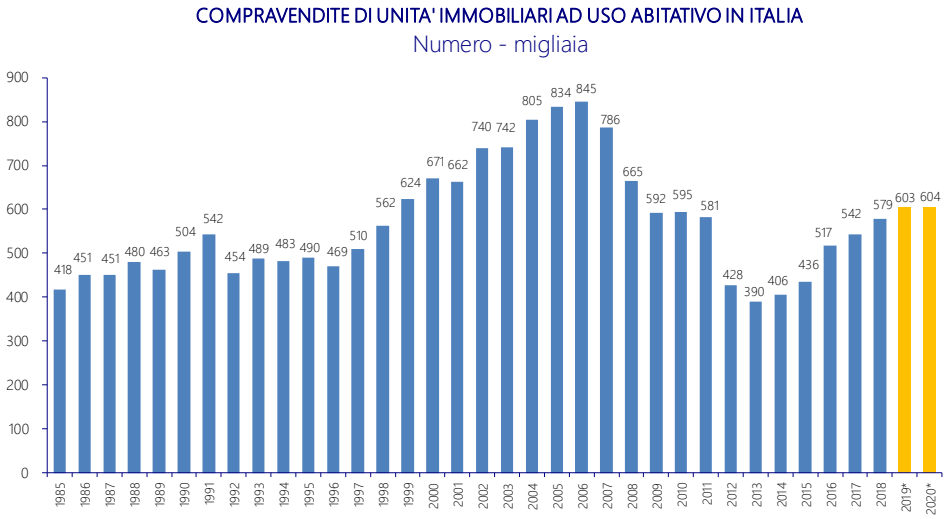
Se si pone a confronto quest'ultimo dato con il +5,7% del numero di compravendite residenziali riferito allo stesso periodo esaminato, si deduce che è stata la componente di domanda non dipendente da mutuo a trainare il risultato positivo delle transazioni. In passato, anche in ben tre trimestri del 2017, si era manifestato un andamento analogo, seppure con differenze meno marcate.

La mancanza di impieghi alternativi con rischio simile, associata ai bassi tassi di interesse, ha, infatti, riacceso l'attenzione, soprattutto nelle maggiori aree urbane del Paese, per acquisti immobiliari non finalizzati ad uso diretto.

Un ulteriore segnale di criticità viene dall'indicatore qualitativo sulle intenzioni di acquisto di abitazioni. Analizzando i dati emerge, infatti, che la percentuale di consumatori che dichiarano di comprare un'abitazione nei successivi 12 mesi è progressivamente calata nella seconda parte dell'anno, passando dal 4,6% di aprile, al 2,9% di luglio e al 2,2% a ottobre.

Considerando, infine, il rallentamento dell'economia italiana, gli effetti derivanti dall'incertezza economica/politica e un calo di fiducia dei consumatori, si stimano comportamenti prudenziali di contenimento del livello dei consumi e di accrescimento del risparmio precauzionale.

Questi elementi di contesto ci portano a stimare per il 2019 un numero di compravendite residenziali pari a circa 603mila con un incremento del 4% rispetto all'anno precedente. Per il 2020 si ipotizza una stazionarietà sui livelli dell'anno precedente.




* Previsioni Ance
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

## Le famiglie italiane verso "l'acquisto possibile" della casa

La ripresa delle compravendite di abitazioni prosegue in un contesto di mercato caratterizzato da mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di una casa con tassi d'interesse ai minimi, prezzi delle abitazioni in discesa da anni e aumento (seppur lieve) del reddito disponibile.

Sulla base dell'indice di affordability[2], stimato dall'Abi[3], relativo alle condizioni di accessibilità delle famiglie italiane all'acquisto della casa, emerge che la quota di famiglie che può acquistare un immobile nel 2018 è salita al 78%.

Un dato sicuramente significativo se paragonato all'analoga percentuale del 2012, quando solo il 47% dei nuclei poteva permettersi l'acquisto, a causa di prezzi più alti e stretta del credito.

Nello specifico, a fine 2018 alla famiglia media italiana sono necessari poco più di 3,2 annualità di reddito per comprare una casa, valore notevolmente inferiore rispetto al 2012 quando erano necessari quasi cinque anni del proprio reddito.

Si tratta di un dato medio generale che, tuttavia, presenta differenze a livello territoriale: il valore più elevato si riscontra per le famiglie liguri e laziali, per le quali sono necessari quasi 4,5 annualità per l'acquisto di un'abitazione. Tale risultato è dovuto alla presenza di un livello del prezzo delle abitazioni elevato rispetto alle disponibilità economiche delle famiglie. Anche la Lombardia e la Toscana presentano una situazione simile, dove il maggior reddito disponibile non compensa i prezzi più alti delle abitazioni.

[2] Questo indice viene calcolato considerando il costo finanziario connesso con l'ammortamento di un mutuo di durata T e loan-to value LTV% necessario a coprire le spese di acquisto di un'abitazione: l'idea sottostante è che il bene casa sia effettivamente accessibile se la somma del suddetto costo più la quota di ammortamento del capitale, e quindi la rata del mutuo necessario a finanziare l'acquisto della casa, non supera una determinata quota del reddito disponibile convenzionalmente individuata nel 30% del reddito disponibile.

