

# 04

Report monografico

# Smart housing

Le nuove dimensioni  
dell'abitare

•cdp•

cassa depositi e prestiti

dal 1850

# 04

Report monografico

# Smart housing

Le nuove dimensioni  
dell'abitare

Il presente documento è distribuito da Cassa depositi e prestiti S.p.A.

Le informazioni contenute in questo documento costituiscono il risultato di elaborazioni condotte da Cassa depositi e prestiti S.p.A., su dati che possono provenire da varie fonti.

Tali fonti sono ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, è fornita da Cassa depositi e prestiti S.p.A. relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Le opinioni, previsioni o stime contenute nel documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione del documento e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui riportate.

Tutte le informazioni contenute nel presente documento potranno, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di modifica o aggiornamento da parte di Cassa depositi e prestiti S.p.A., senza alcun obbligo da parte della stessa di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

Tutti i dati citati nel presente documento sono pubblici.

La presente pubblicazione viene fornita per meri fini di informazione e illustrazione, e a titolo meramente indicativo, non costituendo pertanto la stessa, in alcun modo, una proposta di conclusione di contratto, una sollecitazione all'acquisto o alla vendita di qualsiasi strumento finanziario o un servizio di consulenza.

Cassa depositi e prestiti S.p.A. non deve essere ritenuta responsabile per eventuali danni, derivanti anche da imprecisioni e/o errori, che possano derivare all'utente e/o a terzi dall'uso dei dati contenuti nel presente documento.

In considerazione delle attività che Cassa depositi e prestiti S.p.A. è statutariamente deputata a svolgere, tra le quali finanziare gli investimenti del settore pubblico, la stessa potrebbe prestare attività tipicamente bancarie, tra le quali l'erogazione del credito ai soggetti menzionati nel presente documento.

#### Copyright

Il presente documento non potrà essere riprodotto, ridistribuito, direttamente o indirettamente, a terzi o pubblicato, in tutto o in parte, per qualsiasi motivo, senza il preventivo consenso espresso di Cassa depositi e prestiti S.p.A. Il copyright e ogni diritto di proprietà intellettuale su dati, informazioni, opinioni e valutazioni contenuti nel presente documento è di pertinenza di Cassa depositi e prestiti S.p.A., salvo diversamente indicato.

Le informazioni contenute nel presente documento sono aggiornate ai dati disponibili al 4 ottobre 2018

A cura di:

Cassa depositi e prestiti

Simona Camerano | Responsabile Ricerca e Studi

Alberto Carriero  
alberto.carriero@cdp.it

Roberto Giuzio  
roberto.giuzio@cdp.it



# Indice

	Executive Summary	8
<b>01</b>	<b>Il mercato degli immobili a uso residenziale in Italia</b>	<b>12</b>
	01.1 Le compravendite	13
	01.2 Il fatturato	17
	01.3 Le quotazioni	19
	01.4 I canoni	21
	01.5 Le previsioni	25
	01.6 Il mercato dei mutui	27
<b>02</b>	<b>Le domande sociali dell'abitare</b>	<b>32</b>
	02.1 Gli italiani e la casa	32
	02.2 La questione abitativa	34
	02.3 L'emergenza abitativa assoluta	36
	02.4 Il disagio abitativo	40
	02.5 La vulnerabilità familiare	42
	02.6 Considerazioni finali	53
<b>03</b>	<b>Le nuove dimensioni dell'abitare</b>	<b>54</b>
	03.1 Le dinamiche demografiche e la gestione del suolo urbano	56
	03.2 Capacità di accesso alla domanda primaria	60
	03.3 Le nuove componenti della domanda abitativa	62
	03.4 Lo sviluppo urbano sostenibile: modalità partecipative	68
<b>04</b>	<b>Il patrimonio immobiliare residenziale</b>	<b>70</b>
	04.1 La consistenza del patrimonio abitativo in Italia	70
	04.2 L'utilizzo degli immobili	72
	04.3 Il valore patrimoniale degli immobili	74
	04.4 L'accessibilità delle famiglie al patrimonio immobiliare	80
	04.5 Il problema dell'occupazione immobiliare	85
	04.6 Considerazioni conclusive	87

<b>05</b>	<b>Le nuove tendenze dell'urbanizzazione e il ruolo del Sistema Integrato di Fondi</b>	<b>88</b>
<b>05.1</b>	Le sfide dell'urbanizzazione e dello sviluppo sostenibile	88
<b>05.2</b>	Le sfide a livello nazionale	89
<b>05.3</b>	Il Sistema Integrato di Fondi Immobiliari: il FIA	91
<b>05.4</b>	L'impegno nello smart housing	95
<b>06</b>	<b>Il social housing in Europa</b>	<b>100</b>
<b>06.1</b>	Il settore immobiliare europeo	100
<b>06.2</b>	La proprietà a livello comunitario	102
<b>06.3</b>	L'andamento del prezzo delle abitazioni in Europa	103
<b>06.4</b>	Il social housing europeo: definizione e quadro d'insieme	105
<b>06.5</b>	Le politiche comunitarie a sostegno dell'housing sociale	110
<b>06.6</b>	Caratteristiche del mercato immobiliare residenziali nei principali Paesi dell'Unione Europea	113

## Focus

Lo student housing in Italia	49
Il Building Information Modeling	55
Il disegno di legge sul contenimento del consumo di suolo	58
La formula del Rent to Buy	61
Le peculiarità del co-housing	65
Il costo del mantenimento di un immobile	77
Cosa prevede la riforma del catasto	80
L'affordability index	81
Il project management per lo smart housing	96
Gli interventi in impact investing del Fondo FIA 2	98
L'High Level Task Force e le infrastrutture sociali a livello europeo	109
L'Energy Performance Contract	112
Europa, social housing, migrazioni e integrazioni	113

## Abbreviazioni

A.C.	Atto Camera
A.S.	Atto Senato
AHP	Affordable Housing Programme
ANCE	Associazione Italiana Costruttori Edili
ARA	Housing Finance and Development of Finland
ARERA	Autorità Regolazione Energia Reti Ambiente
BIM	Building Information Modeling
CAGR	Compound average growth rate
d.l.	Decreto Legge
d.lgs.	Decreto Legislativo
D.P.C.M.	Decreto Presidente del Consiglio dei Ministri
ELTI	European Long Term Investors
EPC	Energy Performance Contract
EPS	Edilizia Privata Sociale
ERP	Edilizia Residenziale Pubblica
ESCo	Energy Service Company
FIA	Fondo Investimenti per l'Abitare
FIA 2	Fondo Investimenti per l'Abitare 2
HHA	Horton Housing Association
HLTF	High Level Task Force
IACP	Istituto Autonomo per le Case Popolari
IHRU	Istituto da Habitação e da Reabilitação Urbana
LTV	Loan to Value
MIT	Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti
NIMBY	Not In My Back Yard
OMI	Osservatorio Mercato Immobiliare
p.p.	Punti percentuali
PPP	Partenariato Pubblico Privato
PUM	Piano Urbano della Mobilità
SGR	Società di Gestione del Risparmio
SIF	Sistema Integrato di Fondi
YoY	Year on Year

## Unità di misura

a.	Anno
€	Euro
'000	Migliaia
Mld	Miliardi
Mln	Milioni
Mq	Metro quadrato
n.	Numero
Δ	Variazione



# Executive summary

A partire dalla seconda metà degli anni Novanta e per i primi anni del nuovo Millennio, il mercato immobiliare italiano ha sperimentato una lunga fase espansiva, sostenuta da un livello dei tassi di interesse sui mutui contenuto, che ha generato una maggiore propensione all'indebitamento e, di conseguenza, una crescente domanda abitativa.

A seguito della crisi economico-finanziaria del 2007, il modello di sviluppo del comparto è entrato in difficoltà, con una severa contrazione dell'attività transattiva a cui ha fatto seguito un'analoga dinamica delle quotazioni immobiliari. Il mattone, che per decenni aveva avuto un ruolo centrale nelle scelte di allocazione del risparmio delle famiglie, ha progressivamente perso la funzione di bene rifugio per eccellenza.

Accanto a queste tendenze, l'amplificarsi di alcuni macro-trend quali la fragilità dei territori rispetto ai disastri naturali, i flussi migratori, l'invecchiamento della popolazione, ha sottoposto il sistema abitativo italiano a un ulteriore stress, riportando al centro del dibattito la questione sociale del "bisogno di avere una casa".

La vulnerabilità abitativa non è più una questione che riguarda pochi individui esclusi dal sistema, ma un problema che investe un numero sempre maggiore di famiglie, tipologicamente disomogenee, intrappolate in una terra di mezzo in cui gli estremi presentano redditi troppo elevati per essere considerati eleggibili agli strumenti di protezione abitativa dell'edilizia residenziale pubblica (ERP), o eccessivamente contenuti per accedere al mercato abitativo privato.

A fronte di tali dinamiche, l'offerta immobiliare ha continuato a evidenziare la scarsa flessibilità che da sempre la caratterizza. Se da un lato, l'exploit del mercato del precedente ciclo ha contribuito a consolidare la convinzione che qualunque abitazione potesse essere venduta a prezzi significativi indipendentemente dalle caratteristiche intrinseche del bene, dall'altro, l'elevato tasso di proprietà tipico del contesto italiano ha lasciato un margine ridotto per lo sviluppo di un comparto degli affitti sufficientemente liquido e dinamico. La concomitanza di questi fattori ha reso particolarmente complessa la possibilità di articolare una risposta efficace e tempestiva ai mutamenti delle esigenze abitative espresse dagli individui.

Nel corso degli ultimi anni, infatti, la domanda abitativa sta subendo cambiamenti profondi e repentini, con una crescente segmentazione dei fabbisogni espressi che stentano a trovare riscontro nel patrimonio immobiliare esistente e nell'attuale assetto del mercato.

L'accelerazione nell'evoluzione degli stili di vita e delle esigenze delle diverse fasce della popolazione restituisce, oggi, una fotografia solo parzialmente sovrapponibile a quella di due decenni fa: da un lato i giovani, numericamente sempre meno rilevanti, ma con un dinamismo senza precedenti; dall'altro, gli anziani, in aumento per numero e per speranza di vita e caratterizzati da un'autonomia più duratura. A questo, si aggiunge una classe produttiva che deve fare i conti con una maggiore fragilità reddituale, un più elevato grado di precarietà e una crescente spinta alla mobilità sul territorio.

Da questo quadro emerge la profonda necessità di ripensare il mercato residenziale nel suo complesso, attraverso un autentico mutamento di paradigma all'interno del quale il "bene casa" recuperi un ruolo funzionale di sviluppo della società e vengano concepite soluzioni che sappiano rivolgersi a uno spettro di destinatari variegato. In particolare:

- in primo luogo, ai Millennial, i cui bisogni si estrinsecano in istanze sociali, culturali e personali che, prendendo le mosse da una visione del mondo e da una percezione della realtà inedite, si collocano in uno spazio e in un tempo differenti rispetto al passato.

Con riferimento allo spazio è possibile delineare due sentieri per i giovani: da un lato, la loro vita è orientata non solo al luogo di origine, ma ha una prospettiva più ampia a livello europeo; dall'altro, sono alla ricerca di uno spazio fisico diverso, solitamente piccolo e tecnologico, improntato alla funzionalità, con una prospettiva di utilizzo il più possibile razionale e lontana da logiche di risparmio e investimento.

Anche la variabile tempo gioca su due diverse dimensioni: la prima, è inerente ai programmi di vita e di lavoro che si articolano su un orizzonte (necessariamente) breve; la seconda invece, riguarda le dinamiche affettive caratterizzate da una maggiore fluidità e fragilità, anche per effetto dell'allungamento della vita media.

In questo contesto, occorre un rovesciamento di prospettiva che si traduca in un adeguamento dell'offerta di abitazioni in grado di permettere ai giovani di affrontare le sfide personali, e soprattutto lavorative, a cui sono chiamati. Difatti, potendo contare su abitazioni su misura e a costi contenuti, si rende possibile accettare una maggiore mobilità e flessibilità, necessaria per affrontare un ingresso nel mondo del lavoro che risulta comunque non agevole;

- in secondo luogo, agli anziani che vedono allungarsi l'orizzonte di vita e necessitano di servizi alla persona nuovi e diversificati. L'invecchiamento attivo – definito dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "un processo di ottimizzazione delle opportunità relative alla salute, partecipazione e sicurezza, allo scopo di migliorare la qualità della vita delle persone anziane" – è un percorso sempre più concreto e necessario a cui le istituzioni e i territori non sono ancora riusciti a dare una risposta adeguata. Nonostante l'innovazione tecnologica e la rapida evoluzione dei servizi disponibili, infatti, le città italiane non sono sufficientemente attrezzate per le esigenze dei meno giovani.

In questo contesto, intervenire sull'offerta immobiliare, integrandola con spazi dedicati alla cura e al supporto, consentirebbe un significativo miglioramento degli standard di vita, nonché un notevole recupero di efficienza e produttività. Gli interventi di welfare, tuttavia, sono una delle voci maggiormente penalizzate dai vincoli di finanza pubblica che hanno caratterizzato il nostro Paese nel corso degli ultimi anni;

- infine, ai soggetti che esprimono un elevato fabbisogno di mobilità sul territorio, che necessitano di spazi flessibili e condizioni del mercato immobiliare più fluide. Gli spostamenti per ragioni di lavoro, ma anche il significativo incremento di famiglie unipersonali o mono-genitoriali, contribuiscono a disegnare nuove mappe sociali che richiedono standard abitativi differenti.

Alla luce di queste considerazioni, occorre quindi lavorare sull'offerta e sugli ostacoli che impediscono la diffusione delle soluzioni abitative "smart" che la nuova domanda sembra richiedere e che molte esperienze indicano come possibili. L'affermazione di un modello diverso rispetto alla classica costruzione, tuttavia, si contrappone all'assetto del mercato immobiliare italiano che, con i suoi elementi di rigidità derivanti dalla parcellizzazione della proprietà, dalla mancata manutenzione degli edifici e dalle rigidità burocratiche, scoraggia il rinnovamento e la riconfigurazione degli appartamenti, nonché l'attività di demolizione e ricostruzione degli stabili.

Tutto questo in un contesto che sempre più evidenzia la necessità di ripensare gli spazi secondo criteri di rigenerazione e sviluppo urbano sostenibili. Le città si trovano di fronte a sfide e opportunità inedite connesse a fenomeni che vanno dal cambiamento climatico al mutamento demografico, dalla crisi economica e finanziaria all'innovazione tecnologica. La sostenibilità è elemento cruciale per l'incremento al contempo della qualità della vita e delle opportunità economiche e lavorative nelle aree urbane. Le città sono centri per nuove idee, per il commercio, la cultura, la scienza, la produttività, lo sviluppo sociale e molto altro. Nel migliore dei casi le città hanno permesso alle persone di migliorare la loro condizione sociale ed economica.

Tuttavia, persistono molte sfide per mantenere i centri urbani come luoghi di lavoro e prosperità, che allo stesso tempo non danneggino il territorio e le risorse. Solo per citarne alcune: il traffico, la mancanza di fondi per fornire i servizi di base, la scarsità di alloggi adeguati, il degrado delle infrastrutture. Tali sfide devono essere affrontate e vinte affinché le città possano continuare a prosperare e crescere, migliorando l'utilizzo delle risorse e riducendo l'inquinamento e la povertà.

Per queste ragioni, è necessario cominciare a progettare considerando la corretta localizzazione e l'implementazione di sistemi di energia rinnovabile, mantenendo elevati gli standard abitativi degli utenti e promuovendo lo sviluppo di un mercato delle costruzioni sostenibile a livello economico e ambientale. Infatti, un green building posizionato in prossimità di trasporti pubblici, di servizi sanitari, di centri commerciali e di luoghi di aggregazione, ridurrà l'impatto ambientale degli spostamenti e contribuirà a contenere il fenomeno della città diffusa (il c.d. sprawl metropolitano).

Se il mercato immobiliare nel suo complesso sembra aver intrapreso un percorso virtuoso, interrogandosi in misura crescente sulla necessità di rivoluzionare prodotti e processi produttivi, è altresì vero che la presenza di alcune esperienze all'avanguardia può aprire la strada ad un'accelerazione della transizione verso un modello di crescita sostenibile. In questo contesto il successo del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa e, in particolare, del Sistema Integrato dei Fondi, che ha portato alla creazione della nuova asset class immobiliare, il social housing, sebbene non possa rappresentare una risposta integrale ai problemi legati al fabbisogno abitativo nazionale, certamente costituisce un benchmark

cui fare riferimento nella ricerca di quelle soluzioni diverse e articolate che la domanda richiede.

L'esperienza dei fondi immobiliari, infatti, ha contribuito allo sviluppo degli investimenti nell'edilizia sociale di mercato, incrementando sul territorio italiano l'offerta di alloggi a canone calmierato oppure in vendita a prezzi convenzionati. Questo nuovo paradigma abitativo ha consentito di proporre soluzioni a costi accessibili che non solo rispettino standard qualitativi elevati, ma che mettano al centro la qualità della vita.

La naturale evoluzione di questi risultati, maturati da CDP Investimenti SGR tramite il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), è rappresentata dal Fondo Smart Housing, Smart Working, Education & Innovation (FIA 2) che ha l'obiettivo di rafforzare l'impegno nello sviluppo delle tematiche del social housing e della riqualificazione urbana, passando dal social allo smart, con nuove soluzioni che, affiancate a servizi integrati, saranno in grado di rispondere alle esigenze di mobilità e ai nuovi stili di vita della collettività.

Dal successo di iniziative come questa, in grado di intercettare i fabbisogni espressi da una domanda in continua evoluzione, dipende la possibilità del mercato immobiliare di recuperare appeal e di intraprendere un percorso virtuoso di innovazione ed evoluzione che consenta al comparto di recuperare un ruolo di rilievo nell'economia nazionale.

In questo contesto, il presente report si propone di fornire un quadro delle caratteristiche più rilevanti dell'edilizia sociale in Italia. In particolare:

- il capitolo 1, offre una panoramica delle dinamiche in atto nel settore degli immobili a uso residenziale con riferimento all'andamento delle compravendite, del fatturato e delle quotazioni;
- il capitolo 2, analizza la tematica della questione abitativa dal punto di vista della domanda, collegata ai problemi del disagio abitativo e della vulnerabilità familiare;
- il capitolo 3, affronta l'evoluzione del paradigma sociale dell'abitare, connessa al cambiamento dello scenario demografico unito al soddisfacimento dei nuovi bisogni dei giovani e degli anziani;
- il capitolo 4, inquadra il patrimonio immobiliare residenziale italiano, occupandosi delle problematiche inerenti la sua rivalutazione e l'accessibilità abitativa;
- il capitolo 5, indaga le nuove tendenze all'urbanizzazione in un'ottica volta allo sviluppo sostenibile, focalizzandosi sul Sistema Integrato di Fondi Immobiliari e i possibili settori di intervento;
- il capitolo 6 infine, offre una panoramica continentale sulle politiche attuate dai vari Paesi, proponendone una rassegna puntuale dei principali.

# 01

## Il mercato degli immobili a uso residenziale in Italia

**Il quadro economico favorevole, insieme a tassi d'interesse eccezionalmente bassi e al ritrovato clima di fiducia generale, ha consentito il ritorno in territorio positivo delle compravendite immobiliari, sebbene i prezzi faticino a ritrovare il dinamismo del periodo pre-crisi**

Le ultime evidenze sul mercato immobiliare italiano portano a ritenere ormai prossime alla conclusione le dinamiche divergenti. Se in termini di transazioni, infatti, è proseguito l'andamento espansivo seppur con tassi fisiologicamente più contenuti, dal lato dei prezzi si assiste a un affievolirsi della spinta deflattiva.

L'ingente liquidità a disposizione del sistema finanziario, nonostante il contesto macroeconomico appaia oggi meno favorevole, permette al sistema bancario di accettare scommesse sull'esposizione, incoraggiando nel contempo anche una migliore allocazione delle risorse.

La spinta della domanda, insieme alla ritrovata fiducia nel settore bancario, restituisce la fine del percorso di ripristino delle condizioni di equilibrio del mercato, nonostante i segni della crisi siano ancora evidenti e lo scenario che si profila non appaia sprovvisto di rischi di ricadute.

Sul fronte dell'attività transattiva, nel 2016 il mercato immobiliare sembra essere tornato stabilmente su un sentiero di crescita, segnando un incremento del 18,4% rispetto al 2015; il consuntivo 2017 indica una dinamica in ragione d'anno assai più contenuta (+4,9%).

I valori immobiliari tendono ancora a flettere, seppure in misura residuale, nonostante la progressiva crescita delle compravendite. Alla base della discrasia di andamento degli ultimi anni si collocano fattori quali la debolezza reddituale da parte della domanda e il perdurante eccesso di offerta, che fungono tuttora da calmieri dei prezzi.

Segnali positivi si rilevano anche nelle dinamiche del segmento corporate che nel corso dei primi nove mesi del 2017 hanno mostrato un ulteriore miglioramento, con un aumento del volume degli investimenti nell'ordine del 20% per un totale degli impieghi che ha raggiunto i 6,5 miliardi di euro.

Il mercato immobiliare italiano dunque, sembra riprendersi dalla precedente condizione di crisi, particolarmente intensa nel biennio 2013-2014. Tuttavia, alcuni fattori d'incertezza quali gli scenari geopolitici piuttosto instabili, la lenta ripresa dei tassi d'interesse, la fase di contrazione dei prezzi non ancora conclusa, impongono un certo grado di cautela riguardo le previsioni di crescita del settore.

Nonostante il numero delle compravendite continui a crescere...

...la ripresa dei valori immobiliari è ancora lontana

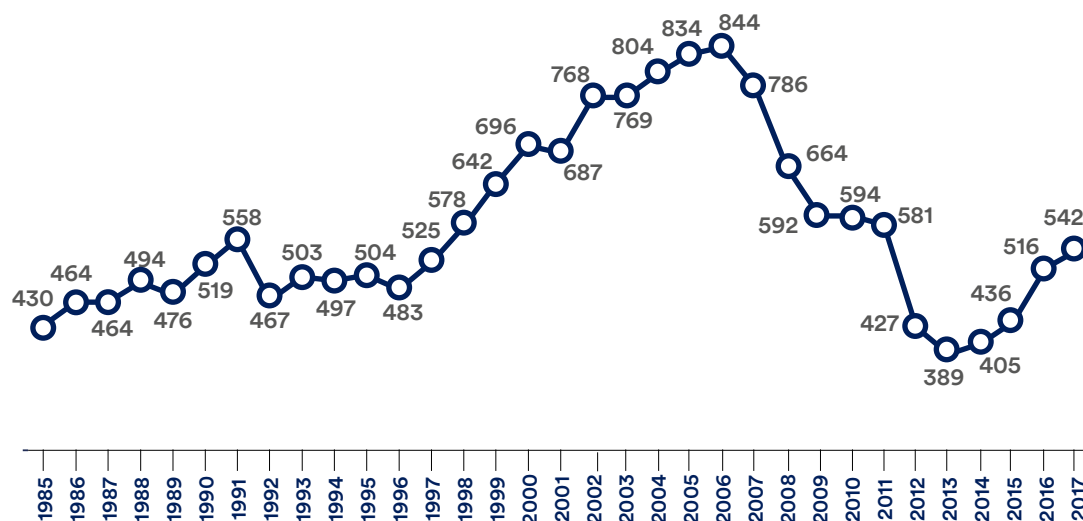
## ● 01.1 ● Le compravendite

Negli ultimi 30 anni, il mercato degli immobili residenziali ha registrato un andamento discontinuo, alternando fasi di espansione a fasi di recessione. Più in dettaglio:

- il periodo 1985-1996 è stato caratterizzato da una fase moderatamente espansiva con un picco nel 1991 (558 mila immobili scambiati con tasso di incremento medio annuo pari al 4,4%) e una leggera diminuzione a fine periodo (483 mila compravendite, con un CAGR del -2,8%);
- nel periodo 1997-2006 il settore immobiliare ha continuato la sua fase espansiva, a ritmi molto più intensi di quelli che avevano caratterizzato il periodo precedente. Nel 2006 il mercato raggiunge le 877 mila transazioni, con un tasso di crescita medio annuo del 6,1%;
- il periodo 2007-2013 caratterizza invece una fase fortemente recessiva del mercato, con un piccolo accenno di ripresa nel 2010 (le vendite registrano +0,5% su base annua) che non ha però trovato conferma negli anni seguenti. Il triennio 2010-2013 registra, infatti, un ulteriore crollo nel numero delle transazioni (si passa da 617 mila compravendite nel 2010 a 403 nel 2013, CAGR -13,2%) che raggiungono il valore più basso degli ultimi 30 anni;
- a seguito dei livelli toccati nel 2013, il settore immobiliare torna a crescere, raggiungendo le 542 mila transazioni a fine 2017, con un CAGR pari al +11,6%.

Dopo una lunga fase recessiva, i segnali di ripresa si consolidano nel 2017

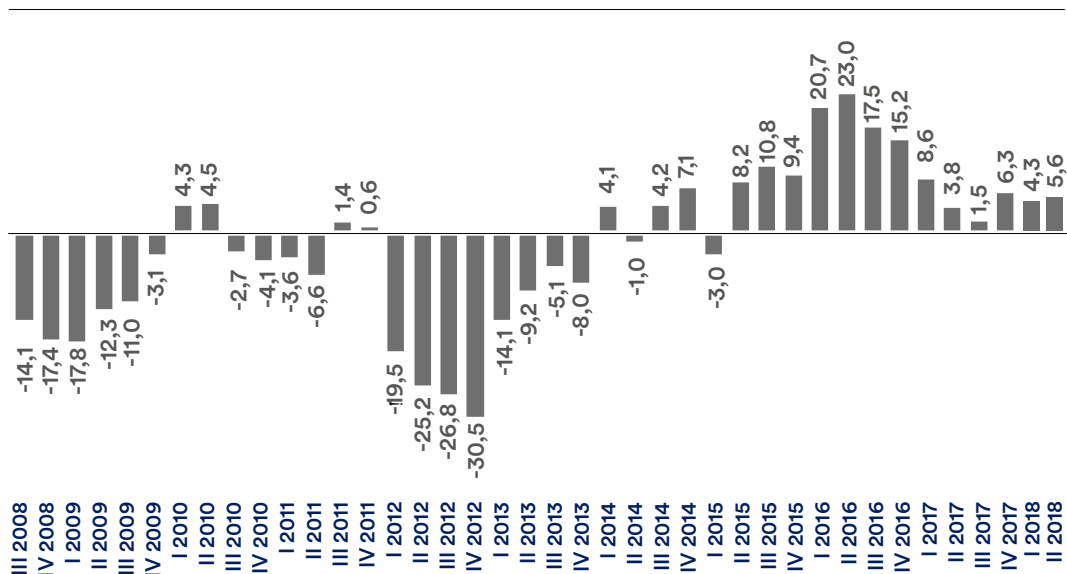
### ● GRAFICO 1 ● Compravendite di immobili a uso residenziale, 1985-2017 ('000)



Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, 2018

Guardando alle variazioni tendenziali annue, si nota come il 2012 sia stato l'anno più pesante per il mercato nel corso di tutto il periodo di recessione, con tassi di decremento pari a -19,5% nel I trimestre 2012 che arrivano a toccare -30,5% nel IV trimestre. A partire dal 2013 invece si registra un rallentamento del trend negativo con segnali di ripresa che iniziano nel 2014 e si consolidano nel corso del 2015 e 2016 (l'ultimo trimestre del 2016 evidenzia un +15,2%). Nel 2018 il ritrovato trend positivo rallenta, con il II trimestre che segna un +5,6%, confermando la tendenza del 2017 (+6,3%).

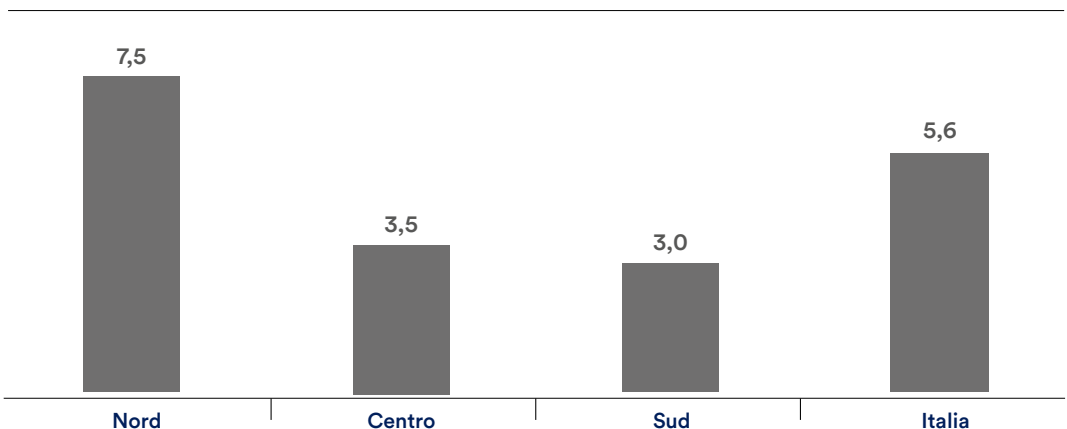
● **GRAFICO 2** ● Compravendite di immobili a uso residenziale, III trim. 2008 - II trim. 2018 (Var. % YoY)



Fonte: OMI – Agenzia delle entrate, 2018

La ripresa del settore nel biennio 2016-2017, confermata anche dai dati relativi al II trimestre 2018 tuttavia, non risulta essere omogenea su tutto il territorio nazionale. A fronte di un dato medio nazionale del 5,6%, il Nord registra una performance migliore (+7,5%) rispetto al Centro (+3,5%) e al Sud (+3,0%).

● **GRAFICO 3** ● Compravendite di immobili a uso residenziale per area geografica, II trim. 2018 (Var. % YoY)

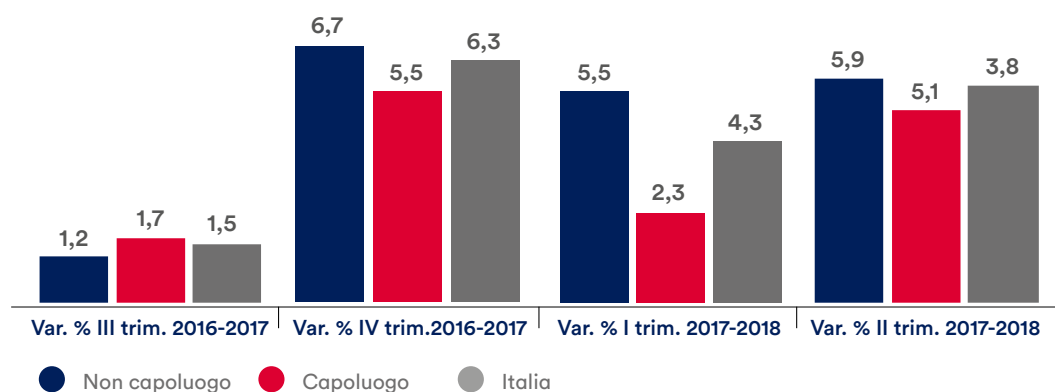


Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, 2018

Per approfondire ulteriormente l'analisi delle differenze territoriali, è utile confrontare i dati delle compravendite relativi ai Comuni capoluogo e non capoluogo. Più in dettaglio:

- nel IV trimestre, sono le città non capoluogo che hanno evidenziato una crescita maggiore (+6,7% vs +5,5%);
- nel I trimestre 2018, i non capoluoghi confermano il maggior sentiero di crescita (+5,5%) rispetto alle città capoluogo (+2,3%);
- nel II trimestre 2018, i non capoluoghi continuano a trainare la crescita (+5,9%) nonostante il recupero delle città capoluogo (+5,1%).

• **GRAFICO 4** • Compravendite di immobili a uso residenziale per capoluoghi e non capoluoghi, III trim. 2017 - II trim. 2018 (Var. % YoY)

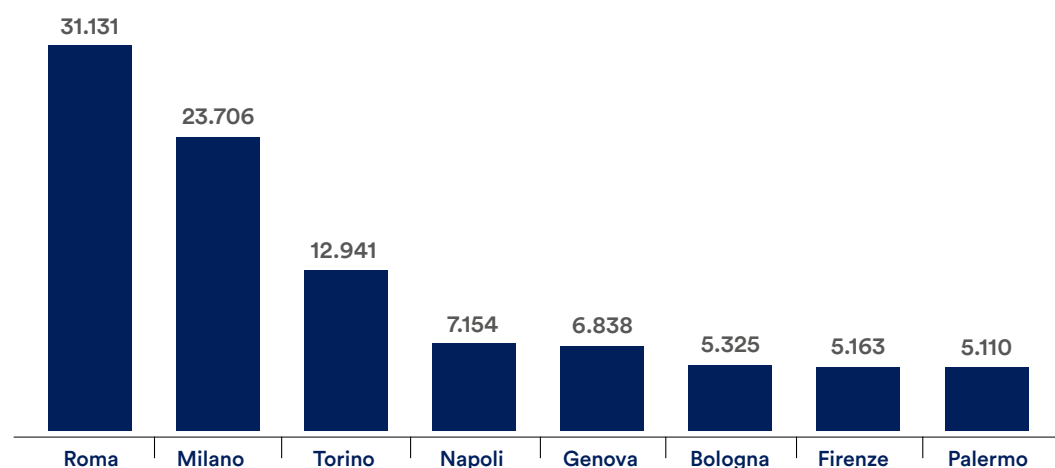


Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, 2018

È inoltre interessante notare come persistano notevoli differenze, sia in termini di numero di transazioni sia di dinamiche di crescita del settore, anche tra le principali otto città italiane, che rappresentano circa il 52% del mercato dei capoluoghi. Più in dettaglio, Roma si conferma il principale mercato per gli immobili a uso residenziale con 31.131 transazioni registrate nel 2017, seguita da Milano e Torino con più di diecimila compravendite ciascuno, rispettivamente 23.706 e 12.941.

Le principali città italiane presentano dinamiche notevolmente differenti...

• **GRAFICO 5** • Compravendite di immobili a uso residenziale nelle otto principali città italiane, 2017 (n.)

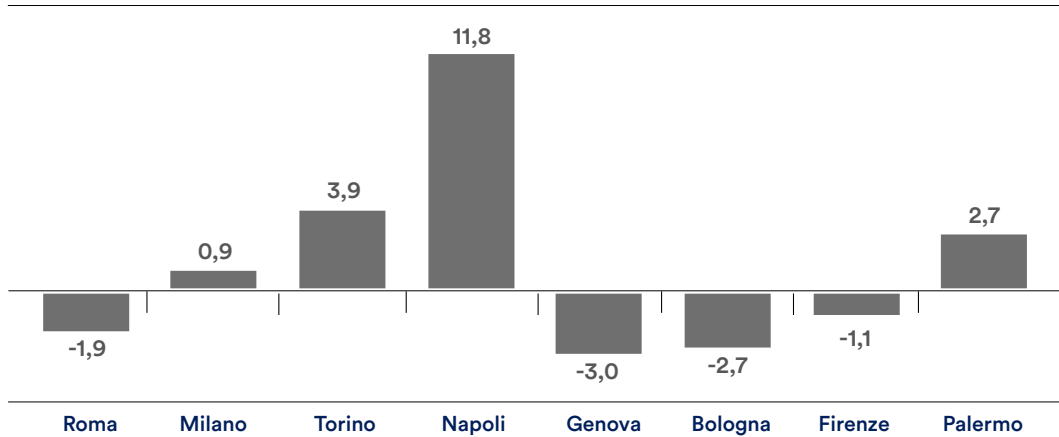


Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, 2018

Tuttavia, non sempre i mercati più grandi si dimostrano essere anche quelli più dinamici. Il tasso di crescita annuo per le compravendite concluse a Roma nel I trimestre del 2018, è tra i più bassi rilevati (-1,9%) nelle otto principali città italiane, insieme a quello di Bologna (-2,7%), Firenze (-1,1%) e Genova (-3,0%). Al contrario, il mercato di Napoli si rivela particolarmente vivace, con un incremento delle compravendite dell'11,8%. Positive anche le dinamiche che interessano Milano (+0,9%), Palermo (+2,7%) e Torino (+3,9%).



● **GRAFICO 6** ● Compravendite di immobili a uso residenziale nelle otto principali città italiane, 2017 (Var. % YoY)

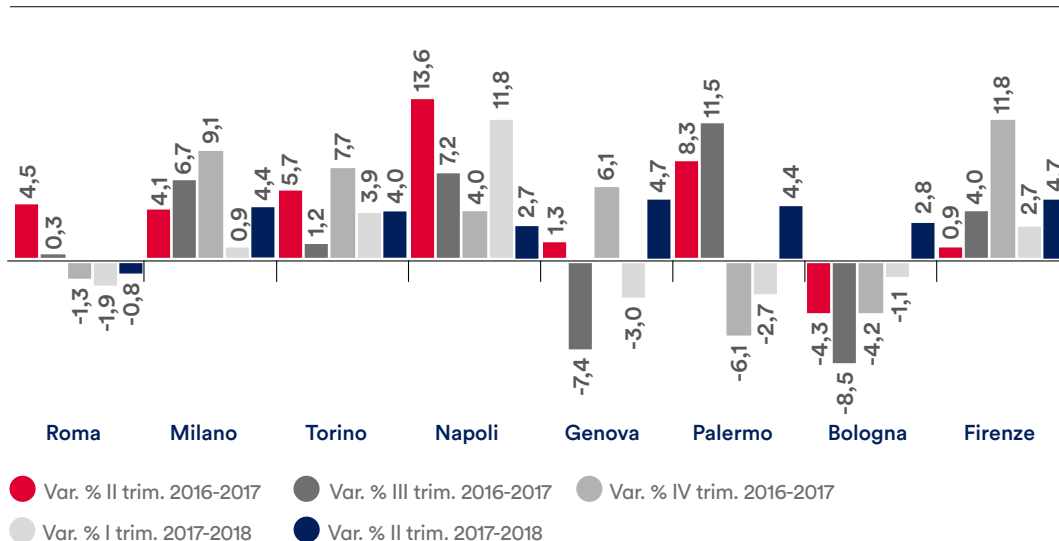


Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, 2018

... anche se il quadro congiunturale mostra un rallentamento generalizzato

Infine, il quadro congiunturale delle principali città mostra un rallentamento di quasi tutti i mercati nel 2017, con l'unico incremento superiore al 20% che si registra a Palermo nel I trimestre. Nel II e nel III trimestre, è visibile un'ulteriore contrazione nella quasi totalità delle grandi città tranne nel caso di Napoli dove, al contrario, si registrano un numero maggiore di compravendite (13,6% e 7,2% vs 4,8% del I trimestre). Genova e Bologna invece, subiscono una diminuzione del -7,4% e dell'-8,5% nel III trimestre 2017, con il capoluogo emiliano che registra una riduzione anche nel II trimestre (-4,3%). Nel IV trimestre 2017, Firenze, Milano e Torino evidenziano un incremento rispetto al periodo precedente (rispettivamente +11,8%, +9,1% e +7,7%), mentre segnano una diminuzione Roma (-1,3%), Bologna (-4,2%) e Palermo (-6,1%). Nel I trimestre 2018 presentano una variazione tendenziale positiva le città di Milano (+0,9%), Napoli (+11,8%) e Torino (+3,9%). Bologna e Roma confermano l'andamento negativo (-2,7% e -1,9% rispettivamente) mentre invertono le tendenze Firenze (-1,1%), Genova (-3,0%) e Palermo (+2,7%). Nel II trimestre 2018, l'unica città con un tasso negativo è Roma (-0,8%), mentre sia Firenze, sia Genova (entrambe con +4,7%) ritornano in territorio positivo. Confermano, infine, il buon andamento Milano (+4,4%) e Torino (+4,0%).

● **GRAFICO 7** ● Compravendite di immobili a uso residenziale nelle otto principali città italiane, II trim. 2017 - II trim. 2018 (Var. % YoY)



Fonte: OMI – Agenzia delle entrate, 2018

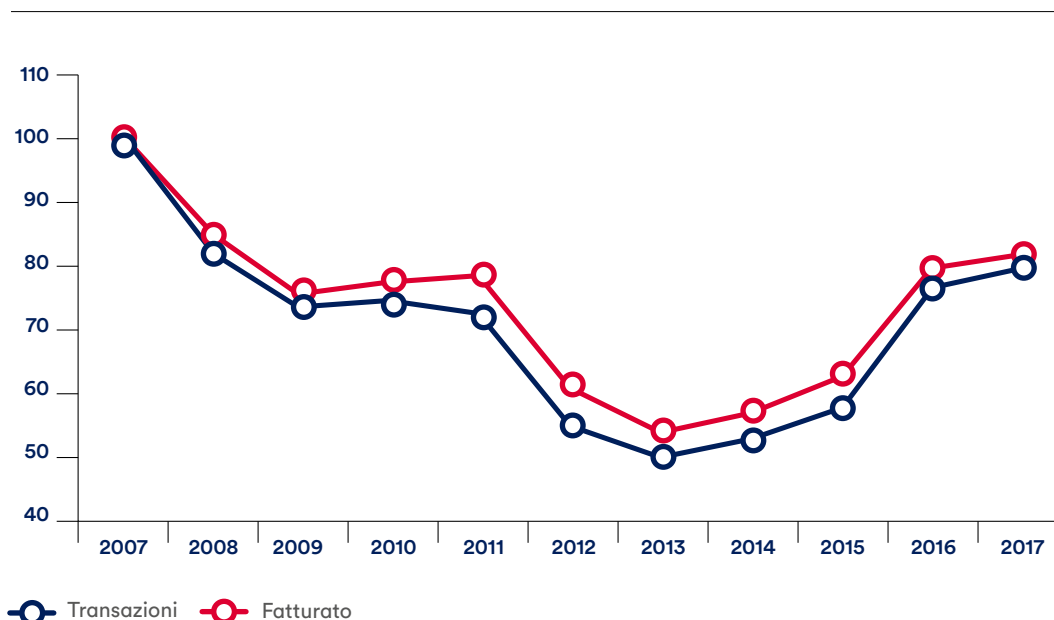
## ● 01.2 ● Il fatturato

Secondo le stime dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, il valore di scambio delle compravendite di abitazioni concluse nel 2016 ha raggiunto circa 89 miliardi di euro, registrando un +17,4% rispetto al 2015 e un guadagno aggiuntivo di quasi 13 miliardi.

Confrontando le serie degli indici del fatturato e delle transazioni, si riscontra che l'andamento del valore di scambio è fortemente influenzato dal numero di compravendite effettuate in quanto le due serie riportano variazioni molto simili nel corso di tutto il periodo analizzato. Coerentemente con quanto accaduto per il volume di transazioni dunque, anche il fatturato del settore immobiliare attraversa una prima fase di declino tra il 2007 e il 2008, a cui segue un timido tentativo di ripresa. A seguito di una nuova severa battuta d'arresto nel periodo 2012-2013, si registrano segnali di ripresa nei valori del fatturato a partire dal 2014, sebbene i livelli raggiunti siano ancora molto lontani da quelli del 2007.

Il fatturato rallenta con la crisi...

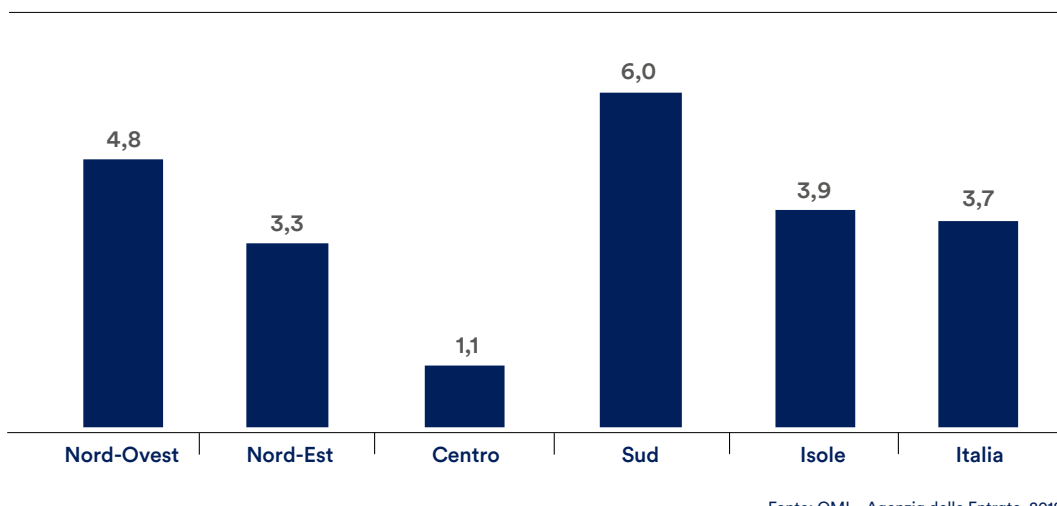
### ● GRAFICO 8 ● Indice annuale del fatturato e del numero di transazioni di compravendite di abitazioni residenziali, 2007-2017 (2007=100)



Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, 2018

Tali variazioni positive nei livelli di fatturato tra il 2016 e il 2017 sono specialmente diffuse al Nord (+3,3% nel Nord-Est e +4,8% nel Nord-Ovest) e al Sud (+6,0%), mentre sono meno accentuate al Centro (+1,1%).

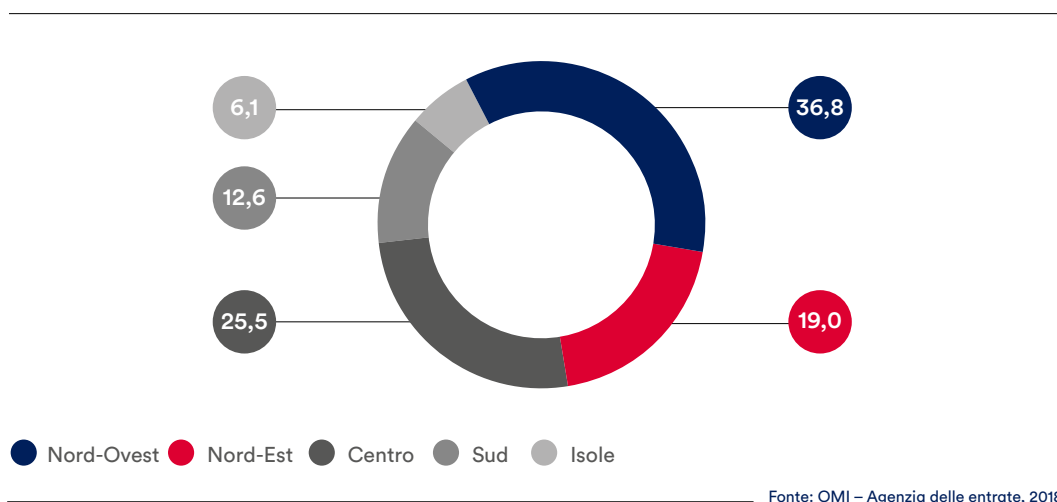
● **GRAFICO 9** ● Fatturato del settore residenziale per area geografica, 2017 (Var. % YoY)



... e la sua distribuzione territoriale è coerente con quella delle transazioni

Le stime relative alla distribuzione geografica del fatturato mostrano una distribuzione del valore monetario coerente con quella delle transazioni. Primo tra tutti in termini di fatturato stimato per l'acquisto di abitazioni è il Nord Ovest, che rappresenta il 36,8% del totale con valori che si aggirano attorno ai 33 miliardi di euro, seguito dal Centro (25,5% del mercato e fatturato stimato pari a circa 22,8 miliardi di euro), Nord Est (19,0%, 17 miliardi di euro), Sud (12,6%, 11,5 miliardi di euro) e Isole (6,1%, 5,5 miliardi di euro).

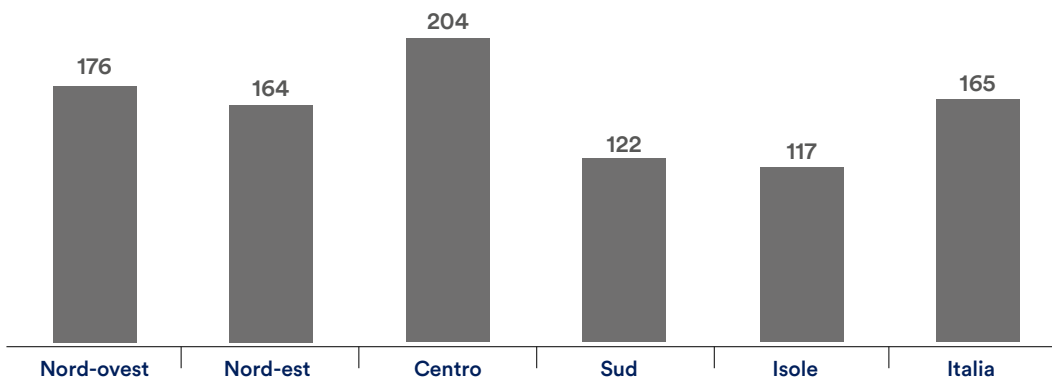
● **GRAFICO 10** ● Stima del fatturato totale per il settore degli immobili residenziali per area geografica, 2017 (%)



Il valore medio di un'unità immobiliare è pari a 167 mila euro

Infine, con riferimento al fatturato per unità immobiliare, le stime relative al 2017 riportano un valore medio nazionale pari a circa 165 mila euro. Gli scostamenti più significativi rispetto a tale livello provengono dal Centro, in positivo, con un livello di fatturato stimato superiore alla media nazionale (+23,6%, per un fatturato medio di circa 204 mila euro) e dalle Isole, in negativo, con un livello inferiore del 29,1% (117 mila euro).

• **GRAFICO 11** • Stima del fatturato medio per unità immobiliare per il settore residenziale per area geografica, 2017 (€ '000)



Fonte: OMI – Agenzia delle entrate, 2018

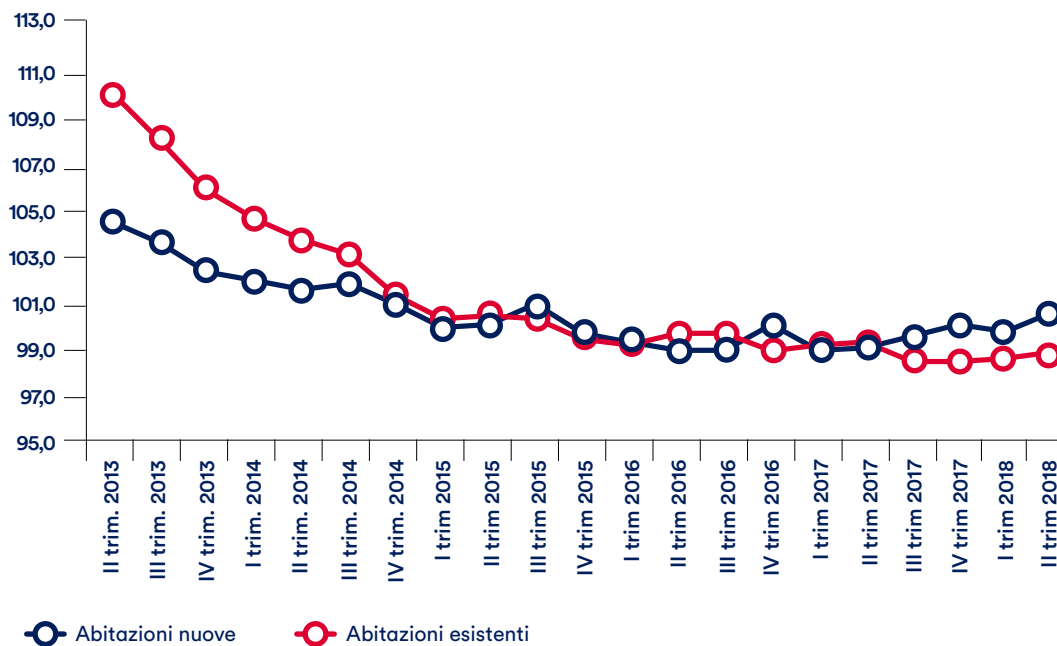
• **01.3** • Le quotazioni

L'indice dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, nel II trimestre 2018 ha registrato una contrazione minima del -0,2% rispetto allo stesso periodo del 2017, presentando un andamento contrastante rispetto al trimestre precedente (+0,8%).

