



LA QUESTIONE ABITATIVA E IL PIANO DI RILANCIO DELLE CITTA' PER LE PROSSIME
GENERAZIONI

Una irrefrenabile voglia di socialità: la casa come asset class

METEO IMMOBILIARE

Rapporto di metà anno

Roma, luglio 2021

INDICE

1.	Il mercato residenziale regge alla pandemia e un nuovo ciclo è in arrivo	Pag.	1
	1.1. Quella irresistibile voglia di socialità e convivialità	“	4
	1.2. Una casa nuova di zecca, se la vogliamo sostenibile	“	6
2.	Rilanciare la rottamazione e l'affitto compatibile	“	9
	2.1. Nuovi meccanismi per rispondere al disagio abitativo e accrescere la mobilità dei lavoratori	“	11
	2.2. Rigenerare le città con nuova produzione residenziale Zero emissioni e Zero consumo di suolo	“	13
	2.3. Un'ipotesi concreta: sperimentare la rottamazione con nuovi <i>Eco Quartieri sostenibili</i>	“	17
3.	Allargare e migliorare il comparto in locazione	“	18
	3.1. L'impatto della pandemia sugli sfratti e sul comparto degli affitti residenziali	“	20

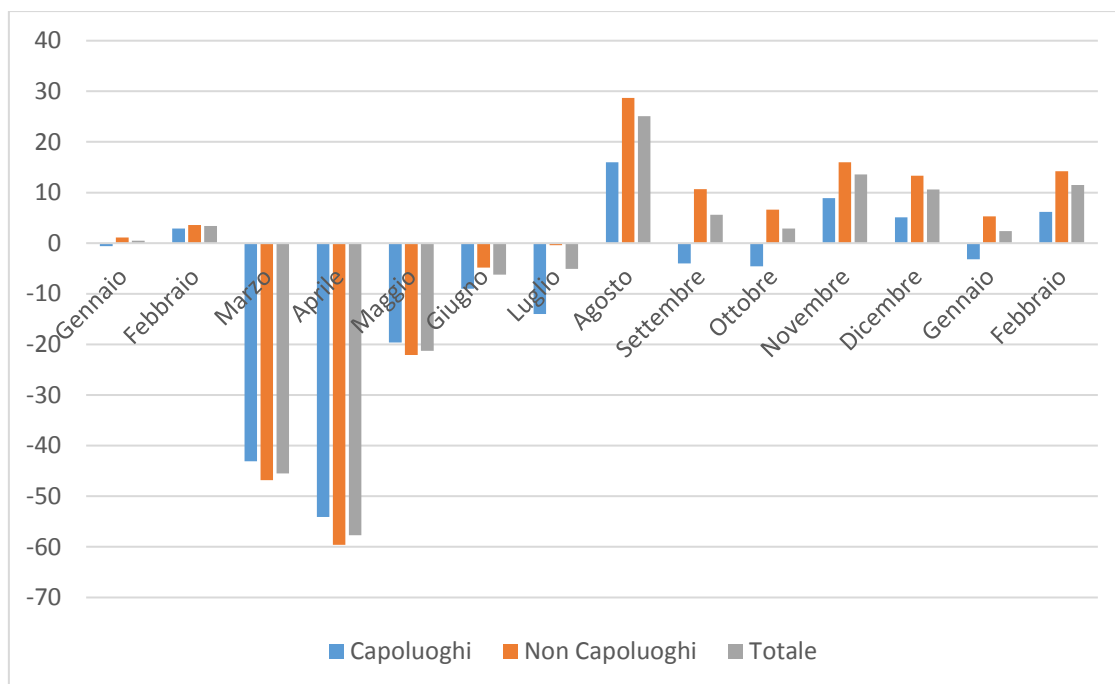
1. IL MERCATO RESIDENZIALE REGGE ALLA PANDEMIA E UN NUOVO CICLO È IN ARRIVO



Il mercato immobiliare, almeno nella sua componente residenziale, sembra aver ripreso la corsa dopo i mesi bui del *lockdown*. Infatti, a partire da agosto 2020 il numero di transazioni nel settore abitativo è risultato costantemente superiore a quello dell'anno precedente e pertanto il bilancio complessivo per l'anno della pandemia vede il volume delle compravendite ridotto del 7,7%, un risultato negativo ma molto al di sotto delle pessimistiche previsioni registrate all'avvio di Covid-19. Nonostante i due mesi di blocco, il **2020 si chiude con 558mila abitazioni compravendute rispetto alle 604mila del 2019** (fig. 1).