[3] ABI – Agenzia delle Entrate: "Rapporto Immobiliare 2019", maggio 2019

Di contro, valori minimi si riscontrano per le famiglie molisane (poco più di 2 annualità). Anche le altre regioni del Mezzogiorno, ad eccezione della Campania e Sardegna, si posizionano su valori bassi.

## Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni: un patrimonio immobiliare inadeguato

Con riferimento ai prezzi delle abitazioni, dopo circa dieci anni di cali, gli ultimi dati indicano primi lievi segnali di ripresa.

L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, evidenzia, nel terzo trimestre 2019, per la prima volta dall'ultimo trimestre del 2016, un tasso di variazione positivo (+0,4%) dei prezzi rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente.

A determinare tale andamento sono, quasi esclusivamente, i prezzi delle abitazioni nuove che manifestano un ulteriore aumento dell'1,3%, a conferma di una dinamica in atto dal 2018.

ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI

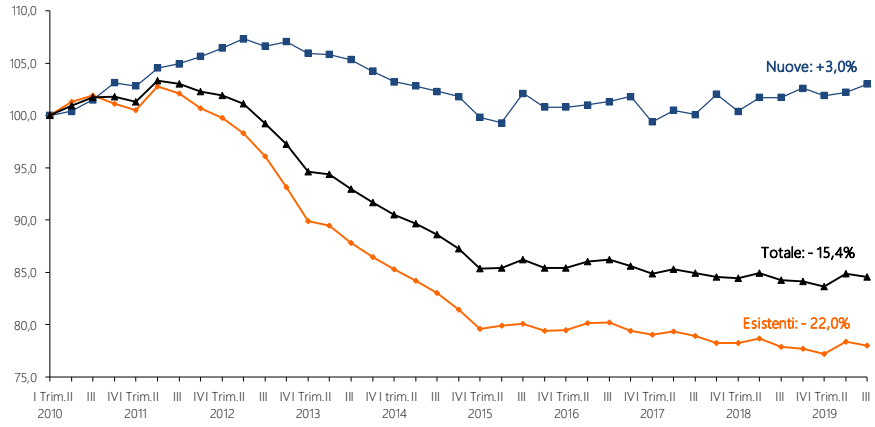
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

| | Abitazioni nuove | Abitazioni esistenti | Totale |
|---|---|---|---|
| 2014 | -2,6 | -5,5 | -4,7 |
| 2015 | -2,0 | -4,5 | -3,8 |
| 2016 | 0,7 | 0,1 | 0,3 |
| 2017 | -0,7 | -1,2 | -1,1 |
| 2018 | 1,1 | -1,0 | -0,6 |
| *I trim. 2019* | *1,5* | *-1,3* | *-0,9* |
| *II Trim. 2019* | *0,5* | *-0,4* | *-0,1* |
| *III Trim. 2019* | *1,3* | *0,1* | *0,4* |
| ***Var% III trim.2019/ I trim. 2010*** | ***3,0*** | ***-22,0*** | ***-15,4*** |

Elaborazione Ance su dati Istat

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IN ITALIA

Numero indice I Trim. 2010=100 e Var.% III Trim. 2019/I Trim. 2010




Elaborazione Ance su dati Istat

Anche i prezzi delle abitazioni esistenti crescono, seppur di un solo decimo di punto, dopo un lungo periodo di flessione. Tra il primo trimestre 2010 ed il terzo trimestre 2019, l'indice Istat dei prezzi delle abitazioni è diminuito del 15,4%. La riduzione, però, ha riguardato soprattutto gli immobili usati i cui prezzi hanno registrato una significativa flessione del 22%, mentre le nuove abitazioni hanno recuperato i cali degli anni di crisi e oggi manifestano un aumento contenuto del 3%.

Secondo Nomisma, che presenta una serie storica più lunga, i prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane[4] hanno visto una riduzione complessiva, tra il picco del primo semestre 2008 ed il secondo semestre 2019, del 24,8% in termini nominali (-32,9% in termini reali). Nel secondo semestre del 2019 si è registrata una stazionarietà nelle variazioni dei prezzi che interrompe la lunga dinamica negativa in atto da oltre dieci anni.

La previsione di Nomisma per il 2020 è di una stabilità dei prezzi delle abitazioni, mentre le aspettative espresse dagli agenti immobiliari sono orientate verso una lieve ripresa delle quotazioni in aumento già nella prima parte dell'anno.

Quello che emerge è un fenomeno nuovo rispetto ai passati cicli immobiliari: nonostante il 2019 sia stato il sesto anno di ripresa del numero delle transazioni residenziali, non si è ancora manifestata la crescita dei valori immobiliari, almeno come media a livello nazionale.

Inoltre, come sopra illustrato, un ulteriore fenomeno è quello che vede un risveglio dei prezzi del prodotto nuovo, mentre i prezzi del prodotto usato sono diminuiti fortemente.

