HOMEDAY
12 novembre 2013

ANCE | ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Dossier Casa

A cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

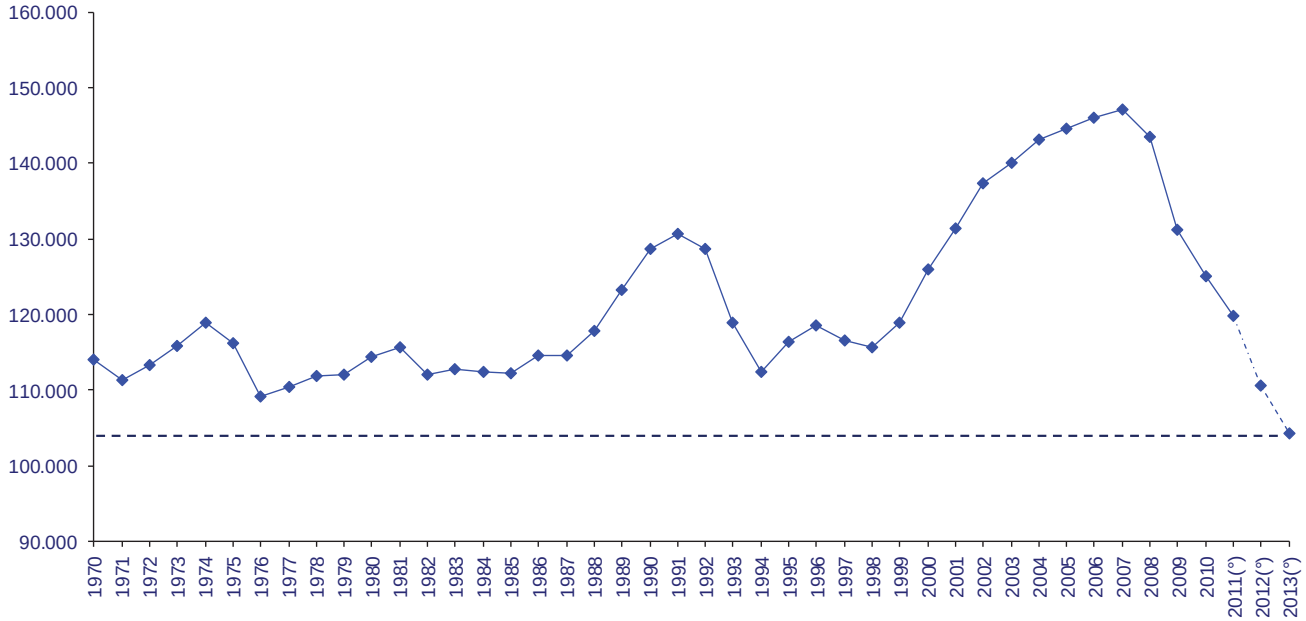
Casa

- ✓ La crisi della nuova produzione e la crescita della riqualificazione pag. 3
- ✓ Il calo dei permessi di costruire pag. 5
- ✓ L'aumento degli interventi di recupero e di riqualificazione energetica degli edifici dovuto agli incentivi fiscali pag. 6
- ✓ La crisi del mercato immobiliare ed il rallentamento della caduta pag. 7
- ✓ Le difficoltà di accesso al credito pag. 10
- ✓ La carenza di case in affitto pag. 11
- ✓ La crescita degli sfratti pag. 12
- ✓ L'elevata domanda abitativa pag. 15
- ✓ L'importante ruolo delle costruzioni per la ripresa economica pag. 17

La crisi della nuova edilizia e delle infrastrutture e la crescita della riqualificazione delle abitazioni

