



Il mercato degli immobili in Italia:

Focus sull'edilizia sociale

Ufficio Ricerca e Studi
Asti, 28 novembre 2014

Perché Social housing

La questione abitativa in Italia ha acquisito, nel corso degli ultimi anni, un ruolo di primo piano nell'ambito del dibattito pubblico

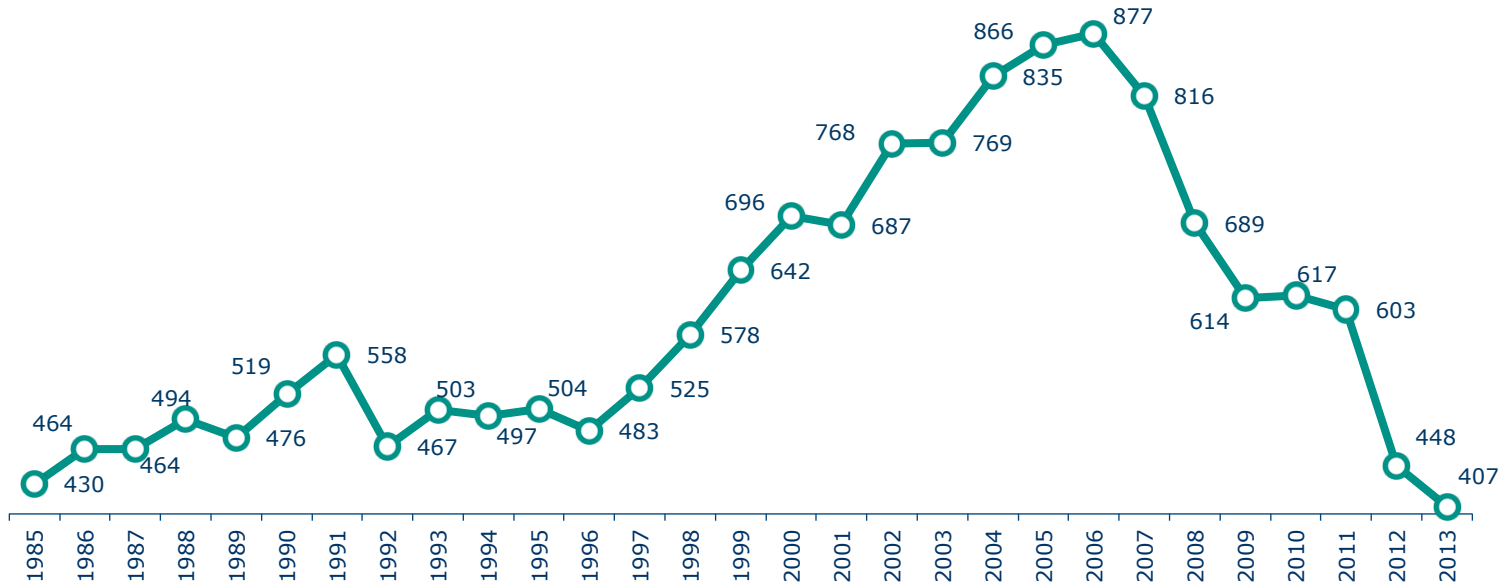


Il protrarsi della crisi economico-finanziaria e la contrazione del reddito disponibile delle famiglie hanno determinato un'attenzione crescente sia al bene casa, sia alla sostenibilità del modello di sviluppo sociale

Gli immobili ad uso residenziale in Italia

- ▶ Dal punto di inversione dell'ultimo ciclo immobiliare (2007), le compravendite hanno subito una **contrazione del 54%**, con un tasso di decremento medio annuo del 10,4%
- ▶ Nel 2013 si è tornati ad un volume di transazioni inferiore a quello registrato nel 1985

Compravendite di immobili a uso residenziale, 1985-2013 ('000)



