

Il mercato immobiliare residenziale ed il fabbisogno di abitazioni

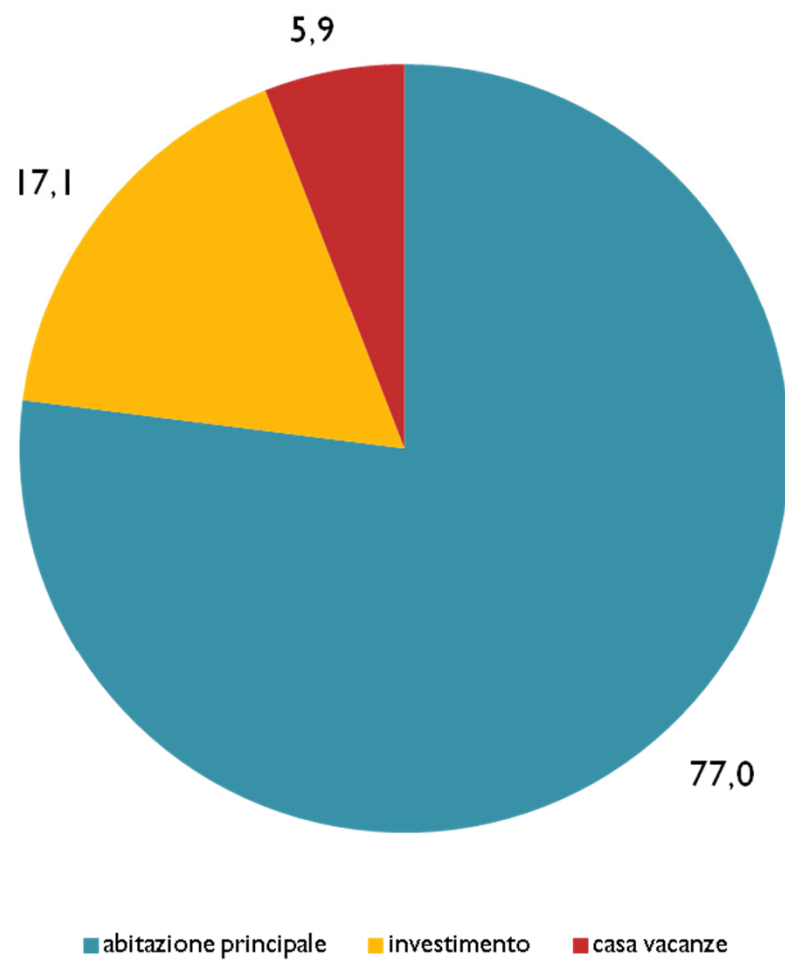
*Prot.n. DC130060
Firenze 25 novembre 2013*

