

SCENARIO ANCORA NEGATIVO PER LE NUOVE INIZIATIVE, TENGONO GLI INVESTIMENTI DI RECUPERO; QUARTO TRIMESTRE CONSECUTIVO DI CALO PER LE COMPRAVENDITE

INVESTIMENTI IN ABITAZIONI

Le stime Ance diffuse nell'Osservatorio Congiunturale di giugno scorso evidenziano, per il 2011, un'ulteriore contrazione degli investimenti in nuove costruzioni residenziali (-5,9% in termini reali su base annua). L'andamento negativo si conferma anche nel 2012, con un calo previsto del 5,3%. In cinque anni (2008-2012) il livello degli investimenti in nuove abitazioni si è ridotto notevolmente, registrando una caduta del 38,9% in termini reali.

In controtendenza **gli investimenti di recupero abitativo**, unico comparto del

settore a registrare una crescita, seppur lieve, dei livelli produttivi (+0,5% nel 2011 e nel 2012, per un aumento complessivo nei cinque anni dello 0,9%). Su tale dinamica ha sicuramente inciso l'andamento positivo delle richieste dell'agevolazione fiscale per spese di ristrutturazioni edilizie (36%).

Complessivamente, **per gli investimenti in abitazioni (nuovo e recupero)** si segnala una flessione cumulata, nell'arco del quinquennio 2008 – 2012, del 18,2% in termini reali.

INVESTIMENTI IN COSTRUZIONI (*)

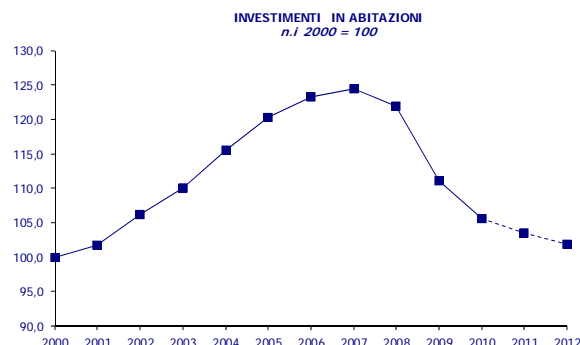
	2010 Milioni di euro	2008	2009	2010(**)	2011(**)	2012(**)	Quadriennio 2008-2011	Quinquennio 2008-2012
<i>Variazioni % in quantità</i>								
COSTRUZIONI	135.338	-2,7%	-8,3%	-6,4%	-4,0%	-3,2%	-19,8%	-22,3%
abitazioni	74.011	-2,1%	-8,9%	-4,9%	-2,0%	-1,7%	-16,9%	-18,2%
- nuove (*)	28.769	-3,7%	-18,8%	-12,4%	-5,9%	-5,3%	-35,5%	-38,9%
- manutenzione straordinaria(*)	45.242	-0,6%	0,0%	0,5%	0,5%	0,5%	0,4%	0,9%
non residenziali	61.327	-3,3%	-7,6%	-8,0%	-6,5%	-5,1%	-23,2%	-27,2%
- private (*)	36.312	-2,0%	-8,9%	-5,4%	-4,3%	-3,8%	-19,2%	-22,2%
- pubbliche (*)	25.015	-5,1%	-6,0%	-11,6%	-9,7%	-7,2%	-28,7%	-33,9%

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

(**) Stime Ance

(***) Previsione Ance

Elaborazione Ance su dati Istat



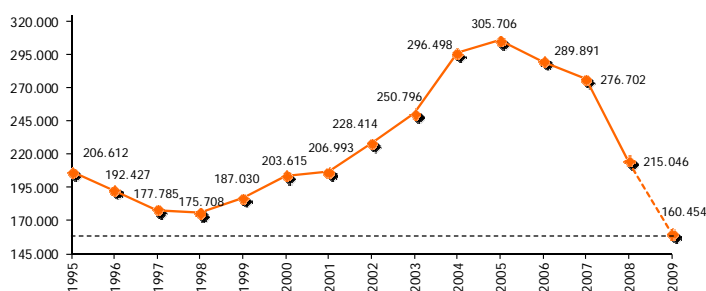
Fonte: Ance

Permessi di costruire

In quattro anni il numero dei permessi rilasciati dai comuni si è quasi dimezzato (-47,5%): nel 2009 le abitazioni concesse sono state circa 160.000, contro le 305.706 del picco del 2005, toccando il livello più basso degli ultimi quattordici anni.

Rispetto al 2008, in particolare, il trend negativo si è ulteriormente accentuato evidenziando una caduta dei permessi del 25,4% (già -22,3% l'anno precedente).

