

**OSSERVATORIO CONGIUNTURALE**  
**Dicembre 2011**

**FOCUS CASA**

**Investimenti in  
abitazioni a  
segno negativo**

Il comparto dell'edilizia residenziale è uno di quelli che ha risentito maggiormente della crisi economica. In cinque anni, dal 2008 al 2012 la **produzione di nuove abitazioni è diminuita del 40,4%**. Gli investimenti effettuati per la riqualificazione del patrimonio abitativo mostrano una tenuta dei livelli produttivi (+0,5%) nell'ultimo anno grazie alle agevolazioni fiscali previste per le famiglie. Questo è l'unico comparto che ha mostrato un segnale positivo collocandosi su un livello che supera del 6,3% quello del 2007.

I livelli produttivi delle nuove costruzioni abitative riflettono l'andamento negativo delle progettazioni: secondo l'Istat il numero di permessi rilasciati dai comuni per la costruzione di abitazioni è passato da 305.706 nel 2005 a 160.454 nel 2009. Tra il 2005 e il 2009 il numero di abitazioni concesse è pertanto quasi dimezzato, registrando una flessione del 47,5%.

**In calo anche il  
mercato  
immobiliare**

**Il mercato immobiliare abitativo in Italia nel triennio 2007-2010** ha subito un forte ridimensionamento: il numero di abitazioni compravendute si è, infatti, ridotto **di poco meno il 30%**, riportandosi sui livelli di fine anni '90.

Nel 2010, secondo l'Agenzia del Territorio, si è assistito ad una stabilizzazione del livello degli scambi (+0,4%), interamente dovuta ai risultati positivi del primo semestre.

**Nei primi nove mesi del 2011, si registra una riduzione del 3,3%** del numero delle abitazioni compravendute rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, a conferma del trend negativo già in atto nella seconda metà del 2010. La flessione ha riguardato tutto il territorio nazionale, interessando sia i comuni capoluogo (-2,0%) che gli altri comuni delle province (-3,9%).

Focalizzando l'analisi sui soli **grandi centri urbani**, nel corso dei primi nove mesi del 2011 si osserva una tendenza opposta al dato di media nazionale. Infatti, in molte delle otto principali città italiane prosegue il recupero degli scambi immobiliari residenziali iniziato nel 2010.

I dati e le informazioni disponibili circa l'evoluzione del mercato immobiliare propendono per un mercato che difficilmente mostrerà a breve segni di miglioramento. E' opportuno evidenziare, ancora una volta, che per le fasce di popolazione meno abbienti l'accesso al credito si presenta estremamente difficoltoso, tale da precludere l'acquisto dell'abitazione.

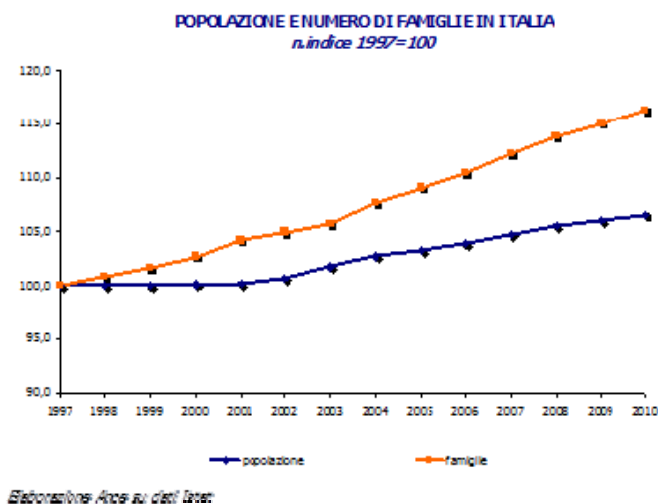
Ma i prezzi rimangono stabili...

Fin dall'inizio della crisi economico-finanziaria, più di tre anni fa, l'Ance aveva evidenziato che le condizioni del mercato immobiliare italiano non avrebbero portato allo scoppio di una bolla immobiliare, come invece è stato per altri paesi europei, e che i prezzi delle abitazioni, quindi, si sarebbero mantenuti sostanzialmente stabili.

...e la popolazione aumenta

Uno dei fattori che ha contribuito a mantenere elevata la domanda di immobili e, quindi, i prezzi è rappresentato dagli andamenti demografici.

La **popolazione** ha continuato a crescere in questi ultimi anni, soprattutto per l'apporto positivo delle immigrazioni dall'estero. A partire dal 2004, la crescita è stata più consistente, con un aumento complessivo 2004-2010 del 3,7%. Il



numero di **immigrati** nel nostro Paese è passato da poco più di 1.350.000 persone nel 2001 a 4.570.000 nel 2010, con un consolidamento della presenza di famiglie.

Il ritmo di crescita delle **famiglie** è ancora più sostenuto: da 22.876.102 nel 2003 a 25.175.793 nel 2010 (+10,1%). Dal 2003 al 2010, le famiglie sono aumentate mediamente di circa 328.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,4%. Inoltre le famiglie, in questi anni, si sono rimodellate, e sono sempre più piccole.

Il legame degli italiani con l'investimento immobiliare resta comunque solido.