Firenze 25 novembre 2013

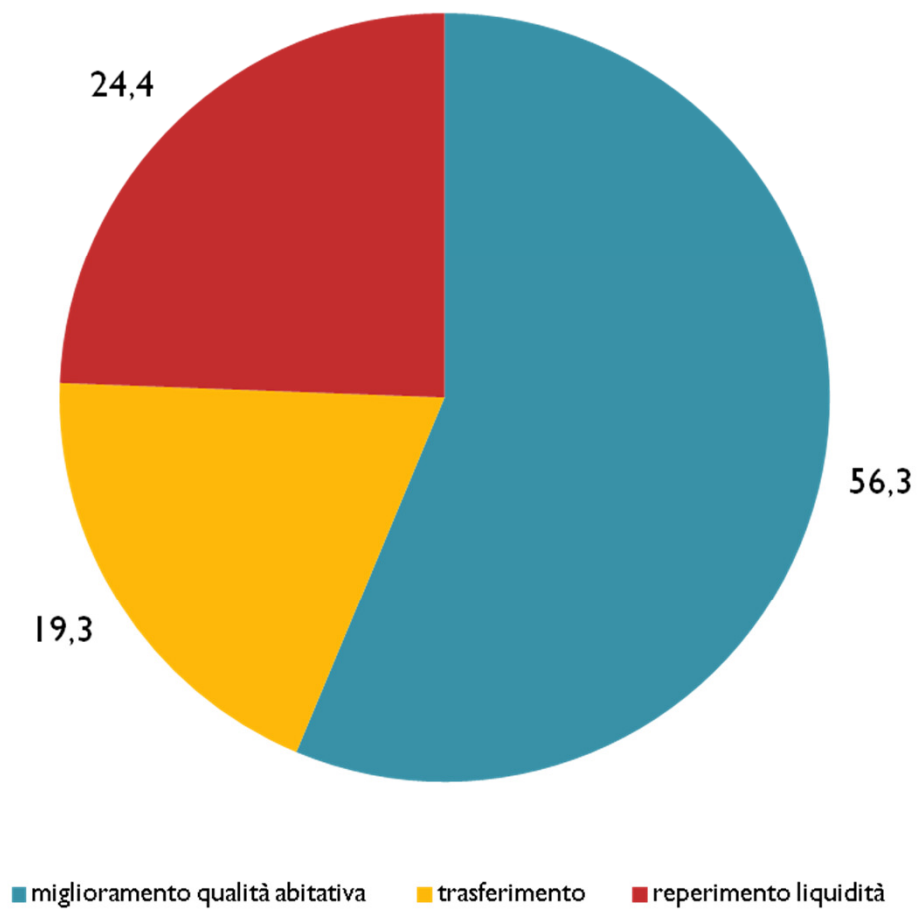


Motivazioni di mercato e valutazioni sull'investimento in abitazioni

Le motivazioni della domanda



e dell'offerta



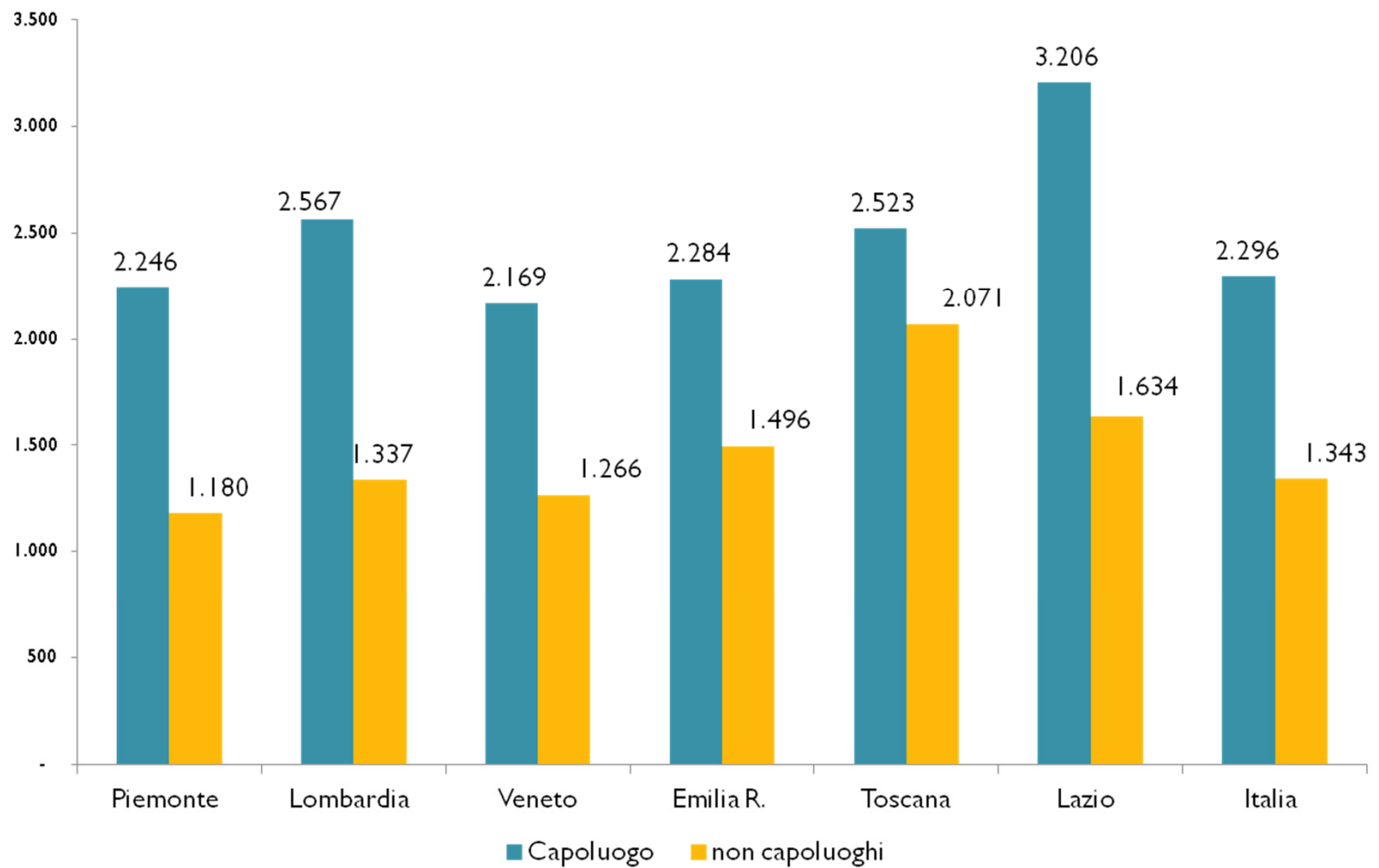
Il giudizio sull'investimento in abitazioni

	2013	2007
Resta l'investimento più sicuro	49,0	83,2
E' il migliore investimento possibile	32,1	68,3
Non conviene più di altre forme di investimento	15,3	10,9
E' troppo oneroso a causa delle imposte	27,5	15,1
E' difficile vendere un immobile se si ha bisogno di danaro liquido	34,2	14,7
E' un buon investimento ma i prezzi degli immobili sono troppo alti in relazione alle disponibilità personali	23,3	33,4
E' il modo migliore per lasciare un'eredità ai figli	41,6	n.d.
E' un buon investimento a condizione di usare/abitare il proprio immobile	46,6	57,5
Non so/Nessuna di queste	2,8	n.d.

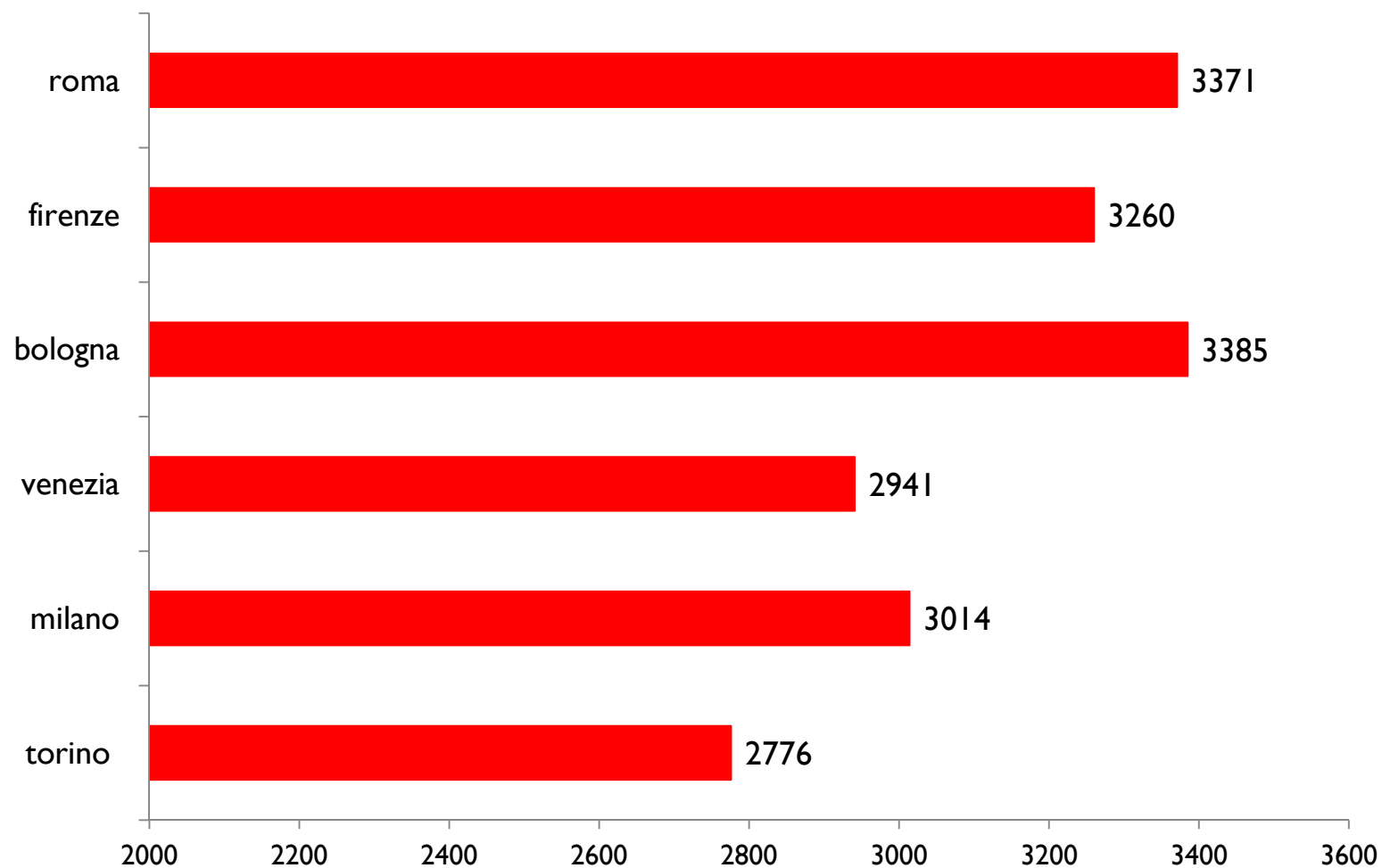


Le quotazioni immobiliari residenziali in Toscana nella comparazione con altre regioni: scarsità d'offerta? eccesso di domanda?

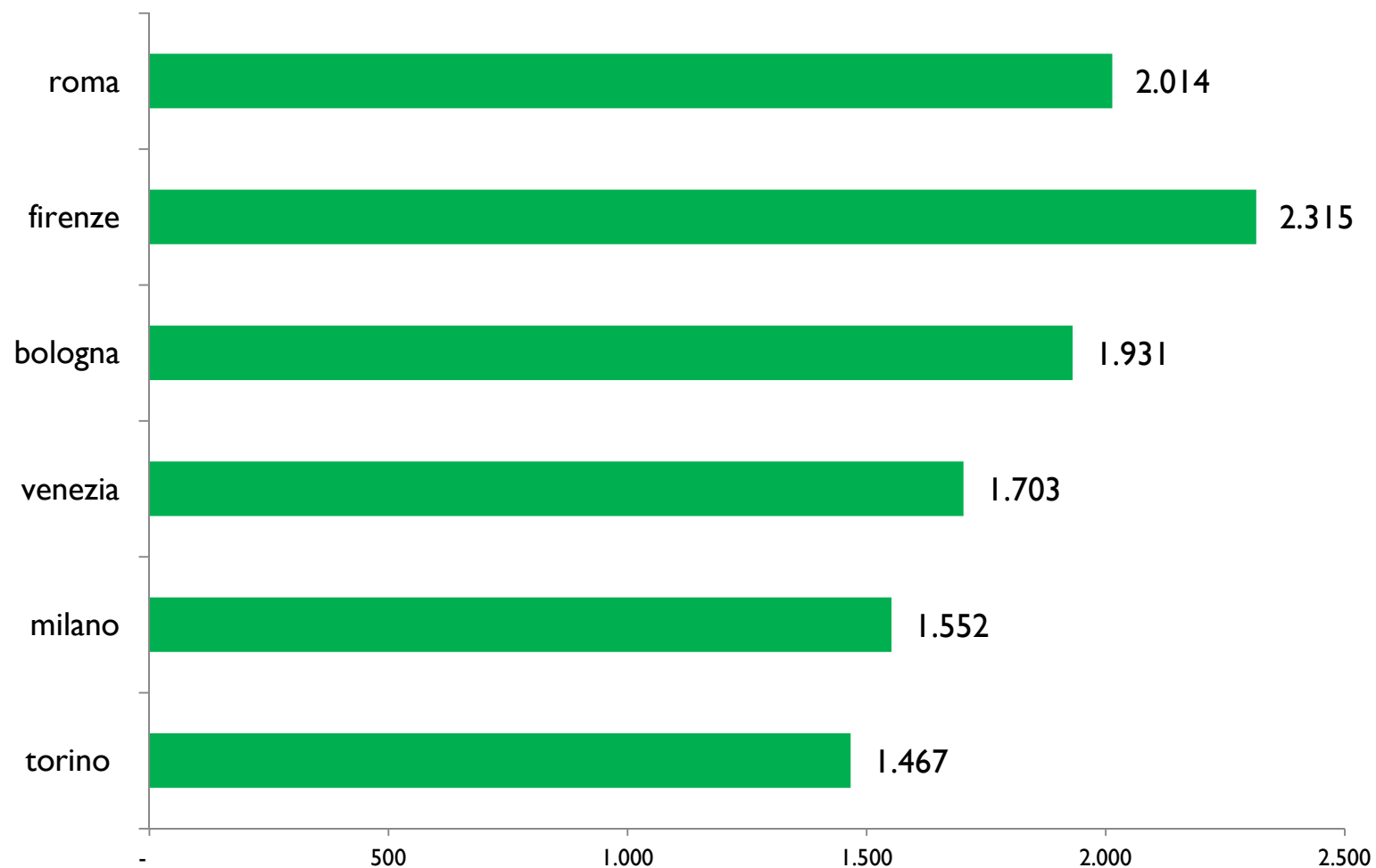
Le quotazioni immobiliari 2012 a confronto



Le quotazioni delle città metropolitane



e dei comuni della cintura metropolitana



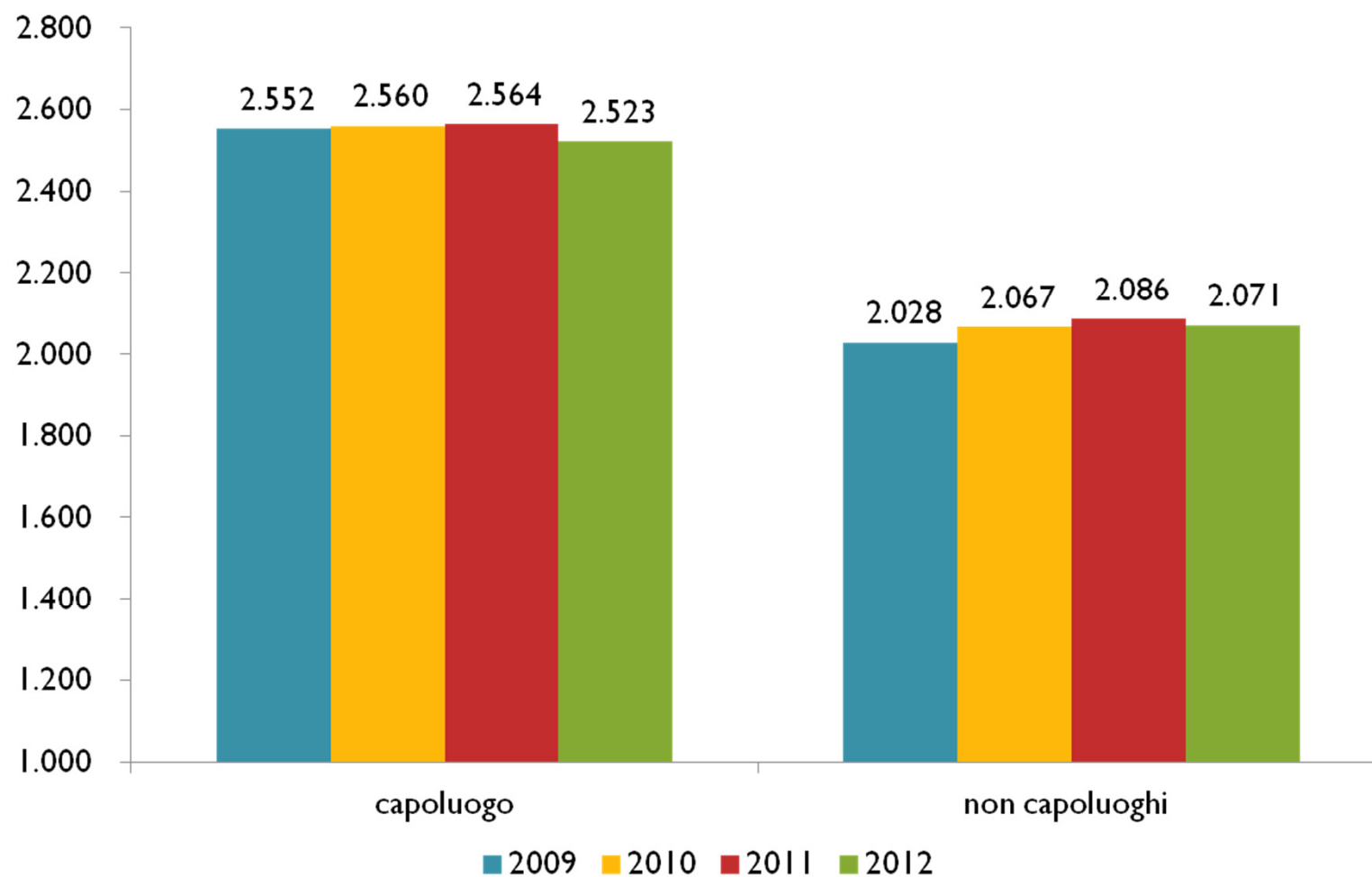
I prezzi nella provincia (i capoluoghi)

siena	3.004	vicenza	1.923	viterbo	1.467
rimini	2.588	grosseto	1.864	ferrara	1.439
massa c.	2.475	pavia	1.859	varese	1.436
parma	2.434	padova	1.855	reggio e.	1.424
pisa	2.434	ravenna	1.840	asti	1.409
como	2.329	bergamo	1.803	cuneo	1.323
lucca	2.305	modena	1.743	cremona	1.294
livorno	2.301	forlì	1.726	biella	1.194
treviso	2.292	lecco	1.725	vercelli	1.194
prato	2.223	verbania	1.688	mantova	1.126
verona	2.067	lodi	1.649	novara	1.119
brescia	2.034	latina	1.624	rovigo	1.113
pistoia	1.956	rieti	1.569	belluno	1.092
piacenza	1.948	arezzo	1.546	alessandria	913
frosinone	1.947	sondrio	1.506		

e negli altri comuni

livorno	2.801	lecco	1.357	piacenza	1.112
lucca	2.625	arezzo	1.314	rovigo	1.089
rimini	2.476	viterbo	1.283	vercelli	1.082
grosseto	2.123	parma	1.280	belluno	1.080
prato	2.093	treviso	1.279	vicenza	1.042
pistoia	1.833	verona	1.279	cuneo	1.041
forlì	1.748	padova	1.189	reggio e.	1.002
siena	1.744	modena	1.189	novara	996
ravenna	1.715	ferrara	1.186	frosinone	983
pisa	1.650	verbania	1.178	alessandria	902
massa c.	1.573	bergamo	1.154	asti	894
latina	1.551	pavia	1.146	cremona	847
sondrio	1.519	lodi	1.133	mantova	840
brescia	1.460	rieti	1.113	biella	610
como	1.457	varese	1.112		

La rigidità delle quotazioni immobiliari



Un' ipotesi interpretativa

- La rigidità dei prezzi trova origine dal lato dell'offerta:
 1. Non si accetta di smobilizzare la propria ricchezza subendo una forte perdita: se non vi sono necessità inderogabili di liquidità si preferisce aspettare
 2. Il miglioramento della condizione abitativa può essere di norma posposto e si accetta ad esempio di vivere in coabitazione
 3. Esiste un strutturale deficit di offerta causato da regolamentazioni artificialmente restrittive che oggettivamente premiano la rendita



Un esercizio di stima del deficit di abitazioni e del fabbisogno abitativo al 2030

Abitazioni e famiglie ai censimenti

Censimento	Famiglie	Abitazioni		
		Totali	Occupate	Non occupate
1971	1.056.505	1.131.811	986.346	145.465
1981	1.234.928	1.390.067	1.136.302	253.765
1991	1.265.971	1.546.676	1.254.029	292.647
2001	1.388.260	1.667.100	1.374.971	292.129
2011(provvvisori)	1.568.676	1.809.752	1.521.241	288.511

Si è costruito troppo ... (rispetto a cosa?)
L'incremento dei nuclei familiari è stato
superiore a quello delle abitazioni

Variazioni assolute su censimento precedente

	2001 su 1991	2011 su 2001
1 Abitazioni totali	120.424	142.652
2 Abitazioni occupate	120.942	146.270
3 Famiglie	122.289	180.416

Il fabbisogno residenziale potenziale al 2011

Fabbisogno residuo al 2001 (eliminazione coabitazioni, sovraffollamento, abitazioni improprie)		87.801
Incremento famiglie censite al 2011 su 2001		180.416
Totale fabbisogno potenziale al 2011		268.217
Incremento abitazioni occupate al 2011 su 2001	-	146.270
Fabbisogno potenziale insoddisfatto al 2011		121.947
Incremento nuclei familiari al 2030		138.620
Totale fabbisogno potenziale al 2030		260.567



Come soddisfare questo fabbisogno?

- a. Ultimazione costruzione di abitazioni da permessi di costruire in corso
- b. Recupero ad abitazione di patrimonio abitativo attualmente non occupato
- c. Ristrutturazione di più unità abitative da abitazione sottoutilizzata
- d. Realizzazione di nuove abitazioni
 - Da compendi ed edifici dismessi non residenziali pubblici e privati (riqualificazione urbana)
 - Nuove costruzioni da autorizzare



Qualche indicazione di lavoro

- Tener conto della segmentazione del fabbisogno per differenziare l'offerta (edilizia residenziale pubblica, social housing, libero mercato per proprietà ed affitto)
- Privilegiare la riqualificazione urbana
- Accelerare gli interventi per la riduzione dei consumi energetici (edifici classe A) e costruire le smart cities
- Contenere il consumo di suolo



Il quadro normativo

Serve un quadro normativo che assicuri:

1. Concretezza nella valutazione dei fabbisogni
2. Certezza dei tempi
3. Velocità delle procedure
4. Flessibilità delle destinazioni d'uso
5. Privilegio degli interventi diretti rispetto al modello matrioska dei piani

Fonti slides

- ❖ **3 - 4** Indagine Tecnocasa
- ❖ **5** Centro Einaudi e Intesa S. Paolo Indagine sul risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani 2013
- ❖ **Da 7 a 12** Agenzia delle Entrate - Osservatorio sul Mercato Immobiliare
- ❖ **15-16** ISTAT Censimenti della popolazione e delle abitazioni
- ❖ **17** elaborazioni su dati ISTAT censimenti ed IRPET