PERMESSI DI COSTRUIRE - Abitazioni (nuove e ampliamenti) numero



Elaborazione Ance su dati Istat

Le flessioni hanno coinvolto i comuni capoluogo ma soprattutto i centri più piccoli, dove si concentra l'80,7% del totale dei permessi rilasciati.

PERMESSI DI COSTRUIRE: Abitazioni (nuove e ampliamenti)
composiz. % sul numero - Anno 2009



■ Comuni capoluogo ■ Comuni non capoluogo

Elaborazione Ance su dati Istat

A livello territoriale la caduta dei permessi nel 2009 è risultata leggermente più intensa nella parte orientale e meridionale della penisola.

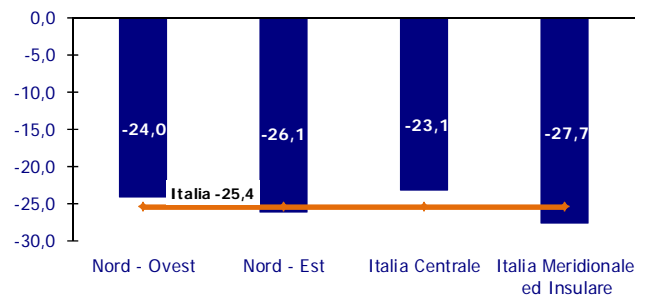
Nel quadriennio 2006-2009 il numero di abitazioni concesse si è ridotto maggiormente nel nord est del paese dove il calo ha raggiunto il 60%; in linea con il dato di media (-47,5%) il nord ovest e il centro con, rispettivamente, -45,6% e -42,4%. Al sud la riduzione è stata meno marcata, attestandosi al 37,9%.

PERMESSI DI COSTRUIRE: Abitazioni (nuove e ampliamenti) - numero

	2005	2006	2007	2008	2009
Comuni capoluogo	49.501	48.835	46.220	36.300	30.932
Comuni non capoluogo	256.205	241.056	230.482	178.746	129.522
Totale	305.706	289.891	276.702	215.046	160.454
<i>Var. % rispetto all'anno precedente</i>					
Comuni capoluogo	3,3	-1,3	-5,4	-21,5	-14,8
Comuni non capoluogo	3,1	-5,9	-4,4	-22,4	-27,5
Totale	3,1	-5,2	-4,5	-22,3	-25,4

Elaborazione Ance su dati Istat

PERMESSI DI COSTRUIRE: Abitazioni (nuove e ampliamenti) - Var. % sul numero 2009/2008



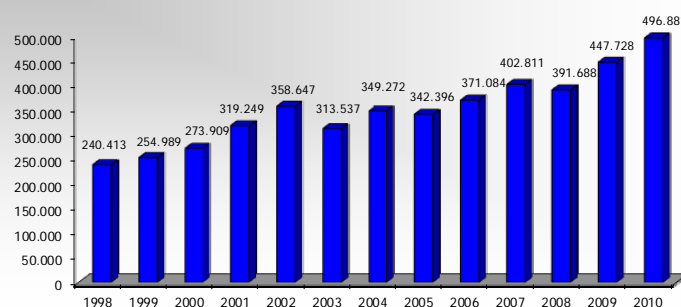
Elaborazione Ance su dati Istat

LE AGEVOLAZIONI FISCALI PER SPESE DI RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (36%)

Anche nel **2010** l'agevolazione fiscale per spese di ristrutturazione edilizie si conferma una misura molto apprezzata dai contribuenti italiani, con **496.881 domande** presentate in un anno, **l'11% in più rispetto al 2009**.

Si tratta del valore più elevato mai raggiunto in un anno dall'entrata in vigore dell'agevolazione. La crescita delle domande nel periodo considerato è stata più intensa nel nord (dove si concentra oltre il 70% delle comunicazioni presentate) e nel centro, mentre al sud l'incremento è stato più modesto.