Investimenti in costruzioni in Italia*

Milioni di euro 2005



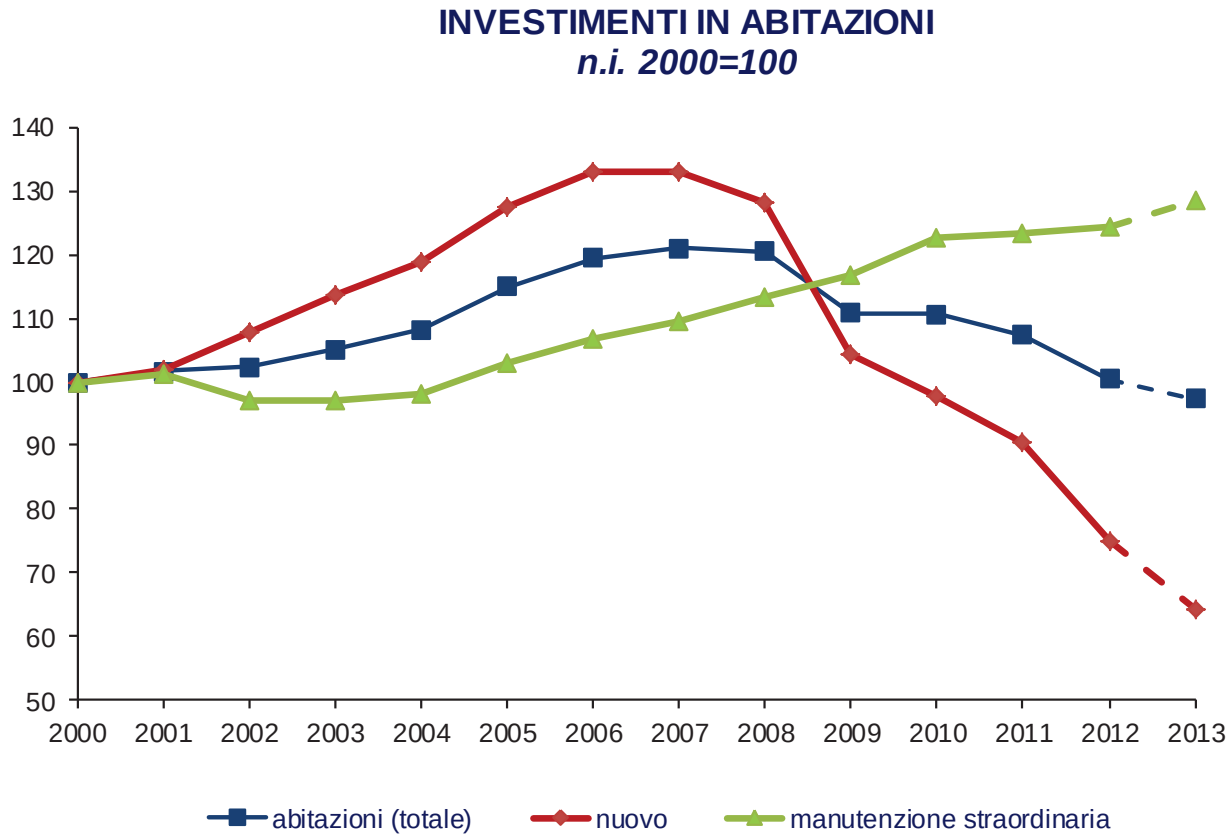
Investimenti in costruzioni*

Var% in quantità

	2008-2013(°)
COSTRUZIONI	**-29,1%**
.abitazioni	-19,6%
- nuove (°)	*-51,6%*
- manutenzione straordinaria(°)	*17,2%*
.non residenziali	-38,3%
- private (°)	*-32,8%*
- pubbliche (°)	*-45,2%*

(*) Investimenti in costruzioni al netto dei costi per trasferimento di proprietà
(°) Stime Ance
Elaborazione Ance su dati Istat

Investimenti in abitazioni: in forte calo le nuove iniziative; crescono gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo



Fonte: Ance

La fase recessiva interessa tutti i comparti di attività ad eccezione degli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo (2008-2013: +17,2% in termini reali), grazie anche all'effetto di stimolo derivante dagli incentivi fiscali

Per la nuova edilizia abitativa la flessione nello stesso periodo è del 51,6%.

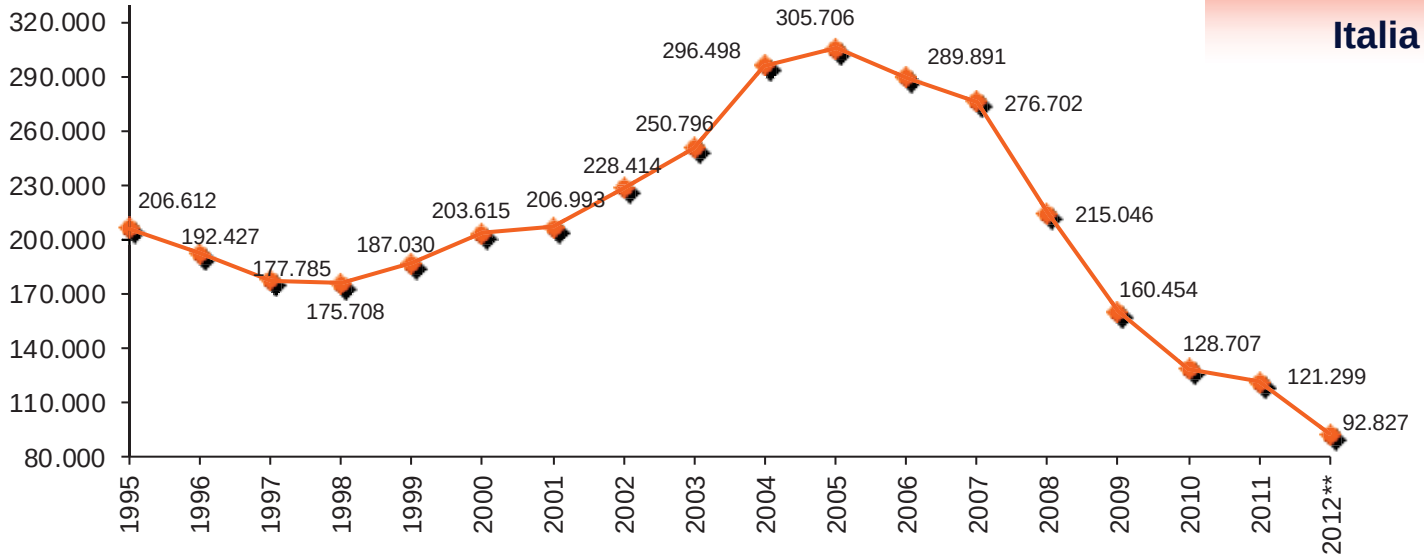
Nel complesso gli investimenti in abitazioni si riducono nel periodo considerato del 19,6% in termini reali

