## MERCATO IMMOBILIARE E CAMBIAMENTI DEMOGRAFICI

# Il mercato immobiliare residenziale: le compravendite

Il mercato immobiliare residenziale continua a mostrare un andamento positivo. Nei primi nove mesi del 2018, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, il numero di abitazioni acquistate ha registrato un ulteriore aumento del 5,6% rispetto allo stesso periodo del 2017, in linea con il trend in atto, ormai, dal 2014.

L'incremento è generalizzato sia ai comuni capoluogo (+4,3%), sia ai comuni non capoluogo (+6,2%).

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA - Numero

	2015	2016	2017*	l Trim. 2018*	Trim. 2018*	III Trim. 2018*	Primi 9 mesi 2018*
Comuni capoluogo	151.199	178.690	186.472	44. 105	53. 288	43.829	141.221
Altri comuni delle province	284.732	338.495	356.008	83. 172	100.406	86.780	270.358
Totale province	435.931	517.184	542.480	127.277	153.693	130.609	411.579
		variazione % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
Comuni capoluogo	7,7	18,2	4,4	2, 3	5, 1	5, 5	4,3
Altri comuni delle province	7,3	18,9	5,2	5, 5	5, 9	7,4	6, 2
Totale province	7,4	18,6	4,9	4,3	5, 6	6,7	5,6

<sup>\*</sup>dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

L'analisi trimestrale dei dati evidenzia una dinamica espansiva, con incrementi che passano dal +4,3% del primo trimestre del 2018 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, al +6,7% del terzo trimestre.

Con riferimento alle otto maggiori città italiane<sup>12</sup> per popolazione, nelle quali avvengono oltre la metà degli scambi relativi ai comuni capoluogo, il numero di abitazioni compravendute nel periodo esaminato continua a restituire variazioni positive.

Segnali particolarmente positivi si osservano nelle città di Bologna (+7,1%), Napoli (+5,9%) e Palermo (+4,7%). Prosegue l'andamento positivo anche a Torino (+4,1%), Firenze (+3,6%) e Genova (+2,8%). La città di Roma, dopo un primo semestre negativo, nel terzo trimestre 2018 manifesta un incremento del 3,4% di abitazioni compravendute. Tale aumento compensa i cali dei periodi precedenti rendendo stazionario l'andamento dei primi nove mesi dell'anno.

99

<sup>&</sup>lt;sup>12</sup> L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE Comuni ca poluogo

	Primi 9	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente						
Città	mesi 2018 (numero)	2015	2016	2017*	I Trim. 2018*	Trim. 2018*	III Trim. 2018*	Primi 9 mesi 2018*
Roma	22.763	0,9	10,4	3,0	-1,9	-0,8	3,4	0,2
Milano	17.443	13,7	21,5	8,1	0,9	4,4	-2,4	1,1
Torino	9.714	9,0	24,9	4,9	3,9	4,0	4,5	4, 1
Genova	5.119	2,1	21,5	3,3	-3,0	4,7	7,2	2,8
Napoli	5.544	8,6	15,6	7,4	11,8	2,7	3, 6	5,9
Palermo	4.062	13,6	9,3	7,9	1,7	4,4	8,5	4,7
Bologna	4.211	4,7	22,7	-3,3	-2,7	2,8	23,7	7,1
Firenze	3.917	9,9	15,7	7,8	-1, 1	4,7	7,2	3,6
Totale	72.773	6,6	16,8	4,9	0,7	2,5	3,9	2,3

<sup>\*</sup>dati prowisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Milano, manifesta nel terzo trimestre un primo segno negativo (-2,4% rispetto al terzo trimestre 2017) che può essere sicuramente letto come calo fisiologico considerando che il capoluogo meneghino è da venti trimestri consecutivi che registra aumenti nel numero di abitazioni compravendute.

In generale, il buon andamento del mercato immobiliare residenziale continua ad essere sostenuto, oltre dai bassi tassi di interesse, anche dalla disponibilità del settore bancario a concedere i finanziamenti.