Questo andamento diverso conferma, per molti operatori, come siano proprio i cambiamenti della domanda a guidare il mercato: le nuove abitazioni rispecchiano di più la domanda del cliente, dal punto di vista dimensionale, energetico, della sostenibilità e della flessibilità, elementi per i quali si è disposti a pagare di più.

Ulteriori e rilevanti fattori che contraddistinguono i cambiamenti del mercato immobiliare sono fortemente legati all'evoluzione demografica: invecchiamento, nuove tipologie di famiglie, maggiore mobilità territoriale, cambiamenti degli stili di vita, soprattutto da parte dei cd. Millenials, e una crescente tendenza a preferire alla proprietà l'utilizzo, anche delle abitazioni, arricchito da "esperienze" condivise, come nel caso del co-living.

## Popolazione e famiglie: l'evoluzione demografica

Al 31 dicembre 2018 la popolazione ammonta a ca. 60,4 milioni di residenti, registrando nel corso del 2018 una perdita di ca. 124 mila persone (-0,2%), venendo a configurare, per la prima volta negli ultimi 90 anni, una fase di declino demografico. Nel Bilancio demografico nazionale 2018 dell'Istat si legge "*rispetto alla stessa data del 2014 la perdita di cittadini italiani (residenti in Italia) è pari alla scomparsa di una città grande come Palermo (-677 mila)*".

Il calo è interamente attribuibile alla popolazione italiana che scende a 55 milioni 104 mila unità e, in effetti, la crescita della popolazione degli ultimi vent'anni è avvenuta unicamente grazie all'aumento della componente di origine straniera.

Il saldo naturale, già negativo, continua a decrescere, passando da -191mila nel 2017 a -193mila nel 2018, prosegue, infatti, il calo delle nascite con un nuovo minimo storico dall'Unità d'Italia (solo 434 mila nuovi nati, di cui quasi il 15% stranieri).

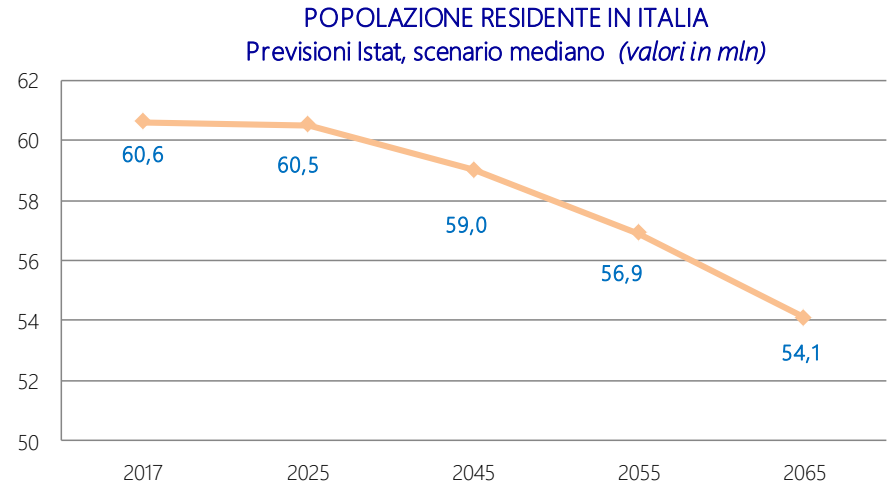
La popolazione straniera residente è pari a 5,3 milioni, l'8,7 per cento del totale dei residenti, con un incremento del 2,2 per cento (circa 111 mila unità) rispetto all'anno precedente. L'incidenza degli stranieri sul totale dei residenti è pari al Nord, dove risiede il 57,5% del

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

totale, all'11%, uguale l'incidenza media nelle regioni del Centro, contro poco più del 4% nel Mezzogiorno.

Le previsioni Istat sulla popolazione stimano, nello scenario mediano, nel prossimo decennio una lieve decrescita della popolazione che passerebbe da 60,6 milioni al 1° gennaio 2017 a 60,5 milioni nel 2025. La diminuzione si accentua nei periodi successivi, fino ad arrivare a 53,7 milioni nel 2065, con una notevole perdita di popolazione.

Anche nelle previsioni rimane importante il contributo delle migrazioni dall'estero, stimando che nell'intervallo temporale fino al 2065 immigrino complessivamente in Italia 14,6 milioni d'individui.




