



## L'andamento del mercato immobiliare

### Focus - Il mercato della riqualificazione degli immobili residenziali

Le famiglie italiane sono proprietarie di circa l'81% del valore del patrimonio residenziale, utilizzato come abitazione principale o tenuto a disposizione come seconda casa, tipicamente per vacanza, per un controvalore stimato in 4.632 miliardi di euro. Un'altra componente, pari all'11% del valore delle abitazioni (692 miliardi di euro) è costituita da unità detenute dalle famiglie prevalentemente a scopo di investimento e locazione. In Italia, per contro, vive in affitto il 17,5% delle famiglie, quota che sale al 22,5% nelle città metropolitane.

L'evoluzione delle dinamiche socio-economiche, tra cui l'intensificarsi della mobilità lavorativa, impongono la revisione di format abitativi un tempo consolidati per fare fronte ad una domanda di locazione costituita sempre più da locatari temporanei e da nuclei formati da uno o due componenti. La coppia coniugata con figli non rappresenta più il modello più diffuso: il 58% delle famiglie italiane è unipersonale (32%) o costituita da una coppia (27%). In particolare le famiglie unipersonali sono passate dal 20% del 1995 al 32% attuale. Si riduce anche il numero medio dei componenti per famiglia, pari a 2,32 nel 2016. Diminuisce di conseguenza il fabbisogno di abitazioni di grandi dimensioni, soprattutto per il mercato della locazione. Dati Istat indicano infatti, ad esempio, come mediamente un'abitazione in affitto non superi le 3,36 stanze nel Nord Ovest contro le 4,25 delle abitazioni di proprietà (tav. 1).

Lo scenario di breve-medio periodo del mercato della locazione residenziale sarà sempre più influenzato da una spiccata segmentazione della domanda, alimentata anche dalla crescente disuguaglianza economica tra la popolazione, ed in modo particolare dal fattore qualità dei prodotti immobiliari offerti.

Oltre alla fragilità economica della domanda, infatti, l'altro fattore che ha contribuito a frenare la ripresa è rappresentato dall'inadeguatezza dell'offerta. Negli ultimi anni, la domanda si è evoluta accentuando l'interesse sul fattore qualità. Oggi in Italia una parte rilevante dell'offerta non soddisfa le esigenze sia della domanda solvibile, diventata sempre più selettiva, sia della domanda generica, prevalentemente alla ricerca della prima casa e attenta ai costi di gestione. L'inadeguatezza dell'offerta abitativa può essere rappresentata dalla diffusione delle classi energetiche: l'88% del patrimonio abitativo ricade nelle classi energetiche inferiori (D-E-F-G).

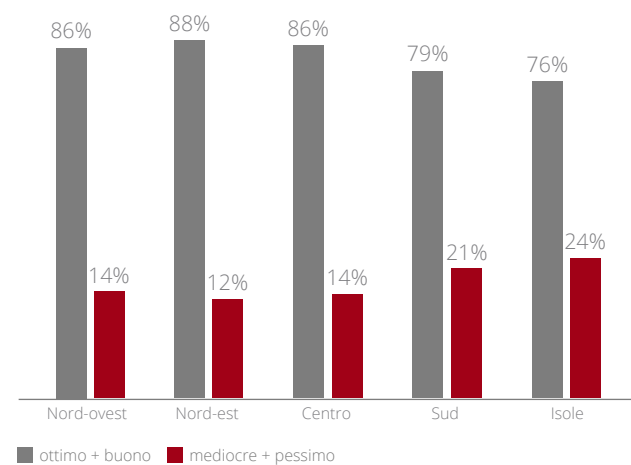
Il tema della riqualificazione è maggiormente presente al Sud e nelle Isole dove, secondo dati Istat, un quarto del patrimonio residenziale è in mediocre o pessimo stato di conservazione (fig. 1).

