

ABITAZIONI: PROSEGUE LA FLESSIONE DELLE NUOVE INIZIATIVE, IN CONTROTENDENZA GLI INVESTIMENTI DI RECUPERO; ANCORA IN CALO LE COMPRAVENDITE IN UN CONTESTO DI LIMITATE FLESSIONI NEI PREZZI
INVESTIMENTI IN ABITAZIONI

Nel settore delle costruzioni la contrazione dei livelli produttivi in atto dal 2008, risulta particolarmente marcata per la **nuova edilizia abitativa**. Per il 2011 le stime Ance segnalano un ulteriore calo degli investimenti in nuove costruzioni residenziali del 7,5% in termini reali su base annua. L'andamento negativo si conferma anche nel 2012, con una flessione del 6%. In cinque anni (2008-2012) il livello degli investimenti in nuove abitazioni si riduce del 40,4% in termini reali.

Gli investimenti in interventi di recupero abitativo, di contro, costituiscono l'unico comparto del settore delle costruzioni che continua a registrare una lieve crescita (+0,5% nel 2011 e nel 2012), per un aumento complessivo, nell'arco dei 5 anni, del 6,3%.

Complessivamente, **per gli investimenti in abitazioni (nuovo e recupero)** la flessione, nell'arco del quinquennio 2008 – 2012, raggiunge il 18,6% in termini reali.

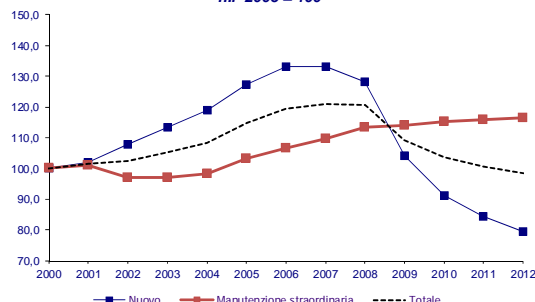
INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI^(*)

	2010 Milioni di euro	2008-2012 ^(*)					Quadriennio 2008-2011	Quinquennio 2008-2012
		2008	2009	2010 ^(*)	2011 ^(*)	2012 ^(*)		
		Variazioni % in quantità						
COSTRUZIONI	140.611	-2,4%	-8,5%	-6,6%	-5,4%	-3,8%	-21,1%	-24,1%
.abitazioni	71.118	-0,4%	-9,4%	-5,2%	-2,9%	-2,1%	-16,8%	-18,6%
- nuove (*)	30.419	-3,7%	-18,7%	-12,4%	-7,5%	-6,0%	-36,6%	-40,4%
- manutenzione straordinaria(*)	40.699	3,5%	0,6%	1,1%	0,5%	0,5%	5,8%	6,3%
.non residenziali	69.493	-4,4%	-7,6%	-8,1%	-7,9%	-5,6%	-25,3%	-29,5%
- private (*)	40.455	-2,2%	-8,1%	-5,4%	-6,0%	-4,0%	-20,1%	-23,3%
- pubbliche (*)	29.038	-7,2%	-7,0%	-11,6%	-10,5%	-8,0%	-31,7%	-37,2%

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

(*) Stime Ance

Elaborazione Ance su dati Istat

**INVESTIMENTI IN ABITAZIONI IN ITALIA
 n.i. 2005 = 100**


Fonte: Ance

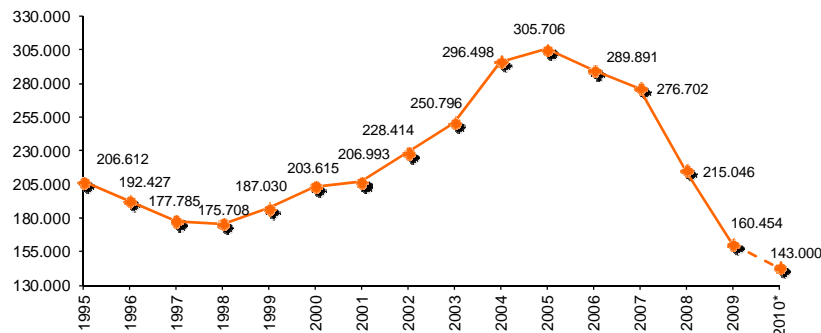
Permessi di costruire

La forte caduta dei livelli produttivi della nuova edilizia abitativa riflette l'andamento negativo dei permessi di costruire, in progressivo calo dal 2006. In cinque anni il numero dei permessi di costruire è diminuito del 53%, passando dalle 305.706 abitazioni del picco del 2005 a circa 143.000 del 2010.