Elaborazione Ance su dati Istat

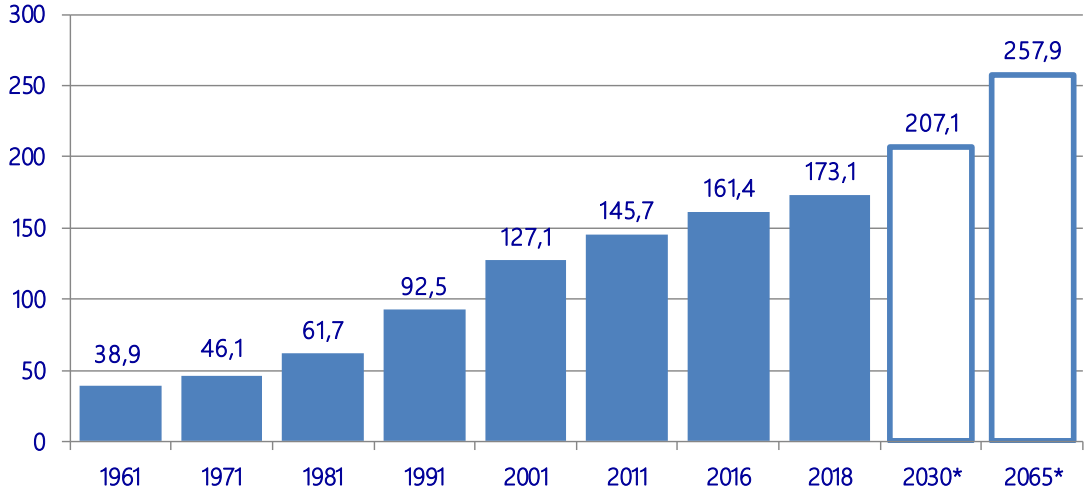
Diverso l'andamento a livello territoriale: nel Mezzogiorno il calo di popolazione si registrerebbe per l'intero periodo, mentre nel Centro Nord solo a partire dal 2045 si manifesterebbe un progressivo declino demografico; secondo lo scenario mediano nel 2065 il Centro Nord accoglierebbe il 71% dei residenti contro l'attuale 66% e il Mezzogiorno scenderebbe a 29% contro il 34%.

Lo scenario previsionale mediano, alla luce dei dati del 2018 che registrano una popolazione scesa già a 60,4 milioni, appare una stima probabilmente troppo positiva.

Ulteriore questione è il costante e preoccupante invecchiamento della popolazione: le previsioni dell'Istat, scenario centrale, indicano un aumento dell'età media della popolazione dagli attuali 44,9 anni a oltre 50 anni nel 2065. Nel corso degli anni il continuo aumento della sopravvivenza nelle età più avanzate e il costante calo della fecondità hanno reso l'Italia uno dei paesi più vecchi al mondo.

L'indice di vecchiaia, dato dal rapporto tra la popolazione di "65 anni e oltre" e quella di età 0-14 anni, è l'indicatore che meglio sintetizza il grado di invecchiamento della popolazione: al 1° gennaio 2019 è arrivato a quota 173,1 (era 148 nel 2008), ed è destinato ad aumentare nelle previsioni 2030-2065.

POPOLAZIONE ITALIANA - INDICE DI VECCHIAIA
Censimenti , 1° gennaio 2015, 2016, 2019 e previsioni 2030-2065




Elaborazione Ance su dati Istat

Secondo uno scenario elaborato dall'Ocse, nel 2050 in Italia il numero di pensionati sarà più elevato di quello dei lavoratori, passando il rapporto dall'attuale 68,6% a ben 105,7%, il più alto in Europa.

L'invecchiamento della popolazione rischia, senza un'urgente azione politica, di rappresentare un serio ostacolo alla crescita economica.

Ad esempio, secondo Banca d'Italia, il calo delle persone in età lavorativa previsto da Eurostat, a parità di altre variabili (produttività del lavoro, tassi di partecipazione al mercato del lavoro, tasso di disoccupazione) determinerebbe una perdita in termini di espansione del Pil pro capite di circa 0,5 punti percentuali all'anno nei prossimi 30 anni, sottraendo in tal modo risorse alla spesa pubblica, in particolare quella assistenziale che, in considerazione dell'invecchiamento della popolazione, è destinata ad aumentare.

Le famiglie a fine 2018 sono pari a 26 milioni e 82 mila, le nuove famiglie che si sono formate nel corso del 2018 sono pari a quasi 102.000 (+0,4%).

Nel periodo 2003 - 2015 (dati al 31 dicembre di ciascun anno) la popolazione italiana è cresciuta del 4,8%, e le famiglie hanno registrato un incremento molto consistente, pari a +13% che, in termini quantitativi, corrispondono a quasi 3 milioni di nuove famiglie.

Un dinamismo, dunque, molto elevato del numero di famiglie ha caratterizzato questo periodo, superiore rispetto a quello registrato per la popolazione.

Diversamente, a partire dal 2014, il numero di nuove famiglie ha subito un rallentamento della crescita, mentre la popolazione ha iniziato un lento declino.