Fonte: OMI – Agenzia delle entrate, 2014

I cicli immobiliari in Italia

Nel periodo 1958-2013, quattro cicli immobiliari

Progressivamente più lunghi

Con oscillazioni più contenute in fase di crescita

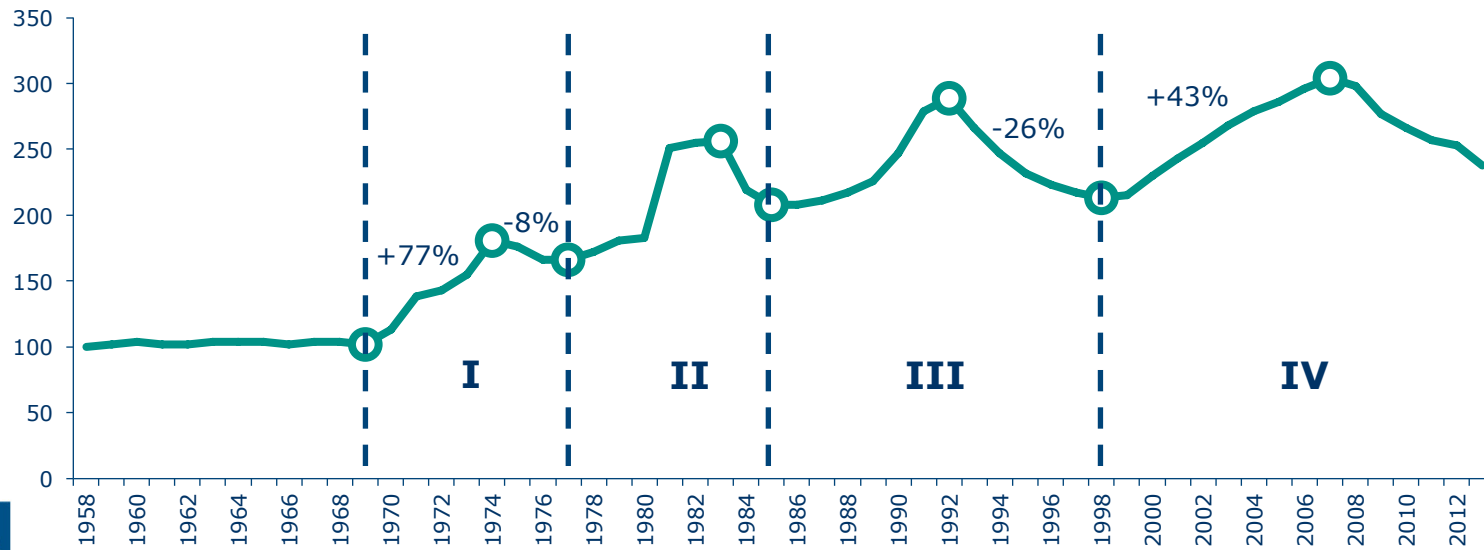
Con oscillazioni più marcate in fase di contrazione

Graduale "appiattimento" della curva, con incrementi sempre più contenuti e contrazioni che tendono ad azzerare i benefici

Prezzi 2013

PREZZI 1985-86

Prezzi reali delle abitazioni nei semicentri delle città, 1958-2013 (1958=100)



Fonte: Scenari Immobiliari, 2014



Le previsioni

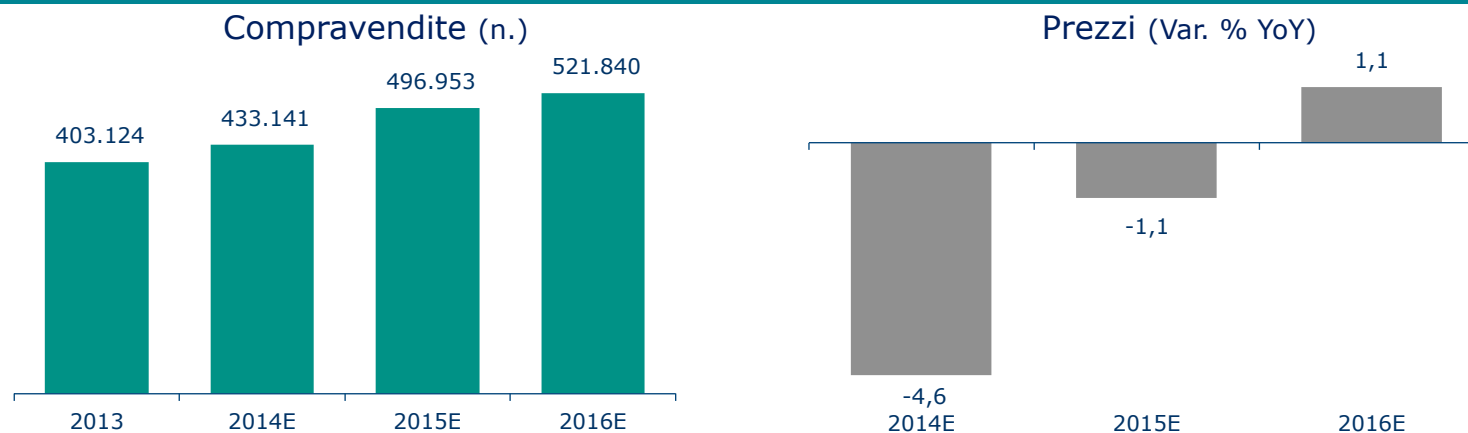
- ▶ Nel prossimo triennio, graduale ripresa del mercato con un incremento su base annua del 9% in termini di transazioni
- ▶ Nell'anno in corso e nel prossimo prezzi in ulteriore contrazione, per tornare in territorio positivo nel 2016