Secondo i dati di Banca d'Italia nei primi nove mesi del 2018, i mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di un'abitazione registrano un ulteriore aumento del 3,7% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente.

L'attività transattiva del mercato residenziale trae impulso tanto dall'apporto del canale creditizio, quanto dagli elementi di fiducia della domanda, che almeno con riferimento al 2018 si mantengono elevati. Tale evoluzione trova riscontro infatti nei dati Istat sulle intenzioni di acquisto. La quota di famiglie che dichiara di essere interessata all'acquisto di un'abitazione a novembre 2018 è pari al 3,1%, in aumento rispetto alle precedenti rilevazioni.

Benché si tratti di intenzioni, ovvero di un indicatore sensibile ai mutamenti del contesto di riferimento, appare comunque evidente che la quota di famiglie che risulta interessata all'acquisto di un'abitazione è rimasta stabile nel corso della crisi, con una flessione registrata solo nel momento di massimo razionamento del credito da parte delle banche.



Elaborazione Ance su dati Istat

Sulla base di tale evidenze la stima Ance per il 2018 è di circa 572mila abitazioni compravendute (+5,6%).

Questa dinamica positiva in atto dal 2014 continua a riguardare prevalentemente il comparto dell'usato. Dai dati dell'Agenzia delle Entrate, ancora non è possibile desumere quante abitazioni compravendute si riferiscono ad immobili nuovi o a quelle esistenti. L'Ance, sulla base dei dati di uno studio del Consiglio Nazionale del Notariato 13, stima che circa il 20% delle compravendite deriva da atti di transazione aventi ad oggetto immobili residenziali nuovi. La quota preponderante, ovvero circa l'80%, delle abitazioni compravendute si riferisce ad immobili esistenti. Questi ultimi, infatti, in questi anni di profonda crisi del settore delle costruzioni ed in particolare delle nuove abitazioni, hanno stimolato gli investimenti legati alla manutenzione straordinaria del patrimonio abitativo, i quali sono giunti a rappresentare nel 2018, secondo stime Ance, il 37% del valore complessivo degli investimenti in costruzioni.

Per formulare la previsione per il 2019 del numero di abitazioni compravendute è necessario fare qualche riflessione sulle variabili che influenzano l'andamento del mercato immobiliare.

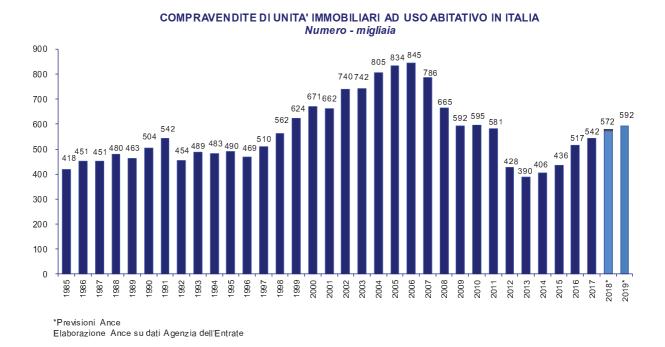
In primis, lo stato di salute del settore bancario appare una variabile tutt'altro che trascurabile. Basti considerare, infatti, che il 60% delle abitazioni compravendute è legato all'accensione di un mutuo sull'immobile.

Le tensioni finanziarie rappresentate dall'aumento dello spread sui titoli di stato, unitamente alla crescita dei tassi di interesse programmata dalla Banca Centrale europea, rischiano di tradursi nuovamente in una minore disponibilità di credito per le famiglie e imprese.

Considerando inoltre il rallentamento dell'economia italiana, gli effetti derivanti dall'incertezza economica/politica e un calo di fiducia dei consumatori, portano a stimare comportamenti prudenziali di contenimento del livello dei consumi e di accrescimento del risparmio precauzionale. Questi elementi di contesto ci portano a prevedere un 2019 in termini di abitazioni compravendute ancora positivo ma con un tasso di crescita più contenuto rispetto agli anni precedenti. Nel 2019 le compravendite residenziali saranno pari a 592mila con un incremento del 3,5% rispetto all'anno precedente.