POPOLAZIONE RESIDENTE* E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA**

| Anni | Popolazione | | | Famiglie | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | *Numero* | *Var. %* | *Var. assoluta* | *Numero* | *Var. %* | *Var. assoluta* |
| 2003 | 57.130.506 | 0,4 | 201.287 | 22.713.605 | | |
| 2004 | 57.495.900 | 0,6 | 365.394 | 22.876.102 | 0,7 | 162.497 |
| 2005 | 57.874.753 | 0,7 | 378.853 | 23.310.604 | 1,9 | 434.502 |
| 2006 | 58.064.214 | 0,3 | 189.461 | 23.600.370 | 1,2 | 289.766 |
| 2007 | 58.223.744 | 0,3 | 159.530 | 23.907.410 | 1,3 | 307.040 |
| 2008 | 58.652.875 | 0,7 | 429.131 | 24.282.485 | 1,6 | 375.075 |
| 2009 | 59.000.586 | 0,6 | 347.711 | 24.641.200 | 1,5 | 358.715 |
| 2010 | 59.190.143 | 0,3 | 189.557 | 24.905.042 | 1,1 | 263.842 |
| 2011 | 59.364.690 | 0,3 | 174.547 | 25.175.793 | 1,1 | 270.751 |
| 2012 | 60.168.026 | 1,4 | 803.336 | 25.405.663 | 0,9 | 229.870 |
| 2013 | 60.510.218 | 0,6 | 342.192 | 25.872.613 | 1,8 | 466.950 |
| 2014 | 60.782.668 | 0,5 | 272.450 | 25.791.690 | -0,3 | -80.923 |
| 2015 | 60.795.612 | 0,02 | 12.944 | 25.816.311 | 0,1 | 24.621 |
| 2016 | 60.665.551 | -0,2 | -130.061 | 25.853.547 | 0,1 | 37.236 |
| 2017 | 60.589.445 | -0,1 | -76.106 | 25.937.723 | 0,3 | 84.176 |
| 2018 | 60.483.973 | -0,2 | -105.472 | 25.979.257 | 0,2 | 41.534 |
| 2019 | 60.359.546 | -0,2 | -124.427 | 26.081.199 | 0,4 | 101.942 |

* Popolazione inizio periodo

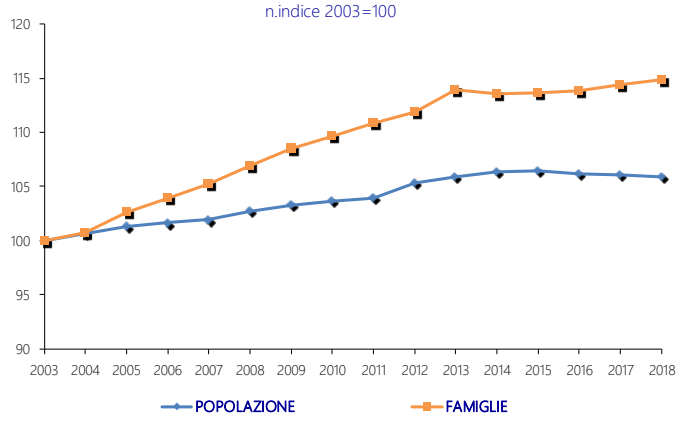
** Il dato delle famiglie è quello al 31 dicembre dell'anno precedente

Elaborazione Ance su dati Istat

Riprende dunque ad allargarsi, con caratteristiche diverse, la forbice popolazione-famiglie, in quanto prosegue il fenomeno di "polverizzazione" delle famiglie che vedono una progressiva diminuzione delle dimensioni.

POPOLAZIONE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA

n.indice 2003=100



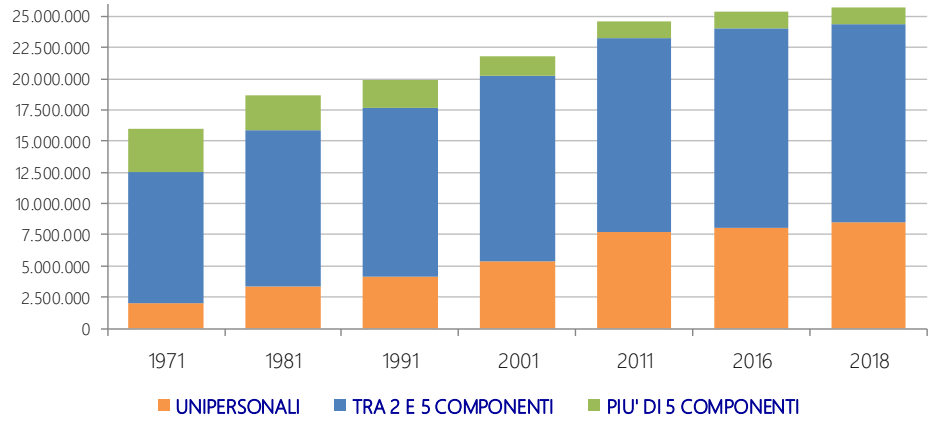

Elaborazione Ance su dati Istat

L'analisi delle strutture familiari conferma, infatti, la tendenza, in atto da decenni, di una progressiva semplificazione nella dimensione e nella composizione delle famiglie.

Il numero medio di componenti è passato da 2,7 (media 1997-1998) a 2,3 (media 2017-2018), soprattutto per l'aumento delle famiglie unipersonali che in venti anni sono cresciute di oltre 10 punti (dal 21,5 per cento nel 1997-98 al 33,0 per cento nel 2017-2018), arrivando a rappresentare un terzo del totale delle famiglie. Parallelamente sono diminuite, nello stesso periodo, le famiglie numerose che ammontavano al 7,7 per cento nel 1997-98 e che oggi raggiungono appena il 5,3 per cento.

FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI IN ITALIA

Valori assoluti




Elaborazione Ance su dati Istat

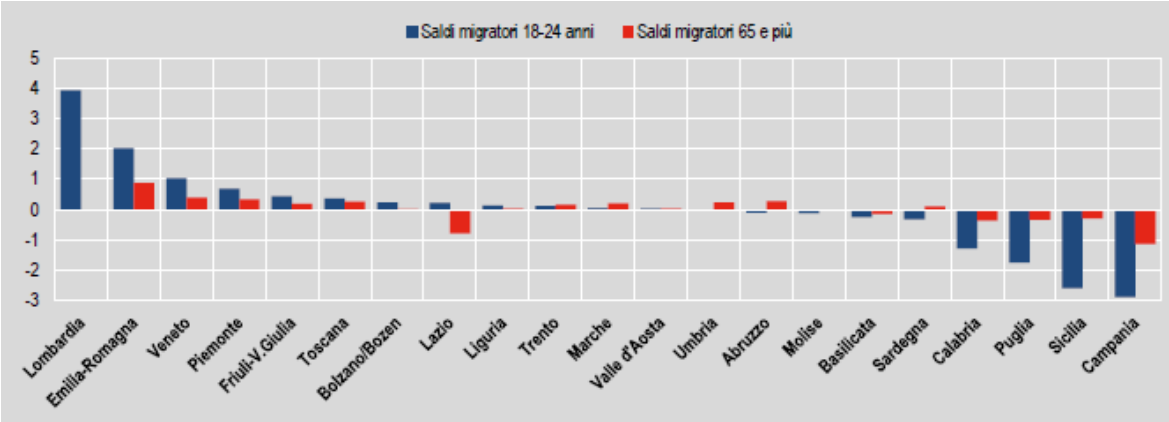
Tra le tipologie familiari, a registrare l'incremento maggiore sono le famiglie senza nucleo, quelle cioè in cui componenti non formano alcuna relazione di coppia o di tipo genitore-figlio, e che per la quasi totalità sono costituite da persone che vivono da sole.

**Ulteriore "fenomeno familiare" è l'uscita sempre più ritardata dei giovani dalla famiglia di origine**, dovuta soprattutto alla mancanza di indipendenza economica, alle difficoltà nel trovare un'occupazione adeguata o all'incapacità di sostenere le spese per un'abitazione. Più della metà dei giovani dai 20 ai 34 anni, circa 5 milioni 500 mila, vive con almeno un genitore, una quota molto più elevata rispetto a molti altri Paesi europei.

**Infine, appare rilevante la ripresa più consistente, ormai visibile da alcuni anni, delle migrazioni interne** che stanno determinando una redistribuzione demografica che vede oltre un terzo degli spostamenti avvenire lungo la traiettoria Mezzogiorno *vs* Centro-nord, anche se con caratteristiche diverse rispetto al passato.

SALDI MIGRATORI NELLE FASCE DI ETÀ 18-24 E 65 E OLTRE, PER REGIONE

Anno 2018, valori in migliaia



Nel corso del 2018 i trasferimenti di residenza interni hanno coinvolto più di 1 milione e 350 mila persone, in linea con il dato del 2017 e, questa la novità qualitativa, il 25% di coloro che decidono di trasferirsi sono persone con un alto livello di istruzione (almeno la laurea).

L'Istat dedica particolare attenzione ai saldi migratori interregionali calcolati per la fascia di età tra 20 e 34 anni nel periodo 2008-2017, evidenziando per le regioni meridionali un sistematico e preoccupante depauperamento di capitale umano qualificato.

Campania, Puglia, Sicilia e Calabria hanno perso complessivamente oltre 282.000 giovani, l'80% dei quali con un livello di istruzione medio-alto. Basilicata, Sardegna, Abruzzo e Molise perdono circa 27.000 giovani residenti, la maggior parte ('87%) qualificati.

Al contrario, le regioni del Centro-nord guadagnano in termini di capitale umano: la Lombardia e l'Emilia-Romagna hanno in attivo oltre 175.000 giovani provenienti da altre regioni d'Italia, di cui l'88% in possesso di un titolo di studio medio-alto. Seguono il Lazio e la Toscana, con un guadagno complessivo di circa 68.000 giovani residenti, il 67% con istruzione medio-alta.

## La nuova domanda residenziale

I trend osservati sono fenomeni che hanno un forte impatto sul mercato immobiliare e si traducono tutti in una nuova domanda residenziale, con specifiche caratteristiche:

- *Famiglie di dimensioni ridotte*. Circa il 50% delle famiglie italiane è composto da single o coppie senza figli, conseguentemente la necessità del prodotto casa è sostanzialmente diversa rispetto al passato. Le unità abitative più grandi sono sempre meno desiderate per effetto della composizione dei nuclei familiari, ma anche della maggior efficienza delle distribuzioni interne e del crescente desiderio di spostarsi verso il centro della città. Inoltre, le esigenze delle famiglie senza figli, e soprattutto dei single, sono più flessibili e quindi l'affitto risulta spesso una soluzione più consona rispetto all'acquisto.
- *Invecchiamento della popolazione*. In Italia il 25% delle persone ha più di 65 anni e le persone più anziane pongono sempre più al centro delle proprie esigenze la possibilità di avere accesso a servizi mirati e a residenze progettate e realizzate per rispondere alle esigenze della terza età (ad esempio la progettazione e realizzazione di abitazioni predisposte per l'inserimento di tecnologie che in futuro potrebbero aiutare le persone a risolvere problemi legati all'invecchiamento).
- *Immigrazione.* La maggior parte delle persone che arriva in Italia non è in grado di accedere all'acquisto dell'abitazione e, spesso, neanche all'affitto a canoni di mercato.
- *Millennials.* La prima generazione di nativi digitale, che ormai è in età lavorativa, è più orientata all'utilizzo delle cose piuttosto che al possesso, e questo vale anche per l'abitazione privilegiando forme dell'abitare che offrono la casa come servizio e luoghi dove la condivisione degli spazi porta ad un confine sempre più labile tra abitare, lavorare e tempo libero.
- *Student housing*. Il fabbisogno annuo di posti letto è molto elevato, in virtù della maggiore mobilità degli studenti interna al Paese, ma anche con riferimento agli studenti stranieri che sempre più numerosi vengono a studiare in Italia. Lo Student

Housing è un segmento di mercato già consolidato in Europa e anche in Italia ha potenzialità di sviluppo importanti.

- *Young professional*. I giovani professionisti hanno, ormai anche in Italia, un nuovo stile di vita, molto più dinamico, caratterizzato da continui spostamenti professionali e ricercano soluzioni abitative più sofisticate, in cui il gestore dell'immobile si occupa di tutta una serie di servizi che consentono all'inquilino di poter essere molto più libero. Il Co-living rappresenta un nuovo tipo di asset che risponde alla nuova domanda abitativa della popolazione più giovane e che sta attirando l'attenzione degli investitori anche in Italia.

Table 2-1 **Sector prospects in 2020**

| Overall rank | | Investment | Rank | Development | Rank |
|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Logistics facilities | 4.35 | 2 | 4.29 | 1 |
| 2 | Retirement/assisted living | 4.37 | 1 | 4.26 | 2 |
| 3 | Co-living | 4.31 | 3 | 4.23 | 3 |
| 4 | Private rented residential | 4.17 | 7 | 4.14 | 5 |
| 5 | Student housing | 4.25 | 4 | 4.06 | 9 |
| 6 | Affordable housing | 4.13 | 9 | 4.17 | 4 |
| 7 | Healthcare | 4.21 | 5 | 4.09 | 7 |
| 8 | Data centres* | 4.14 | 8 | 4.14 | 6 |
| 9 | Serviced apartments | 4.11 | 11 | 4.06 | 8 |
| 10 | Flexible/services offices and co-working | 4.12 | 10 | 4.01 | 10 |
| 11 | Industrial/warehouse | 4.03 | 12 | 3.98 | 11 |
| 12 | Self-storage facilities* | 4.19 | 6 | 3.81 | 15 |
| 13 | Hotels | 4.03 | 13 | 3.87 | 12 |
| 14 | Housebuilding for sale | 3.92 | 15 | 3.87 | 13 |
| 15 | Science parks* | 4.00 | 14 | 3.76 | 16 |
| 16 | Social housing | 3.84 | 17 | 3.87 | 14 |
| 17 | Central city offices | 3.92 | 16 | 3.69 | 17 |
| 18 | Leisure | 3.71 | 18 | 3.41 | 18 |
| 19 | Parking | 3.56 | 19 | 3.39 | 19 |
| 20 | Business parks | 3.39 | 20 | 3.19 | 21 |
| 21 | Suburban offices | 3.34 | 21 | 3.22 | 20 |
| 22 | High street shops | 3.02 | 22 | 2.75 | 22 |
| 23 | Retail parks | 2.90 | 23 | 2.44 | 24 |
| 24 | City centre shopping centres | 2.87 | 24 | 2.44 | 23 |
| 25 | Out-of-town shopping centres | 2.47 | 25 | 2.18 | 25 |

Generally good = above 3.5 Fair = 2.5–3.5 Generally poor = under 2.5

**Source:** *Emerging Trends Europe* survey 2020

**Note:** Respondents scored sectors' prospects on a scale of 1=very poor to 5=excellent, and the scores for each sector are averages; the overall rank is based on the average of the sector's investment and development score.

*A significantly lower number of respondents scored this sector

Per intercettare i cambiamenti del mercato, Ance ha avviato un ciclo di seminari intitolati «Lo sguardo oltre», con operatori del real estate su questi specifici segmenti: Co-Living, Senior Housing, il mercato residenziale degli affitti, lo Student Housing, il Co-working, la Logistica, l'Hospitality.

Il mercato residenziale in Italia, in particolare, sta diventando un comparto sempre più interessante dal punto di vista dell'investitore, sul quale però, come evidenziato, bisogna intervenire per adeguare l'offerta alla domanda, modernizzando anche il patrimonio esistente.