Tavola 1. Numero di stanze per abitazione occupata da persone residenti

NUMERO DI STANZE	PROPRIETÀ	AFFITTO
Nord Ovest	4,25	3,36
Nord Est	4,64	3,52
Centro	4,49	3,64
Sud	4,45	3,7
Isole	4,57	3,84
<b>Italia</b>	<b>4,45</b>	<b>3,56</b>

Fonte: Istat.

Figura 1. Edifici residenziali per stato di conservazione, per ripartizione geografica



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Istat.

Tavola 2. Patrimonio immobiliare italiano

TIPO D'USO	NUMERO	QUOTA SUL TOTALE
Residenziale	12.187.698	84,30%
Non residenziale		
Produttivo	287.039	2,00%
Commerciale	246.082	1,70%
Direzionale/ terziario	60.462	0,40%
Turistico/ricettivo	61.426	0,40%
Servizi	178.356	1,20%
Altro tipo di utilizzo	688.182	4,80%
Non utilizzati	743.435	5,10%
<b>Totale</b>	<b>14.452.680</b>	<b>100,00%</b>

Fonte: Istat.

Il patrimonio abitativo necessita ampiamente di riqualificazione. In Italia sono 12,2 milioni gli edifici residenziali, che costituiscono l'84,3 % del patrimonio immobiliare complessivo (tav. 2). Di questi il 60% (7,3 milioni di edifici) risale ad un'epoca di costruzione tra il 1946 e il 1990 (fig. 2). Si tratta di edifici energeticamente inefficienti e che, considerati gli eventi sismici degli ultimi anni, spesso necessitano di adeguamento sismico. Ad esempio si segnala che quasi 7 milioni di immobili sono stati infatti edificati prima dell'applicazione della normativa sismica del 1974. Istat segnala come in Italia, solo un terzo degli edifici residenziali si trovi in ottimo stato di conservazione (32%).

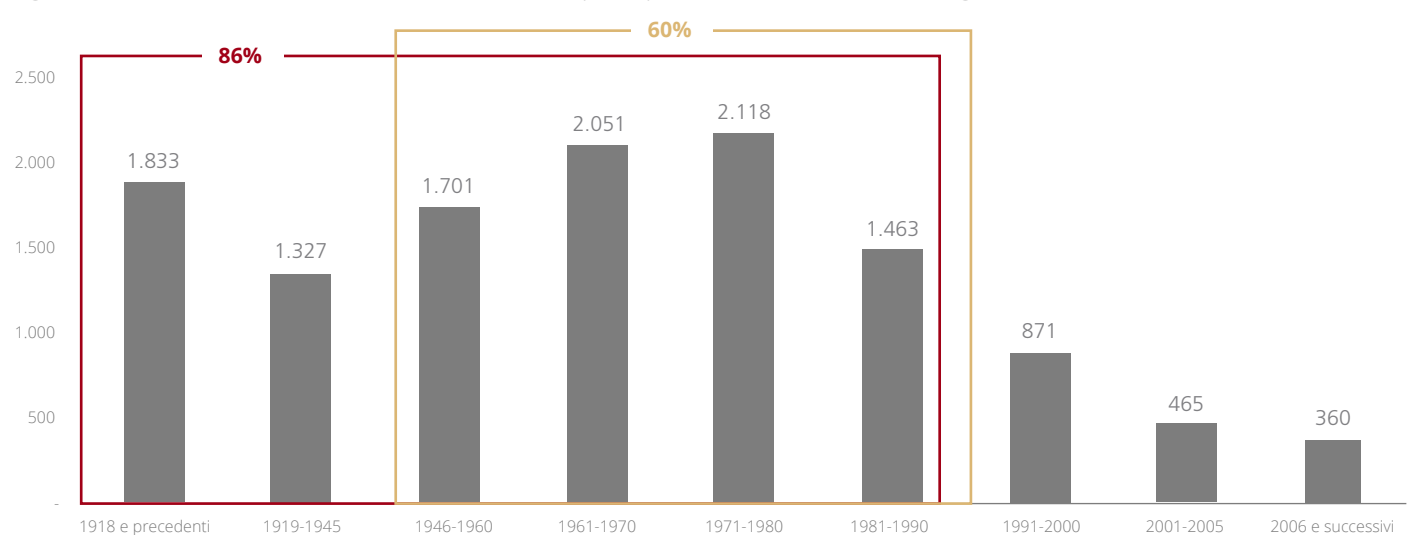
Negli anni di crisi del settore, il comparto della riqualificazione del patrimonio abitativo è stato l'unico a mostrare una crescita dei livelli produttivi, grazie soprattutto agli incentivi fiscali legati alla ristrutturazione e all'efficientamento energetico degli edifici: nel decennio intercorso tra il 2008 e il 2017 gli investimenti di recupero in edilizia residenziale sono aumentati del 20,9%, a fronte di una perdita del 36,5% per le costruzioni nel complesso (tav. 3).