Non c'è eccedenza di offerta di abitazioni: permessi in calo dal 2006

Abitazioni – permessi di costruire*
Italia

Var.% 2012 - 2005*

Italia -69,6%



**La rilevazione Istat si riferisce a permessi di costruire, Dia e Scia relativi ai nuovi fabbricati residenziali compresi quelli da ricostruire in caso di totale demolizione del fabbricato preesistente.*

***stima Ance*

Elaborazione Ance su dati Istat

L'aumento degli interventi di recupero e di riqualificazione energetica degli edifici dovuto agli incentivi fiscali

Giro d'affari per recupero edilizio e riqualificazione energetica collegato agli incentivi fiscali

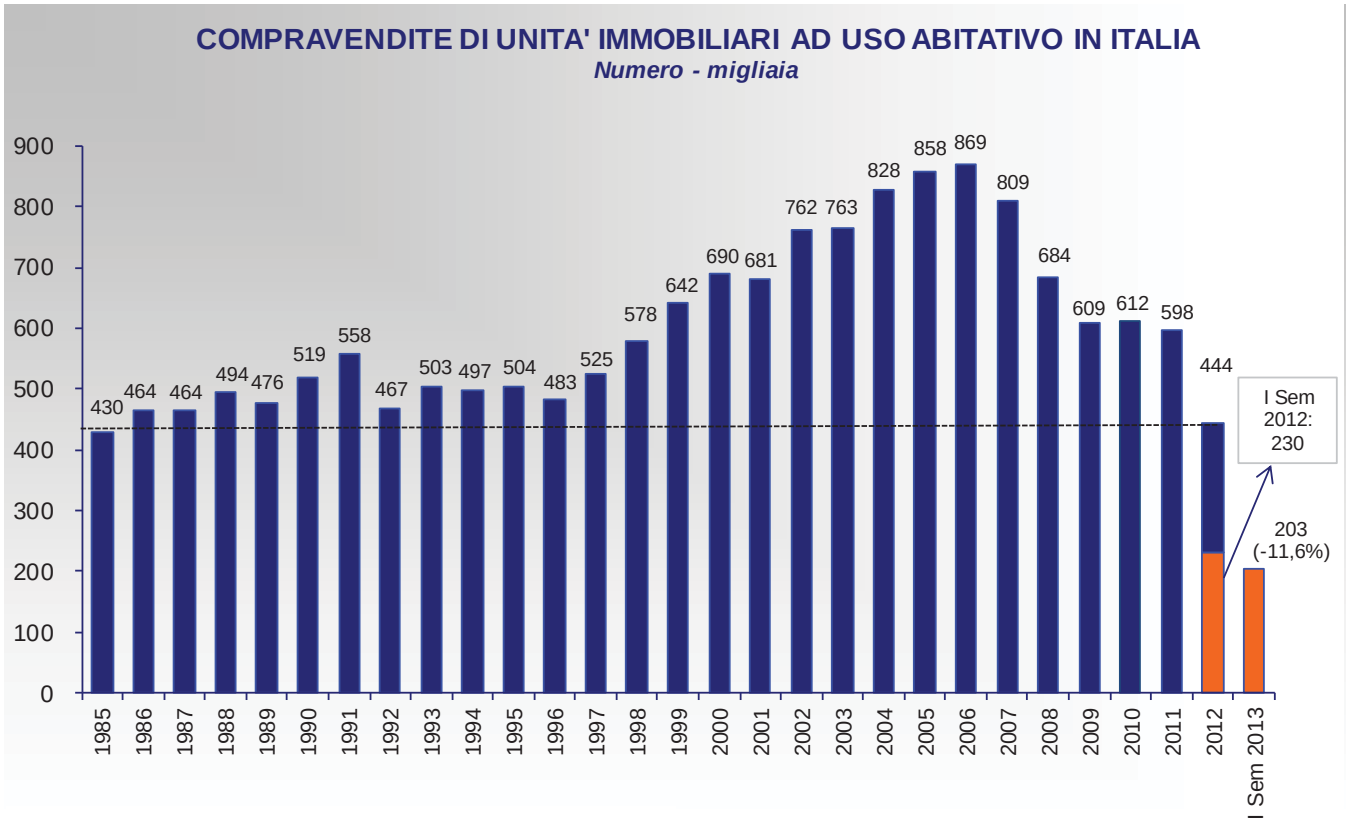
periodi	stima del giro di affari di imprese relativo a incentivi fiscali * *(milioni euro)*	*var% su stesso periodo anno precedente*
Anno 2011	15.470	
Anno 2012	16.025	3,6
gen-ago 2013	***14.450***	***50,1***
giu 2013	*2.000*	*81,8*
lug 2013	*2.125*	*84,8*
ago 2013	*2.650*	*60,6*