Gli ultimi dati dell'Istat¹ relativi ai primi sei mesi del 2011, mostrano una sostanziale stazionarietà rispetto ai bassi livelli dello stesso periodo dell'anno precedente (+0,3%).

¹ Dati provvisori

**ABITAZIONI (nuove e ampliamenti) IN ITALIA
PERMESSI DI COSTRUIRE - numero**



*stima Ance
Elaborazione Ance su dati Istat

MERCATO IMMOBILIARE ABITATIVO

Le compravendite

Nel 2011, il mercato immobiliare residenziale segna un risultato negativo, ad eccezione delle grandi città italiane che continuano a registrare variazioni positive.

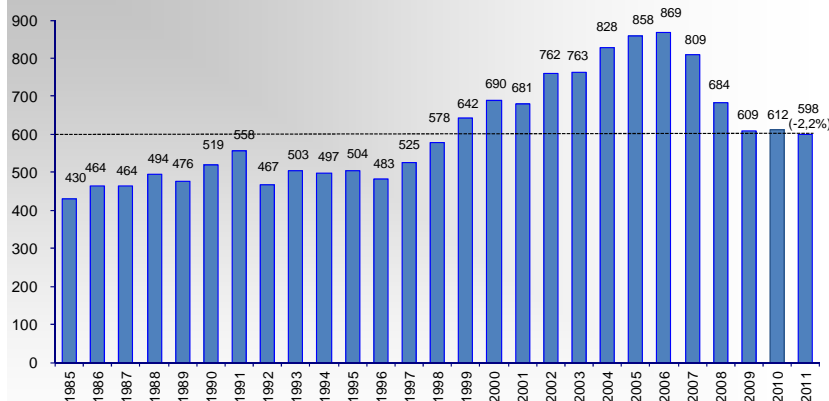
Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nello scorso anno, sono state compravendute circa 598 mila unità abitative, il 2,2% in meno rispetto all'anno precedente.

Complessivamente nel quinquennio 2007-2011 il numero di unità abitative compravendute si è ridotto del 31,2% e si colloca sui livelli di fine anni novanta.

La riduzione rilevata nel 2011 è da ascrivere soprattutto al proseguimento del trend negativo dei comuni non capoluogo, nei quali si rileva un'ulteriore diminuzione del 3,1% del numero di transazioni effettuate. Anche i comuni capoluogo tornano a registrare variazioni negative (-0,4% rispetto al 2010) dopo la performance positiva del 2010 (+5,1% nel confronto con il 2009).

La contrazione non ha coinvolto le otto maggiori città italiane nelle quali prosegue il recupero degli scambi immobiliari residenziali iniziato nel 2010.

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



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

	Numero						Quinquennio 2007-2011
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	
Comuni capoluogo	250.099	227.682	195.293	180.316	189.564	188.795	
Altri comuni delle province	619.209	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	
Totale province	869.307	808.828	684.033	609.456	611.878	598.224	
	<i>Var. % rispetto all'anno precedente</i>						
Comuni capoluogo	-1,6	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-24,5
Altri comuni delle province	2,5	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-33,9
Totale province	1,3	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-2,2	-31,2

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

In particolare, il mercato immobiliare residenziale di Roma, già in forte ripresa nel 2010 (+12,7% rispetto al 2009), nel 2011 cresce dell'1,4% su base annua. Segnali particolarmente positivi arrivano dalle città di Torino (+6,9%), Firenze (+6%) e Genova (+2%). Anche a Milano, a Palermo ed a Bologna si rilevano variazioni positive, rispettivamente pari a +1,8%, +1,9% e +1,8%. Infine, la città di Napoli si mantiene sui livelli dell'anno precedente (+0,2%).