Approfondendo tale andamento si nota che la variazione trimestrale è attribuibile sia alle abitazioni nuove (-1,7%), sia alle abitazioni esistenti (+0,7%). Guardando invece alla variazione tendenziale dei prezzi su base annua risulta che le abitazioni nuove abbiano registrato un aumento dei prezzi (+1,7%), mentre le abitazioni esistenti riportino una flessione pari a -0,7%.

Le quotazioni differiscono tra abitazioni nuove ed esistenti

• **GRAFICO 12** • Indice dei prezzi delle abitazioni, II trim. 2013 - II trim. 2018 (2015=100)

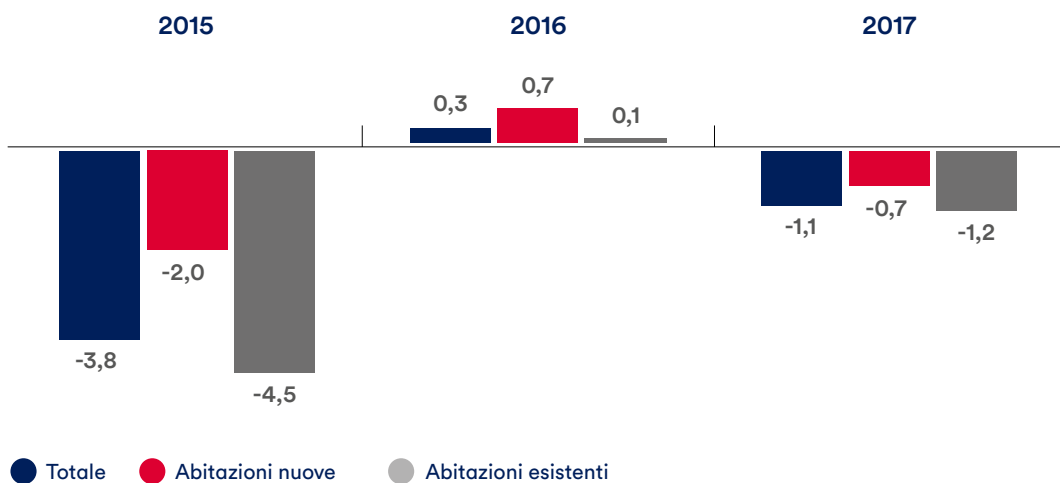


Fonte: Istat, 2018

Nell'ultimo triennio  
la dinamica  
decrescente dei  
prezzi ha subito un  
rallentamento

In media, nel 2017, i prezzi delle abitazioni diminuiscono dell'1,1% rispetto all'anno precedente (la variazione annuale nel 2016 era stata positiva e pari al +0,3%), con il calo giustificato da una riduzione dell'1,2% nei prezzi delle abitazioni esistenti (vs +0,1% nel 2016 e -4,5% nel 2015), mentre quelle nuove (-0,7%) presentano una variazione minore (vs +0,7% nel 2016 e -2,0% nel 2015). Nel corso del triennio 2015-2017 i prezzi hanno presentato un andamento altalenante (nel 2016 si sono affacciati in territorio positivo), passando dal -3,8% del 2015 al -1,1% del 2017. Tale trend si è manifestato in presenza di un aumento delle compravendite negli stessi anni, che passano dalle 436 mila registrate nel 2015 alle 542 mila del 2017.

● **GRAFICO 13** ● Prezzi delle abitazioni, 2015-2017 (Var. % YoY)

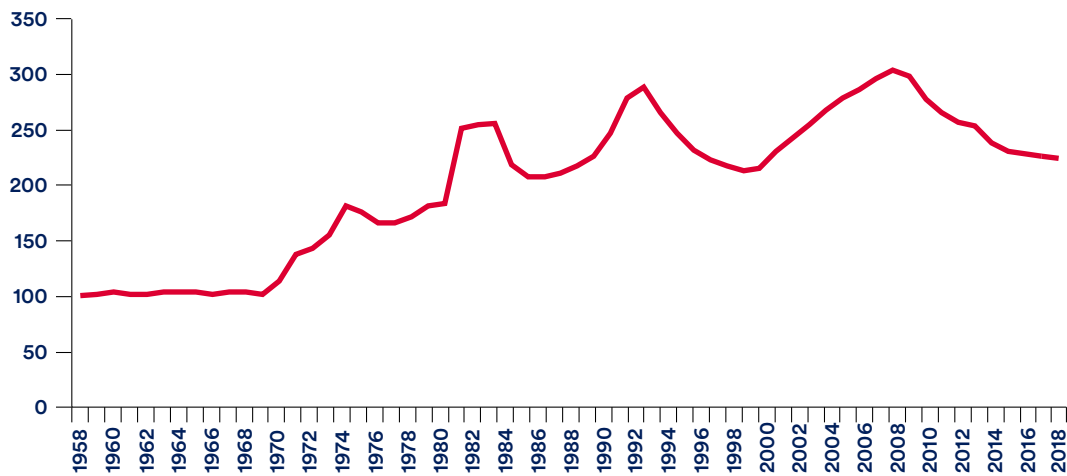


Fonte: Istat, 2018

Infine, i dati forniti da Scenari Immobiliari consentono un'analisi più approfondita dei diversi cicli attraversati dal mercato italiano dal 1958 ad oggi. Il periodo 1958-1969, si caratterizza per un andamento sostanzialmente stabile delle quotazioni, cui seguono altre quattro fasi altalenanti di crescita e decrescita, durante le quali si registrano:

- un allungamento delle fasi espansive e recessive dei cicli immobiliari. La fase di crescita dell'attuale ciclo immobiliare raggiunge i 9 anni (1999-2007) a fronte di una durata di soli 5 anni nel primo ciclo immobiliare (1969-1974). Similmente, i periodi recessivi passano da una durata di circa 3 anni (1975-1977) ai 9 dell'attuale ciclo (2008-2016);
- una riduzione nell'ampiezza delle oscillazioni dei prezzi nelle fasi di crescita, che passano dal +77% del periodo 1969-1974 al +43% nel periodo 1998-2007;
- un'espansione delle fasi di decrescita, dal -8% del primo ciclo al -26% del terzo e del quarto.

● **GRAFICO 14** ● **Indice dei prezzi delle abitazioni nei semicentri delle città in Italia, 1958-2018 (1958=100)**



Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, 2018

Coniugando gli andamenti dei cicli immobiliari appena descritti, emerge la tendenza a un progressivo appiattimento della curva, a indicare che il mercato impiega sempre più tempo per cumulare guadagni significativi e altrettanto tempo per assorbirli. Inoltre, se da un lato i punti di picco segnano incrementi sempre più contenuti (dal +41% del 1982 rispetto al 1974 al +5% del 2007 rispetto al 1992), dall'altro invece le contrazioni sono sempre più marcate.

● **01.4** ● **I canoni**

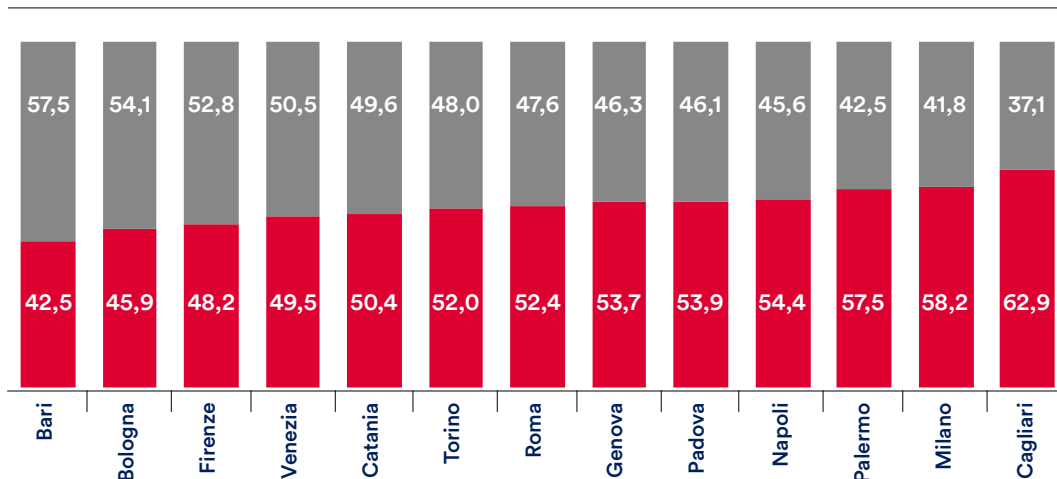
Durante gli anni della crisi, che ha comportato una inferiore disponibilità economica e un più difficile accesso al credito, molte famiglie hanno preferito optare per un'abitazione in locazione piuttosto che intraprendere la scelta più rischiosa dell'acquisto. Più precisamente, secondo le stime Nomisma, nel 2013 solo il 36% della domanda potenziale mostrava propensione a una compravendita.

Con il progressivo ripristinarsi del clima generale di fiducia e a fronte di una crescente disponibilità degli istituti di credito a concedere mutui per l'acquisto di abitazioni, la situazione appare oggi riequilibrata, con una propensione alla proprietà stimata attorno al 52% della domanda potenziale.

Tuttavia, il perdurare dell'interesse per la locazione in alcune città Italiane, a scapito del mercato della proprietà, fa pensare al configurarsi di un cambiamento strutturale della domanda, più evidente in città quali Torino, Bologna e Bari.

Il ritrovato clima di fiducia generale ha riallineato la concessione di mutui alla domanda

● **GRAFICO 15** ● Domanda per acquisto e locazione di abitazioni nelle 13 grandi città, luglio 2018 (%)



● Domanda per acquisto ● Domanda per locazione

Fonte: Nomisma, 2018

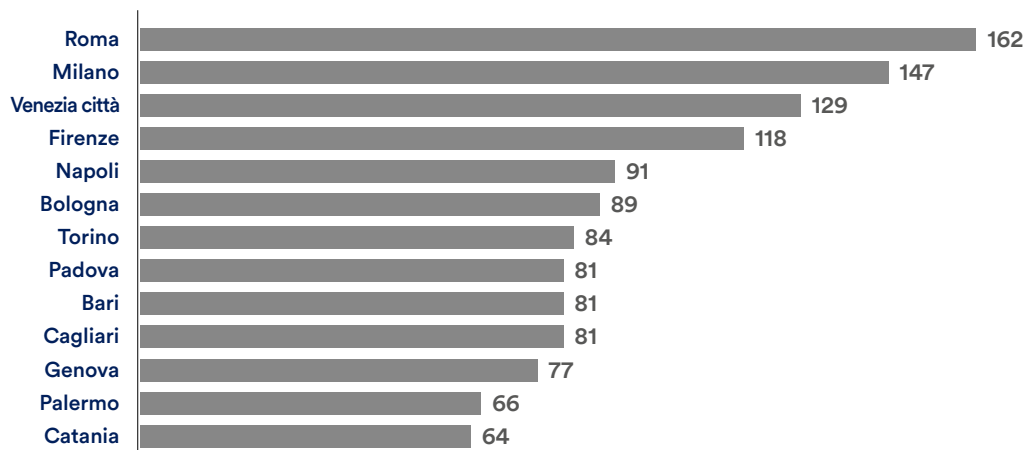
In linea con la riduzione nei tempi di vendita delle abitazioni, anche i tempi di locazione degli immobili a uso residenziale, a partire dal 2014, sono diminuiti in misura tale da ritornare ai livelli registrati pre-crisi. Il tempo medio di locazione registrato per il 2017 è stato pari a 2,3 mesi a fronte dei 3,5 necessari nel 2016. Nel primo semestre del 2018 tuttavia, il tempo medio di locazione è salito a 4,8 mesi.

I canoni di locazione sono più alti nelle grandi città e in quelle d'arte

I valori di locazione hanno fatto registrare un trend in diminuzione nel secondo semestre del 2017, che ha parzialmente compensato i valori positivi relativi al semestre precedente. A luglio 2018, la variazione dei canoni di locazione su base annua si attestava a -0,1%, con un canone medio di locazione nazionale pari a 96 €/mq/a. La variabilità tra i mercati delle 13 aree urbane considerate, si è gradualmente ridotta durante la fase recessiva sperimentata dal mercato immobiliare, mantenendo valori modesti anche nel primo semestre del 2018.

Osservando il livello dei canoni nei vari centri urbani, le grandi metropoli (Roma e Milano) e le città d'arte (Venezia e Firenze) presentavano gli affitti più elevati, compresi tra i 162 €/mq/a e i 118 €/mq/a. Tuttavia, se da un lato Roma e Venezia, sperimentano una fase di assestamento con canoni decrescenti, dall'altro Milano e Firenze hanno riportato variazioni annuali dei canoni ancora in crescita.

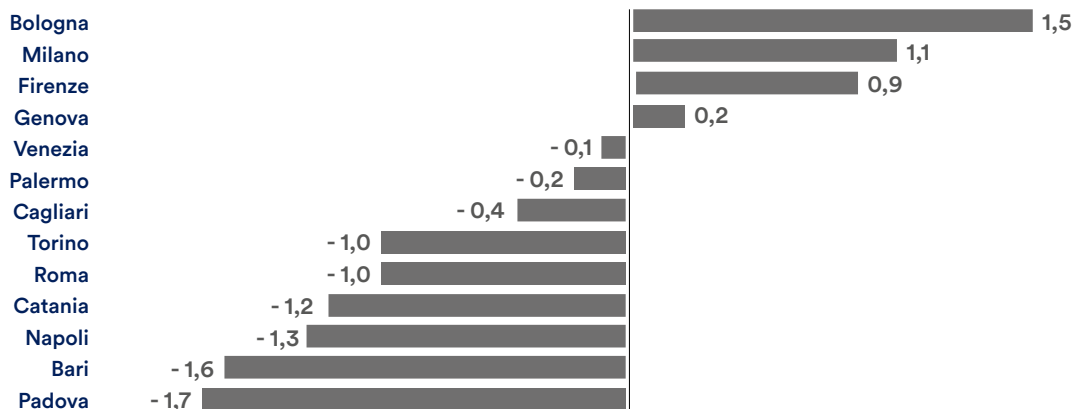
● **GRAFICO 16** ● **Canoni medi di locazione nelle 13 grandi città, luglio 2018 (€/mq/anno)**



Fonte: Nomisma, 2018

Guardando alle differenze tra le aree urbane considerate, si nota che Bologna, Milano, Firenze e Genova sono gli unici centri urbani a sperimentare incrementi negli affitti, con i canoni di Torino che rimangono invariati. Al contrario, città già contraddistinte da canoni inferiori alla media delle 13 aree urbane (i.e. 96 €/mq/a), quali Bari e Padova, hanno segnato ulteriori diminuzioni su base annua (rispettivamente -1,6% e -1,7% nel primo semestre del 2018).

● **GRAFICO 17** ● **Canoni medi di locazione di abitazioni usate nelle 13 grandi città, luglio 2018 (Var. % YoY)**



Fonte: Nomisma, 2018

Nel complesso, il mercato residenziale delle grandi aree urbane si caratterizza per una marcata differenziazione dei canoni in relazione alla posizione dell'immobile nell'ambito del territorio cittadino. Più in dettaglio, un'abitazione in zona di pregio a luglio 2018 era offerta in locazione a un canone medio pari a 162 €/mq/a, mentre il valore richiesto per abitazioni semicentrali o periferiche era notevolmente inferiore e oscillava in media tra i 101 €/mq/a e i 77 €/mq/a. Inoltre, i valori dei canoni per localizzazione possono discostarsi notevolmente dalla media nazionale a seconda della città di riferimento.

I canoni differiscono in base alla posizione dell'immobile



Il canone richiesto, ad esempio, in una zona centrale a Roma o Milano raggiunge rispettivamente i 258 €/mq/a e i 224 €/mq/a a fronte di una media nazionale di circa 134 €/mq/a.

● Tabella 1 ● Canoni di locazione nelle 13 grandi città per posizione, luglio 2018 (€/mq/anno, se non diversamente specificato)

	Zone di pregio		Centri		Semicentri		Periferie	
	Canoni	Var. % YoY	Canoni	Var. % YoY	Canoni	Var. % YoY	Canoni	Var. % YoY
<b>Bari</b>	128	-0,40	113	0,95	84	-0,70	67	-0,35
<b>Bologna</b>	136	0,95	114	0,35	94	1,05	75	1,00
<b>Cagliari</b>	122	1,25	100	-0,45	84	-1,10	70	-2,10
<b>Catania</b>	103	-0,10	84	-0,90	67	-1,25	52	-0,30
<b>Firenze</b>	186	0,60	155	1,75	122	1,15	98	0,60
<b>Genova</b>	135	-1,20	109	-0,60	82	1,05	59	1,00
<b>Milano</b>	274	1,35	224	1,95	159	1,25	106	-0,30
<b>Napoli</b>	190	0,25	133	-1,05	91	-1,60	69	-1,10
<b>Padova</b>	132	-2,40	114	-2,50	85	-0,45	65	0,10
<b>Palermo</b>	104	-0,05	89	0,55	70	0,50	55	1,40
<b>Roma</b>	308	1,50	258	-0,10	169	1,35	116	0,10
<b>Torino</b>	129	0,65	112	-0,70	87	-1,75	67	-1,55
<b>Venezia</b>	212	1,85	174	1,15	136	1,50	103	0,80
<b>Media</b>	162	0,40	134	0,15	101	0,05	77	-0,10

Fonte: Nomisma, 2018

Il rendimento medio lordo annuo degli immobili locati nelle grandi città, dopo un andamento tendenzialmente decrescente a partire dal 2006, inizia una risalita nel 2011 raggiungendo quota 5,8% a fine 2017; nel primo semestre del 2018, al contrario, il rendimento scende nuovamente, attestandosi al 5,2%.

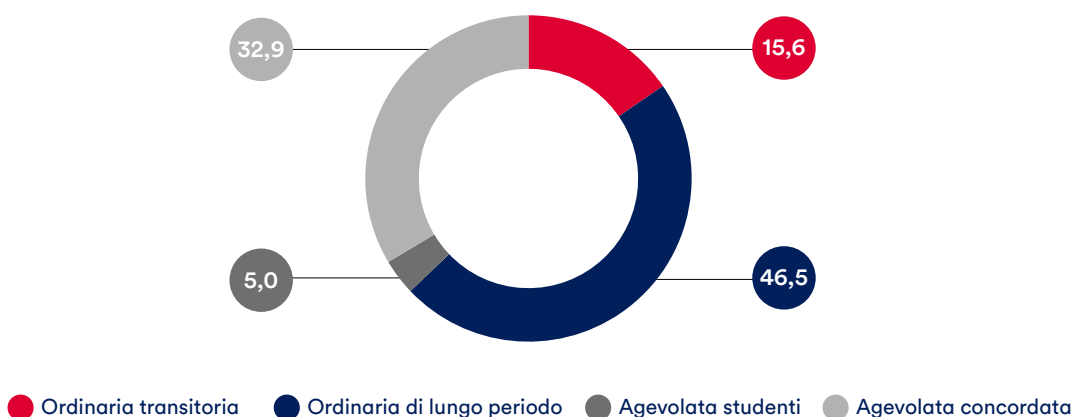
Con riferimento alla composizione del mercato degli affitti in Italia si individuano quattro segmenti:

I quattro contratti di locazione previsti dal nostro ordinamento

- contratto ordinario transitorio, non agevolato e di durata compresa tra 1 e 3 anni;
- contratto ordinario di lungo periodo, non agevolato e di durata maggiore di 3 anni;
- contratto agevolato studenti, in Comuni ad alta tensione abitativa e di durata compresa tra 1 e 3 anni;
- contratto agevolato concordato, in Comuni ad alta tensione abitativa e di durata maggiore di 3 anni.

Osservando la composizione delle locazioni, nel 2017, le abitazioni locate con contratto ordinario di lungo termine in area ad alta tensione abitativa (a.t.a) rappresentano il 46,5% del totale, seguite dal 15,6% di immobili locati con contratto transitorio. Complessivamente il 37,9% delle abitazioni è stato locato con contratti agevolati ma solo il 5,0% con contratti per studenti.

## • GRAFICO 18 • Mercato delle locazioni a.t.a., 2017 (%)



Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, 2018

Guardando infine al canone applicato nei quattro segmenti nelle otto principali città italiane, risulta come nel 2017 i contratti ordinari abbiano assunto, in media, valori annui in aumento, arrivando a costare circa 77 €/mq. I canoni annui dei contratti agevolati si attestano invece a livelli leggermente inferiori, rispettivamente 75 €/mq per il contratto studenti e 66 €/mq per il contratto agevolato concordato.

I canoni medi oscillano tra i 77€/mq e i 66€/mq

In alcune città, tuttavia, i canoni agevolati raggiungono valori molto prossimi, se non addirittura uguali, a quelli dei contratti ordinari. A Roma, per esempio, nel 2017 il canone medio annuo di un immobile locato con contratto studenti era pari a 123 €/mq, esattamente identico a quello pagato in un immobile locato con contratto ordinario transitorio e inferiori di soli 2 €/mq rispetto a quello richiesto con contratto ordinario di lungo termine.

### • 01.5 • Le previsioni

Le previsioni disponibili in merito allo scenario macro-economico per i prossimi tre anni anticipano una crescita moderata simile a quella avvenuta nel 2016, conclusosi con un aumento del PIL di un punto e mezzo percentuale.

Tuttavia, saranno le variabili determinanti tale crescita a cambiare rispetto al passato. Nell'ultimo biennio infatti, i consumi, aiutati da prezzi stabili e aumenti del reddito disponibile, a loro volta generati da migliori condizioni di accesso al lavoro, hanno agito come volano di crescita. Nel prossimo triennio, al contrario, i consumi delle famiglie vedranno una riduzione rispetto al 2017 (in diminuzione all'1,1% nel 2018 vs 0,9% 2019-2020), in virtù della crescita dei prezzi e del diminuito potere d'acquisto delle famiglie. Da un lato, si prevede il passaggio dell'inflazione da livelli di stagnazione a ritmi di crescita superiori all'1,2%, in concomitanza con l'aumento dei prezzi dei prodotti energetici. Dall'altro, l'affievolirsi degli effetti delle politiche del lavoro a favore delle assunzioni a tempo indeterminato, genererà una crescita dell'occupazione inferiore rispetto a quella dell'ultimo biennio.

La crescita moderata dei prossimi anni sarà quindi principalmente associata alla crescita delle esportazioni e degli investimenti, incentivati da stimoli governativi e dal progressivo allentamento dei criteri di concessione del credito. Guardando al settore edilizio, il triennio 2017-2019 si prefigura come particolarmente positivo, con una crescita degli investimenti vicina all'1,8% nel 2018 e 2019, a fronte delle gravi perdite registrate tra il 2006 e il 2015, in cui si stima che il comparto abbia perso circa il 37,5% dell'ammontare investito.

● Tabella 2 ● Stime di consensus sullo scenario macro-economico, 2017-2020 (Var. % YoY)

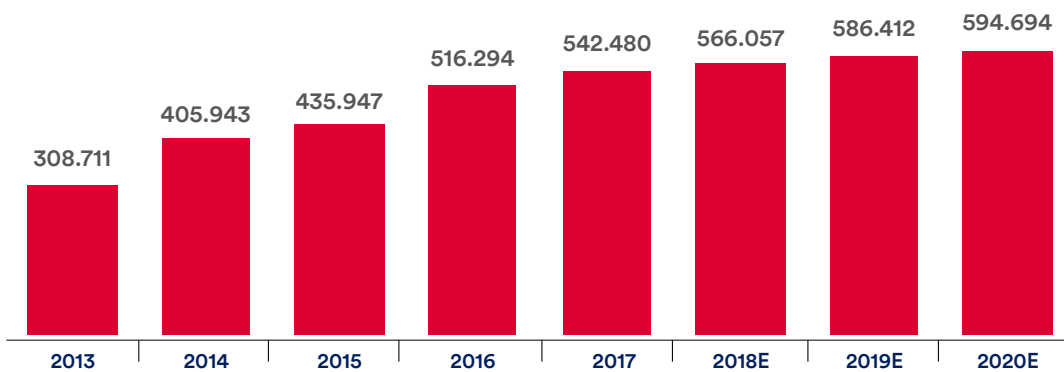
	2017	2018	2019	2020
PIL	1,6	1,4	1,2	1,0
Reddito disponibile delle famiglie	0,6	0,8	0,7	0,6
Spesa per consumi delle famiglie	1,4	1,1	1,0	0,8
Investimenti in costruzioni	1,5	2,0	1,7	1,1
Indice dei prezzi al consumo	1,2	1,2	1,4	1,4
Tasso Euribor a 3 mesi	-0,3	-0,3	-0,2	0,2
Tasso di disoccupazione	11,3	10,9	10,7	10,4

Fonte: Nomisma, 2018

Le previsioni sulle compravendite confermano il sentiero di crescita espansivo

L'andamento positivo del settore delle costruzioni si conferma nell'andamento crescente delle compravendite nel comparto residenziale, che dal 2014 al 2016 ha registrato un CAGR del +12,8%. Le previsioni per il prossimo triennio continuano a essere positive, con un incremento medio su base annua del 3,1%, che dovrebbe consentire di superare le 594 mila transazioni nel 2020, valore di poco al di sotto rispetto a quello registrato nel 2010.

● GRAFICO 19 ● Compravendite nel comparto residenziale, 2013-2020E (n.)

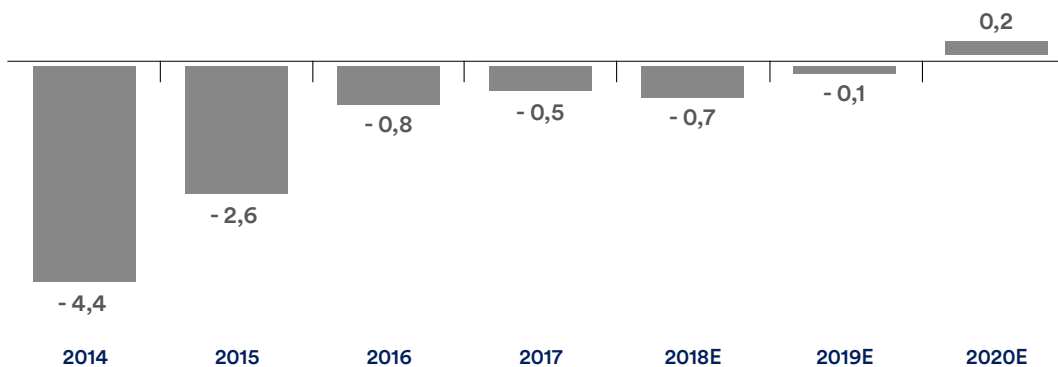


Fonte: Nomisma, 2018

Il ritorno dei prezzi in territorio positivo è atteso per il 2019

Il mercato immobiliare, tuttavia, risulta ancora in parte frenato dalla rigidità e dal lag temporale (di uno o due anni al massimo per i precedenti cicli immobiliari) con cui i prezzi degli immobili si allineano ai volumi scambiati. A fronte di transazioni crescenti, i prezzi non sono ancora usciti dal ciclo deflattivo e le previsioni descrivono una dinamica di prezzi decrescenti fino al 2019, con un ritorno in positivo solo nel 2020 (+0,2%). Inoltre, tale previsione potrebbe essere negativamente influenzata da un'eventuale immissione sul mercato dei beni immobili posseduti dalle banche a garanzia dei crediti deteriorati, che aumentando eccessivamente l'offerta diminuirebbe il valore degli stessi.

• **GRAFICO 20** • Prezzi degli immobili, 2014-2020E (Var. % YoY)



Fonte: Nomisma, 2018

• **01.6** • Il mercato dei mutui

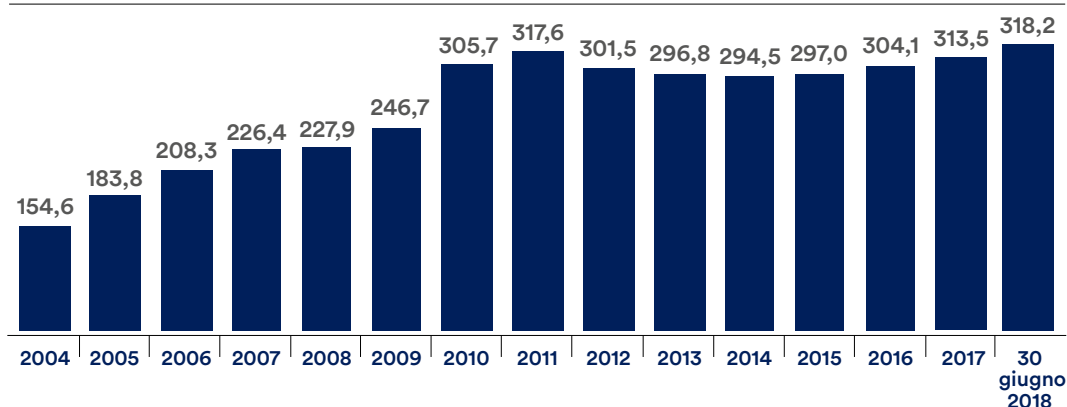
A partire dall'ultimo trimestre 2013, nell'Area Euro, si è registrato l'allentamento dei criteri di concessione dei mutui da parte degli istituti di credito, che insieme a un migliorato clima di fiducia delle famiglie, ha posto le basi per una ripresa della domanda. Tale congiuntura favorevole è stata inoltre incoraggiata dai tassi di interesse, che hanno raggiunto livelli medi storicamente bassi.

Il biennio 2016-2017 consolida la ripresa del mercato dei mutui

Nel corso degli ultimi dieci anni, tuttavia, il mercato dei mutui ha avuto un andamento variabile, fortemente influenzato dalla domanda delle famiglie e dalle loro decisioni di acquisto e risparmio. Osservando il trend dello stock di mutui dal 2005 a oggi si registra:

- un significativo incremento nel periodo 2004-2007 (CAGR +13,6%);
- una battuta d'arresto nel 2008;
- una fase di nuova espansione fino al 2011 (CAGR +11,7%);
- una significativa contrazione fino al 2014 (-7,6%);
- una ripresa consolidata nel corso del biennio 2016-2017 attorno a un valore di 313,5 miliardi di euro al 31 dicembre 2017 (+3,1% rispetto al 31 dicembre 2016).
- nel II trimestre 2018 continua la crescita dello stock rispetto al trimestre precedente (+1,1%), che risulta pari a 318,2 miliardi di euro al 30 giugno 2018.

• **GRAFICO 21** • Stock di mutui alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni, 2004 - 30 giugno 2018 (€ Mld)



Fonte: Banca d'Italia, 2018

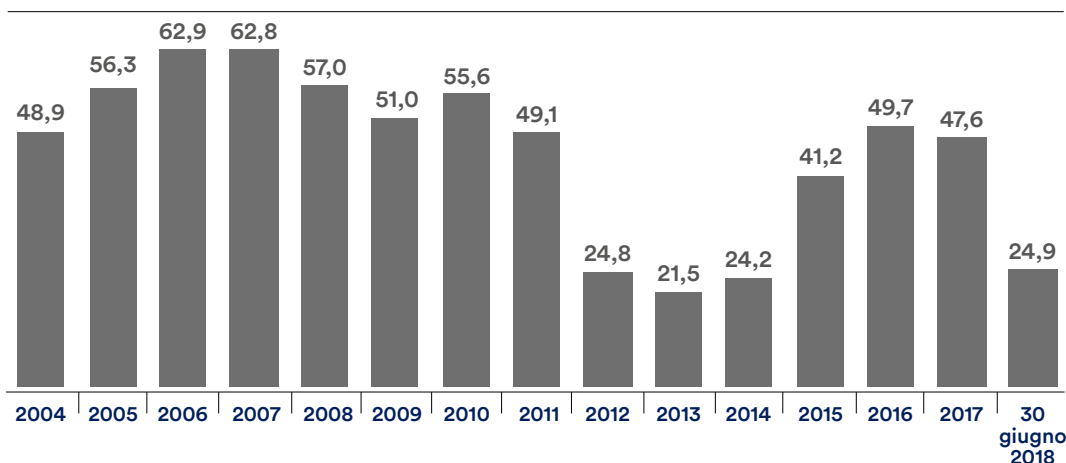
Le erogazioni di mutui hanno registrato un andamento simile a quello degli stock. Il 2004 segna l'inizio di una fase espansiva nel volume di erogazioni<sup>1</sup> che si conclude nel 2010 per lasciar posto a un periodo di forte declino, iniziato nel 2011 e culminato nel 2013 con un valore pari a circa un terzo rispetto al livello raggiunto nel 2006-2007. Tale livello minimo di erogazioni si registra insieme alla forte riduzione dei contratti di compravendita stipulati contestualmente all'accensione di un mutuo nello stesso anno, che raggiungono le 143,5 mila unità, in decrescita del 7,7% rispetto al 2012.

Solo nel 2014 i flussi sono tornati a crescere (+12,1%), mantenendo lo stesso trend positivo nel 2015 (+71,4%) e nel 2016 (+20,6%), per subire una battuta d'arresto nel 2017 (-4,2%).

L'aumento nell'erogazione dei mutui è dipeso in larga parte dalle surroghe

Osservando più in dettaglio l'andamento di tali erogazioni, si vede come il sostanziale aumento registrato tra 2014 e 2015 sia soprattutto attribuibile a una congiuntura particolarmente favorevole alle modifiche nelle condizioni di mutui stipulati in precedenza, provocata da bassi tassi di interesse. Una larga parte del recupero sperimentato dalle erogazioni di mutui, infatti, è riconducibile alla forte crescita delle surroghe, che nel 2015 hanno rappresentato il 28,4% dei flussi totali (era il 7,5% nel 2014). Nell'anno successivo, tale quota si è ridotta al 26,3%, coerentemente con la restrizione del bacino delle possibili rinegoziazioni. Il proseguimento della dinamica espansiva delle erogazioni (49,7 miliardi di euro, in aumento del 20,6% rispetto all'anno precedente), quindi, è stata sostenuta dalla componente relativa ai nuovi mutui, cresciuta in misura significativa (+24,2%). Nel 2017, si assiste a un'ulteriore diminuzione dell'incidenza di surroghe e sostituzioni rispetto al 2016, in questo caso pari al 22,4%. Peraltro, tale peso potrebbe essere destinato a ridursi anche nel corso dei prossimi trimestri, nel caso in cui l'andamento dei tassi di interesse recuperasse una dinamica espansiva. Complessivamente, nel 2017 le erogazioni hanno sperimentato una contrazione, attestandosi a circa 47,6 miliardi di euro. Infine, nel II trimestre 2018, le stesse erogazioni sono state pari a circa 24,9 miliardi di euro.

● **GRAFICO 22** ● Erogazioni di mutui alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni, 2004 - 30 giugno 2018 (€ Mld)



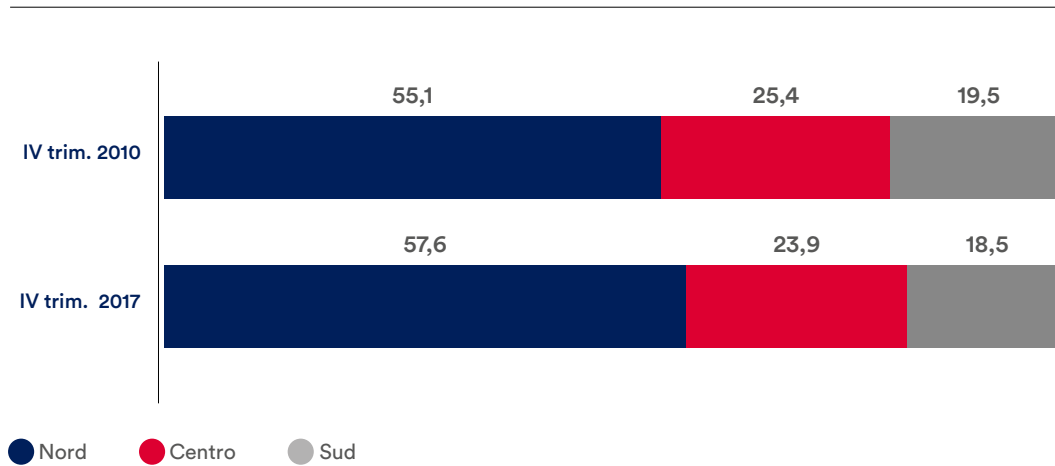
Fonte: Banca d'Italia, 2018

Dal punto di vista prettamente finanziario, durante gli anni della crisi (2007-2013) la quota di abitazioni acquistate tramite un mutuo sono andate progressivamente diminuendo, vista anche la stretta del credito da parte degli istituti bancari; a parziale spiegazione però di questo andamento, si sottolinea che il settore immobiliare italiano si poggia su un tipo di compravendita prettamente in contanti, a esclusione delle grandi città metropolitane dove, visti i prezzi superiori alla media, risulta necessaria l'intermediazione creditizia.

(1) Il mercato sperimenta una piccola contrazione nel periodo 2007-2009 alla quale segue però una fase di recupero nel 2010.

I dati relativi alla distribuzione geografica non rivelano sostanziali modifiche nell'allocazione del capitale erogato alle famiglie per l'acquisto di abitazioni tra 2010 e 2017 (si registra solo un lieve aumento dei finanziamenti al Nord a scapito di quelli concessi al Sud). In linea con la distribuzione territoriale della popolazione, nel IV trimestre 2017 il Nord Italia mostra una maggiore incidenza sul totale delle risorse erogate (57,6%), seguito da Centro (23,9%) e Sud (18,5%).

• **GRAFICO 23** • Capitale erogato alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, IV trim. 2010 – IV trim. 2017 (%)

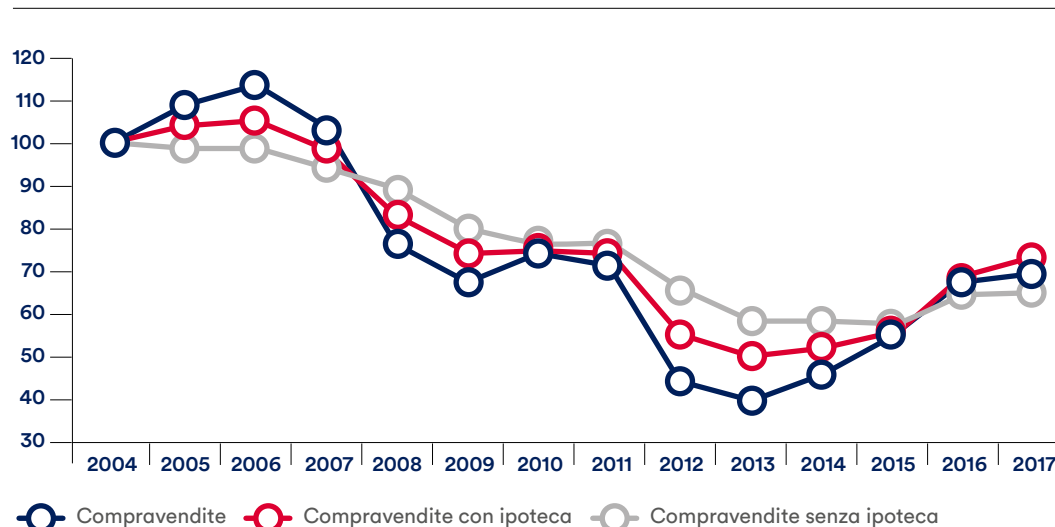


Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, 2018

A conferma del fatto che la crisi economica aveva indotto le famiglie italiane a posticipare le intenzioni di acquisto di unità abitative, a causa di un più difficile accesso al credito e di scenari economici incerti, risulta esplicativa la quota di compravendite con mutuo ipotecario sul totale delle transazioni residenziali, che mostra un andamento crescente, passando dal 48,5% del 2016 al 49,7% del 2017. A tale proposito, è utile sottolineare come, nei periodi di espansione, i tassi di crescita delle transazioni con mutuo ipotecario siano più accentuati di quelli delle compravendite generali e viceversa, in modo analogo, nei periodi di ribasso di mercato, le transazioni con ipoteca mostrano flessioni maggiori.

Le compravendite con ipoteca subiscono flessioni maggiori con la crisi

• **GRAFICO 24** • Indice compravendite nazionali con e senza ipoteca, 2004-2017 (2004=100)



Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, 2018

Nel 2017, l'incidenza degli acquisti con mutuo delle abitazioni ipotecate era massima per le abitazioni medie e grandi dove la quota di acquisti con ricorso a mutuo ipotecario superava il 50%, rispettivamente 57,4% e 55,9%.

Il capitale erogato a tale scopo nel 2017 si aggirava attorno ai 32,7 miliardi di euro, in rialzo del +9,1% rispetto all'anno precedente. Tali risorse erogate sono state principalmente destinate all'acquisto di appartamenti di medie dimensioni, seguiti da abitazioni medio piccole e piccole.

• **Tabella 3** • Principali caratteristiche delle compravendite con mutuo ipotecario, 2016-2017

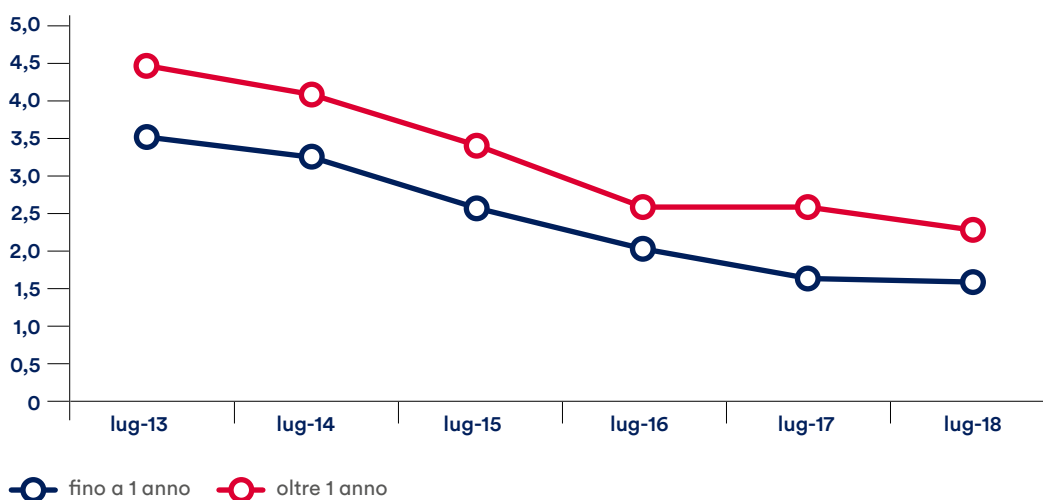
Italia	2016	2017	Var. % 2016-2017
Compravendite con mutuo ipotecario (n.)	246.182	259.095	7,8%
Capitale erogato totale (milioni euro)	29.451	32.700	9,1%
Capitale medio per unità abitativa (migliaia euro)	119,6	126,3	5,6%
Tasso di interesse medio l rata	2,3%	2,3%	-
Durata media (anni)	22,6	22,9	0,3
Rata media iniziale (euro)	596	597	-
Incidenza % su compravendite totali	48,5%	49,7%	-

Fonte: OMI – Agenzia delle Entrate, 2018

I tassi d'interesse sui mutui raggiungono i minimi a fine 2017

Con riferimento alle condizioni del credito, il tasso medio sulle operazioni di durata superiore ai 10 anni a gennaio 2017 si è posizionato al 2,27% contro l'1,76% medio dell'Area Euro, con uno spread di 51 punti base. A fronte di un netto calo del tasso di riferimento della BCE, che ha raggiunto lo 0% a marzo 2016, i tassi di interesse sulle nuove operazioni per l'acquisto di abitazioni hanno sperimentato nel corso degli ultimi due anni una progressiva riduzione, incentivando la domanda di mutui. Il tasso sui nuovi mutui, registra il minimo storico dell'1,79% a luglio 2018, dopo un leggero rialzo nel gennaio 2018 (1,92%).

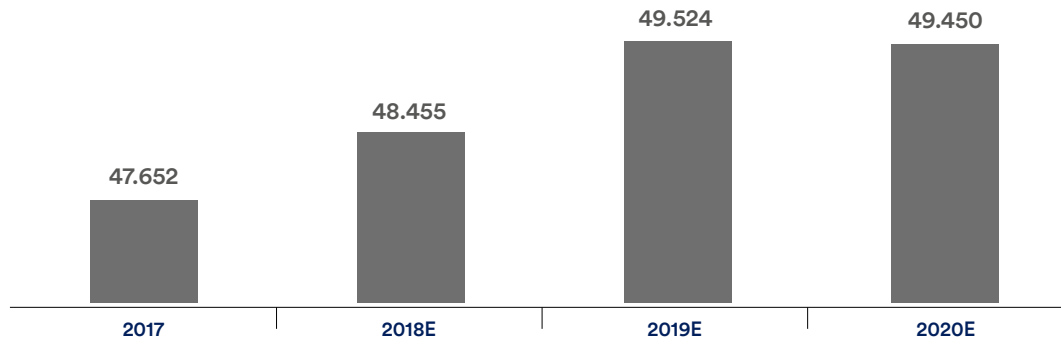
• **GRAFICO 25** • Tassi attivi su nuove operazioni di finanziamento per acquisto di abitazioni, luglio 2013 - luglio 2018 (%)



Fonte: ABI, 2018

In merito alle previsioni per il prossimo triennio, si stima che le erogazioni complessive di mutui cresceranno nel 2018, con il trend positivo che dovrebbe consolidarsi, anche se a ritmi rallentati, nel biennio 2019-2020.

• **GRAFICO 26** • Erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni, 2017 - 2020E (€ Mln)



Fonte: Nomisma, 2018



# 02

## Le domande sociali dell'abitare

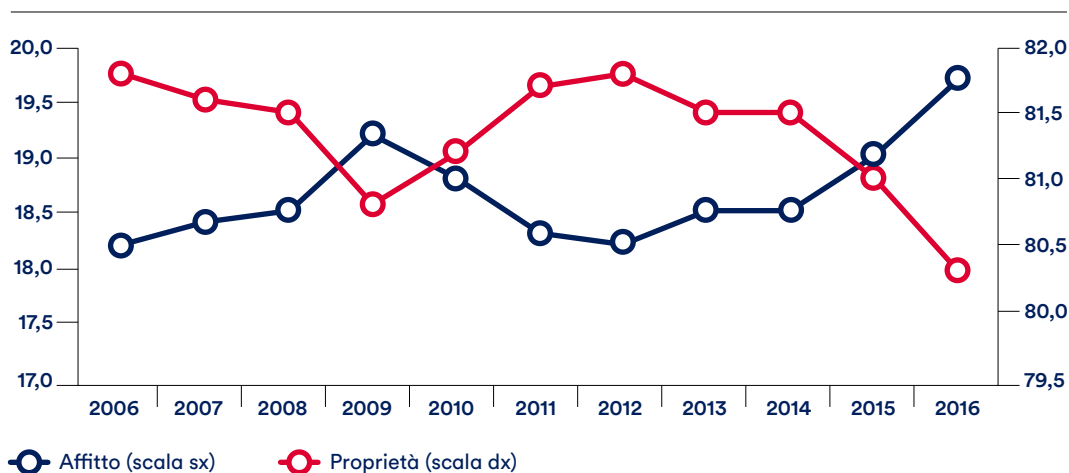
Le tendenze in atto a livello socio-economico stanno mutando radicalmente il profilo della domanda abitativa. L'emergere di fabbisogni inediti e di nuove classi di utenti richiede che l'offerta immobiliare, tradizionalmente rigida e legata a schemi di sviluppo ormai obsoleti, elabori risposte innovative

### ● 02.1 ● Gli italiani e la casa

Analizzando la situazione abitativa italiana, si evidenzia come i comportamenti delle famiglie negli ultimi anni abbiano subito modifiche riguardanti il titolo di godimento dell'abitazione di residenza: nel 2006 infatti, la percentuale di proprietari era pari all'81,8% contro il 18,2% degli affittuari, nel 2016 la quota delle famiglie proprietarie risultava essere in diminuzione all'80,3%, mentre la percentuale di quelle in affitto cresceva al 19,7%. Nel corso degli ultimi anni, anche a seguito della crisi economico-finanziaria, l'incidenza della proprietà sul totale si è ridotta di 1,5 p.p. in favore di un incremento delle famiglie in affitto dello stesso ammontare, interrompendo così un andamento espansivo che durava da circa 30 anni.

I proprietari  
diminuiscono in  
favore degli  
affittuari

### ● GRAFICO 27 ● Titolo di godimento dell'abitazione di residenza in Italia, 2006-2016 (%)



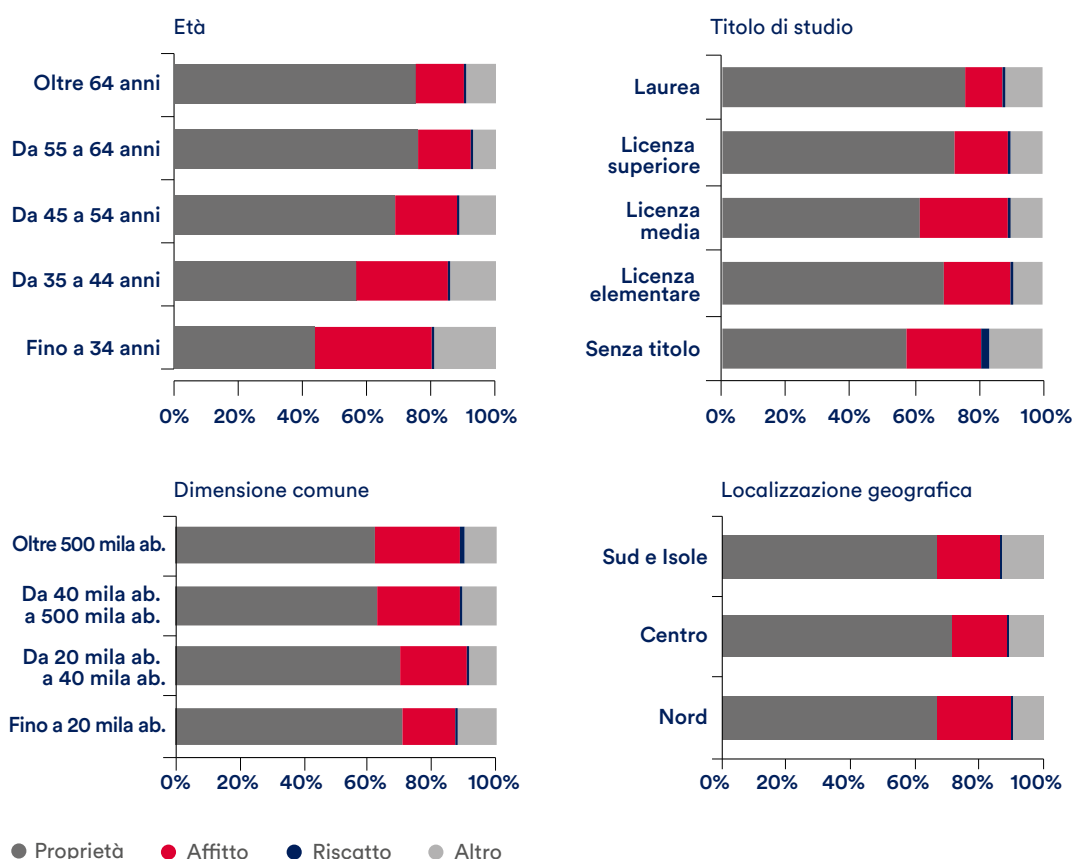
In linea generale, il nostro Paese evidenzia una diffusione delle abitazioni di proprietà superiore alla media europea (70% circa) e a quella di Paesi quali la Francia (58%) e la Germania (44%).

Con riferimento alla distribuzione delle abitazioni di proprietà è possibile evidenziare come risulti maggiormente diffusa tra le famiglie il cui capofamiglia:

- ha un'età compresa tra i 55 e i 64 anni (76,7% vs 44,7% della classe fino a 34 anni);
- è laureato (76,5 % vs 57,7% della classe senza titolo di studio);
- risiede in un Comune con meno di 20 mila abitanti (69,2% vs 64,3% dei Comuni con oltre 500 mila abitanti);
- risiede in Italia centrale (74,5% vs 65% dell'Italia settentrionale).

La proprietà, inoltre, risulta positivamente correlata al reddito percepito dal capofamiglia: con riferimento ai c.d. quinti di reddito<sup>1</sup> si va dal 35,5% del 1° al 91,7% del 5°.