Persino i **prezzi medi di riferimento vedono un leggero miglioramento** a fine anno con un +1,6% un valore superiore all'andamento piatto degli ultimi cinque anni in cui, sempre nella media i valori sono rimasti invariati. Una situazione ben differente dagli altri grandi paesi dove il real estate ha segnato rialzi congiunturali e di medio periodo ben superiori. I prezzi degli immobili residenziali sono cresciuti nell'ultimo quinquennio del 43,5% in Germania, del 19,5% in Francia e del 27% in Spagna, a fronte di uno striminzito 0,1% dell'Italia (fig. 2).

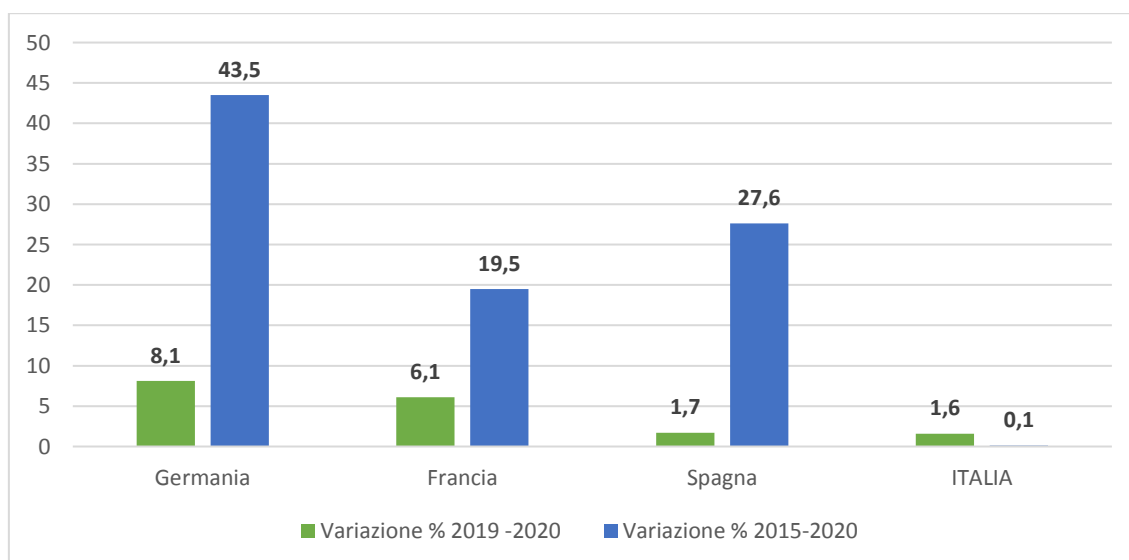
Fig. 1 - Variazioni tendenziali mensili delle transazioni residenziali 2020 e primi 3 mesi 2021 (val. %)



La variazione di marzo 2021 su marzo 2020 non è significativa operando il lock down

Fonte: elaborazione Rur su dati Omi (giugno 2021)

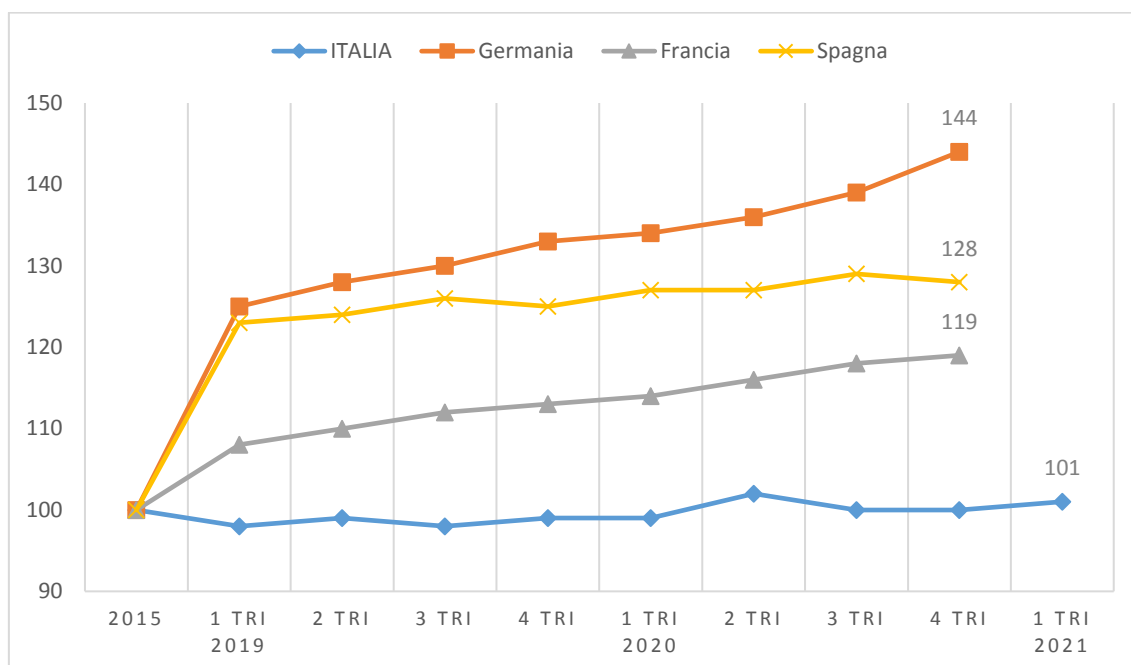
Fig. 2 – Variazione dei prezzi medi di vendita delle abitazioni nell'ultimo anno e nell'ultimo quinquennio (val. %)