**stima basata sulle ritenute a titolo acconto a imprese su bonifici per beneficiare delle detrazioni fiscali (36% e 55%) - Incassi (art. 25 D.L. 78 del 31 maggio 2010)*

Elaborazione Ance su dati MEF

Il potenziamento degli incentivi fiscali previsto dal Decreto Sviluppo del 26/6/12 e la relativa proroga fino al 31/12/13 prevista dal D.L. 63/13 del 4/6/13 **hanno prodotto nei primi 8 mesi del 2013 un giro d'affari di 14,5 miliardi di euro**; in **aumento del 50,1%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

La crisi del mercato immobiliare…



Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Dal 2008 al primo semestre 2013, secondo i dati Nomisma, riferiti alle 13 aree urbane**, i prezzi medi delle abitazioni** hanno subito una riduzione del 15% in termini nominali (-22,3% in termini reali).

… lievi segnali di rallentamento della caduta

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	*I Trim. 2013*	*II Trim. 2013*	*I Sem. 2013*	Var. % 2007-2012
Comuni capoluogo	227.682	195.293	180.316	189.564	188.795	141.386	*31.410*	*36.197*	*67.607*	
Altri comuni delle province	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	302.632	*63.093*	*72.422*	*135.515*	
Totale province	**808.828**	**684.033**	**609.456**	**611.878**	**598.224**	**444.018**	***94.503***	***108.618***	***203.121***	
Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente										
Comuni capoluogo	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-25,1	*-10,8*	*-6,3*	*-8,4*	-43,5
Altri comuni delle province	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-26,1	*-15,8*	*-10,7*	*-13,1*	-51,1
Totale province	**-7,0**	**-15,4**	**-10,9**	**0,4**	**-2,2**	**-25,8**	***-14,2***	***-9,3***	***-11,6***	**-48,9**

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

… lievi segnali di rallentamento della caduta

Nei primi 2 trimestri del 2013 cresce il numero di città che registrano un aumento del numero di abitazioni compravendute

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO
numero comuni capoluogo con variazioni % positive rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

	I trim. 2012	II trim. 2012	III trim. 2012	IV trim. 2012	I trim. 2013	II trim. 2013
Comuni capoluogo	11	5	8	1	17	29

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia delle Entrate

Difficoltà delle famiglie nell'accesso al credito

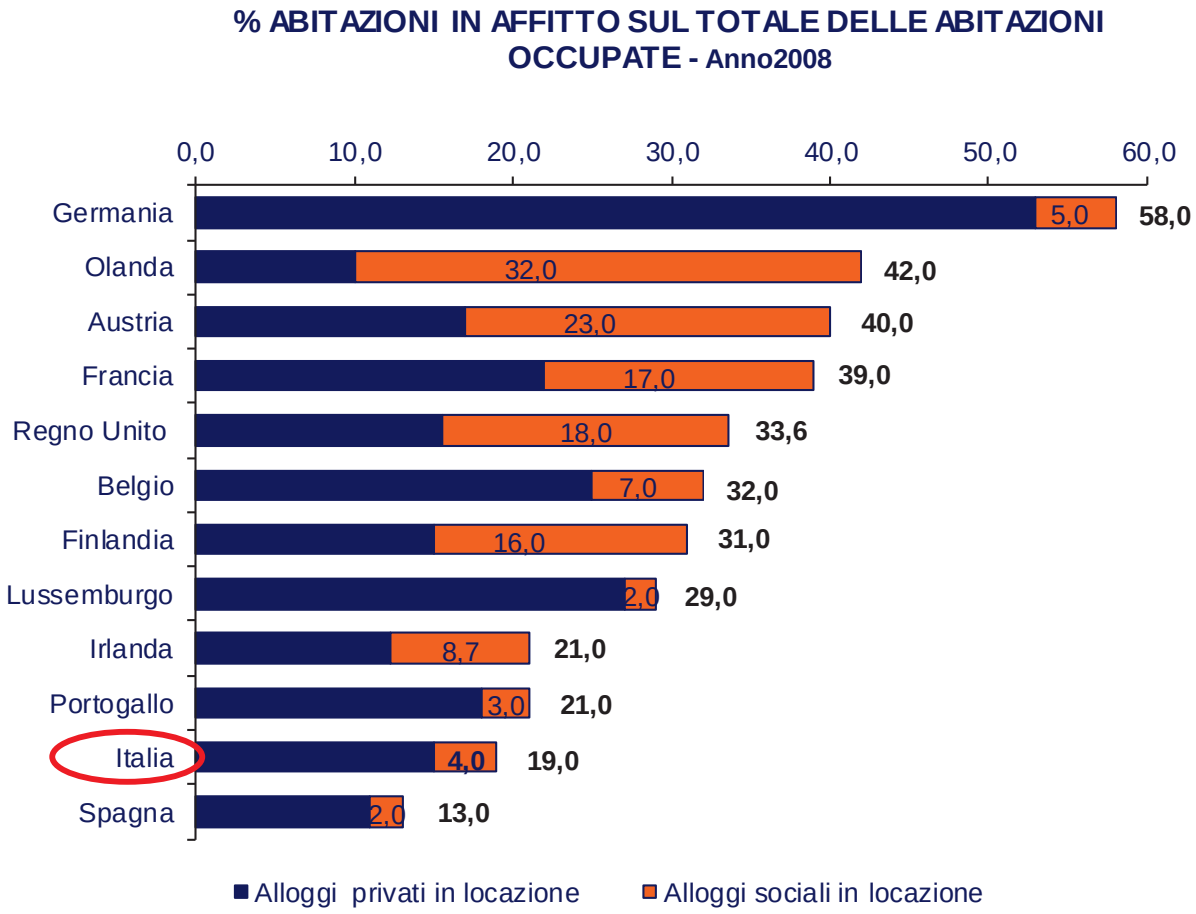
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI IN ITALIA