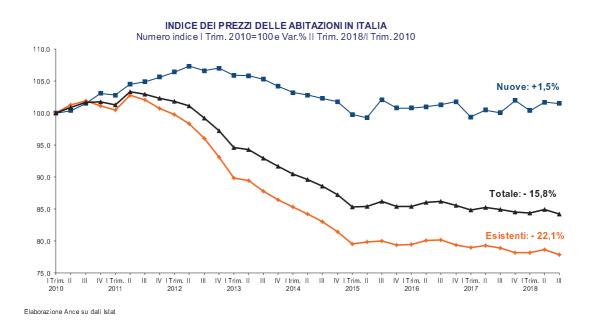
-

<sup>&</sup>lt;sup>13</sup> Dati Statistici Notarili 2017, luglio 2018



# Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni

Il trend positivo delle transazioni abitative in atto, ormai, da quattro anni non è stato accompagnato da un analogo aumento dei valori che hanno, invece, continuato a registrare variazioni negative o al più stazionarie.



L'indice Istat dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, sia per fini abitativi sia per investimento, evidenzia, nel terzo trimestre 2018, ancora una lieve flessione dei

prezzi rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. Tale risultato deriva come sintesi di un lieve aumento dell'1,4% dei prezzi delle abitazioni nuove, a fronte di un ulteriore calo dell'1,3% di quelle esistenti.

Complessivamente, tra il primo trimestre 2010 ed il terzo trimestre 2018, l'indice dei prezzi delle abitazioni è diminuito del 15,8%. E' una riduzione, però, che ha riguardato soprattutto gli immobili usati i cui prezzi hanno registrato una significativa flessione del 22,1%, mentre le nuove abitazioni hanno recuperato i cali degli anni di crisi e oggi manifestano un aumento seppur contenuto dell'1,5%.

Secondo Nomisma, che presenta una serie storica più lunga, i prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane<sup>14</sup>, hanno visto una riduzione complessiva. tra il picco del primo semestre 2008 ed il secondo semestre 2018, del 25% in termini nominali (-33% in termini reali). In particolare, nel secondo semestre del 2018 si è registrata un'ulteriore flessione del 2,4% a prezzi costanti nel confronto con il secondo semestre 2017, in Elaborazione Ance su dati Istat rallentamento rispetto alle riduzioni degli anni precedenti.

ANDAMENTO DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

	Abitazioni Abitazioni nuove esistenti		Totale
2014	-2,2	-5,2	-4,4
2015	-1,5	-3,1	-2,6
2016	-0,8	-0,8	-0,8
2017	0,1	-0,6	-0,4
I trim. 2018	1,0	-1,0	-0, 5
II trim. 2018	1,2	-0,8	-0,4
III trim. 2018	1,4	-1,3	-0, 8
Var% III trim.2018/ I trim. 2010	1,5	-22,1	-15,8

Come si legge nell'ultimo Rapporto sul mercato immobiliare di Nomisma, la città Milano continua a registrare variazioni positive dei prezzi delle abitazioni sebbene, con livelli di intensità contenuti. Nel 2018 a Milano, le abitazioni esistenti hanno mostrato un aumento tendenziale del +0,2% ed un variazione maggiore si osserva per quelle nuove (+0.8%). Anche Firenze nel secondo semestre 2018 ha manifestato una prima variazione positiva dei prezzi delle abitazioni.

La previsione di Nomisma per l'anno in corso è di una stabilità dei prezzi delle abitazioni, mentre le aspettative espresse dagli agenti immobiliari sono orientate verso una lieve ripresa dei prezzi in aumento già nella prima parte del 2019.

103

<sup>&</sup>lt;sup>14</sup> Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

## Il mercato immobiliare non residenziale

Proseguono i segnali positivi anche per il mercato immobiliare non residenziale che manifesta nei primi nove mesi del 2018 un ulteriore incremento delle unita scambiate del 4,4% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno, rafforzando la crescita dei periodi precedenti.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI NON RESIDENZIALI IN ITALIA - Numero

	2015	2016	2017*	I Trim. 2018*	II Trim. 2018*	III Trim. 2018*	Primi 9 mesi del 2018*
Terziario-commerciale (uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse)	75.437	86.030	92.908	21.782	25.304	21.368	68.454
Produttivo (capannoni ed industrie)	9.253	11.102	12.038	2.521	3.036	2.704	8.262
Produttivo agricolo	1.945	2.224	2.525	599	618	537	1.754
Altre destinazioni (esempio lastrico solare, fabbricato in attesa di dichiarazione, ecc)	46.468	52.578	56.751	12.939	15.147	13.561	41.646
Totale	133.103	151.934	164.222	37.841	44.105	38.169	120.116
	Va	riazione % r	ispetto allo	stesso perio	do dell'ann	o preceden	te
Terziario-commerciale (uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse)	3,5	14,0	8,0	5,9	8,5	-0,3	4,8
Produttivo (capannoni ed industrie)	-2,7	20,0	8,4	8,2	1,3	-6,5	0,5
Produttivo agricolo	13,9	14,3	13,6	3,0	-4,2	3,0	0,3
Altre destinazioni (esempio lastrico solare, fabbricato in attesa di dichiarazione, ecc)	5,5	13,2	7,9	2,2	4,7	7,1	4,7
Totale	3,9	14,1	8,1	4,7	6,5	1,8	4,4

<sup>\*</sup>dati provvisori

Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Il buon andamento delle compravendite coinvolge tutti i settori del non residenziale. In particolare, in termini percentuali l'aumento tendenziale più significativo interessa il comparto del terziario-commerciale (uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali ed autorimesse) con +4,8% e le altre destinazioni, ovvero immobili che non producono reddito, ad esempio lastrico solare, fabbricato in attesa di dichiarazione, ecc.., che registrano un aumento del 4,4% nel confronto con i primi nove mesi del 2017.

Variazioni positive, sebbene con livelli di intensità contenuti, si osservano per il settore produttivo (capannoni industriali) +0,5% e il settore produttivo agricolo (unità immobiliari produttive connesse alle attività agricole) +0,3%.

# Popolazione e famiglie: dove e come cambia la domanda immobiliare

Al 31 dicembre 2017 risiedono in Italia 60.483.973 persone, di cui più di 5 milioni di cittadinanza straniera, pari all'8,5% dei residenti a livello nazionale (10,7% al Centronord, 4,2% nel Mezzogiorno).

Complessivamente, **nel 2017 la popolazione diminuisce** di 105.472 unità rispetto all'anno precedente. Il calo complessivo è determinato dalla flessione della popolazione di cittadinanza italiana (202.884 residenti in meno), mentre la popolazione straniera aumenta di 97.412 unità.

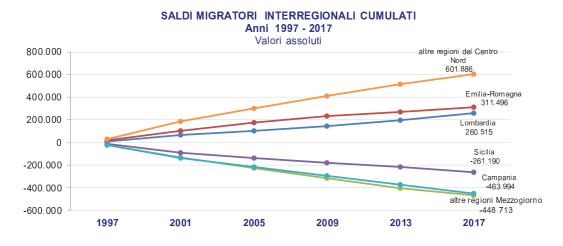
Prosegue, dunque, il trend negativo iniziato nel 2015, che aveva segnato la prima diminuzione dal dopoguerra, determinato da flussi migratori che non riescono più a compensare il calo demografico dovuto ad una dinamica naturale negativa.

Il **movimento naturale della popolazione** ha registrato, infatti, un saldo (nati meno morti) negativo per quasi 200mila unità, risultato derivante da un saldo naturale positivo per i cittadini stranieri (quasi 61 mila unità), e da un deficit di residenti italiani molto ampio, pari a più di 251mila unità. Per il terzo anno consecutivo i nati sono meno di mezzo milione (458.151, -15mila sul 2016), di cui 68 mila stranieri (14,8% del totale), anch'essi in diminuzione.

Nel 2017 i **trasferimenti di residenza interni al territorio nazionale** hanno coinvolto più di 1 milione 330mila individui, sostanzialmente stabili rispetto al 2016 (+0,2%), anche se a questa stabilità corrispondono due tendenze opposte, diminuiscono i movimenti tra regioni diverse (interregionali), pari a 323mila (-0,6%), e aumentano quelli all'interno delle regioni (intraregionali), pari a 1 milione e 12mila (+0,5%).

Le regioni più attrattive sono ancora una volta Emilia-Romagna, Trentino Alto-Adige, Lombardia e Friuli-Venezia Giulia; le meno attrattive sono Calabria, Basilicata e Molise. In totale, nel 2017, circa 110mila persone si sono spostate dal Sud e Isole verso le regioni del Centro Nord, mentre la rotta inversa è stata seguita da 56mila persone, con una perdita netta per il Mezzogiorno di circa 54mila residenti.

Negli ultimi venti anni la perdita netta di popolazione nel Mezzogiorno, dovuta ai movimenti interni, è stata pari a 1 milione 174mila unità.



Fonte Istat

Anche le **emigrazioni** risultano in crescita, hanno lasciato l'Italia quasi 115mila persone di cittadinanza italiana, triplicando il numero rispetto a dieci anni fa, quando nel 2007 erano pari a 36mila.

Ulteriore fenomeno è quello che vede in aumento i laureati italiani che si trasferiscono all'estero, nel 2017 sono quasi 28mila (+4% sul 2016). Negli ultimi cinque anni, i deflussi netti di persone di 25 anni e più dovuti agli espatri sono pari a oltre 244mila, di cui il 64% con titolo di studio medio-alto.

Ulteriore fenomeno che merita attenzione è l'incidenza del fattore età sulla scelta di dove spostarsi. Molte province con saldi netti interprovinciali positivi nella fascia di età tra i 18 e i 24 anni mostrano un saldo netto negativo per gli adulti da 65 anni e oltre.

Milano, Roma, Firenze e Venezia, molto attrattive per i più giovani, perdono interesse per gli ultrasessantacinquenni. Viceversa, province come Vercelli, Asti, Latina, l'Aquila, caratterizzate da saldi negativi per i giovani, diventano attrattive per i più anziani. Inoltre, gli over 65 sono più propensi a spostarsi verso aree di provincia piuttosto che verso grandi centri urbani, aree invece preferite dai più giovani.

SALDI INTERPROVINCIALI NETTI NELLE FASCE D'ETA' 18-24 E 65 E OLTRE

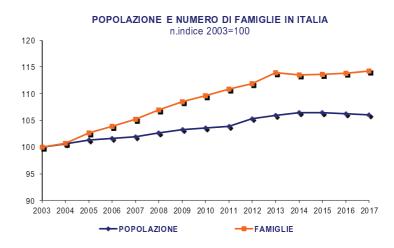
# Anno 2017 - tassi per 1.000 residenti Tassi migratori 18-24 anni (per 10.000 ab.) 5 e oltre (3) da 2a 4,9 (27) da -1,9 a -0,1 (19) da -4,9 a -2 (26) -5 e oltre (9) Tassi migratori 65 anni e più (per 10.000 ab.) 5 e oltre (4) da 2a 4,9 (24) da 0a 1,9 (41) da -1,9 a -0,1 (27) da -4,9 a -2 (10) da -4,9 a -2 (10) -5 e oltre (1)

Nel 2017 si sono formate 44.213 nuove famiglie arrivando in totale a 25.981.996

unità, un andamento che si ripete dal 2014, quando è iniziato a rallentare l'incremento annuale del numero di nuove famiglie.

Fonte Istat

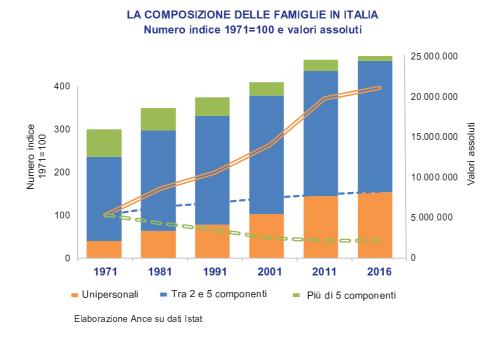
Le famiglie aumentano ma la loro dimensione si contrae, un fenomeno che l'Istat definisce "semplificazione delle strutture familiari": il numero medio di componenti per famiglia è sceso da 2,7 (media 1996-1997) a 2,4 (media 2016-2017).



Elaborazione Ance su dati Istat

In particolare, sono le famiglie unipersonali, costituite per la quasi totalità da persone che vivono da sole, a registrare l'incremento maggiore, passando dal 20,8% al 31,9%, mentre diminuiscono sensibilmente le famiglie con 5 o più componenti (dall'7,9% al 5,3%).

Una famiglia su tre è composta da una persona sola.



## Le previsioni Istat sulla popolazione indicano:

- un *progressivo declino demografico* (si stima che in Italia la popolazione residente attesa sia pari, secondo lo scenario mediano, a 59 milioni nel 2045 e a 54,1 milioni nel 2065. La flessione rispetto al 2017 (60,6 milioni) sarebbe pari a 1,6 milioni di residenti nel 2045 e a 6,5 milioni nel 2065;
- uno spostamento del peso della popolazione dal Mezzogiorno al Centro-nord (nel 2065 il Centro-nord accoglierebbe il 71% di residenti contro il 66% di oggi e il Mezzogiorno invece arriverebbe ad accoglierne il 29% contro il 34% attuale). Il Mezzogiorno, infatti, perderebbe popolazione per tutto il periodo mentre nel Centro-nord si avrebbe un progressivo declino della popolazione solo a partire dal 2045;
- un *costante invecchiamento* della popolazione con un aumento dell'età media (dagli attuali 44,9 a oltre 50 anni nel 2065);
- un *flusso continuo di immigrazioni ma anche di persone che emigrano all'estero*, rispettivamente 14,4 milioni in entrata e 6,7 milioni in uscita fino al 2065, con un saldo positivo tra i due fenomeni di 7,7 milioni di persone.

# Famiglie e abitazioni

Nel 2017 il 79,9% delle famiglie sono proprietarie di abitazioni, mentre il 20,1% vive in affitto (erano il 19,7% nel 2016).

E' un dato che scaturisce da una lunga e progressiva riduzione delle abitazioni in affitto (nel 1981 il 35,2% delle famiglie viveva in affitto), anche se negli ultimi anni sta leggermente risalendo la quota di queste famiglie, fenomeno indotto dalla crisi, ma anche da importanti cambiamenti di stile di vita, soprattutto per le giovani generazioni.

Guardando alla tipologia delle famiglie che vivono in affitto, le persone sole con me-

TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE PER TIPOLOGIA FAMILIARE - 2017

val.%

Tipologia familiare	abitazione in affitto	abitazione di proprietà
Persona sola con meno di 65 anni	33,7	66,3
Persona sola con 65 anni o più	11,1	88,9
Coppia senza figli con p.r.* con meno di 65 anni	19,5	80,5
Coppia senza figli con p.r.* con più di 65 anni	7,7	92,3
Coppia con almeno un figlio minore	22,3	77,7
Coppia con figli adulti	12	88
Monogenitore con almeno un figlio minore	34,1	65,9
Monogenitore con figli adulti	20,4	79,6
Altro	31,7	68,3
Totale	20,1	79,9

\*viene considerata come persona di riferimento la donna della coppia

Elaborazione Ance su dati Istat

no di 65 anni e quelle monogenitore con almeno un figlio minore registrano le percentuali più alte, rispettivamente pari a 33,7% e 34,1%.

I dati relativi alla classe di età del principale percettore di reddito confermano la maggiore diffusione dell'affitto tra le classi più giovani: la fascia fino a 35 anni registra la percentuale più elevata (39,4%) seguita da quella ricompresa tra 35 e 44 anni con una quota pari al 29,5%.

Allo stesso tempo, però, a riprova di un fabbisogno che non trova risposta, si riscontra in Italia una maggiore permanenza dei giovani nella famiglia di origine.

Nel 2017, rileva l'Istat, il 61,2% dei giovani tra 18 e 34 anni (quasi 7 milioni) vive ancora

in casa con i genitori, una quota molto differente rispetto alla media europea che nel 2016 si attesta al 48,1% e ben un terzo dei giovani italiani che permangono nella casa dei genitori ha una lavoro.

La situazione appare ancora più grave se si guarda alla fascia più adulta: in Italia, nel 2016, i giovani tra 25 e 34 anni che vivono ancora con i genitori sono pari al 48,9% contro una media UE 28 del 28,5%, che vede però la Danimarca attestarsi al 3,8%, seguita da Olanda (10,6%), Francia (13,4%), Regno Unito (14,3%), Germania (17,9%).

Se i giovani italiani si dovessero allineare alla media europea il Censis stima una domanda di almeno 1 milione di alloggi.

TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE PER CLASSE DI ETA' DEL PRICIPALE PERCETTORE - 2017

V d1. /0						
Classe di età del principale percettore	abitazione in affitto	abitazione di proprietà				
fino a 35 anni	39,4	60,6				
35-44 anni	29,4	70,6				
45-54 anni	20,4	79,6				
55-64 anni	16	84				
65 anni e più	10,4	89,6				
Totale	20,1	79,9				

Elaborazione Ance su dati Istat

Ulteriore caratteristica, è quella che vede l'affitto maggiormente diffuso tra **le fasce di reddito** più basse.

TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE PER QUINTO DI REDDITO EQUIVALENTE- 2017 val.%

Quinto di reddito equivalente	abitazione in affitto	abitazione di proprietà	
Primo	44,9	55,1	
Secondo	23,7	76,3	
Terzo	15,9	84,1	
Quarto	9,5	90,5	
Quinto	6,3	93,7	
Totale	20,1	79,9	

Elaborazione Ance su dati Istat

I dati dell'Istat, infatti, evidenziano che la fascia di reddito espressa con il primo quinto, il più basso, vede una distribuzione tra proprietà e affitto a netto vantaggio di quest'ultimo con una percentuale pari a 44,9%, contro il 20,1% totale.

Sulla scelta del titolo di godimento possono influire ulteriori elementi come quello delle condizioni del mercato del lavoro. La probabilità di trovare e mantenere un'occupazione stabile sta diventando un criterio di primaria importanza.

Inoltre, i trasferimenti di residenza interni dimostrano che è aumentata la propensione a

spostare la propria residenza dal luogo di origine verso territori più competitivi.

Infine, secondo i dati Rapporto Caritas 2015, l'affitto resta la scelta maggioritaria da parte degli immigrati (62,8%), seguito dall'acquisto dell'abitazione (19,1%), dalla coabitazione con parenti o altri connazionali (9,8%) e da un 8,3% dimorante presso il luogo di lavoro.

I dati, quindi, evidenziano alcuni fenomeni demografici e sociali che potranno influenzare fortemente il mercato immobiliare, che dovrà essere messo nella condizione di rispondere a fabbisogni emergenti anche con formule nuove, molte delle quali indicano proprio la strategicità dell'ampliamento del mercato di abitazioni in affitto.

"Quale casa e per chi", queste le domande a cui dare risposte con la consapevolezza che occorre un riorientamento della progettualità dei prodotti edilizi ma anche delle norme che regolano il mercato e delle modalità di finanziamento e investimento, così da poter avviare un circuito virtuoso dei processi edilizi.

Inoltre, in futuro le aree urbane tenderanno a consolidare il ruolo di driver dello sviluppo, ma riusciranno a realizzare il loro potenziale di crescita solo se realizzeranno una migliore e diffusa qualità della vita, intesa anche come rigenerazione del territorio, dell'edificato, accessibilità ai luoghi e alla casa, integrazione sociale.

In questo contesto, proprio l'accessibilità economica alla casa è un elemento che sta acquisendo sempre più importanza come indicatore della capacità delle città di attrarre popolazione e assorbire la futura crescita. Non solo, l'accessibilità del prezzo delle abitazioni è una condizione indispensabile per mantenere vive ed abitate molte zone delle città, evitando fenomeni di spopolamento o di polarizzazione ricchi-poveri.

Il mercato residenziale, in quest'ottica, può svolgere un ruolo determinante nelle dinamiche di sviluppo e di contrasto alla povertà e alle disuguaglianza.

# Box - Proprietà e affitto in un confronto europeo

Con riguardo a **dove vive la popolazione** (ultimi dati Eurostat disponibili), nel 2016 sette persone su dieci della popolazione dell'UE-28 (69,2 %) disponevano nell'UE-28 di un'abitazione di **proprietà**, mentre il 19,9 % viveva in abitazioni in affitto **locate a canone di mer-**

Distribuzione della popolazione per titolo di godimento dell'abitazione - 2016 % della popolazione 100% 10,8 10,5 16.0 18.6 80% 16,8 40% 20% 31.0 26.5 26.2 15.9 Italia Regno Unito Media UE 28 Area Euro Germania Spagna Francia Proprietario con mutuo o prestito Proprietario senza mutuo o prestito Inquilino affitto a prezzo di mercato ■ Inquilino affitto a prezzo ridotto o gratuito

cato e il 10,8 % in abitazioni in affitto locate a canone agevolato o gratuito.

Il confronto con alcuni paesi europei conferma l'elevata percentuale di popolazione che in Italia vive in case di proprietà (72,2%). Diversamente, la popolazione che vive in affitto a prezzo di mercato è pari In Italia al 16.8%. contro. ad esempio, il 39,8% della Germania. mentre la quota della popolazione

Fonte: Eurostat

che vive in abitazioni in affitto locate a canone agevolato o che occupa un'abitazione a titolo gratuito è pari all'11%.

La differenza tra i diversi sistemi abitativi nazionali si amplia se si guarda all'**offerta di abitazioni sociali**. L'ultimo Rapporto di Housing Europe (*European Federation of Public, Cooperative & Social Housing*) evidenzia che in Italia solo il 3,7% delle famiglie vive in abitazioni di edilizia sociale, una quota nettamente inferiore a quella di molti Paesi europei (30% in Olanda, 17,6% nel Regno Unito, 16,8% in Francia).

Tasso di sovraccarico\* del costo dell'alloggio per titolo di godimento - 2015
% della popolazione

	Popolazione	Proprietario con mutuo o prestito	senza m utuo o	Inquilino affitto a prezzo di m ercato	Inquilino affitto a prezzo ridotto o gratuito
Germania	15,6	10,7	9,2	22,8	16,1
Spagna	10,3	8,7	2,7	43,3	9,9
Francia	5,7	1,9	1,7	14,9	9,7
Italia	8,6	4,8	2,8	32,7	9,9
Olanda	14,9	11,3	2,2	25	13
Regno Unito	12,5	5	3,9	37,3	15,4
Area Euro	11,2	7,2	5,6	25,5	11,4
Media UE 28	11,3	6,7	6,8	27	12,4

\*spesa maggiore del 40% del reddito equivalente disponibile

Fonte Eurostat

Dal confronto europeo emerge, inoltre, che per per il 32,7% degli inquilini a prezzi di mercato, la spesa per l'affitto supera il 40% del reddito mensile (il livello considerato "oneroso" è quello oltre il 30% del reddito).

Sostenere il carico della spesa per l'affitto è dunque più difficile in Italia rispetto ad altri paesi europei come Francia, Germania e Olanda.