• **GRAFICO 28** • Titolo di godimento dell'abitazione di residenza in Italia per classi, 2014 (%)



Fonte: Banca d'Italia, 2015

Le abitazioni in affitto, al contrario, caratterizzano maggiormente i capifamiglia più giovani (36,4%), gli appartenenti al 1° e al 2° quinto di distribuzione del reddito (rispettivamente il 47,3 % e il 30,0%), le famiglie mononucleari (24,6%) o molto numerose (29,9%), i nati all'estero (61,3%) e gli individui sprovvisti di cittadinanza italiana (74,8%).

In questo contesto, secondo le stime di Banca d'Italia, la quota di famiglie che vive in immobili di proprietà pubblica è pari al 5,5%, quasi un quarto del totale di quelle in affitto. Più in dettaglio, il 4,8% vive in abitazioni di proprietà degli ex IACP e di altri Enti Locali (Comuni, Province, Regioni), mentre lo 0,7% occupa immobili che fanno capo a Enti Previdenziali o altri Enti Pubblici.

Le famiglie mononucleari e i più giovani richiedono maggiormente abitazioni in affitto

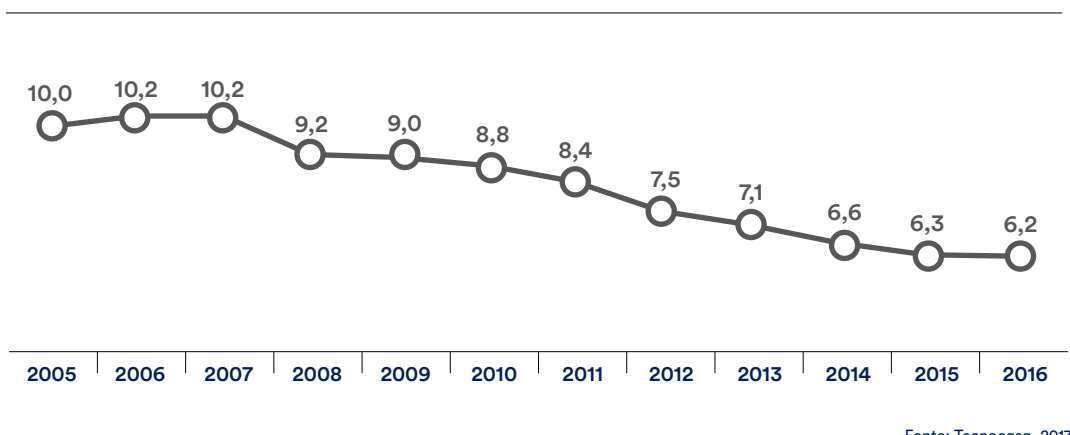
(1) 1° quinto: fino a 14.457 euro; 2° quinto: da 14.457 euro a 21.089 euro; 3° quinto: da 21.089 euro a 29.257 euro; 4° quinto: da 29.257 euro a 42.574 euro; 5° quinto: oltre 42.574 euro.

Con riferimento ai canoni, nel 2014, l'affitto medio pagato dalle famiglie (4 mila euro all'anno) è diminuito del 5,2% rispetto alla precedente rilevazione; il rendimento lordo per il proprietario è mediamente pari al 3,2%, stabile rispetto a quello del 2012 e in linea col rendimento implicito delle abitazioni di proprietà.

Il numero di annualità necessarie per l'acquisto diminuisce

Dal 1991 a oggi, il numero di annualità in termini di reddito familiare medio necessarie per acquistare l'abitazione di residenza ha subito un incremento del 48% circa, passando da 4,2 a 6,2. La dinamica espansiva dell'indicatore si è conclusa nel 2007, anno in cui è stato raggiunto il picco massimo di 10,2 annualità.

● GRAFICO 29 ● Annualità necessarie per l'acquisto di un'abitazione, 2005-2016 (n.)



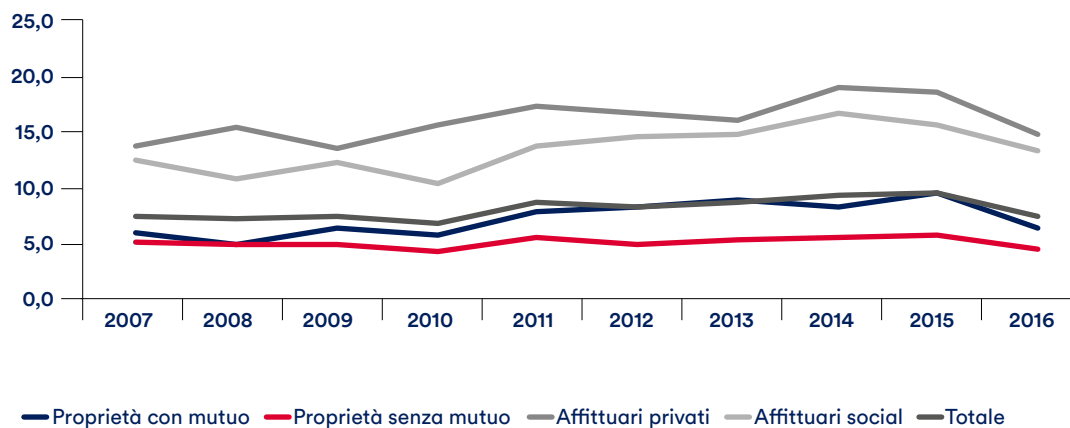
In confronto ai principali Paesi dell'area euro, il numero di annualità necessarie per l'acquisto di un'abitazione di 100 metri quadri in Italia nel 2010 era pari a circa il doppio di quanto rilevato in Germania, superiore del 30% al valore della Francia ed equivalente al dato registrato in Spagna.

## ● 02.2 ● La questione abitativa

Le tendenze in atto nell'attuale congiuntura segnalano una crescente difficoltà delle famiglie italiane rispetto alla sostenibilità delle spese per l'abitazione, sia con riferimento ai canoni d'affitto, sia in relazione alle rate di mutuo. Nel periodo 2007-2014, si registra un incremento del 2% nella quota di famiglie interessate dal fenomeno mentre, con riferimento al triennio 2014-2016, assistiamo a una sua diminuzione (-1,9%). Anche in questo caso, la situazione risulta più grave nel caso degli affitti privati e in canone concordato, con un'incidenza delle condizioni di disagio del 14,8% e 13,5%, in calo rispettivamente di 4,3% e 6,4% rispetto al 2014 (ma in crescita di 1 p.p. considerando il 2007). Più contenuto, invece, l'impatto sulle famiglie proprietarie con mutuo, passate dal 6,1% nel 2007 all'8,4% nel 2014, ma in diminuzione al 6,5% nel 2016. Anche l'impatto sulle famiglie proprietarie senza mutuo ha seguito lo stesso trend, passando dal 5,3% nel 2007 al 5,7% nel 2014, e calando dell'1,1% nel 2016.

Maggiori difficoltà per le famiglie nel sostenere le spese abitative

● **GRAFICO 30** ● Famiglie in condizione di disagio abitativo, 2007-2016 (%)

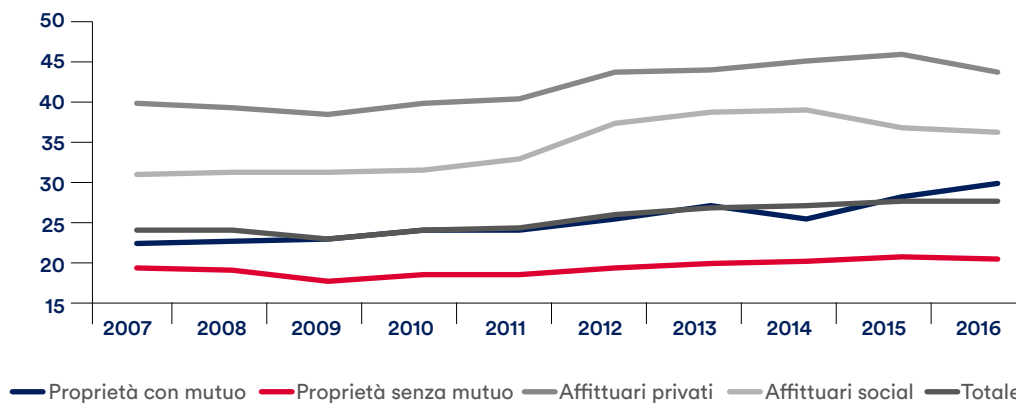


Fonte: Eurostat, 2017

Con riferimento al livello di sovraffollamento, è possibile evidenziare il permanere di una condizione di disagio. Secondo le elaborazioni Eurostat, che considera il numero di stanze disponibili per nucleo familiare, quasi il 28% delle famiglie italiane vive in condizioni non adeguate. Tale quota risulta però più elevata con riferimento agli affittuari privati (43,7%) rispetto a chi si rivolge ai canoni calmierati (36,4%), mentre per quanto riguarda i proprietari, coloro che hanno acceso un mutuo hanno un tasso di sovraffollamento maggiore (30%) rispetto a chi non lo ha sottoscritto (20,7%).

Il 28% delle famiglie vive in condizioni di disagio

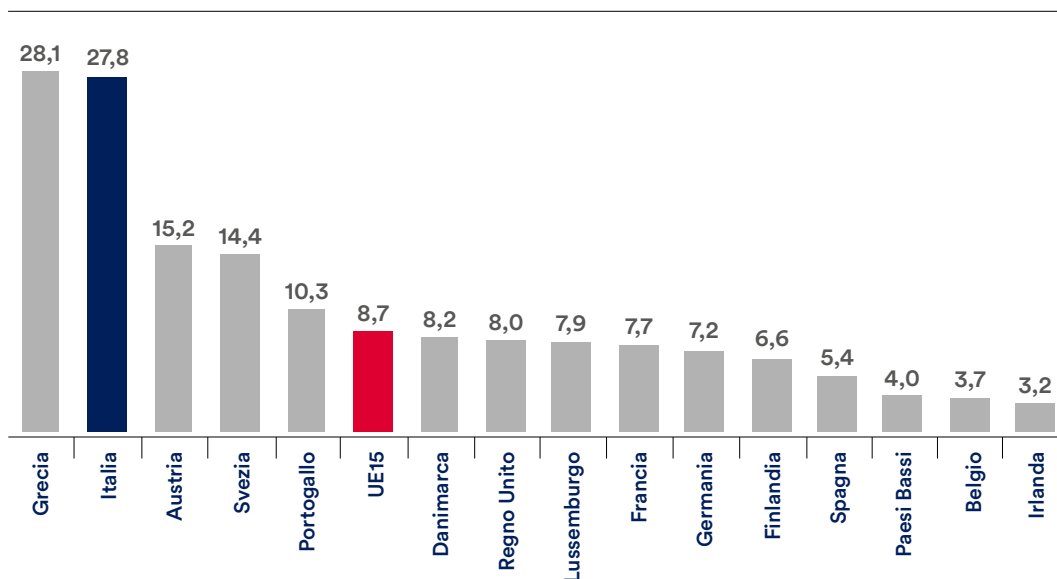
● **GRAFICO 31** ● Famiglie in condizione di sovraffollamento, 2007-2016 (%)



Fonte: Eurostat, 2017

In ambito europeo, l'Italia presenta un valore di quasi 20 p.p. superiore alla media dei Paesi UE15 e secondo solo a quello registrato in Grecia.

● **GRAFICO 32** ● Tasso di sovraffollamento nei Paesi UE15, 2016 (%)



Fonte: Eurostat, 2017

Come emerge con chiarezza dal quadro fin qui delineato, nel corso degli ultimi anni quello dell'accesso alla casa è un problema che ha investito un crescente numero di persone. In questo contesto, è possibile individuare due aree principali di disagio abitativo:

- da un lato, la popolazione interessata da un'emergenza abitativa assoluta, non disponendo delle risorse necessarie a vivere in uno spazio dignitoso e sicuro;
- dall'altro, una vasta area intermedia che pur non trovandosi in condizioni di grave precarietà, non è in grado di accedere a una casa a condizioni di mercato. Per questa categoria, di fatto, la questione abitativa costituisce un vincolo (nell'indipendenza dei giovani, nel trasferimento per ragioni di studio o lavoro, nella costruzione di un nuovo nucleo familiare) o un significativo fattore di rischio (in caso di sfratto, separazione, fine di una coabitazione).

Cresce  
il problema  
dell'accessibilità  
abitativa

Se il primo aspetto investe principalmente l'edilizia residenziale più propriamente di derivazione pubblica, il secondo interseca, almeno in parte, la sfera del social housing e ne può rappresentare, a determinate condizioni, il potenziale bacino di riferimento.

### ● **02.3** ● L'emergenza abitativa assoluta

L'area di persone che vive in una condizione di emergenza abitativa assoluta risulta estremamente complessa da circoscrivere. Se, in prima battuta, è possibile prendere in esame gli individui e le famiglie senza tetto o ricoverate in alloggi di fortuna, è necessario considerare la più vasta platea di chi vive in strutture del tutto inadeguate, in alloggi occupati senza titolo, in condizioni di grave affollamento o a rischio di sfratto imminente. Ma, più in generale, può considerarsi in emergenza abitativa la popolazione caratterizzata da un livello di povertà assoluta.

Alla luce di queste considerazioni, appare evidente come le stime circa la consistenza del fenomeno siano condizionate dal modo in cui se ne definiscono i contorni.

### 02.3.1 I senza dimora

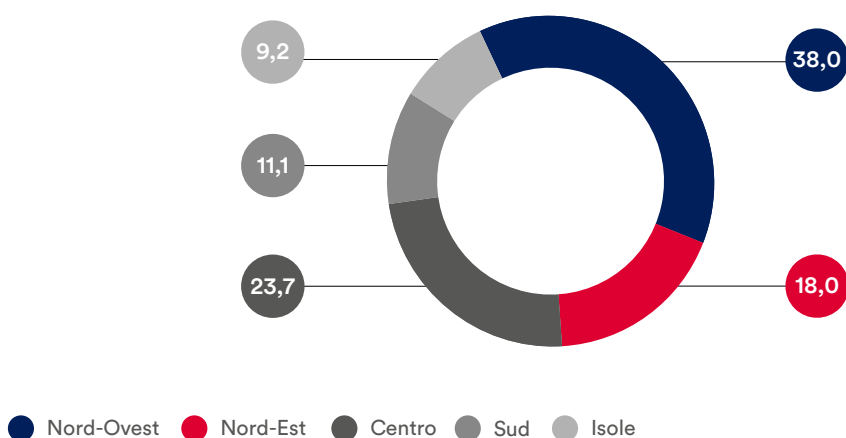
La prima indagine sulle organizzazioni e sui servizi alle persone senza dimora è stata condotta tra il 2010 e il 2011, a seguito di una convenzione tra l'Istat, il Ministero del Lavoro e delle politiche sociali, la Federazione italiana degli organismi per le persone senza dimora e la Caritas italiana. La stessa è stata ripetuta quasi cinque anni dopo, in riferimento al 2014.

Ai fini dell'indagine, una persona è considerata senza dimora quando versa in uno stato di povertà materiale e immateriale, connotato dal forte disagio abitativo, cioè dall'impossibilità e/o incapacità di provvedere autonomamente al reperimento e al mantenimento di un'abitazione in senso proprio.

Secondo la ricerca, svolta in 158 Comuni selezionati in base alla dimensione demografica<sup>2</sup>, sono oltre 50 mila le persone senza dimora che, nei mesi di novembre-dicembre 2014, hanno utilizzato almeno un servizio di mensa o accoglienza notturna. Tale ammontare corrisponde al 2,43 per mille della popolazione regolarmente iscritta presso i Comuni considerati dall'indagine, valore in aumento rispetto a tre anni prima, quando era il 2,31 per mille. La quota di persone senza dimora registrata nelle Regioni, rispetto al 2011, risulta in crescita al Nord-Ovest con 19 mila individui senza tetto (il 38%), seguono il Centro con 12 mila (il 24%), il Nord-Est con 9 mila (il 18%), il Sud con 6 mila circa (l'11%) e le Isole con 5 mila circa (il 9%).

In aumento  
le persone  
senza fissa dimora

#### • GRAFICO 33 • Persone senza dimora per area geografica, 2014 (%)



Fonte: Istat, 2015

Anche la durata della condizione di senza dimora, rispetto al 2011 si allunga: diminuiscono dell'11% (dal 28,5% al 17,4%) quanti sono senza dimora da meno di tre mesi, mentre aumentano le quote di chi lo è da più di due anni (dal 27,4% al 41,1%) e di chi lo è da oltre 4 anni (dal 16% sale al 21,4%).

(2) Tutti i Comuni con oltre 70 mila abitanti – 81 Comuni, inclusi i 12 grandi Comuni; i capoluoghi di Provincia con oltre 30 mila abitanti – 37 Comuni; tutti i Comuni con almeno 30 mila abitanti, della prima corona dei Comuni con oltre 250 mila abitanti – 40 Comuni.

La condizione  
dei senza dimora  
dura in media  
2,5 anni

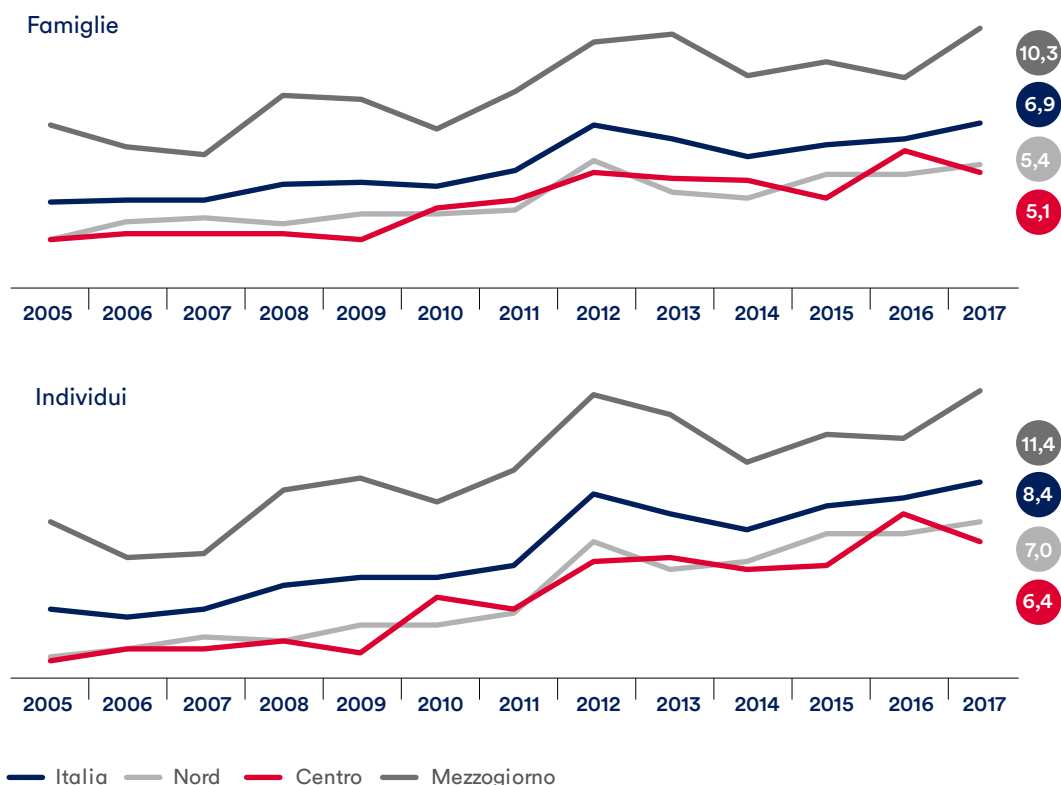
In media, al 2014, le persone senza dimora censite vivono in questa condizione da 2,5 anni: la durata è più alta per gli italiani (3,5 anni contro 2,2 anni degli stranieri). In particolare, tra gli stranieri quelli che sono senza dimora da almeno 2 anni passano da 9,2% a 18,7%, mentre la quota passa da 9,3% a 17,1% se si superano i 4 anni; diminuiscono notevolmente coloro che sono senza dimora da meno di 6 mesi (dal 49,7% del 2011 al 32,7% del 2014) e ancora di più chi vi permane da meno di un mese (da 17,8% a 8,8%). In media lavora il 28%, la quota degli stranieri è pari a 28,6% mentre quella italiana è uguale al 27,2%, con un guadagno medio rispettivamente di 311 e 319 euro. La perdita del lavoro stabile risulta essere ancora rilevante, ma non è più l'evento maggiormente diffuso: nel 2014 ha riguardato il 56,1% delle persone senza dimora (61,9% nel 2011), variando tra il 48,4% degli stranieri (era il 55,9%) e il 66,1% degli italiani (era il 70,6%). La separazione dal coniuge sale al 63%. Sono soprattutto maschi (85,7%) e giovani (il 48,5% ha meno di 45 anni). Hanno al massimo la licenza media inferiore (40,6%) e prima abitavano nella propria casa (57,5%).

### 02.3.2 La povertà assoluta

La povertà assoluta  
cresce soprattutto  
al Mezzogiorno

Nel 2017 in Italia, si stima che 1,8 milioni (il 6,9% delle famiglie residenti) siano in condizione di povertà assoluta, per un totale di 5,0 milioni di individui (l'8,4% dell'intera popolazione). Nel 2017, soltanto il Centro registra un decremento significativo rispetto all'anno precedente (5,1% da 5,9%) sebbene continui a essere il Mezzogiorno l'area del Paese con l'incidenza più elevata (10,3%). Per gli individui, nel contesto di una sostanziale stabilità dell'incidenza della povertà assoluta rispetto all'anno precedente (8,4% da 7,9%), si conferma una diminuzione nel Centro (da 7,3% del 2016 a 6,4% del 2017), con il Mezzogiorno che, anche in questo caso, fa segnare i valori più elevati (11,4%) nelle ripartizioni territoriali.

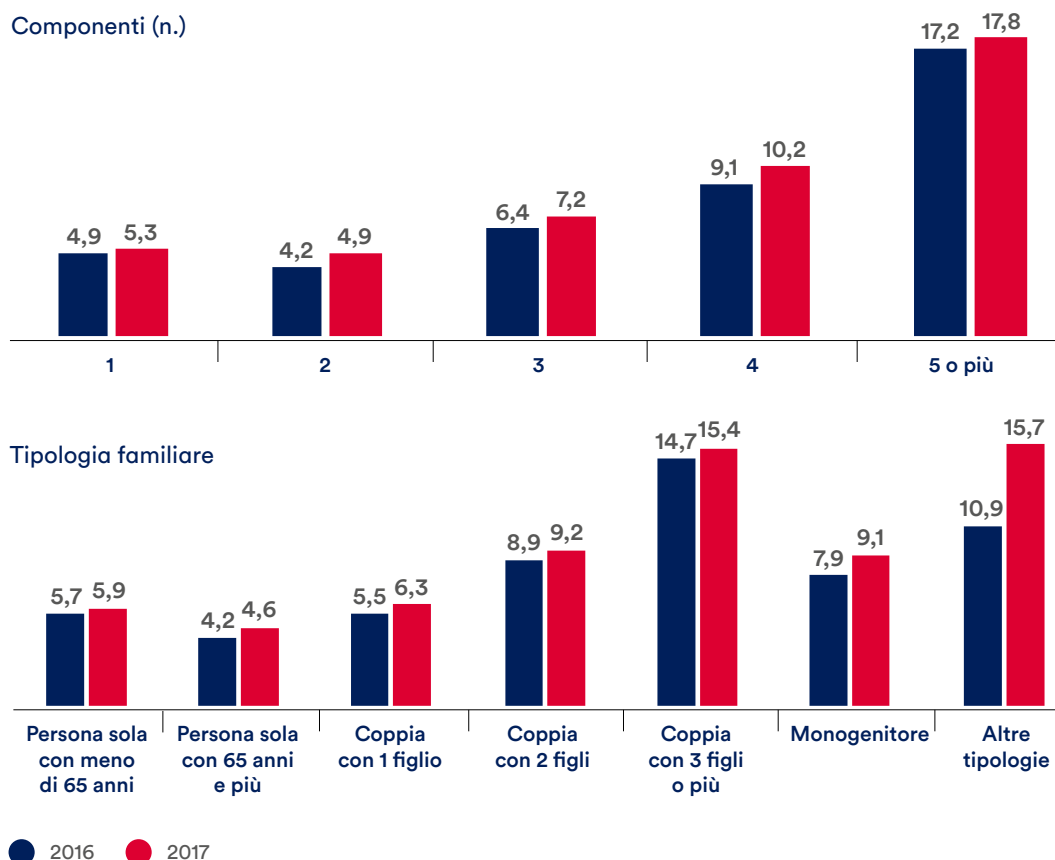
● GRAFICO 34 ● Incidenza della povertà assoluta per area geografica, 2005-2017 (%)



Fonte: Istat, 2018

Tra il 2016 e il 2017, l'incidenza aumenta tra le famiglie con due componenti (dal 4,2% al 4,9%), con tre (dal 6,4% al 7,2%), così come con quattro (dal 9,1% al 10,2%); anche con cinque o più componenti risulta in aumento (17,8%), soprattutto se coppie con tre o più figli (15,4%). Nel lungo periodo la crescita della povertà assoluta è più marcata tra le famiglie con 4 componenti (l'incidenza passa da 2,2% del 2005 a 10,2% del 2017) e tra quelle di 5 componenti e oltre (da 17,2% a 17,8%).

● **GRAFICO 35** ● Incidenza della povertà assoluta per componenti e tipologia familiare, 2016-2017 (%)



Fonte: Istat, 2018

Nello stesso arco temporale la povertà assoluta è rimasta sostanzialmente stabile tra le famiglie composte da una persona (passando rispettivamente da 5,3% del 2005 a 4,9% nel 2016). Peggiora anche la condizione delle famiglie monogenitore (dal 7,9% al 9,1%) nonostante la quota risulti più bassa rispetto al 2012 (9,2%), mentre le famiglie con membri aggregati risultano essere più povere rispetto all'anno precedente (dal 10,9% al 15,7%).

Con un forte disagio sociale, il problema dell'abitare si configura come necessità per garantire un'accoglienza immediata o d'emergenza, o per assicurare una sistemazione – anche transitoria – alle persone e alle famiglie in assoluto più fragili. Il problema di fondo è quello di garantire nel tempo il diritto a un'abitazione per chi si trova in condizioni economiche critiche e non ha la possibilità di pagare un affitto, se non modesto. Una domanda sociale dunque, sulla quale intervenire a priori attraverso il rafforzamento dell'offerta abitativa pubblica di edilizia residenziale, ricordando come in Italia siano oltre 650 mila<sup>3</sup> le domande ancora in attesa di risposta per accedere all'edilizia pubblica.

Occorre rafforzare l'offerta residenziale pubblica

(3) Cecodhas, 2017.



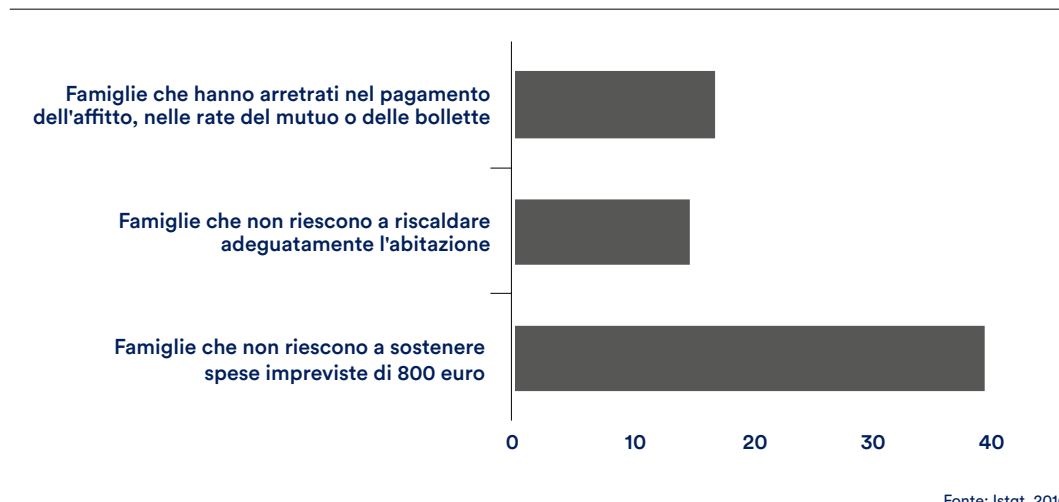
## ● 02.4 ● Il disagio abitativo

Come precedentemente evidenziato, il problema dell'alloggio non interessa esclusivamente le fasce più deboli della popolazione. È possibile, infatti, individuare una più ampia area di persone che, pur potendo fare affidamento su un reddito e su una condizione di relativa stabilità, ha significative difficoltà nell'accedere al mercato abitativo.

Una misura dell'incidenza di questo fenomeno è desumibile dai dati elaborati dall'Istat nell'ambito del Rapporto sulla Coesione sociale che consentono di evidenziare come un significativo numero di famiglie esprimano sintomi di disagio abitativo. In particolare, una quota pari a circa il 17% manifesta difficoltà nel pagamento di bollette, affitti o rate di mutuo, (al Sud e nelle Isole la stessa sale al 21%), circa il 15% vive in abitazioni con strutture danneggiate o non adeguatamente riscaldate (al Sud la percentuale delle famiglie è al 29%), mentre quasi il 40% considera insostenibile una spesa imprevista di 800 euro (al Sud la percentuale cresce al 55%). Con riferimento a quest'ultimo dato, è indicativo sottolineare come l'incidenza sul totale cresca al 70% se consideriamo anche le famiglie con almeno un componente non italiano.

Il 40% delle famiglie non è in grado di fronteggiare una spesa imprevista

### ● GRAFICO 36 ● Famiglie che presentano sintomi di disagio abitativo, 2015 (%)



Si tratta, sovente, di famiglie monoreddito, lavoratori precari, famiglie monogenitoriali, giovani, anziani e stranieri. Tipologie caratterizzate da esigenze estremamente differenziate in termini di bisogni, risorse e aspettative, ma accomunate dalla difficoltà/impossibilità di mantenere la casa in cui vivono, sia che si tratti di un appartamento in affitto o di proprietà.

Per queste categorie sociali – che non rientrano nei canoni di povertà economica previsti per l'Edilizia Residenziale Pubblica ma che, contestualmente, non sono in grado di accedere alla casa a condizioni di mercato – il social housing può rappresentare uno degli strumenti di sostegno.

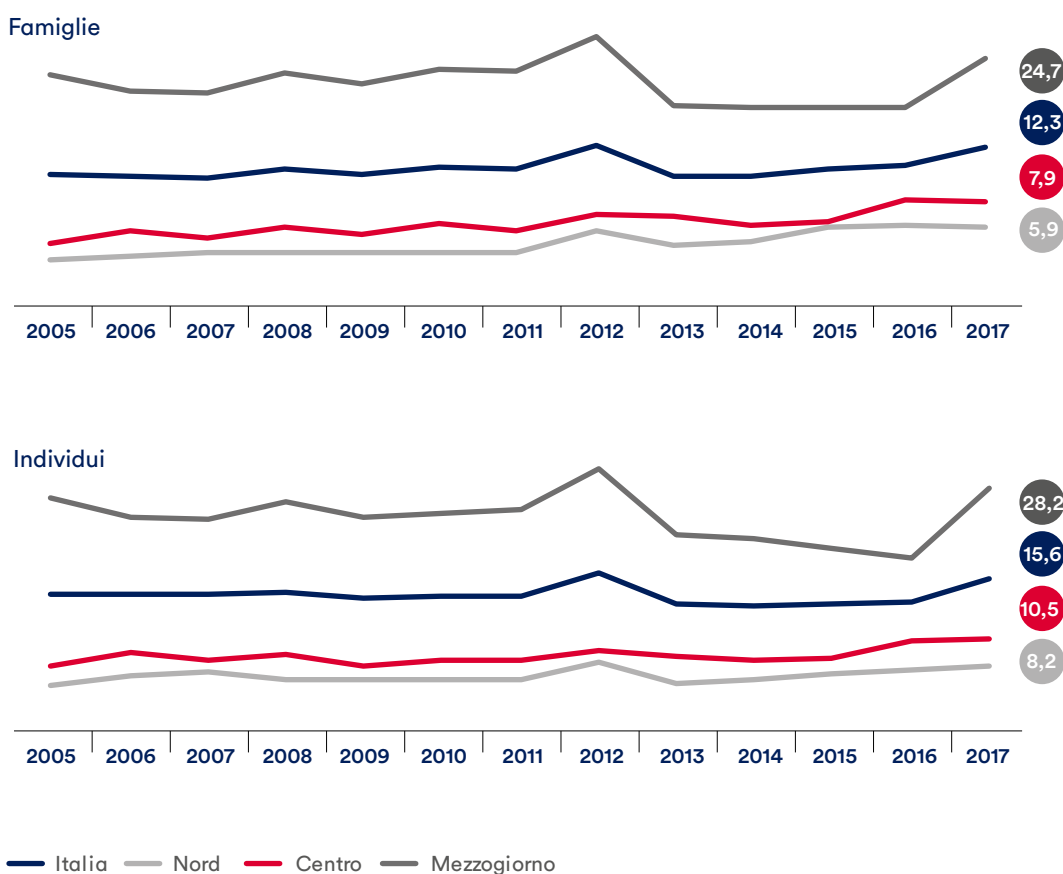
## 02.4.1 La povertà relativa

Secondo le rilevazioni Istat, nel 2017, in Italia, le famiglie in condizione di povertà relativa<sup>4</sup> erano 3,1 milioni – pari al 12,3% del totale – corrispondenti a 9,4 milioni di individui – il 15,6% dell'intera popolazione. L'incidenza della povertà relativa risulta in aumento stabile rispetto al 2016 in termini di famiglie (da 10,6% a 12,3%) e di persone (da 14,0% a 15,6%); al contrario, l'incidenza risulta stabile nelle diverse ripartizioni territoriali del Centro e del Nord.

La povertà è tradizionalmente più diffusa nel Mezzogiorno e tra le famiglie più ampie, in particolare con tre o più figli, soprattutto se minorenni. Si registra una forte correlazione tra povertà, bassi livelli d'istruzione, bassi profili professionali ed esclusione dal mercato del lavoro: se la persona di riferimento ha al massimo la licenza media, l'incidenza della povertà è pari al 16,6% (contro il 6,5% osservato tra i diplomati e oltre) e sale al 37,0% se è alla ricerca di lavoro. Tra il 2016 e il 2017, evidenti segnali di peggioramento si rilevano nella ripartizione del Sud, mentre al Centro-Nord risulta stabile: l'incidenza della povertà relativa è passata dal 5,7% al 5,9% nel Nord, dal 7,8% al 7,9% nel Centro e dal 19,7% al 24,7% nel Mezzogiorno.

Bassi livelli di istruzione sono correlati ad alti livelli di povertà

● GRAFICO 37 ● Incidenza della povertà relativa per area geografica, 2005-2017 (%)

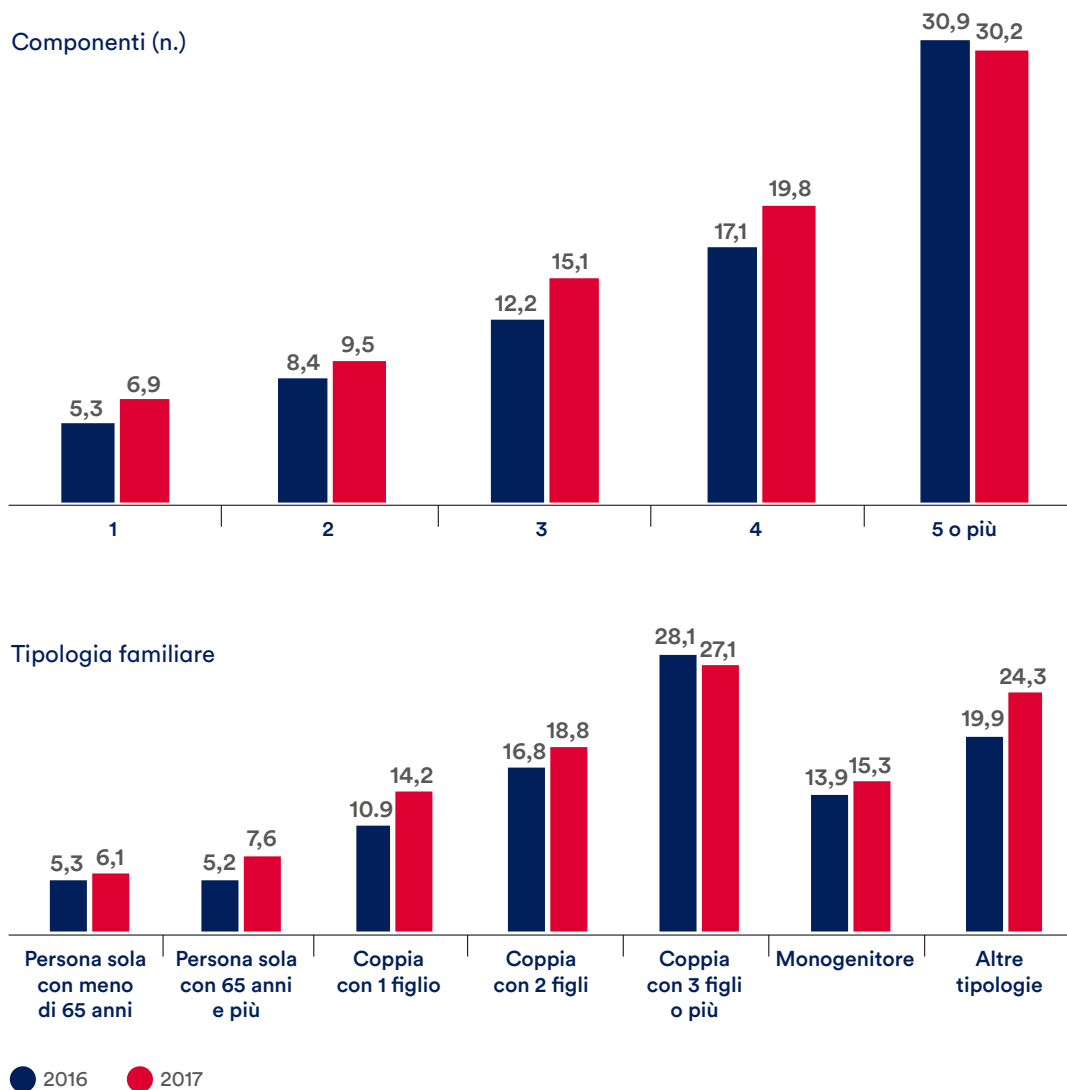


Fonte: Istat, 2018

(4) La stima dell'incidenza della povertà relativa viene calcolata sulla base di una soglia convenzionale (linea di povertà) che individua il valore di spesa per consumi al di sotto del quale una famiglia viene definita povera in termini relativi. La soglia di povertà relativa per una famiglia di due componenti è pari alla spesa media mensile per persona nel Paese: nel 2017 è risultata di 1.085,22 euro (+2,2% rispetto al valore della soglia nel 2016, quando era pari a 1.061,50 euro). Pertanto, le famiglie di due persone che hanno una spesa mensile pari o inferiore a tale valore vengono classificate come povere. Per famiglie di ampiezza diversa il valore della linea si ottiene applicando un'opportuna scala di equivalenza che tiene conto delle economie di scala realizzabili all'aumentare del numero di componenti.

Rispetto alle caratteristiche familiari si evidenzia come la povertà relativa sia aumentata per molti sottogruppi di popolazione, anche per quelli che, tradizionalmente, presentano una diffusione del fenomeno molto contenuta. Trend contrastanti si osservano, infatti, solo per le coppie con tre o più figli, così come tra le persone anziane l'incidenza è aumentata dal 5,2% al 7,6%.

● **GRAFICO 38** ● Incidenza della povertà relativa per componenti e tipologia familiare, 2016-2017 (%)



Fonte: Istat, 2018

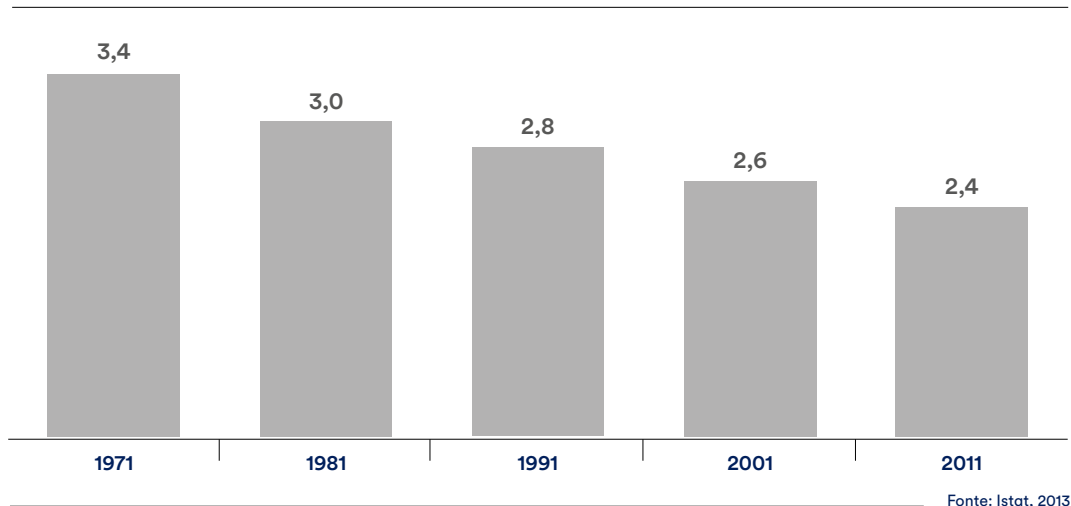
## ● 02.5 ● La vulnerabilità familiare

Nonostante l'ampiezza estremamente rilevante del fenomeno, limitare l'analisi a una stima della povertà relativa non consentirebbe di apprezzare l'impatto dei profondi mutamenti intervenuti nel tessuto sociale e, in particolare, nella composizione delle famiglie, con nuclei familiari sempre più contenuti per effetto di molteplici fattori quali la riduzione nel tasso di natalità, l'allungamento delle aspettative di vita, l'instabilità dei rapporti di coppia.

Secondo i dati censuari, la dimensione media delle famiglie è passata dai 3,4 componenti del 1971 ai 2,4 del 2011. In questo contesto, si registra un significativo incremento delle famiglie unipersonali, che hanno raggiunto un'incidenza sul totale pari al 31,2%, con un incremento di 6,3 p.p. rispetto al censimento 2001. Il 48,7% delle persone che vivono sole sono anziani di 65 anni e più (l'11,1% ha più di 85 anni). Cresce, inoltre, il numero delle famiglie composte da un solo genitore con figli, che hanno superato gli 1,5 milioni, con un aumento del 47% rispetto al 2006-2007 e con una numerosità pari a 3,7 milioni di persone.

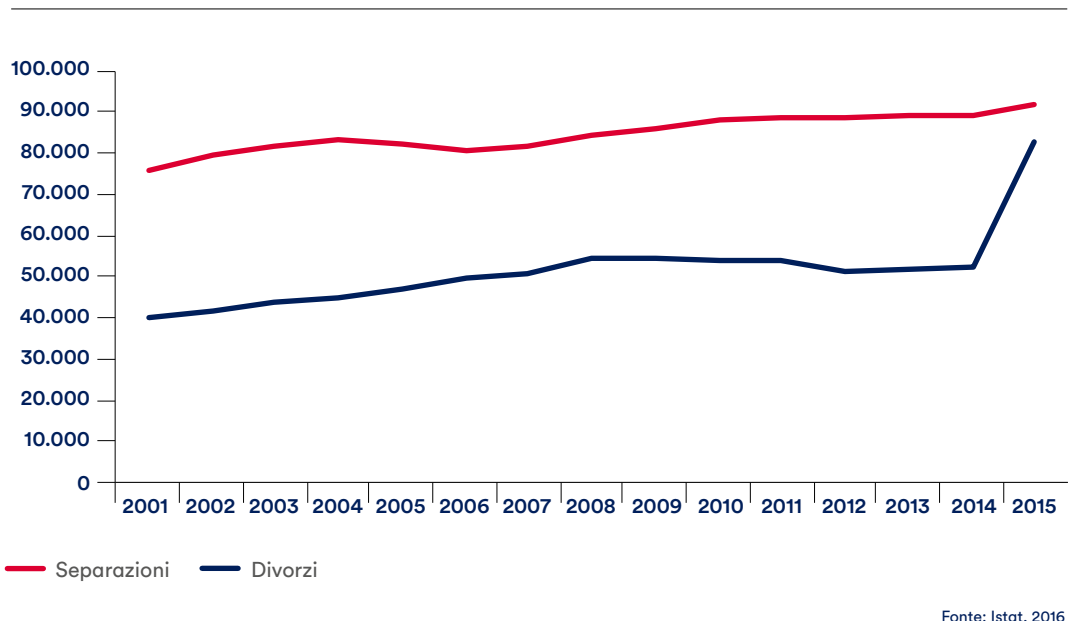
Tra le rilevazioni intra-censuarie crescono le famiglie unipersonali

● GRAFICO 39 ● Dimensione media delle famiglie, 1971-2011 (n.)



A questi fattori si aggiunge un ulteriore elemento di vulnerabilità, rappresentato dal peso di separazioni e divorzi che, nel corso degli ultimi dieci anni sono cresciuti a un tasso medio rispettivamente pari all'1,4% e al 5,3%<sup>5</sup>.

● GRAFICO 40 ● Separazioni e divorzi in Italia, 2001-2015 (n.)



(5) L'introduzione della legge 55/2015 (c.d. Divorzio Breve) ha ridotto a 6 o 12 mesi (a seconda dei casi) il tempo di separazione necessario per poter chiedere il divorzio. Tale circostanza giustifica l'andamento riscontrato tra il 2014 e il 2015.

## 02.5.1 L'immigrazione

In un contesto sociale come quello italiano, caratterizzato da uno scarso dinamismo, i flussi migratori rappresentano una componente molto forte di potenziale domanda abitativa. In questo contesto, peraltro, giova ricordare come la disponibilità di una casa dignitosa costituisca un elemento fondamentale di un auspicabile processo di inclusione sociale che consenta di scongiurare fenomeni di degrado urbano, sfruttamento e sovraffollamento.

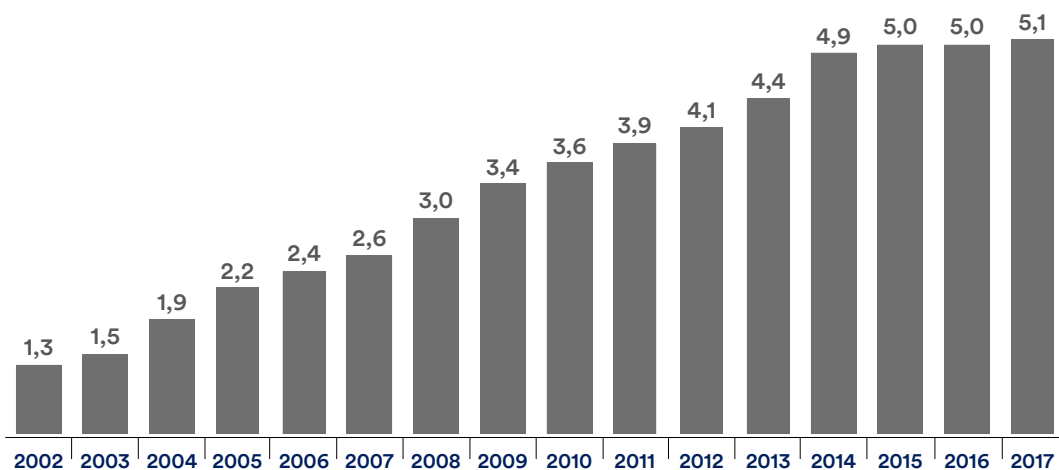
Sono 5 milioni  
gli stranieri  
residenti in Italia

Nel corso degli ultimi quindici anni gli stranieri residenti in Italia sono cresciuti del 276% circa, passando da 1,3 a 5 milioni di individui, con un'incidenza pari all'8,4% sulla popolazione nazionale.

La quota di popolazione straniera è più elevata in tutto il Centro-Nord (rispettivamente 10,6% e 10,4% nel Nord-Est e nel Nord-Ovest e 10,7% nel Centro), mentre risulta decisamente contenuta nel Sud (4,3%) e nelle Isole (3,6%).

Come precedentemente evidenziato, a differenza dei cittadini italiani, gli immigrati nel nostro Paese vivono prevalentemente in affitto: nel 2016, il 64,7% contro il 19,1% con una casa di proprietà.

### ● GRAFICO 41 ● Popolazione straniera residente in Italia, 2002-2017 (Mln)

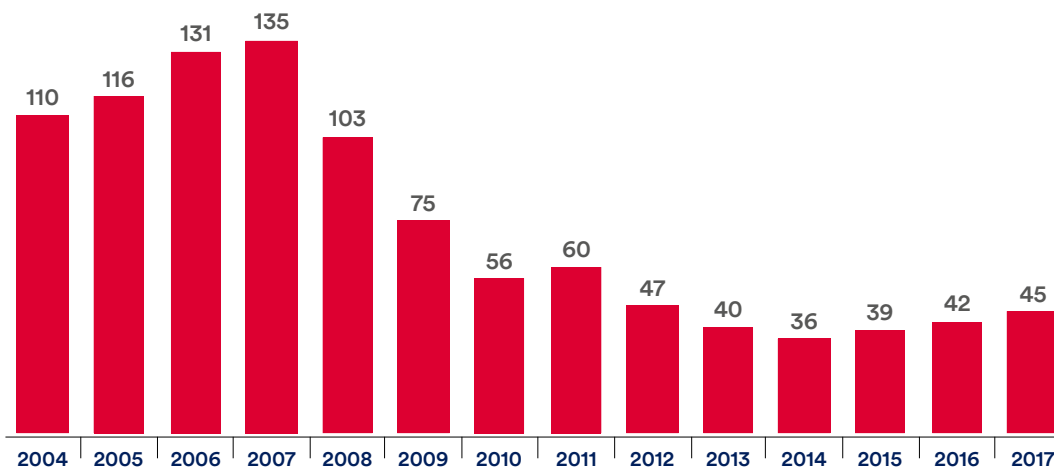


Fonte: Istat, 2018

In questo quadro, tuttavia, la popolazione straniera evidenzia una forte tensione al miglioramento. Secondo le rilevazioni effettuate da Scenari Immobiliari, infatti, negli ultimi dieci anni, sono state concluse oltre 800 mila compravendite di immobili che hanno visto coinvolto un lavoratore straniero immigrato, ma con un trend in fase calante a partire dal 2009. In analogia all'andamento registrato dal comparto nel suo complesso, le transazioni hanno sperimentato una significativa espansione nel periodo 2004-2007, con un tasso di incremento medio annuo del 7,1%, per poi registrare una significativa battuta d'arresto nel triennio successivo (-25,4% su base annua). Tra il 2010 e il 2012 i valori si sono attestati in un intervallo tra le 47 mila e le 60 mila compravendite, mantenendo in ogni caso un'incidenza significativa sul totale (10,5% nel 2012 vs 16,5% nel 2007). Nel 2015, dopo tre anni di calo costante, si è registrato un aumento dell'8,3%, che è proseguito nel 2016 con un ulteriore aumento del 7,7%, che si traduce in 42 mila transazioni e un fatturato totale vicino ai 3,7 miliardi di euro. Secondo le stime per il 2017, si attende un'ulteriore crescita del 7,1%, pari a circa 45 mila transazioni.

Nel 2017 le  
transazioni  
immobiliari  
concluse  
da stranieri  
crescono del 7,1%

• **GRAFICO 42** • Compravendite di immobili a uso residenziale effettuate da stranieri, 2004-2017 ('000)



Fonte: Scenari Immobiliari, 2017

### 02.5.2 I giovani

I giovani italiani sono ancora incerti sulla loro autonomia economica e abitativa, insicurezza che diventa ancora più marcata nel caso delle grandi città metropolitane. Nonostante queste difficoltà, essi presentano un alto grado di istruzione e di internazionalizzazione, ma non riescono a integrarsi nel mondo del lavoro.