I fattori che maggiormente limitano il recupero sono la rigidità e il lag temporale con cui i prezzi si allineano alla riduzione dei volumi scambiati

2008-2013
TRANSAZIONI -41%

2008-2013
PREZZI -16%

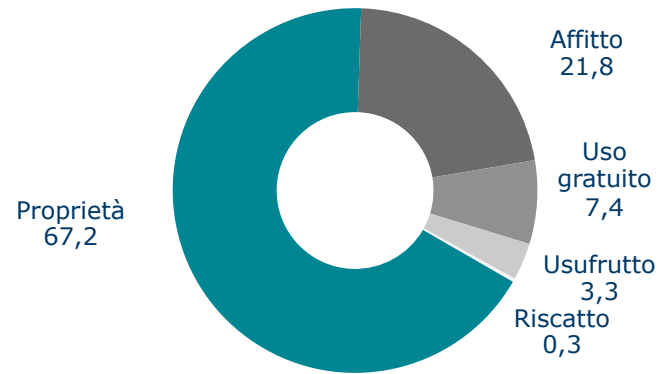
Stime di crescita del comparto degli immobili a uso residenziale, 2013-2016E



Fonte: Nomisma, 2014

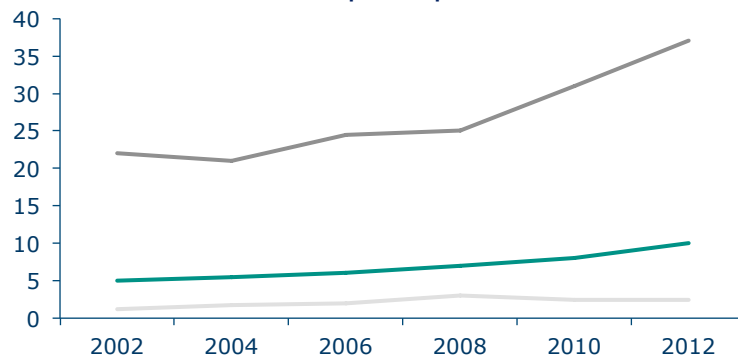
Gli italiani e la casa

Titolo di godimento dell'abitazione di residenza in Italia, 2012 (%)

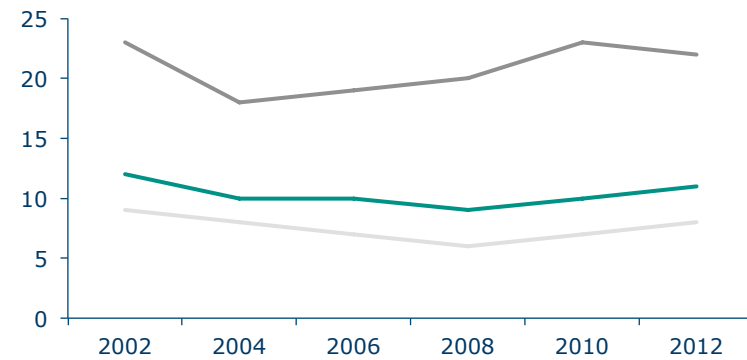


Famiglie in condizione di disagio abitativo, 2002-2012 (%)

Incidenza delle spese per la casa > 30%



Sovraffollamento



— Affittuari — Proprietari — Tutte le famiglie

— Affittuari — Proprietari — Tutte le famiglie

Fonte: Banca d'Italia, 2014

I numeri dell'emergenza abitativa

I senza dimora

Oltre **47 mila le persone senza dimora** che, nei mesi di novembre-dicembre 2011, hanno utilizzato almeno un servizio di mensa o accoglienza notturna
La stima corrisponde a circa lo **0,2% della popolazione** regolarmente iscritta presso i Comuni considerati