Il Censis, nel rapporto pubblicato ad inizio dicembre 2011, mette in evidenza che il 33,5% delle famiglie considera l'investimento in immobili la forma migliore di utilizzo dei risparmi, mentre sempre minore affidabilità ispirano gli investimenti in titoli o azioni.

Le attuali difficili condizioni economiche, le difficoltà di accesso al credito rendono problematico concretizzare tale propensione.

C'è ancora bisogno di casa

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.

Appaiono, per questo, necessari incentivi per favorire l'accesso alla prima casa per alcune categorie sociali (giovani coppie, famiglie

monoreddito, ecc..) e rilanciare il mercato dell'affitto.

In particolare, si potrebbe introdurre il riconoscimento di una deduzione/detrazione (pari ad una percentuale del prezzo d'acquisto dell'immobile) dal reddito disponibile complessivo all'acquirente di immobili residenziali di nuova costruzione o incisivamente ristrutturati, da destinare alla locazione per 9 anni.

Occorre, inoltre, una revisione dei meccanismi fiscali che rendono a tutt'oggi non conveniente la locazione di abitazioni da parte delle imprese.

L'esistenza di un'offerta abitativa quasi unicamente fondata sulla casa in proprietà, e sempre meno accessibile dalle fasce medio-basse, ha determinato un esodo verso le prime e, ormai, soprattutto verso le seconde cinture urbane, trascinando oltre, verso il resto della provincia, dove i valori immobiliari sono più bassi.

Questo comporta che le politiche della casa non sono più residuali, ma parte integrante delle politiche urbane e dei processi di trasformazione. La trasformazione e riqualificazione di aree può essere l'occasione per avviare nuove forme di collaborazione pubblico-privato, una sinergia creativa per dare risposte alle dinamiche di cambiamento della società.

**Il futuro è edilizia sostenibile: riprogettare le periferie e riqualificare la città**

Sostenibilità è un concetto ampio che, anche con riferimento al settore delle costruzioni, viene applicato, sempre più spesso, ad intere porzioni di territorio.

La tendenza evolutiva delle città è l'espansione nello spazio delle funzioni urbane. Con riferimento al periodo 2001-2009 il fenomeno risulta particolarmente accentuato a Roma, con una crescita della popolazione nei comuni della prima corona del 24,2% e del 28,1% in quelli della seconda corona. A Milano la crescita è più contenuta (2,1% la prima corona e +5,8% la seconda corona) in quanto le aree più limitrofe al comune capoluogo presentano già una forte urbanizzazione e, per questo, il fenomeno dell'aumento della popolazione si è allargato, con un consistente incremento nelle province limitrofe (dati fine 2008): Lodi (+12,9%), Brescia (+10,8%), Bergamo (+10,5%) e Como (+8,7%).

La dilatazione delle città pone l'urgenza di avviare un processo di rinnovamento, attraverso interventi volti a ricucire il tessuto urbano.

Vi è, per questo, bisogno di una visione strategica a medio-lungo termine dello sviluppo del territorio urbano. Occorrono nuovi meccanismi urbanistici che rendano possibili, anche da un punto di vista economico, le operazioni di riqualificazione urbana, gli interventi di demolizione e ricostruzione e di sostituzione. E, considerata la scarsità di risorse pubbliche, devono rinvenirsi processi virtuosi con il coinvolgimento dei privati, attraverso nuove forme di collaborazione pubblico-privato, per una sinergia creativa.

Il decreto legge 13 maggio 2011, n. 70 (cd. Decreto Sviluppo) contiene una serie di disposizioni che danno vita alla "legge nazionale quadro per la riqualificazione incentivata delle aree urbane". Si tratta di un vero e proprio "Piano per la città", come auspicato da tempo

dall'Ance, che si differenzia dal Piano per il rilancio dell'attività edilizia o Piano Casa 2, seguito all'Accordo Stato Regioni del 1° aprile 2009, poiché si configura come una normativa ordinaria e a regime. Il decreto, in particolare, prevede l'incentivazione degli interventi di riqualificazione anche su edifici non residenziali dismessi o in via di dismissione o da rilocalizzare.

E' questa la categoria di interventi che può generare maggiori ricadute in termini economici sul settore delle costruzioni e che può assumere i connotati di avvio di una politica di riqualificazione di aree urbane degradate che valga non solo come rilancio per l'attività edilizia, ma anche come risposta a esigenze sociali ed economiche

#### **La Manovra e la casa**

Con riguardo agli effetti della Manovra (DI Salva-Italia), appare del tutto evidente come il settore delle costruzioni, colpito, negli ultimi anni, dalla più grave crisi dal dopoguerra, paghi un prezzo altissimo in termini di inasprimento fiscale sulle abitazioni.

La reintroduzione di una tassazione comunale sugli immobili, la cui abolizione è risultata una delle principali cause delle difficoltà dei Comuni nel rispettare il patto di stabilità interno, è condivisibile. Come Ance, auspicavamo la destinazione di parte del gettito derivante al finanziamento di opere e servizi pubblici. Inoltre l'intensità della sua reintroduzione appare come una scelta eccessivamente punitiva, in grado, peraltro, di modificare le scelte di investimento delle famiglie.