Milioni di euro

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2012/2007	I sem. 2013/ I sem. 2012
Abitazioni famiglie	62.873	62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	24.755		
				Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
Abitazioni famiglie		-0,2	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-49,6	-60,6	-18,3

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Il mercato delle case in affitto

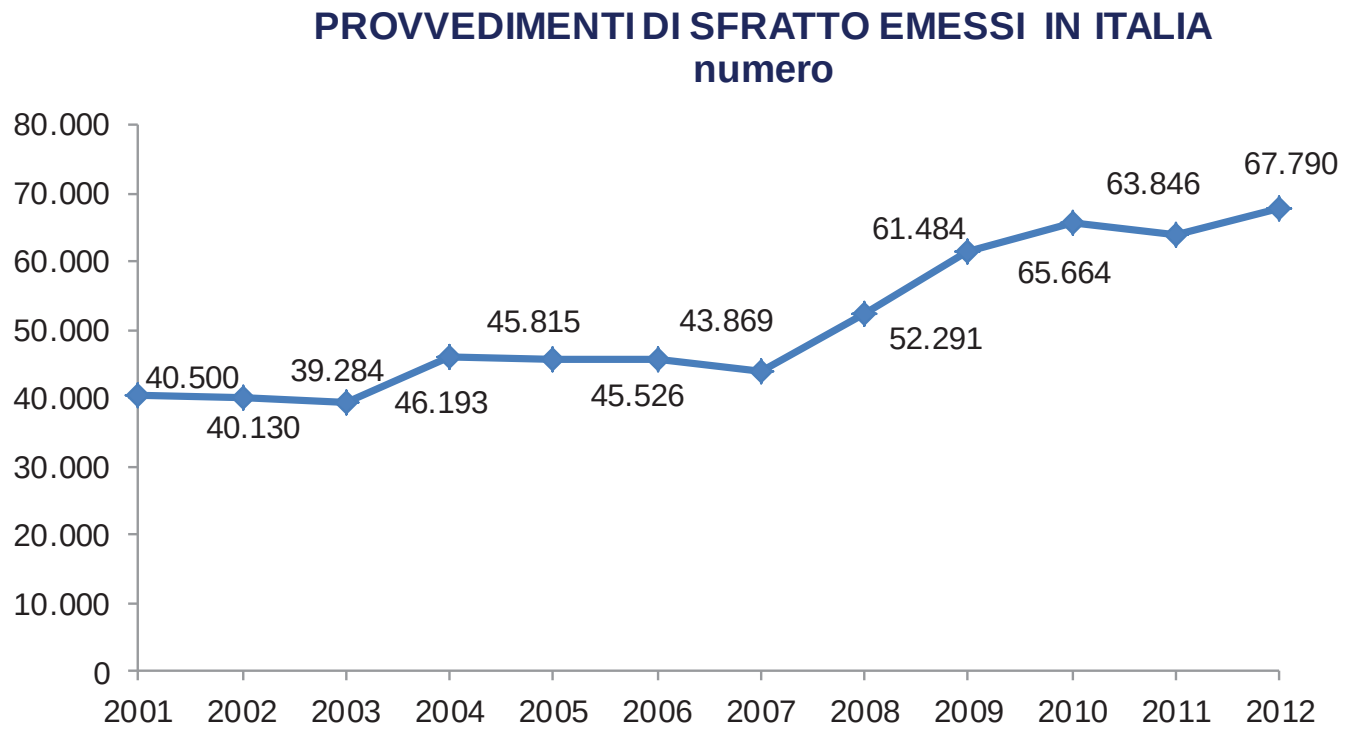


Elaborazione Ance su dati "Housing Europe Review 2012"

La quota di **patrimonio abitativo in affitto in Italia (19%)** è nettamente inferiore rispetto a quello degli altri Paesi: Germania 58%, Austria 40%, Francia 39%.