La povertà assoluta

Nel 2012, **1,7 milioni di famiglie** in condizioni di povertà assoluta (6,8% del totale), per un totale di **4,8 milioni di individui** (l'8% dell'intera popolazione)

Famiglie
con 2 figli
7,8%

Famiglie
monogenitore
9,1%

Membri
aggregati
13,3%

Famiglie con 3
o più figli
16,2%

I numeri del disagio abitativo

Povert  relativa

Nel 2012, **3,2 milioni di famiglie** (12,7% del totale), per un totale di **9,5 milioni di individui** (15,8% della popolazione)

Immigrazione

Nel periodo 2002-2013, gli stranieri residenti in Italia sono cresciuti del **227%** passando da 1,3 a **4,4 milioni di individui** (il 7,4% della popolazione nazionale)

Studenti fuori sede

Oltre **800 mila**, con una dotazione di alloggi pubblici o regolati di poco inferiore ai 47 mila posti letto

Vulnerabilit  familiare

Dimensione media delle famiglie passata da **3,4 componenti** nel 1971 a **2,4** nel 2011
31,2% di famiglie unipersonali
1,5 milioni di famiglie monogenitore

Giovani

Nel 2012, il **61,2%** dei giovani tra i 18 e i 34 anni viveva con i genitori, per un totale di **6,96 milioni di persone**

Mobilit  per motivi di lavoro

Nel 2012, **1,6 milioni** di trasferimenti di residenza nell'ambito dei confini nazionali

Le domande sociali dell'abitare

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

Emergenza abitativa assoluta

Popolazione che non dispone delle risorse necessarie a vivere in uno spazio dignitoso e sicuro

Edilizia residenziale pubblica

Disagio abitativo

Popolazione che, pur non trovandosi in condizioni di grave precarietà, non è in grado di accedere ad una casa a condizioni di mercato

Social Housing

L'Edilizia Residenziale Pubblica

A partire dagli anni '90, la progressiva riduzione delle risorse pubbliche ha determinato la sostanziale paralisi dell'offerta di alloggi sociali

Il trasferimento delle competenze attuative alle Regioni ha generato disuguaglianze tra le diverse aree in termini di prestazioni sociali e risposte al disagio abitativo

Difficoltà strutturale nel presidio dell'efficienza nella gestione del patrimonio esistente e nel dare linfa alle nuove realizzazioni di ERP

Alloggi sociali sullo stock totale

5%

Domande nelle graduatorie di attesa

600 mila

Patrimonio abitativo delle Azienda Casa

853 mila

Dismissioni nel periodo 1993-2008

Oltre il 20%

Non sono state approntate azioni organiche per garantire abitazioni a prezzi sostenibili per le diverse fasce della popolazione interessate dalla difficoltà di misurarsi con il mercato immobiliare, ponendo il legislatore di fronte alla necessità di predisporre una risposta a un fenomeno che, emerso sotto forma di disagio abitativo, si è trasformato in un'autentica emergenza con la crisi economica

Il social housing

Con il Piano Nazionale di Edilizia abitativa, nuova tassonomia

Politiche pubbliche nell'ambito dell'edilizia residenziale

Edilizia Residenziale Pubblica

Edilizia Sovvenzionata

Promossa da Stato e Regioni, attraverso Comuni e ex-IACP, con mezzi finanziari esclusivamente pubblici

Locazione a canone sociale

Edilizia Agevolata

Promossa da privati, cooperative edilizie, Amministrazioni Locali e Aziende pubbliche per la casa, con cofinanziamento pubblico

Locazione e proprietà a canoni calmierati

Edilizia Convenzionata

Promossa da privati, con contributi pubblici di natura prevalentemente urbanistica o fiscale

Locazione e proprietà a canoni definiti in convenzione

Edilizia Sociale di Mercato

Promossa da privati con contributi pubblici parziali e/o in natura

Interventi integrati sul piano di destinatari e destinazioni d'uso (mix sociale)