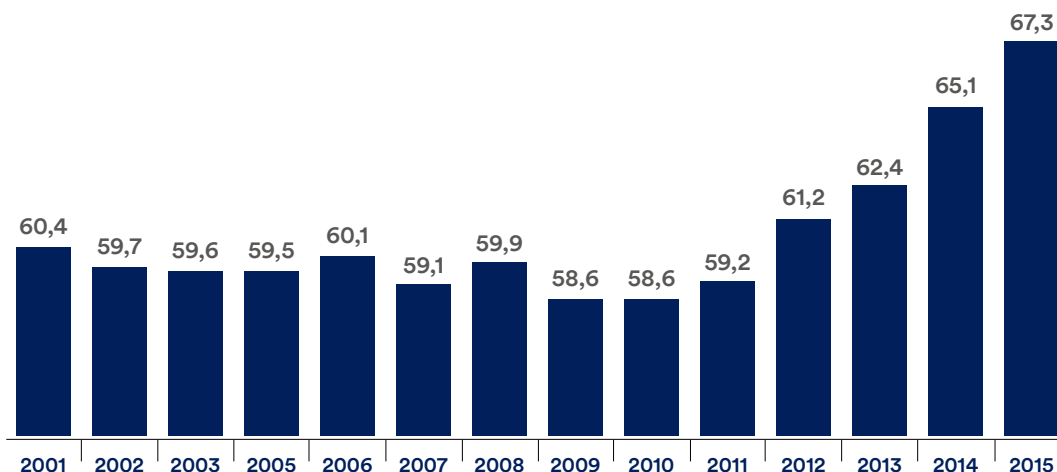
Il tasso di occupazione dei giovani tra i 25 e 34 anni è passato dal 70% del periodo 2005-2008 al 60% del 2013-2015, con un inasprimento del livello di precarietà e retribuzioni più basse. Il confronto internazionale evidenzia come l'Italia si posizioni 20 p.p. sotto la Germania e i Paesi Bassi. Inoltre, in Italia come è noto, la popolazione ha un'età media più alta con i giovani tra i 20 e 34 anni che rappresentano solo il 16,4% del totale, percentuale tra le più basse d'Europa.

I Millennial vivono così in un paradosso, dovendosi spostare presso le città metropolitane – fulcro della nuova economia dei servizi – che richiamano lavoratori molto formati, ma che riescono a offrire soltanto lavori non altamente qualificati caratterizzati da una bassa retribuzione. Dal punto di vista del mercato abitativo questo spostamento massiccio, produce uno squilibrio tra la domanda e l'offerta di alloggi in locazione, che porta i canoni sempre più in alto e non in linea con i redditi dei soggetti interessati, avviandoli a una precarietà elevata uscendo dalla famiglia di appartenenza.

I trasferimenti verso le grandi città producono squilibri tra la domanda e l'offerta di abitazioni in affitto

Dopo quasi un decennio caratterizzato da un trend sostanzialmente decrescente (con l'eccezione del 2006 e del 2008), il numero di giovani tra i 18 e i 34 anni che convivono ancora con i genitori è cresciuto nel biennio 2011-2012, arrivando al 61,2% (con un incremento di 2,6 p.p. per un totale di circa 7 milioni di persone). Nel 2015 questa percentuale arriva al 67,3%, con un incremento di 5 p.p. rispetto al 2013. Precisamente, gli under 35 non sposati e che condividono lo stesso tetto con i genitori sono il 62,5% del totale, in parte studenti (35,5%), disoccupati (29,7%), ma anche occupati (31,8%). Guardando alla fascia 30-34 anni, oltre la metà ha un posto di lavoro (55,3%), mentre tra i 25 e i 29 anni risulta essere occupato soltanto il 46,5%. Nei più giovani, la fetta più ampia è costituita da studenti (il 43,1% dei 20-24enni e il 76,8% dei 18-19enni). I maschi infine, con il 68,2% del totale tra i 18 e i 34 anni, sono i più restii a staccarsi dai genitori, contro il 56,5% delle femmine.

● **GRAFICO 43** ● **Giovani tra i 18 e i 34 anni che convivono con i genitori, 2001-2015 (%)**

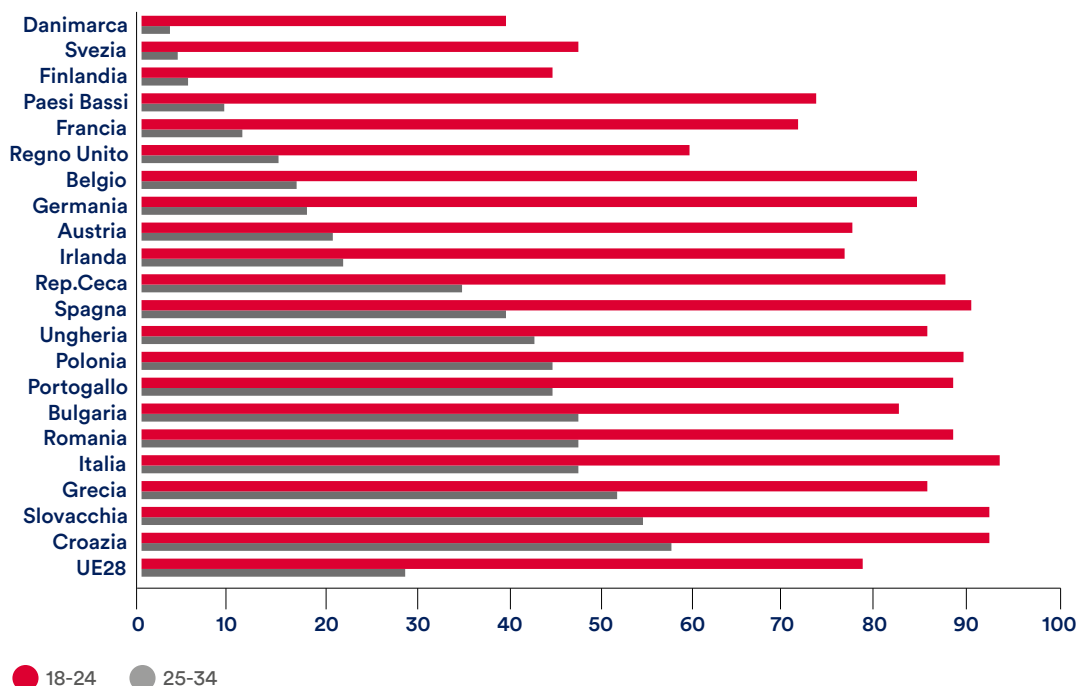


Fonte: Istat, 2016

In Europa quasi la metà dei giovani 25-34 vive ancora con i genitori

Tale tendenza è ancora più marcata a livello europeo, dove la fascia tra i 25 e i 34 anni, (ovvero quella in cui sono terminati gli studi universitari e dovrebbe incominciare la vita lavorativa) ha una percentuale di giovani che risiede ancora con i genitori pari al 48,4% (era al 44% nel 2011), quasi 20 p.p. in più rispetto alla media europea (28,9%). Per quanto riguarda la fascia più giovane (18-24 anni), i ragazzi che vivono a casa sono il 92,6% del totale (78,9% in UE).

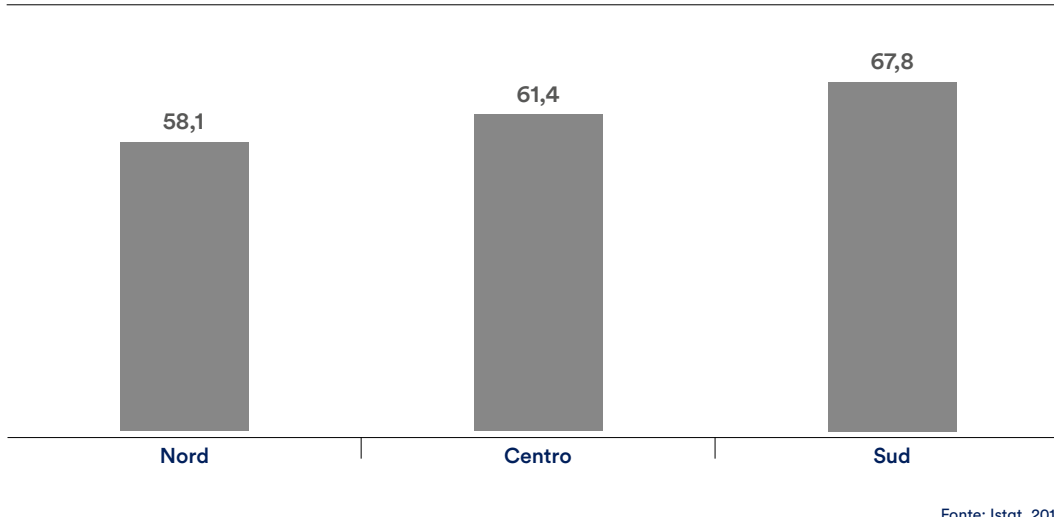
● **GRAFICO 44** ● **Giovani che convivono con i genitori nei Paesi europei, 2014 (%)**



Fonte: Censis, 2016

Vi sono forti differenze nei percorsi di uscita dalla famiglia di origine sul territorio nazionale: nel 2015, la percentuale più alta si rileva nel Mezzogiorno (67,8%), seguito dal Centro (61,4%) e dal Nord (58,1%).

● **GRAFICO 45** ● **Giovani tra i 18 e i 34 anni che convivono con i genitori per area geografica, 2015 (%)**



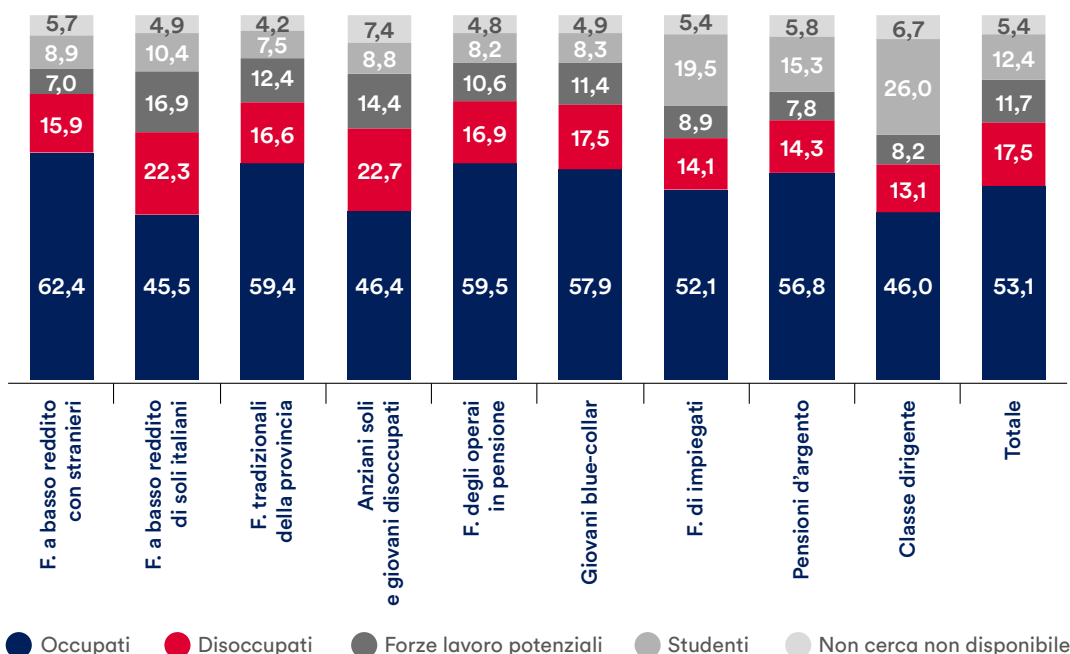
Per capire quanto il contesto familiare influisca sulla condizione occupazionale dei più giovani e sul loro investimento in formazione, l'Istat ha condotto un'analisi sul sottoinsieme di giovani di età compresa tra i 15 e i 34 anni che vivono ancora nella famiglia di origine, e che corrispondono a 8,6 milioni di individui, il 68,1% di quella classe d'età. A riguardo, l'Istat distingue tra due classi di età: i giovani fino a 24 anni, spesso ancora inseriti nei percorsi di istruzione, e quelli tra i 25 e i 34 anni, dove le traiettorie abitative si differenziano maggiormente. I figli tra 15 e 24 anni sono presenti soprattutto nelle famiglie a basso reddito con stranieri, in quelle a basso reddito di soli italiani e nelle famiglie di impiegati, mentre l'incidenza dei figli di età compresa tra i 25 e i 34 anni è più elevata nelle famiglie degli operai in pensione, di anziani soli e giovani disoccupati e delle pensioni d'argento.

Il gruppo della classe dirigente è l'unico nel quale oltre un quarto dei giovani tra i 25 e i 34 anni risulti ancora inserito in un percorso formativo, al fine di conseguire titoli di studio più elevati da spendere sul mercato del lavoro. È proprio tra i giovani di età compresa tra i 25 e i 34 anni che diventano più evidenti le differenti possibilità di entrare nel mondo del lavoro dovute all'estrazione sociale della famiglia: nel complesso, circa il 30% vorrebbe lavorare e cerca lavoro in modo più o meno attivo (o è disoccupato o è forza lavoro potenziale), ma la quota varia da un minimo del 21,3% dei giovani che fanno parte di una famiglia della classe dirigente fino ad arrivare al 39,2% dei giovani che appartengono alle famiglie a basso reddito di soli italiani.

La condizione occupazionale dei giovani è influenzata dal contesto familiare di appartenenza



● **GRAFICO 46** ● **Giovani tra i 25 e i 34 anni che convivono con i genitori per condizione occupazionale e gruppo sociale, 2016 (%)**



Fonte: Istat, 2017

Nella scelta di dove abitare inoltre, un criterio fondamentale è l'accessibilità dell'immobile rispetto al luogo di studio/lavoro, che deve essere preferibilmente situato anche in zone della città socialmente popolari.

La casa diventa un servizio di un nuovo modo di vivere

In questo contesto, il mito della casa come bene rifugio sembra venir meno a favore del concetto di bene condiviso: la casa infatti, viene vista come un servizio finalizzato a una vita maggiormente flessibile e incerta. L'affitto così, non rappresenta più un'opzione, bensì un obbligo, in risposta alle notevoli difficoltà nell'accesso al comparto immobiliare da parte dei giovani, dovute sia dalle difficoltà nel trovare lavoro, sia dall'assenza di agevolazioni e strumenti a loro destinati.

● **Tabella 4** ● **La visione dei giovani sulla casa: breve e lungo termine**

<b>Il significato della casa</b>	Presente	La casa è un servizio e deve rispondere a criteri di flessibilità
	Futuro	La casa è uno strumento di realizzazione personale e di un progetto stabile
<b>I criteri di scelta di una casa</b>	Presente	Piccola, sostenibile, in una posizione centrale e in un contesto "vivo"
	Futuro	Buona qualità, spaziosa e piena di servizi
<b>Il titolo di godimento</b>	Presente	Affitto, anche in convivenza
	Futuro	Proprietà

Fonte: Nomisma, 2017

**02.5.3** **Gli studenti universitari fuori sede**

Al contrario dei giovani che fermano i loro studi all'istruzione superiore – e quindi che riescono ad accorciare i tempi nel diventare "abitativamente" autonomi – quelli che decidono di proseguire nella loro formazione possono essere suddivisi in studenti fuori sede e studenti in sede.

In un contesto che spinge alla mobilità territoriale per effetto della crescita di facoltà universitarie a numero chiuso, la scarsità di alloggi da un lato e il proliferare di un mercato in nero degli affitti dall'altro, può pregiudicare la possibilità di iscrizione per alcuni studenti a determinati corsi di laurea. Gli studenti fuori sede, quindi, sono caratterizzati da un problema specifico in termini di fabbisogno abitativo (dovuto anche alle risorse economiche insufficienti), anche se hanno la possibilità di sperimentare l'autonomia abitativa molti anni prima dei loro colleghi in sede. Secondo i dati resi disponibili dal MIUR e dall'Istat<sup>6</sup>, a fronte di un popolazione studentesca di quasi 1,69 milioni, oltre 845 mila risultano fuori sede, con una dotazione complessiva di alloggi pubblici – o comunque regolati – di poco inferiore ai 65 mila posti letto.

La metà degli studenti è fuori sede

Analizzando i dati Nomisma, circa la metà delle residenze italiane per studenti ha una ricettività compresa tra 30 e 100 posti letto, mentre solo il 18% dispone di 100-200 alloggi. Solo l'11% ha una disponibilità superiore ai 200 posti letto. Tra queste ultime strutture risultano il Campus X di Roma (con 1.500 alloggi), lo Studentato San Bartolomeo di Trento (con 830 alloggi) e il Campus Praticelli di Pisa (con 816 alloggi).

Nel nostro Paese inoltre, si stima una mancanza complessiva di 75 mila posti per arrivare alla media europea dove, nel decennio 2008-2017, gli investimenti totali in student housing sono passati da 720 milioni a 7,3 miliardi di euro. Guardando a questi dati, occorrerebbe effettuare investimenti per oltre 4 miliardi di euro nel tentativo di adeguare l'offerta nazionale alla media europea.

Nell'ultimo decennio gli investimenti in student housing si sono decuplicati

## ● FOCUS ●

### LO STUDENT HOUSING IN ITALIA

Oggi, l'offerta abitativa rivolta a studenti universitari comprende le residenze degli organismi regionali per il diritto allo studio (Dsu), i posti letto gestiti direttamente dagli atenei, dai collegi statali e da quelli privati legalmente riconosciuti. In questo contesto, un ruolo centrale è giocato dal MIUR che gestisce oltre il 60% dei posti letto disponibili.

Con riferimento alle prospettive di sviluppo del settore appaiono di particolare rilievo alcune iniziative portate avanti da operatori internazionali, che guardano al mercato italiano con particolare interesse. Tra queste si segnalano:

- “The Student Hotel”, gruppo olandese che ha avviato due cantieri ed è in attesa di sviluppi riguardanti la destinazione d'uso degli spazi;
- Il Gruppo Hines, attualmente in trattativa per acquisire alcune aree nel territorio milanese con l'intento di realizzare 5 mila posti letto.

Queste esperienze si affiancano all'operatività di Fabrica SGR, il principale gestore di investimenti nel settore dello student housing in Italia, che ha in portafoglio interventi per un totale di 4.500 posti letto. Il progetto ad oggi più significativo è il Campus X – Tor Vergata a Roma, che rappresenta una delle più grandi student house a livello europeo.

In tale contesto, appare opportuno sottolineare come questo specifico segmento del mercato immobiliare presenti opportunità particolarmente rilevanti in termini di rigenerazione urbana e riuso di spazi altrimenti abbandonati, contribuendo in modo significativo a quell'opera di riqualificazione indispensabile per mettere in sicurezza il patrimonio immobiliare nazionale.

(6) Studenti e bacini universitari, Istat, 2016.

• **Tabella 5** • Recenti iniziative di riqualificazione urbana nel segmento dello student housing

Comune	Investitore	Recupero edificio
Milano	Fondo FIL Investire SGR	Pensionato dismesso
Bologna	The Student Hotel	Ex Immobile Telecom
Bologna	Fondo Erasmo (Fabrica SGR - CDPI Sgr/INPS)	Ex Ferrhotel FS
Firenze	The Student Hotel	Ex Palazzo delle Ferrovie
Venezia	Fondo Erasmo (Fabrica SGR - CDPI Sgr/INPS)	Complesso Santa Marta

Fonte: Nomisma, 2017

In conclusione, con il trasferimento in un'altra città (soprattutto verso nord), i giovani iniziano a confrontarsi con un mercato degli affitti poco trasparente, ad alto costo, qualitativamente scadente (a causa del sovraffollamento e di abitazioni fatiscenti), soprattutto nelle aree metropolitane di Roma e Milano.

#### 02.5.4 La mobilità abitativa per motivi di lavoro

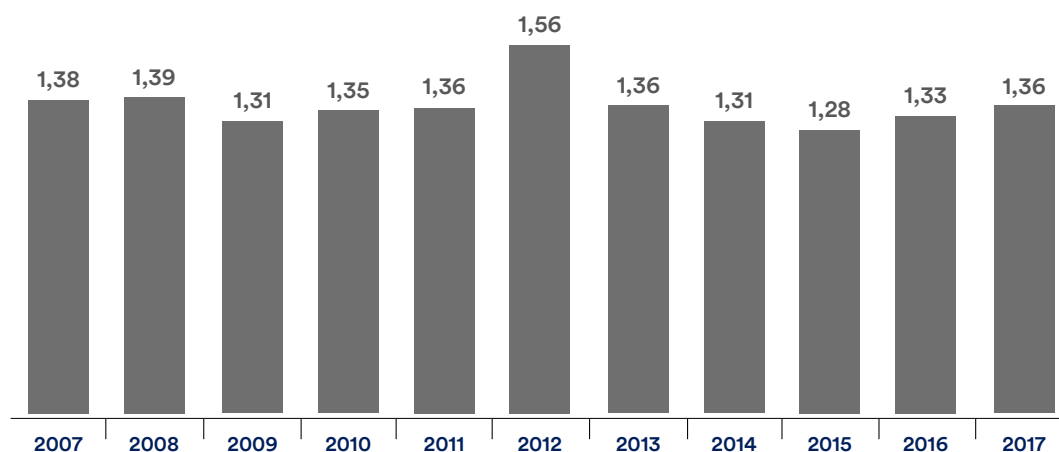
Secondo le rilevazioni effettuate dall'Istat sulle iscrizioni e le cancellazioni anagrafiche, il movimento migratorio interno ha ripreso vigore in Italia a partire dalla metà degli anni '90, a seguito di un periodo sostanzialmente piatto.

La destinazione dei flussi migratori è variabile e dipende da molti fattori. In generale, uno spostamento ha luogo in primis per motivi lavorativi, ma può essere utile anche per realizzare il ricongiungimento familiare.

Nel 2017, sono 1,36 milioni i trasferimenti di residenza nell'ambito dei confini nazionali (nel 76% dei casi tali trasferimenti avvengono tra Comuni della stessa Regione). Tale valore, in linea con la tendenza degli ultimi anni (fa eccezione solo il 2012, con un picco di 1,56 milioni), è in rialzo di 30 mila unità rispetto all'anno precedente (+2,2%), ritornando ai livelli del 2013. All'aumento dei trasferimenti di residenza interni contribuiscono anche i cittadini stranieri con 292 mila unità, circa l'11% in più rispetto al 2016.

Nel 2017 la mobilità lavorativa è aumentata del 2,2%

• **GRAFICO 47** • Trasferimenti di residenza tra Comuni italiani, 2007-2017 (Mln)



Fonte: Istat, 2018

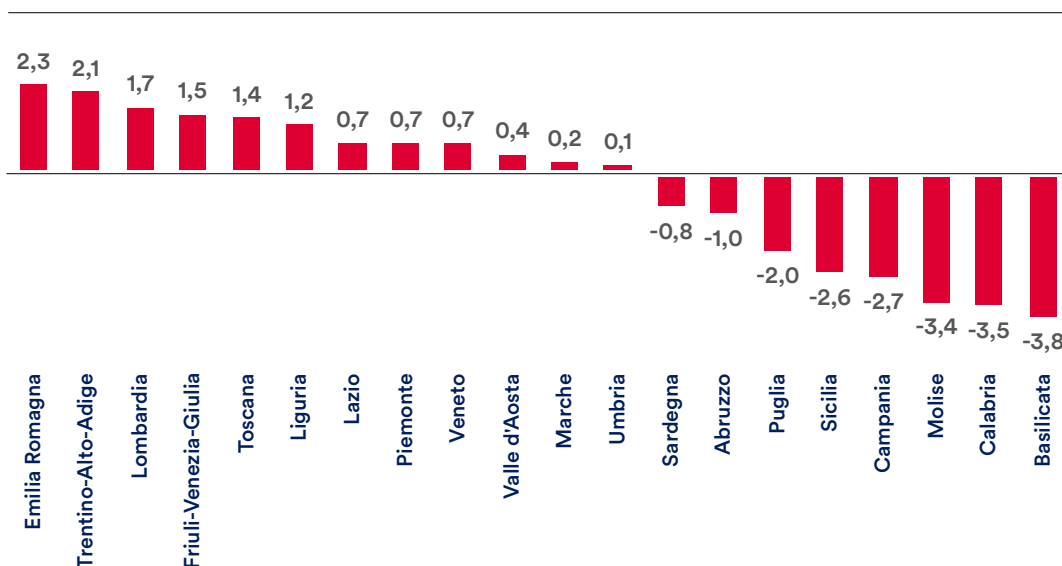
Gli spostamenti di breve e medio raggio (intra-provinciali e intra-regionali) rappresentano ancora la tipologia di trasferimento lavorativo principale (75,6% del totale). Rispetto agli ultimi anni non si evidenziano sostanziali differenze di composizione fra trasferimenti a breve-medio o a lungo raggio (inter-regionali), rappresentando questi ultimi quasi un quarto del totale (24,2%).

Complessivamente, i trasferimenti più importanti si rilevano - come tradizione - in corrispondenza delle direttrici Sud-Nord, in particolar modo da alcune Regioni del Mezzogiorno (Campania, Calabria e Basilicata) verso la Lombardia, il Trentino-Alto-Adige, l'Emilia Romagna e la Toscana.

Rispetto alla rilevazione precedente (2015), L'Emilia-Romagna (+2,3 per mille) è la Regione più attrattiva seguita da Trentino-Alto-Adige (+2,1 per mille), Lombardia (+1,7 per mille), Friuli-Venezia-Giulia (+1,5 per mille) e Toscana (+1,4 per mille). Al contrario risultano più contenuti i tassi migratori netti in altre Regioni importanti dal punto di vista dell'ammontare di popolazione come Lazio, Piemonte e Veneto (+0,7 per mille). Nelle Regioni del Mezzogiorno si osserva un saldo negativo con valori elevati in Basilicata (-3,8 per mille), Calabria (-3,5 per mille) e Molise (-3,4 per mille).

La maggior parte degli spostamenti avviene da Sud a Nord

● GRAFICO 48 ● Saldi migratori interregionali per Regione, 2016 (valori per 1.000 abitanti)



Fonte: Istat, 2017

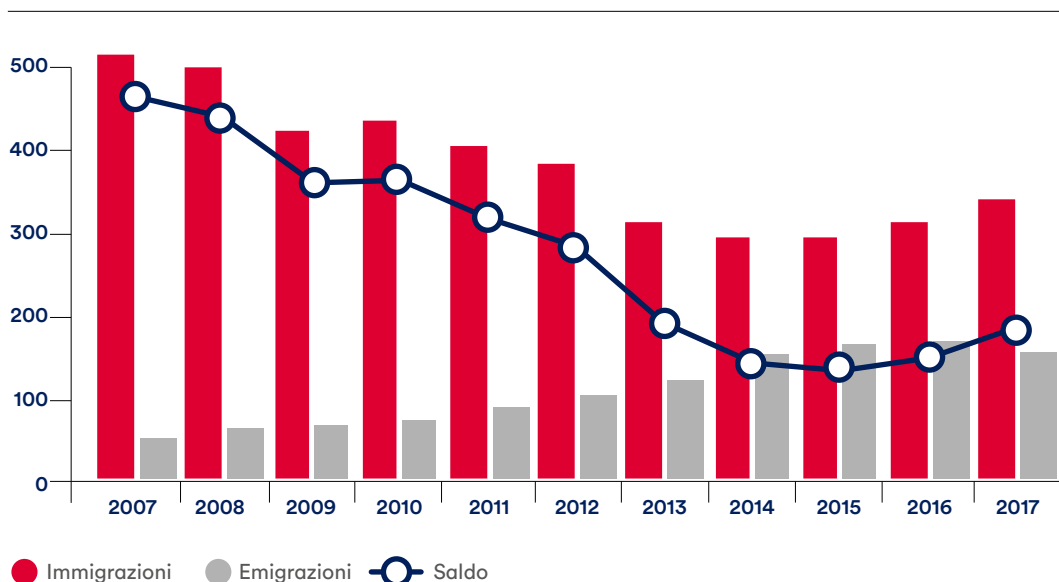
Nell'ambito delle nuove migrazioni interne nel 2016, si registrano spostamenti consistenti di cittadini stranieri sul territorio nazionale, anche se in diminuzione negli ultimi periodi (dalle 279 mila unità nel 2012 alle 202 mila unità nel 2015).

Nel 2017 il saldo migratorio netto con l'estero continua a crescere (40 mila unità in più), raggiungendo quota 184 mila (+26,9% rispetto al 2016) per effetto del maggiore aumento delle immigrazioni rispetto alle emigrazioni. Le immigrazioni ammontano a quasi 337 mila (+12% rispetto al 2016) e nove volte su dieci riguardano cittadini stranieri. Le emigrazioni, pari a 153 mila unità, risultano in diminuzione (-2,6% sul 2016), e sono in larga parte riconducibili alla cancellazione di cittadini italiani (112 mila unità).

In crescita  
i laureati che  
lasciano il Paese

Con riferimento agli ultimi dati disponibili (2016), gli emigrati di cittadinanza italiana nati all'estero ammontano a circa 28 mila (+19% rispetto all'anno precedente): il 50% torna nel Paese di nascita, il 43% emigra in un Paese dell'Unione Europea, il restante 7% si dirige verso un Paese terzo extra-UE. In aumento i laureati italiani che lasciano il Paese, sono quasi 25 mila nel 2016 (+9% sul 2015) anche se tra chi emigra restano più numerosi quelli con un titolo di studio medio-basso (56 mila, +11% sul 2015).

● **GRAFICO 49** ● Immigrazioni, emigrazioni e saldo migratorio, 2007-2017, ('000)



Fonte: Istat, 2018

La rigidità  
del mercato  
immobiliare si  
scontra con la  
flessibilità di  
quello lavorativo

Nonostante il trend sia in leggero aumento, l'Italia si caratterizza per un grado di mobilità geografica mediamente basso (nel 2016, la job-to-job mobility<sup>7</sup> in Italia era pari al 4%, contro una media europea del 7%). È evidente come la questione abitativa rappresenti un nodo cruciale per i lavoratori che sono in mobilità geografica. La disponibilità di alloggi per chi si trasferisce per motivi di lavoro, è un fattore essenziale per innestare gli elementi di flessibilità e di dinamismo che oggi sono necessari nel mercato del lavoro su base nazionale. La bassa percentuale di case in affitto - che caratterizza l'Italia rispetto alla gran parte dei Paesi europei - così come la forte differenza nel prezzo di vendita delle abitazioni nelle diverse zone del Paese, rappresentano gravi elementi di rigidità rispetto al maggior grado di duttilità sempre più richiesto nel mercato del lavoro.

(7) La job-to-job mobility a livello europeo, è definita come il movimento di individui tra un lavoro e l'altro, e da un anno all'altro.

## ● 02.6 ● Considerazioni finali

Dall'analisi condotta con riferimento alla condizione abitativa e alle domande sociali dell'abitare emerge un quadro estremamente articolato e frammentario. Se l'Italia, infatti, conferma anche in tempo di crisi una netta predisposizione per la proprietà degli immobili, il protrarsi della fase negativa del ciclo economico determina una significativa tensione nel mercato residenziale. Un numero crescente di famiglie, infatti, esprime sintomi di un disagio che si va rafforzando nel tempo. In un contesto che vede inasprirsi la disuguaglianza nella distribuzione della ricchezza, è sempre più consistente la quota di popolazione esposta al rischio di subire un severo peggioramento delle proprie condizioni di vita e che percepisce come eccessivamente onerose le spese legate alla casa (non solo di proprietà, ma anche in affitto).

Di fatto, le tendenze in atto a livello socio-economico stanno mutando profondamente il profilo della domanda abitativa. La contrazione del reddito disponibile da un lato, l'emergere di nuove categorie sociali – con la crescita dell'incidenza di anziani, famiglie mononucleari o monogenitore, immigrati – dall'altro, determinano nuove richieste che necessiterebbero un tempestivo adeguamento dell'offerta.

Il mercato immobiliare italiano, di converso, si caratterizza per un elevato grado di rigidità. La scarsa liquidità del segmento degli affitti, ma anche la perduta capacità dei prezzi di rappresentare il punto di incontro tra dinamiche di domanda e offerta, rischiano di aprire una frattura profonda tra i fabbisogni espressi dalla società e la reale possibilità di trovare una risposta adeguata.

In questo contesto, la questione abitativa segna in misura crescente il volto delle città. A causa dell'onerosità dei costi delle abitazioni si rileva, infatti, un sensibile movimento centrifugo della popolazione verso i Comuni localizzati nelle corone delle grandi aree urbane (come Roma e Milano). Spostamenti che generano nuovi problemi, con un forte aumento di city user e un carico sempre più forte che grava sulle infrastrutture della mobilità, così come sulle infrastrutture sociali dei Comuni di cintura.

Tutto questo a fronte di un rilevante patrimonio urbano abitativo "sommerso" inutilizzato o utilizzato tramite affitti in nero, e di una disponibilità potenziale di nuovi alloggi derivante dalla trasformazione e dal risanamento di immobili già esistenti, incominciando da quelli di proprietà pubblica, altrimenti destinati a divenire luoghi di degrado urbano. Se le grandi aree metropolitane del centro nord sono più colpite dall'emergenza casa, la situazione di tensione abitativa è vissuta, in modo diffuso, anche nei Comuni di dimensioni medie. Per le aree metropolitane, il tema dell'emergenza abitativa si coniuga con la questione della qualità dell'abitare, intesa come qualità della produzione edilizia e come integrazione tra politiche abitative e governo degli spazi urbani in termini di servizi, mobilità, equilibrio ambientale ed energetico. Risulta evidente come la possibilità di accedere o meno ad affitti a costi accessibili rappresenti, per una città, un fattore dirimente in termini di dinamismo e competitività.

Da questo quadro emerge, di fatto, la profonda necessità di ripensare il mercato residenziale nel suo complesso, innestando un autentico mutamento di paradigma all'interno del quale il bene casa recuperi un ruolo funzionale di sviluppo della società.

# 03

## Le nuove dimensioni dell'abitare

La proposta abitativa deve evolversi per garantire sia standard elevati, sia elementi di flessibilità in grado di intercettare i nuovi bisogni della società migliorando l'accessibilità abitativa delle famiglie

I mutamenti sociali e le tendenze demografiche fin qui delineati evidenziano come, nel corso degli ultimi anni, la domanda abitativa si sia evoluta e modificata. L'impatto della crisi economico-finanziaria sulla capacità di spesa delle famiglie, i flussi migratori nazionali e sovranazionali, il progressivo invecchiamento della popolazione e la maggiore flessibilità richiesta dal mercato del lavoro, sono solo alcuni dei fattori che hanno inciso in misura profonda sulle modalità di ricerca di un alloggio e, più in generale, sulle valutazioni che oggi ruotano intorno al bene-casa.

A fronte di questi progressivi mutamenti, l'offerta immobiliare si è caratterizzata per un'elevata resistenza al cambiamento, non solo in termini quantitativi, ma anche dal punto di vista qualitativo. Se da un lato, infatti, i prezzi delle compravendite residenziali hanno mostrato una significativa rigidità e un considerevole lag temporale – nel periodo 2008-2013, a fronte di una contrazione nelle transazioni del 41%, le quotazioni hanno registrato un calo del 16% – dall'altro le caratteristiche dello stock immobiliare presente sul mercato sono rimaste sostanzialmente ancorate a una concezione ormai obsoleta, secondo cui il valore di un immobile era funzione quasi esclusivamente di dimensioni e collocazione nel tessuto urbano.

Solo di recente si è diffusa la consapevolezza che difficilmente il mercato immobiliare potrà tornare a essere quello dei primi anni 2000 e che pertanto è necessario individuare nuovi modelli di sviluppo, capaci di rilanciare il settore nel suo complesso e di trovare risposte innovative a una domanda sempre più segmentata ed eterogenea.

Cambiare il modello di offerta immobiliare in Italia significa, quindi, abbandonare l'idea – seguita per anni – che ogni immobile abbia sempre la possibilità di essere collocato sul mercato, anche in assenza di determinati requisiti. La proposta abitativa deve evolversi, per garantire sia il raggiungimento di standard elevati, sia elementi di flessibilità in grado di intercettare i nuovi bisogni della società. In questo contesto, è possibile individuare alcuni elementi comuni che dovrebbero caratterizzare gli immobili presenti sul mercato:

- efficienza energetica, in materia sia di consumi di energia sia di riscaldamento/raffrescamento, che devono essere sottoposti a certificazione APE (attestato di prestazione energetica);
- riduzione dei costi di gestione e manutenzione, attuabile attraverso una migliore ingegnerizzazione dell'edificio nel suo complesso, a partire dalle singole componenti per arrivare agli impianti e alle strutture, creando la cosiddetta "casa domotica";

La nuova edilizia deve muoversi verso elementi di efficienza e flessibilità

- riduzione dei costi dell'errore, che possono riguardare sia la fase di progettazione, sia quella di costruzione, arrivando poi a quella della manutenzione (ordinaria e straordinaria).

Accanto a questi elementi, legati alla qualità edilizia e alla riqualificazione dello stock immobiliare presente sul territorio, sta emergendo con crescente incisività un nuovo approccio – che prefigura un radicale mutamento di paradigma – secondo cui il luogo in cui vivere non è più un bene, ma un servizio di cui usufruire, con un canone che rappresenti non solo il corrispettivo per il diritto ad abitare, ma anche il prezzo per la fruizione dei servizi accessori di base (fornitura elettrica, idrica, tlc) e di natura maggiormente evoluta (ad esempio i servizi di pulizie, il baby sitting, le consegne a domicilio).

Occorre pertanto un'offerta abitativa capace di integrare servizi differenti nell'immobile stesso, con la tecnologia attualmente disponibile e soprattutto tramite l'implementazione di nuovi strumenti, quali il Building Information Modeling (BIM), in grado di racchiudere in un processo organico tutte le figure necessarie nelle fasi di progettazione, realizzazione, manutenzione e programmazione di una costruzione, attraverso l'utilizzo di un modello informativo riguardante l'intero ciclo di vita di un edificio.

I nuovi alloggi devono dotarsi di strumenti e servizi innovativi

## ● FOCUS ●

### IL BUILDING INFORMATION MODELING

Il Building Information Modeling, ovvero il “Modello di Informazione di un Edificio”, viene definito dal National Institute of Building Science (NIBS) come una *rappresentazione digitale di caratteristiche fisiche e funzionali di un oggetto*. Diventa quindi un contenitore di informazioni sull'edificio in cui inserire sia dati grafici (come i disegni), sia degli specifici attributi (come la trasmittanza termica e l'isolamento acustico) anche relativi al ciclo di vita previsto.

Il BIM è nato dalla volontà di collaborare tra i progettisti, l'interoperabilità dei software, l'integrazione tra i processi e la sostenibilità. Infatti, è un metodo di realizzazione che consente di integrare in un unico modello le informazioni utili di ogni fase della progettazione: quella architettonica, strutturale, impiantistica, energetica e gestionale; in particolare, raccoglie dati circa la localizzazione geografica, la geometria, le proprietà dei materiali, dei componenti, dei sistemi e degli elementi tecnici, le operazioni di manutenzione necessarie e lo smaltimento di fine ciclo.

Questa tecnologia offre molteplici vantaggi tra cui una maggiore efficienza e produttività, meno errori e meno costi, maggiore interoperabilità, massima condivisione delle informazioni, un controllo più puntuale e coerente del progetto in maniera tale da consentire anche una migliore programmazione della manutenzione. Con la Direttiva 2014/24/EU, l'Unione Europea incoraggia fortemente il sistema BIM quale mezzo per accrescere l'efficacia e la trasparenza delle procedure di appalto, sottolineando l'importanza della creazione di nuove metodologie di gestione e verifica dei dati che costituiscono tutto il processo edilizio.

Per quanto riguarda la diffusione della procedura BIM presso gli operatori europei (progettisti e imprese), dai dati diffusi nel 2013 emergono forti differenze a seconda dei Paesi. I Paesi Bassi sono al primo posto con il 51% dei progettisti che già utilizza il BIM, seguiti dal Regno Unito (33%). L'Italia invece, con solo il 10% dei progettisti che già impiegano tali procedure, si colloca nelle ultime posizioni.



### ● 03.1 ● Le dinamiche demografiche e la gestione del suolo urbano

Nei primi anni del nuovo millennio, si è sperimentata una straordinaria crescita demografica, da molti paragonata a quella degli anni Sessanta. Tale fenomeno, è stato supportato da un incremento dei flussi migratori tra i due Censimenti (2001 e 2011), che hanno determinato un saldo positivo di circa 2,6 milioni di residenti.

Tra il 2001 e il 2013, l'incremento della popolazione si è tradotto in circa 315 mila residenti in più all'anno, valori di poco inferiori a quelli del miracolo italiano (in quegli anni i nuovi residenti erano circa 350 mila l'anno). Questa nuova accelerazione nella dinamica demografica ha posto l'attenzione non solo sulla necessità di garantire condizioni abitative dignitose alla maggior parte degli individui, ma anche di trovare soluzioni al progressivo cambiamento della domanda primaria, maggiormente orientata verso le abitazioni in affitto.

Al contrario, nel biennio 2014-2015 l'Italia perde circa 130 mila abitanti, di cui una parte rilevante si concentra al Sud e nelle Isole; infatti, in queste aree territoriali si è assistito a un ingente flusso in uscita, con giovani – e più in generale individui – che si spostano in cerca di un impiego. Nasce così una nuova fase, caratterizzata da alcuni elementi chiave, come l'aumento della popolazione anziana, un peggioramento nel saldo naturale e infine, lo spostamento dalle aree rurali presso le aree urbane in cerca di condizioni di vita migliori.

La terza età  
è in aumento  
mentre le nascite  
diminuiscono

● Tabella 6 ● Popolazione residente e bilancio demografico, 2001-2015 ('000)

POPOLAZIONE RESIDENTE						
	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2001	14.938	10.652	10.889	13.914	6.600	56.993
2011	15.765	11.447	11.600	13.977	6.642	59.431
2015	16.111	11.643	12.068	14.111	6.732	60.665
SALDO NATURALE						
	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2001-2011	-134	-61	-121	139	14	-163
2011-2015	-137	-87	-110	-60	-41	-435
2001-2015	-271	-148	-231	79	-27	-598
SALDO MIGRATORIO						
	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2001-2011	961	857	832	-76	27	2.601
2011-2015	303	200	286	-35	10	764
2001-2015	1.264	1.057	1.118	-111	37	3.365
SALDO PER ALTRI MOTIVI						
	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2001-2011	-	-	-	-	-	-
2011-2015	179	83	291	228	141	922
2001-2015	179	83	291	228	141	922
SALDO TOTALE						
	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2001-2011	827	796	711	63	41	2.438
2011-2015	345	196	467	133	110	1.251
2001-2015	1.172	992	1.178	196	151	3.689

Fonte: CDP su dati Istat-Cresme, 2017

Nel periodo che intercorre tra le due rilevazioni censuarie, il saldo naturale è negativo (163 mila morti in più rispetto ai nuovi nati), concentrato soprattutto nella zona settentrionale e nel Centro. Queste aree, hanno intercettato la maggior parte dei flussi migratori nazionali e sovranazionali (con il Nord che presenta 2,3 milioni di unità in più, mentre il Centro ne registra 1,1 milioni). Al contrario, il Meridione registra un'alta percentuale di flussi migratori in uscita, la cui gran parte è rappresentata da giovani in cerca di lavoro. Lo spostamento dei giovani verso altre aree, incrementa la disparità tra le generazioni, innalzando inevitabilmente sia l'età, sia il tasso di mortalità. Tale misura è evidente soprattutto nei territori meridionali e insulari, dove il saldo naturale passa da positivo (dato censuario Istat) a negativo (dati Cresme) nel quinquennio 2011-2015.

La crisi economica ha portato alla contrapposizione di due flussi migratori fondamentali: da un lato, l'immigrazione dall'estero in netto calo; dall'altro, i flussi in uscita dall'Italia in costante aumento.

Questo fenomeno è chiaramente presente nelle Regioni meridionali e insulari, dove all'emigrazione verso l'estero, si aggiunge anche quella verso le Regioni settentrionali: per dare un'immagine del flusso migratorio italiano si potrebbe sintetizzare che, mentre i giovani del Sud cercano di realizzarsi spostandosi verso il Centro-Nord, quelli del Nord a loro volta, cercano di realizzarsi emigrando all'estero.

Anche gli stranieri residenti in Italia, spinti dalla crescita di inizio millennio, vanno a concentrarsi nelle Regioni del Nord e del Centro, dove ormai raggiungono e superano il 10% della popolazione totale, nonostante i flussi in entrata risultino essere in diminuzione. Di pari passo con la ripresa demografica legata all'incidenza dei flussi migratori, una nuova tipologia di residenti esprime una domanda abitativa di tipo sociale, a cui anche l'edilizia privata può dar riscontro. La risposta, è una forte incidenza di edifici mono e bifamiliari, che vanno sia a segnare profondamente il consumo di suolo, sia a determinare alcuni caratteri principali della *metropolizzazione* moderna: il fenomeno dell'urban sprawl e della dispersione abitativa a bassa densità (dove abita circa il 30% della popolazione, con costi collettivi, ambientali e sociali sempre meno sostenibili), che implica anche l'utilizzo di una quota pari al 40% circa dei suoli agricoli e naturali per opere destinate alla mobilità urbana.

Di fronte all'intensità di questi fenomeni, diventa sempre più urgente attivare strategie in grado non solo di frenare in maniera efficace un uso inconsapevole del suolo, ma anche di sostenere progetti di rigenerazione e riqualificazione delle città già edificate. Negli ultimi anni, sono state promosse iniziative – nazionali e regionali – accomunate dall'obiettivo di consumo zero del suolo, fissato a livello Comunitario per il 2050.

Una di queste iniziative, è il disegno di legge A.C. 2039 (A.S. 2383) sul *contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato*, che rappresenta un passaggio fondamentale per creare uniformità giuridica su tutto il territorio nazionale, dato che in materia di governo del territorio, Stato e Regioni hanno potestà legislativa concorrente.

L'urban sprawl e il consumo di suolo urbano sono una diretta conseguenza dei trasferimenti sul territorio

## IL DISEGNO DI LEGGE SUL CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO

Con il disegno di legge A.C. 2039 (A.S. 2383) sul *contenimento del consumo del suolo e riuso del suolo edificato*, i temi del consumo di suolo, del suo riuso una volta edificato e della valorizzazione delle aree agricole, arrivano finalmente all'attenzione del legislatore nazionale. Grazie alla spinta dettata da una maggiore consapevolezza nel mondo scientifico e nell'opinione pubblica riguardo i limiti evidenti del modello di sviluppo in essere, il progetto di legge si pone il problema delle risorse scarse a livello ambientale e territoriale.

Il disegno di legge in questione, prende spunto dagli orientamenti della Commissione Europea per limitare, mitigare e compensare l'impermeabilizzazione del suolo, considerata come la minaccia più grave per gli ecosistemi. In questa prospettiva, il punto di riferimento a livello europeo rimane il consumo di suolo tendente a zero nel 2050. Lo scopo è quello di determinare e fissare i limiti quantitativi al consumo di nuovo suolo agricolo, cercando delle risposte anche nelle legislazioni di altri Paesi che hanno una maggiore esperienza sull'argomento.

Mantenendo il quadro di competenze che sono attribuite a livello nazionale e regionale dal vigente assetto costituzionale, il provvedimento ha il chiaro obiettivo di accelerare i processi di rigenerazione urbana attraverso la valutazione di una nuova pianificazione - o semplicemente una localizzazione alternativa - delle opere pubbliche e non solo, data l'evoluzione nelle costruzioni, le rinnovate esigenze dell'abitare e i nuovi flussi migratori.

Il disegno di legge tenta di far fare un passo in avanti sul fronte del riuso dell'esistente, passando dalle misure settoriali già in essere (come l'incentivo fiscale per le ristrutturazioni edilizie e energetiche) a una visione di sistema. Esso prevede infatti, l'obbligo del censimento per gli edifici e le aree dismesse o non utilizzate, insieme alla semplificazione delle procedure per gli interventi di rigenerazione delle aree degradate da un punto di vista urbanistico, socio-economico e ambientale. L'atto parlamentare infine, introduce il principio fondamentale secondo cui il recupero deve risultare più semplice e più conveniente dell'occupazione ex-novo del suolo a fini edificatori.

In conclusione, nonostante questo procedimento non sia definibile come una nuova legge urbanistica nazionale, esso certamente rafforza un orientamento che persegue obiettivi di riuso del suolo edificato, facendo emergere in modo evidente la necessità di dotarsi di nuove regole e strumenti per gestire i processi di trasformazione, ormai assai differenti da quelli tipici espansionistici degli anni '50 e '60.

### 03.1.1 Lo scenario di crescita della popolazione

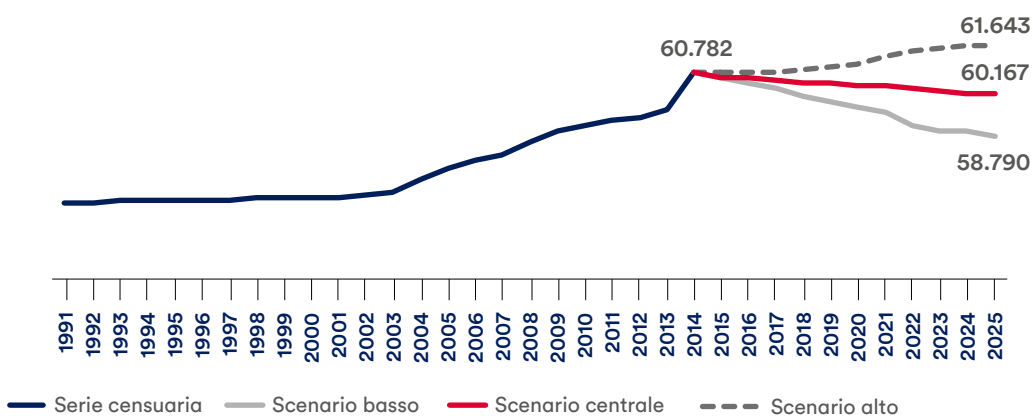
Come precedentemente evidenziato, l'incremento demografico registrato nel corso degli ultimi anni è riconducibile in via prioritaria alle dinamiche dei flussi migratori sovranazionali. In questo contesto lo scenario di crescita della popolazione residente sul suolo italiano dipende essenzialmente da due fattori: da un lato, gli sviluppi attesi nel saldo tra nuovi ingressi e flussi in uscita, dall'altro, le previsioni circa l'andamento del ciclo economico.

Gli ultimi dati disponibili, vedono un consolidamento del flusso migratorio (che passa da circa 200 mila unità a 205 mila nel biennio 2014-2015). Al contrario, si assiste a un rafforzamento in uscita degli italiani, che passano da circa 40 mila unità del 2012 alle 72 mila del 2015, a conferma dell'incidenza del ciclo economico sulle migrazioni.

Per quanto riguarda la parte previsionale vera e propria, il Cresme riporta tre differenti risultati attraverso altrettanti scenari – definiti come *alto*, *centrale* e *basso* per la situazione nel 2025:

- nello scenario alto, la situazione economica si avvia a un rapido miglioramento, con una diminuzione del tasso di disoccupazione che porta a un deciso incremento dei flussi migratori internazionali e a una inversione di tendenza rispetto ai flussi nazionali;
- lo scenario centrale rappresenta quello più attendibile, con una stabilizzazione e un progressivo consolidamento del ciclo economico, trainato anche da una ripresa occupazionale, con una netta diminuzione dei flussi in uscita di circa 20 mila unità e quelli in entrata che si attestano intorno a 180 mila stranieri.
- lo scenario basso, riproduce un'ipotesi di peggioramento delle condizioni economiche con successiva diminuzione dei flussi in entrata e un aumento di quelli in uscita, a oggi altamente improbabile.

• **GRAFICO 50** • Scenario previsionale della popolazione, 1991-2025E ('000)



Fonte: Cresme, 2016

La forbice tra i tre scenari quindi, è di circa 3 milioni di persone. Escludendo l'ipotesi dello scenario basso, visti i risultati economici del biennio 2016-2017, l'ipotesi centrale definisce un calo insignificante mentre quella alta, sensibile a una crescita lungo tutto il periodo, registra un aumento dell'1,6%.

Lo scenario demografico è utile a stimare anche le dinamiche familiari, le quali definiscono l'andamento della domanda primaria di abitazioni e aiutano nella valutazione del mercato immobiliare.