AGEVOLAZIONI FISCALI PER SPESE DI RISTRUTTURAZIONI EDILIZIE (36%)
Comunicazioni inviate dai contribuenti



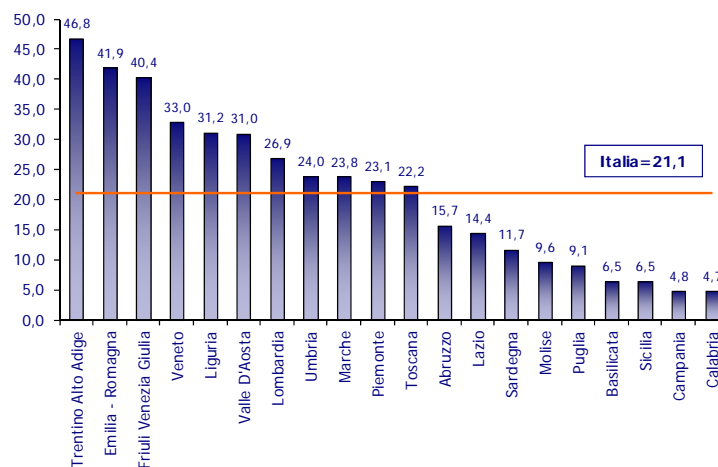
Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate

Il grado di recepimento dello strumento agevolativo del 36%

In oltre un decennio di applicazione (1998-2010) il numero di comunicazioni presentate ha superato i 4,5 milioni. Rapportando questo risultato al numero di abitazioni occupate (pari a 21.653.288 – Censimento Istat 2001) si ottiene una misura, seppur approssimativa, del **grado di recepimento dello strumento agevolativo del 36%**.

Si stima che, in Italia, sono stati eseguiti 21,1 interventi di ristrutturazione ogni 100 abitazioni esistenti. Le regioni più attive nell'utilizzo dell'agevolazione risultano essere il Trentino Alto Adige, l'Emilia-Romagna e il Friuli.

GRADO DI UTILIZZO DELLO STRUMENTO AGEVOLATIVO PER REGIONE
Nro di comunicazioni di ristrutturazione/abitazioni occupate - %



Elaborazione Ance su dati Istat e Agenzia delle Entrate

MERCATO IMMOBILIARE ABITATIVO

Le compravendite e i prezzi

Il secondo trimestre 2011, secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, risulta il quarto trimestre consecutivo di calo del numero di abitazioni compravendute: gli

scambi su unità immobiliari hanno, infatti, subito una flessione tendenziale del 6,6% nel secondo trimestre dell'anno dopo i cali dei tre trimestri precedenti.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

	Numero	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
2010	611.878	0,4
I Trim. 2010	141.920	4,3
II Trim. 2010	171.420	4,5
III Trim. 2010	129.296	-2,7
IV Trim. 2010	169.243	-4,1
2011		
I Trim. 2011	136.718	-3,7
II Trim. 2011	160.073	-6,6

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

La riduzione ha riguardato tutto il territorio nazionale, interessando sia i comuni capoluogo (-4,6% nel secondo trimestre 2011), sia i comuni non capoluogo (-7,5%).

Tuttavia, la contrazione non ha coinvolto alcuni grandi centri urbani, che hanno visto crescere il numero degli scambi. In particolare, il mercato immobiliare di Genova registra un aumento del 2,7% nel secondo trimestre 2011 a conferma di un trend positivo iniziato nel terzo trimestre del 2009.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

	numero							
	2006	2007	2008	2009	2010	I Trim. 2011	II trim. 2011	Quadrennio 2007-2010
Comuni capoluogo	250.099	227.682	195.293	180.316	189.564	43.976	51.320	
Altri comuni delle province	619.209	581.076	488.741	429.140	422.314	92.742	108.754	
Totale province	869.307	808.828	684.033	609.456	611.878	136.718	160.073	
	<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>							
Comuni capoluogo	-1,6	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,8	-4,6	-24,2
Altri comuni delle province	2,5	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-5,0	-7,5	-31,8
Totale province	1,3	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-3,7	-6,6	-29,6