Fonte: elaborazione Rur su dati Eurostat 2021

Un'analisi ancora più di dettaglio indica con chiarezza le differenze strutturali fra l'Italia e i maggiori paesi dell'UE. Nel nostro paese proprio il 2° trimestre del 2020, quello del lockdown ha segnato un lieve rialzo dei prezzi in una perdurante stagnazione quinquennale, dovuta probabilmente a una minore incidenza delle transazioni di livello medio basso, prevalenti nel mercato ordinario di questi anni. Francia e Germania seguono, seppur con valori diversi un andamento linearmente crescente che non sembra rallentare nonostante le mutate condizioni reddituali provocate dalla pandemia: Crisi economica e disoccupazione, invece, hanno avuto maggior impatto sul mercato italiano e soprattutto spagnolo dove la crescita dei prezzi aveva già rallentato la corsa a partire al 2019 (fig. 3).

Fig. 3 – Andamento trimestrale dei prezzi medi di riferimento per immobili residenziali (N.I. 2015 =100)



Fonte: elaborazione Rur su dati Eurostat e Istat 2021

A determinare questi inaspettati risultati positivi per il residenziale hanno contribuito le buone performance delle **piccole e medie città**, specie quelle del Centro Italia, che, soprattutto negli ultimi mesi dell'anno trascorso, hanno segnato risultati molto positivi nell'acquisto di case.

Non è detto però che il rimbalzo che si è registrato negli ultimi mesi porti con sé un "ritorno al passato" in assenza di una spinta all'innovazione per chi opera in questo importante comparto del real estate.

Oltre, alla stagnazione del Pil e del reddito disponibile delle famiglie, comunque, una delle ragioni del rilevante differenziale esistente con gli altri paesi europei è il **mancato rinnovo dell'offerta edilizia** che restringe a una quota molto limitata, gli immobili di buona qualità sul

mercato, escludendo nei fatti la domanda medio alta dalle prospettive di miglioramento alloggiativo.

Sul **residenziale come asset class**, si vanno orientando molti investitori professionali e operatori internazionali della finanza immobiliare. Le ragioni sono molteplici, e in parte anche legate alla pandemia. Alcuni dei più tradizionali settori destinatari degli investimenti della finanza immobiliare sono, infatti, risultati particolarmente colpiti dai cambiamenti indotti da Covid-19. Il retail è stato investito dall'onda lunga dell'e-commerce e del *delivery*, le torri per uffici ridimensionate dall'impatto dello smart working e l'industria del turismo colpita "ferocemente" dalla barriera alla mobilità internazionale.

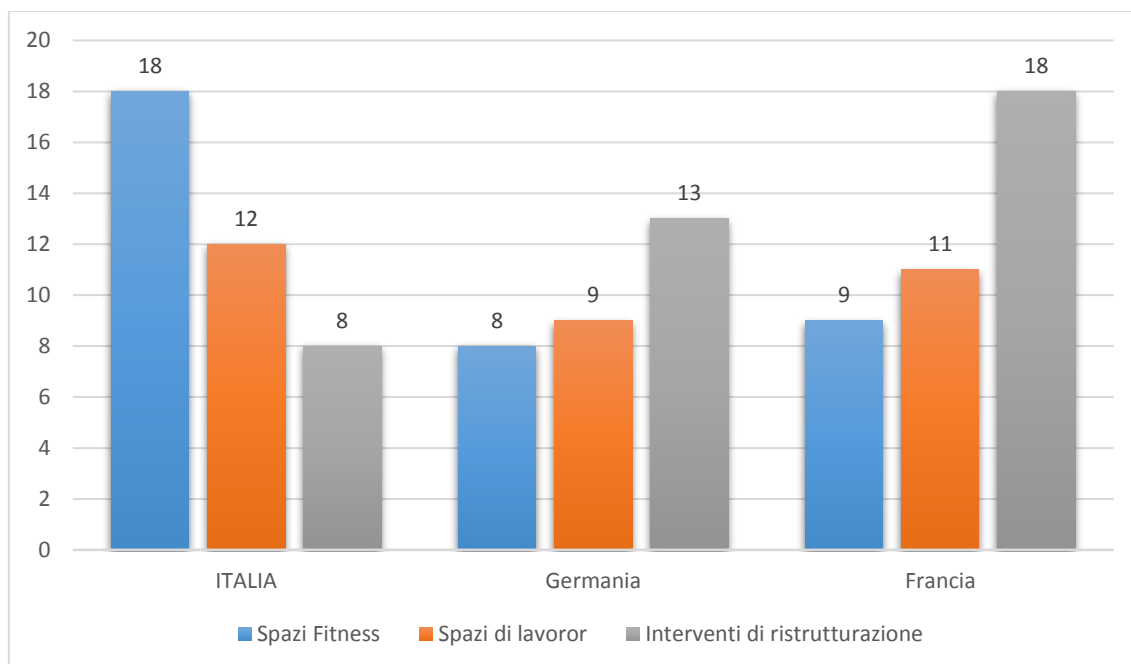
Ma perché si possa effettivamente ottimizzare la leva finanziaria per nuovi importanti interventi nel residenziale è necessario, soprattutto nel nostro Paese, modificare profondamente il modello di business, integrando la logica della **valorizzazione patrimoniale**, su cui si fonda tutta l'economia della casa in proprietà, con quella basata sui **ritorni dall'investimento costituiti dai canoni d'affitto** e sul valore aggiunto prodotto dai **servizi complementari a quello abitativo**.

1.1. Quella irresistibile voglia di socialità e convivialità

Puntare sulla casa per riprendere di tono e rilanciare il paese potrebbe risultare vincente anche per le numerose variazioni comportamentali messe in atto dalle famiglie italiane a seguito della pandemia. Rielaborando i dati dell'indagine McKinsey & Company sui consumatori italiani ed europei (effettuata fra il 23 e il 27 febbraio 2021), si stima che **2 milioni di famiglie** italiane (pari all'8%) negli ultimi dodici mesi, abbiano **cambiato in modo permanente o temporaneo la loro residenza e attuato una qualche forma di mobilità abitativa**, spostandosi dal proprio comune verso un'altra città, un centro minore o in un borgo, ovvero cambiando l'abitazione in cui vivere. Inoltre, sempre nell'anno della pandemia **7.450.000 famiglie italiane hanno realizzato interventi nella propria abitazione**. Si è tratto per il 18% delle famiglie di adattare spazi per la ginnastica e per il 12% attrezzare angoli per il lavoro a distanza, in misura minore interventi più radicali come è avvenuto, invece, in Francia e Germania (fig. 4).

Ancora più significativo risulta il desiderio di ritornare al più presto a sviluppare **socialità e convivialità**, un atteggiamento che accomuna tutti i più grandi paesi europei. Richiesti infatti di quale attività si desidera tornare a praticare non appena sarà possibile, il **45% degli italiani** risponde "**incontrare gli amici**", il **36% "cenare al ristorante"** (ben 17,9 milioni di italiani ultra diciottenni cui si riferisce l'indagine) e il **25% "incontrarsi con familiari"**. Seppur in posizioni diverse questi tre items risultano primi anche in Francia, in Germania, nel Regno Unito e nella media europea (tab. 1).

Fig. 4 - Interventi realizzati all'interno dell'abitazione nell'ultimo anno a causa della pandemia (val. %)



Fonte: McKinsey & Company, Consumer Survey (31 marzo 2021)

Tab. 1 – Principali attività che si desidera tornare a praticare

	Italia	Francia	Regno Unito	Germania	Europa*
Incontrare amici	45,0	43,0	43,0	53,0	47,0
Cenare al ristorante/bar	36,0	48,0	25,0	40,0	35,0
Incontrarsi in famiglia	25,0	43,0	48,0	38,0	41,0
Viaggiare in aereo	20,0	16,0	15,0	15,0	17,0
Partecipare a eventi culturali al chiuso	19,0	19,0	12,0	15,0	15,0

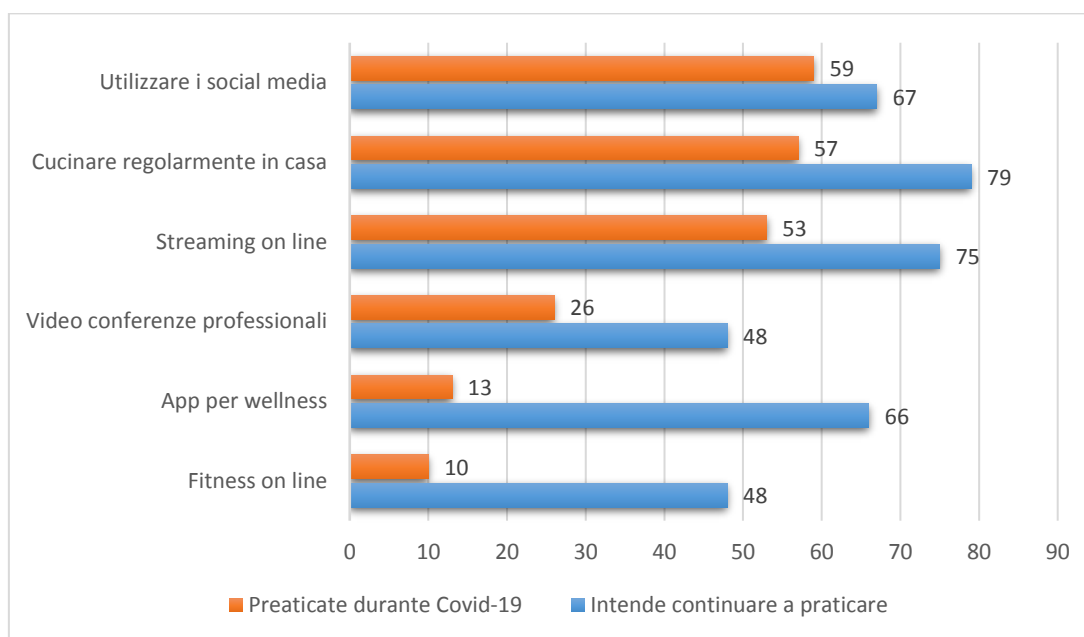
(*) valore medio di Belgio, Danimarca, Francia, Germania, Italia, Paesi Bassi, Polonia, Portogallo, Spagna, Svezia, Svizzera, Turchia, Regno Unito

Fonte: McKinsey & Company, Consumer Survey (31 marzo 2021)

La **casa diventa un vero e proprio ponte di comando** in quanto connessa in reti sempre più sofisticate che consentono di sviluppare molteplici funzioni senza muoversi verso l'esterno. Sempre l'indagine McKinsey sui consumatori italiani offre una serie di riferimenti sulle attività praticate nello spazio domestico, da cui emerge non solo il ritorno a vecchie funzioni come la cucina, ma soprattutto la possibilità di supplire alla chiusura di cinema, teatri, sale concerto attraverso lo streaming, praticato dal 53% degli italiani durante il Covid-19 ma che viene confermato come attività che si intende continuare a realizzare anche quando l'emergenza sarà

finita Questa diffusione dello streaming può spiegare, in parte, l'incidenza relativamente limitata fra italiani ed europei a del desiderio di tornare a frequentare i luoghi di spettacolo e di cultura (fig. 5).

Fig. 5 - Attività praticate in Italia durante Covid-19 e che si intende continuare a praticare (val. %)



Fonte: McKinsey & Company, Consumer Survey (31 marzo 2021)

1.2. Una casa nuova di zecca, se la vogliamo sostenibile

L'interesse dei grandi investitori per la casa e i profondi cambiamenti nei comportamenti sociali venuti in superficie con il trauma della pandemia, hanno come conseguenza la necessità di **rinnovare profondamente il patrimonio edilizio** attualmente utilizzato.

Non è più pensabile di praticare il solo **rammendo di case insicure e inquinanti, bisogna passare a "cucire" abitazioni nuove e sostenibili, con consumi di suolo ed energetici pari a "zero"**.

Per tale ragione, agli incentivi esistenti volti a migliorare la qualità degli edifici, il decoro delle facciate e il risparmio energetico è necessario affiancare anche una politica per il **radicale rinnovamento del patrimonio edilizio nel segno della sostenibilità**. Difficilmente infatti si potrà raggiungere una quota significativa di edifici sostenibili, adeguati per prestazioni tecniche e per funzionalità intervenendo in modo parziale su fabbricati di vecchia concezione, soprattutto quelli costruiti negli anni del miracolo economico che affollano le nostre attuali periferie.

Un cambio di passo nel determinare le componenti del Piano Nazionale di Rilancio e Resilienza non può ignorare questa fondamentale funzione per la qualità sociale e lo sviluppo economico.

Si rendono pertanto indispensabili **profonde riforme** da inserire certamente nella prevista modernizzazione della PA, ma con una specifica attenzione alle normative che presiedono al **rinnovo urbano sostenibile**.

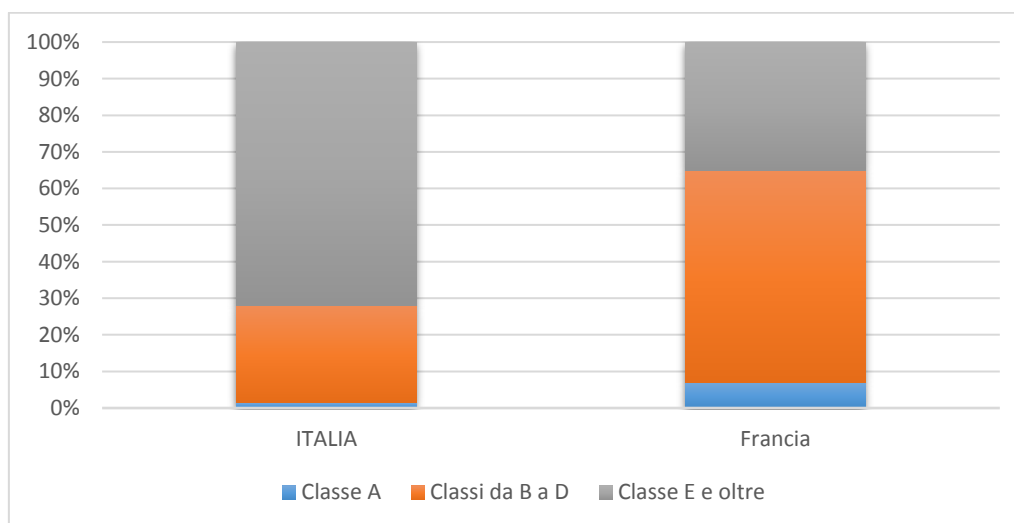
Il rinnovo di un patrimonio obsoleto soggetto a degrado e ad abbandono può avvenire impiegando **materiali** e tecnologie a basso impatto ambientale, adeguando le **tipologie edilizie** conformi a una domanda abitativa in trasformazione e prevedendo una forte **integrazione fra spazi privati, luoghi di aggregazione e servizi collettivi di quartiere**. Attuare un simile programma porterebbe indubbi vantaggi di permanente trasformazione nelle nostre città.

E' questa una indispensabile condizione per onorare il rilevante sforzo finanziario che verrà messo in campo con il PNRR, ma che trae le sue ragioni d'essere nel **lasciare alle prossime generazioni un paese con più opportunità e più sostenibilità ambientale e sociale**.

Rinnovare il parco abitativo sta dentro in modo rilevante alla **transizione energetica**, in quanto l'edilizia residenziale costituisce uno dei sistemi che produce più effetti negativi sull'ambiente. In termini di **emissioni di gas serra** causati dal riscaldamento e raffrescamento domestico l'Italia è ancora lontana non solo dai paesi benchmark, ma anche da quelli mediterranei a iniziare da Francia, Spagna e Portogallo. Produciamo infatti 807 Kg. annui di gas serra pro-capite da abitazioni, contro i 35 della Svezia, i 378 della Danimarca, i 324 della Spagna e i 203 del Portogallo. Più vicini a noi sono la Francia con 624 Kg./ab e la Germania con 850 Kg./ab ma con ben diverse condizioni climatiche (fig. 6).

A conferma della necessità di un rinnovo radicale degli edifici residenziali italiani è la bassa efficienza energetica complessiva misurata attraverso l'EPC (Energy Performance Certificate). Per gli immobili classificati di classe A (alta efficienza) le quote più elevate in Europa si registrano in Danimarca con l'8% e in Francia con il 7%, l'Italia si classifica con un valore stimato dell'1,5% al di sotto della media europea del 3%. Le stime più recenti indicano nel 72% la quota del patrimonio edilizio italiano complessivo con classe energetica E o peggiore, a fronte di un valore francese di circa il 35 % (fig. 6).

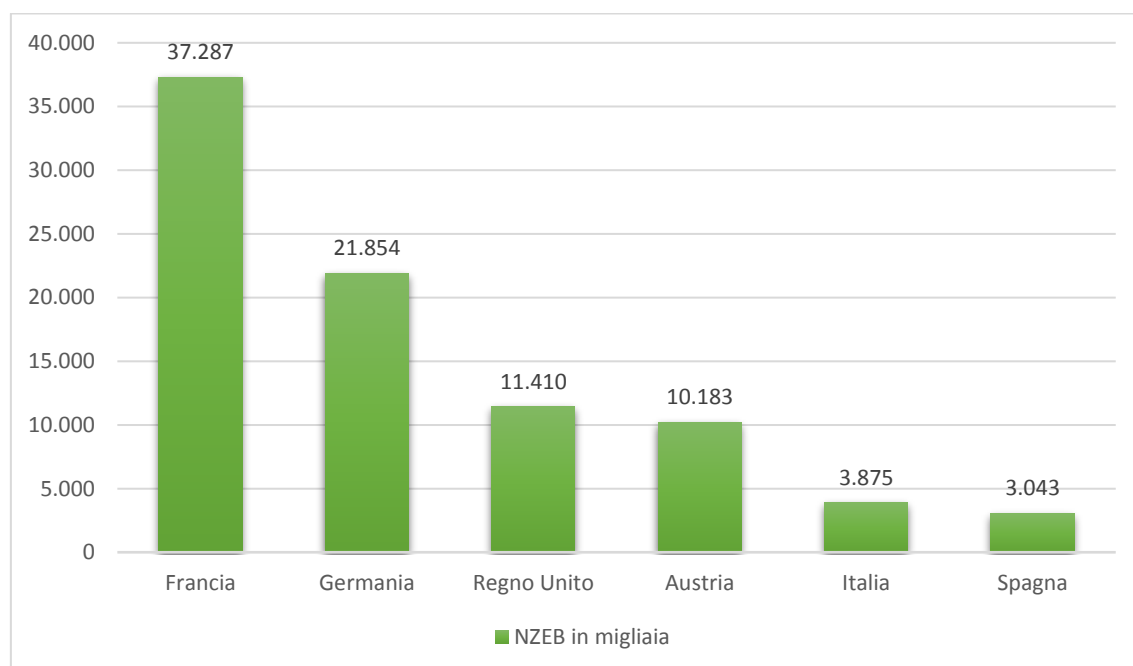
Fig. 6 – Classe energetica degli edifici in Italia e in Francia (val. %)



Fonte: EU Building Stock Observatory

A conferma della qualità dello stock edilizio italiano vi è anche la rilevante distanza fra la quantità di abitazioni NZEB (Near Zero Emission Buildings) esistente in Italia e negli altri grandi paesi europei. La Germania ne dichiara 21,9 milioni, la Francia 37,3 milioni, persino l’Austria 10,2 milioni mentre l’Italia si ferma a 3,9 e la Spagna a 3 milioni (fig. 7).

Fig. 7 – Abitazioni a bassa emissione (NZEB) (in migliaia anno 2016)



Fonte: EU Building Stock Observatory

Se, infine, consideriamo che il 51,1% delle abitazioni italiane ha più di 50 anni e che un ulteriore 17,6% è stato costruito negli anni '70, non possiamo che concludere evidenziando la necessità di **ringiovanire, migliorare e rendere sostenibile** il patrimonio abitativo con una significativa immissione di nuovi alloggi. Un'operazione resa possibile dalla grande quantità di territorio urbanizzato e suscettibile di rigenerazione integrale attraverso la progettazione del nuovo con metodi, funzioni, materiali, tecnologie eco-sostenibili. Operazione integrata che preveda anche un intervento sull'impianto urbano prevalentemente basato, specie nelle periferie cresciute rapidamente negli anni '50 e '60, sul primato dell'automobile e con una scarsa attenzione alle attrezzature collettive.

2. RILANCIARE LA ROTTAMAZIONE E L’AFFITTO COMPATIBILE



Sulla casa si intrecciano diversi fabbisogni e attese, opportunità di lavoro e d’investimento, aspetti soggettivi e valori collettivi. **Considerare il living anche sotto il profilo dell’industria immobiliare** comporta inevitabili innovazioni possibili grazie al passaggio di fase prodotto dalle nuove tecnologie e reso ancora più stringente dal trauma provocato dalla pandemia.