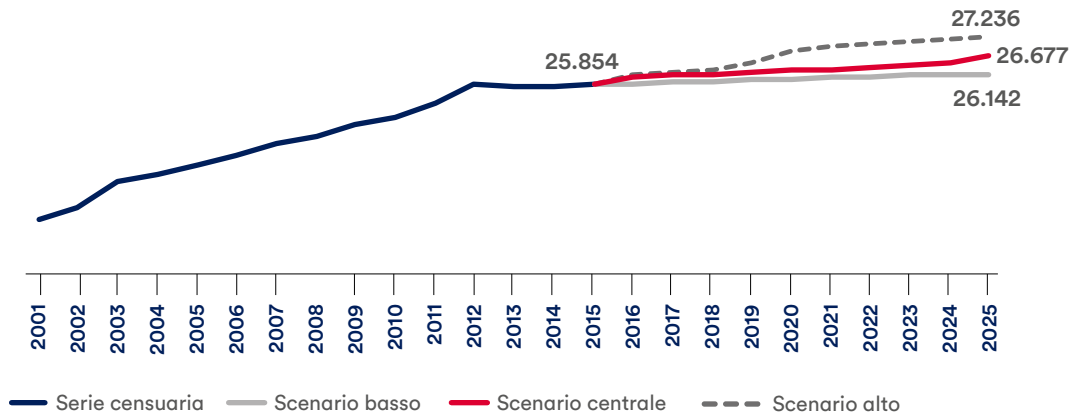
Nel biennio 2014-2015 si sono contate tra le 25 mila e le 35 mila famiglie in più, dato eccezionalmente basso dovuto soprattutto alla congiuntura economica e ad altri fattori estremamente negativi.

Si prevede un calo poco significativo nella popolazione italiana...

... mentre per le famiglie si attende un leggero aumento

Così come per la popolazione, il Cresme sviluppa tre indirizzi di previsione anche per il numero totale di famiglie al 2025. Numeri che passano dai circa 27,2 milioni per lo scenario alto (pari al 5,3% in più), a 26,1 milioni per lo scenario meno positivo (pari a un aumento dell'1,1%).

● **GRAFICO 51** ● Scenario previsionale delle famiglie, 2001-2025E ('000)



Fonte: Cresme, 2016

Prevedendo il numero di famiglie ancora in aumento – anche nello scenario più debole, ci si aspetta una domanda abitativa primaria positiva seppur in rallentamento nei prossimi anni (in parte dovuto all’evoluzione della struttura della popolazione, che risulta in progressivo invecchiamento).

● **03.2** ● La capacità di accesso alla domanda primaria

La domanda abitativa primaria è funzione di due fattori fondamentali, come il reddito familiare disponibile e l’età in cui si cerca di acquistare un immobile. Sulla base di queste considerazioni, il Cresme ha effettuato una stima circa la distribuzione per età e classe di reddito dei nuovi nuclei familiari che nell’orizzonte temporale 2015-2024 potrebbero accedere al mercato residenziale, individuando tre componenti principali:

Un quarto della domanda abitativa futura avrà difficoltà ad accedere al mercato immobiliare

- circa il 23% della domanda futura sarebbe posizionata nella fascia di reddito più povera e avrà diverse difficoltà ad accedere al libero mercato delle compravendite;
- il 57% invece, si collocherebbe nella fascia media (18-47 mila euro) e potrà orientarsi all’affitto o all’edilizia convenzionata;
- il restante 20% invece, potrebbe effettivamente rivolgersi al libero mercato delle compravendite.

● **Tabella 7** ● Segmentazione del mercato in base al reddito, 2015-2024E (n. di nuove famiglie per anno)

Classe di età	Classe di reddito				Totale
	<18	18-34	35-47	>47	
<35	55.672	73.621	38.132	32.745	200.170
35-44	33.845	57.638	33.268	33.340	158.091
45-54	13.747	27.829	14.459	15.309	71.344
55-64	4.649	10.214	6.232	9.129	30.224
<b>Nuove famiglie</b>	<b>107.913</b>	<b>169.302</b>	<b>92.091</b>	<b>90.523</b>	<b>459.829</b>
<b>Distribuzione</b>	<b>23%</b>	<b>37%</b>	<b>20%</b>	<b>20%</b>	<b>100%</b>

Fonte: CDP su dati Cresme, 2016

Difatti, la crisi economica ha trasformato il tessuto sociale ed economico, con alcuni aspetti ben visibili soprattutto nella situazione demografica italiana dove il processo di invecchiamento diventa sempre più importante anche da un punto di vista economico, mentre i giovani sono stati oggetto di una sostenuta migrazione dalle Regioni del Sud a quelle del Nord, nonché verso l'estero.

In conclusione, si è assistita a una profonda frattura nella struttura della popolazione italiana, che ha comportato un progressivo invecchiamento che, insieme alle dinamiche economico-finanziarie hanno condotto a un impoverimento complessivo del ceto medio, in particolare i giovani risultano essere quelli più colpiti dalla debolezza economica.

A tale proposito, in Italia si denota una dinamica sociale che si riflette sul mercato delle abitazioni, creando due poli distinti nella domanda:

- una parte che è in grado di sostituire la propria abitazione con una migliore, e in alcuni casi vi riesce anche con la desiderata villetta;
- l'altra parte invece, la più debole a livello economico, ricerca la propria abitazione in periferia, oppure riesce a trovare presso le seconde case degli affitti convenienti, dati i costi di gestione e fiscali particolarmente svantaggiosi per i proprietari.

Questo sviluppo della domanda ha provocato una trasformazione socio-abitativa e alcune aree prossime alle grandi città hanno conosciuto un cambiamento importante, passando da una situazione stabile ad ambienti molto degradati e insicuri, il tutto spinto dai prezzi al ribasso che risultano essere competitivi.

Tutto questo ha comportato l'allargamento della forbice delle disuguaglianze: chi è ricco, ora ha una maggiore possibilità di spesa, mentre chi apparteneva alla classe media risulta aver perso parte della sua capacità reddituale. I primi quindi, avranno la possibilità di rivolgersi alle nuove costruzioni in zone ad alta appetibilità, mentre i secondi convoglieranno la loro domanda verso sentieri abitativi maggiormente accessibili e innovativi, come il social housing e il Rent to Buy.

Aumentano le aree degradate in prossimità dei grandi centri urbani, così come la forbice delle disuguaglianze

## ● FOCUS ●

### LA FORMULA DEL RENT TO BUY

Il Rent to Buy è un tipo di compravendita immobiliare che consente l'acquisto di un immobile di qualsiasi tipologia - ultimato, in corso di costruzione o da ristrutturare, in maniera flessibile ed economicamente più vantaggiosa rispetto all'acquisto con un metodo tradizionale. Negli ultimi anni, questa tipologia di compravendita è progredita del 7,5% (2014), addirittura del 173% (2015) e poi del 3,3% (2016), e il trend di crescita è continuato nel primo trimestre 2017<sup>1</sup>, anche se in termini assoluti i numeri sono modesti trattandosi di un fenomeno di nicchia.

Tramite questi tipi di accordi, si vuole consentire l'utilizzo immediato del bene in attesa di un suo successivo acquisto, ma a un prezzo pattuito e bloccato oggi, consentendo però al venditore di mantenere la proprietà del bene.

(1) La stima si basa esclusivamente sugli annunci che prevedono questa tipologia di vendita - Casa24, Il Sole 24 ore, 2017.

Le finalità con cui questa tipologia contrattuale viene applicata agli immobili a uso residenziale sono principalmente due:

- consentire all'acquirente di consolidare la propria capacità reddituale, così da avere a disposizione maggior capitale proprio necessario per l'accensione di un mutuo;
- permettere all'acquirente di avere il tempo di smobilizzare dei capitali diversamente investiti, evitando di perdere gli sgravi fiscali della prima casa o di svendere il proprio immobile.

Dal punto di vista del venditore, i vantaggi nell'applicazione di questa formula sono:

- ottenere un flusso di cassa mensile, normalmente più elevato di un normale affitto;
- pagare le tasse solo sulla parte destinata all'affitto dell'immobile, mentre nulla è dovuto sulla quota versata per il futuro acquisto.

La durata contrattuale è solitamente fissata in 3 anni, ma l'acquirente conserva il diritto unilaterale di anticipare a proprio piacimento la data del rogito definitivo; si realizza con la stipula di due contratti tipici, previsti e regolamentati dal Codice Civile e dalla disciplina sulle locazioni. Sono due contratti autonomi (il preliminare di compravendita e il contratto di locazione) che sono tra loro collegati, e come tali devono essere trascritti in maniera da renderli opponibile ai terzi, tutelando ancor di più l'acquirente.

Il Rent to Buy originale non è da confondere con il contratto di locazione con patto di futura vendita (caratterizzato quest'ultimo da due negozi giuridici distinti), mentre il Rent to Buy con riscatto - normato dal d.l. "Sblocca Italia" e successivamente dalla legge 164/2014, si realizza con la stipula di un contratto unitario ma che si svolge in due fasi, dove nella prima si ha un contratto di godimento dell'immobile funzionale alla sua successiva vendita.

### ● 03.3 ● Le nuove componenti della domanda abitativa

Secondo i dati Istat, la composizione delle famiglie italiane sta subendo un radicale processo di transizione da un modello basato su nuclei numerosi a uno caratterizzato dalla prevalenza di famiglie unipersonali e mononucleari.

Le nuove famiglie  
sono unipersonali  
e mononucleari

Le famiglie unipersonali sono passate da circa 5,4 a 7,7 milioni, con un incremento del 41,2% nell'arco temporale dei due censimenti. Anche le famiglie mononucleari, composte da due persone (marito e moglie, madre e figlio, padre e figlio) risultano essere in aumento. Analizzando in dettaglio i dati, si intuisce come l'aumento delle famiglie mononucleari sia un fenomeno che riguarda soprattutto i genitori single: infatti, le madri e i padri con figli sono cresciuti rispettivamente del 24% e 28% circa nel periodo preso in considerazione, mentre le coppie senza figli sono cresciute solo del 10% circa.

• Tabella 8 • Famiglie per tipologia, 2001-2011 ('000, se non diversamente specificato)

	2001	2011	2001%	2011%	Δ 01/11
Famiglia unipersonale	5.428	7.667	24,9%	31,2%	41,2%
Famiglia mononucleare	6.471	7.393	29,7%	30,0%	14,2%
coppie senza figli	4.529	4.969	20,8%	20,2%	9,7%
madre con figli	1.602	1.989	7,3%	8,1%	24,2%
padre con figli	340	435	1,6%	1,8%	27,9%
Coppie con figli	9.060	8.550	41,5%	34,7%	-5,6%
Altre famiglie	851	1.002	3,9%	4,1%	17,7%
<b>Totale</b>	<b>21.810</b>	<b>24.612</b>	<b>100,0%</b>	<b>100,0%</b>	<b>12,8%</b>

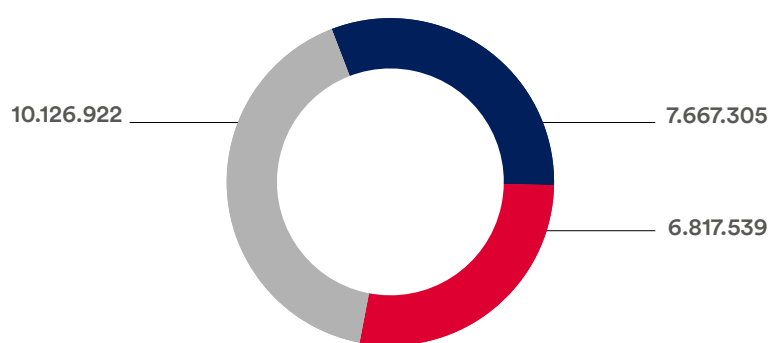
Fonte: CDP su dati Istat, 2016

Siamo entrati in una fase nella quale la mobilità sociale sta sconvolgendo gli stili di vita, il modo in cui vengono cresciuti i figli, il sistema abitativo e la maniera di distrarsi e svagarsi. L'ampliamento delle opportunità e il mutamento delle abitudini fanno emergere uno scenario in cui la voglia di sperimentare nuove tipologie di vita sociale – nonché di spazi abitativi, lavorativi e di consumo diversi – acquisisce un ruolo fondamentale.

Tali scenari non riguardano però solo i giovani – che rappresentano comunque la maggioranza – ma sono fondamentali anche per le persone più avanti con l'età, che hanno già raggiunto un livello soddisfacente di indipendenza e che sono alla ricerca di modi innovativi per vivere la comunità.

Aumentano  
le opportunità  
e cambiano  
le abitudini

• GRAFICO 52 • Famiglie nucleari e mononucleari, 2011



● Famiglie unipersonali ● Famiglie con due componenti ● Altre famiglie

Fonte: Istat, 2016

In questo contesto, l'offerta immobiliare subisce in misura sempre maggiore la pressione di nuove componenti di domanda che emergono di pari passo a una crescente stratificazione della popolazione. Si vanno affermando nuove categorie che, sebbene siano caratterizzate da bisogni eterogenei, mostrano un approccio convergente verso la casa, non più e non soltanto bene di investimento, ma servizio di cui usufruire in un rapporto dialettico e non necessariamente in ottica di lungo periodo. In particolare:



- lavoratori (sia nazionali sia stranieri) dall'elevata mobilità;
- studenti e ricercatori in ambito universitario;
- giovani coppie;
- professionisti di vario genere affermati;
- separati o divorziati.

Solo di recente, quindi, si è iniziato a considerare il prodotto immobiliare in base alle caratteristiche e alle esigenze dei soggetti fruitori, soprattutto nel determinare gli spazi e le dimensioni a disposizione. Un fenomeno però, che ha già interessato il mercato degli immobili non residenziali all'inizio degli anni Novanta, quando uffici e centri commerciali sono stati oggetto di una forte finanziarizzazione.

L'occasione  
per ripensare  
e rivalutare  
gli spazi urbani

Alla luce dei notevoli cambiamenti nel tessuto sociale, viene a crearsi un'occasione importante per convertire gli spazi urbani e valorizzare le aree e gli immobili già esistenti, in maniera tale da conformali alle nuove esigenze. In questa maniera, gli alloggi diventano sia fruibili per la locazione, sia maggiormente monitorati, eliminando così le zone d'ombra tipiche di questo mercato.

Dalla segmentazione della domanda – costituita soprattutto da single e coppie senza figli che guardano a un affitto smart, nascono i nuovi modelli di offerta che si indirizzano sulla qualità dell'abitare con obiettivi coraggiosi. Si punta a rendere l'ambiente domestico e le varie apparecchiature interoperabili, in maniera tale da rendere l'esperienza abitativa migliore in termini di comfort, di sicurezza e di efficienza energetica: la casa diventa così un servizio per una più estesa Smart Community.

### 03.3.1 Il co-housing come offerta innovativa

Nato in Danimarca negli anni sessanta, il co-housing si è poi esteso soprattutto in Nord Europa, mentre in Italia la sua diffusione risulta ancora lenta. Questa nuova tipologia di progetti abitativi richiede all'origine un processo di progettazione partecipata, che riguarda sia il progetto edilizio di partenza, sia (e soprattutto) le idee su cosa e come condividere e la gestione degli spazi comuni.

Il co-housing come  
nuova strategia di  
sviluppo sostenibile

Le iniziative di co-housing richiedono almeno 20-40 unità abitative, destinate a famiglie e singoli, che scelgono di vivere in comunità combinando l'autonomia di un'abitazione privata, con la condivisione di altri servizi e risorse, per raggiungere maggiori benefici dal punto di vista sociale e ambientale. Infatti, oggi il co-housing viene visto come una strategia di sviluppo sostenibile che porta, da un lato una migliore cooperazione e socializzazione degli individui, mentre dall'altro a una maggiore efficienza energetica insieme al contenimento dei costi. Entrano nell'elenco dei servizi in comune diversi spazi, come le cucine, spazi per gli ospiti, laboratori del fai da te, palestre, orti ma anche auto condivise e giardini.

La nuova proposta deve tener presente la volontà di semplificare il modo di vivere delle persone riducendo lo stress, unitamente al bisogno di ritrovare convivialità e aiuto reciproco. Dall'esperienza ultra decennale dei Paesi scandinavi, è possibile estrapolare alcune linee guida nello sviluppo della nuova offerta abitativa, che miri a soddisfare i nuovi bisogni delle famiglie, come:

- la posizione, importante sia per il tempo che si impiega che per il modo in cui viene raggiunta la città;
- l'architettura, dove la forma degli immobili deve richiamare l'identità del posto, ma allo stesso tempo garantire un design particolare;

- gli spazi comuni (dell'abitazione e dell'edificio), per condividere ed efficientare al meglio la vita di tutti i giorni;
- la tipologia degli impianti, che mira a ridurre i costi di gestione;
- l'arredamento, minimal ma di tendenza, soprattutto immaginando a chi l'offerta abitativa è rivolta;
- il modello di posizionamento sul mercato, che può avvenire tramite molteplici forme giuridiche sancite dal nostro ordinamento (come la vendita, l'affitto, l'affitto a lungo termine e temporaneo).

## ● FOCUS ●

### LE PECULIARITÀ DEL CO-HOUSING

Il co-housing in quanto tale, presenta alcune caratteristiche che lo contraddistinguono dalle altre tipologie abitative per la presenza di:

- un vicinato elettivo, dove i vicini di casa si conoscono fin dal principio, condividendo idee e scelte del progetto, avendo quindi una partecipazione attiva;
- spazi e servizi condivisi, per risparmiare risorse, creando anche una estesa rete sociale e solidale;
- co-progettazione, per diventare protagonisti nel creare la comunità, aiutando a fornire gli strumenti per disegnare nel migliore dei modi il progetto.

Al contrario, il co-housing non è:

- un eco-villaggio, ma adotta comunque i principi di sostenibilità ambientale. In un eco-villaggio, i nuclei abitativi sono progettati per ridurre al minimo l'impatto ambientale, tramite il solo uso delle fonti rinnovabili e l'autosufficienza alimentare.
- il social housing, dato che gli edifici non sono realizzati per essere venduti o affittati, secondo regole differenti rispetto a quelle del libero mercato e destinate a determinate fasce di popolazione, ma che non hanno i requisiti per accedere all'edilizia popolare.
- un alloggio in comune, dove sono predominanti gli aspetti della comunità, dell'autogoverno e della condivisione totale.

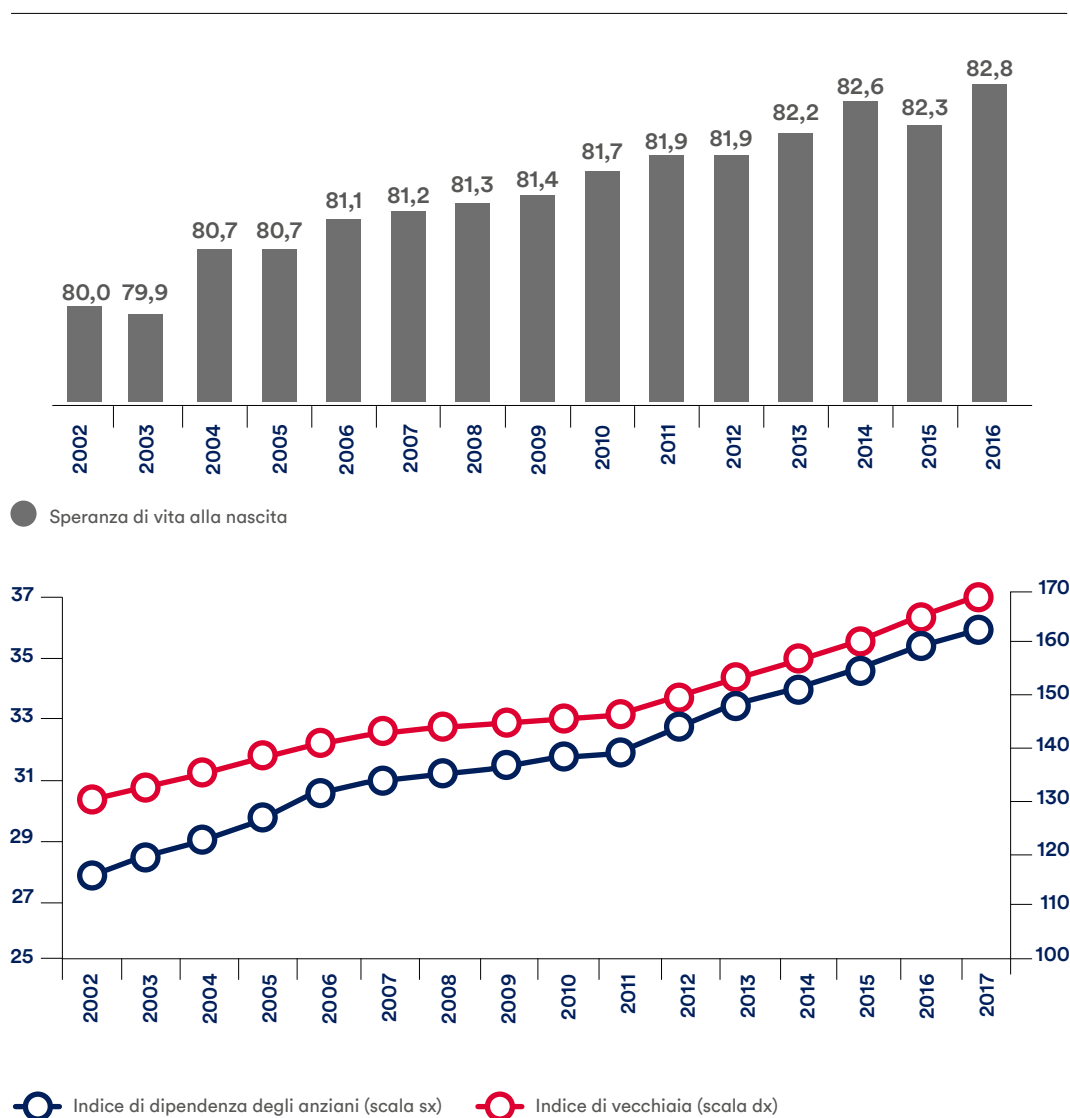
Accanto al co-housing, iniziano a comparire anche nuovi modelli che riguardano altri spazi esterni e commerciali. L'obiettivo, è accompagnare le persone che ne fruiscono attraverso un mercato alternativo, ma allo stesso tempo innovativo, che abbia un occhio di riguardo all'aspetto ecologico. Si tratta di stravolgere il modello di business dei centri commerciali d'oggi, cercando di offrire prodotti alimentari e non, sostenibili dal punto di vista economico e ambientale, in maniera tale da ridurre al minimo sia gli sprechi, sia il prezzo di vendita. Questo mercato si propone come luogo dove produttori e consumatori si incontrano direttamente, il che garantirebbe la prossimità (prodotti a km 0) insieme a un elevato standard qualitativo. All'interno di questo contesto possono collocarsi diverse tipologie di negozi, come luoghi di ristorazione etnici, enoteche regionali, librerie e altri svaghi di tipo letterario, artistico e sportivo, insieme ad altre strutture condivise (come lavanderie, stirerie, ecc.).

Anche il modello dei centri commerciali risente del cambiamento

### 03.3.2 La risposta ai bisogni dei più anziani: lo smart-living

La quota di popolazione anziana italiana è in continuo aumento e, grazie soprattutto alla buona qualità della vita e alle sane abitudini alimentari, la speranza di vita è arrivata a 83 anni. Infatti, l'indice di vecchiaia<sup>2</sup> nel 2017, ha toccato 165,3. L'invecchiamento della popolazione comporta anche una conseguenza sui rapporti tra le diverse generazioni. L'indice di dipendenza degli anziani<sup>3</sup> risulta essere pari al 34,8%, e si stima possa crescere del doppio entro il 2065.

- **GRAFICO 53** ● Speranza di vita alla nascita, indice di dipendenza degli anziani e indice di vecchiaia, 2002-2017



Fonte: Istat, 2017

- (2) È un indicatore statistico dinamico usato per descrivere il peso della popolazione anziana in una determinata popolazione. Si definisce come il rapporto di composizione tra la popolazione anziana (>65 anni) e la popolazione più giovane (0-14 anni); valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai giovanissimi, cfr. Istat.
- (3) Indica il rapporto tra la popolazione di 65 anni e più e la popolazione in età attiva (15-64 anni), moltiplicato per 100, cfr. Istat.

In questo modo, si assiste a un nuovo tipo di anzianità che mette in crisi l'approccio tradizionale basato sul passaggio dall'autosufficienza alla non autosufficienza, favorendone uno caratterizzato da una progressiva perdita dell'autonomia.

Nonostante la consapevolezza del diverso e crescente invecchiamento della popolazione, le città italiane non sono ancora sufficientemente attrezzate per le esigenze dei meno giovani. Inoltre, nonostante l'Italia si collochi al primo posto per risorse stanziare e spesa destinate agli anziani, la qualità dei servizi assistenziali alle persone risulta ad oggi ancora piuttosto carente.

L'Italia spende di più e male per i bisogni dei meno giovani

Intervenire sull'offerta, strutturandola per dare una risposta all'elevato - e in costante aumento - bisogno di servizi di cura e di supporto, comporterebbe un recupero notevole dell'efficienza e della produttività, insieme a un forte miglioramento della vita per i più anziani, categoria che più di altre ha risentito dei tagli legati alla crisi economica. Gli interventi a favore di quest'ultimi però, sono stati quelli messi maggiormente in dubbio dalla crisi.

Considerando queste problematiche e necessità, in linea anche con la nuova tendenza dell'abitare "collaborativo", nascono le senior residence, complessi edilizi dedicati alle persone over 64, dotati sempre di unità abitative indipendenti, ma arricchiti con aree comuni interne ed esterne. Gli alloggi risultano dotati di bagno privato mentre le aree di ristorazione, di vigilanza, di assistenza medica, delle attività culturali e ricreative, sono situate presso le zone comuni, favorendo l'invecchiamento "attivo" e l'inclusione nella società delle persone più anziane.

Le senior residence sono la risposta all'abitare social degli over 64

In questo modo, l'offerta raggiunge anche un ulteriore segmento della domanda, compensando le carenze tipiche della grande città in termini di prossimità e fruibilità dei servizi base. Tali strutture si differenziano dalle tipiche e diffuse case di riposo, mirando a raggiungere un'alta qualità dello stile di vita per le persone che le occupano.

La nuova proposta abitativa deve raggiungere la piena maturazione in un contesto in continua mutazione. Queste modifiche nascono sì da una nuova domanda, ma passano anche per una congiuntura economica che permette di avere tassi d'interesse bassi e di ridefinire la redditività dell'investimento; inoltre, con l'evoluzione tecnologica che ridisegna l'edilizia e le sue funzionalità, si assicurano nuovi criteri di interoperabilità tra una struttura nuova e di facile uso, con soluzioni energetiche all'avanguardia e dotate di un alto comfort abitativo, senza tralasciare la salute e la sicurezza delle persone che vi abitano.

La casa quindi, ridefinita come abitazione di servizio, diventa un nodo polifunzionale che deve essere inserito in uno spazio più ampio - come una Smart City - e deve saper approfittare delle nuove opportunità derivanti dal progresso tecnologico - come le Smart Grid - in modo da garantire un progetto innovativo basato su servizi multifunzione e qualitativamente superiore.

Nasce la casa-servizio

In Italia, la senior co-housing in Trentino (Casa della Vela), è stata una delle prime abitazioni ibride dove i più giovani convivono anche con altre classi di età. Ma anche in altre città come Torino, Bologna, Milano, Ravenna, sono state sperimentate varie soluzioni di co-housing e condomini multigenerazionali, con numerosi vantaggi in termini di servizi offerti e di soddisfacimento delle diverse domande.

### ● 03.4 ● Lo sviluppo urbano sostenibile: modalità partecipative

Le problematiche a livello urbano sono tante e riguardano diversi argomenti come la mobilità, la sicurezza, i servizi di quartiere e la loro riqualificazione, insieme ai vari conflitti in materia ambientale.

L'importanza del dibattito pubblico nella costruzione del nuovo archetipo abitativo

La costruzione di una nuova tipologia di comunità abitativa, si lega soprattutto a una elevata qualità della vita, a cui si arriva passando in rassegna nuovi modelli di governance e di gestione, oppure usando consultazioni pubbliche con il fine di attuare una nuova programmazione condivisa<sup>4</sup>. Altre forme di consultazione pubblica sono divenute obbligatorie per i grandi interventi e sono state introdotte con leggi regionali che hanno permesso il dibattito pubblico, come in Toscana attraverso la legge 46/2013 (c.d. legge di partecipazione); altri Enti Locali invece, adottano strumenti simili per risolvere altre tipologie di situazioni, come i problemi di localizzazione degli impianti di smaltimento correlati al fattore NIMBY (Not In My Back Yard).

Nelle amministrazioni locali inoltre, le consultazioni pubbliche vengono diffuse tramite canali digitali in modo da raggiungere il maggior numero di utenti, insieme comunque ai metodi più tradizionali. Alcuni esempi di quest'ultimi, si hanno con i "Patti di collaborazione tra pubblico e privato" oppure con la "Carta di partecipazione". Per poter funzionare, questi processi necessitano di una certa continuità, garantita dai vari Urban Center presenti nelle città che hanno intrapreso tali discussioni.

Le consultazioni pubbliche diventano utili anche a conoscere le condizioni sulla qualità della vita, che è spesso associata alla sicurezza urbana e alle caratteristiche dello spazio fisico in cui si abita. Tale valutazione è tanto più valida quanto più riferita alle periferie delle città metropolitane, dove il rischio di esclusione sociale è forte come il disagio per l'assenza delle istituzioni; trapela quindi, la necessità di affiancare alle figure di controllo, anche quelle strutture in grado di creare una sorta di cultura della legalità. Per questa ragione, gli ultimi programmi riguardanti lo sviluppo urbano hanno approfondito strategie e progetti di cambiamento, mettendo insieme disegni di prevenzione e controllo.

In questa accezione, lo sviluppo urbano sostenibile è una delle sfide che le città italiane si prefiggono di vincere tramite le Agende locali, basate sull'Agenda 21 adottata a Rio de Janeiro nel 1992. Inoltre, su incoraggiamento dell'Unione Europea, molti sono stati i programmi *complessi*<sup>5</sup> attuati in compartecipazione tra il settore pubblico e quello privato, con un particolare riferimento all'edilizia sociale<sup>6</sup>; tali programmi complessi, hanno avuto un seguito con Urban I e II orientando l'attività degli Enti Locali anche sulle questioni ambientali.

Di particolare rilievo per la sostenibilità dei territori, sono i *piani urbani della mobilità* (PUM) che, dopo varie aggiunte di strumenti e aggiornamenti (come i *piani urbani della mobilità sostenibile*), diventeranno pilastri importanti nei piani strategici per lo sviluppo multisettoriale delle città metropolitane.

(4) I primi esempi di programmazione condivisa a livello europeo sono state le iniziative URBAN I e URBAN II - veri e propri partenariati con coinvolgimento attivo delle città e dei cittadini - basate sulla concessione di fondi strutturali per aumentare la competitività, riqualificare le periferie in modo da garantirne la sostenibilità economica-ambientale e affrontare il problema dell'emarginazione sociale.

(5) Tali programmi riguardano tutti gli strumenti utili alla riqualificazione urbana, introdotti dal Ministero delle Infrastrutture negli anni '90.

(6) Per la prima volta, nei Contratti di Quartiere vengono inseriti i requisiti per la partecipazione pubblica e il coinvolgimento degli abitanti nelle scelte progettuali, negli interventi di riqualificazione e riorganizzazione, riguardanti non solo le dotazioni infrastrutturali, ma anche i servizi e gli spazi pubblici.

Appare evidente come sia necessario definire un nuovo ventaglio di politiche di intervento, affinando la capacità di comprendere il contesto urbano a differenti livelli e cercando di far collimare gli interessi tra chi produce e chi consuma, permettendo così un'elevata flessibilità nell'utilizzo dei beni pubblici e nella fornitura di servizi essenziali.

La semplificazione amministrativa e il decentramento delle responsabilità organizzative dell'economia e del territorio, delineano i nuovi principi (partecipativo, inclusivo e integrativo) a cui è orientata l'Agenda Urbana. In questo modo, si consente una gestione e conoscenza inclusiva dei sistemi urbani complessi, tale da permettere una nuova formulazione di politiche di sostegno basata sull'interazione (attiva) tra il livello nazionale e quello regionale/locale.

### 03.4.1 Misure di sostegno allo sviluppo urbano

Le iniziative nazionali per far fronte alla domanda abitativa sono state molteplici, tenendo in considerazione sia la struttura del patrimonio edilizio nazionale, sia il fenomeno dell'immigrazione che ha caratterizzato soprattutto le città metropolitane, con nuove forme di disagio riconducibili all'inadeguatezza degli alloggi, con situazioni di sovraffollamento.

In merito, sono stati promossi programmi per incentivare l'offerta di edilizia residenziale a costo contenuto, come il *Piano Nazionale di Edilizia Abitativa* (2009), oltre all'introduzione di benefici fiscali per gli acquirenti della prima casa.

Nel 2014, è stato finanziato il *Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà dei Comuni e degli Istituti delle case popolari*, che mira al ripristino e alla manutenzione straordinaria degli alloggi ERP (interessando circa 950 mila unità, di cui 15 mila rimaste inutilizzate). Sempre nello stesso anno, è stato rifinanziato il *Fondo nazionale di sostegno alla locazione a uso abitativo*, oltre al *Fondo per la morosità incolpevole*, entrambe finalizzati ad aiutare coloro i quali presentano o un'effettiva difficoltà nell'accessibilità abitativa, oppure complicazioni nel pagare le rate dei prestiti.

Nel 2015, è stato attivato il programma per il recupero degli immobili confiscati alla criminalità organizzata, insieme a ulteriori strumenti di sostegno quali il *Fondo di solidarietà per i mutui* per l'acquisto della prima casa, il *Fondo di garanzia per la prima casa per le giovani coppie o le famiglie mononucleari* la cui gestione è stata trasferita successivamente al *Fondo prima casa*, insieme a specifiche *Agenzie per la casa* per coordinare e favorire l'incontro tra domanda e offerta di alloggi in locazione.

Volendo sintetizzare, occorre rafforzare e migliorare l'accesso abitativo tramite un sostegno finanziario alle famiglie con minori possibilità, attraverso la costituzione di diversi fondi per avvicinare le esigenze e mitigare le difficoltà dei vari nuclei familiari.

# 04

## Il patrimonio immobiliare residenziale

La riqualificazione del patrimonio edilizio può dare risposte forti e razionali al cambiamento della domanda abitativa, promuovendo il paradigma della casa come servizio in una società in continuo mutamento

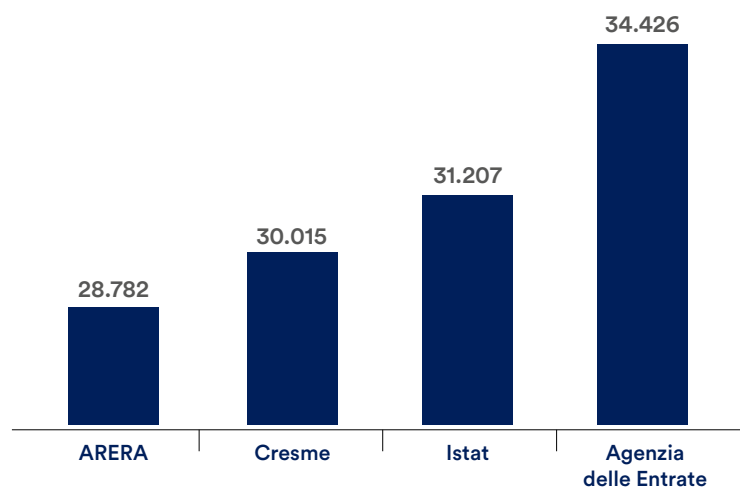
### ● 04.1 ● La consistenza del patrimonio abitativo in Italia

Nonostante la difficoltà nel recuperare i dati, in Italia, si stima che le abitazioni superino i 31 milioni

In Italia non esiste un dato univoco sulla consistenza complessiva del patrimonio immobiliare, ma per avere una stima approssimativa è utile rifarsi ad alcuni canali ufficiali - l'Istat (tramite gli ultimi censimenti), l'ARERA – Autorità di Regolazione per Energia Reti e Ambiente (in base agli allacciamenti elettrici, idrici e del gas), l'Agenzia delle Entrate (grazie al suo Osservatorio del Mercato Immobiliare - OMI) e il Cresme, i quali però presentano dati assai differenti tra loro. L'anno di riferimento dell'analisi è il 2011, e coincide con il 15° *Censimento della popolazione e delle abitazioni* dell'ISTAT.

Il numero totale delle abitazioni risulta compreso tra i 28,8 milioni dell'ARERA e i 34,4 milioni dell'Agenzia delle Entrate, con differenze che variano di 5,6 milioni tra l'Agenzia delle Entrate e l'ARERA e di 1,2 milioni tra le stime del Cresme e il Censimento dell'Istat.

### ● GRAFICO 54 ● Numero di abitazioni, 2017 ('000)



Fonte: Elaborazioni CDP su dati vari, 2017

(1) Alcuni dati sono stati aggiornati tramite la nota del 9 Agosto 2014.

Il totale degli immobili in Italia, sulla base del Censimento Istat, è di circa 31,2 milioni unità a fronte dei 27,3 milioni censite nel 2001. Secondo i dati del Cresme invece, le abitazioni prodotte tra i due censimenti – incluse le abusive – sono state di circa 2,8 milioni, fornendo ancora una volta un dato differente. Lo scarto tra il dato censuario e le stime della produzione edilizia rimane comunque alto per alcune possibili ragioni:

- una sottostima della produzione edilizia;
- una sovrastima dei dati censuari;
- il patrimonio residenziale esistente si è effettivamente “autoriprodotta”, tramite cambi di destinazione d’uso e ricorso a frazionamenti, che ha creato sia case vuote, sia un mercato di locazioni in nero.

Con riferimento al tasso di utilizzo delle abitazioni nuove, censite tra il 2001 e il 2011, si evidenzia come, a fronte di quasi 4 milioni di unità, ben 1,4 milioni circa – pari al 36,6% del totale – risulti non occupata da residenti. Questa componente è cresciuta in misura assai più rilevante (+25,4%) rispetto a quella relativa alle abitazioni occupate da residenti (+11,5%).

Un quarto delle abitazioni risulta essere libero

• Tabella 9 • Stock di abitazione su dati censuari, 2001-2011 ('000)

	2001	2011	Δ 2001-2011	
			V.A.	%
<b>Abitazioni occupate da residenti</b>	21.653	24.135	2.482	11,5%
<b>Abitazioni non occupate da residenti</b>	5.638	7.072	1.434	25,4%
<b>Totale abitazioni</b>	<b>27.291</b>	<b>31.207</b>	<b>3.916</b>	<b>14,3%</b>

Fonte: CDP su dati Istat, 2017

Dalla raccolta dei dati censuari inoltre, risulta che circa l’8,1% delle famiglie intervistate ha affermato che l’abitazione è stata costruita successivamente al 2001, e quindi a fronte dei 2,5 milioni di nuove unità occupate, solo 2 milioni sono effettivamente nuove, mentre la restante parte è frutto del cambio di destinazione d’uso oppure dell’autoriproduzione.

Ancora, in base all’ultimo dato censuario, l’età media degli edifici italiani risulta essere quasi di mezzo secolo (47 anni per la precisione): circa il 55% degli edifici è stato costruito tra gli inizi del ‘900 e la fine degli anni ‘70.

L’età media degli edifici italiani è di 47 anni

• Tabella 10 • Parco immobiliare nazionale per epoca di costruzione

Epoca di costruzione	Edifici (n.)	%
<b>Prima del 1918</b>	1.832.504	15,0%
<b>1919-1945</b>	1.327.007	10,9%
<b>1946-1960</b>	1.700.836	14,0%
<b>1961-1970</b>	2.050.833	16,8%
<b>1971-1980</b>	2.117.651	17,4%
<b>1981-1990</b>	1.462.767	12,0%
<b>1991-2000</b>	871.017	7,1%
<b>dopo il 2001</b>	825.083	6,8%
<b>Totale</b>	<b>12.187.698</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: Censimento Istat, 2011



Il 25% degli edifici residenziali al contrario, è successivo al 1980. Di questa percentuale, solo una parte (il 6,8%) è stata edificata nel nuovo millennio (825 mila edifici su un totale di 12 milioni circa) e il trend delle nuove costruzioni risulta in diminuzione già a partire dagli anni '90 dove, a fronte del 12% del decennio 1981-1990, si passa a circa il 7%.

## ● 04.2 ● L'utilizzo degli immobili

Analizzando i dati dell'Agenzia delle Entrate (le dichiarazioni dei redditi), possiamo risalire a tre differenti classi nell'uso degli immobili su scala nazionale:

- le abitazioni principali e le relative pertinenze;
- gli immobili a disposizione, quindi non utilizzati;
- gli immobili locati.

● **Tabella 11** ● Utilizzo degli immobili per tipologia di proprietà, 2016 ('000)

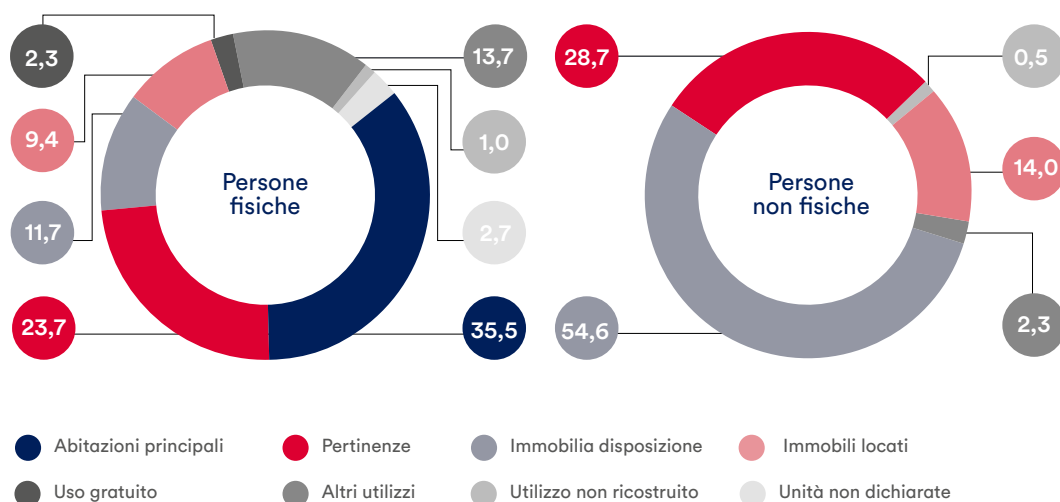
	Persone fisiche	Persone non fisiche
<b>Abitazioni principali</b>	19.993	-
<b>Pertinenze</b>	13.365	-
<b>Immobili a disposizione</b>	6.589	34
<b>Immobili locati</b>	5.298	1.046
<b>Uso gratuito</b>	1.286	-
<b>Altri utilizzi</b>	7.730	170
<b>Utilizzo non ricostruito</b>	581	4.077
<b>Unità non dichiarate</b>	1.509	2.143
<b>Totale</b>	<b>56.351</b>	<b>7.470</b>

Fonte: CDP su dati Agenzia delle Entrate, 2017

Esistono altre fattispecie di immobili a cui l'Agenzia delle Entrate non è riuscita ad associare alcun tipo di impiego dalle varie dichiarazioni dei redditi, questo perché o l'immobile non è stato dichiarato, o semplicemente non è stato possibile assegnare uno specifico utilizzo all'immobile. Queste due tipologie, nel caso delle persone fisiche, riguardano solo il 3,7% (2,1 milioni) degli immobili totali, mentre nel caso delle persone non fisiche, riguardano più dell'83% degli edifici (6,2 milioni), un numero alto, ma giustificato in questo caso dalla possibilità di non concedere all'Agenzia delle Entrate questo tipo di informazione.

In Italia sono presenti circa 2 milioni di immobili non dichiarati

• **GRAFICO 55** • Utilizzo degli immobili per tipologia di proprietà, 2016 (%)



Fonte: CDP su dati Agenzia delle Entrate, 2017

Esaminando i dati su base territoriale, la maggior parte delle unità immobiliari non iscritte nella dichiarazione dei redditi (sia di persone fisiche che non) è concentrata al Sud.

• **Tabella 12** • Distribuzione territoriale degli immobili per tipologia di proprietà, 2014 ('000)

	Persone fisiche			%	Persone non fisiche			%
	N. unità immobiliari	Non Ricostruite	Non dichiarate		N. unità immobiliari	Non Ricostruite	Non dichiarate	
<b>Nord</b>	27.852	217	428	49,4%	4.167	2.340	1.013	55,8%
<b>Centro</b>	10.549	95	241	18,7%	1.585	825	496	21,2%
<b>Sud</b>	17.952	268	840	31,9%	1.717	910	634	23,0%
<b>Totale</b>	<b>56.353</b>	<b>580</b>	<b>1.509</b>	<b>100,0%</b>	<b>7.469</b>	<b>4.075</b>	<b>2.143</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: CDP su dati Agenzia delle Entrate, 2017

Escludendo le dichiarazioni delle persone non fisiche in quanto non dovute, la maggior parte delle dichiarazioni non pervenute sono del Mezzogiorno e rappresentano il doppio e il quadruplo circa di quelle del Nord e del Centro.

I mancati riscontri delle unità immobiliari nelle dichiarazioni dei redditi, possono essere attribuiti a diverse circostanze, come per esempio semplici errori, fenomeni di evasione oppure all'emigrazione dei cittadini verso l'estero.

A livello di grandi città, l'Agenzia delle Entrate analizza la tipologia immobiliare nei principali centri dislocati nei diversi ambiti territoriali (Milano, Roma e Napoli); la quota più alta di abitazioni principali è presente su Roma, con una quota pari al 73%, rispetto al 68% e al 63% rispettivamente di Milano e Napoli.

Al contrario, la quota più rilevante di unità non dichiarate risulta essere a Napoli, dove il 4% circa sfugge ai controlli del fisco, contro l'1,7% di Roma e l'1% di Milano. Statistica che tende a confermare il dato precedente riguardante la distribuzione territoriale.

● **Tabella 13** ● Distribuzione su Roma, Milano e Napoli delle unità immobiliari, 2016 ('000)

	Roma	%	Milano	%	Napoli	%
<b>Abitazioni principali</b>	902	73,0%	421	67,8%	231	63,3%
<b>Immobili non occupati</b>	111	9,0%	67	10,8%	31	8,5%
<b>Immobili locati</b>	135	10,9%	96	15,5%	61	16,7%
<b>Uso gratuito</b>	34	2,8%	14	2,3%	6	1,6%
<b>Altro</b>	26	2,1%	15	2,4%	18	4,9%
<b>Non ricostruito</b>	7	0,6%	2	0,3%	3	0,8%
<b>Non dichiarato</b>	21	1,7%	6	1,0%	15	4,1%
<b>Totale</b>	<b>1.236</b>	<b>100,0%</b>	<b>621</b>	<b>100,0%</b>	<b>365</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: CDP su dati Agenzia delle Entrate, 2017

### ● **04.3** ● Il valore patrimoniale degli immobili

Il valore patrimoniale residenziale delle persone fisiche e non – su base regionale – è concentrato soprattutto nella Lombardia e nel Lazio, essendo rispettivamente il 16% e il 13%, mentre il valore più basso spetta alla Basilicata, la Valle d'Aosta e il Molise con una percentuale che oscilla tra lo 0,5% e lo 0,3%. La Lombardia e il Lazio guidano la classifica dei prezzi immobiliari, grazie a Milano e Roma che rappresentano i due maggiori centri di interesse economico nazionali.

Lazio e Lombardia sono le Regioni con il più alto valore patrimoniale

● **Tabella 14** ● Valore patrimoniale immobiliare su base regionale, 2014 (€ Mld, se non diversamente specificato)

	Valore patrimoniale abitazioni		Valore patrimoniale pertinenze		Valore patrimoniale residenziale	
<b>Liguria</b>	270,4	4,6%	16,4	4,5%	286,8	4,6%
<b>Lombardia</b>	931,3	15,9%	79,6	21,9%	1.010,9	16,2%
<b>Piemonte</b>	393,9	6,7%	29,6	8,1%	423,5	6,8%
<b>Valle d'Aosta</b>	26,2	0,4%	2,4	0,7%	28,6	0,5%
<b>Totale</b>	<b>1.621,8</b>	<b>27,7%</b>	<b>128,0</b>	<b>35,2%</b>	<b>1.749,8</b>	<b>28,1%</b>

		Valore patrimoniale abitazioni		Valore patrimoniale pertinenze		Valore patrimoniale residenziale	
Nord-Est	Emilia-Romagna	440,6	7,5%	37,5	10,3%	478,1	7,7%
	Friuli V.G.	105,0	1,8%	6,8	1,9%	111,8	1,8%
	Trentino A. A.	186,1	3,2%	12,6	3,5%	198,7	3,2%
	Veneto	504,5	8,6%	40,6	11,2%	545,1	8,8%
	<b>Totale</b>	<b>1.236,2</b>	<b>21,1%</b>	<b>97,5</b>	<b>26,8%</b>	<b>1.333,7</b>	<b>21,4%</b>
Centro	Lazio	779,7	13,3%	41,1	11,3%	820,8	13,2%
	Marche	142,0	2,4%	9,1	2,5%	151,1	2,4%
	Toscana	499,4	8,5%	26,5	7,3%	525,9	8,4%
	Umbria	69,5	1,2%	5,1	1,4%	74,6	1,2%
	<b>Totale</b>	<b>1.490,6</b>	<b>25,4%</b>	<b>81,8</b>	<b>22,5%</b>	<b>1.572,4</b>	<b>25,3%</b>
Sud	Abruzzo	106,5	1,8%	6,1	1,7%	112,6	1,8%
	Basilicata	30,3	0,5%	1,6	0,4%	31,9	0,5%
	Calabria	113,2	1,9%	2,8	0,8%	116,0	1,9%
	Campania	467,8	8,0%	14,8	4,1%	482,6	7,7%
	Molise	18,8	0,3%	1,2	0,3%	20,0	0,3%
	Puglia	274,3	4,7%	13,4	3,7%	287,7	4,6%
	<b>Totale</b>	<b>1.010,9</b>	<b>17,2%</b>	<b>39,9</b>	<b>11,0%</b>	<b>1.050,8</b>	<b>16,9%</b>
Isole	Sardegna	160,9	2,7%	4,6	1,3%	165,5	2,7%
	Sicilia	343,4	5,9%	11,7	3,2%	355,1	5,7%
	<b>Totale</b>	<b>504,3</b>	<b>8,6%</b>	<b>16,3</b>	<b>4,5%</b>	<b>520,6</b>	<b>8,4%</b>
<b>Italia</b>		<b>5.863,8</b>	<b>100,0%</b>	<b>363,5</b>	<b>100,0%</b>	<b>6.227,3</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: CDP su dati Agenzia delle Entrate, 2017

Con riferimento al valore delle pertinenze, il dato più elevato si registra in Lombardia (21,9%). Il Veneto - con l'11,2% - raggiunge il valore del Lazio (11,3%), mentre la Basilicata e il Molise evidenziano i valori più contenuti e rispettivamente pari allo 0,4% e allo 0,3%.

A livello territoriale, il valore più alto è presente al Nord, che detiene quasi la metà del patrimonio residenziale italiano (49,5%, frutto della somma tra il Nord-Ovest con 28,1% e il Nord-Est con 21,4%), mentre il valore del Sud e delle Isole insieme raggiunge quello del Centro (circa il 25%). A livello nazionale esso risulta essere pari a circa 6.227 miliardi di euro nel 2014, che raffrontato con una variabile macro come il PIL (pari a circa 1.614 miliardi nello stesso anno), risulta essere di ben 3,8 volte maggiore.

Oltre che su base territoriale, è possibile esaminare la distribuzione del valore patrimoniale in base alla tipologia. Con riferimento alle abitazioni infatti, tale valore risulta essere concentrato per più di due terzi nelle principali (67,3%), seguite da quelle a disposizione (16,9%) e locatè (7,5%), mentre la restante parte è suddivisa tra le abitazioni residue (5,6%) e quelle a uso gratuito (2,7%).