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

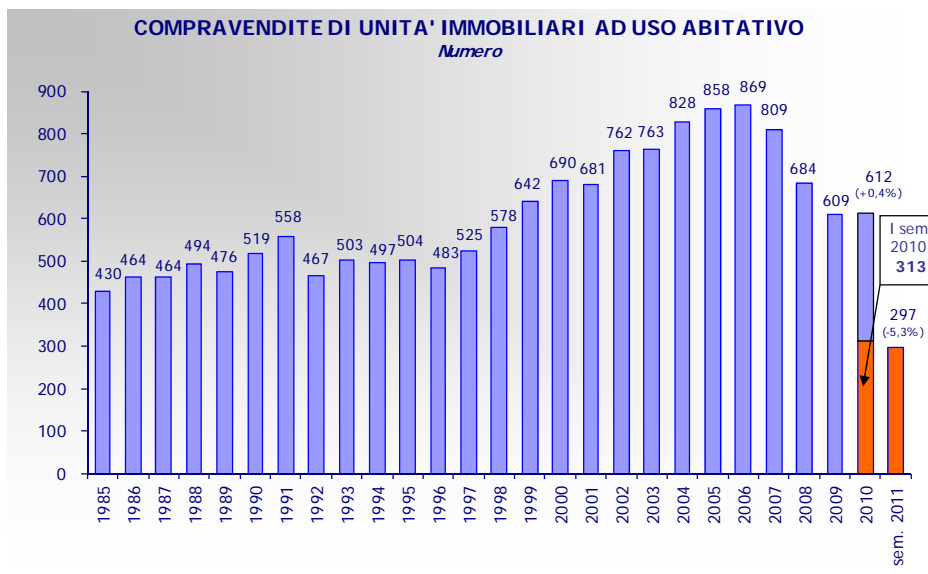
Aumentano le compravendite anche a Milano (+2,9%), a Torino (+1,5%) e a Firenze (+0,9%). Si interrompe la dinamica positiva del mercato registrata nei trimestri precedenti a Roma che vede ridurre il numero di abitazioni compravendute del 7,3% nel confronto con il secondo trimestre 2010. Flessioni si registrano anche a Napoli, Palermo e Bologna (rispettivamente -7,5%, -8,5% e -1,2%).

La sensibile contrazione del numero di abitazioni compravendute, i cui livelli si attestano comunque a quelli di fine anni '90, non è stata accompagnata da una significativa riduzione dei prezzi delle abitazioni, a conferma che l'investimento immobiliare continua ad essere percepito

dalle famiglie come il più "stabile" e meno rischioso.

Secondo l'Agenzia del Territorio, i prezzi medi nominali delle abitazioni nel primo semestre 2011 registrano un lieve aumento (+0,5% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), dopo la sostanziale stazionarietà registrata nel 2010 (+0,1% rispetto al 2009).

Considerando solo le aree urbane rilevate da Nomisma, nel primo semestre 2011, le quotazioni medie delle abitazioni hanno registrato una diminuzione dell'1,2% in termini nominali nella media delle 13 aree urbane¹, dopo la flessione del 2,1% rilevata nel 2010.



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

¹ Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

Il fabbisogno di abitazioni

Dal 2004 al 2009 il numero delle famiglie in Italia è progressivamente aumentato, crescendo, mediamente, secondo i dati Istat, di 338.000 unità l'anno. Nello stesso periodo, le abitazioni progettate sono state mediamente, ogni anno, pari

a circa 262.000. Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta, nel periodo considerato, un **fabbisogno potenziale non soddisfatto di circa 455.000 abitazioni.**

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

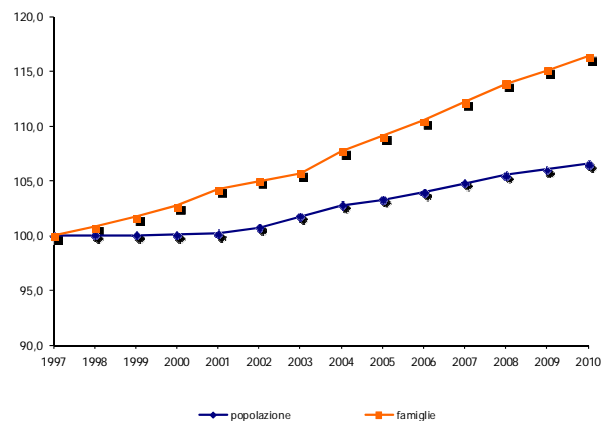
	2004	2005	2006	2007	2008	2009	totale 2004-2009	Media 2004-2009
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	1.572.047	262.008
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	263.842	2.028.940	338.157
Saldo (a)-(b)	-132.944	21.212	-11.839	-93.335	-139.572	-100.415	-456.893	

(*) Permessi di costruire relativi al numero di abitazioni in fabbricati residenziali e non residenziali e agli ampliamenti di abitazioni già esistenti.

Elaborazione Ance su dati Istat

L'offerta di abitazioni più contenuta rispetto alla domanda espressa dalle nuove famiglie ha evitato lo scoppio di una bolla immobiliare diversamente da quanto è accaduto in altri paesi europei, che hanno visto una produzione di nuove abitazioni ampiamente superiore ai concreti fabbisogni delle famiglie. *Questi elementi accreditano quello che l'Ance afferma ormai dalla fine del 2008, ovvero che la domanda immobiliare esiste ma le famiglie sono bloccate dalla crisi economico-finanziaria.*

POPOLAZIONE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA
n.indice 1997=100



Elaborazione Ance su dati Istat