Le differenze tra i diversi sistemi abitativi nazionali si amplia se si guarda **l'offerta di abitazioni sociali**.
In Italia risultano 4 abitazioni sociali su 100. Una quota nettamente inferiore a quella dell'Olanda (32%), dell'Austria (23%) e della Francia (17%)

La crescita degli sfratti in Italia



Elaborazione Ance su dati del Ministero dell'Interno

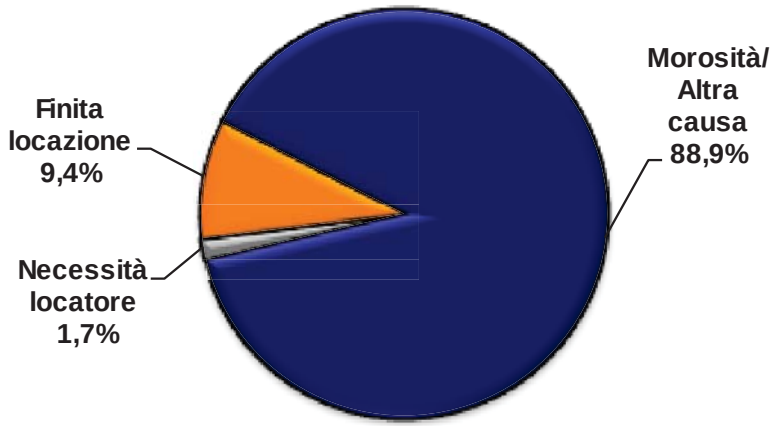
Nel 2012 risultano 67.790 provvedimenti di sfratto emessi, il 6,2% in più rispetto all'anno precedente.
A partire dal 2008 il numero di provvedimenti di sfratto emessi registra una sensibile e progressiva accelerazione (ad eccezione del lieve calo del 2,8% nel 2011).