Il valore immobiliare è quasi 4 volte il PIL italiano

● Tabella 15 ● Valore patrimoniale delle abitazioni delle persone fisiche in base all'utilizzo, 2014 (%)

		Abitazioni principali	Abitazioni a disposizione	Abitazioni locatate	Abitazioni uso gratuito	Abitazioni residue
Nord-Ovest	Liguria	56,5%	25,0%	11,3%	2,9%	4,3%
	Lombardia	74,0%	11,0%	8,3%	2,9%	3,8%
	Piemonte	66,9%	14,5%	10,7%	3,0%	4,9%
	Valle d'Aosta	42,3%	40,0%	9,3%	3,1%	5,3%
	<b>Totale</b>	<b>59,9%</b>	<b>22,6%</b>	<b>9,9%</b>	<b>3,0%</b>	<b>4,6%</b>
Nord-Est	Emilia-Romagna	68,4%	14,3%	10,0%	3,9%	3,4%
	Friuli V. G.	74,5%	13,6%	6,9%	2,2%	2,8%
	Trentino A. A.	65,0%	18,0%	9,1%	3,0%	4,9%
	Veneto	72,8%	12,2%	8,3%	2,8%	3,9%
	<b>Totale</b>	<b>70,2%</b>	<b>14,5%</b>	<b>8,6%</b>	<b>3,0%</b>	<b>3,8%</b>
Centro	Lazio	73,8%	10,6%	8,4%	2,6%	4,6%
	Marche	69,9%	15,5%	6,6%	3,7%	4,3%
	Toscana	68,7%	15,9%	8,2%	3,1%	4,1%
	Umbria	71,5%	13,2%	6,5%	3,5%	5,3%
	<b>Totale</b>	<b>71,0%</b>	<b>13,8%</b>	<b>7,4%</b>	<b>3,2%</b>	<b>4,6%</b>
Sud	Abruzzo	66,2%	18,3%	5,2%	2,7%	7,5%
	Basilicata	72,6%	14,4%	4,3%	2,1%	6,6%
	Calabria	64,9%	18,5%	4,1%	1,8%	10,7%
	Campania	67,1%	9,6%	10,7%	2,6%	10,0%
	Molise	69,2%	16,9%	4,6%	2,2%	7,2%
	Puglia	69,5%	14,2%	7,8%	2,1%	6,4%
	<b>Totale</b>	<b>68,3%</b>	<b>15,3%</b>	<b>6,1%</b>	<b>2,3%</b>	<b>8,1%</b>
Isole	Sardegna	68,9%	19,7%	4,4%	1,8%	5,2%
	Sicilia	65,5%	16,5%	6,5%	2,2%	9,3%
	<b>Totale</b>	<b>67,2%</b>	<b>18,1%</b>	<b>5,5%</b>	<b>2,0%</b>	<b>7,3%</b>
	<b>Italia</b>	<b>67,3%</b>	<b>16,9%</b>	<b>7,5%</b>	<b>2,7%</b>	<b>5,6%</b>

Fonte: CDP su dati Agenzia delle Entrate, 2017

Analizzando le sole abitazioni principali, il valore patrimoniale più alto viene registrato dal Centro (71%). Viceversa, il più basso viene misurato al Nord-Ovest, dove lo stesso si ferma a circa il 60%. Con riferimento alle abitazioni a disposizione, il Nord-Ovest ritorna a essere la Regione con il più elevato valore patrimoniale (22,6%), grazie a due Regioni, la Liguria e la Valle d'Aosta (in quest'ultima quelle a disposizione hanno quasi lo stesso valore delle abitazioni principali); a seguire, le Isole (18,1%) e il Sud (15,3%) presentano il secondo e il terzo livello più alto, giustificato in parte dalla presenza di seconde case a scopo vacanziero. Anche per le abitazioni locatate, la quota di maggior valore appartiene

al Nord-Ovest (circa il 10%), mentre il Sud e le Isole presentano le percentuali più basse, rispettivamente del 6,1% e 5,5%. Le abitazioni con utilizzo gratuito mostrano un valore praticamente simile in tutto il Centro-Nord, mentre al Sud e nelle Isole, tale quota si attesta intorno al 2%. Gli immobili residui presentano, infine, una più alta percentuale del valore di patrimonio immobiliare al Sud (8,1%), che risulta essere quasi il doppio rispetto al resto degli immobili diffusi sul territorio italiano e più alta del totale nazionale di 0,8 p.p..

## ● FOCUS ●

### IL COSTO DEL MANTENIMENTO DI UN IMMOBILE

Il mercato immobiliare ha iniziato a modificare la sua struttura a seguito dei flussi migratori e della continua evoluzione della domanda abitativa, cercando di incontrare le diverse esigenze dei consumatori e successivamente soddisfarle.

La strada intrapresa però è ancora lunga: attualmente infatti, il patrimonio residenziale disponibile sul territorio nazionale si colloca per il 90% nella classe energetica G, con costi di gestione (per i consumi elettrici e termici) stimati attorno i 30,5 miliardi di euro che, insieme alla pressione fiscale esercitata sul possesso dell'immobile, fa lievitare il totale dei costi di amministrazione a circa 130 miliardi di euro.

● Tabella 16 ● Spesa per i possessori di immobili, 2010-2014  
(€ Mld, se non diversamente specificato)

	2010	2014	Var %	% valore immobiliare	
				2010	2014
<b>Manutenzione straordinaria</b>	43,5	47,6	9,4%	0,9%	1,2%
<b>Manutenzione ordinaria</b>	18,8	21,1	12,2%	0,4%	0,5%
<b>Tasse sul possesso</b>	10,0	24,1	141,0%	0,2%	0,6%
<b>Spese energia</b>	26,8	30,5	13,8%	0,6%	0,8%
<b>Altre spese</b>	6,5	7,0	7,7%	0,1%	0,2%
<b>Totale costi per possesso di immobili</b>	105,6	130,3	23,4%	2,3%	3,2%
<b>Valore del patrimonio residenziale</b>	4.613	4.018	-12,9%		

Fonte: CDP su dati Cresme, 2016

L'aumento delle spese per i possessori di un immobile, al 2014, risulta essere compreso tra il 7,7% (altre spese) e il 13,8% (riferito invece alle spese energetiche), mentre si assiste a un aumento apprezzabile nei costi derivanti dall'imposizione fiscale (il 141% in più rispetto al 2010). Tuttavia, nel quinquennio osservato, la riduzione del valore degli immobili è stata pari al 12,9% circa (passando da 4.613 miliardi a 4.018 miliardi di euro). Questa circostanza, associata all'aumento della spesa complessiva del 23,4% derivante dal possesso dell'abitazione, rende l'incidenza dei costi rispetto al valore immobiliare sensibilmente più alta, passando dal 2,3% del 2010 al 3,2% del 2014.

### 04.3.1 La rivalutazione del patrimonio immobiliare

Gli incentivi hanno reso le ristrutturazioni più convenienti

L'attività di rinnovo del patrimonio edilizio è stata stimolata da fattori strutturali – riguardanti l'obsolescenza dei materiali e le molteplici componenti edilizie – che hanno reso necessario interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel periodo di crisi economica le famiglie, nel tentativo di migliorare la propria condizione abitativa, hanno trovato più conveniente ristrutturare il proprio immobile che acquistarne uno di nuova costruzione, in modo da sfruttare gli incentivi statali.

Secondo Scenari Immobiliari, gli investimenti nel settore edilizio residenziale nel 2017 sono rimasti stabili (-0,1% in ragione d'anno per un totale di circa 123 miliardi di euro), di cui 66 miliardi indirizzati alle abitazioni; di quest'ultimi, poco meno di un terzo sono riconducibili a investimenti in nuove costruzioni (19,6 miliardi di euro), con la restante parte indirizzata verso la manutenzione straordinaria (46,5 miliardi di euro). In quest'ottica quindi, gli investimenti inerenti la riqualificazione del patrimonio edilizio si confermano il motore del settore, con oltre 700 mila alloggi ristrutturati dal 2007.

L'Ance inoltre, stima un'inversione del trend nel corso del 2018, con un incremento degli impieghi nel settore edilizio del +2,4%, così come gli investimenti nelle nuove costruzioni cresceranno in misura maggiore (+2,8%) rispetto a quelli previsti per gli interventi di manutenzione (+1,3%).

● Tabella 17 ● Investimenti nelle costruzioni, 2014-2018  
(Var. % YoY, se non diversamente specificato)

	2016 (€mld)	2014	2015	2016	2017*	2018*
<b>Produzione totale</b>	122,7	-6,8%	1,0%	0,7%	-0,1%	2,4%
<b>Abitazioni</b>	66,0	7,1%	-0,3%	-0,3%	-0,1%	1,7%
<b>Nuova costruzione</b>	19,6	-21,7%	2,1%	-3,3%	0,7%	2,8%
<b>Manutenzione straordinaria</b>	46,5	1,5%	1,0%	1,0%	0,5%	1,3%

\*Variazione annua su Stime Ance

Fonte: Scenari Immobiliari, 2018

Un'analisi degli investimenti nel settore residenziale negli ultimi trentacinque anni, mostra come la manutenzione straordinaria e le nuove costruzioni si comportino in maniera differente rispetto alle varie fasi del ciclo economico. In riferimento all'attività di rinnovo, dopo una fase di crescita negli anni novanta e di stabilizzazione negli anni duemila, si registra – in corrispondenza con il rafforzamento degli incentivi fiscali<sup>2</sup> – una nuova fase crescente a partire dal 2013. Sulla base dei dati ENEA, nel periodo temporale 2007-2014 le richieste di detrazioni fiscali (pari al 55-65% delle spese di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) ammontano a circa 2,5 milioni, per un giro d'affari che si attesta intorno ai 28 miliardi di euro. Nel triennio 2014-2016, sono stati realizzati circa 1 milione di interventi (per un ammontare pari a circa 9,5 miliardi di euro), di cui oltre 360 mila nel 2016 (il 7% in più rispetto al 2015), per un totale di oltre 3,3 miliardi di euro di investimenti attivati.

Nel periodo 2007-2014 le richieste di detrazioni fiscali ammontano a 28 miliardi di euro

(2) Per incoraggiare il rinnovamento del patrimonio edilizio e contrastare l'evasione fiscale, a partire dalla legge n. 449/1997 è stato possibile detrarre dall'Irpef il 36% delle opere di ristrutturazione delle abitazioni fino a un massimo di 48 mila euro (con il D.L. n.83/2012 tali limiti sono passati al 50%, fino a un massimo di 96 mila euro e prorogati costantemente fino alla fine del 2017). A partire dal 2007 (legge n. 296/2006) è prevista inoltre la detrazione del 55% (innalzata successivamente al 65%) delle spese di riqualificazione energetica dei fabbricati, con un importo variabile tra i 30 mila e i 100 mila euro; la legge di bilancio 2018 nel frattempo, conferma ancora la detrazione per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici, prevedendo però diverse soglie (il limite rimane al 65% per l'installazione di pannelli solari per l'acqua calda e le pompe di calore, mentre scende al 50% per il montaggio di caldaie a condensazione o alimentate da biomasse combustibili).

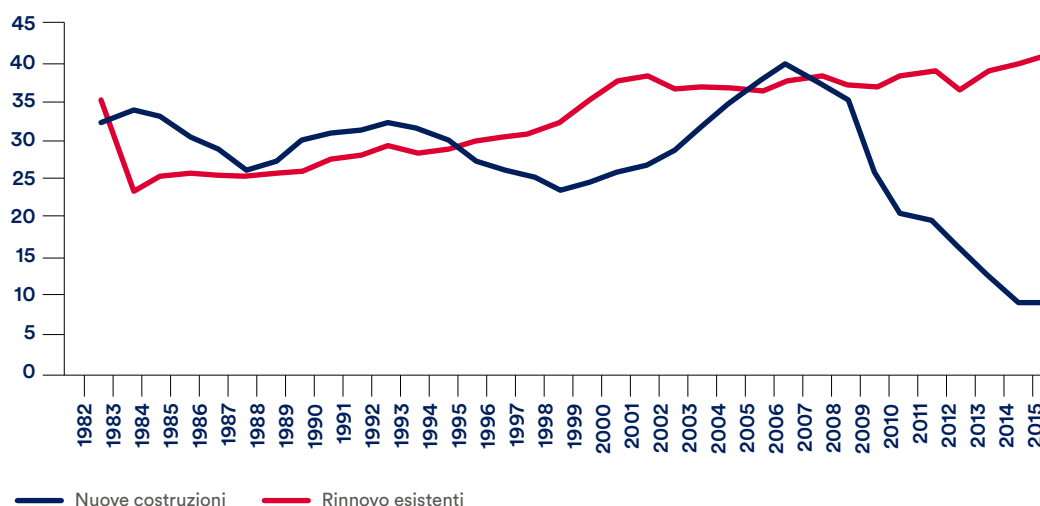
● **Tabella 18** ● Interventi realizzati, spesa sostenuta e percentuali di risparmio conseguito tramite le detrazioni fiscali, 2014-2016

	2014		2015		2016		Totale	
	Mln	%	Mln	%	Mln	%	Mln	%
<b>Riqualificazione globale edifici</b>	283,3	9,2%	275,6	8,9%	303,9	9,2%	862,9	9,1%
<b>Coibentazioni solai e pareti</b>	861,3	28,1%	776,1	25,1%	764,2	23,1%	2.401,6	25,4%
<b>Sostituzione serramenti</b>	1.345,5	43,9%	1.296,0	42,0%	1.355,5	41,0%	3.997,0	42,2%
<b>Schermature solari</b>	-	-	100,4	3,2%	148,4	4,5%	248,8	2,6%
<b>Pannelli solari</b>	99,9	3,3%	66,3	2,1%	56,4	1,7%	222,6	2,4%
<b>Impianti termici</b>	476,4	15,5%	574,0	18,6%	671,0	20,3%	1.721,3	18,2%
<b>Building Automation</b>	-	-	-	-	9,2	0,3%	9,2	0,1%
<b>Totale</b>	<b>3.066,4</b>	<b>100%</b>	<b>3.088,4</b>	<b>100%</b>	<b>3.308,6</b>	<b>100%</b>	<b>9.463,4</b>	<b>100%</b>

Fonte: ENEA, 2017

Gli investimenti in nuove costruzioni al contrario, subiscono un'importante diminuzione (passando dai 37 miliardi di euro del 2006 agli 11 miliardi del 2015, con un calo del 70,3% circa) a seguito delle crisi finanziaria, di fatto evidenziando un andamento pro-ciclico.

● **GRAFICO 56** ● Investimenti in nuove costruzioni e rinnovo delle esistenti, 1982-2015 (€ Mld)



Fonte: CDP su dati Cresme, 2016

Un passo fondamentale nella rivalutazione del patrimonio immobiliare nazionale passerà attraverso la riforma del catasto. Un primo tentativo si è avuto con la legge 23/2014, ma ora è tornato prepotentemente con il disegno di legge 2796 che riprende in toto l'art. 2 della precedente legge (Delega Fiscale). Ultimamente, non essendo rientrata nel D.L. 50/2017, la sua attuazione è prevista con l'avvento della prossima legislatura, ossia nel biennio 2018/2019.

Attesa  
per la riforma  
del catasto



Il catasto suddivide ogni Provincia in zone censuarie (Comune o parte di esso, raggruppamento di Comuni) che sono caratterizzate da un certo grado di omogeneità ambientale, sociale ed economica. La classificazione degli edifici avviene secondo la destinazione d'uso, dove per ogni categoria si fissano le classi corrispondenti ai diversi tipi di reddito, mentre per ogni classe si fissa la rendita attribuibile a ogni abitazione (che può avvenire anche tramite una valutazione diretta); successivamente si procede all'accertamento, cioè l'attribuzione dell'unità abitativa alla classe corrispondente e quindi alla propria categoria.

## ● FOCUS ●

### **COSA PREVEDE LA RIFORMA DEL CATASTO 2017**

In base all'attuale formulazione del testo, salvo modifiche da parte del Parlamento, le categorie abitative A1 – di tipo signorile – A2 – di tipo civile – e A3 – di tipo economico – verranno abrogate e sostituite dalle abitazioni ordinarie, definite dalla categoria O. Il calcolo della rendita catastale avverrà sulla base della superficie, insieme ad altre caratteristiche dell'immobile (per esempio la presenza di balconi, il piano, la presenza dell'ascensore), mentre scomparirà il numero di vani dello stesso come criterio per il calcolo della rendita.

Si stima che le nuove rendite calcolate con questi criteri possano raddoppiare, e tale aumento, in parte, verrebbe compensato dalla revisione delle varie aliquote fiscali (come l'IMU e l'Irpef). Gli immobili che risentiranno maggiormente della riforma saranno le seconde case, ma anche i proprietari di quelle abitazioni situate nei centri storici, insieme a coloro che costruiscono ville sui fondi rustici. Al contrario, risulteranno agevolati tutti coloro che hanno residenze a oggi classificate come A2 e A3. Le differenze nelle varie rendite, come oggi accade, dipenderanno dalla città di pertinenza dell'immobile.

Infine, sia la distinzione tra categorie catastali che la stessa rendita, avranno conseguenze sull'indicatore della situazione economica equivalente (l'ISEE) e quindi direttamente sulla definizione dei criteri per la fruizione di servizi, sulle varie agevolazioni, sul diritto a bonus fiscali, sui contributi, ecc.

### ● 04.4 ● L'accessibilità delle famiglie al patrimonio immobiliare

Come precedentemente evidenziato, la stima della consistenza dello stock abitativo mostra un'ampia variabilità a seconda della fonte presa in considerazione. Tuttavia, un dato emerge con chiarezza: il numero di abitazioni presenti in Italia supera di gran lunga il numero di famiglie rendendo possibile, in linea di principio, il soddisfacimento dei fabbisogni espressi dalla domanda con il patrimonio immobiliare esistente. Data la difformità nei dati però, il sovrannumero delle unità abitative cambia. Per esempio, seguendo i dati censuari, le unità immobiliari risultano più del 21% rispetto alle famiglie, per i dati del Cresme la percentuale si attesta al 18%, per l'ARERA invece al 14,5%, mentre per il catasto la percentuale cresce al 30,6%.

● Tabella 19 ● Stock abitativo, immobili occupati e famiglie, 2014 ('000)

	ISTAT		Cresme		ARERA		CATASTO	Famiglie
	Totale	Occupate	Totale	Occupate	Totale	Occupate		
n° abitazioni	31.208	24.135	30.015	24.213	28.782	23.470	35.467	24.612
Δ con famiglie	6.596	-477	5.403	-399	4.170	-1.142	10.855	-
%	21,1%	-2,0%	18,0%	-1,6%	14,5%	-4,9%	30,6%	

Fonte: CDP su dati vari, 2017

In questo contesto assumono un particolare rilievo le condizioni economiche e finanziarie delle famiglie, soprattutto dopo che la capacità di far fronte alle difficoltà è cambiata.

In Italia, questa questione ha assunto una rilevanza di non poco conto – in relazione anche alla crisi prolungata che ha attraversato la nostra economia nell'ultimo decennio – colpendo profondamente la capacità di risparmio. Come noto, la forma di investimento preferito dalle famiglie italiane è l'acquisto immobiliare, soprattutto della prima casa. La collaborazione tra Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali e l'Agenzia delle Entrate ha portato all'elaborazione di uno specifico indice di accessibilità all'acquisto delle unità abitative (*affordability index*), che rappresenta la difficoltà nel procedere all'acquisto o meno di una casa. Come elaborato dall'Agenzia delle Entrate in collaborazione con l'ABI, l'indice può essere positivo o negativo, a seconda che la famiglia sia in grado di acquistare o meno un immobile al prezzo medio di mercato<sup>3</sup>.

Nuove misure per valutare la possibilità di acquistare un'abitazione

## ● FOCUS ●

### L'AFFORDABILITY INDEX

L'indice di accessibilità proposto dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), utilizza il costo finanziario connesso all'ammortamento (francese) di un mutuo di durata T e loan-to value (LTV%) necessario a coprire le spese di acquisto di un'abitazione. L'idea alla base è che la casa sia effettivamente accessibile se la rata del mutuo necessario a finanziarne l'acquisto, non supera una determinata quota del reddito disponibile, convenzionalmente individuata nel 30%. In formule:

#### Equazione 1: Affordability index BASE

$$Affordability\ Index_{BASE} = \frac{rata(i, T, Prezzo\ Casa \cdot LTV\%)}{Reddito}$$

Fonte: Agenzia delle Entrate, 2017

(3) Più il valore si discosta dallo zero, maggiore sarà la facilità (nel caso positivo) – o la difficoltà (nel caso negativo) – di acquistare una casa a prezzo medio da parte di una famiglia italiana.

Dalla formula suddetta, si desume che il calcolo dell'indice in questione oltre ai già menzionati parametri T e LTV% dipende da tre variabili fondamentali<sup>4</sup>:

- il tasso di interesse, che riflette sia il funzionamento dell'intermediazione creditizia, sia gli impulsi di politica monetaria;
- il prezzo della casa, che spiega le dinamiche intrinseche del mercato abitativo;
- il reddito disponibile, che esprime il grado di sviluppo di un Paese e risente evidentemente del suo complessivo grado di competitività.

Se è teoricamente possibile considerare la variabilità di tutti e cinque i parametri dell'equazione, la scelta dell'OMI – in linea con le prassi internazionali, è quella di tenere fissi i valori convenzionali di T e di LTV%, in maniera tale che le condizioni di accesso siano solo l'effetto dei cambiamenti delle tre variabili macroeconomiche precedentemente indicate. Concettualmente, il tasso di interesse rappresenta la componente “finanziaria” dell'indice, mentre l'interazione tra reddito disponibile e prezzo dell'abitazione (il “prezzo relativo” della casa in termini di reddito disponibile) rappresenta la componente “reale”.

In accordo sia con le indicazioni presenti in letteratura, sia con i dati del mercato italiano dei mutui, vengono considerati valori di T pari a 20 anni, e di LTV% pari a 80% (rispondendo così a una logica fortemente prudenziale). Per agevolare l'interpretazione dell'indice, viene applicata una semplice trasformazione:

#### Equazione 2: Affordability index

$$Affordability\ Index = 30\% - Affordability\ Index_{BASE}$$

Fonte: Agenzia delle Entrate, 2017

da cui si evince che, sottraendo l'indice calcolato nell'equazione (1) al tetto massimo di spesa convenzionalmente allocabile da un nucleo familiare per far fronte all'acquisto di un'abitazione (pari al 30%), lo spartiacque tra poter acquistare e non poter acquistare una casa, è zero.

#### Affordability index, 2017

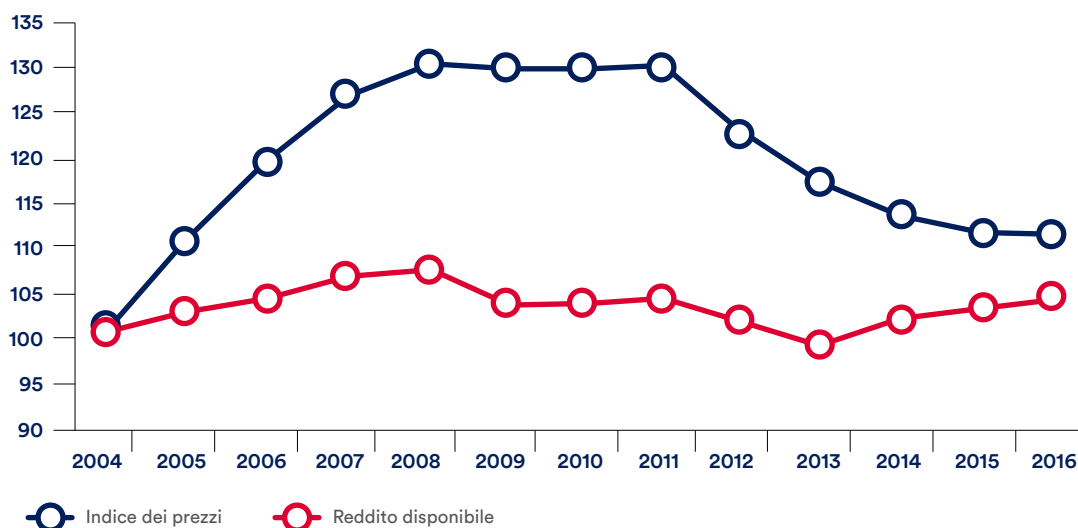
Positivo > 0	Negativo
Famiglia è in grado di acquistare abitazione a prezzo medio	Famiglia non è in grado di acquistare abitazione a prezzo medio

Fonte: CDP su Agenzia delle Entrate, 2017

(4) Per la natura e il calcolo delle tre variabili macroeconomiche si rimanda al Rapporto immobiliare 2017 – *Il settore residenziale, Osservatorio del Mercato Immobiliare*.

Nel valutare il grado di accessibilità delle famiglie nell'acquistare l'abitazione, l'affordability index utilizza nella sua formula sia il prezzo degli immobili, sia il reddito disponibile (nel caso specifico, viene utilizzata la serie storica che va dal 2004 al 2016). Da notare che, essendo il prezzo degli immobili "vischioso", esso tende a ridursi solo dopo qualche anno (2012) rispetto all'inizio della crisi economica.

• **GRAFICO 57** • Andamento del prezzo delle case e del reddito disponibile, 2004-2016 (2004=100)



Fonte: CDP su dati Agenzia delle Entrate, 2017

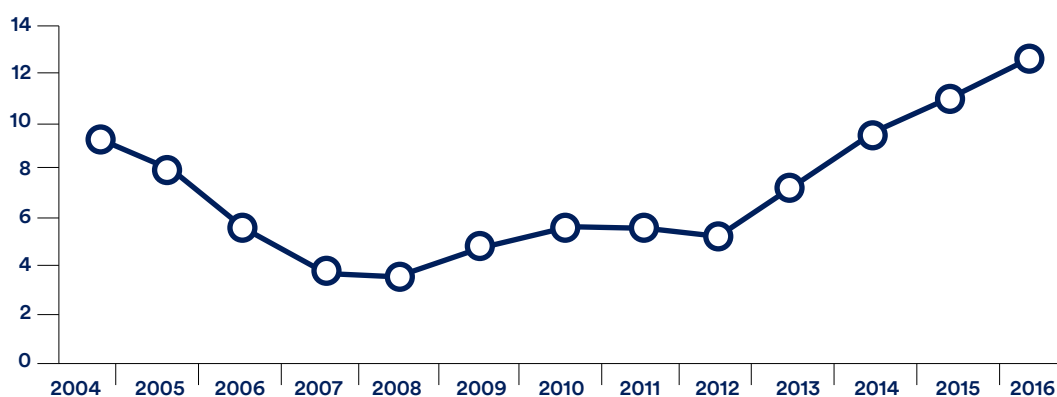
Il reddito disponibile, a partire dal 2011 ha avuto un brusco decremento – pari a circa il 10%, mentre la sua ripresa è iniziata nel 2014 e ancora oggi prosegue, sintomo anche di una congiuntura economicamente favorevole. Seguendo l'andamento del reddito, anche l'andamento decrescente dei prezzi delle abitazioni si interrompe nell'ultimo trimestre del 2016; nonostante questa diminuzione, i prezzi risultano essere l'8% circa più alti rispetto al 2004, ma più bassi di circa il 15% rispetto ai massimi registrati nella seconda metà del 2011. Andamento praticamente invariato per l'indice dei prezzi su base congiunturale nel 2017, mentre lo stesso presenta una variazione tendenziale negativa dello 0,1% rispetto all'ultimo periodo (IV trimestre) del 2016.

Questa lieve flessione è dovuta esclusivamente alla diminuzione dei prezzi delle nuove abitazioni (-0,4%), mentre quelle esistenti – dopo diversi anni in calo – non registrano per la prima volta cambiamenti.

Da questi elementi, si ricava un indice di affordability positivo che segna i suoi valori massimi pari al 13,1% nel 2016, 1,5 p.p. in più dell'anno precedente, 9,1 p.p. più del punto di minimo assoluto del 2008 e di 3,4 p.p. superiore al precedente massimo storico stabilito nel 2004.

Il reddito disponibile e l'indice dei prezzi si muovono all'unisono

● GRAFICO 58 ● Affordability index, 2004-2016 (%)



Fonte: CDP su dati Agenzia delle Entrate, 2017

L'indice è influenzato da due principali componenti (una finanziaria e una reale), più una residuale, per cui la sua variazione può essere scomposta in:

Le componenti dell'affordability index

- *un effetto di prezzo*, che misura l'andamento dei prezzi degli immobili rispetto al reddito disponibile delle famiglie, definibile come componente reale;
- *un effetto di tasso*, che misura l'influenza della variazione del tasso di interesse dei mutui sull'indice, definibile come componente finanziaria;
- *un effetto residuale*, che deriva dalla combinazione dei due effetti precedenti, dovuto dalla variazione congiunta dei prezzi e dei tassi di interesse.

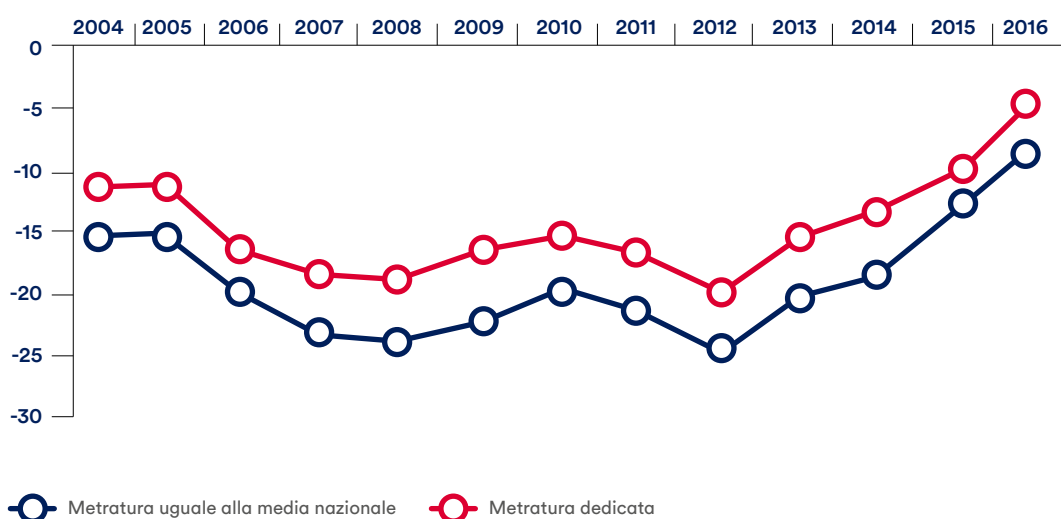
Tuttavia, per avere un quadro più completo riguardo l'accessibilità, occorre analizzare anche i dati relativi alle città metropolitane<sup>5</sup>, dove il prezzo di vendita delle case è notevolmente più elevato rispetto alla media nazionale, in sintonia con una capacità reddituale maggiore delle famiglie. Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, il prezzo medio degli immobili nel 2016 in queste città è stato pari a 3.250 €/mq, mentre nel resto d'Italia è risultato essere pari a 1.380 €/mq. Peraltro, è opportuno precisare come, a parità di prezzo, la metratura degli immobili nelle grandi città risulti essere di gran lunga inferiore alla media nazionale.

Il prezzo medio nelle grandi città è superiore rispetto alla media nazionale

Per queste ragioni, occorre separare il contesto nazionale da quello delle grandi città avendo a mente, da un lato la metratura media nazionale, e dall'altro una metratura "dedicata" alle città metropolitane. Nel primo caso, l'indice risulta molto basso raggiungendo un minimo assoluto del 25% circa nel 2012. Nell'altro caso, lo stesso è più alto del 4% in media, anche se non abbastanza per uscire da un contesto di non accessibilità. A partire dal 2012, anno del picco minimo, l'indice di accessibilità per le famiglie migliora notevolmente, anche in concomitanza di un ciclo economico che risulta nuovamente favorevole.

(5) L'aggregato prende in considerazione solo alcune città metropolitane, che nello specifico sono: Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Bologna, Firenze e Palermo.

• **GRAFICO 59** • Affordability index per le grandi città, 2004-2016 (%)



Fonte: CDP su dati Agenzia delle Entrate, 2017

Inoltre, secondo i dati disponibili al 2016 della Banca d'Italia, le famiglie residenti nelle grandi città risultano avere una maggiore capacità reddituale di 8 p.p. rispetto alla media nazionale (anche se in diminuzione rispetto al 2015, quando la differenza era di 15 p.p.): per questo motivo, il loro grado di accessibilità abitativa risulterà essere sicuramente differente.

In conclusione, combinando i dati sul costo delle case e sul reddito, un nucleo familiare che abita in una grande città deve impegnare una somma pari a 7 anni e 131 giorni del proprio reddito per comprare un'abitazione, mentre la famiglia media solo 3 anni e 137 giorni<sup>6</sup>.

• **04.5** • Il problema dell'occupazione immobiliare

Lo stock di abitazioni in Italia è cresciuto negli ultimi trent'anni, con un'accelerazione decisa soprattutto nel decennio intercorso tra le ultime due rilevazioni statistiche. Infatti, il patrimonio immobiliare si sviluppa velocemente tra il 1981 e 1991 (una crescita media annua di circa 309 mila unità), subisce un rallentamento nel decennio successivo (226 mila unità in media annue), per poi riprendere la sua corsa e attestarsi a 392 mila unità all'anno a partire dagli anni duemila.

Congiuntamente alla crescita del comparto immobiliare, si è assistito anche a un boom demografico delle famiglie che, nel 2011, hanno raggiunto i 24,6 milioni di unità, con un incremento del 12,8% rispetto al 2001.

Il comparto immobiliare segue l'andamento demografico

(6) Secondo dati congiunti ABI, Banca d'Italia, Istat e OMI.

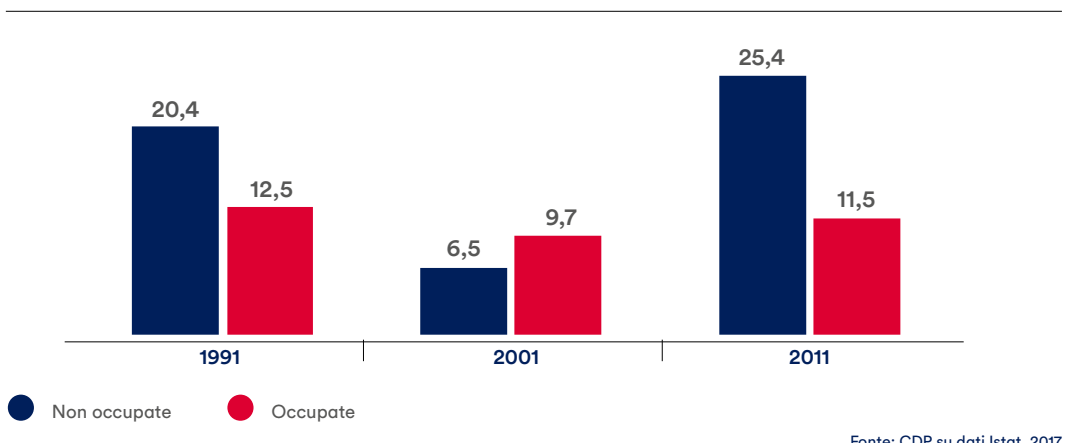
● Tabella 20 ● Stock di abitazioni e consistenza delle famiglie, 1981-2011 ('000)

	ABITAZIONI							FAMIGLIE		
	Occupate	Non occupate	Totali	Δ Occ.	Δ Non occ.	Δ Tot.	Δ tot. Annuo	Totali	Δ periodi	Δ annuo
1981	17.542	4.395	21.937	-	-	-	-	18.632	-	-
1991	19.736	5.293	25.029	2.194	898	3.092	309	19.909	1.277	128
2001	21.653	5.639	27.292	1.917	346	2.263	226	21.811	1.902	190
2011	24.135	7.073	31.208	2.482	1.434	3.916	392	24.612	2.801	280

Fonte: CDP su dati Istat, 2017

In termini di dinamica tra le rilevazioni censuarie, al 1991 gli alloggi occupati sono cresciuti del 12,5%, in misura inferiore rispetto a quelli liberi (+20,4%), mentre nel 2001 entrambe le tipologie subiscono un rallentamento passando al +9,7% nel primo caso e al +6,5% nel secondo; infine, in base all'ultimo Censimento (2011), le abitazioni occupate sono aumentate dell'11,5%, mentre vi è stato un incremento sostanziale nelle non occupate (+25,4% rispetto al 2001).

● GRAFICO 60 ● Abitazioni occupate e non occupate, 1991-2011 (Var. % intra-censuaria)



Secondo i dati Istat, all'inizio del nuovo millennio vi è stata un'importante corsa all'acquisto della casa da parte delle nuove famiglie, incentivate anche dal passaggio da Lira a Euro. Il cambio di valuta, ha portato una certa vischiosità nei prezzi di vendita, facendo crescere le abitazioni di proprietà a 17,7 milioni. Successivamente, con la crisi del 2008 il mercato delle vendite ha rallentato in favore di quello delle locazioni registrando un'impennata di nuovi residenti, in gran parte immigrati. La presenza di quest'ultimi, ha comportato un elevato numero di contratti stipulati in nero portando a sovrastimare le abitazioni non occupate, altrimenti registrate come locate.

Il passaggio da lira a euro ha reso i prezzi di vendita più vischiosi

● Tabella 21 ● Abitazioni occupate per titolo di godimento, 2001-2011 ('000)

	Δ 2001-2011					
	2001	%	2011	%	Var. assoluta	%
<b>Proprietà</b>	15.435	71,3%	17.666	73,2%	2.231	89,9%
<b>Affitto</b>	4.327	20,0%	4.402	18,2%	75	3,0%
<b>Altro</b>	1.890	8,7%	2.066	8,6%	176	7,1%
<b>Totale</b>	<b>21.652</b>	<b>100,0%</b>	<b>24.134</b>	<b>100,0%</b>	<b>2.482</b>	<b>100,0%</b>

Fonte: CDP su dati Istat, 2017

● **04.6** ● Considerazioni conclusive

Le risposte che l'offerta deve garantire alle diverse sfaccettature della domanda abitativa sono, dunque, molto più complesse rispetto a pochi anni fa. La produzione delle nuove costruzioni è destinata a ridursi per effetto di una minore spinta demografica, mentre la riqualificazione avrà un ruolo sempre più forte in risposta a famiglie con meno componenti e un'età media più alta, che presenteranno diverse necessità.

Per competere, occorre ridurre il prezzo di vendita e di locazione in modo tale da incontrare la capacità di spesa delle famiglie, decurtata sia dalla crisi economica, sia dalla pressione fiscale, rendendo l'accesso alla casa più affordable. Per questa ragione, l'industria immobiliare italiana deve cambiare il proprio archetipo, uscendo dalla logica ultra decennale del prodotto unico; i modelli di offerta devono essere molteplici per rispondere alle differenti fasce di mercato in cui la domanda si colloca, riuniti però sotto lo stesso paradigma dell'efficienza energetica e della riduzione dei costi di gestione dell'unità abitativa.

In questo senso, la riqualificazione del patrimonio edilizio (e.g. attraverso frazionamenti ad hoc della proprietà oppure a livello energetico) può dare risposte forti e intelligenti al cambiamento strutturale della domanda, nella quale le famiglie mononucleari, le giovani coppie e quelle in età avanzata aumentano, affacciandosi nel mercato immobiliare con esigenze e fabbisogni differenti.

Da questo quadro emerge, di fatto, il bisogno di ripensare all'offerta residenziale nel suo complesso, considerando il *bene casa* come un autentico *servizio* funzionale a una società in continua evoluzione.



# 05

## Le nuove tendenze dell'urbanizzazione e il ruolo del Sistema Integrato di Fondi

Il Sistema Integrato di Fondi, nell'ambito degli investimenti a impatto sociale, può mitigare il disagio abitativo, supportare la trasformazione continua della domanda residenziale e soddisfare la richiesta di nuovi servizi alle persone

### ● 05.1 ● Le sfide dell'urbanizzazione e dello sviluppo sostenibile

A partire dal 2016, sono entrati ufficialmente in vigore i 17 obiettivi di sviluppo sostenibile (*Sustainable Development Goals* - SDGs) dell'Agenda ONU 2030. Questi nuovi obiettivi nei prossimi quindici anni, saranno applicati universalmente a tutti i Paesi, che si impegneranno a sradicare tutte le forme di povertà, combattere le disuguaglianze e affrontare i cambiamenti climatici.

Questi intenti sono unici dato che richiedono azioni da parte di tutti i Paesi, indipendentemente dalla ricchezza, per promuovere la prosperità e proteggere il pianeta. Gli SDGs si basano su strategie che mirano alla riduzione della povertà, ma che guardano allo stesso tempo alla crescita economica tenendo a mente una serie di bisogni tra cui l'istruzione, la salute, la protezione sociale e le opportunità di lavoro, affrontando al contempo i cambiamenti climatici e la salvaguardia ambientale.

Con riferimento al settore immobiliare, l'obiettivo di sviluppo sostenibile che si occupa delle *Città e Comunità sostenibili* (*Sustainable cities and communities*) è l'undicesimo. Lo sviluppo urbano sostenibile è una tematica importante perché promuove l'utilizzo di fonti di energia alternative, di sistemi di trasporto più efficienti, di misure in grado di ridurre le emissioni e i rifiuti, anche in presenza di un aumento della popolazione cittadina.

Globalmente, nel corso degli ultimi decenni, l'urbanizzazione ha registrato una crescita inarrestabile. Secondo i dati ONU infatti, nel 2015 oltre il 54% della popolazione (circa 4 miliardi di persone) viveva nelle città, con la possibilità concreta che questa quota possa raggiungere il 60% circa nel 2030 (per un totale di oltre 5 miliardi di persone), allargando così i confini geografici degli agglomerati urbani (effetto urban sprawl).

Premesso questo, in riferimento alle sostenibilità delle città, gli SDGs si propongono di promuovere:

- la riduzione dei rischi derivanti dai disastri naturali, attuabile tramite la cooperazione tra pubblico e privato, come ribadito nella conferenza di Sendai del 2015;
- le strategie di sviluppo sostenibile nazionali;
- le città sostenibili, con insediamenti urbani più inclusivi, sicuri e resilienti;
- i trasporti sostenibili.

Il settore immobiliare all'interno degli SDGs

Congiuntamente, numerosi sono gli obiettivi che l'ONU si pone di raggiungere entro il 2030, tra cui:

- garantire alloggi adeguati, sicuri e accessibili, con servizi base accettabili, migliorando anche le condizioni generali delle periferie;
- offrire sistemi di trasporto sostenibili, in particolare ampliando i trasporti pubblici e migliorando la sicurezza stradale, con particolare attenzione alle esigenze delle persone con disabilità, degli anziani, delle donne e dei bambini;
- potenziare l'urbanizzazione inclusiva e sostenibile, tramite una migliore pianificazione e gestione partecipativa;
- ridurre l'impatto ambientale pro-capite delle città, con particolare attenzione alla qualità dell'aria e alla gestione comunale dei rifiuti;
- sostenere i legami economici, sociali e ambientali positivi tra le aree urbane e rurali, rafforzandone la pianificazione e l'interazione;
- aumentare il numero di città e insediamenti umani che adottano politiche per l'inclusione, l'efficienza delle risorse, la mitigazione e l'adattamento ai cambiamenti climatici e la resilienza ai disastri.

Da questo quadro emerge come la rapida urbanizzazione abbia portato a sfide enormi da affrontare, come il crescente numero di abitanti nelle periferie, un aumento dell'inquinamento atmosferico, la gestione dei rifiuti solidi urbani, l'inadeguatezza dei servizi di base che, insieme alla carenza di infrastrutture, rendono le città più vulnerabili ai disastri.

## • 05.2 • Le sfide a livello nazionale

A livello nazionale, le singole città possono e devono dare un contributo importante per raggiungere un modello sociale ed economico sostenibile. Attraverso l'utilizzo di piattaforme integrate per i big data, di un Piano Casa per migliorare l'accessibilità abitativa (utilizzando sia soluzioni di Energy-efficient building<sup>1</sup> che mirino a ridurre le emissioni dell'80% e il consumo di energia del 50%<sup>2</sup>, sia l'utilizzo degli Energy Performance Contracts attraverso il Fondo Europeo per l'efficienza energetica) e infine, di misure per accrescere l'istruzione e l'inclusione nei relativi contesti familiari, è possibile ridurre *de facto* il livello di povertà.

Per questa ragione, l'Italia partecipa attivamente al programma sviluppato dalle Nazioni Unite attraverso l'introduzione della *Strategia Nazionale per lo Sviluppo Sostenibile*, la prima proposta politica italiana in risposta al nuovo modello di sviluppo previsto dall'Agenda Globale, che intende delineare nuovi sentieri sostenibili per il futuro dell'Italia.

La Strategia  
Nazionale  
per lo Sviluppo  
Sostenibile...

---

(1) Nel dicembre del 2008, la Commissione Europea ha varato il programma di Partenariato Pubblico-Privato (PPP) sugli edifici a efficienza energetica, in grado di attrarre un'importante partecipazione industriale con lo scopo di innovare il settore dell'edilizia. Nell'ambito del programma Horizon 2020, un PPP contrattuale sugli edifici efficienti dal punto di vista energetico ha il compito di sviluppare tecnologie e soluzioni innovative e accessibili, facilitando la strada verso le nuove smart cities.

(2) La Commissione Europea ha stimato che gli edifici utilizzano il 40% del consumo totale di energia e generano il 36% dei gas serra a livello europeo, influenzando così la qualità della vita e del lavoro.

La Strategia Nazionale analizza le diverse questioni ambientali, sociali ed economiche all'interno di cinque differenti aree tematiche (le *Persone*, il *Pianeta*, la *Prosperità*, la *Pace* e le *Partnership*, cioè i cosiddetti obiettivi 5P dell'Agenda 2030), dal quale se ne ricava il posizionamento italiano tramite l'utilizzo di particolari indicatori. Successivamente, la stessa Strategia indica le possibili soluzioni volte al superamento delle varie problematiche, basandosi sugli ormai imprescindibili principi guida dell'*integrazione*, dell'*universalità*, dell'*inclusione* e della *trasformazione*.

... e il suo  
approccio  
integrato

In questo contesto, la Strategia va diramandosi lungo un *approccio integrato alla sostenibilità*, basato sul principio del coinvolgimento dei molteplici stakeholder territoriali, in modo da rendere il dibattito inerente lo sviluppo sostenibile un lungo processo di partecipazione con un solido meccanismo di monitoraggio e controllo.

Date queste premesse, è opportuno ricordare che l'Italia presenta alcune peculiarità a livello territoriale, come la mancanza di grandi metropoli (con le eccezioni di Roma e Milano), seppur in un contesto in cui il processo di edificazione è ormai una nota dominante a livello nazionale. Secondo i dati Istat infatti, salvo le aree montane e quelle interne, l'elevata pressione edificatoria sembra caratterizzare tutta la Penisola.

Il fenomeno  
dello sprinkling

Il fenomeno di diffusione urbana risulta particolarmente rilevante nel triangolo veneto-lombardo-romagnolo, anche perché esso avviene su una scala geografica significativa e molto evidente<sup>3</sup>, attraverso un'espansione a bassa densità ai margini delle città, con ramificazioni tipiche dello urban sprawl<sup>4</sup>. Il rapporto del WWF "Caring for our soil" inoltre, indica una diffusione maggiore della "polverizzazione dell'edificato a bassa densità" se, accanto all'espansione urbana, si considerano anche le varie infrastrutture. Tale fenomeno, detto sprinkling, incide sicuramente sulla rete ecologica del nostro Paese, favorendo la frammentazione degli habitat naturali.

A tale proposito, una delle variabile negative più evidenti, ma anche più facilmente misurabile, è il consumo di suolo. A rilevare costantemente questo fenomeno è l'Ispra, che mostra come esso sia cresciuto dal dopoguerra ad oggi a tassi elevati, soprattutto nella parte settentrionale del Paese. Considerando i Siti di Interesse Comunitario (SIC), l'urbanizzazione è passata da 84 mila a 300 mila ettari negli ultimi cinquant'anni, con un incremento medio su scala nazionale del 260%. A titolo di esempio, nel periodo compreso tra la fine del 2015 e la prima parte del 2016, le coperture artificiali di suolo hanno riguardato altri 50 chilometri quadrati, in media circa 30 ettari giornalieri per arrivare nel 2017 a circa 55 ettari al giorno, cioè 7 metri quadrati al secondo.

A parte le città del Nord, a subire il maggiore soil consumption sono i grandi sistemi metropolitani del Centro e del Sud Italia, con Roma che rende meno manifesto il fenomeno per via della grande superficie comunale.

Vi è comunque da rilevare una tendenza recentissima, riportata in uno degli ultimi Rapporti Annuali dell'Istat<sup>5</sup>, che attesta un incremento marcato nel consumo di suolo anche in quelle Regioni non caratterizzate da modelli di sviluppo urbano ad alto impatto: il fenomeno infatti, risulta essere evidente in Basilicata e in Molise, con un incremento rispettivamente del 19% e del 17% rispetto alla fine degli anni '80.

L'Italia però, ha dalla sua una notevole ricchezza e un vantaggio che gli altri Paesi non hanno nel combattere la distensione delle città e l'aumento del consumo di suolo urbano.

(3) Per misure approfondite del fenomeno, anche a scala provinciale, si possono vedere i rapporti dell'Osservatorio Nazionale sui consumi di suolo INU-Legambiente-DIAP.

(4) Per la descrizione accurata del fenomeno, si rimanda al Rapporto Annuale 2008 dell'Istat.

(5) Nel Rapporto Annuale del 2012, l'Istat si occupa per la prima volta del consumo di suolo nelle Regioni a basso impatto di sviluppo.

Infatti, pochi Paesi al mondo detengono un patrimonio storico di valore, che ha però il bisogno di essere rivalutato e riqualificato in modo tale da renderlo fruibile alla popolazione.

In merito a tali problematiche, nel 2017, sono state adottate diverse misure tra cui il finanziamento di 2,1 miliardi di euro per i 120 progetti del bando del “*Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza nelle periferie*” destinato ai Comuni capoluogo e alle città metropolitane. I progetti presentati devono individuare le potenzialità dei territori urbani di riferimento, mettendo in atto i principi del costruire sostenibile e della riduzione del consumo di suolo<sup>6</sup>.

Inoltre, sono state approvate misure che riguardano i piccoli Comuni (nello specifico quelli con una popolazione residente fino a 5 mila abitanti) che “*possono beneficiare di finanziamenti per sostenere lo sviluppo sostenibile, economico, sociale, ambientale e culturale, alla promozione dell’equilibrio demografico, favorendo la residenza in tali Comuni, alla tutela e valorizzazione del patrimonio naturale, rurale, storico-culturale e architettonico, nonché al sistema dei servizi essenziali, con l’obiettivo di contrastare lo spopolamento*”, prevedendo “*l’istituzione di un Fondo per lo sviluppo strutturale, economico e sociale dei piccoli Comuni per il finanziamento di investimenti per: l’ambiente e i beni culturali, la mitigazione del rischio idrogeologico, la salvaguardia e la riqualificazione urbana dei centri storici, la messa in sicurezza delle infrastrutture stradali e degli istituti scolastici, lo sviluppo economico e sociale, l’insediamento di nuove attività produttive*”, con una dotazione di 10 milioni di euro per il 2017 e di 15 milioni di euro annui dal 2018 al 2023, per un totale di 100 milioni di euro. Lo scopo del fondo è di effettuare interventi (collaborando anche con soggetti privati) per il risanamento, la conservazione, il recupero del patrimonio edilizio urbano esistente, oppure per la realizzazione di opere di interesse pubblico, di manutenzione straordinaria e riuso dell’edilizia inutilizzata, di consolidamento statico e antisismico degli edifici storici, nonché di riqualificazione energetica e miglioramento dei servizi urbani e di quartiere.

L’impegno di Cassa depositi e prestiti

### ● 05.3 ● Il Sistema Integrato di Fondi Immobiliari: il FIA

A livello europeo, la social economy – ovvero l’insieme dei fenomeni economici (sia privati sia pubblici) che contribuiscono al soddisfacimento di bisogni sociali – si posiziona al centro delle politiche per l’occupazione e la crescita inclusiva nella strategia Europa 2020, indirizzata a costruire un’economia “intelligente, sostenibile e solidale”.

Il mercato dell’economia sociale in Italia ha una dimensione di circa 175 miliardi di euro di risorse annue (circa il 10% del PIL). In previsione, le risorse che verranno mobilitate saranno pari a oltre 220 miliardi di euro, con una crescita annua superiore al 3%. Questo permetterà una riduzione del ruolo statale nel welfare sociale che, sebbene in costante diminuzione a seguito dei vincoli sul bilancio pubblico, rappresenta ancora una parte rilevante delle finanze statali.