Mercato della Locazione privata ex lege n. 431/98

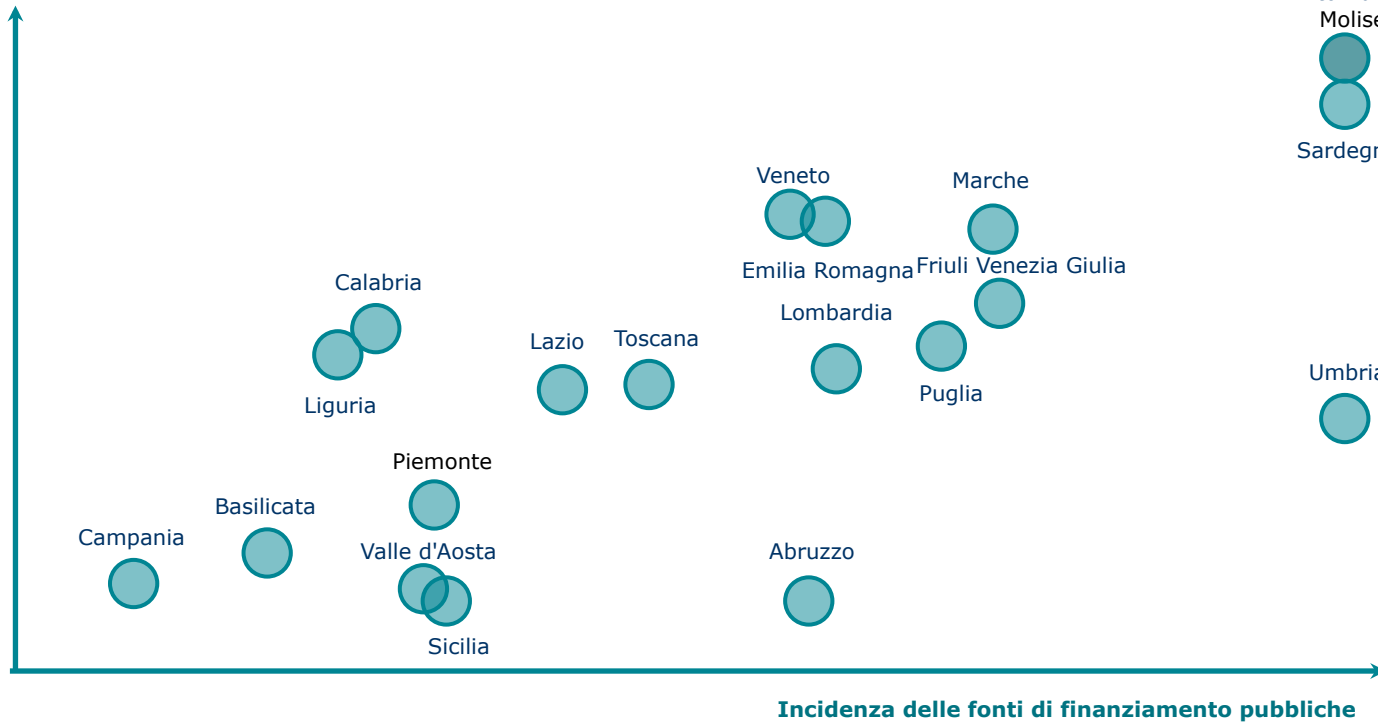
Promossa da privati con eventuali agevolazioni fiscali ai proprietari

Locazione a canone concordato

La posizione delle Regioni

- ▶ L'esame della legislazione regionale non consente la definizione di una caratterizzazione univoca del social housing all'interno del perimetro tracciato dal Piano nazionale di edilizia abitativa
- ▶ Ogni Regione ha costruito un'interpretazione secondo un principio di complementarità - e, solo raramente, di alternativa - rispetto alla propria programmazione per rispondere al fabbisogno di alloggi

Incidenza dell'offerta di ERP



Incidenza delle fonti di finanziamento pubbliche

La posizione delle Regioni

Nell'ambito dell'estrema eterogeneità a livello regionale, quattro aspetti comuni

Domanda abitativa maggiormente articolata e variegata, che non può essere soddisfatta solo con gli strumenti tradizionali e in assenza di progetti integrati

Opportunità di frazionare l'offerta in diverse linee di intervento e individuazione di due macro-categorie per la fornitura di servizi abitativi: l'interesse generale (specifico ruolo di servizio pubblico universale e solidaristico) e l'interesse generale a rilevanza economica (previsione di una correlazione tra prestazioni e tariffe, pur inferiori rispetto ai corrispettivi del libero mercato)