La crescita degli sfratti in Italia

Le cause di sfratto

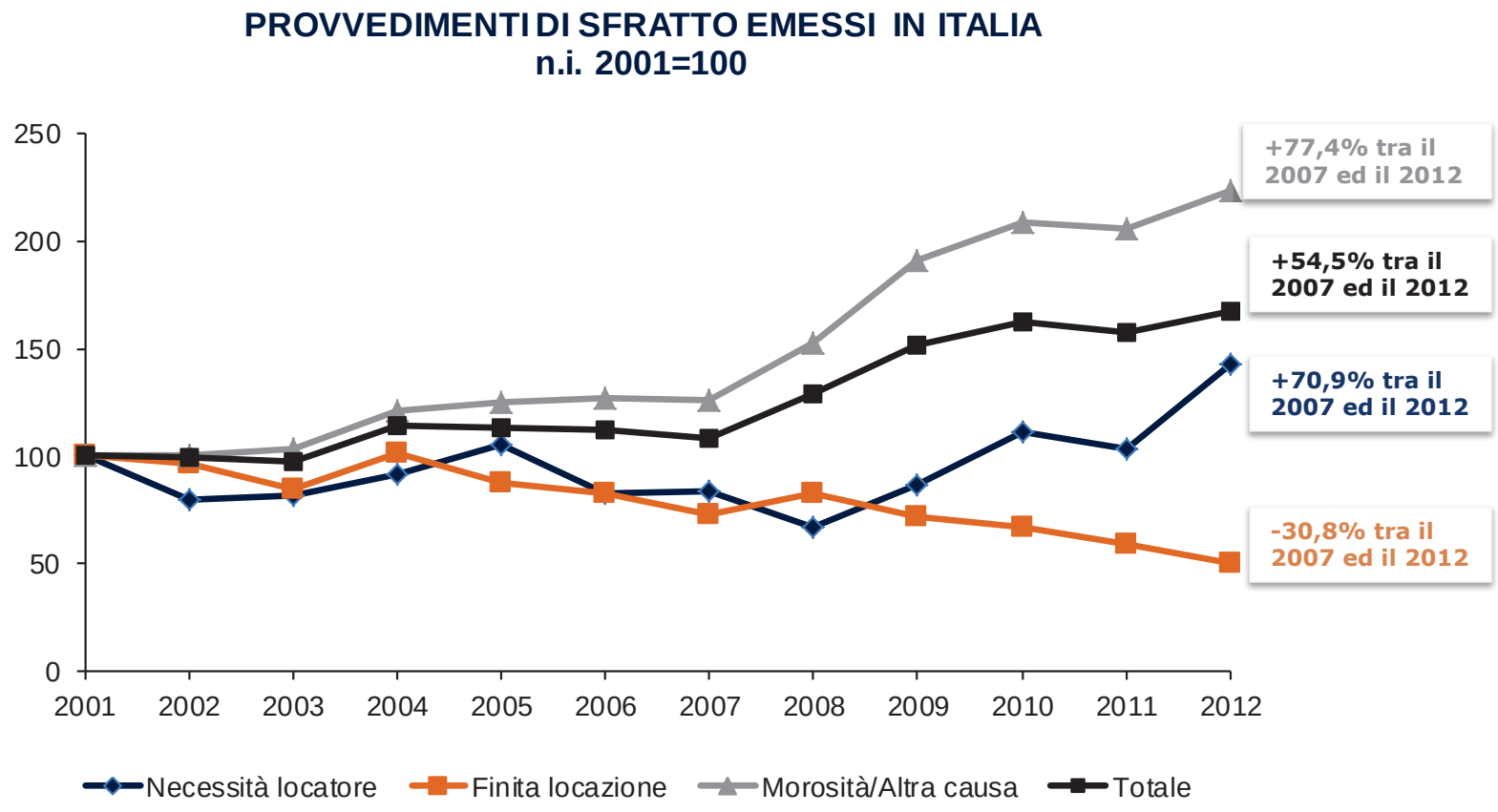
su 67.790 sfratti emessi nel 2012

- ✓ 1.152 per necessità locatore
- ✓ 6.394 per finita locazione
- ✓ 60.244 per morosità o altra causa



Dei provvedimenti per **morosità** il **53,3%** è stato emesso nei **capoluoghi di provincia**, il restante **46,7%** riguarda **gli altri comuni.**

La crescita degli sfratti in Italia



Elaborazione Ance su dati del Ministero dell'Interno

A partire dal 2008 si è registrato un forte aumento dei provvedimenti emessi per morosità (+77,4% in cinque anni) e, parallelamente, una diminuzione di quelli emessi per finita locazione (-30,8%).

Domanda abitativa potenziale

CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI E LA VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE IN ITALIA

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	totale 2004-2011	Media 2004-2011
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	131.184	123.499	1.826.730	228.341
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	263.842	270.751	229.870	2.529.561	316.195
Saldo (a)-(b)	*-132.944*	*21.212*	*-11.839*	*-93.335*	*-139.572*	*-100.415*	*-139.567*	*-106.371*	-702.831	

Elaborazione Ance su dati Istat

Nel periodo 2004-2011, dal confronto tra abitazioni messe in cantiere (circa 228mila l'anno) e nuove famiglie (circa 316mila l'anno) risulta un fabbisogno potenziale di circa 700mila abitazioni.

Domanda di mobilità abitativa

DOMANDA DI MOBILITA' ABITATIVA DELLE FAMIGLIE IN ITALIA NEL 2012

	Numero	% sul totale famiglie
Famiglie che hanno cambiato abitazione	1.262.000	5,0%
Famiglie che hanno preso in considerazione la possibilità di cambiare abitazione	1.939.000	7,8%

Elaborazione Ance su dati Istat - Indagine multiscopo delle famiglie "Aspetti della vita quotidiana"

***La domanda di mobilità abitativa è avvertita particolarmente nelle aree metropolitane**. A fronte di 222mila famiglie (5,5% del totale) che hanno cambiato abitazione nel comune centrale dell'area metropolitana, circa 324.000 (l'8% del totale famiglie residenti) hanno pensato di farlo; nella periferia dell'area metropolitana le quote raggiungono il 5,8% e il 9,3%, pari rispettivamente a 169.000 famiglie che sono riuscite a cambiare casa nel 2012 e 272.000 che hanno preso in considerazione la possibilità di cambiare abitazione.*

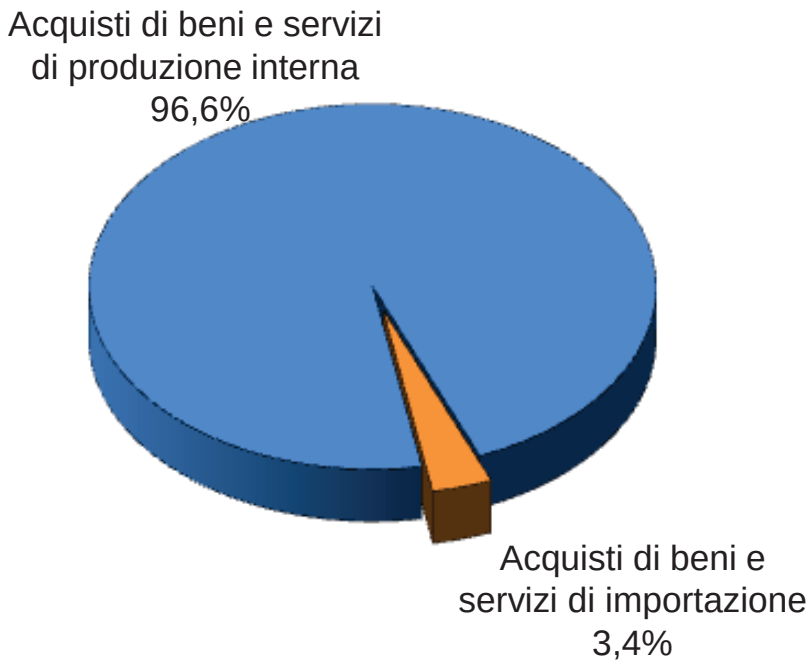
Importante ruolo del settore delle costruzioni: Driver di sviluppo e di innovazione