Emblematici i risultati di CasaDoxa 2019, l'Osservatorio nazionale sugli italiani e la casa realizzato attraverso un'indagine che ha coinvolto 7 mila famiglie. Per Il 90% degli intervistati la casa è in cima alla lista delle priorità, allo stesso tempo, tuttavia, il 48% si dichiara poco o

parzialmente soddisfatto dell'abitazione in cui vive e ritiene di vivere in una casa non adeguata alle proprie esigenze.

Le percentuali di insoddisfatti sono pari al 50% tra le famiglie che abitano case costruite prima del 1990, e calano significativamente al 18% tra quelle che vivono in edifici nuovi, costruiti dopo il 2015.

Tra le ragioni dell'insoddisfazione, c'è anche l'esigenza di vedere riflessi principi di sostenibilità anche nelle scelte abitative. Dall'Osservatorio emerge, infatti, il desiderio di vivere in case più efficienti a livello energetico, con conseguente beneficio sia a livello ambientale sia economico, ma anche in case intelligenti, ovvero predisposte alla tecnologia per programmare con semplicità alcune attività.

In questi dati trova conferma il significativo divario esistente tra le nuove forme di domanda dell'abitare e l'offerta reale che, troppo spesso, non riesce a soddisfare i mutati bisogni abitativi.

Rispetto al mercato europeo, i dati del nostro Paese mostrano volumi di investimento significativamente inferiori, con un mercato sottodimensionato nel quale la residenza è la prima a soffrirne, in particolare quella rivolta alle famiglie (multifamily core).

Questo divario con i paesi avanzati, nostri competitor, è dovuto anche alla debole attrattività del prodotto edilizio delle nostre città, in quanto ristrutturare, riqualificare e sostituire gli immobili è arduo e oneroso. Inoltre, fenomeni come il rischio paese, la lentezza burocratica, i tempi e gli esiti incerti della giustizia rischiano di rendere difficile investire in Italia, con effetti dannosi per la crescita economica del Paese e per le collettività territoriali.

Nuovi progetti e nuovi spazi, quindi, dovranno necessariamente trovare nuove norme e un aggiornamento degli strumenti di pianificazione, così che il paese possa cogliere appieno le opportunità, economiche sociali e ambientali, della trasformazione urbana.

## Il mercato immobiliare non residenziale

Proseguono i segnali positivi anche per il **mercato immobiliare non residenziale che manifesta nei primi nove mesi del 2019** un **ulteriore incremento delle unita scambiate** del 5,4% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente, rafforzando la crescita dei periodi precedenti.

Il buon andamento delle compravendite coinvolge tutti i settori del non residenziale ad eccezione di quello produttivo (capannoni ed industrie) che manifesta un primo lieve segno negativo (-0,7% nel confronto con i primi nove mesi del 2018).

In particolare, in termini percentuali l'aumento tendenziale più significativo interessa il comparto del terziario-commerciale (uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse) con +6,2%, seguono il settore produttivo agricolo (unità immobiliari produttive connesse alle attività agricole) +5,4% e le altre destinazioni, ovvero immobili che non producono reddito, ad esempio lastrico solare, fabbricato in attesa di dichiarazione, ecc., che registrano un analogo aumento del 5,3% nel confronto con i primi nove mesi del 2018.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN ITALIA - Numero

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018* | *I Trim. 2019** | *II Trim. 2019** | *III Trim. 2019** | Primi 9 mesi 2019* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Terziario-commerciale *(uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse)* | 75.437 | 86.030 | 92.908 | 97.732 | *23.074* | *26.643* | *22.953* | 72.669 |
| Produttivo *(capannoni ed industrie)* | 9.253 | 11.102 | 12.038 | 12.120 | *2.529* | *2.995* | *2.681* | 8.205 |
| Produttivo agricolo | 1.945 | 2.224 | 2.525 | 2.536 | *577* | *752* | *520* | 1.849 |
| Altre destinazioni (esempio lastrico solare, fabbricato in attesa di dichiarazione, ecc) | 46.468 | 52.578 | 56.751 | 59.987 | *13.491* | *16.160* | *14.218* | 43.870 |
| **Totale** | **133.103** | **151.934** | **164.222** | **172.375** | ***39.671*** | ***46.550*** | ***40.372*** | **126.593** |
| | | | Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente | | | | | |
| Terziario-commerciale *(uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse)* | 3,5 | 14,0 | 8,0 | 5,2 | *5,9* | *5,3* | *7,4* | 6,2 |
| Produttivo *(capannoni ed industrie)* | -2,7 | 20,0 | 8,4 | 0,7 | *0,3* | *-1,4* | *-0,9* | -0,7 |
| Produttivo agricolo | 13,9 | 14,3 | 13,6 | 0,4 | *-3,6* | *21,6* | *-3,2* | 5,4 |
| Altre destinazioni (esempio lastrico solare, fabbricato in attesa di dichiarazione, ecc) | 5,5 | 13,2 | 7,9 | 5,7 | *4,3* | *6,7* | *4,8* | 5,3 |
| **Totale** | **3,9** | **14,1** | **8,1** | **5,0** | ***4,8*** | ***5,5*** | ***5,8*** | **5,4** |

* Dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate