



# **La questione abitativa e il mercato casa in Italia 2006 *Secondo rapporto annuale* *ANCAB-CRESME***

**Sintesi della ricerca**

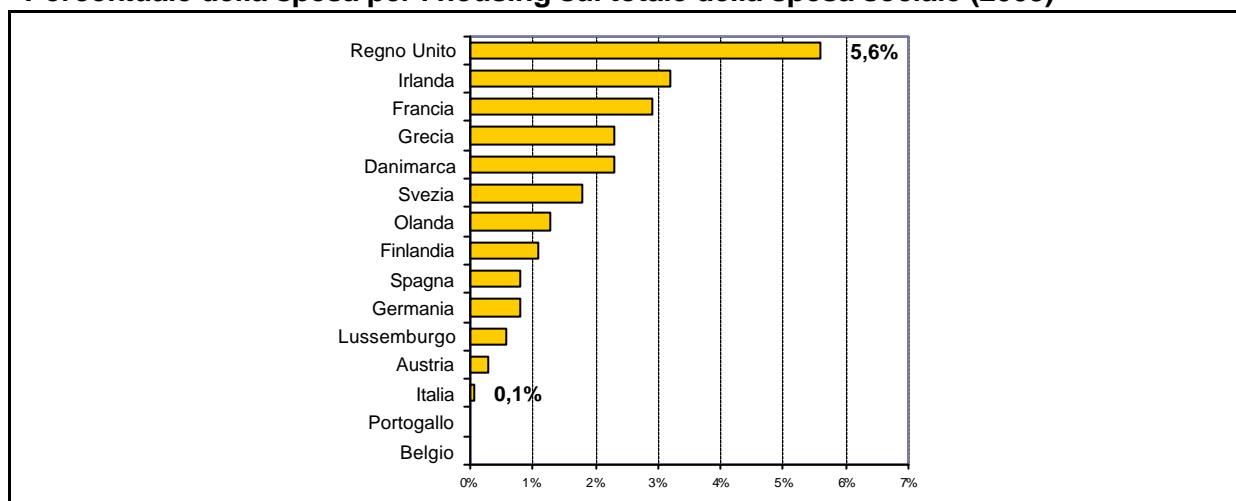
*Novembre 2006*

## 1. ULTIMI IN EUROPA

L'analisi della questione abitativa e del mercato della casa in Italia descritto nel secondo rapporto annuale ANCAB-CRESME evidenzia la necessità per il nostro paese di una ridefinizione dei modelli di intervento di housing sociale.

In primo luogo perché l'Italia destina alle politiche di sostegno alla domanda sociale solo l'1% della spesa sociale complessiva, una quota tra le più basse in Europa. Il primato è del Regno Unito, dove la spesa per l'housing rappresenta il 5,6% della spesa sociale, seguono a distanza Irlanda (3,2%) e Francia (2,9%).

**Tavola 1**  
**Percentuale della spesa per l'housing sul totale della spesa sociale (2003)**



Fonte: elaborazioni CRESME su dati EUROSTAT

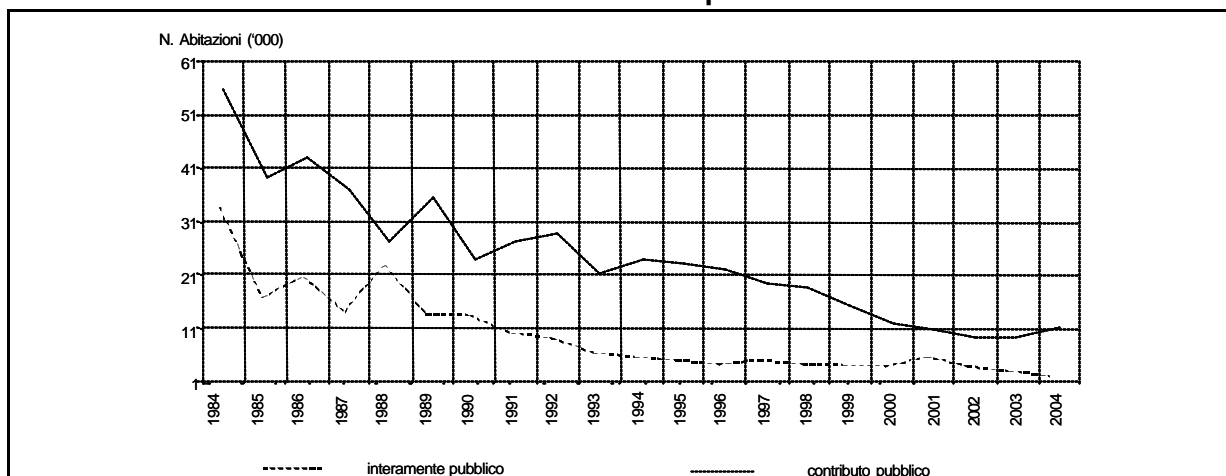
Nel corso dell'ultimo ventennio in Italia il ruolo del settore pubblico ha registrato un deciso ridimensionamento. Nel 1984 la spesa pubblica finanziava la realizzazione di 34.000 abitazioni in edilizia sovvenzionata, nel 2004 le abitazioni ultimate in tutta Italia sono state solo 1.900.

Nel 1984 si realizzavano 56.000 abitazioni in regime di edilizia agevolata o convenzionata, nel 2004 solo 11.000.

Alla fine degli anni '80 la questione casa, in Italia, passa in secondo piano nelle agende politiche nazionali e locali, inserita com'è in uno scenario caratterizzato dal forte calo della pressione della domanda residenziale sulle aree urbane, dal numero delle nuove famiglie che ogni anno si formano rispetto agli anni '60 e '70 e soprattutto dalla difficile gestione del patrimonio di edilizia economico popolare. Queste dinamiche che si traducono nella riduzione della pressione della domanda abitativa primaria portano alla scelta di una via di soluzione 'debole' per la questione abitativa.

## Tavola 2

## Abitazioni costruite con sovvenzioni e contributi pubblici



Fonte: CRESME/SI

La politica di sostegno alla domanda debole che viene privilegiata è quella dei buoni casa: un aiuto alle famiglie che non ce la fanno. Nel complesso la spesa sociale per la casa scende ai più bassi livelli europei.

## 2. IL BOOM DELLE NUOVE FAMIGLIE 2001-2006: OLTRE GLI ANNI '70

La ripresa della crescita delle famiglie negli anni '90, e soprattutto nella prima metà degli anni '2000, dovuta a fattori strutturali quali il raggiungimento dell'età del distacco dalla famiglia di origine da parte dei nati nel baby boom degli anni '60, ed a fattori contingenti quali il massiccio afflusso di popolazione straniera, ha determinato un forte squilibrio del mercato, con una forte pressione della domanda sull'offerta. E, soprattutto la forte crescita della domanda primaria.

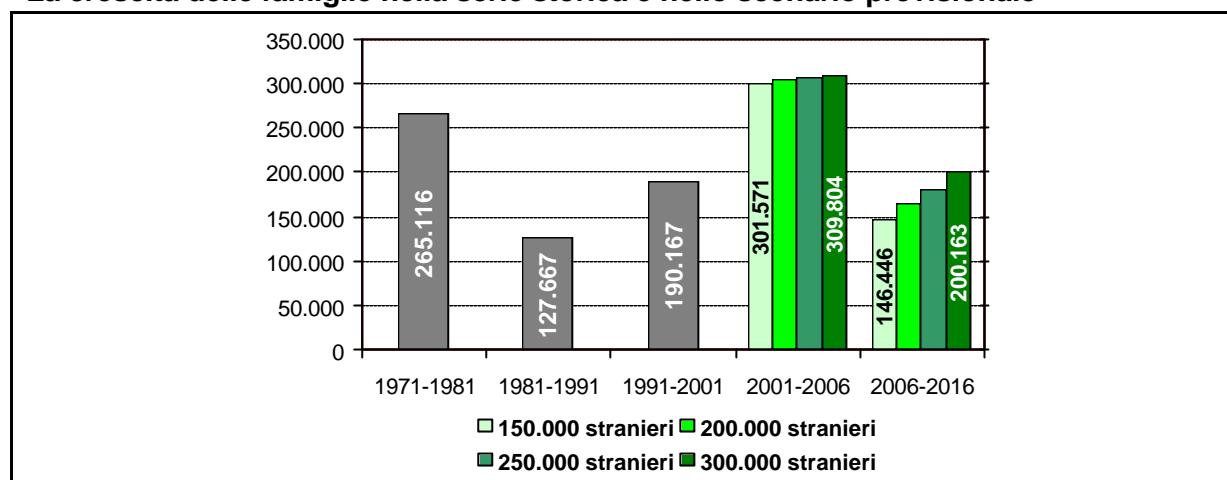
In questa fase storica esplose, come negli anni '60, e in parte negli anni '80, la domanda primaria di abitazioni e il settore pubblico non è in grado di intervenire efficacemente, contenendo gli effetti negativi prodotti dalla forte accelerazione delle dinamiche del mercato abitativo.

Tra 2001 e 2006 le nuove famiglie superano le 300.000 unità, contro le 190.000 del decennio 1991-2001 e le 128.000 degli anni '80.

La ricerca di ANCAB-CRESME mostra, per il futuro un ridimensionamento delle dinamiche di crescita della domanda primaria, con una forchetta che dipenderà essenzialmente dalla consistenza dei flussi migratori con l'estero.

## Tavola 4

## La crescita delle famiglie nella serie storica e nello scenario previsionale



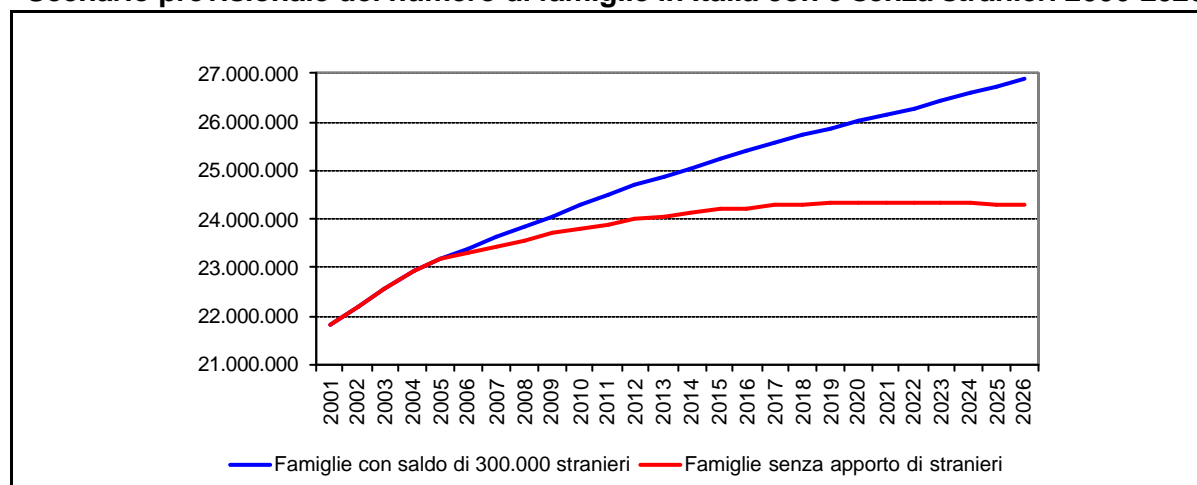
Fonte: stime CRESME su dati ISTAT

### 3. IL CAMBIAMENTO DI SCENARIO: LA DOMANDA PRIMARIA SI RIDIMENSIONA MA CRESCE QUELLA DEGLI STRANIERI

Nella tavola 5 si nota la differenza sulla formazione delle nuove famiglie in Italia dal 2006 a 2026 e il saldo migratorio massimo previsto dalla ricerca: senza flussi migratori la domanda primaria tenderebbe a stabilizzarsi, mentre la componente del saldo migratorio con l'estero disegna un altro scenario demografico: uno scenario più attivo.

#### Tavola 5

#### Scenario previsionale del numero di famiglie in Italia con e senza stranieri 2006-2026



Fonte: stime CRESME su dati ISTAT

In sintesi senza nuovi ingressi la media annua delle nuove famiglie nel decennio 2006-2016 che esprimono domanda abitativa primaria sarebbe di 93.000 unità senza immigrazione, di 146.000 con un saldo migratorio positivo di 150.000 stranieri, di 200.000 unità con un saldo migratorio positivo di 300.000 stranieri.

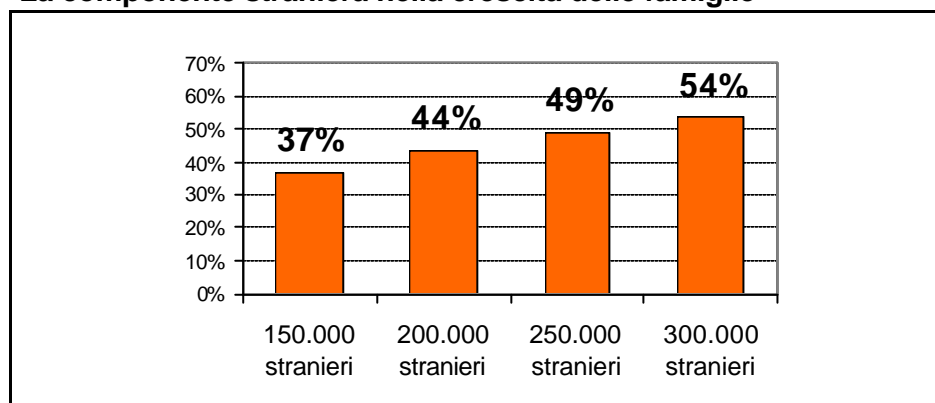
**Tavola 6**  
**Variazione media annua del numero di famiglie**  
**secondo diverse ipotesi sui flussi migratori**

	2006 -2016
Senza nuovi ingressi	92.730
150 mila stranieri	146.446
200 mila stranieri	164.351
250 mila stranieri	182.256
300 mila stranieri	200.163

Fonte: stime CRESME su dati ISTAT

In altri termini, il contributo degli stranieri alla crescita delle famiglie che esprimono domanda abitativa, a seconda delle diverse ipotesi sui flussi migratori, varierà dal 37% al 54% della domanda.

**Tavola 7**  
**La componente straniera nella crescita delle famiglie**



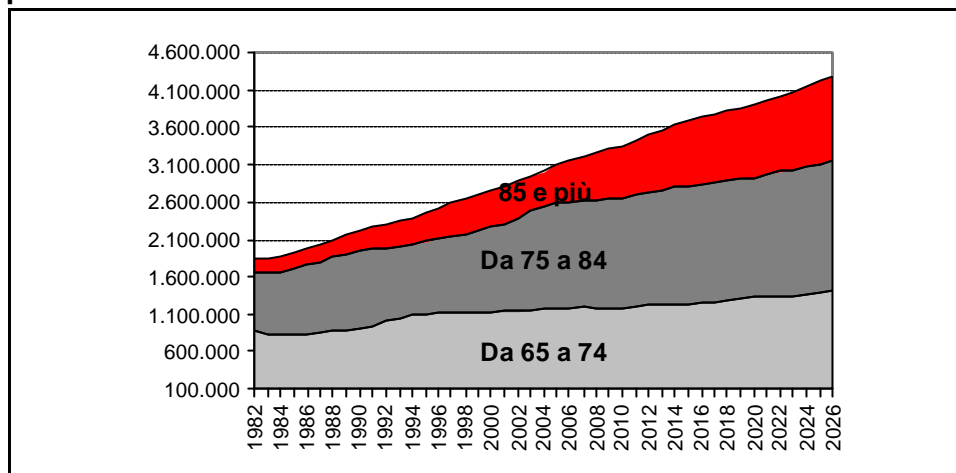
Fonte: stime CRESME su dati ISTAT

La domanda primaria, quindi, sia pur superando la fase di eccezionale crescita degli ultimi anni, continuerà ad esercitare una forte pressione sul mercato e la necessità di una efficace politica abitativa è resa ancor più evidente dal fatto che una consistente quota della domanda sarà espressa da soggetti economicamente svantaggiati.

#### **4. LA CASA E GLI ANZIANI**

Il secondo fenomeno destinato ad assumere grande evidenza nello scenario abitativo italiano è costituito dal forte incremento della popolazione anziana, per effetto dell'accelerazione del processo di invecchiamento strutturale della popolazione.

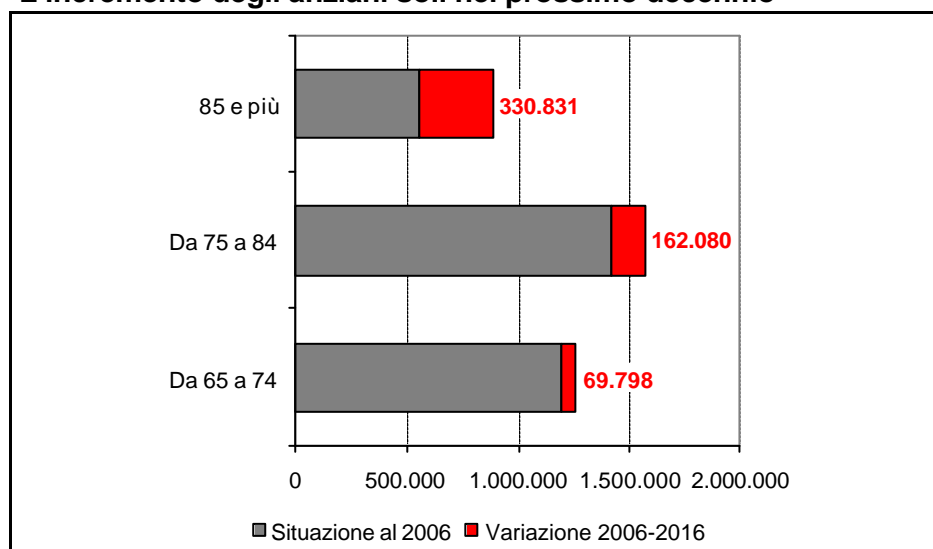
**Tavola 8**  
**Numero di anziani soli nella serie storica e nello scenario previsionale**



Fonte: stime CRESME su dati ISTAT

Tra il 2006 ed il 2016 il numero di famiglie con membro di riferimento di età superiore a 64 anni passerà dagli attuali 8 milioni a oltre 9 milioni, mentre quelle con membro di riferimento di età superiore a 84 anni, dalle attuali 900 mila passerà a poco meno di 1,5 milioni.

**Tavola 9**  
**L'incremento degli anziani soli nel prossimo decennio**



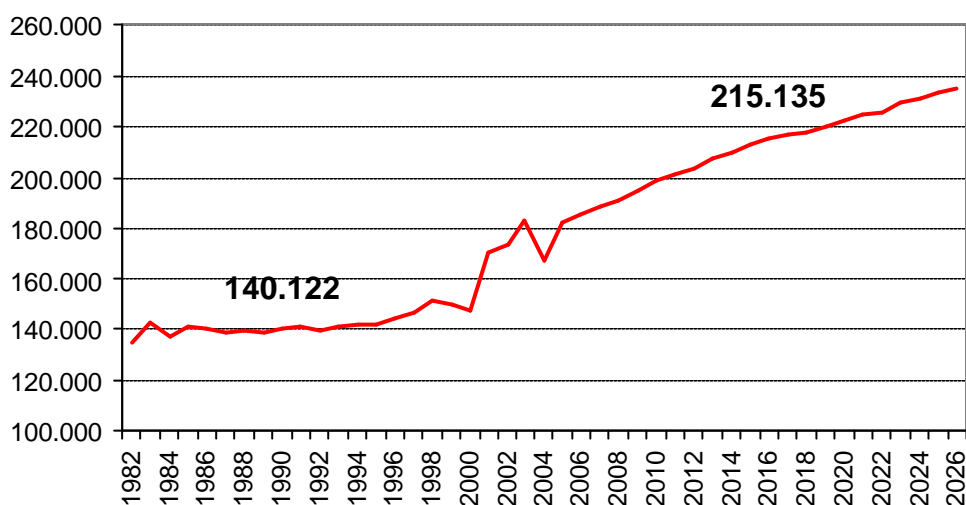
Fonte: stime CRESME su dati ISTAT

In questo scenario si imporrà con forza sempre maggiore un nuovo segmento di domanda, caratterizzato da particolari esigenze funzionali e tipologiche (accessibilità, articolazione e funzionalità degli spazi e dei servizi tecnologici, ecc.) ma anche da una grande varietà di

esigenze specifiche in relazione alle condizioni di salute, al livello culturale ed allo stato patrimoniale e reddituale dei soggetti interessati

Con riferimento alla fascia più esposta e bisognosa di aiuto, quella degli anziani soli non in coabitazione, tra il 2006 ed il 2016 si stima un incremento del 18%, 560 mila unità, 330 mila delle quali con età superiore agli 84 anni.

**Tavola 10. Abitazioni liberate per la morte di anziani soli**



Gli aspetti di rilievo sul fronte del mercato abitativo sono almeno tre:

- il consolidamento di un segmento di domanda caratterizzato da specifiche esigenze tipologiche e da un alto contenuto di servizio
- la reimmissione sul mercato di una crescente quota di abitazioni
- la redistribuzione di risorse economiche tra i discendenti, parte delle quali saranno reimmesse sul mercato immobiliare

## **5. LE DOMANDE ABITATIVE E IL CICLO IMMOBILIARE: “filtering up e filtering down”**

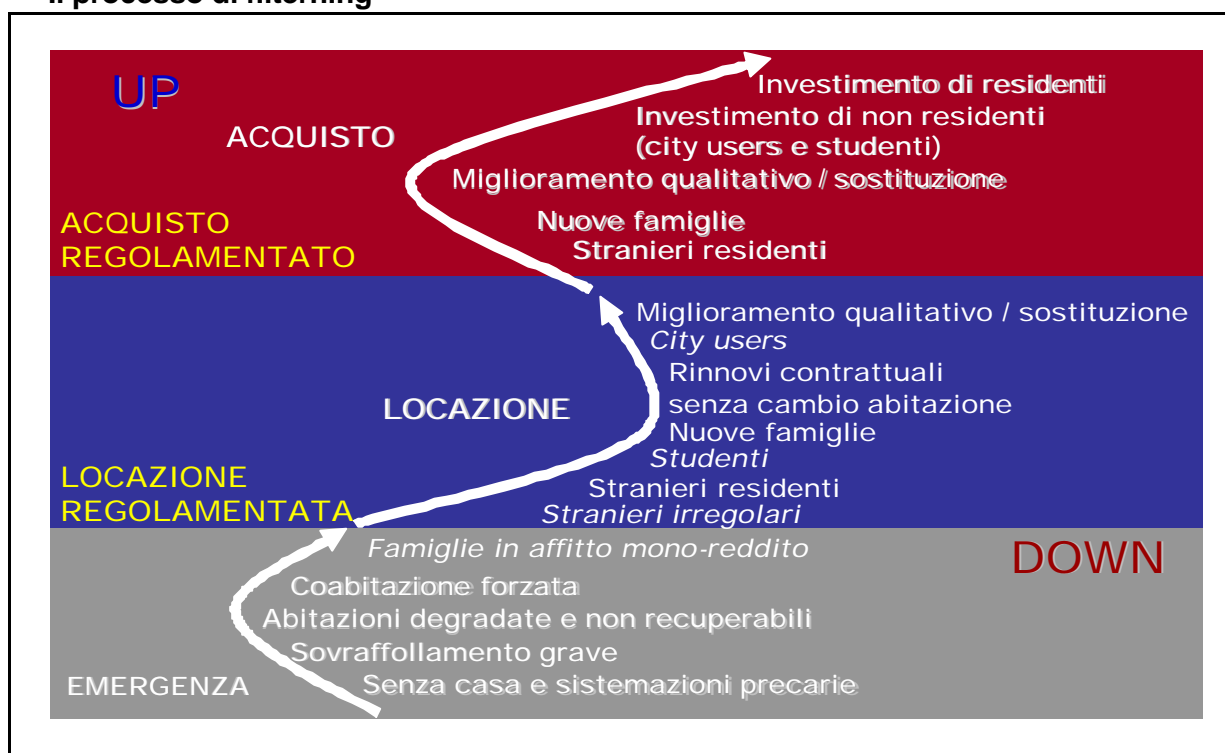
L'analisi complessa della domanda abitativa evidenziata con la ricerca mostra un significativo processo di filtering up e di filtering down che ha caratterizzato il mercato italiano dalla seconda metà degli anni '80 alla prima metà degli anni 2000:

- una fase ascendente fatto di una domanda di qualità espressa da famiglie in proprietà che ha lasciato il patrimonio di minore qualità a una domanda primaria montante fatta di nuove famiglie italiane e da nuove famiglie di immigrati, per andare verso abitazioni in proprietà di migliore qualità;
- la domanda primaria è stata ulteriormente arricchita dalla pressione che la domanda di investimento, la domanda delle attività legate ai servizi di produzione che hanno

eroso patrimonio residenziale e dalla domanda dei temporanei (studenti, city users, turisti);

- si è avviata così una fase espansiva del ciclo immobiliare, sostenuta dai bassi tassi di interesse, fatta di incremento vertiginoso delle compravendite e di crescita dei prezzi;
- nella spirale ascensionale sono entrati quei segmenti di domanda che erano in grado di comprare abitazioni, mentre si è avviato un processo di filtering down sul mercato per le fasce di domanda che non erano e non sono in grado di sostenere il rilancio economico del mercato: è così cresciuta la quota di famiglie in emergenza abitativa e soprattutto in difficoltà abitativa. Una delle componenti più deboli appare la quota di famiglie in affitto monoreddito.

**Tavola 11**  
**Il processo di filtering**



L'analisi evidenzia con chiarezza la necessità di due linee di politica abitative che richiedono:

- una risposta alla domanda di emergenza (senza casa, condizioni abitative precarie, sovraffollamento grave);
- una risposta alla domanda intermedia in difficoltà (fatta di nuove famiglie e famiglie in affitto, in particolare monoreddito normali) che non può accedere a prezzi di mercato raggiunti dal ciclo immobiliare.

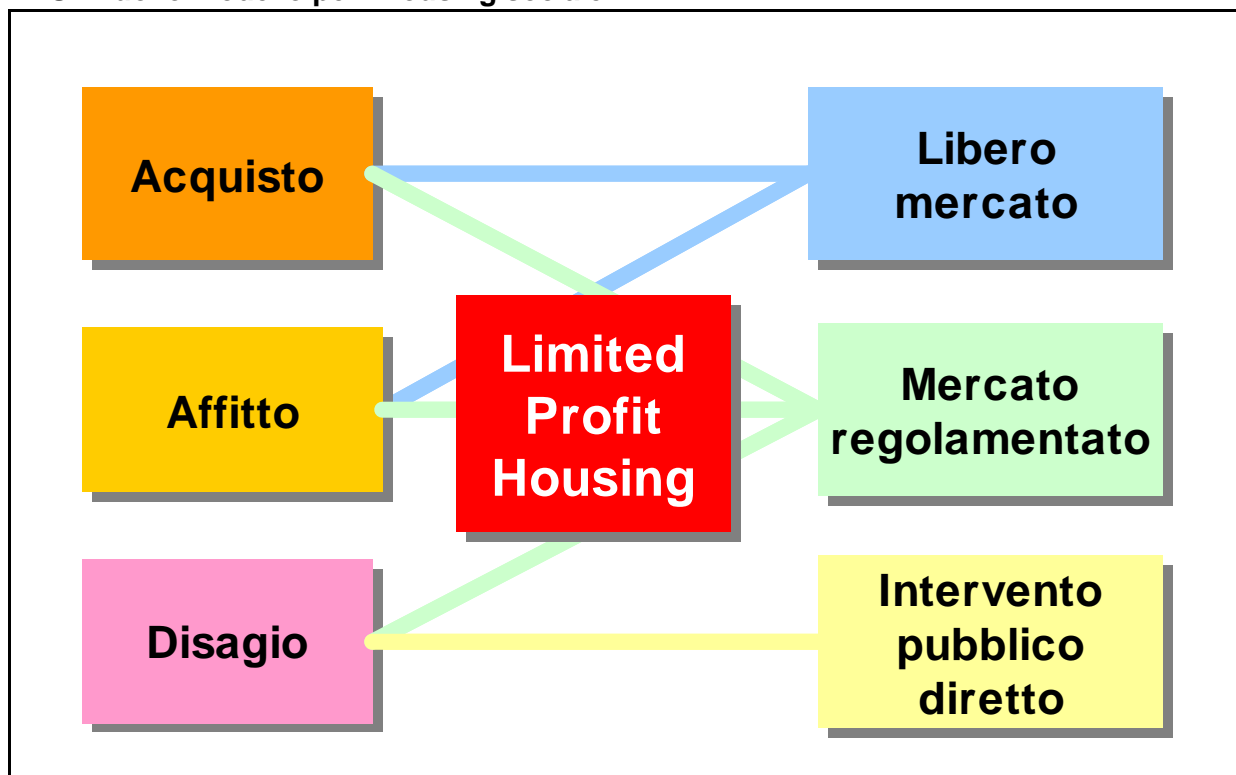
Il modello di offerta può venire da:



- una nuova politica abitativa da parte dei soggetti pubblici, in grado di integrare le azioni di sostegno alle famiglie in emergenza, con nuovi modelli di edilizia sovvenzionata che vedano come protagonisti i soggetti del no-profit housing
- una nuova politica di offerta regolamentata per i nuovi e vecchi segmenti della domanda in difficoltà, in condizioni migliori della domanda di emergenza ma non in grado di accedere al libero mercato. In questo caso si tratterebbe di fissare le linee per nuove politiche abitative basate sul concetto di limited profit housing.

Sostenere la crescita di soggetti con moderate aspettative di profitto, attraverso interventi volti a contenere i costi di produzione e di acquisizione delle aree, basterebbe ad ampliare un'area di mercato in grado di intercettare i segmenti più deboli della domanda di acquisto e di affitto ma anche alcune fasce della domanda sociale.

**Tavola 12**  
**Un nuovo modello per l'housing sociale**



Fonte: CRESME