Esiguità delle risorse finanziarie pubbliche e preferenza dell'impiego delle stesse per rispondere alla fornitura di servizi abitativi di interesse generale

Acquisizione di proposte a livello locale da parte di operatori privati, ritenuti maggiormente capaci nell'individuazione di soluzioni sostenibili ed innovative, con responsabilizzazione valutativa preliminare dei Comuni

Le iniziative di housing sociale

Nel corso degli ultimi anni, il decollo dell'**operatività del FIA** rappresenta un primo importante successo nell'ambito delle iniziative di social housing

Delibere d'investimento	€ 1,3 miliardi	Progetti	188
Fondi locali partecipati	24	Alloggi sociali	12.530

La buona riuscita di queste iniziative, tuttavia, non può rappresentare una risposta esaustiva alla questione abitativa in Italia

perché si rivolge ad uno specifico target di destinatari, caratterizzato da determinate condizioni reddituali

per il meccanismo di calcolo dei canoni (inferiori rispetto a quelli di mercato, ma determinati considerando la sostenibilità economico-finanziaria delle iniziative)

Resta scoperta un'ampia fascia della popolazione, la cui domanda può essere soddisfatta solo con sovvenzioni da parte delle Amministrazioni centrali e locali

Le questioni aperte

Ampio ventaglio di criticità, la cui risoluzione è alla base di un autentico rilancio del settore

Raccordo più efficace tra il ruolo di Stato, Regioni ed Enti locali

Budget di sovvenzioni e compensazioni in linea con quello i principali Paesi europei

Progetti di ristrutturazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente

Attenzione verso il mercato degli affitti, vero nodo per ridare liquidità al mercato

Prima risposta ad alcuni di questi temi dalle nuove misure appena varate dal Governo (L. n. 80/2014) finalizzate a sostenere gli affitti a canone concordato, favorire il recupero e la razionalizzazione degli alloggi pubblici esistenti e sostenere l'offerta di alloggi di edilizia residenziale sociale

L'esperienza dei fondi immobiliari può rappresentare lo strumento per individuare le best practice sul territorio in termini sia di

PROCESSO

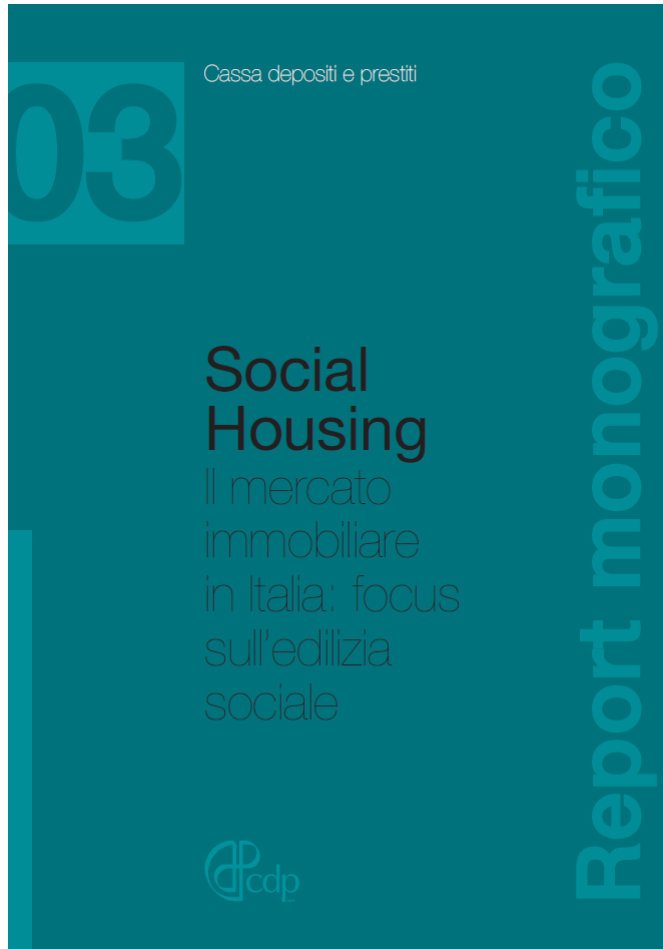
strutture finanziarie per la realizzazione delle opere, anche attraverso una maggior ricorso alle forme partenariali

PRODOTTO

migliori progetti in termini di qualità della produzione edilizia con focus su aspetti ambientali, energetici e sociali