Diversi sono i fattori che stanno ostacolando la ripresa del mercato immobiliare abitativo: la difficile situazione economica generale, l'ulteriore stretta creditizia effettuata dagli istituti di credito nel concedere i mutui e, in questi ultimi mesi, la crescita dei tassi di interesse che rende i mutui troppo onerosi.

I fattori "monetari" (disponibilità di liquidità a basso costo), alla base della forte espansione del ciclo immobiliare

I prezzi delle abitazioni

La debolezza del ciclo del mercato immobiliare ha influenzato i prezzi delle abitazioni in misura contenuta, se commisurata alla brusca caduta registrata dalle compravendite di abitazioni.

Fin dall'inizio della crisi economico-finanziaria, più di tre anni fa, l'Ance

precedente, sono venuti meno, mentre hanno preso il sopravvento quelli di natura reale, come l'aumento sensibile del tasso di disoccupazione e della cassa integrazione. La maggiore insicurezza sul posto del lavoro dovuta alla crisi, inoltre, potrebbe aver costretto le famiglie a posticipare o, addirittura, a rinunciare all'acquisto dell'abitazione.

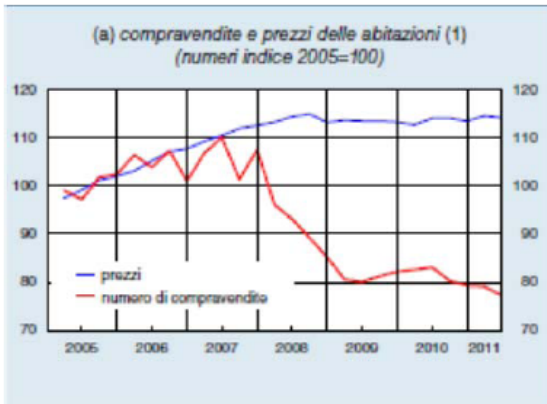
COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE
Comuni capoluogo

Comuni capoluogo	2011 (numero)	var. % rispetto all'anno precedente		
		2009	2010	2011
Roma	33.633	-2,5	12,7	1,4
Milano	19.182	-6,9	6,7	1,8
Torino	12.036	-13,1	0,5	6,9
Genova	7.006	-3,1	6,9	2,0
Napoli	6.633	-1,7	4,8	0,2
Palermo	5.458	-7,8	1,2	1,9
Bologna	4.791	-1,2	-0,6	1,8
Firenze	4.613	-13,1	3,4	6,0
Totale	93.352	-5,8	6,9	2,4

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

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.

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA



(1) Dati trimestrali destagionalizzati
Fonte: Banca d'Italia

Secondo i principali istituti di ricerca sull'andamento del mercato immobiliare residenziale, i valori di scambio, nel 2011, hanno registrato in termini nominali una sostanziale stazionarietà secondo l'Agenzia del Territorio e lievi flessioni secondo le valutazioni di Nomisma (-1,7%) e Scenari Immobiliari (-1,2%).

Rispetto al picco dei prezzi raggiunto nel primo semestre 2008, nelle grandi città la riduzione media dei prezzi delle abitazioni è stata dell'8,6% in termini nominali (-14% in termini reali).

Il fabbisogno di abitazioni

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

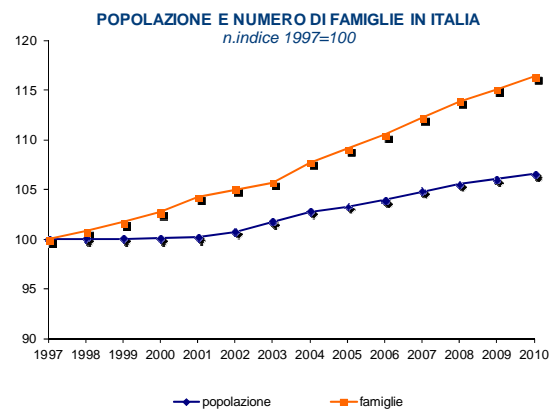
La popolazione ha continuato a crescere: tra il 2004 e il 2010 si rileva un aumento complessivo del 3,7%.