Tavola 3. Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà (variazioni % annuali)

TIPO D'USO	2016	2017 <sup>(1)</sup>	2018 <sup>(2)</sup>	VAR. % 2017/2007
<b>Totale Costruzioni</b>	<b>-0,70%</b>	<b>-0,10%</b>	<b>2,40%</b>	<b>-36,50%</b>
<b>Residenziali</b>	-0,30%	0,10%	1,70%	-28,90%
Nuove	-3,30%	-0,70%	2,80%	-64,20%
Manutenzione straordinaria	1,00%	0,50%	1,30%	20,90%
<b>Non residenziali</b>	-1,00%	-0,40%	3,20%	-43,40%
Private	1,70%	1,50%	3,70%	-36,80%
Pubbliche	-4,70%	-3,00%	2,50%	-51,10%

(1) stime; (2) previsioni. Fonte: ANCE.

Figura 2. Numero di edifici residenziali in Italia, per epoca di costruzione (in migliaia)



Fonte: Istat.

Il settore italiano delle costruzioni è stato infatti duramente provato dagli effetti della lunga recessione, con una perdita di occupazione di 388 mila posti di lavoro dal 2008 al 2015 (-55%), una diminuzione del valore aggiunto prodotto che sfiora il 70% e una diminuzione degli acquisti di beni e servizi (indotto) del 67%. E la produzione del settore a dicembre 2017 risulta ancora inferiore del 31% al 2010 (anno base Istat).

Per contro, secondo i dati Ance, gli investimenti in manutenzione straordinaria, che nel 2007 pesavano per il 19,9% sul mercato delle costruzioni, nel 2017 pesano per il 38,1%.

Come per gli altri settori economici, anche per le costruzioni, gli investimenti trarranno impulso dalle disposizioni della Legge di Bilancio, in particolare dagli incentivi fiscali sisma-bonus ed eco-bonus, che consentiranno di avviare un piano di prevenzione del rischio sismico e di riqualificazione di parte del patrimonio edilizio italiano.

In sintesi, si può affermare che la domanda si sta riaffacciando sul mercato, ma più consapevole ed esigente rispetto al

passato e con maggiori vincoli economici. Le imprese non possono prescindere dalla conoscenza dei parametri principali che guidano l'acquisto o la locazione di un'abitazione da parte dell'utente finale. Interpretare la domanda immobiliare per orientare l'offerta edilizia è un passaggio obbligato per un posizionamento strutturalmente più consapevole sul mercato che deve orientare le strategie degli operatori della filiera immobiliare.

La sintesi delle numerose indagini condotte da Nomisma su panel di famiglie mostra come la domanda metta al primo posto i bassi costi di gestione e di manutenzione ordinaria della casa, seguiti dal comfort degli ambienti e dalla questione sicurezza.

Con riferimento a ciò, Ance (2018) stima in circa 33,5 miliardi di euro il costo per gli interventi di riqualificazione energetica potenzialmente attivabili sull'involucro edilizio del patrimonio immobiliare italiano. E in 105 miliardi gli interventi di sicurezza antisismica.