Importanti relazioni di interdipendenza, diretta e indiretta esistono fra i vari settori del sistema delle costruzioni.

Basti pensare che il settore delle costruzioni acquista beni e servizi dall'80% dell'insieme dei settori economici (24 settori su 30 sono fornitori delle costruzioni), rivolgendosi quasi esclusivamente a produzione interna.

Il 96,6% degli acquisti effettuati dal settore delle costruzioni è prodotto dal sistema produttivo nazionale e solo il 3,4% degli acquisti è rappresentato da prodotti di importazione.

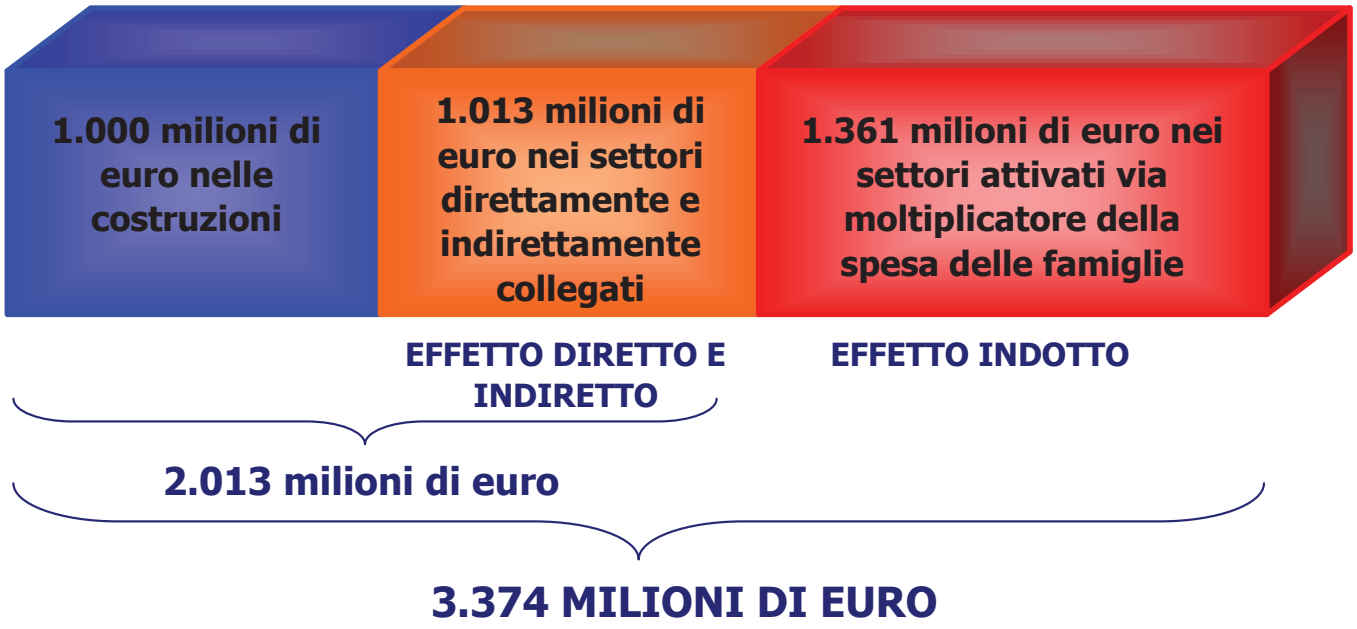
Acquisti di beni e servizi del settore delle costruzioni – Composizione %



Elaborazione ANCE su dati ISTAT

Il settore delle costruzioni, importante motore di sviluppo per l'economia italiana

una domanda aggiuntiva di 1.000 MILIONI DI EURO nelle costruzioni genera una ricaduta complessiva sull'intero sistema economico di 3.374 MILIONI DI EURO



Elaborazione Ance su dati Istat

effetto propulsivo sull'occupazione

una domanda aggiuntiva di 1.000 MILIONI DI EURO nelle costruzioni genera un incremento complessivo di

17.009 unità di lavoro

di cui :

- ***10.954 unità di lavoro nelle costruzioni***
- ***6.055 unità di lavoro negli altri settori***

Elaborazione ANCE su dati ISTAT