Il Report CDP



1. Il mercato degli immobili ad uso residenziale in Italia
 2. Definizione e caratteristiche del social housing
 3. Le domande sociali dell'abitare
 4. Le offerte sociali dell'abitare
-
- A. Il quadro normativo di riferimento
 - B. Schede Regionali

<http://www.cassaddpp.it/studi/studi.html>

Il mercato nelle città medie - acquisto

Prezzo (€ al mq) - I semestre 2014

Nord					Centro					Sud				
Comune	Stato manut.	Min	Max	Medio	Comune	Stato manut.	Min	Max	Medio	Comune	Stato manut.	Min	Max	Medio
Cuneo	Nuovo	1.750	2.700	2.225	Ascoli Piceno	Nuovo	1.750	2.260	2.005	Avellino	Nuovo	1.520	1.890	1.705
Forlì	Nuovo	1.900	2.220	2.060	Grosseto	Nuovo	2.050	2.870	2.460	Cosenza	Nuovo	1.270	1.760	1.515
Novara	Nuovo	1.470	2.280	1.875	Latina	Nuovo	1.890	2.570	2.230	Enna	Nuovo	1.230	1.640	1.435
Piacenza	Nuovo	2.180	2.690	2.435	Pescara	Nuovo	1.680	2.420	2.050	Lecce	Nuovo	1.350	1.740	1.545
Vicenza	Nuovo	1.950	2.410	2.180	Pistoia	Nuovo	2.490	2.910	2.700	Oristano	Nuovo	1.460	1.970	1.715
Cuneo	Usato	1.420	2.100	1.760	Ascoli Piceno	Usato	1.270	1.770	1.520	Avellino	Usato	1.260	1.520	1.390
Forlì	Usato	1.520	1.840	1.680	Grosseto	Usato	1.690	2.420	2.055	Cosenza	Usato	1.030	1.400	1.215
Novara	Usato	1.090	1.550	1.320	Latina	Usato	1.300	1.930	1.615	Enna	Usato	1.060	1.360	1.210
Piacenza	Usato	1.600	2.020	1.810	Pescara	Usato	1.330	1.890	1.610	Lecce	Usato	1.030	1.380	1.205
Vicenza	Usato	1.510	2.120	1.815	Pistoia	Usato	1.970	2.410	2.190	Oristano	Usato	1.010	1.420	1.215

Fonte: Nomisma

Appartamento di 80 mq

	Nord	Centro	Sud
Nuovo	€ 172.400	€ 183.120	€ 126.640
Usato	€ 134.160	€ 143.840	€ 99.760

Il mercato nelle città medie - locazione

Prezzo (€ al mq) - I semestre 2014

Nord					Centro					Sud				
Comune	Stato manut.	Min	Max	Medio	Comune	Stato manut.	Min	Max	Medio	Comune	Stato manut.	Min	Max	Medio
Cuneo	Nuovo	69	107	88	Ascoli Piceno	Nuovo	70	90	80	Avellino	Nuovo	61	76	69
Forlì	Nuovo	82	95	89	Grosseto	Nuovo	81	112	97	Cosenza	Nuovo	64	88	76
Novara	Nuovo	73	113	93	Latina	Nuovo	89	121	105	Enna	Nuovo	54	72	63
Piacenza	Nuovo	90	111	101	Pescara	Nuovo	83	118	101	Lecce	Nuovo	64	83	74
Vicenza	Nuovo	83	101	92	Pistoia	Nuovo	108	126	117	Oristano	Nuovo	61	82	72
Cuneo	Usato	56	83	70	Ascoli Piceno	Usato	51	70	61	Avellino	Usato	51	61	56
Forlì	Usato	65	79	72	Grosseto	Usato	66	93	80	Cosenza	Usato	52	70	61
Novara	Usato	54	77	66	Latina	Usato	61	91	76	Enna	Usato	46	60	53
Piacenza	Usato	66	84	75	Pescara	Usato	65	94	80	Lecce	Usato	49	65	57
Vicenza	Usato	64	89	77	Pistoia	Usato	86	105	96	Oristano	Usato	42	59	51

Fonte: Nomisma

Appartamento di 80 mq (canone mensile)

	Nord	Centro	Sud
Nuovo	€ 616	€ 665,3	€ 470
Usato	€ 478	€ 521,3	€ 370