

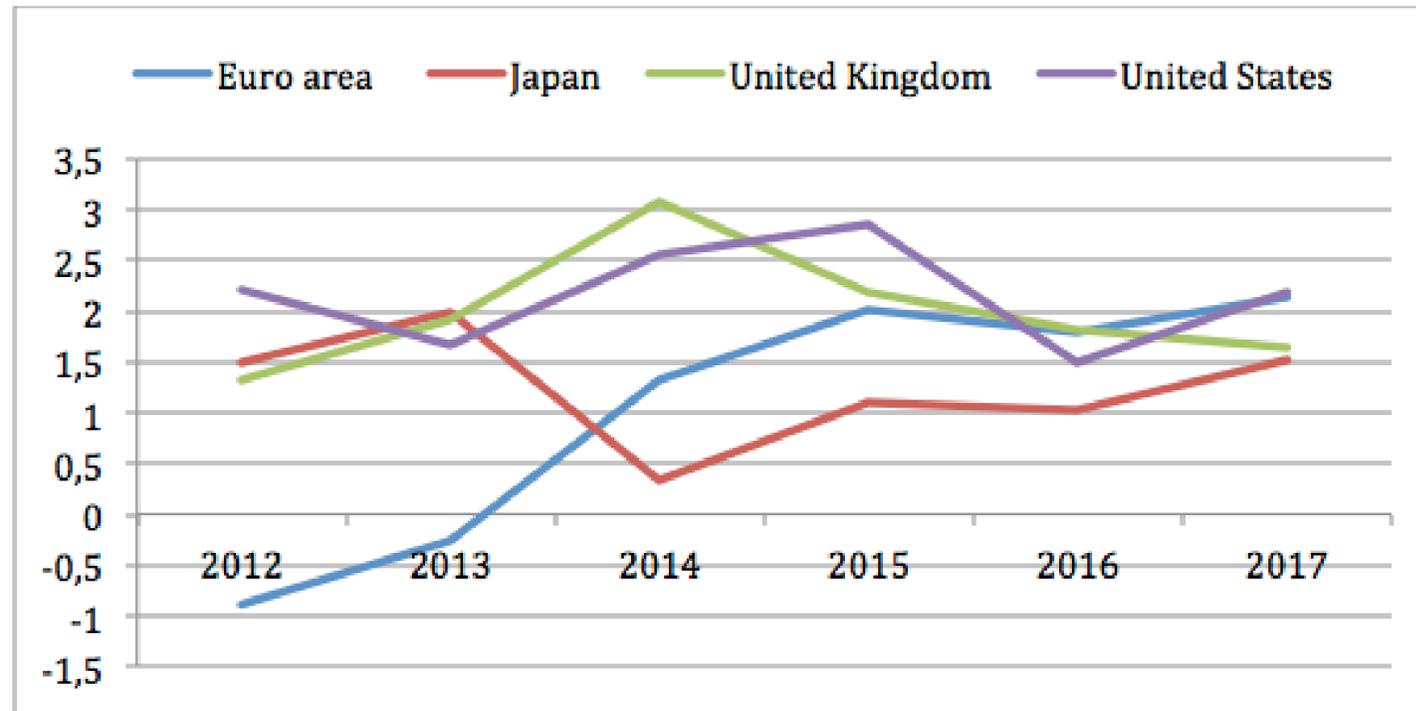


UN MANIFESTO PER LA CASA SOSTENIBILE

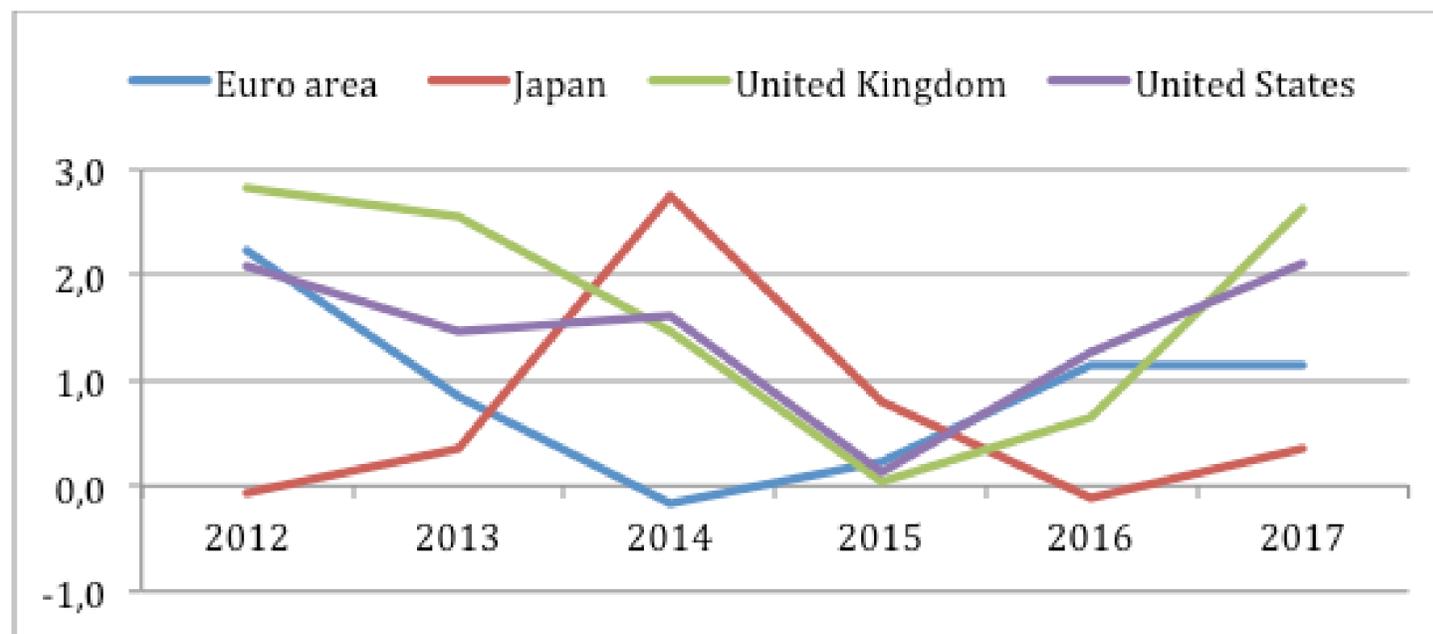
*Un osservatorio nazionale sull'abitare
Quali sono le prospettive del settore abitativo e quali le sfide?*

Giornata di lavoro INU, Milano 21 maggio 2018

PIL

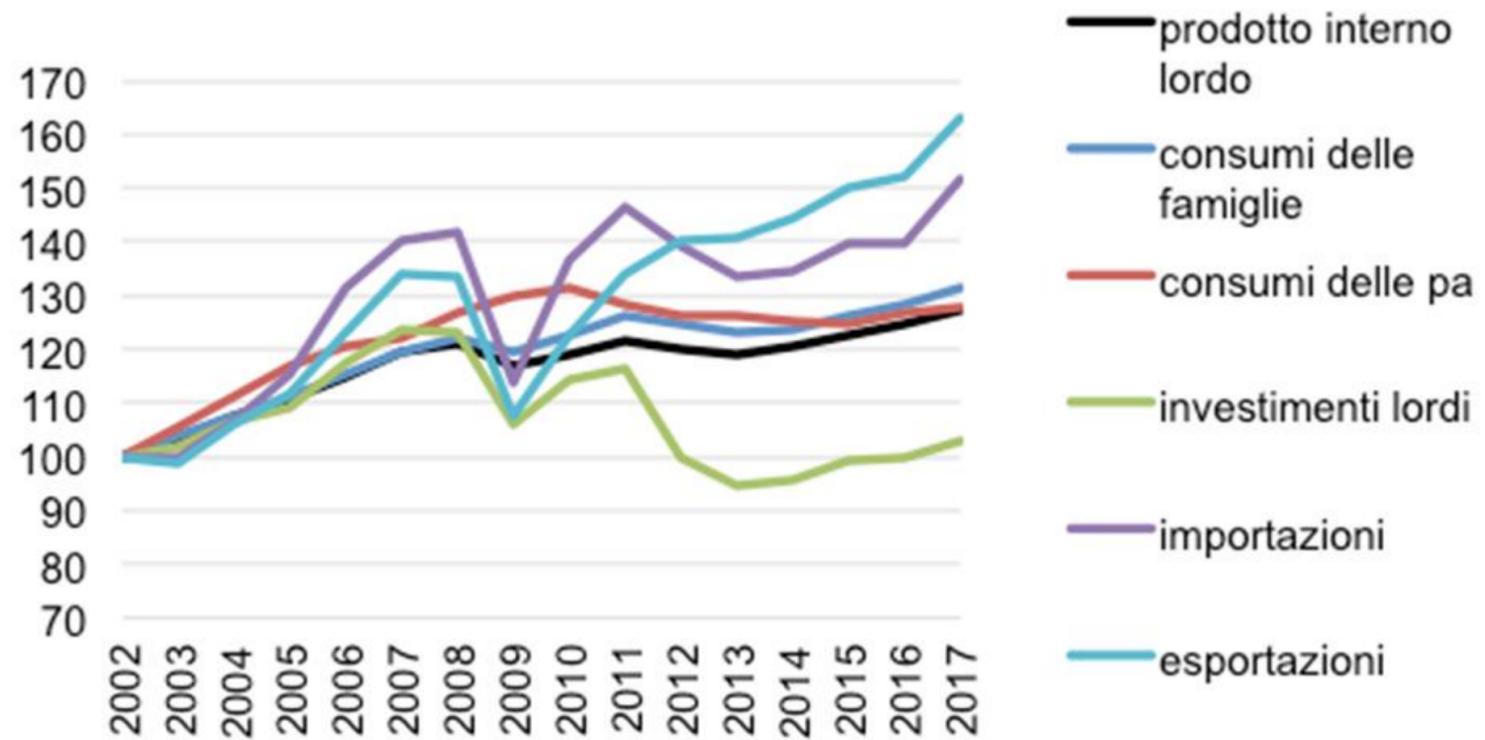


Inflazione

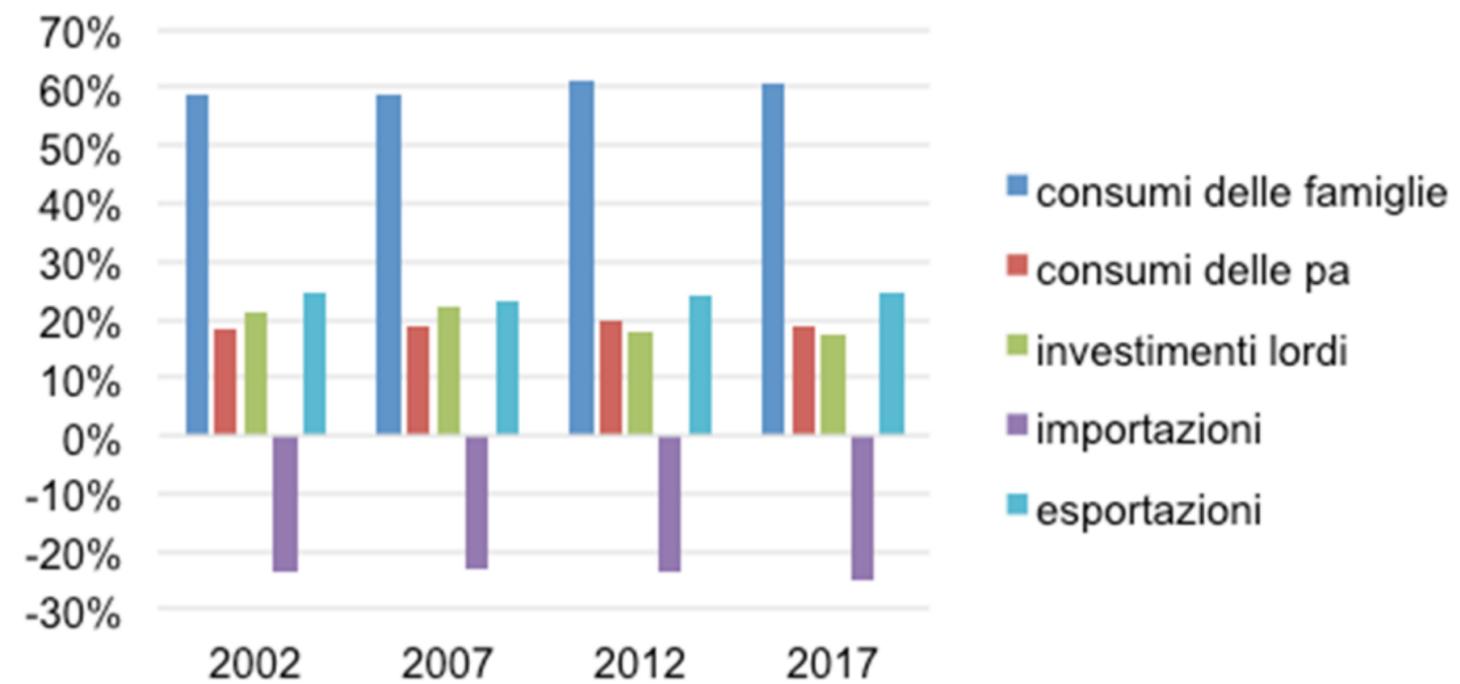


Non si muove la componente di fondo

Pil e sue componenti (2002=100)



Componenti del PIL (% sul totale)



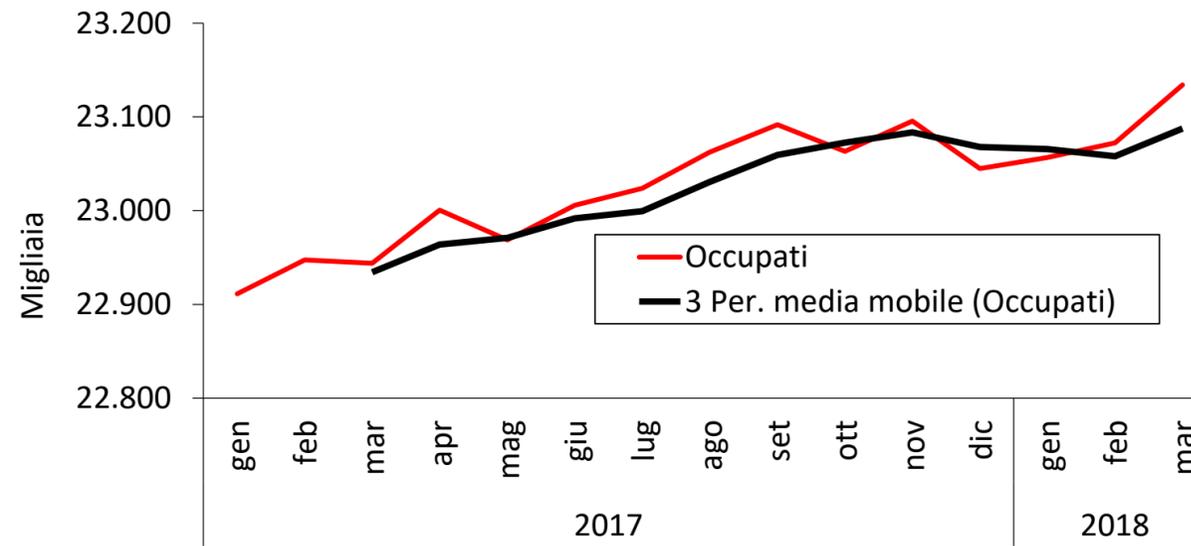
Anno 2017

+156.000 unità (+0,7%).

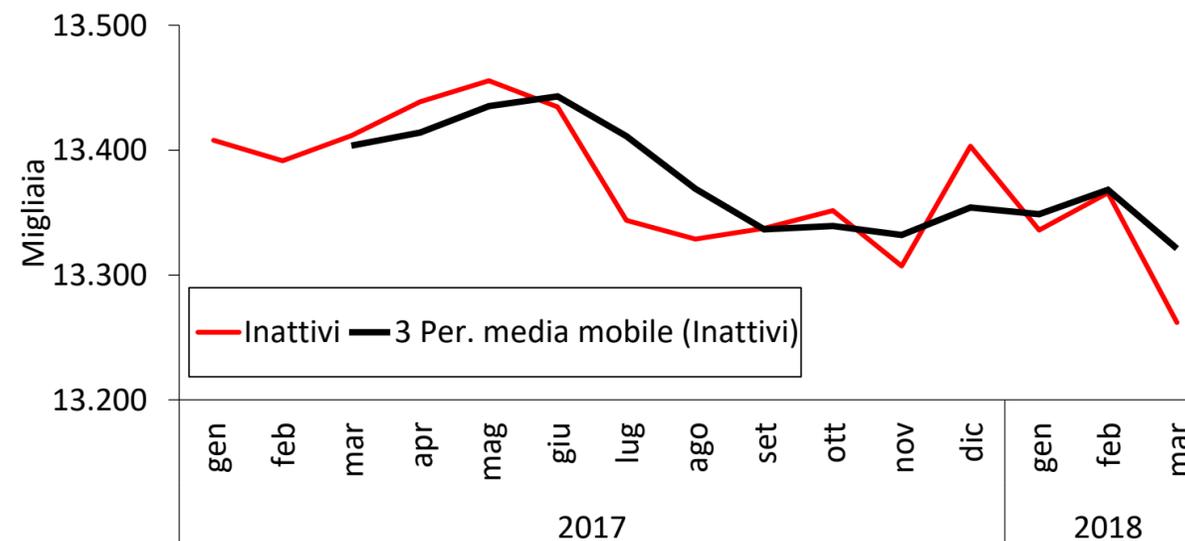
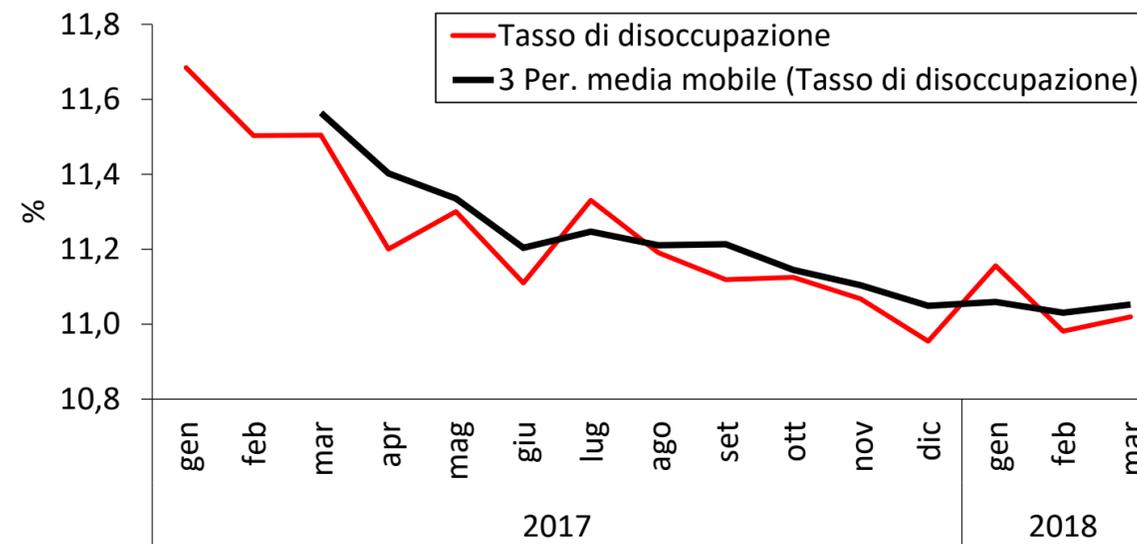
Crescono i lavoratori a termine (+409.000), calano gli indipendenti (-191.000) e i permanenti (-62.000).

Classi di età

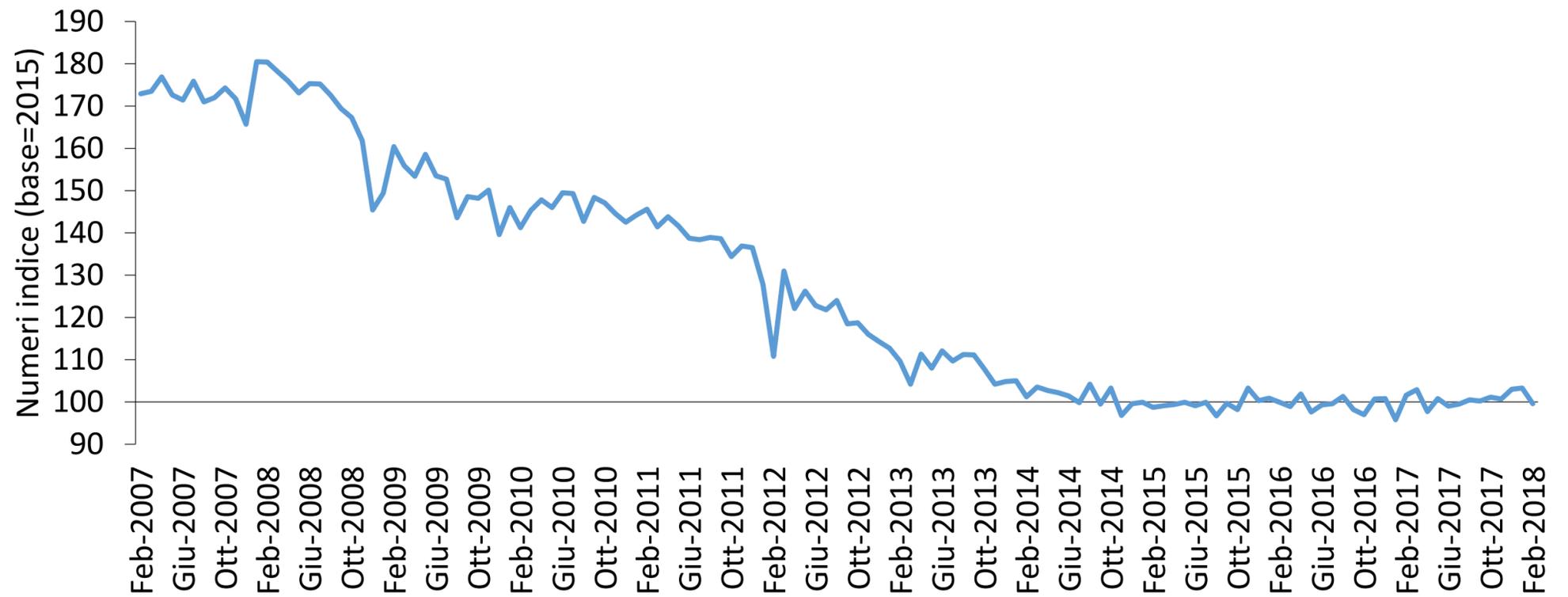
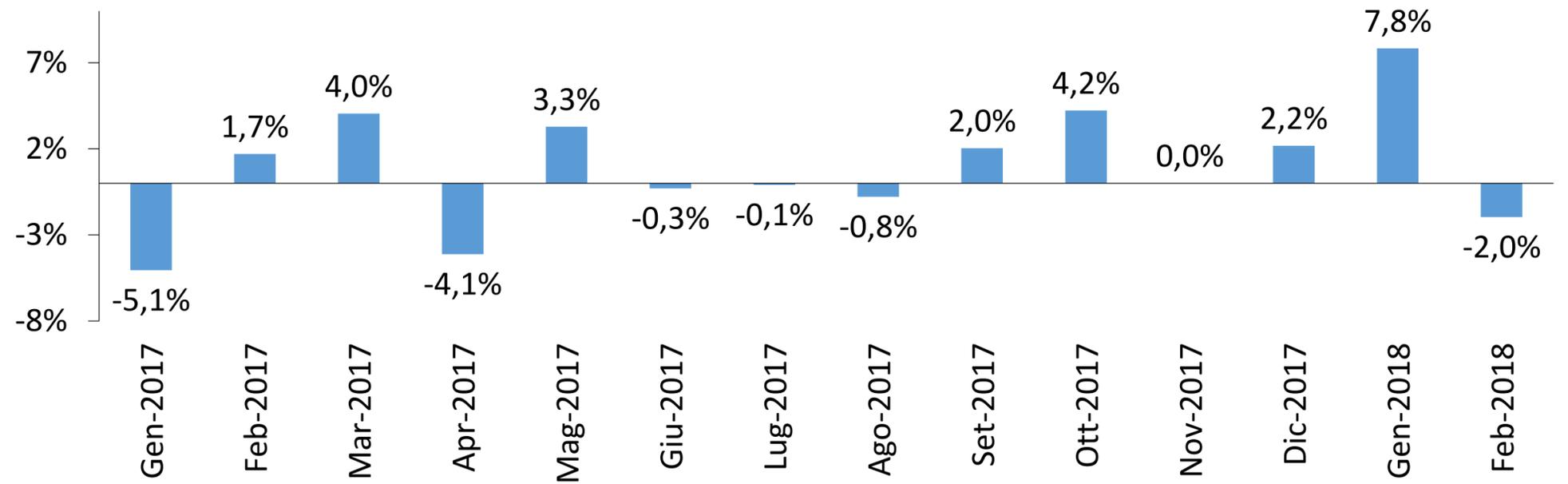
25-49enni con 285.000 persone che perdono il lavoro. Aumentano gli occupati ultracinquantenni +335.000 ed i giovani 15-24enni +106.000.



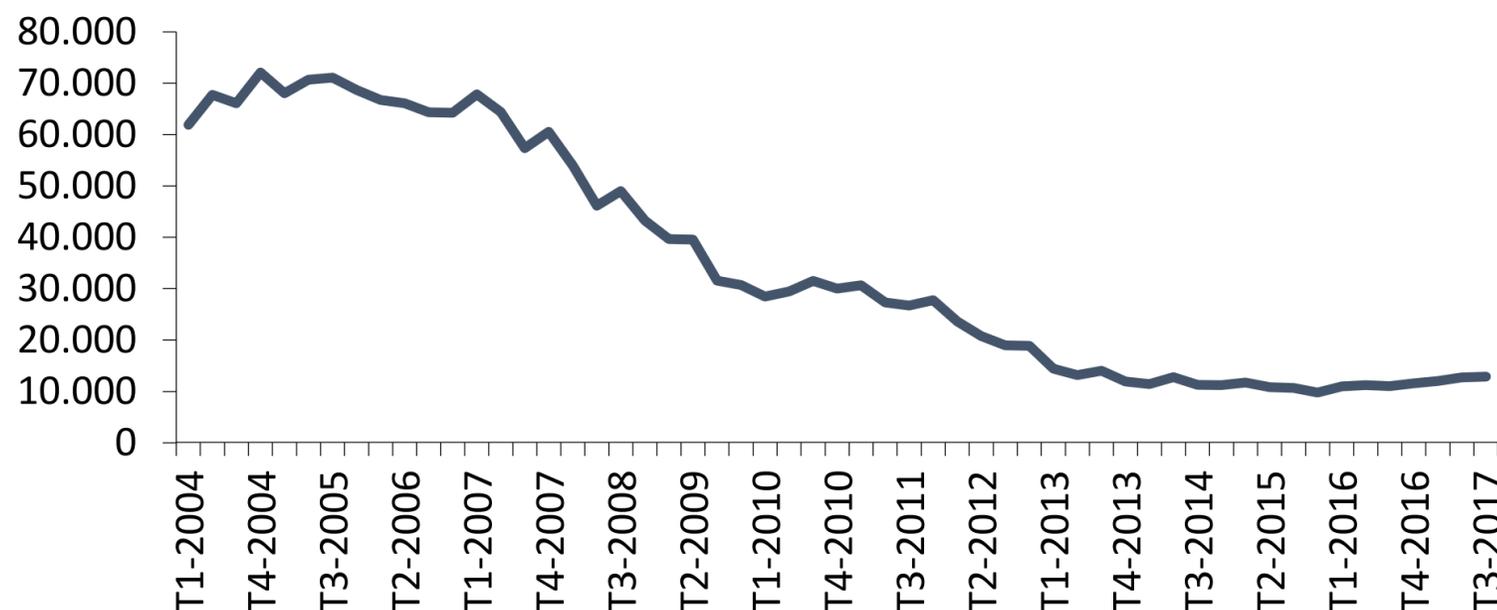
Nonostante la ripresa dell'occupazione la dinamica salariale resta moderata e questo incide negativamente sulla ripresa dell'inflazione.



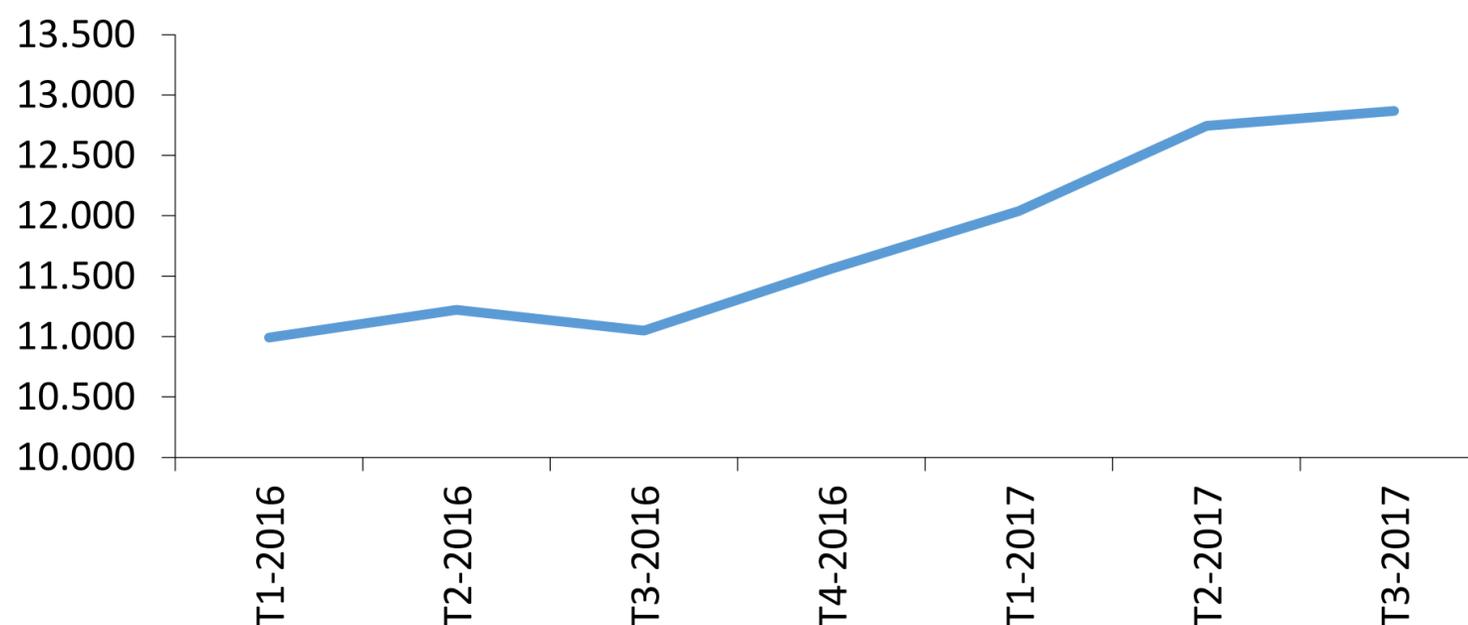
Produzione nelle costruzioni



Numero di abitazioni in nuovi fabbricati residenziali



Numero di abitazioni in nuovi fabbricati residenziali



I trim 2017

12.039 nuove abitazioni (+4,1%)
(permessi di costruire dati destagionalizzati)
1.080.084 mq di superficie (+5,4%)

II trim 2017

12.745 nuove abitazioni, (+5,9%)
1.127.469 mq di superficie (+4,4%)

III trim 2017

12.867 nuove abitazioni, (+1,0%)
1.130.089 mq di superficie (+0,2%)

I trim 2017

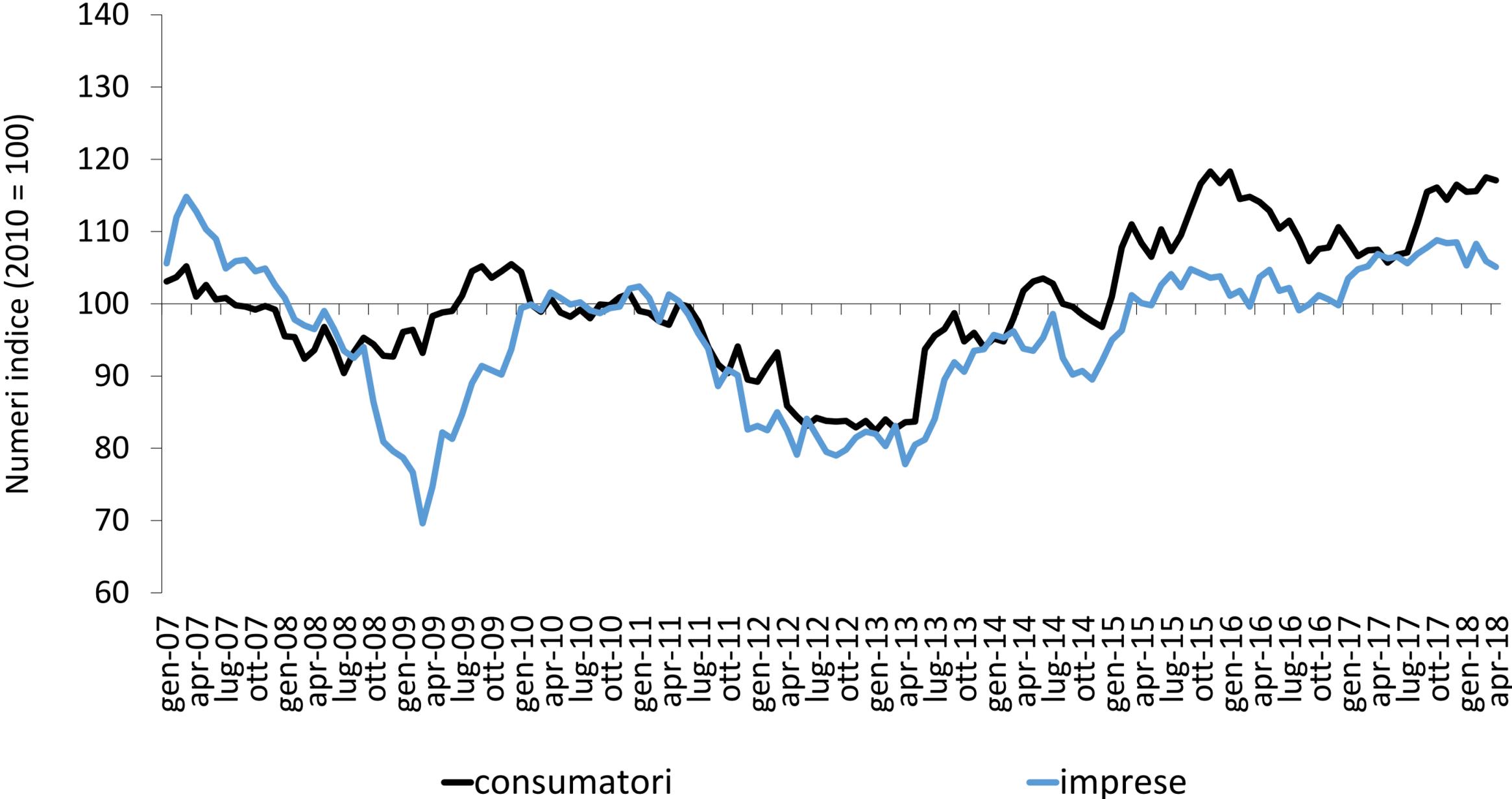
89,7 mq superficie media

II trim 2017

88,5 mq superficie media

III trim 2017

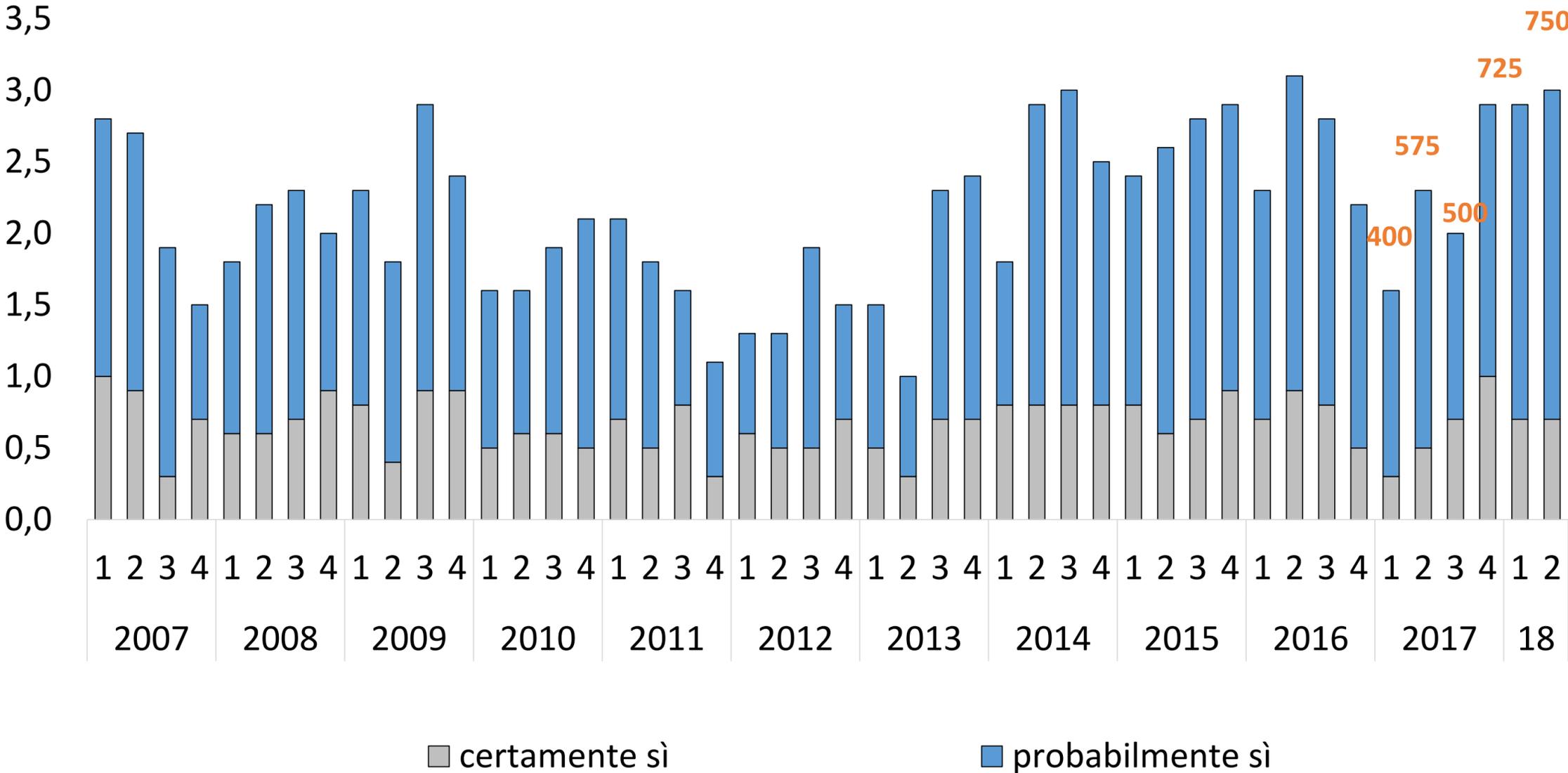
87,8 mq superficie media



Fonte: Istat



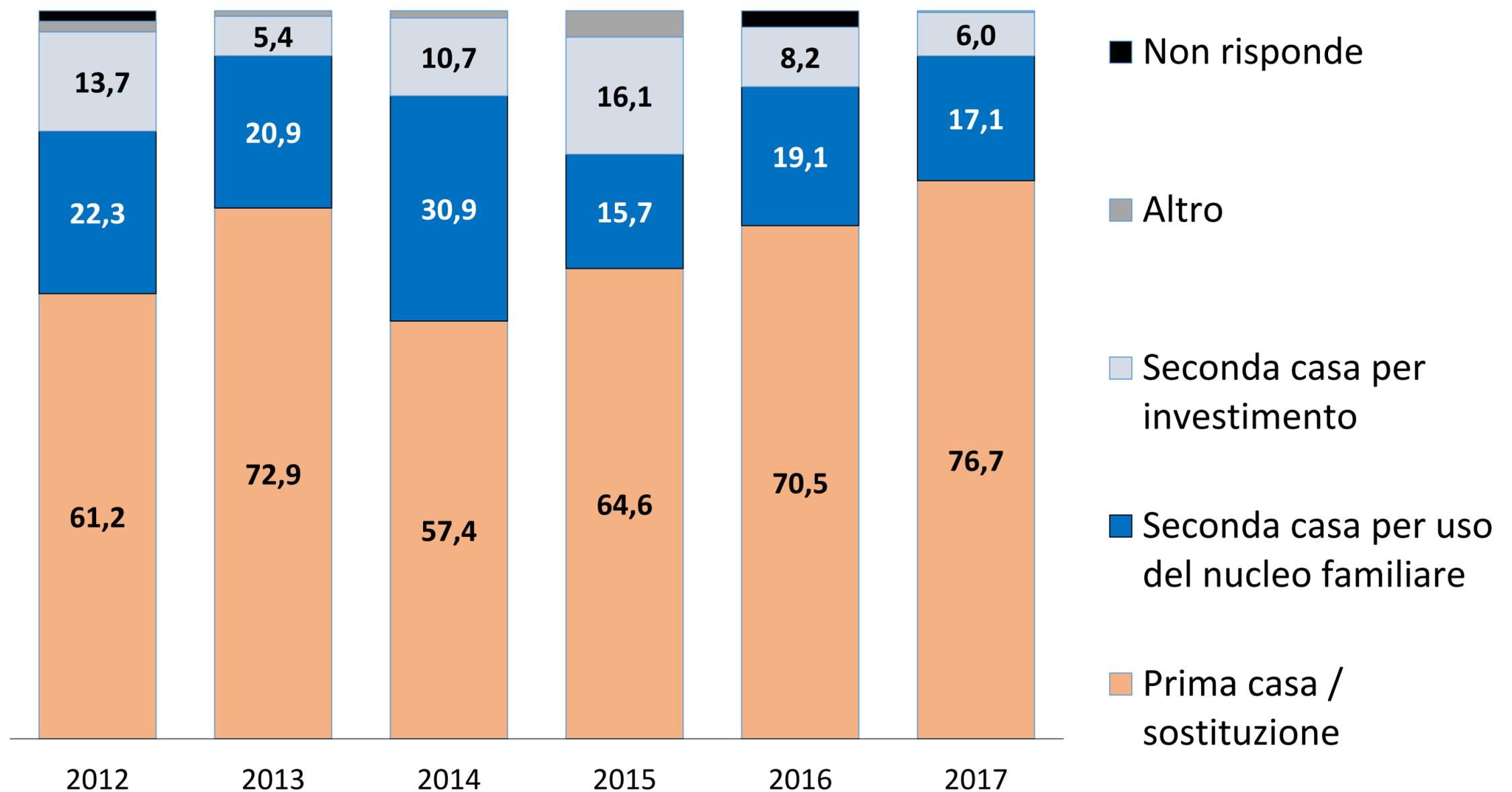
Intenzioni di acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie consumatrici (valori % e numeri assoluti in migliaia)



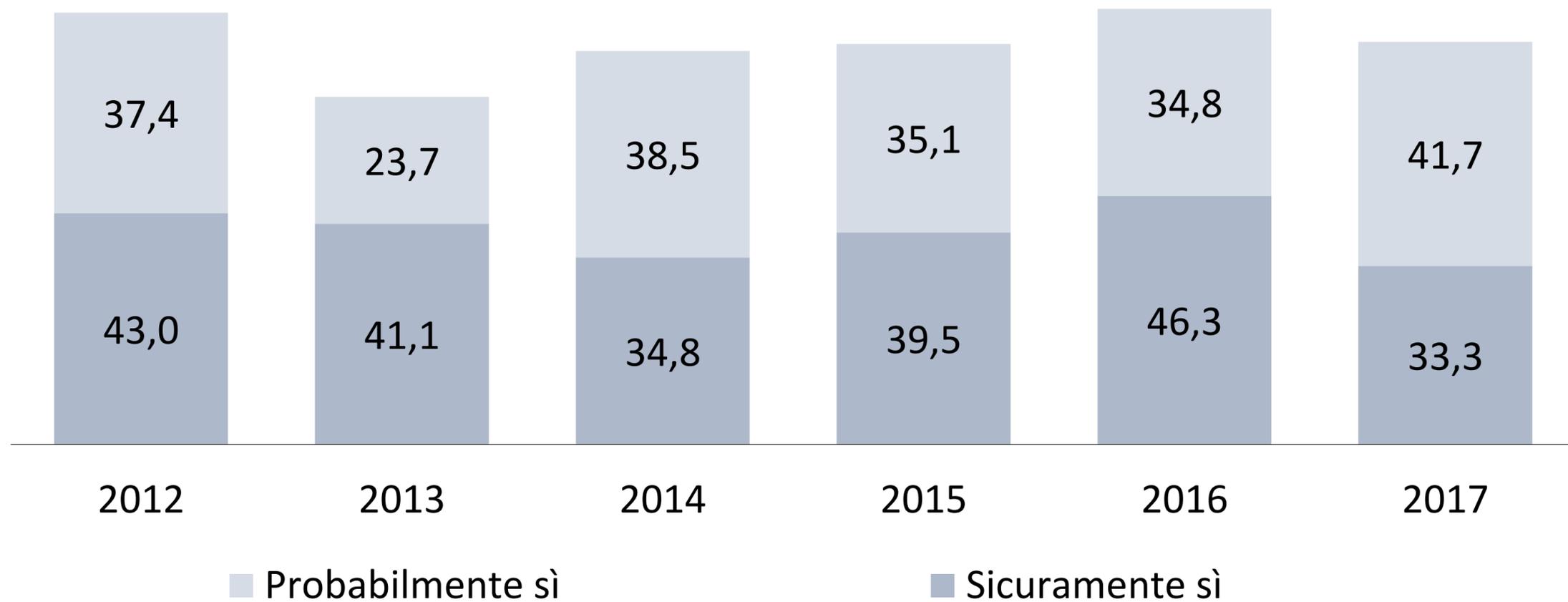
Fonte: Istat

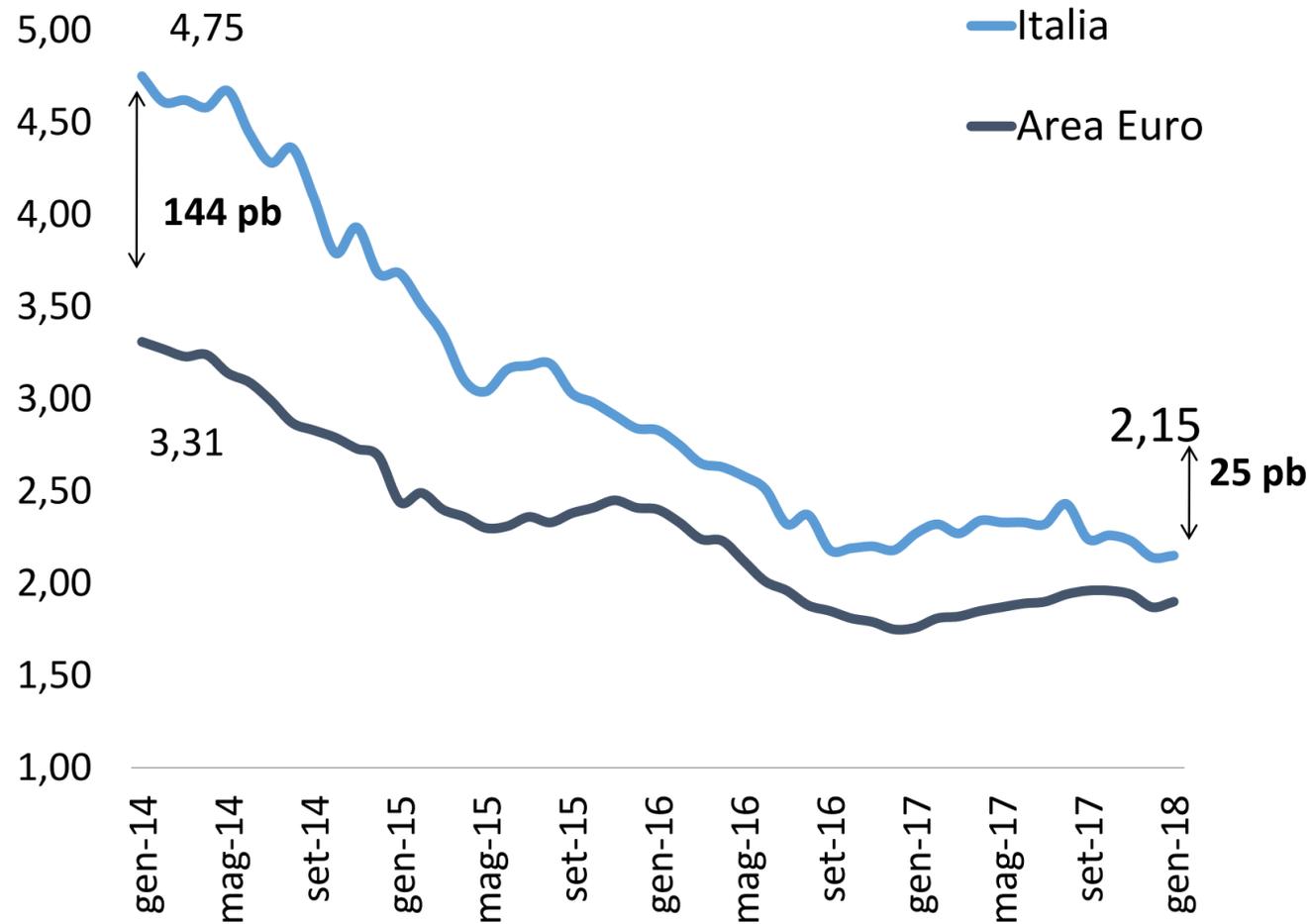


Motivazioni di chi ha intenzione di acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi (in %)

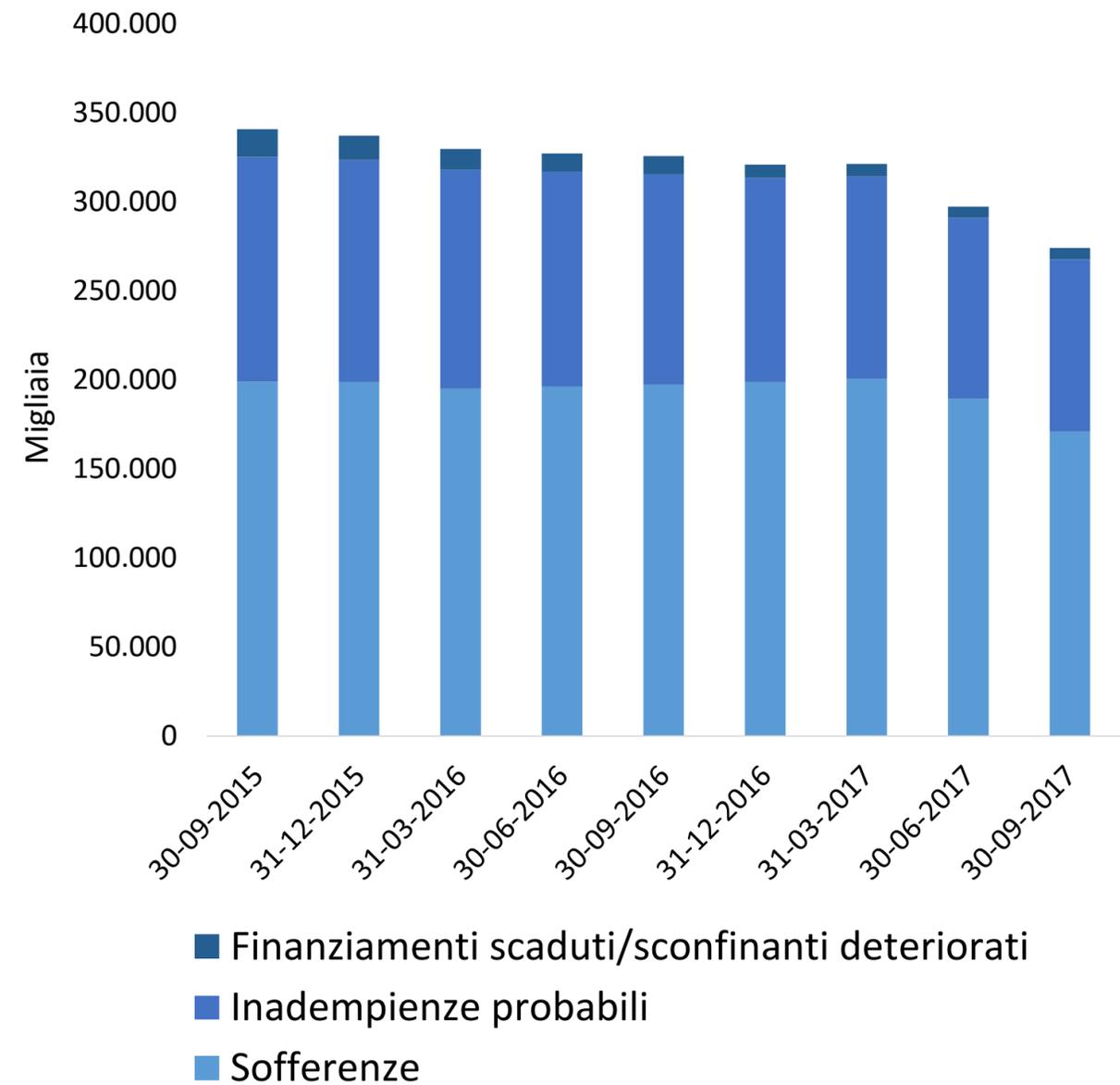


Famiglie che intendono attivare un mutuo a fronte dell'intenzione di acquisto dell'abitazione nei prossimi 12 mesi (% famiglie)



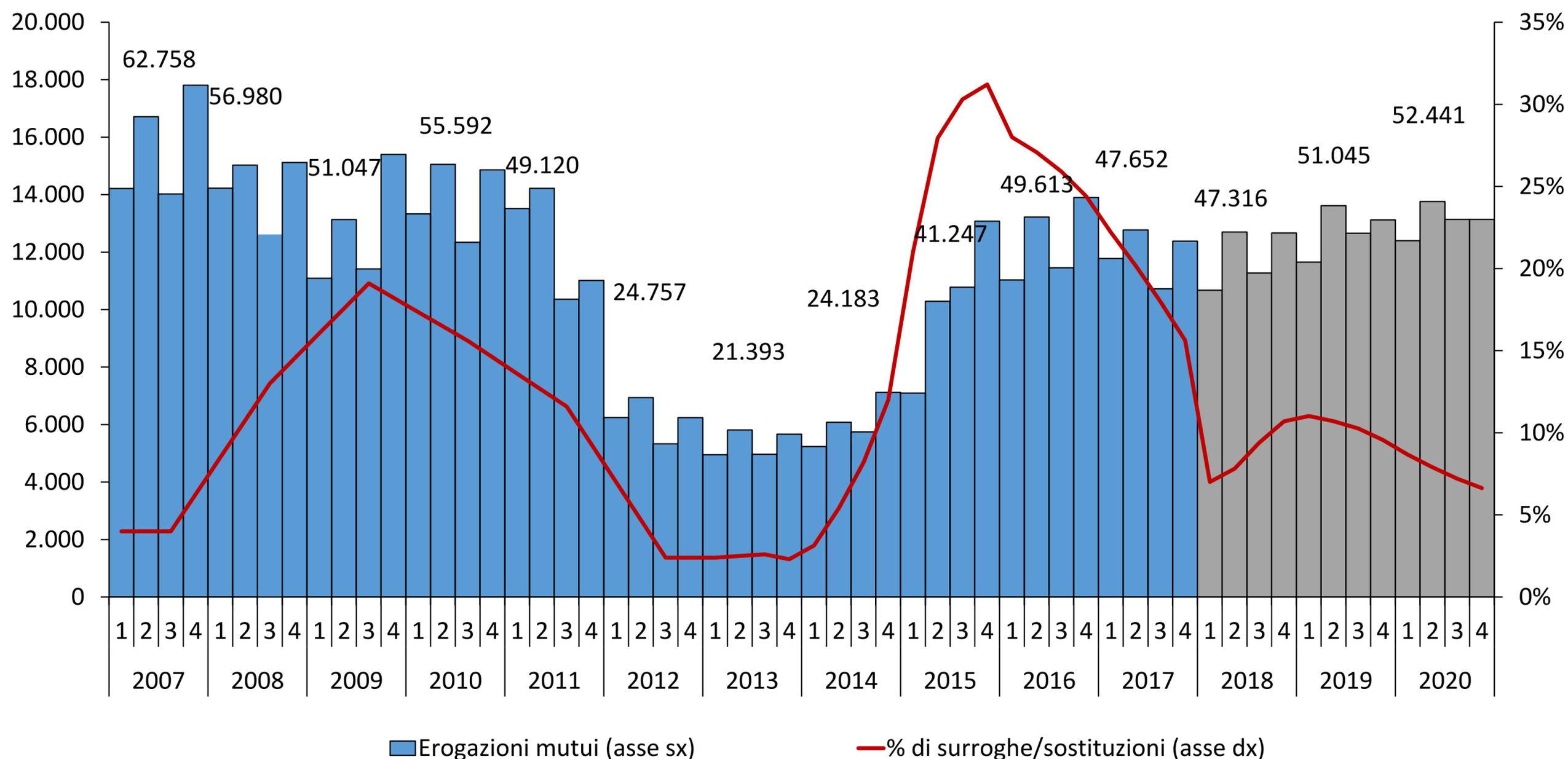


Fonte: elaborazioni Nomisma su dati BCE



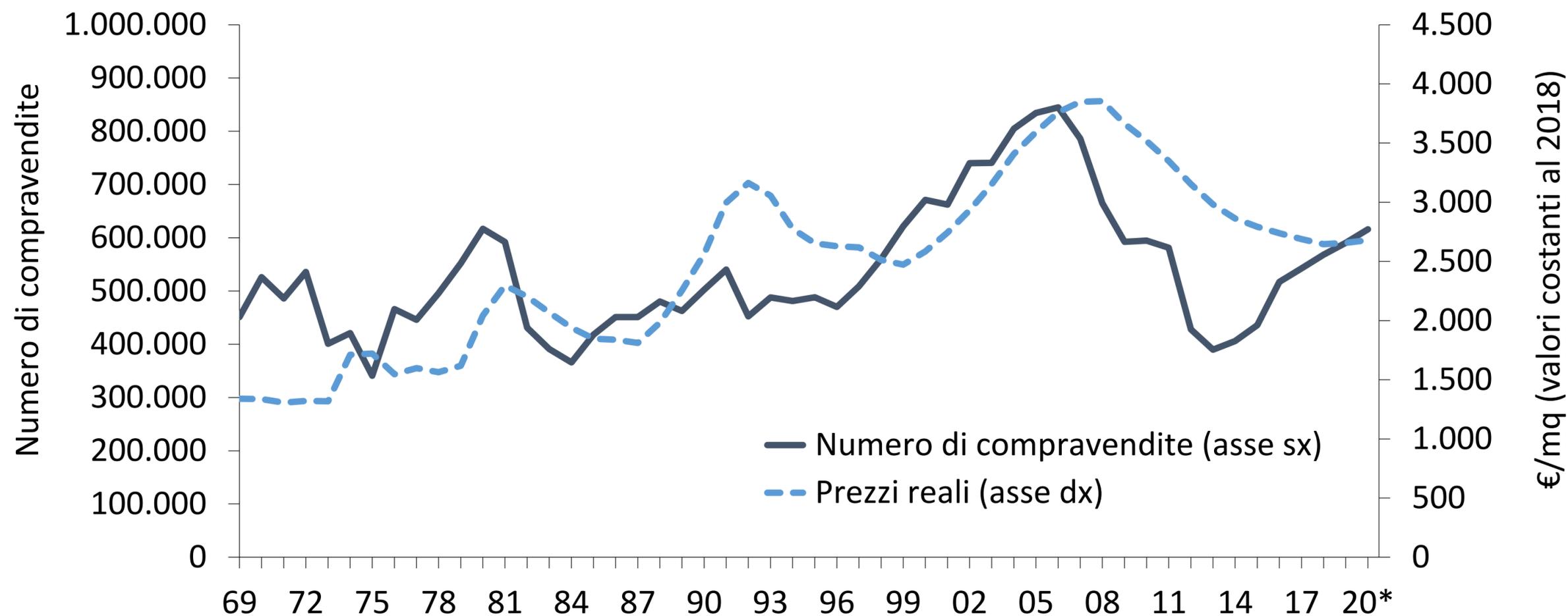
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

Previsioni erogazioni mutui alle famiglie per acquisto abitazioni (dati trimestrali e dati annuali; milioni di euro)



Fonte: Banca d'Italia per i dati consuntivi; stima Nomisma per il quarto trimestre 2017; previsioni Nomisma dal primo trimestre 2018

Evoluzione delle compravendite e dei prezzi reali delle abitazioni in Italia



Anni	Numero compravendite di abitazioni
2013	389.696
2014	405.931
2015	435.931
2016	517.184
2017	542.480
2018(*)	568.387
2019(*)	590.385
2020(*)	615.905

* Previsioni Nomisma per gli anni 2018-2020
 Fonte: Nomisma su dati Nomisma e Agenzia delle Entrate

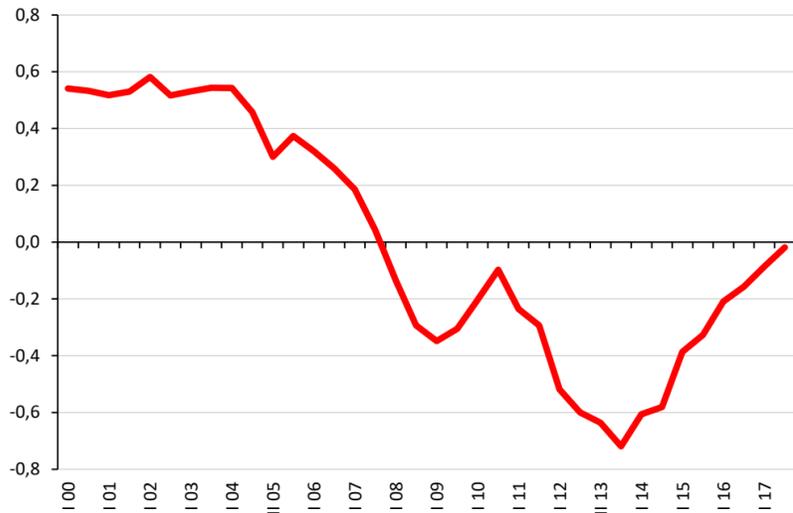
Variazioni annuali dei prezzi correnti degli immobili negli ultimi due anni (%)

	13 MERCATI INTERMEDI				13 MERCATI PRINCIPALI*			
	Abitazioni usate	Uffici	Negozi	Capannoni	Abitazioni usate	Uffici	Negozi	Capannoni
2018	-1,9	-2,2	-2,0	-2,1	-1,2	-1,5	-1,3	-2,8
2017	-2,0	-2,4	-1,4	-2,6	-1,5	-2,3	-1,6	-4,0
2016	-2,0	-2,1	-2,3	-3,5	-2,5	-3,2	-2,3	-3,5

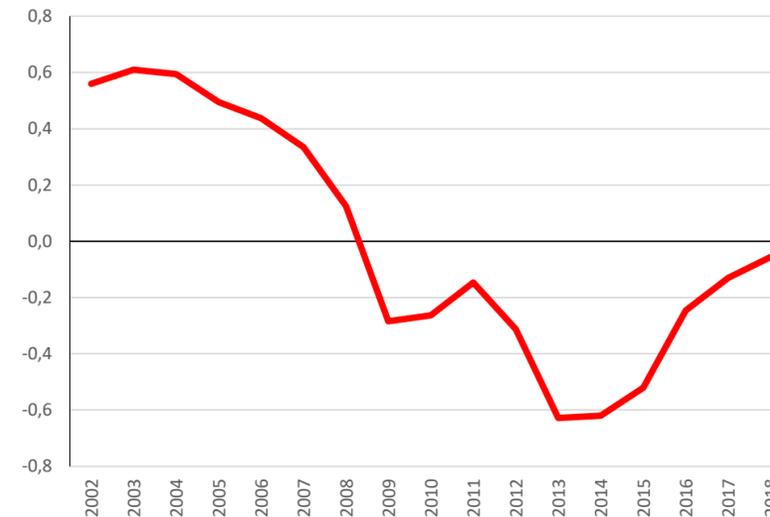
* I dati si riferiscono al quarto trimestre dell'anno precedente

Fonte: Nomisma

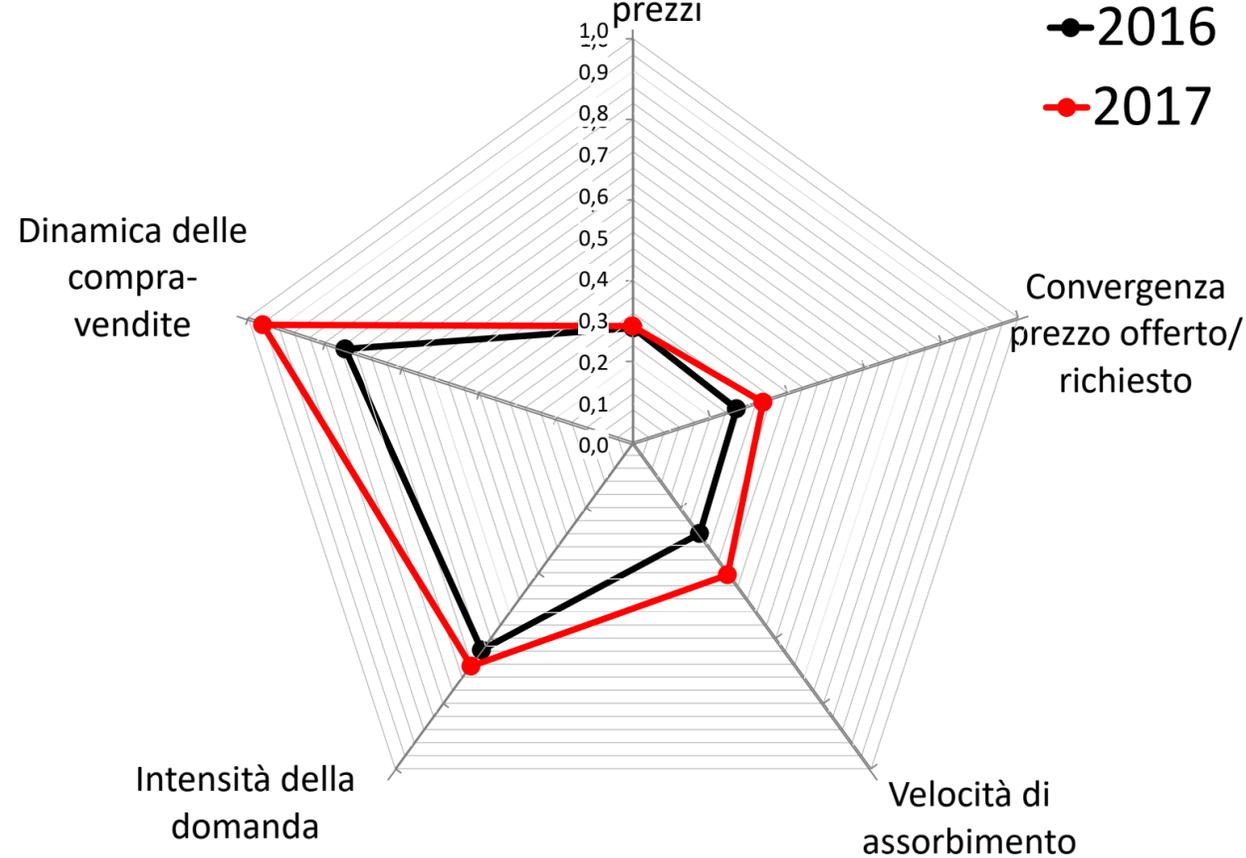
13 mercati principali



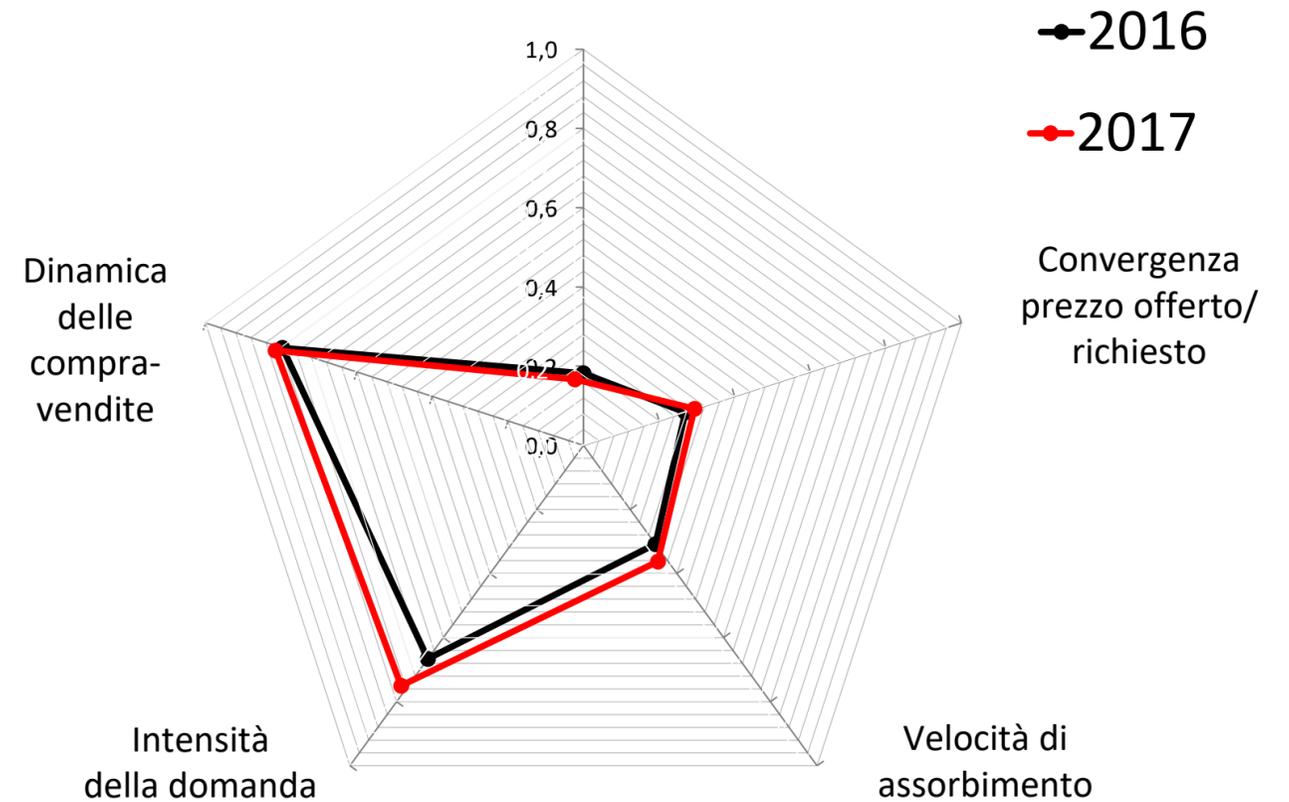
13 mercati intermedi



Dinamica dei prezzi

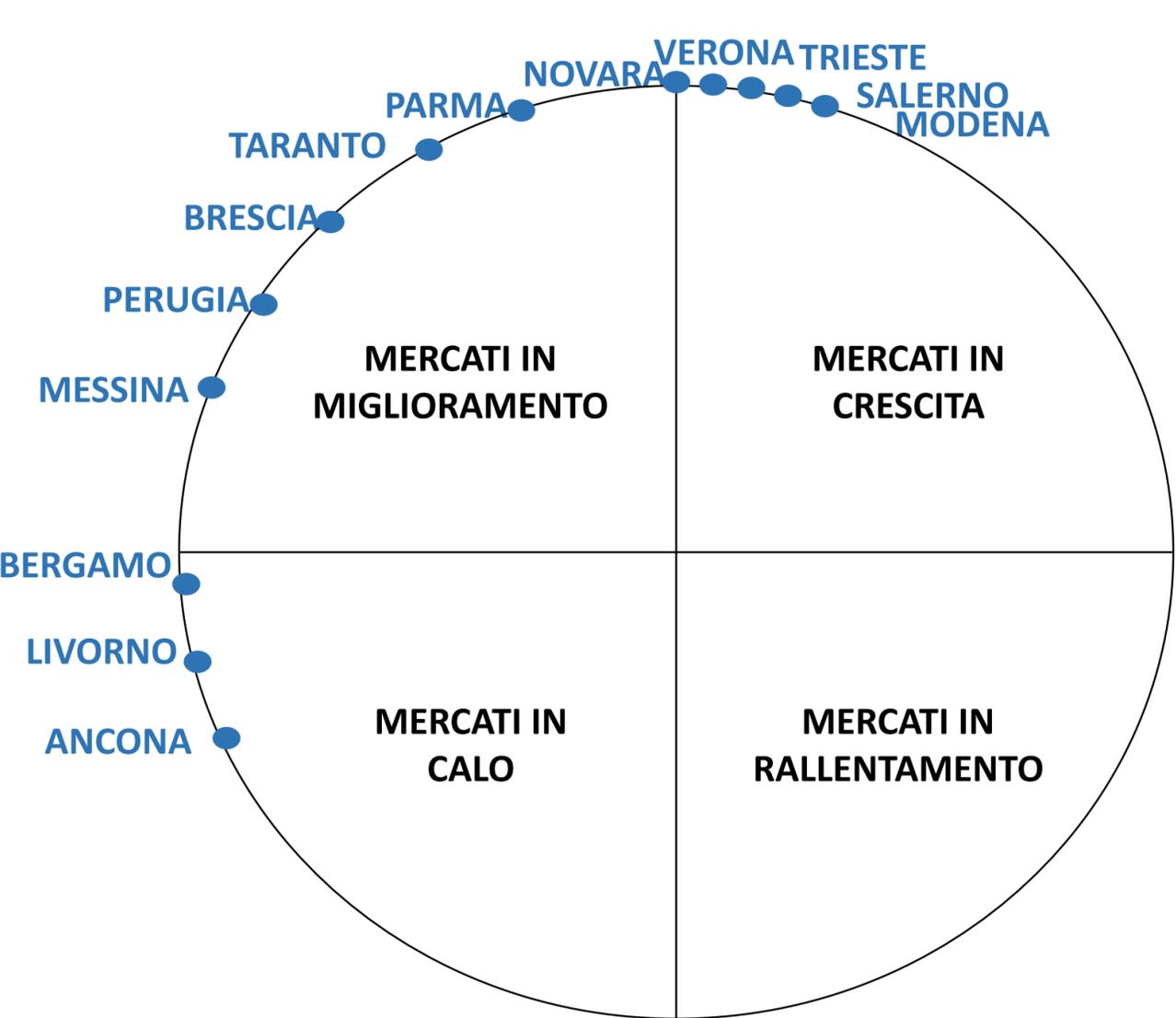


Dinamica dei prezzi

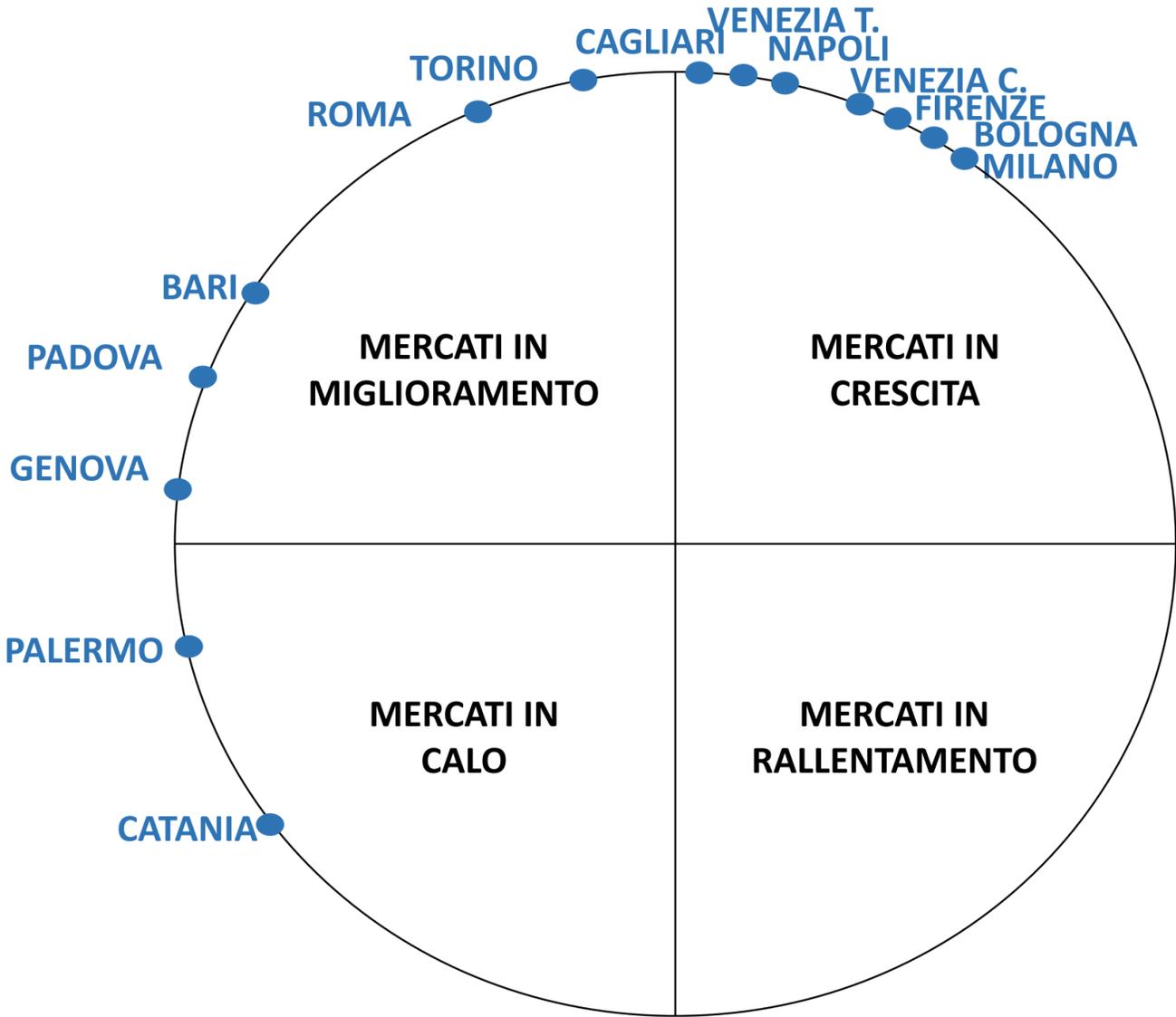


Posizionamento dei 13 mercati intermedi e principali sulla ruota del ciclo immobiliare - RESIDENZIALE

13 mercati intermedi



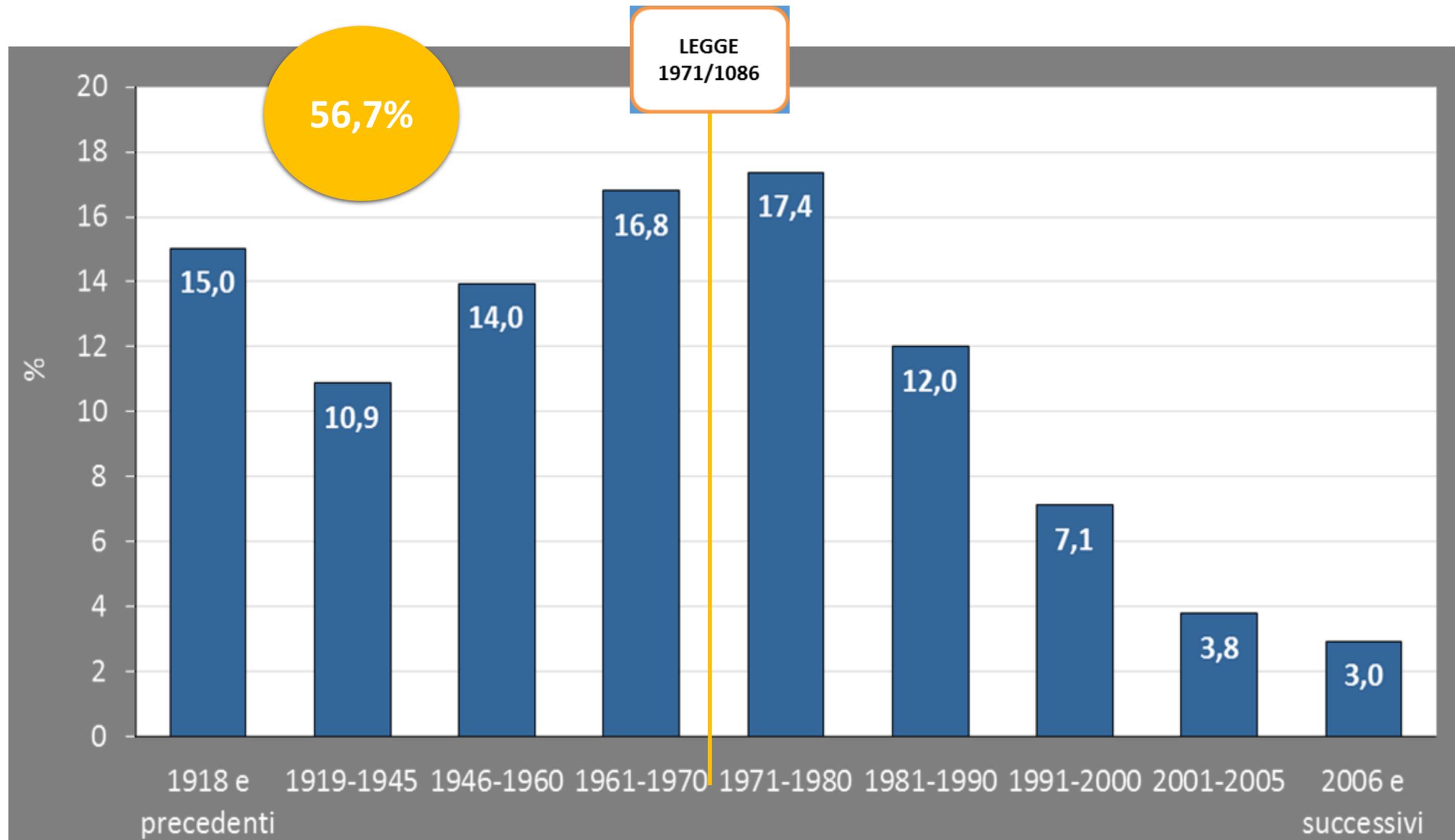
13 mercati principali



Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti (marzo 2018; variazioni % annuali)

	MEDIA 13 GRANDI MERCATI			MEDIA 13 MERCATI INTERMEDI		
	Abitazioni	Uffici	Negozi	Abitazioni	Uffici	Negozi
2018	-0,2	-0,6	-0,1	-1,7	-1,9	-1,6
2019	+0,4	0,0	+0,5	-1,1	-1,4	-1,2
2020	+0,9	+0,5	+1,0	-0,7	-0,9	-0,8

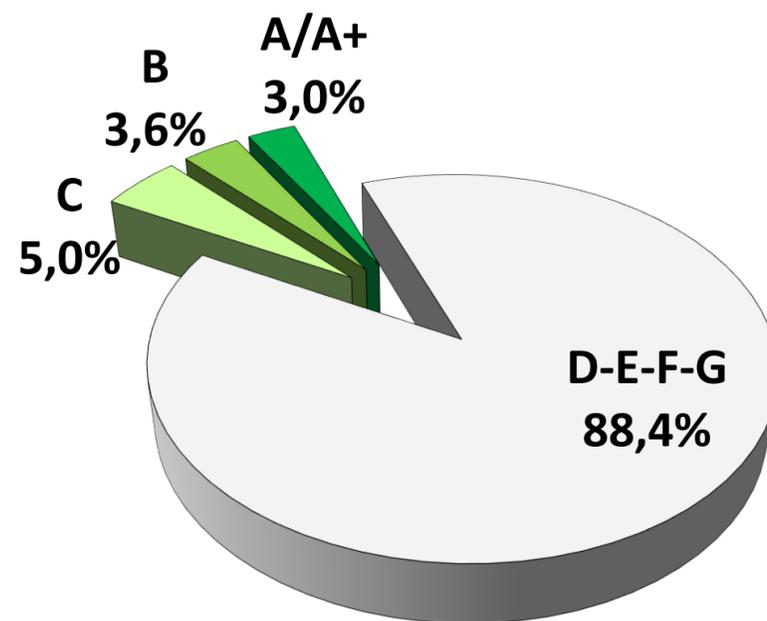
Fonte: Nomisma



Fonte: Censimento ISTAT 2011

Qualità dell' offerta abitativa

Classe energetica



Fonte: Nomisma

Interventi incentivati sul patrimonio

Numero domande presentate e accolte

	Ristrutturazione edilizia	Riqualificazione energetica
2016	1.392.705	327.655
Totale 1998-2016	11.494.915	2.791.355

14,3 milioni di interventi
46% dello stock abitativo

Basso taglio medio degli interventi

Pochi edifici condominiali

SCARSO IMPATTO SULLO STATO CONSERVATIVO DEL NOSTRO PATRIMONIO ABITATIVO

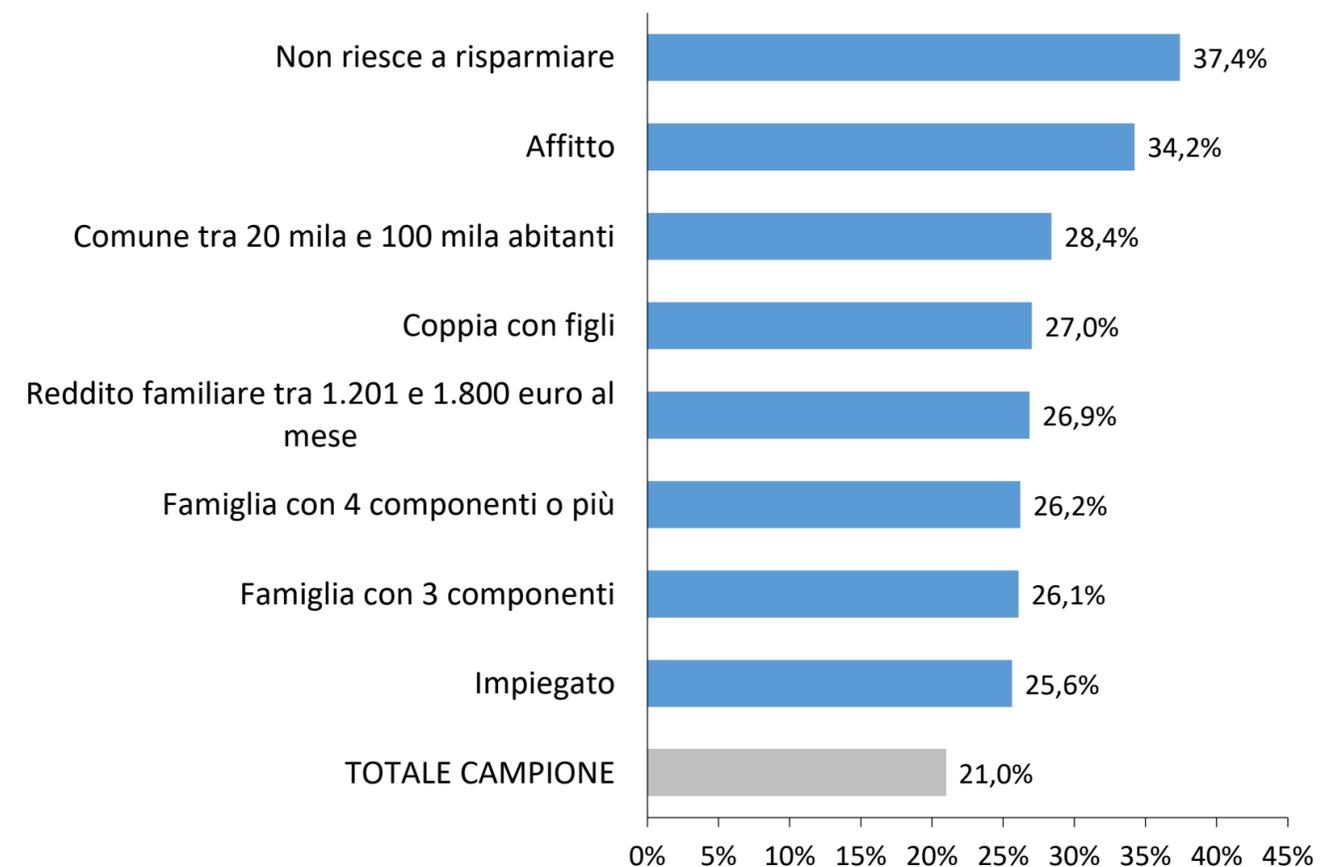
Fascia di reddito di chi ha intenzione di accendere un mutuo in caso di acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi

Reddito netto mensile familiare	Numero di famiglie	Incidenza (%)
Fino a 1.200 euro al mese	309.000	18%
Tra 1.201 e 1.800 euro al mese	367.000	22%
Tra 1.801 e 2.400 euro al mese	614.000	36%
Tra 2.401 e 3.500 euro al mese	301.000	18%
Oltre 3.500 euro al mese	108.000	6%
Totale	1.699.000	100%

Reddito medio netto mensile (€)	2.024
Numero medio di componenti	2,8
Reddito medio netto mensile per componente (€)	926

Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, 2017

Principali caratteristiche di chi ha necessità di acquistare casa, ma non ha le risorse economiche necessarie



Fonte: Nomisma, Indagine alle famiglie, 2017

Nuclei familiari in **PROPRIETÀ: 18,478 milioni (71,5%)**

Nuclei familiari in **AFFITTO: 4,781 milioni (18,5%)** di cui:

0,695 milioni di famiglie (2,7%) in alloggi ERP

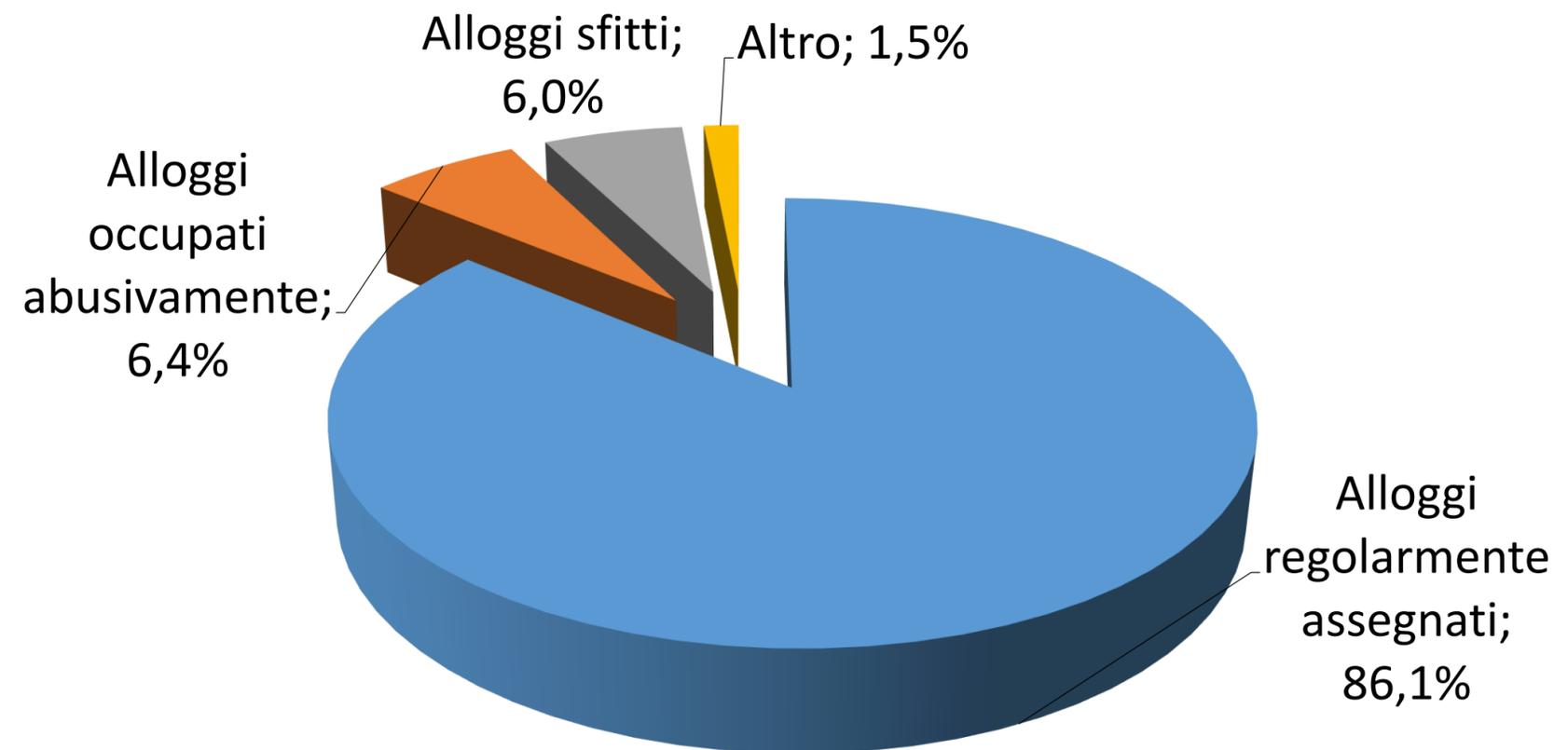
4,086 milioni di famiglie (15,8%) in alloggi di proprietà di soggetti privati

Nuclei familiari con **ALTRO TITOLO** di godimento: **2,584 milioni (10,0%)**

PATRIMONIO GESTITO dalle Aziende Casa

-  806 mila alloggi gestiti
-  759 mila alloggi in locazione erp
-  25 mila alloggi a canone calmierato
-  47 mila alloggi a riscatto
-  270 mila altre unità immobiliari
-  2,2 milioni di abitanti

Grado di utilizzo del patrimonio ERP in locazione (val.%)



LOCAZIONE NON ERP - DISAGIO ECONOMICO

(incidenza del canone annuo effettivamente pagato sul reddito familiare annuo superiore al 30%)

4,086 milioni di famiglie in locazione non ERP

1,708 milioni di famiglie (41,8%) in disagio economico

2,378 milioni di famiglie (58,2%) fuori dall'area di disagio

Caratteristiche più frequenti

- Famiglie italiane
- Capofamiglia Coniugato
- Capofamiglia 35-44 anni
- Capofamiglia Operaio
- Redditi familiari bassi (0-10.000 euro/anno)
- Molta difficoltà a far fronte alle spese mensili
- Canone pari a 400-500 euro/mese
- 25% in ritardo nel pagamento del canone

Famiglie giovani/adulte in condizioni economiche sfavorevoli

LOCAZIONE NON ERP - DISAGIO ACUTO

(se i locatari dovessero corrispondere un canone pari a 320 €/mese – limite per la sostenibilità ERS)

4,086 milioni di famiglie in locazione non ERP

**1,708 milioni di famiglie (41,8%)
in disagio economico (canone >30% reddito)**

**0,417 milioni di famiglie che attraverso un
ampliamento dell'offerta di ERS uscirebbero dalla
fascia di disagio**

Caratteristiche più frequenti

- Famiglie italiane
- Capofamiglia Coniugato
- Pluri-componente
- Capofamiglia fino a 34 anni e 55-64 anni
- Capofamiglia operaio e impiegato
- Classi medie di reddito (15.000-26.000 €/anno)
- Qualche difficoltà a far fronte alle spese mensili
- Poche famiglie in ritardo sul pagamento dei canoni
- Pagano un canone di locazione medio alto (> 450 euro/mese)

**Famiglie giovani e adulte in condizioni
economiche al limite della sostenibilità**

**1,291 milioni di famiglie in disagio economico
acuto**

Caratteristiche più frequenti

- Famiglie straniere
- Capofamiglia separato/divorziato e vedovo/a
- Single
- Capofamiglia di 35-44 anni e anziani
- Non occupato e pensionato
- Classi basse di reddito familiare
- Molta difficoltà a far fronte delle spese mensili
- Corrispondono canoni esigui
- Molto diffuso il ritardo nel pagamento del canone

**Famiglie giovani/adulte e anziani soli in condizioni
economiche e lavorative problematiche**

Produzione di ERS

CDPI SGR ha assunto delibere d'investimento per l'integrale utilizzo del patrimonio del **FIA** (2 miliardi di euro) in **31 FONDI LOCALI**, promossi e gestiti da **9 SGR**.

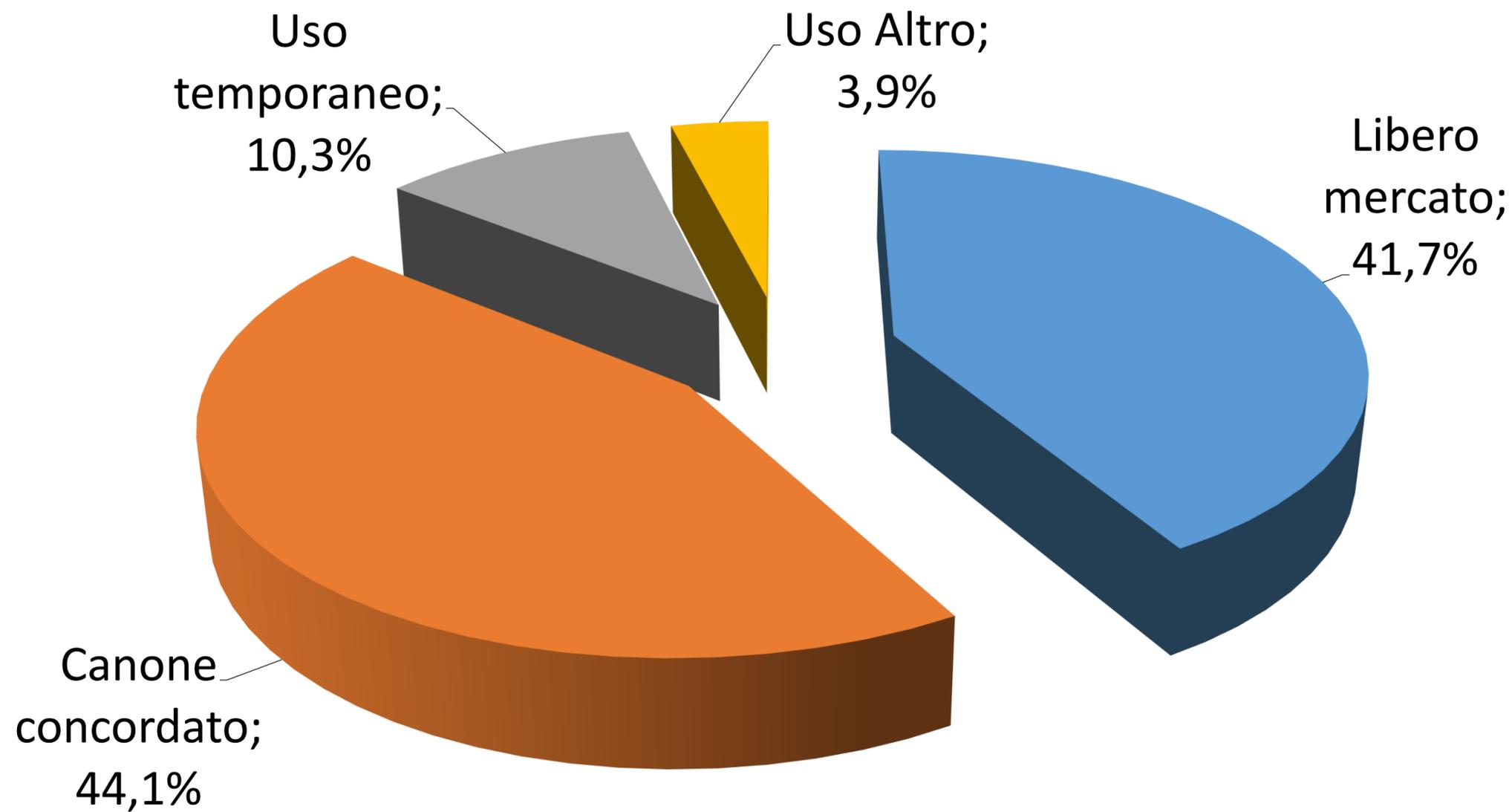
Le delibere si riferiscono a **275 progetti** che a vita intera (*ultimazione 2020*) porteranno sul mercato **20MILA ALLOGGI SOCIALI E 8.500 POSTI LETTO IN RESIDENZE TEMPORANEE E STUDENTESCHE, OLTRE A SERVIZI DI VICINATO.**

Mix funzionale

Il mix funzionale degli investimenti deliberati vede un'assoluta prevalenza di alloggi sociali e residenze temporanee – il 90% del totale - rispetto ad altre destinazioni d'uso, quali residenze a libero mercato (3%), commercio di vicinato (4%), servizi (3%).

Alloggi in locazione

Il 66% degli alloggi sociali sono destinati alla locazione di medio-lungo termine, il 18% all'affitto-riscatto e il 16% alla vendita a prezzi convenzionati con i Comuni.



Città	% di contratti a canone concordato stipulati (2013-2015)	Città	Anno ultimo aggiornamento degli accordi territoriali	Città	Differenza tra canone libero e canone concordato*	Città	Aliquote Imu agevolate per il canone concordato (2015)
Trieste	71,0	Napoli	2015	Genova	-4,2%	Bari	0,40%
Bologna	67,7	Milano	2015	Napoli	-17,0%	Torino	0,58%
Firenze	62,0	Ancona	2014	Roma	-19,7%	Trieste	0,65%
Roma	58,6	Catanzaro	2014	Palermo	-23,0%	Milano	0,65%
Genova	58,3	Bologna	2013	Ancona	-23,6%	Cagliari	0,66%
Torino	51,8	Torino	2013	Trieste	-24,0%	Ancona	0,69%
Venezia	43,0	Genova	2011	Perugia	-30,4%	Bologna	0,76%
Perugia	39,2	Cagliari	2011	Venezia	-34,2%	Firenze	0,76%
Ancona	38,3	Perugia	2010	Cagliari	-38,8%	Venezia	0,76%
Cagliari	33,3	Firenze	2009	Bologna	-39,3%	Trento	0,78%
Bari	31,7	Palermo	2009	Catanzaro	-39,3%	Napoli	0,80%
Campobasso	25,0	Trento	2006	Trento	-39,5%	Genova	0,85%
Catanzaro	21,7	Roma	2004	Milano	-40,0%	Aosta	0,86%
Trento	16,7	Venezia	2004	Bari	-40,8%	Roma	1,06%
Potenza	15,0	Bari	2004	Campobasso	-45,6%	Perugia	1,06%
Aosta	11,7	Aosta	2004	Aosta	-45,8%	Campobasso	1,06%
Palermo	10,0	Trieste	2003	Torino	-45,9%	Potenza	1,06%
Napoli	5,5	Campobasso	1999	Firenze	-49,9%	Palermo	1,06%
Milano	1,7	Potenza	1999	Potenza	-54,9%	Catanzaro	1,06%
Media	34,8	Media	2008	Media	-34,5%	Media	0,82%

- I canoni concordati si riferiscono agli Accordi Territoriali di riferimento definiti dai vari Comuni.

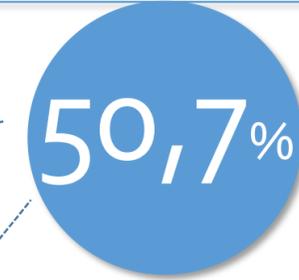
3,5 milioni di famiglie Multi-proprietarie

Multi-p che affittano - % di si

Si, sono state affittate - ma solo in passato (tutte o alcune)



13,6%



50,7%

Si, sono attualmente affittate (tutte o alcune)



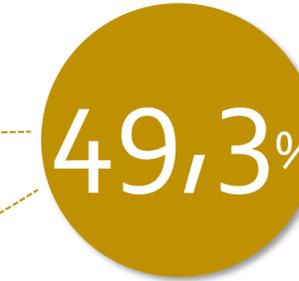
37,1%

Multi-p che non affittano - % di no

No mai, preferisco tenerle libere



14,4%



49,3%

No, sono case che utilizza la famiglia



34,9%