L’economia sociale vale il 10% del PIL italiano

In questo scenario generale, cresce a livello internazionale il ruolo e l’impegno degli Istituti Nazionali di Promozione, come CDP, orientati per mission a sostenere gli interventi con ricadute economiche positive per la collettività, con forte attenzione alle nuove esigenze sociali e ambientali<sup>7</sup>, in una logica di sostenibilità di lungo periodo. Seguendo questa impostazione, CDP ha promosso una serie di azioni in ambito immobiliare che ricadono a pieno titolo nelle categorie degli strumenti della finanza per il sociale.

Il ruolo degli Istituti Nazionali di Promozione

(6) L’approvazione del decreto Milleproroghe 2018, ha congelato i fondi del Piano Periferie, differendo al 2020 l’efficacia delle convenzioni stipilate con i Comuni.

(7) Come già ampiamente analizzato in precedenza, sono importanti l’evoluzione demografica basata sull’invecchiamento medio della popolazione (con l’Europa che presenterà il 25% circa di persone con più di 65 anni), l’incremento della speranza di vita alla nascita, i cambiamenti climatici, i flussi migratori legati in parte all’inasprimento delle differenze economiche tra il Nord e il Sud.

Tra questi interventi, il Sistema Integrato di Fondi Immobiliare (SIF) rappresenta sicuramente uno degli aspetti più innovativi e propositivi del “Piano Nazionale di Edilizia Abitativa”<sup>8</sup>, all’interno del quale svolge un ruolo fondamentale il Fondo Investimenti per l’Abitare (FIA), gestito da CDP Investimenti Sgr. È un fondo immobiliare chiuso, con quote riservate a investitori istituzionali di lungo periodo, partecipato dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Il D.P.C.M. attuativo del 16.07.2009 infatti, prevede che il piano di edilizia abitativa si articoli secondo sei linee di intervento, cui sono attribuite risorse pubbliche diverse:

- costituzione di un Sistema Integrato di Fondi Immobiliari (SIF) destinati all’incremento degli Alloggi Sociali, come definiti nel D.M. 22 aprile 2008;
- incremento del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica;
- promozione finanziaria di interventi ai sensi della parte II, titolo III del D.L. 12 aprile 2006 n.163;
- agevolazioni a cooperative edilizie;
- programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale;
- interventi di competenza degli ex IACP, già ricompresi nel Programma straordinario di E.R.P. approvato dal MIT il 18 dicembre 2007.

Dal D.P.C.M. tuttavia, è stato necessario attendere più di due anni per arrivare alla piena operatività del FIA, ovvero il fondo nazionale – di durata non inferiore a 25 anni – che avrebbe dovuto partecipare al capitale dei fondi immobiliari locali da costituirsi per concretizzare i diversi progetti di social housing<sup>9</sup>.

Il FIA è rivolto all’incremento del patrimonio immobiliare a uso abitativo attraverso l’offerta di abitazioni di edilizia residenziale con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinata prioritariamente a prima casa per i seguenti soggetti:

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- giovani coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima Regione.

Esso opera nel settore dell’Edilizia Privata Sociale (EPS) intesa come attività di sviluppo e gestione immobiliare di alloggi e servizi rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative primarie.

Rispetto all’ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), che viene realizzata necessariamente con il concorso di risorse pubbliche, l’EPS si caratterizza per il ricorso anche a capitale privato, in partenariato con quello pubblico, per raggiungere anche una categoria di utenti non coperta dall’ERP.

(8) Il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa approvato con D.P.C.M. del 16 luglio 2009 (la cui dotazione complessiva ammonta a oltre 800 milioni di euro) consente al Ministero di proseguire nell’attività istituzionale di riduzione del disagio e di incrementare l’offerta abitativa a canoni sostenibili mediante programmi costruttivi orientati alla sostenibilità ambientale ed energetica promuovendo, nello stesso tempo, la partecipazione di soggetti pubblici e privati.

(9) Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti ha bandito la gara a procedura aperta per la selezione del gestore del fondo nazionale, oltre che per individuare l’assegnatario della propria quota di risorse, nel giugno 2010 e ha provveduto all’aggiudicazione definitiva a CDP Investimenti Sgr nel giugno 2011.

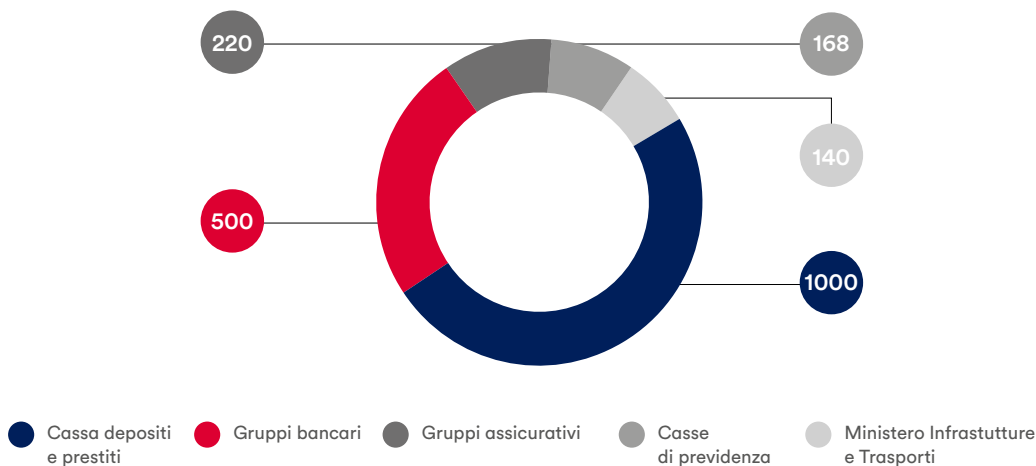
Lo scopo del FIA quindi, è quello di contribuire a incrementare l'offerta di alloggi sociali sul territorio nazionale per quei soggetti che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche, o anche per assenza di offerta adeguata, con l'obiettivo di creare un'offerta abitativa sostenibile, assegnando un titolo di preferenza alla locazione a medio-lungo termine.

Il FIA si pone l'obiettivo ambizioso di creare un'offerta abitativa sostenibile

Più in generale, l'obiettivo degli interventi è la creazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere a un alloggio e a servizi adeguati, ma anche a relazioni umane ricche e significative (secondo il principio della cooperazione). In tale contesto, il tema del fabbisogno abitativo presuppone un approccio integrato che consideri gli aspetti immobiliari del bene "casa" e gli aspetti sociali dei "servizi" legati all'abitare, in modo da coniugare sia il soddisfacimento della domanda abitativa, sia di rafforzare le comunità locali.

Dopo un primo periodo di attività, durante la quale CDPI Sgr si è concentrata sulla promozione e la divulgazione del nuovo strumento nei confronti di Amministrazioni Pubbliche, di operatori privati e di investitori locali per garantire a tutti i soggetti pari opportunità, è nel corso del 2011 con l'ingresso del MIT, che inizia la piena operatività del FIA con il coinvolgimento sempre più diffuso delle SGR immobiliari nell'attività di strutturazione di fondi dedicati al social housing e la conseguente progressiva attivazione delle piattaforme locali.

• **GRAFICO 61** • Sottoscrittori del FIA, (€ Mln)



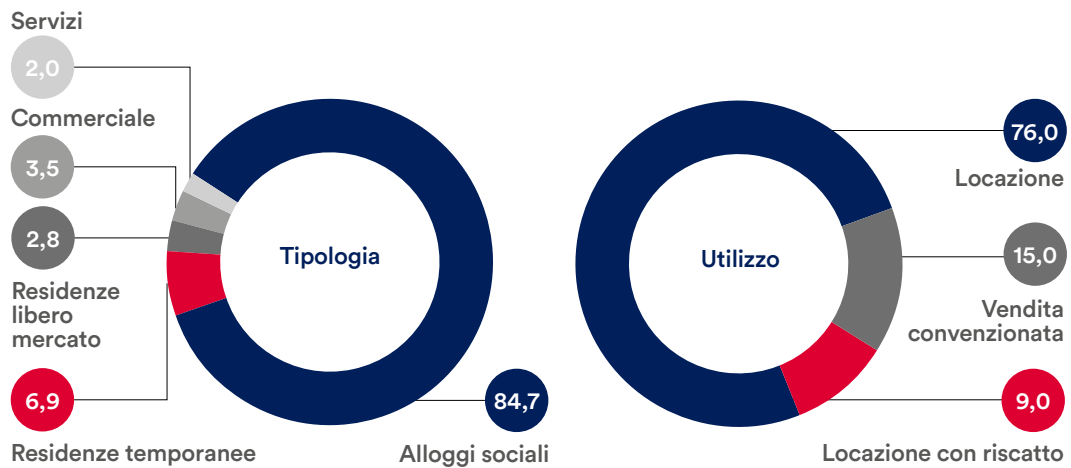
Fonte: CDPI Sgr, 2018

Al 30 giugno 2018, nei 104 interventi realizzati, sono stati messi a disposizione delle famiglie 4.712 alloggi sociali, di cui il 76,0% in locazione a canone concordato, assegnati a mezzo bando da parte delle amministrazioni locali.

Per le quote residuali in vendita (15,0%) e in affitto con riscatto (9,0%), sebbene sia stata prevista una gradualità di assorbimento articolata su più anni, il primo periodo di commercializzazione ha avuto un riscontro positivo, registrando vendite o assegnazioni per circa il 69% del totale degli alloggi sociali offerti. Complessivamente, tali iniziative prevedono la realizzazione di oltre 13.515 alloggi e 4.789 posti letto in residenze temporanee e studentesche.

Sono 4.712 gli alloggi sociali creati dal FIA

• **GRAFICO 62** • Mix di offerta di alloggi, (%)

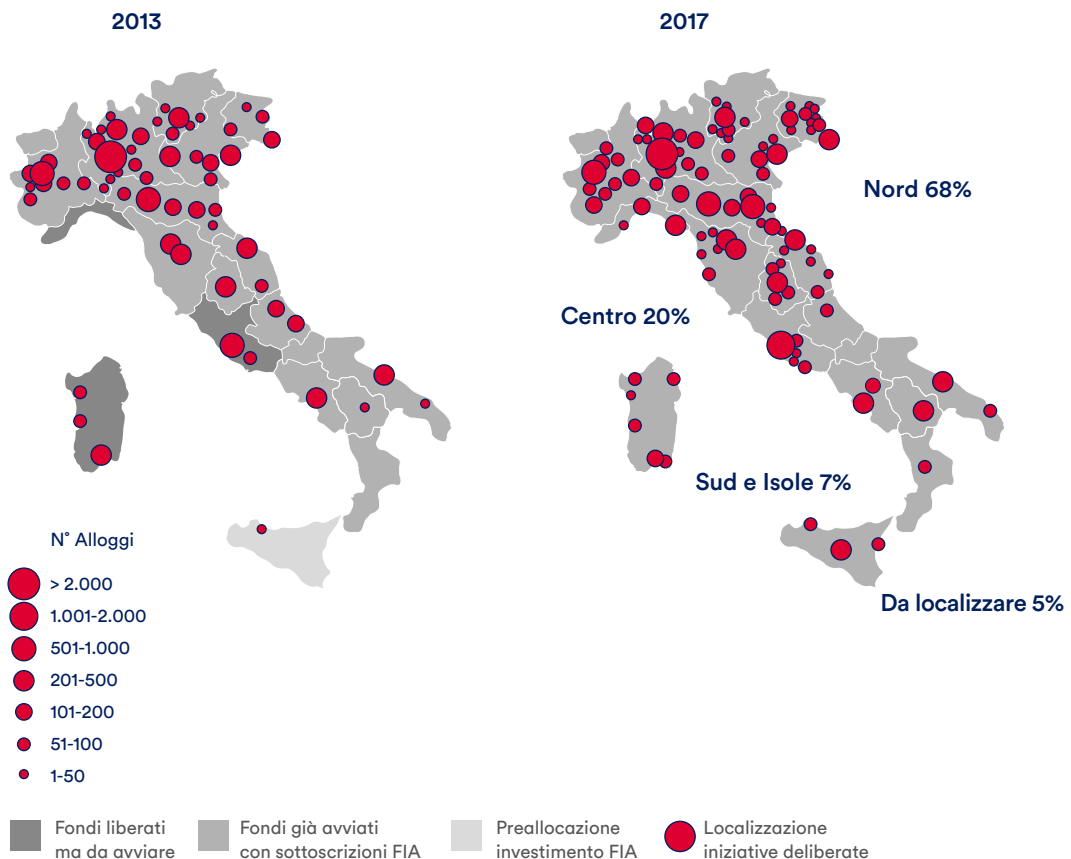


Fonte: CDPI Sgr, 2018

Gli investimenti maggiori sono avvenuti al Nord...

Nonostante l'estensione territoriale delle iniziative, la ripartizione degli investimenti mostra ancora una evidente sproporzione a vantaggio del Nord Italia (destinatario del 68% degli investimenti), rispetto al Centro (20%) e al Sud (7%), mentre sono ancora da localizzare circa il 5% delle risorse.

• **FIGURA 1** • Evoluzione della copertura geografica del FIA

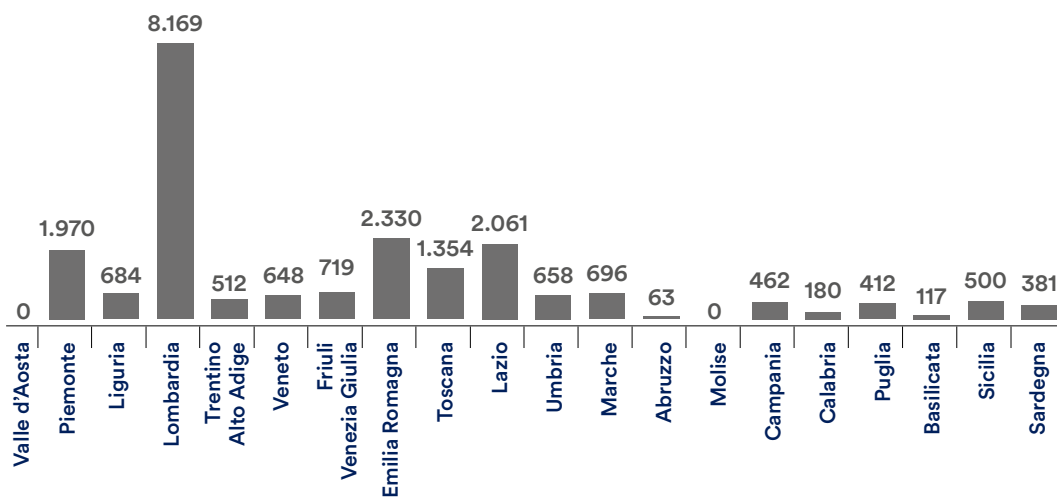


Fonte: CDPI Sgr, 2018

I motivi di tale squilibrio possono essere ricondotti a due ragioni fondamentali: da un lato, alle peculiarità del settore nelle Regioni meridionali, dall'altro alle caratteristiche intrinseche al Sistema Integrato dei Fondi. Il Sud e le Isole, infatti, presentano sia una popolazione con un reddito medio inferiore, sia prezzi di vendita degli immobili al di sotto della media nazionale (anche del 50%, come nel caso della Calabria e del Molise). Queste circostanze rendono particolarmente complessa l'individuazione di iniziative di social housing sostenibili sotto il profilo finanziario. Le famiglie con un reddito compatibile con l'accesso all'edilizia sociale incontrano meno difficoltà che nel resto del Paese a trovare alloggi a prezzi accessibili sul mercato, mentre i nuclei caratterizzati da un disagio abitativo rappresentano un target più idoneo per lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica. In questo contesto, giova ricordare che il FIA, nonostante presenti un mandato di interesse generale, non è un operatore estraneo alle logiche di mercato che richiedono la promozione di progetti che garantiscano una remunerazione, seppur contenuta, degli investimenti realizzati.

... a causa della natura del Sistema Integrato di Fondi

• **GRAFICO 63** • Ripartizione degli alloggi sul territorio nazionale (n.)



Fonte: CDPI Sgr, 2018

• **05.4** • L'impegno nello smart housing

Il nuovo "Fondo investimenti per l'abitare 2" (FIA 2 - *Smart Housing, Smart Working, Education & Innovation*) nasce con l'intento di trasformare le città italiane in smart cities, rafforzando l'impegno nello sviluppo delle tematiche del social housing e della riqualificazione urbana, passando dal social allo smart. Questo nuovo progetto di finanziamento fa leva sul programma di housing sociale, che si basa a sua volta sul "Piano Nazionale di Edilizia Abitativa" e l'istituzione del già menzionato Sistema Integrato di Fondi immobiliari, con il ruolo centrale giocato dal FIA.

Il FIA 2 nel segno della riqualificazione urbana sostenibile

Il Fondo, ha l'obiettivo di riqualificare e riconvertire i complessi immobiliari in disuso (evitando così il consumo di ulteriore suolo) in un ambito più ampio di urban transformation, portando a compimento residenze in affitto con servizi di sharing e laboratori per apprendimento di arti e mestieri, vari centri sportivi polifunzionali a costi accessibili e poli di smart co-working per l'innovazione. Insieme alla riconversione, il Fondo realizzerà un'offerta abitativa in locazione diffusa, con nuove soluzioni qualitativamente valide che, affiancate a servizi integrati, saranno in grado di rispondere alle esigenze di mobilità e ai mutati stili di vita della collettività.



La strategia del Fondo, prevede l'acquisizione di immobili con l'obiettivo di mantenerli in locazione nel lungo periodo senza possibilità di dismetterli nel breve/medio periodo, destinando l'offerta in locazione – tipica dello smart housing – a chi non è in grado di investire nella proprietà abitativa o non è più interessato a farlo per ragioni legate alle proprie condizioni di vita e lavorative.

Il FIA 2 investe in rental, student e senior housing

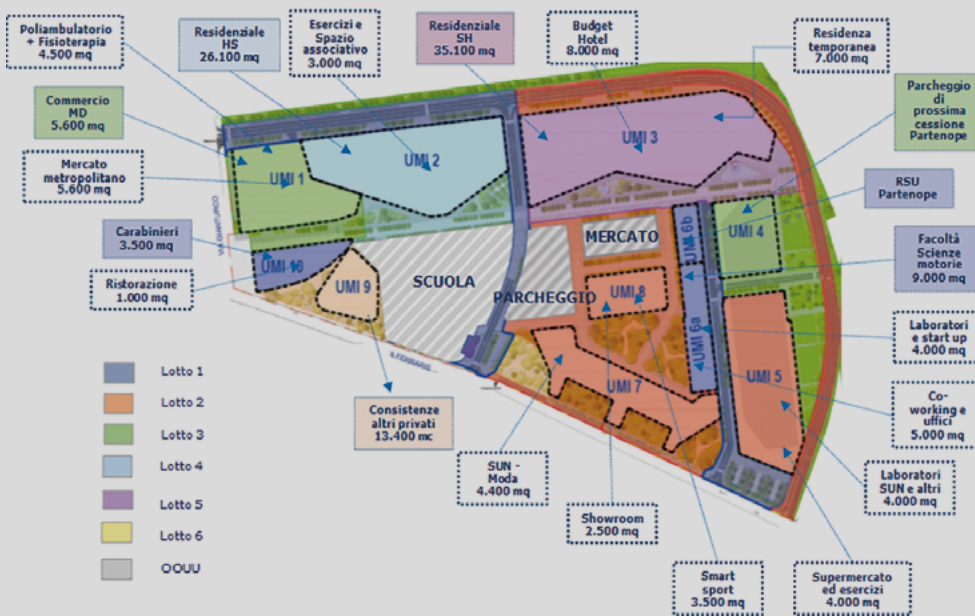
Il Fondo mira anche a creare postazioni di lavoro indipendenti e uffici in co-working per giovani professionisti e start-up, attraverso la creazione dell'infrastruttura immobiliare a supporto dei settori della ricerca, dell'innovazione, della tecnologia, dell'istruzione e della formazione. In particolare, il FIA 2 comprende nelle sue forme di investimento – oltre al tradizionale rental housing – lo student housing e il senior housing, nonché la ricettività a basso costo o altre formule di locazione temporanea utili a mitigare il problema abitativo.

## ● FOCUS ●

### IL PROJECT MANAGEMENT PER LO SMART HOUSING

Una delle fasi più importanti dello smart housing è la progettazione dell'ambiente, dove occorre tener nota sia della visione strategica nel Piano di recupero dello spazio, sia della necessità di dover creare un ecosistema interdipendente, dove ogni ambiente ed edificio risulti funzionale all'intero progetto.

#### ● FIGURA 2 ● Esempio di progettazione in chiave smart housing



Fonte: CDPI Sgr, 2017

Il primo intervento, oggetto di delibera di investimento del FIA 2, è il progetto H-Campus che prevede lo sviluppo immobiliare di un'infrastruttura di supporto all'area dell'education della società H-Farm – azienda attiva da oltre dieci anni nella consulenza per l'innovazione di impresa e la formazione.

Il Fondo FIA 2 ha investito circa 30 milioni di euro – pari a una partecipazione del 40% – nel Fondo Immobiliare “Ca’ Tron H-Campus”, insieme al coinvolgimento indiretto dei fondatori di H-Farm (in misura pari al 4%). Quest’ultimo si occuperà di acquisire gli attuali immobili utilizzati da H-Farm e realizzerà nuovi spazi che saranno funzionali allo sviluppo delle attività legate all’education, tramite attività formative improntate alla trasformazione digitale di tutto il percorso didattico (dalla scuola primaria, all’università e post, passando per la scuola secondaria).

Il progetto inoltre, permetterà un ampliamento dell’attuale campus di H-Farm di circa 26 mila metri quadrati di nuovi edifici, dove verranno implementate attività formative, food corner e caffetterie, luoghi di aggregazione, uno studentato, attrezzature sportive e biblioteche, puntando a diventare così il più importante polo dell’innovazione in Europa. L’iniziativa farà leva sulla collaborazione con l’Università Ca’ Foscari di Venezia e altre università internazionali e, una volta realizzata, sarà in grado di ospitare oltre 3.000 studenti, startupper, docenti, imprenditori e manager.

### 05.4.1 Caratteristiche del FIA 2

Il FIA 2 è stato istituito da CDPI Sgr nel dicembre 2016 e ha avviato la sua operatività nel febbraio 2017, con un investimento iniziale da parte di CDP di 100 milioni di euro e un obiettivo di raccolta di 1 miliardo di euro.

È un tipo di fondo d’investimento, alternativo, immobiliare di tipo chiuso, riservato agli investitori professionali nonché a investitori non professionali che possono sottoscrivere quote di fondi riservati.

Il Fondo ha come missione investimenti in operazioni sostenibili economicamente e finanziariamente, da valutare sia sulla base di criteri di mercato, sia sulla presenza o meno di un interesse pubblico sotteso alle operazioni poste in essere.

I settori di intervento del FIA 2 riguardano le diverse categorie di utenti target e i servizi a queste connessi. Fanno parte della prima sfera le seguenti tipologie di offerta abitativa:

- il rental housing (offerta abitativa in locazione), attualmente carente a livello di infrastrutture in Italia e tuttavia oggetto di domanda in crescita. È destinato a quella fascia di popolazione che non è nelle condizioni di investire nella proprietà abitativa, per ragioni legate ai livelli di reddito o perché semplicemente non è interessata a farlo;
- lo student housing (studentati e campus universitari), che sono alloggi dotati di servizi moderni a condizioni accessibili per studenti non residenti nelle città universitarie (servizi di lavanderia, pulizia, wi-fi, cucina, palestra, spazi adeguati per attività ricreative e attività culturali, ecc.);
- il single housing, definibile come la domanda di alloggi e servizi in comune per giovani (modello foyer<sup>10</sup>), che hanno finito di studiare e vogliono emanciparsi dal nucleo familiare, ma non sono ancora nelle condizioni economiche per farlo;
- il co-housing, dedicato a gruppi di famiglie disponibili a investire non solo per la proprietà/locazione della casa, ma anche per la proprietà/locazione e la gestione di spazi comuni in cui condividere servizi;

Diversi sono i settori di intervento del FIA 2...

(10) Il foyer è un modello di residenza, diffuso a livello internazionale ed europeo, che offre ai giovani una soluzione abitativa temporanea, in condivisione e a un costo sostenibile. I foyer si rivolgono a lavoratori, giovani in cerca di occupazione e studenti-lavoratori e propongono un servizio di accoglienza abitativa temporanea, accompagnamento e formazione continua.

... così come  
i servizi offerti

- il senior housing, riguardante l'offerta di alloggi per anziani autosufficienti, ma bisognosi, per ragioni economiche e sociali, di vicinanza e connessione con i centri di assistenza medica e di servizi in comune.

Altre, fanno parte del Fondo anche i seguenti servizi offerti:

- l'hospitality, riferibile a servizi alberghieri budget e/o locazioni brevi di buona qualità e a costi accessibili;
- l'education, fattispecie inerenti gli asili nido, le aule scolastiche, gli spazi di insegnamento e sperimentazione di arti e mestieri e le iniziative museali e culturali per tutte le età;
- l'innovation, definita da laboratori di innovazione autogestiti e start-up;
- lo smart working e co-working, cioè postazioni di lavoro indipendenti o parzialmente interrelati per giovani professionisti freelance e piccole aziende che possano usufruire di servizi generali a basso costo;
- i servizi sanitari, in particolare poliambulatori che consentano ai giovani medici di associarsi, condividendo costi, e ai cittadini di accedere a servizi sanitari (di base e non) in centri attrezzati e a costi accessibili;
- lo sport, in particolare centri sportivi polifunzionali a costi accessibili;
- la security, attraverso presidi e sedi decentrate della polizia, integrate con il territorio e legate alla salvaguardia della sicurezza del medesimo;
- lo smart food, ossia servizi di catering, di ristorazione e di take away, attraverso una valorizzazione innovativa dei prodotti locali e delle filiere.

## ● FOCUS ●

### GLI INTERVENTI IN IMPACT INVESTING DEL FONDO FIA 2

Il FIA 2 intende promuovere e sviluppare investimenti infrastrutturali immobiliari inerenti la locazione, con un focus specifico sugli alloggi e i servizi privati di pubblica utilità, cercando una risposta moderna ed efficiente ai nuovi bisogni (emergenti e crescenti) della collettività, tramite la riqualificazione di quartieri e centralità urbane. In particolare, lo scopo finale è quello di creare e diffondere sul territorio un modello di offerta abitativa contemporanea, focalizzata sull'affitto (destinata a tutte le fasce sociali, nel rispetto del virtuoso principio della "mixité"). L'aspetto peculiare del Fondo è la forte integrazione con i servizi di nuova generazione destinati sia alla persona, sia alla collettività.

Nell'individuazione degli interventi il Fondo intende privilegiare:

- la trasformazione e il riuso di asset di provenienza pubblica (in particolare quelli dello Stato, del Demanio, delle Regioni, delle Province e dei Comuni);
- l'opportunità di colmare vuoti urbani, riqualificare interi quartieri delle città altrimenti dimenticati, nonché di offrire una soluzione soddisfacente ai nuovi bisogni degli individui;
- i progetti, promossi da gestori specializzati tramite l'utilizzo di risorse di natura privata, riguardanti lo Smart Working, Education & Innovation, e che in questo caso prevedono l'abitazione come funzione accessoria.



# 06

## Il social housing in Europa

Il segmento degli alloggi sociali in Europa presenta un quadro estremamente articolato, con differenti modelli di sviluppo e un'incidenza sul mercato immobiliare complessivo fortemente disomogenea che riflette le caratteristiche specifiche delle diverse aree geografiche

### • 06.1 • Il settore immobiliare europeo

A partire dalla seconda metà degli anni duemila, il mercato degli immobili a uso residenziale ha subito una significativa battuta d'arresto in termini di nuove realizzazioni, subendo in modo sostanziale gli effetti della crisi economico-finanziaria. Nel 2016 infatti, il valore della produzione del settore delle costruzioni residenziali rappresentava circa il 3,6% del PIL contro il 5,7% del 2007.

A livello europeo, data la scarsità di terreni edificabili a disposizione, l'adeguamento nell'offerta abitativa alla crescente domanda è stata particolarmente lenta e ha evidenziato limiti significativi nella capacità di reagire ai mutamenti del contesto di riferimento, non riuscendo a intercettare i nuovi fabbisogni espressi dalla domanda. In questo contesto, la Commissione Europea spinge per un'accelerazione nel processo di pianificazione delle costruzioni; infatti, a seguito dell'approvazione del *Pillar of Social Rights* nella primavera del 2017, sono incoraggiate tutte quelle politiche sociali che si prefiggono di raggiungere una migliore accessibilità degli alloggi, incrementandone anche la qualità.

La Commissione Europea auspica un'accelerazione nel processo di riqualificazione edilizia

### • GRAFICO 64 • Valore della produzione del settore delle costruzioni a livello europeo in rapporto al PIL, 1995-2016 (%)



Fonte: Eurostat, 2017

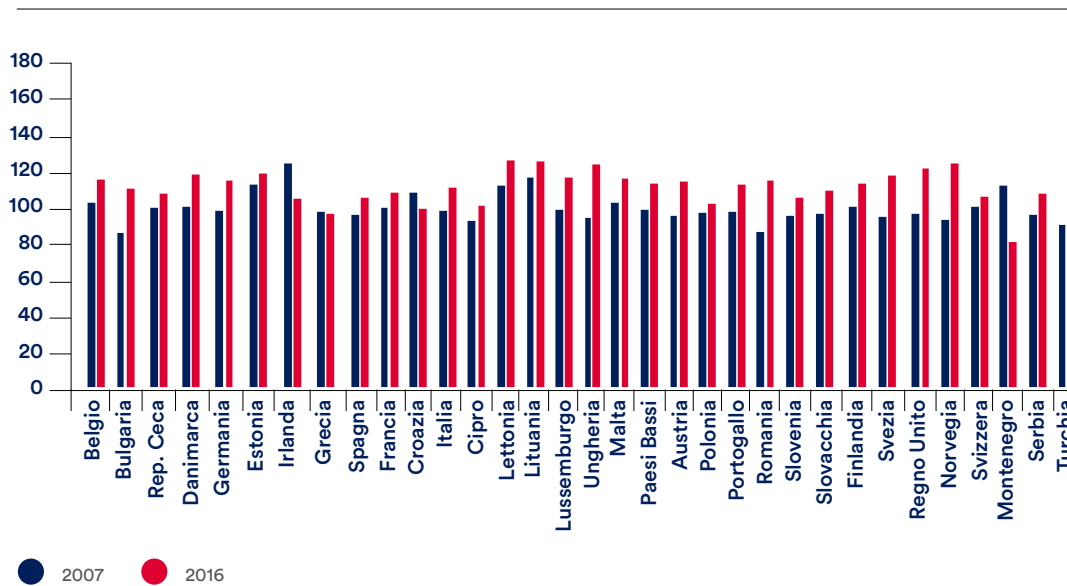
Una delle ragioni principali alla base di questa dinamica può essere rintracciata nella scarsità di lavoratori qualificati, e più in generale di imprese, che sono presenti sul mercato. Ciò ha comportato, nell'arco di dieci anni (2007-2016) e nella quasi totalità dei Paesi europei, l'accrescimento dei costi di costruzione a eccezione della Croazia, della Grecia, dell'Irlanda e del Montenegro (in quest'ultimo caso la diminuzione è stata considerevole).

Data una normativa sempre più stringente e le regolamentazioni del settore edilizio che inseguono elevati standard qualitativi, questi costi risultano essere particolarmente significativi in Danimarca, in Germania, nei Paesi Bassi, nei Paesi Scandinavi e nel Regno Unito, dove il settore delle costruzioni, a fronte del rischio di non poter più fornire alloggi a prezzi accessibili, è già alla ricerca di strategie per ridurre queste spese.

Con queste premesse, costi di costruzione particolarmente elevati rappresentano una sfida, soprattutto per la fornitura di alloggi a prezzi accessibili. Una possibile soluzione è data dalla compartecipazione del settore privato con quello pubblico, allo scopo di accrescere l'offerta destinata alle fasce più deboli della popolazione attraverso diverse formule come gli affitti calmierati, le vendite a prezzi convenzionati e il riscatto della proprietà nel lungo periodo.

Nei Paesi del Nord Europa si ricercano standard qualitativi superiori

● GRAFICO 65 ● Costi di costruzione europei del settore edilizio, valuta nazionale (2010=100)



Fonte: Eurostat, 2017

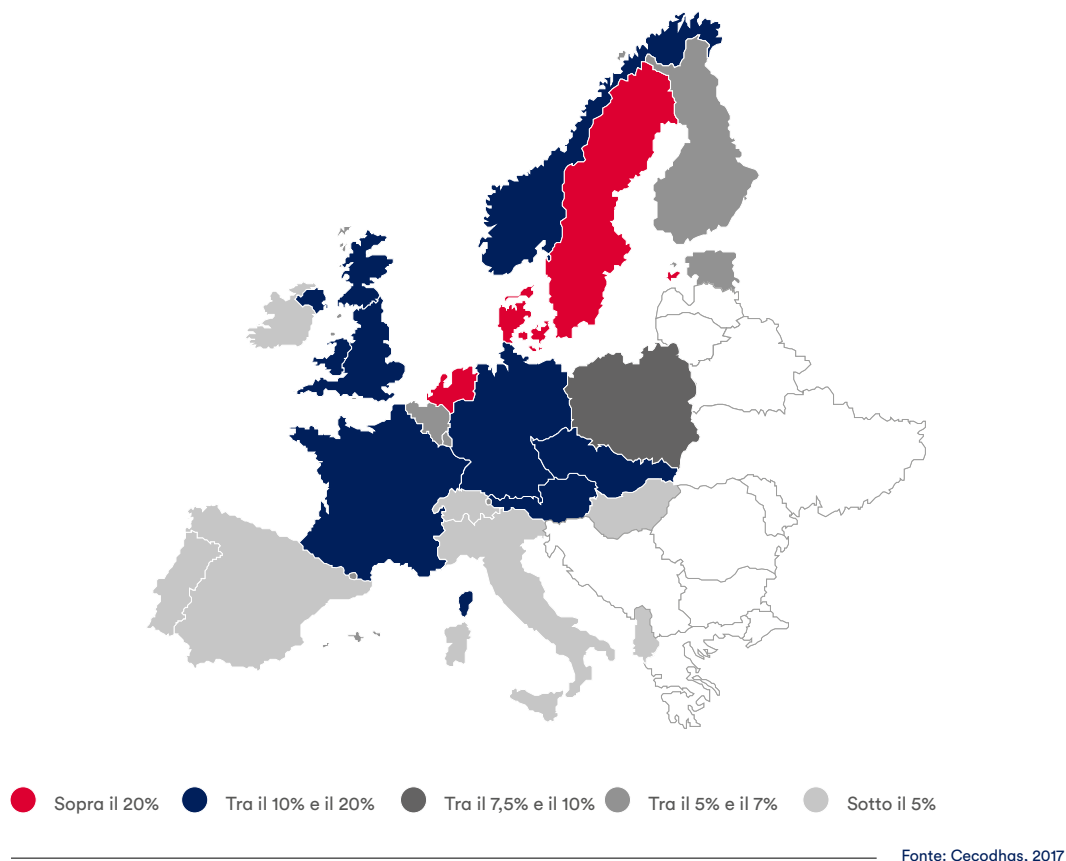
Nel tentativo di abbassare questi costi, per esempio, le società municipali svedesi hanno introdotto un accordo quadro per gli appalti (il cosiddetto “Kombohus”), finalizzato alla costruzione di alloggi ad alta efficienza energetica, accessibili, con un prezzo inferiore (di quasi il 25%) alla media nazionale.

Secondo i dati di Housing Europe<sup>1</sup> che raccoglie diverse associazioni di categoria, soltanto nei Paesi Bassi, Danimarca e Norvegia, lo stock di abitazioni di proprietà destinate ad alloggi e cooperative sociali, è superiore al 20%. In altri Paesi, come Francia,

(1) Housing Europe è la Federazione Europea delle Abitazioni Pubbliche, Cooperative e Sociali. Raccoglie 43 mila fornitori di alloggi in 24 differenti Paesi, gestendo oltre 26 milioni di abitazioni, circa l'11% delle abitazioni esistenti in Europa.

Germania, Regno Unito e Svezia, questa percentuale oscilla tra il 10% e il 20%. In coda invece, troviamo i Paesi del Mediterraneo, come Spagna e Italia<sup>2</sup>, che presentano una percentuale inferiore al 5% delle abitazioni destinate all'housing sociale.

● FIGURA 3 ● Stock abitativo destinato ad alloggi sociali dei membri di Housing Europe (%)



## ● 06.2 ● La proprietà a livello comunitario

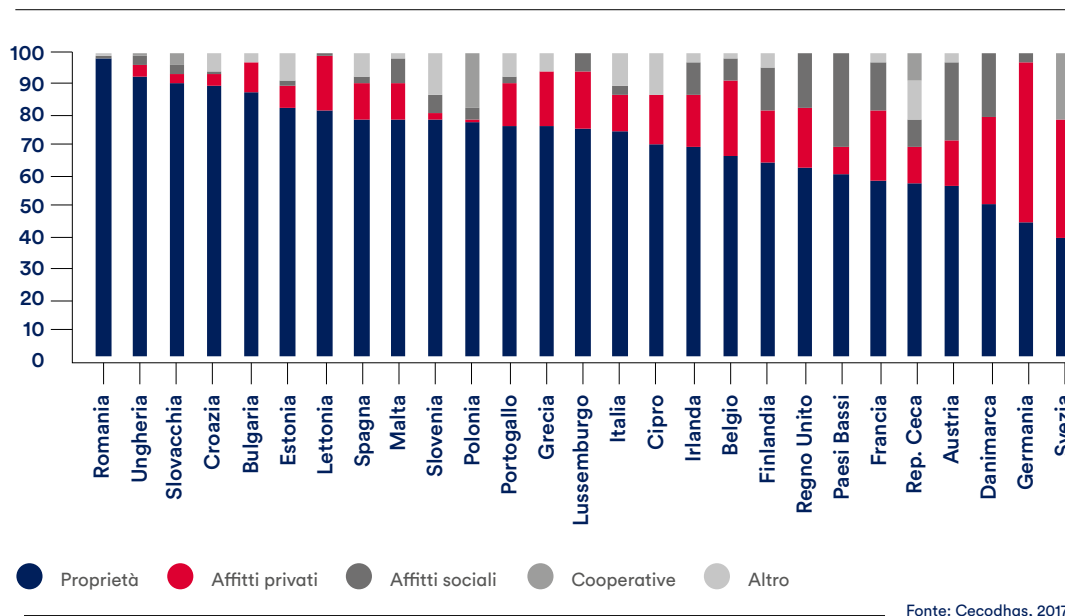
Come sottolineato dall'OCSE, la probabilità per un individuo di essere proprietario di un'abitazione è correlata positivamente con il reddito; nonostante gli anni di incertezza lavorativa e non che hanno caratterizzato l'ultimo decennio, a livello europeo gli inquilini-proprietari rappresentano circa il 70% del totale, mentre la restante parte risulta essere in locazione. Queste percentuali però, data l'eterogeneità che caratterizza il settore immobiliare, possono differire in maniera importante a seconda del Paese considerato.

La Danimarca, la Germania e la Svezia presentano il minor numero di inquilini-proprietari, con una percentuale compresa tra il 40% e il 50% circa, mostrando inoltre una maggiore diffusione dell'affitto tra privati (soprattutto in Germania, con il 53%); i Paesi Bassi invece, mostrano una quota maggiore di locazioni sociali (superiore al 30%), segnalando un mercato di social housing all'avanguardia. Al contrario l'Italia, con il 75%, è tra i Paesi con una più alta percentuale di inquilini-proprietari, confermando la tradizione tipica nazionale a investire nella proprietà immobiliare come forma di risparmio.

L'Italia presenta una quota di inquilini-proprietari tra le più alte d'Europa

(2) Le associazioni italiane incluse in Housing Europe sono: Federcasa, Federabitazioni, Legacoop Abitanti e AGCI-Abitazione.

● **GRAFICO 66** ● Tipologia di godimento delle abitazioni in Europa  
- ultimo anno disponibile, (%)



Analizzando i Paesi ex-Comunisti dell'Europa Centrale, nella maggior parte dei casi si evidenzia una percentuale molto alta di inquilini-proprietari, data la possibilità – a seguito della caduta del regime – di acquistare gli alloggi già abitati a un prezzo molto più basso rispetto al valore di mercato. Infatti, i proprietari che vivono anche nelle abitazioni, risultano essere quasi la totalità (la Romania, presenta un tasso di proprietà privata vicino al 100%, mentre l'Ungheria e la Slovacchia quasi del 90%).

Da un punto di vista economico infine, la crisi che ha caratterizzato gli ultimi dieci anni, ha determinato intensi processi di deleveraging nel mercato dei mutui immobiliari di diversi Paesi europei, come l'Irlanda, il Portogallo e la Spagna. In altri Paesi, che presentavano basi economiche più solide come la Germania, i Paesi Bassi, la Danimarca e la Svezia, la richiesta di mutui ha subito invece un deciso incremento, trainata dalla politica monetaria espansiva (con conseguente riduzione dei tassi di interesse) messa in atto dalla Banca Centrale Europea tramite il Quantitative Easing (QE).

Tuttavia, sia le istituzioni creditizie che le famiglie subiscono ancora gli effetti della crisi finanziaria, il che fa crescere la loro avversione per le operazioni ad alto rischio, nonostante il tasso di fiducia stia tornando (lentamente) a crescere; a questo, si aggiungono sia gli alti tassi di disoccupazione, sia l'insicurezza riguardo il reddito, che rendono l'accessibilità alla proprietà abitativa per le giovani famiglie molto più difficile. In questo contesto, la ricchezza dei genitori – intesa come aiuto monetario nell'acquisto della prima casa – diventa un punto cardine anche in quei Paesi come la Francia e il Regno Unito, che sperimentano per la prima volta l'utilizzo della *Bank of Mum and Dad*.

La crisi finanziaria ha avuto effetti contrastanti nel mercato dei mutui

Il fenomeno della Bank of Mum and Dad

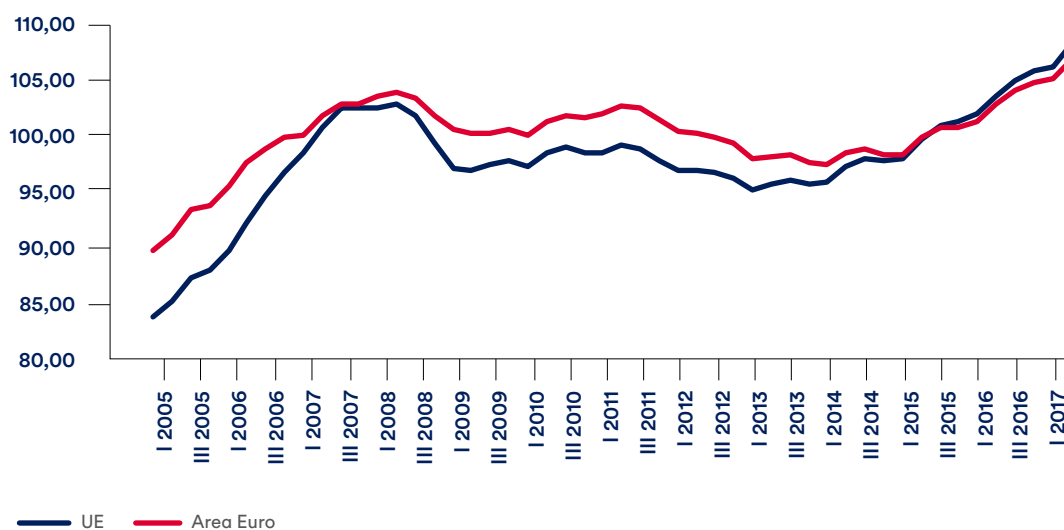
● **06.3** ● L'andamento del prezzo delle abitazioni in Europa

Il prezzo di vendita di un immobile è la chiave per sancirne la sua accessibilità, per monitorare il mercato e la stabilità finanziaria, ma anche per individuare i rischi potenziali presenti nel sistema economico.

Secondo i dati Eurostat, nel secondo trimestre del 2017, i prezzi delle abitazioni sono aumentati del 4,1% nell'area Euro, e del 4,7% nei Paesi della UE28, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.



● **GRAFICO 67** ● **Indice dei prezzi delle abitazioni in Europa, I trim. 2005 – I trim. 2017 (2015=100)**



Fonte: Eurostat, 2017

**I prezzi ritornano ai livelli pre-crisi**

I dati Eurostat inoltre, confermano un recupero sostanziale del valore dei prezzi pre-crisi, anche se si registrano variazioni nel loro tasso di crescita tra i vari Stati membri. Tra questi, i maggiori aumenti – su base annuale (comparando il quarto trimestre del 2016 con lo stesso periodo del 2015), sono stati registrati in Ungheria (+12,3%), in Repubblica Ceca (+11,1%), e Lituania (+9,5%), mentre i prezzi sono rimasti pressoché stabili in Italia (+ 0,1%).

Nell'ultimo trimestre del 2016, l'Ungheria (con 117 circa) ha evidenziato il più alto indice dei prezzi (2015=100), seguita da Repubblica Ceca (circa 113), Irlanda e Malta (112 circa). In coda invece, la Finlandia e l'Italia hanno segnato il valore più basso (rispettivamente con il 100,6 e il 99,4).

● **Tabella 22** ● **Indice dei prezzi delle abitazioni nei Paesi UE28, IV 2015-IV 2016 (2015=100)**

	IV 2015	IV 2016
<b>Austria</b>	102,2	109,3
<b>Belgio</b>	101,3	103,9
<b>Bulgaria</b>	102,2	110,5
<b>Cipro</b>	99,4	102,7
<b>Croazia</b>	99,9	100,7
<b>Danimarca</b>	100,4	104,6
<b>Estonia</b>	100,5	108,2
<b>Finlandia</b>	99,8	100,6
<b>Francia</b>	100,1	101,8
<b>Germania</b>	101,8	108,8
<b>Grecia</b>	-	-
<b>Irlanda</b>	103,2	112,1
<b>Italia</b>	99,3	99,4
<b>Lettonia</b>	102,9	110,9

Lituania	99,9	109,4
Lussemburgo	101,1	108,9
Malta	105,9	111,8
Paesi Bassi	102,0	108,7
Polonia	99,9	103,9
Portogallo	101,8	109,6
Regno Unito	103,0	108,6
Repubblica Ceca	101,7	112,8
Romania	100,4	107,7
Slovacchia	101,3	109,7
Slovenia	98,7	105,5
Spagna	101,3	105,8
Svezia	104,3	111,1
Ungheria	104,6	116,9

Fonte: Eurostat, 2017

Nonostante gli indici nazionali siano un ottimo indicatore sintetico dell'andamento del settore, essi celano differenziali di prezzo importanti a livello regionale, dovuti al diverso valore (più elevato) degli immobili nelle aree metropolitane. In generale, quest'ultimo non solo è più alto, ma aumenta anche più velocemente rispetto ai prezzi delle altre zone.

## ● 06.4 ● Il social housing europeo: definizione e quadro d'insieme

Le politiche di social housing nell'Unione Europea, derivate dalla regolamentazione interna e dalle specificità di ciascun Paese, evidenziano una notevole varietà, tanto nella pluralità delle forme di tutela del diritto all'abitare, quanto nella definizione delle categorie degli aventi diritto e della natura degli interventi pubblici.

In questo contesto è possibile sottolineare come la maggior parte dei Paesi non abbia adottato una definizione ufficiale di social housing, determinando un'ampia gamma di sfumature nazionali. L'unica definizione comune disponibile è quella generalista elaborata dal Cecodhas, che fa riferimento alle "soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato e per le quali esistono regole di assegnazione", cui ha fatto seguito, nel 2010, l'intervento della Commissione Europea, concentrato prevalentemente sul profilo organizzativo-gestionale delle operazioni e sugli aspetti di coesione e integrazione sociale dei fruitori dell'edilizia sociale: "lo sviluppo, la locazione/vendita e manutenzione di abitazioni a prezzi accessibili e la loro assegnazione e gestione, compresa eventualmente la gestione dei complessi residenziali e quartieri; [...] può comprendere servizi di assistenza coinvolti in programmi di edilizia abitativa o di sistemazione di gruppi specifici o di gestione del debito di famiglie a basso reddito".

In linea generale, sembra prevalere un'impostazione volta a distinguere gli elementi funzionali in grado di qualificare una soluzione come social housing in base al criterio impiegato per l'individuazione dei beneficiari (ovvero, la previsione di regole di assegnazione e delle fasce di destinatari). Ne deriva un approccio funzionalistico in linea con la sistematizzazione proposta dal Cecodhas che riconduce la moltitudine di applicazioni adottate dai diversi Paesi europei a due modelli di riferimento:

La definizione generale di social housing di Cecodhas...

... e quella funzionalistica fondata sull'identificazione dei destinatari

- il modello “targeted”, che presuppone l’individuazione di specifici obiettivi e una propensione a fondarsi sulla capacità del mercato ammettendo la necessità dell’intervento pubblico per garantire l’accesso all’abitazione ai nuclei familiari esclusi;
- il modello “universalistico”, che si fonda sul principio della responsabilità del soggetto pubblico di garantire un’abitazione dignitosa a prezzi accessibili a chiunque.

Considerando il settore edilizio europeo nel suo insieme, risalta all’attenzione come i Paesi con un patrimonio abitativo destinato all’affitto sociale superiore alla media della EU28, risultino essere concentrati nel Centro-Nord Europa (Svezia, Danimarca, Austria, Paesi Bassi, Francia, Finlandia, Irlanda e Regno Unito); ma si tratta di una forma presente anche in Germania, Belgio e Italia e, solo residualmente in Lussemburgo, Portogallo, Spagna e nella maggioranza dei Paesi dell’Europa orientale. Molti modelli nazionali, poi, hanno fin da subito previsto la vendita a prezzi agevolati o forme ibride tra locazione e vendita. Peculiare è il caso del Regno Unito, dove è stata sperimentata una soluzione di edilizia sociale, basata sulla condivisione della proprietà, in virtù della quale il locatario acquisisce inizialmente una quota di proprietà dell’abitazione proporzionale al contributo versato per l’accesso al servizio, e il canone di affitto corrisposto per la parte residua è funzionale alla progressiva acquisizione della quota rimanente. A partire dagli anni Novanta infine, i Paesi dell’Est europeo hanno preferito adottare la soluzione estrema della privatizzazione massiccia dello stock abitativo pubblico, riducendo l’attuale edilizia residenziale sociale a una porzione residuale di quello che era il patrimonio nelle disponibilità delle autorità locali durante gli anni del regime comunista.

I Paesi dell’Est hanno privatizzato la quasi totalità delle abitazioni pubbliche

Con riferimento alla varietà dei soggetti realizzatori degli alloggi e/o abitazioni in edilizia sociale, essa si compone di autorità e società locali a partecipazione pubblica, società e istituzioni private no-profit o d’interesse cooperativo, società private. La decentralizzazione di responsabilità, riscontrata nel corso degli ultimi vent’anni a favore di autorità regionali e locali, ha portato infatti alla graduale attenuazione del ruolo dei governi centrali e a un maggiore coinvolgimento del privato, all’interno di un contesto regolatorio più rigoroso rispetto al passato. In questo contesto, Paesi come Austria, Francia e Danimarca caratterizzati da una lunga tradizione nel social housing, non hanno registrato una diminuzione nella fornitura di alloggi sociali, mostrando invece una maggiore resilienza allo spostamento dalla sfera pubblica a quella privata.

Le iniziative private si sostituiscono agli investimenti pubblici

Ne consegue, pertanto, che molte soluzioni adottate in Europa siano il risultato dell’interazione sempre più stretta tra settore pubblico – generalmente Comuni, direttamente o indirettamente, attraverso società a partecipazione pubblica o municipalizzate – e settore privato – tanto nella forma di società specializzate nel settore degli investimenti, quanto in quella di realtà più strettamente legate agli ambiti no-profit. Nell’Europa a 15<sup>3</sup> infatti, si sta assistendo a una costante diminuzione della partecipazione diretta del settore pubblico (autorità locali comprese) alla realizzazione di nuove iniziative, con una maggiore concentrazione di energie e risorse sulla gestione del patrimonio esistente, a vantaggio dell’iniziativa privata.

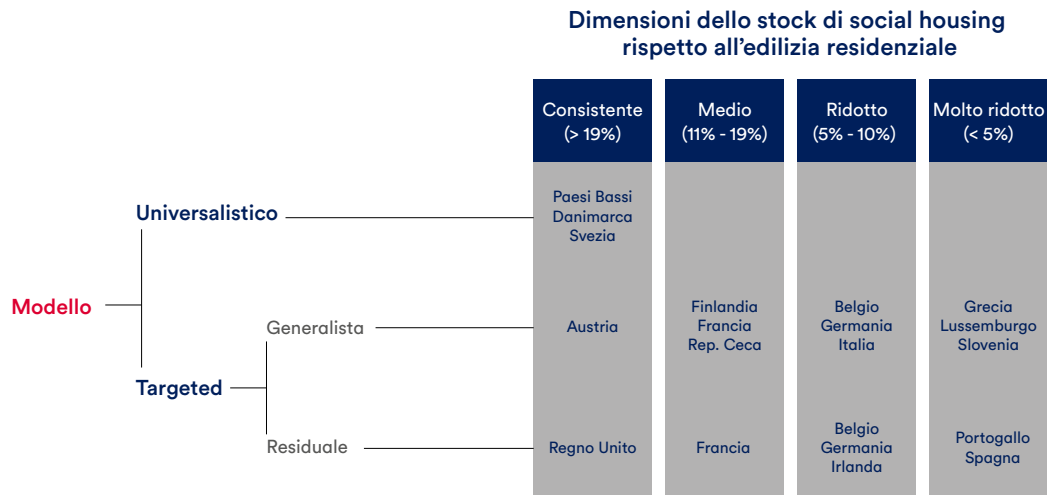
Accanto alla possibilità di ricorrere al capitale privato inoltre, i governi utilizzano diversi strumenti per raggiungere gli obiettivi di housing sociale desiderati, dai sussidi alle costruzioni, ai tassi di interessi bassi sui prestiti per le famiglie meno abbienti; se confrontiamo le politiche abitative dei differenti Paesi, queste tipologie possono cambiare anche da Regione a Regione, come nel caso dell’Austria e del Regno Unito.

(3) Fanno parte dell’UE15 i seguenti Paesi: Austria, Belgio, Danimarca, Finlandia, Francia, Germania, Grecia, Irlanda, Italia, Lussemburgo, Paesi Bassi, Portogallo, Regno Unito, Spagna e Svezia.

Sintetizzando le diverse esperienze europee attraverso una matrice che incroci lo stock di social housing disponibile con i criteri di selezione dei beneficiari, è possibile constatare come il modello “universalistico” sia tipico dei Paesi del nord Europa e dei Paesi Bassi, caratterizzanti anche da un’ampia dotazione di forme di edilizia sociale. La maggioranza dei Paesi europei, invece, adotta il modello “targeted”, seppur variamente declinato.

Predomina il modello “targeted”

● FIGURA 4 ● Modelli di social housing nei Paesi UE15



Fonte: CDP su Parlamento europeo, 2017

Adottando una classificazione come la precedente, emergono immediatamente casi agli antipodi, come i Paesi Bassi e il Portogallo, e casi di non univoca determinazione, come la Francia e la Germania:

- il social housing nei Paesi Bassi si propone di offrire soluzioni abitative sia a soggetti con reddito non elevato sia a nuclei familiari a reddito medio, mantenendo soglie reddituali di accesso particolarmente elevate, pur privilegiando le situazioni di maggiore disagio. Di conseguenza, le diverse realtà locali possono optare per varie forme di agevolazione e consentire a istituzioni no-profit, beneficianti di garanzie da parte del governo centrale, di offrire simultaneamente alloggi in affitto il cui canone sia calibrato sulle capacità dell’occupante o sul prezzo di mercato calmierato;
- all’opposto, in Portogallo l’obiettivo sono le famiglie con bassi redditi e i soggetti attuatori degli interventi sono prevalentemente di natura pubblica, come le risorse finanziarie. Di conseguenza, il canone degli alloggi, eventualmente riscattabili dopo un arco temporale definito, è strettamente legato alla capacità di reddito del nucleo familiare occupante e, tipicamente, fisso nel tempo;
- Francia e Germania declinano il social housing attraverso un modello targeted, ma offrono sia soluzioni generaliste – vincolando l’accesso all’offerta soltanto ai cittadini al di sotto di determinate soglie reddituali – sia residuali – prevenendo la predilezione nell’assegnazione degli alloggi a individui con particolari necessità di tutela sociale. I soggetti attuatori sono tipicamente pubblici, pur ammettendo spazi di operatività per privati no-profit e residualmente per operatori profit, in Francia; mentre sono essenzialmente privati in Germania;

- in Inghilterra, invece, le housing association<sup>4</sup> costituiscono il maggiore fornitore di soluzioni di edilizia sociale (gestiscono il 58,4% del patrimonio di edilizia residenziale sociale, contro il 41,6% di diretta pertinenza delle autorità locali); mentre in Austria, dove più della metà del patrimonio di edilizia sociale appartiene ancora ai Comuni e alle società a partecipazione pubblica, nell'ultimo decennio è stata intrapresa una politica di costante riduzione della partecipazione pubblica a vantaggio del limited-profit sector privato, che è arrivato a detenere circa 600 mila unità abitative, pari al 16% del totale.

Il settore immobiliare è pro-ciclico...

Volendo dare un quadro d'insieme anche in un'ottica macroeconomica, il comparto del social housing risulta essere solitamente pro-ciclico rispetto all'andamento economico generale. Nel decennio 2005-2014, secondo i dati resi disponibili da Cecodhas, il trend pro-ciclico è confermato in Paesi come:

- l'Italia, che presenta un saldo negativo di 4,4 mila unità in meno;
- la Spagna, dove le unità diminuiscono da 15 mila a 2,5 mila;
- l'Irlanda, dove la costruzione di alloggi sociali si è dimezzata se non quasi azzerata (passando da 1,3 mila unità del 2005 alle 350 del 2014).

... ma anche anti-ciclico

Al 2016 tuttavia, nei Paesi del Centro-Nord Europa soprattutto, la medesima produzione abitativa è risultata anti-ciclica. Analizzando la situazione in dettaglio si osserva che:

- in Belgio si è registrato l'8,3% di unità abitative in più rispetto al periodo 2008-2015;
- in Austria la produzione è aumentata del 9% rispetto al periodo 2010-2014;
- in Francia si è avuto un incremento di alloggi del 9,9% rispetto al 2015;
- in Germania è presente un saldo positivo di circa 130 mila unità abitative (+81,5%) rispetto al 2010;
- nel Regno Unito infine, l'offerta di alloggi sociali è cresciuta del 22% rispetto al 2015.

Ultimamente, a livello europeo, è risultato altresì significativo lo spostamento di incentivi dall'offerta (ad esempio con agevolazioni per la costruzione di nuovi edifici) alla domanda (con maggiori indennità per gli alloggi a chi ne fa richiesta), un trend osservato soprattutto in quei Paesi con un settore degli affitti comparativamente più ampio rispetto ad altri, come la Danimarca, la Francia, i Paesi Bassi e la Svezia. Il caso del Regno Unito è sicuramente il più eclatante, dove il basso livello di investimenti pubblici in nuove case associato alla mancanza di condizioni economiche accessibili nel mercato immobiliare, ha visto un numero crescente di famiglie a basso reddito (oggi circa il 33% del totale) che ha richiesto un aiuto per sostenere l'affitto – più costoso – nel settore privato.

(4) Nel Regno Unito, le housing association sono organizzazioni private senza scopo di lucro indipendenti, regolate dalla Housing Corporation (l'agenzia governativa che assegna anche i sussidi pubblici) e preposte alla realizzazione e predisposizione di soluzioni abitative "low-cost" (social housing) per soggetti in condizioni di necessità di dimora. Qualsiasi ritorno economico dalle operazioni realizzate è riutilizzato al fine di mantenere il patrimonio edilizio esistente e di finanziare la realizzazione di nuovi progetti residenziali. Sebbene si tratti di organizzazioni indipendenti, sono comunque sottoposte alla regolamentazione del governo centrale, beneficiando comunemente di finanziamenti pubblici. Tale complesso di organizzazioni rappresenta oggi la componente più attiva nel panorama degli alloggi sociali (in locazione) del Regno Unito, cui si associa una quota rilevante di proprietà condivise finalizzate a sostenere chi non è in grado di acquistare "completamente" un'abitazione.

Con la crescente carenza di abitazioni in molti Paesi europei, in particolare nelle aree urbane che stanno attraversando una rapida crescita della loro popolazione, questo sistema di incentivi lato domanda, è diventato sempre più critico e soggetto a discussioni.

Inoltre, anche in Paesi dove il social housing è relativamente diffuso, si tende a focalizzare l'attenzione su quella parte di domanda che presenta redditi più bassi, attraverso sia cambiamenti normativi (nei Paesi Bassi), sia attraverso comportamenti *de facto* (come in Francia, con un'attenzione crescente per le famiglie più povere).

Questo spostamento verso le fasce di reddito più deboli, solleva problemi economici riguardo la sostenibilità finanziaria dei costruttori di questa tipologia abitativa, soprattutto lì dove l'uso delle finanze pubbliche è ridotto e il mercato non è così ampio; il caso della Vallonia, in Belgio, può dare la dimensione del problema, dove il governo regionale - per rendere il modello abitativo sociale il più sostenibile possibile - si è trovato costretto a innalzare i massimali di reddito per richiedere l'accesso agli alloggi, determinando l'esclusione automatica di alcune famiglie che presentano un reddito comunque basso.

Per ovviare al problema dell'incompatibilità reddituale, la presenza di un intermediario sta diventando sempre più diffusa in questo contesto (nel caso italiano, tale figura è rappresentata dalle Fondazioni bancarie), in maniera tale da soddisfare l'incontro tra domanda e offerta per le famiglie che hanno bisogno di alloggi a prezzi accessibili, ma che non rientrano nei criteri tipici per risultare assegnatari delle dimore sociali.

Più attenzione  
alle fasce  
di reddito deboli

Il ruolo degli  
intermediari per  
facilitare l'incontro  
tra domanda e  
offerta

## ● FOCUS ●

### L'HIGH-LEVEL TASK FORCE E LE INFRASTRUTTURE SOCIALI A LIVELLO EUROPEO

L'High-Level Task Force (HLTF) sugli investimenti nelle infrastrutture sociali in Europa è nata in seguito all'iniziativa dall'European Long Term Investors Association (ELTI).

Presieduta da Romano Prodi, essa è composta da rappresentanti della Commissione Europea, della Banca Europea per gli Investimenti, dalla Banca di Sviluppo del Consiglio d'Europa, da numerosi Istituti Nazionali di Promozione e, infine, da associazioni ed esperti del settore sociale.

La missione dell'HLTF è quella di attirare l'attenzione politica sul ruolo (cruciale) che hanno le infrastrutture sociali e i servizi collegati, con l'obiettivo di aumentare gli investimenti pubblici e privati anche di lungo termine, flessibili ed efficienti in materia di alloggi a prezzi accessibili, ma anche quelli inerenti l'istruzione e la sanità.

A tale proposito, l'analisi evidenzia una differenza tra i Paesi europei nelle dimensioni e nella qualità delle strutture organizzative offerte, mentre i dati sulla domanda risultano essere simili, con gli alloggi a canone calmierato generalmente occupati da anziani, giovani e immigrati.

Attraverso lo studio, l'HLTF sottolinea diversi aspetti che riguardano le tematiche dell'housing sociale, come:

- il finanziamento pubblico, utile a sussidiare le famiglie e incentivare l'edilizia sociale;
- i permessi di costruzione, con il loro numero diminuito in tutti i Paesi tra il 2007 e il 2014, tranne che in Germania;

- i costi di costruzione, che se alti hanno un impatto sulla capacità di fornire alloggi a prezzi accessibili;
- i mutui alle famiglie, che visti in rapporto al PIL possono fotografare l'andamento del settore;
- la proprietà immobiliare, che negli ultimi anni ha sperimentato una diminuzione in favore dell'aumentata richiesta di alloggi in locazione;
- l'housing deprivation, che nel 2015 ha interessato circa il 5% della popolazione europea (EU28);
- l'energy poverty, che analizza la capacità delle famiglie di mantenere a una temperatura accettabile l'abitazione in cui vivono.

Inoltre, gli investimenti pubblici nelle infrastrutture abitative nel solo 2015, sono stati pari a 28 miliardi di euro, circa lo 0,2% del PIL europeo. Questo dato però, non include gli investimenti in efficienza energetica e quelli per i servizi in comune (quest'ultimi pari a 4 miliardi di euro).

In conclusione, l'HLTF evidenzia come i livelli di sviluppo regionale non stiano convergendo verso le economie più virtuose, confermando anche il fatto che i livelli di investimenti nelle infrastrutture abitative (e più in generale sociali) differiscano in maniera notevole tra i vari Paesi.

## ● 06.5 ● Le politiche comunitarie a sostegno dell'housing sociale

Il Pilastro Europeo  
dei Diritti Sociali

Nella prima metà del 2017, la Commissione Europea ha presentato ufficialmente il Pilastro Europeo dei Diritti Sociali. Il Pillar, stabilisce venti concetti chiave per sostenere sia l'equità nel mercato del lavoro, sia sistemi di welfare utili e funzionanti. In tale ambito, l'accessibilità all'edilizia popolare risulta essere un nodo cruciale, suggerendo la promozione di una politica sociale *ad hoc* riguardante il settore immobiliare.

In termini prettamente giuridici, l'applicazione dell'*acquis Comunitario* del Pilastro non è di facile e diretta realizzazione, ma necessita di una legislazione diversa da Paese a Paese.

Partendo dalla "Carta dei Diritti fondamentali dell'Unione Europea (art.34)", che riconosce il diritto all'assistenza abitativa, a livello europeo sono state sviluppate altre misure nei confronti del diritto all'alloggio, tra cui:

- la Raccomandazione della Commissione 2008/867/CE, che stabilisce che gli Stati membri dovrebbero fornire servizi a sostegno di politiche di inclusione sociale;
- la Raccomandazione della Commissione 2013/112/UE, che affronta le condizioni di vita e di alloggio dei bambini meno abbienti;
- la Direttiva del Parlamento 2012/29/UE, che stabilisce norme minime in materia di diritti, supporto e protezione delle persone prive di un appropriato alloggio;
- la Convenzione delle Nazioni Unite, recepita dalla totalità degli Stati membri, che riconosce il diritto a un determinato standard di vita per le persone con disabilità e le loro famiglie.

L'emanazione di queste linee guida, rappresenta il primo tentativo dell'Unione Europea di riempire il vuoto esistente riguardante il diritto alla casa. Tuttavia, il ruolo cruciale è svolto dagli Stati membri che devono adottare le misure a livello nazionale, regionale e locale per consentire un sostegno rapido alle persone che hanno bisogno di un alloggio. In questo contesto all'inizio del 2017, tutti gli Stati membri hanno consegnato un'analisi dettagliata del proprio mercato immobiliare ma solo in quattro hanno ricevuto raccomandazioni:

- i Paesi Bassi, dove una riforma della politica fiscale può incentivare sia la domanda di mutui ipotecari, sia gli investimenti nelle energie rinnovabili;
- l'Irlanda, dove è necessaria l'attuazione integrata di politiche per migliorare l'infrastruttura sociale e l'assistenza alle famiglie disagiate;
- la Svezia, dove bisogna affrontare il rischio elevato legato all'eccessivo debito delle famiglie e migliorare l'efficienza del mercato immobiliare;
- il Regno Unito, dove è necessaria una migliore pianificazione nella promozione degli alloggi sociali.

L'emanazione del Pillar infine, è strettamente collegata al semestre europeo, in modo tale da monitorare e valutare il processo di accessibilità agli alloggi sociali in maniera costante, anche se ancora non esiste una misura sintetica riferita esclusivamente all'alloggio (e.g. sono a disposizione gli indicatori che riguardano le persone a rischio povertà o il tasso di sovraffollamento).

In questo contesto, l'housing sociale a livello europeo può giocare anche un ruolo importante nel perseguire gli obiettivi climatici e del surriscaldamento globale; in questo senso, le policy in campo energetico svolgono una parte di rilievo nella ristrutturazione di un'offerta adeguata nel campo delle abitazioni accessibili.

L'Unione Europea, agendo sulla leva della riqualificazione energetica, tenta di superare le maggiori sfide nell'ambito del social housing come:

- aumentare la qualità dell'offerta, in maniera tale da rendere un edificio con un rendimento energetico molto elevato e completamente autosufficiente;
- abbassare gli oneri di finanziamento, dati i costi proibitivi per un proprietario che vuole affrontare una ristrutturazione "green";
- migliorare la regolazione economica, auspicando che gli Stati membri prendano le misure appropriate (direttiva 2012/27/UE) per rimuovere ostacoli normativi, al fine di non scoraggiare investimenti in efficienza energetica e favorendo lo scambio di informazioni tra i Paesi;
- collegare il social housing all'Energy Performance Contracting (Contratto di Rendimento Energetico - EPC) – un metodo che permette di abbassare sia il costo effettivo, sia l'impatto ambientale.

Combattere i  
cambiamenti  
climatici con l'ausilio  
del social housing



## L'ENERGY PERFORMANCE CONTRACTING

L'Energy Performance Contracting è una forma di finanziamento che consente sia l'innalzamento dell'efficienza energetica di impianti ed edifici, sia la riduzione dei costi. Nell'ambito di tale accordo, il fornitore (ESCo), implementa un progetto mirato all'efficienza energetica – o un progetto di energia rinnovabile – e utilizza il flusso di reddito derivante dal risparmio energetico generato dagli interventi di efficientamento per recuperare l'investimento iniziale.

L'approccio si basa sul trasferimento dei rischi tecnici dal cliente all'ESCo, sulla base delle garanzie di rendimento. Infatti, in questo tipo di contratti, il guadagno per il fornitore è basato sulle prestazioni energetiche (il risparmio energetico), mentre vengono meno tutti gli oneri finanziari per il cliente.

Nello specifico, esistono due tipologie di EPC, basate sul Risparmio Condiviso e il Risparmio Garantito. Nel primo caso, con un contratto di Risparmio Condiviso, lo stesso risparmio è diviso tra il cliente e il fornitore per un periodo di tempo predeterminato, in base a una percentuale prestabilita durante la stipula del contratto; non esiste però una suddivisione uniforme, in quanto il risparmio dipende dal costo del progetto stesso, dalla durata del contratto e dai rischi assunti sia dalla ESCo, sia dal consumatore. Nel caso di un contratto di Risparmio Garantito invece, è il fornitore che garantisce un certo livello di risparmio energetico, assicurando il cliente contro qualsiasi rischio derivante dalla prestazione energetica.

In linea generale, nel settore dell'housing sociale diventa necessario promuovere un maggior coinvolgimento di risorse di natura privata in luogo di investimenti pubblici. I dati Eurostat infatti confermano che la spesa pubblica in percentuale sul PIL nel settore abitativo e nei servizi offerti alle comunità, risulta in calo rispetto ai livelli registrati nei periodi antecedenti la crisi finanziaria. Le diminuzioni più importanti, si evidenziano in Irlanda (-0,9 p.p.), in Germania, in Polonia e in Repubblica Ceca (-0,5 p.p.).

● Tabella 23 ● Spesa pubblica in housing sociale in rapporto al PIL in alcuni Paesi UE, 2006-2015 (%)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
<b>Belgio</b>	0,4	0,4	0,4	0,4	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4	0,3
<b>Rep. Ceca</b>	1,2	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9	0,7	0,8	0,9	0,7
<b>Germania</b>	0,9	0,8	0,7	0,7	0,6	0,5	0,4	0,4	0,4	0,4
<b>Irlanda</b>	1,5	2,0	1,9	1,5	1,3	0,9	0,9	0,7	0,8	0,6
<b>Spagna</b>	0,8	0,9	1,1	1,3	0,7	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5
<b>Croazia</b>	1,2	1,1	1,1	1,0	1,3	1,4	0,9	1,0	0,9	0,8
<b>Italia</b>	0,7	0,7	0,7	0,8	0,8	0,7	0,8	0,7	0,6	0,6
<b>Cipro</b>	2,1	2,3	2,4	2,9	2,5	2,4	2,1	1,9	2,2	1,8
<b>Lettonia</b>	1,4	1,2	1,2	1,1	1,5	1,3	1,2	1,2	1,1	1,0
<b>Lussemburgo</b>	0,8	0,6	0,7	0,9	0,8	0,8	0,8	0,5	0,6	0,5
<b>Malta</b>	0,7	0,6	0,7	0,3	0,3	0,3	0,4	0,3	0,3	0,4
<b>Paesi Bassi</b>	0,4	0,4	0,5	0,7	0,6	0,5	0,5	0,5	0,5	0,3
<b>Polonia</b>	1,2	1,1	1,1	1,1	0,8	0,8	0,8	0,7	0,7	0,7
<b>Portogallo</b>	1,0	1,0	1,0	1,1	0,7	0,6	0,5	0,6	0,5	0,5
<b>Regno Unito</b>	1,0	1,0	1,0	1,2	1,0	0,8	0,7	0,5	0,5	0,5

Fonte: Eurostat, 2017

## ● 06.6 ● Caratteristiche del mercato immobiliare residenziale nei principali Paesi dell'Unione Europea

In molti Paesi europei, a causa delle dinamiche demografiche, sono stati individuati importanti deficit nella quantità di alloggi sociali, dovuti in particolar modo alla migrazione dalle zone rurali a quelle urbane.

In questo contesto, la Germania evidenzia tale carenza come conseguenza del mancato sviluppo nell'ultimo decennio di abitazioni accessibili rispetto al numero crescente degli abitanti, sia nelle aree metropolitane, sia nelle città universitarie. Nel 2016, sono state edificate circa 290 mila abitazioni nuove, un numero nettamente superiore al passato (160 mila unità nel 2010), ma ancora insufficiente rispetto alla necessità stimata di 400 mila unità abitative.

In Irlanda, secondo l'Housing Agency, sarebbe necessario incrementare l'offerta media abitativa di 21 mila unità annue, mentre i dati disponibili al 2015 parlavano di un ammontare pari a solo 13 mila unità circa.

Anche il Regno Unito, nonostante la crescita nell'offerta abitativa iniziata nel 2015, continua a soffrire di una cronica mancanza di alloggi. Secondo alcune stime, sarebbero necessarie circa 250 mila unità abitative supplementari nella sola Inghilterra, una quantità che sembra irraggiungibile a fronte delle sole 141 mila nuove case costruite nell'ultimo anno.

La Svezia, invece, sta sperimentando un deficit strutturale importante soprattutto nelle Regioni metropolitane, nonostante il Paese presenti livelli di urbanizzazione tra i più alti dell'Unione Europea. Complessivamente, quasi la totalità dei Comuni riferisce una carenza in quest'ambito, in particolare per i giovani e gli anziani che cercano nelle abitazioni il soddisfacimento delle proprie esigenze; per perseguire questo obiettivo, sarà necessario costruire circa 70 mila nuove abitazioni all'anno, in un periodo di tempo medio-lungo.

La carenza di alloggi sociali è anche il risultato di alcune dinamiche demografiche

### ● FOCUS ●

#### EUROPA, SOCIAL HOUSING, MIGRAZIONI E INTEGRAZIONI

Di fatto, uno dei fattori alla base di una crescita economica costante nel lungo periodo è la demografia che, di conseguenza, avrà un impatto sul mercato futuro delle abitazioni, in particolar modo su quelle sociali.

Il 2015 è stato l'anno con il maggior numero di sfollati, seguito anche da un afflusso senza precedenti di immigrati in Europa (4,7 milioni di immigrati, a fronte di 2,8 milioni di persone che hanno lasciato i Paesi europei) che ha cambiato radicalmente le dinamiche sociali del continente. A tale proposito, la Germania ha registrato più di 1,5 milioni di immigrati; al netto, i flussi migratori nel territorio tedesco sono stati pari a 1,2 milioni di persone, raddoppiando il numero fatto registrare appena un anno prima (con gli immigrati che hanno superato gli emigranti di 550 mila unità, provenienti soprattutto dall'Europa orientale).

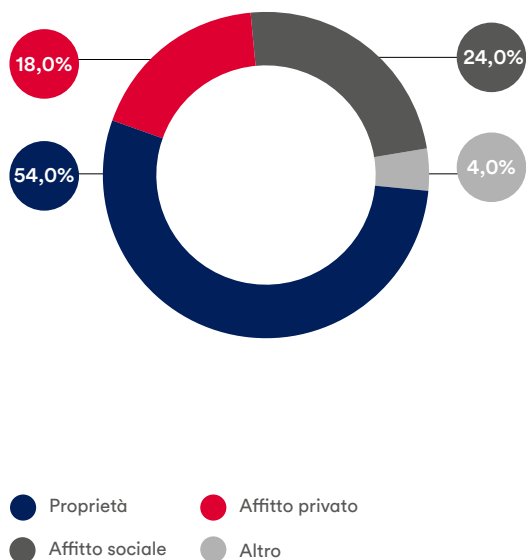
L'immigrazione su larga scala verso l'Europa è diventata ormai una questione importante e quotidiana, con i costruttori di alloggi a canoni accessibili che stanno già offrendo soluzioni per l'integrazione dei rifugiati in arrivo. Per questa ragione, occorre capire tempestivamente le loro esigenze per fornire vari tipi di supporto, ad

esempio in materia di assistenza sociale o tramite trasferimento diretto di denaro. In questo contesto, esistono alcuni esempi virtuosi di processi di integrazione che cercano di combinare politiche sociali e politiche abitative:

- nel Regno Unito, la Horton Housing Association (HHA) di Bradford lavora a stretto contatto con i propri partner (tra cui Bradford Council, le scuole, il proprio centro di formazione, il centro per l'impiego e altri privati). La HHA fornisce sia appartamenti, sia l'assistenza sanitaria di supporto per i primi dodici mesi, consentendo alle famiglie dei rifugiati di stabilirsi nella loro nuova comunità inglese. Durante questi mesi, le famiglie vengono anche incoraggiate a impegnarsi nelle attività e negli eventi della città, sia a livello lavorativo sia di volontariato;
- in Germania, l'integrazione è un compito fondamentale da svolgere da parte del Governo centrale. Solo nello Stato Federale di Berlino, nel 2015, sono arrivati circa 80 mila rifugiati, fatto che ha creato una vera e propria emergenza. In questo contesto, la società di housing pubblica Gewobag Wohnungsbau Aktiengesellschaft, ha recentemente lanciato un progetto per la loro integrazione, basato sullo sviluppo delle competenze individuali e delle abilità linguistiche; il progetto, è risultato anche tra i vincitori dell'European Responsible Housing Awards 2016;
- nei Paesi Bassi, è stato istituito un progetto innovativo denominato Startblok Riekerhaven. Tale programma di edilizia sociale, è basato sul recupero dei terreni che ospitavano infrastrutture sportive ed è destinato sia a rifugiati che hanno da poco ricevuto il permesso di soggiorno, sia a giovani autoctoni. In questa maniera, i due gruppi sono incoraggiati a mescolarsi, con l'obiettivo di costruire una nuova comunità basata non solo sulle differenze sociali e culturali, ma anche sulla condivisione delle responsabilità per il mantenimento degli edifici e degli spazi comuni, il tutto in maniera autogestita. A partire da luglio 2016, più di 550 olandesi al di sotto dei 28 anni hanno avuto la possibilità di sperimentare questo nuovo modo di vivere, compresi alcuni studenti che non possono permettersi gli affitti della città di Amsterdam.

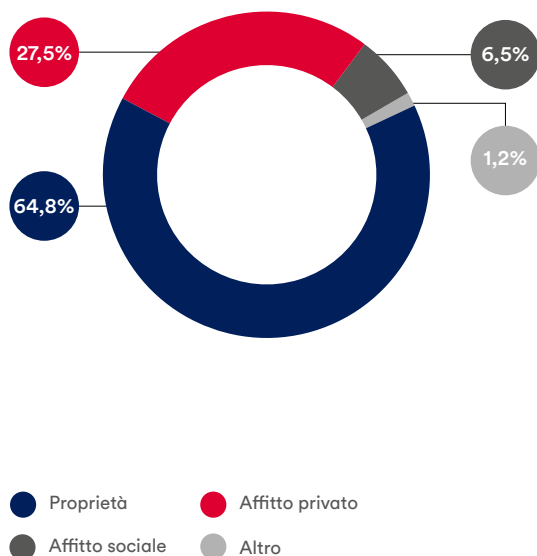
Come ampiamente analizzato, l'importanza dell'edilizia convenzionata è riconosciuta a livello europeo in virtù della sua natura sociale. A tale proposito l'analisi del settore, approfondita in maniera dettagliata di seguito, evidenzia alcune diversità tra i principali Paesi europei.

## • AUSTRIA



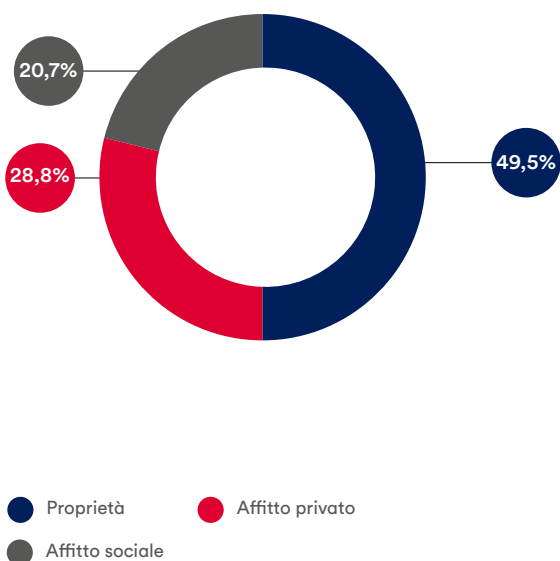
- > Il settore immobiliare austriaco è caratterizzato da un'alta percentuale di affitto, pari al 42%, contro il 54% di inquilini-proprietari
- > L'accessibilità abitativa è in peggioramento, con il costo abitativo che incide – in media – per il 21% sul reddito disponibile
- > Sono in aumento sia il numero degli affitti (+21%), sia il prezzo di vendita degli immobili
- > Gli affitti privati sono di gran lunga maggiori rispetto alle richieste di locazioni a canone concordato
- > La domanda abitativa è in aumento a seguito dei flussi migratori
- > Focus sull'offerta utilizzando gli incentivi alla costruzione di alloggi accessibili

## • BELGIO



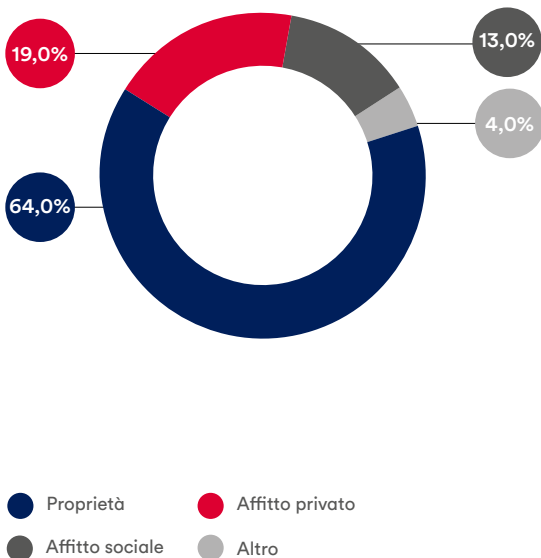
- > Quasi i due terzi degli occupanti in Belgio, sono anche i proprietari (circa il 65%), con una quota di affittuari pari al 34%
- > Non ci sono state ripercussioni a seguito della crisi finanziaria, visto sia il crescente livello dei prezzi, sia la facilità nel concedere i mutui da parte delle banche
- > I permessi di costruzione sono in media 51 mila ogni anno, di poco inferiore rispetto al massimo registrato nel 2006 (60 mila unità)
- > Le Regioni dettano le politiche riguardo il settore immobiliare in base alle priorità e alle diverse esigenze

## • DANIMARCA



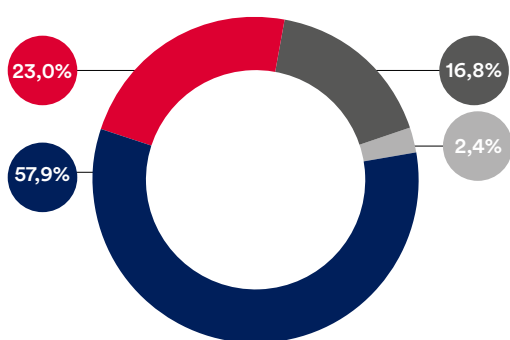
- > I proprietari e gli affittuari sono equi-distribuiti (49,5% contro il 50,5%)
- > Gli affitti privati sono un numero maggiore rispetto a quelli sociali
- > I prezzi delle case sono diminuiti durante la crisi (-13%), mentre oggi risultano essere debolmente in ripresa
- > Le diverse associazioni di housing sociale mirano alla creazione di un ambiente inclusivo delle varie comunità etniche
- > Nel 2014 è partito il programma "Better Housing – Better Saving" che mira a semplificare l'iter della riqualificazione energetica degli edifici

## • FINLANDIA



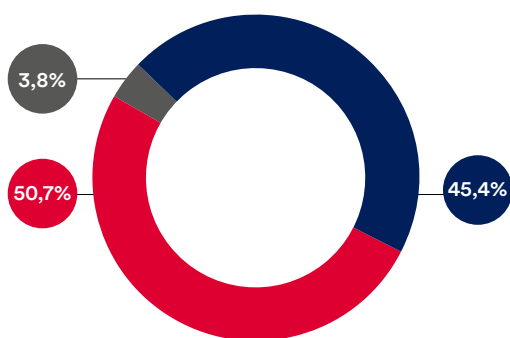
- > Il 10% delle abitazioni finlandesi sono libere
- > Il 64% degli occupanti è anche proprietario, contro il 32% che risulta essere affittuario
- > Negli ultimi due decenni i prezzi di vendita sono cresciuti dell'84% (in termini reali)
- > Il social housing è finanziato dall'Housing Finance and Development Centre of Finland (ARA) tramite prestiti sussidiati o affitti convenzionati, calcolati seguendo il principio di copertura dei costi
- > Il programma "Socially Sustainable Finland 2020" cerca di dare una risposta al progressivo invecchiamento della popolazione e ai flussi di migranti in entrata

## • FRANCIA



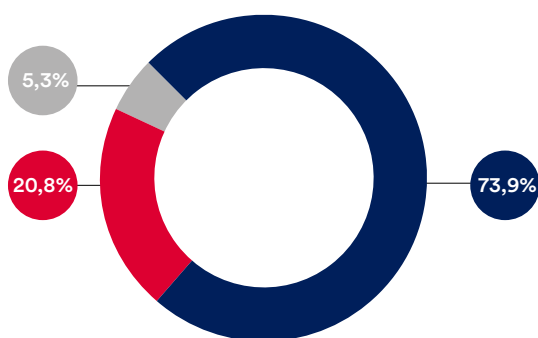
- > Il 58% circa degli occupanti è proprietario dell'abitazione, mentre il 40% è affittuario
- > I bassi tassi di interesse hanno stimolato il settore immobiliare portando ad avere più transazioni, spingendo al rialzo il livello dei prezzi
- > La numerosità dei nuclei familiari in diminuzione (2,2 persone in media a famiglia) ha comportato un maggiore fabbisogno immobiliare, accompagnato da nuove responsabilità per i Consigli comunali
- > È stato costituito un nuovo fondo nazionale pubblico-privato, insieme a una nuova legge sulla transizione energetica e crescita "green", che riguarda l'autosostentamento energetico degli edifici di nuova costruzione
- > Sono state programmate diverse consultazioni tra costruttori di alloggi sociali per ottenere il miglior prodotto possibile con determinate caratteristiche, basato sull'integrazione sociale, l'innovazione e la sostenibilità finanziaria

## • GERMANIA



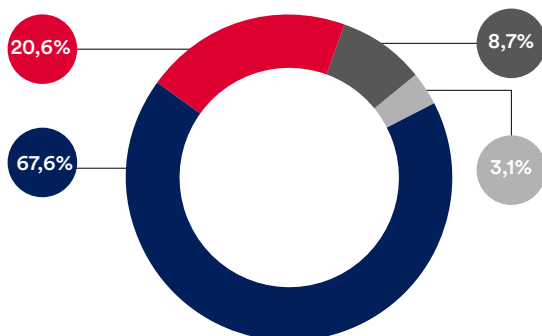
- > L'unico Paese europeo dove gli affittuari (50,7%) superano i proprietari (45,4%)
- > La forte immigrazione fa crescere la domanda abitativa, al contrario di un'offerta ancora insufficiente nelle principali città come Monaco e Francoforte
- > Nel 2016 sono state costruite solo 300 mila unità, a fronte di una domanda di almeno 400 mila abitazioni
- > La pressione della domanda, insieme a una regolazione che insegue alti standard energetici e di sicurezza, spingono i prezzi al rialzo
- > Il focus si sposta lentamente verso l'affitto regolato da un price cap, con l'inserimento di nuove tipologie di contratti denominati rental price brake per migliorare l'accessibilità delle famiglie che hanno diverse difficoltà

## • GRECIA



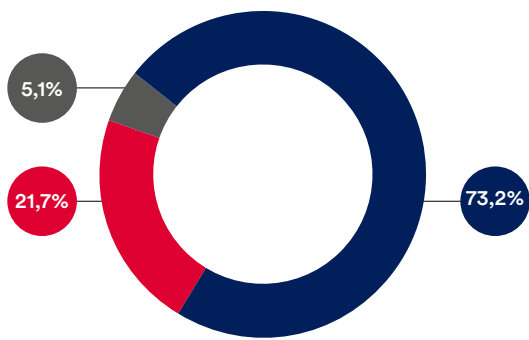
- > L'impatto della crisi finanziaria è stato devastante sul mercato immobiliare ellenico, nonostante il 74% degli occupanti risulti essere anche il proprietario dell'immobile
- > I costi immobiliari hanno raggiunto il 40% del reddito disponibile di una grande porzione delle famiglie (circa il 41% del totale)
- > I prezzi e il volume delle transazioni sono entrambi ancora in diminuzione (41% e 72% rispettivamente), in contrasto con il trend europeo
- > La Grecia è uno dei pochi Paesi che non ha ancora una strategia condivisa e inclusiva riguardo l'housing sociale
- > Un primo passo per colmare questa mancanza, si ha con "La Strategia Nazionale di Inclusione Sociale" volta ad aiutare i senzatetto, migliorare l'accessibilità degli alloggi e congelare i pignoramenti delle banche

## • IRLANDA



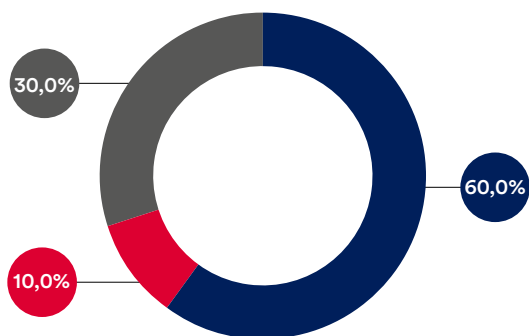
- > Gli inquilini-proprietari coprono più dei due terzi del totale (67,6%)
- > Gli ultimi due anni hanno segnato una ripresa dei prezzi, che rimangono comunque sotto i livelli pre-crisi del 2008, mentre gli affitti sono cresciuti del 10%
- > Sono 92 mila le famiglie in lista per la richiesta di alloggi sociali, quasi il 20% lo è da più di cinque anni
- > La strategia "Rebuilding Ireland – an Action Plan for Housing and Homelessness" si pone l'obiettivo di accelerare l'offerta immobiliare, di migliorare il mercato degli affitti e utilizzare le unità vacanti per risolvere il problema dei senzatetto
- > Sono stati stanziati circa 5 miliardi di euro per la consegna di 47 mila unità abitativa entro il 2021

## • LUSSEMBURGO



- > Il 73% degli occupanti è anche proprietario, circa il 22% invece paga un affitto a prezzi di mercato, il restante 5% si affida ad affitti calmierati oppure risiede a titolo gratuito
- > Il numero di richieste per gli affitti calmierati è cresciuto di circa 700 unità a causa della crisi finanziaria negli ultimi anni
- > Il prezzo delle case è cresciuto in media del 3,6%, a seguito di uno dei più significativi aumenti della popolazione in Europa
- > Il sistema fiscale lussemburghese, insieme ad altre misure governative, fa propendere verso la proprietà immobiliare, a scapito della locazione
- > Il “Pacte Logement” nel 2008, ha introdotto misure per migliorare l’accessibilità agli alloggi a canone calmierato, favorendone anche la costruzione

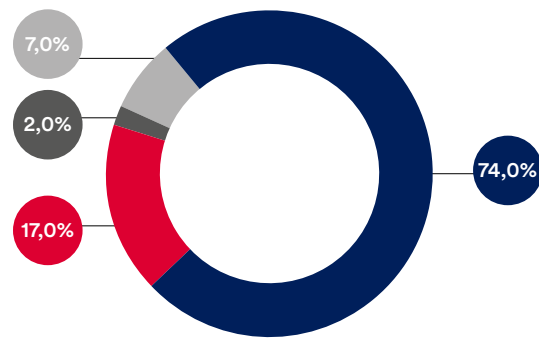
## • PAESI BASSI



- > Il 60% dei residenti è proprietario della casa, mentre la quota di affitti a canone concordato (30%) supera la quota di affitti privati (10%)
- > Il settore delle locazioni olandesi risulta essere qualitativamente il migliore, sia riguardo alle infrastrutture, sia al tasso di sovraffollamento
- > I prezzi sono diminuiti (-20%), così come le transazioni immobiliari (-45%), mentre è aumentato il numero dei mutui, aiutati dal trattamento fiscale favorevole
- > Le società immobiliari olandesi hanno diminuito gli investimenti in nuove costruzioni (passando da un investimento pre-crisi del 60% al 35% odierno)
- > Il massimale di reddito da poco introdotto per beneficiare degli alloggi sociali, ha creato il problema del “troppo ricco per gli affitti a canoni concordati, troppo povero per gli affitti privati”

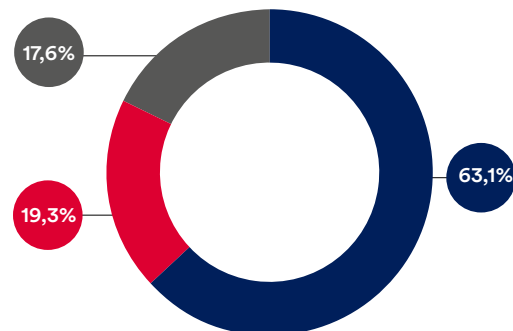


## • PORTOGALLO



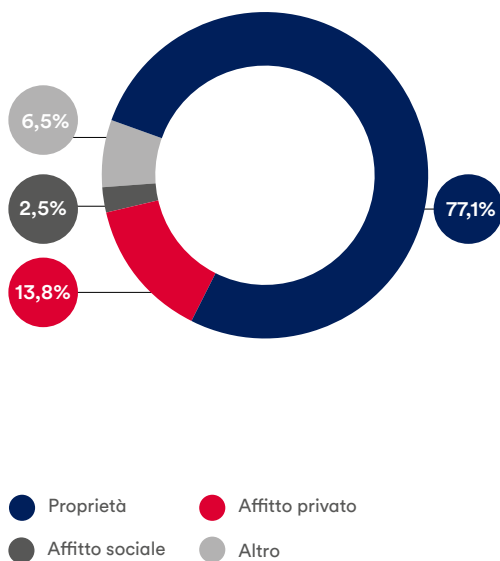
- > Il 74% dei residenti è proprietario della casa, il 17% si rivolge ad affitti privati e solo il 2% ad affitti a canone calmierato
- > Il mercato risulta essere in difficoltosa ripresa dopo la crisi finanziaria, con i prezzi degli immobili che sono ancora tra i più bassi d'Europa, così come le transazioni
- > Nella capitale Lisbona, si è avuta una crescente richiesta di immobili in affitto, soprattutto a fini turistici, spostando il mercato delle locazione verso un orizzonte di breve periodo
- > Le politiche per le abitazioni sociali soffrono ancora la mancanza di fondi governativi
- > L'Istituto da Habitação e da Reabilitação Urbana (IHRU) ha elaborato due proposte, il "Mercado Social de Arrendamento" che rivede il mercato degli affitti sociali e il "Reabilitar para Arrendar", che riqualifica gli edifici dismessi

## • REGNO UNITO



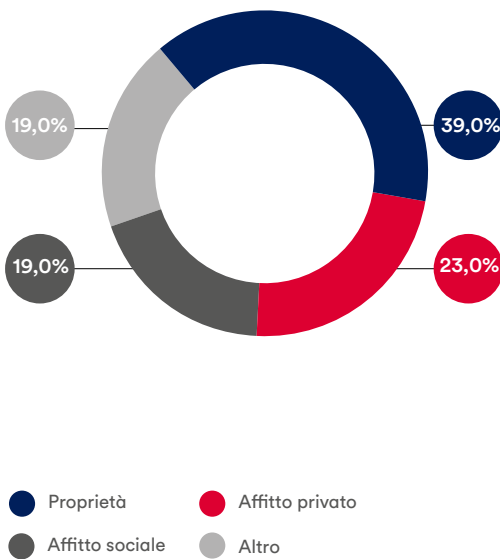
- > Il 63% risulta essere inquilino-proprietario, il 19% si rivolge ad affitti privati e il 18% circa è locatario in alloggi sociali
- > L'offerta non ha tenuto il passo della crescente domanda abitativa, visto che nella sola Inghilterra sono necessarie più 250 mila unità annue in più, a causa del disinvestimento di 2 miliardi di sterline nell'Affordable Housing Programme (AHP)
- > La scarsità nell'offerta di alloggi ha portato a un deciso incremento nei prezzi di vendita (le annualità necessarie per l'acquisto di un'abitazione sono 7,7, rispetto alle 4,9 dovute nel 2002)
- > Le politiche abitative si sviluppano con lo "Shared Ownership and Affordable Homes Programme", "Housing and Planning Act 2016" e la "Welfare Reform" 2015.
- > Con il primo programma, è prevista la consegna di case in Affordable Rent, in Rent to Buy e in proprietà condivisa. Il secondo ha introdotto contratti a tempo determinato della durata compresa tra due e dieci anni tra soggetti privati. L'ultimo, ha apportato modifiche sostanziali al sistema di sussidi nel mercato immobiliare

• SPAGNA



- > In Spagna la proprietà è il titolo maggiormente diffuso tra gli occupanti (circa il 77%). I locatari invece, sono il 16% circa, di cui solo il 2,5% sono affitti sociali, dislocati soprattutto nelle grandi aree metropolitane di Madrid e Barcellona
- > Le conseguenze della crisi in Spagna sono state importanti, data anche la bolla che ha colpito il mercato immobiliare spagnolo tra il 2007 e il 2015, raggiungendo nel 2011 il punto minimo di 77 mila unità edificate
- > Il Plan de Vivienda 2013-2017, promuove la locazione degli immobili tramite uno schema di sussidi sia a compagnie private, sia a Enti Pubblici, attivando anche un programma di mediazione sui mutui tra le banche e gli insolventi
- > La bozza del Plan de Vivienda 2018-2021 ha stabilito un ambizioso programma di sussidi all'accensione di mutui, supporto all'acquisto della prima casa e altri aiuti destinati al mercato delle locazioni

• SVEZIA



- > In Svezia, oltre alle classiche proprietà, affitti privati e sociali, esiste anche la proprietà condivisa attraverso società cooperative del social housing
- > Il mercato degli affitti non differisce di molto nella sua sfera privata e pubblica, dato che in entrambe si applica il principio del "valore dell'utilità", con il livello degli affitti deciso da un contrattazione collettiva su base municipale
- > Il mercato immobiliare svedese presenta alcuni gravi mancanze soprattutto nelle Regioni metropolitane, che presentano uno dei più alti gradi di urbanizzazione a livello europeo. Si stima che sarà necessario edificare più di 71 mila abitazioni all'anno, contro le odierne 67 mila unità
- > Il sistema fiscale svedese favorisce l'acquisto della proprietà a scapito dell'affitto grazie a una deduzione pari al 30% degli interessi passivi sul mutuo
- > Dal 2010, il governo svedese ha messo in atto una politica per migliorare la pianificazione del territorio e ridurre la burocrazia

# Bibliografia

- Agenzia delle Entrate (2017), Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali
- ANCI – UrbanAIT (2017), Rigenerazione Urbana: un progetto per l'Italia
- Banca d'Italia (2015), I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2014 – Supplementi al bollettino statistico
- Bouyon S. (2017) Recent Trends and Developments in European Mortgage Markets, ECRI Commentary No. 21
- Camera dei Deputati (2017), Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione
- Cecodhas (2017), A State of Housing map of Europe
- Cecodhas (2017), Housing for all – Yearbook 2016
- Cecodhas (2017), The State of Housing in the EU 2017 - Housing is still Europe's challenge
- Censis (2017), Rapporto sulla situazione sociale del Paese 2017
- Cresme (2014), Ristrutturazione edilizia riqualificazione energetica rigenerazione urbana
- Cresme (2016), La domanda di edilizia privata sociale e di smart living community in Italia
- Critical Housing Analysis (2017), Social Housing after the Global Financial Crisis: New Trends across Europe, Special Issue, Volume 4 – Issue 1
- Dezza P. (2017), Servono sempre meno stipendi per comprare casa, Il Sole 24Ore – Casa24
- Eurispes (2017), Rapporto Italia 2017
- European Commission (2017), Energy Performance Contracting – European Energy Efficiency Platform (E3P)
- European Commission (2003), Il partenariato con le città L'Iniziativa Comunitaria URBAN
- European Parliament (2013), Directorate General for Internal Policies (2013), Social Housing in EU
- European Commission and UN HABITAT (2016), The State of European Cities 2016 – Cities leading the way to a better future, European Commission Commission Staff Working Document
- Eurostat (2017), EU statistics on income, prices and living conditions
- Eurostat (2016), Urban Europe – Statistics on cities, towns and suburb
- Fossati S. (2017), Riforma del catasto, rispunta il disegno di legge, Il Sole 24Ore – Norme&Tributi
- Istat (2004), Censimento popolazione e abitazioni 2001
- Istat (2008), Rapporto Annuale 2008 – La situazione del Paese
- Istat (2012), Rapporto Annuale 2012 – La situazione del Paese
- Istat (2012), Censimento popolazione e abitazioni 2011
- Istat (2014), Rapporto sulla coesione sociale
- Istat (2015), Le persone senza dimora
- Istat (2016), Studenti e bacini universitari
- Istat (2017), Cittadini non Comunitari: presenza, nuovi ingressi e acquisizioni di cittadinanza
- Istat (2018), La povertà in Italia
- Istat (2017), Migrazioni internazionali e interne della popolazione residente

Istat (2017), Rapporto Annuale 2017 – La situazione del Paese

Koessl G. (2017), Public expenditure on housing: the shift from capital spend to housing allowances. A European trend?

Mef Dipartimento delle Finanze – Agenzia delle Entrate (2017), Gli immobili in Italia – Ricchezza, reddito e fiscalità immobiliare

Nomisma (2016), Dimensioni e caratteristiche del disagio abitativo in Italia

Nomisma (2018), 2° rapporto 2018 sul mercato immobiliare – Overview di mercato

Nomisma (2018), Osservatorio sul Mercato Immobiliare – Rapporto quadrimestrale

OECD (2016), Society at a Glance 2016: OECD Social Indicators, OECD Publishing

Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate (2018), Rapporto immobiliare 2018. Il settore residenziale

Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate (2018), Residenziale – Statistiche II trimestre 2018

Presidenza del Consiglio dei Ministri (2016), Habitat III – Italy’s National Report

Scenari Immobiliari (2017), Rapporto 2017

Scenari Immobiliari (2017), Primo rapporto sul recupero edilizio in Italia

Voci M.C. (2017), Social housing, il bilancio di Cdp a Urbanpromo: 64% di risorse assegnate, Il Sole 24Ore – Casa24Plus

The image features a dark blue background with a large red circle on the left side. Several white, curved lines of varying thicknesses sweep across the frame from the left towards the right, creating a sense of motion and flow.

promuoviamo il futuro

Roma  
Via Goito, 4  
00185 Roma - Italia  
Tel +39 06 4221.1

[cdp.it](http://cdp.it)