Il ritmo di crescita delle famiglie è ancora più sostenuto: da 23.310.604 nel 2004 a 25.175.793 nel 2010 (+8%). In questi sei anni le famiglie sono aumentate mediamente di circa 328.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,3%.

A fronte del forte aumento del numero delle famiglie si è invece assistito a una progressiva riduzione della produzione di nuove abitazioni. Nel periodo compreso tra il 2004 ed il 2010 a fronte di una crescita di nuove famiglie di circa

328.000 unità l'anno risultano messe in cantiere, mediamente ogni anno, 245.000 abitazioni.

Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta pertanto un fabbisogno potenziale di circa 582.000 abitazioni.



Elaborazione Ance su dati Istat

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

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*	totale 2004-2010*	Media 2004-2010*
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	145.450 *	1.717.497	245.357
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	263.842	270.751	2.299.691	328.527
Saldo (a)-(b)	-132.944	21.212	-11.839	-93.335	-139.572	-100.415	-125.301	-582.194	

(*) 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

TRASFORMAZIONE URBANA E SVILUPPO SOSTENIBILE

Le città possono svolgere un ruolo propulsivo dello sviluppo a patto di riuscire a perseguire una diffusa "qualità della vita" intesa come bellezza del territorio, dell'edificato, qualità delle relazioni, accessibilità ai luoghi, integrazione sociale.

Una città moderna, se vuole giocare un ruolo decisivo nel mondo globale, non solo deve essere in grado di modificarsi in funzione delle nuove esigenze della collettività, ma deve potere avere tutti gli elementi per anticipare le esigenze stesse.

Se si guardano i grandi comuni metropolitani, è evidente l'espansione delle città: il tessuto urbano si è allargato in modo disordinato, inglobando parti di territorio limitrofe.

Perseguire la qualità della vita vuol dire, in questo caso, avviare un processo di rinnovamento urbano attraverso interventi volti a ricucire il territorio, restituendo identità ai luoghi e il senso di appartenenza a chi li abita e li frequenta.

Il tema è, allora, quello di reintervenire sul patrimonio esistente, una grande risorsa oggi mal utilizzata che richiede un recupero di qualità e di funzionalità ma anche l'introduzione di processi di demolizione e sostituzione che altrove in Europa trovano da tempo applicazione.

Il 36,8% del patrimonio residenziale esistente in Italia è stato costruito nel secondo dopoguerra (tra il 1946 e il 1971), periferie spesso progettate con disegni urbanistici poveri, caratteristiche architettoniche e costruttive talvolta di scarsa qualità, assai lontane, ad esempio, dai parametri energetici oggi richiesti.

Gli ambiti urbani suscettibili di riqualificazione, considerando anche le aree dismesse, hanno estensioni notevoli.

Reintervenire sulle parti di città esistente a bassa qualità tecnologica, architettonica e funzionale, può essere una grande opportunità anche per dare risposte più efficaci alla domanda abitativa, la cui crescita è in gran parte legata all'incremento del numero di famiglie.

Accanto ai programmi di riqualificazione urbana, occorrono anche nuove politiche abitative, finalizzate soprattutto a risolvere le difficoltà abitative delle famiglie a basso e medio reddito, attraverso l'aumento dell'offerta di case in affitto. In Italia, c'è ancora bisogno di casa, con fabbisogni abitativi insoddisfatti (si pensi ad esempio ai giovani e agli immigrati) soprattutto nelle grandi città.

Per attivare concretamente un processo di riqualificazione urbana è necessario passare "dalla logica della sostituzione del singolo edificio" ad una prospettiva progettuale di sistema.

Il "Decreto Sviluppo" (D.L. 70/2011, convertito nella Legge 106/2011) approvato la scorsa estate ha infatti introdotto delle novità assolute in tema urbanistico. Si tratta di un vero e proprio "Piano per la città".

Per incentivare il recupero il provvedimento prevede che gli interventi di riqualificazione siano realizzabili anche con la demolizione e ricostruzione degli immobili. In tal senso il provvedimento segna il passaggio da un "Piano Casa" incentrato sulla sostituzione del singolo edificio ad un "Piano città" fondato su una prospettiva progettuale di sistema, l'unica in grado di attivare concretamente un processo di riqualificazione urbana.

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.