Il passaggio dalle costruzioni in muratura, al “piano libero” delle strutture in cemento armato o in acciaio ha comportato all’inizio del secolo scorso una vera rivoluzione della forma abitativa. Anche oggi, sotto i nostri occhi, si sta compiendo un salto tecnologico con la digitalizzazione, e le sue implicazioni residenziali dovute ai cambiamenti dei modelli di vita (*smart working, e-learning, delivery, streaming* non a caso tutte definizioni internazionali). Al tempo stesso, emergono nuovi bisogni di relazione, interni all’abitazione e nel vicinato.

Grande successo ha registrato la formula lanciata a Parigi della **Città a 15 minuti**, ovvero di un’organizzazione urbana in grado di assicurare, in un raggio ravvicinato, tutte le principali funzioni della vita quotidiana. Formula evocativa di una possibilità di vivere in modo meno frenetico, con una mobilità “dolce” gestibile con mezzi individuali non inquinanti. Prendere alla lettera lo slogan potrebbe tuttavia portare a qualche equivoco, un po’ come è successo con i consumi alimentari a “chilometro zero”. Certamente anche in questo caso un’indicazione emblematica per un modello di consumo alimentare sano e un’agricoltura pulita, un maggior rispetto dei produttori agricoli e delle aree rurali, se presa alla lettera porterebbe all’autoconsumo e alla rovina delle imprese agricole. Un’ applicazione topografica della vita in

un raggio ristretto sarebbe poco praticabile in contesti metropolitani e toglierebbe alla città il suo carattere costitutivo di organizzazione variegata e complessa.

Il futuro dell'abitare lascia intravedere linee di cambiamento, accelerate da Covid-19, cui fare più cultura collettiva e più comunicazione verso gli operatori e l'opinione pubblica, anche perché siano recepite nel PNRR. Si possono sintetizzare in (tav. 1):

Tav. 1 – Linee evolutive dell'abitare



Fonte: RUR, 2021

1. bisogna rafforzare la **ricerca progettuale sull'abitare** nella scia delle grandi esperienze del passato ma con le logiche cibernetiche dell'oggi, per capire come deve configurarsi la casa per le prossime generazioni. Promuovere **Next Generation Living**;
2. pensare a un abitare fatto di **spazi personali e spazi condivisi** a tutte le scale, di edificio, di comparto e di quartiere, a partire dalle cosiddette *amenities* connesse all'alloggio (depositi, cantine, lavanderie, meeting room, wellness e fitness, nido, e in quelle per *seniores* o *student* presidi sanitari o sale studio etc.). Egualmente vale per i servizi di quartiere. Assecondare il bisogno di **vivere in una comunità, ricca di relazioni** accrescendo la comunicazione che crea fiducia, condivisione e senso d'appartenenza;
3. usare la **digitalizzazione a tutti i livelli dall'internet delle cose** nell'alloggio alle **app di condominio o di quartiere**, ai modelli gestionali che consentano un facile accesso ai servizi dalla prenotazione al pagamento a consumo;
4. sostituire il modello prevalente di una casa generica per una domanda generica, con un **mercato residenziale segmentato sulla base dei fabbisogni** a partire da categorie sociali con particolari esigenze quali i seniores, gli studenti, i singoli ad alta mobilità, gli holiday workers etc. per i quali studiare anche forme contrattuali particolari sia nella vendita che nell'affitto;
5. l'attuale **mercato residenziale** è prevalentemente costituito da **scambi fra privati**, con intervento di intermediari, con il finanziamento degli istituti di credito, professionisti, PMI

delle costruzioni e produttori di materiali edili. Una filiera produttiva con elevato fatturato, diffusa territorialmente e prevalentemente estranea al circuito industriale e della finanza immobiliare. Se si vuole contribuire a una scossa per l'economia italiana, a questa filiera si deve affiancare anche quella degli **investitori professionali**, che accanto alla patrimonializzazione familiare possano aggiungere anche una logica di investimenti da reddito basati sul rendimento;

6. una supply chain efficiente può anche essere utile per migliorare le **condizioni economiche di accesso all'abitazione** soprattutto per le nuove generazioni e per le famiglie a reddito basso, ma anche del ceto medio che ha visto ridursi il suo tenore di vita.

Si tratta di strategie che postulano un miglioramento del parco alloggi e la sperimentazione di **interventi urbani a consumo di suolo zero ma con rinnovamento completo dell'impianto urbanistico e degli edifici**.

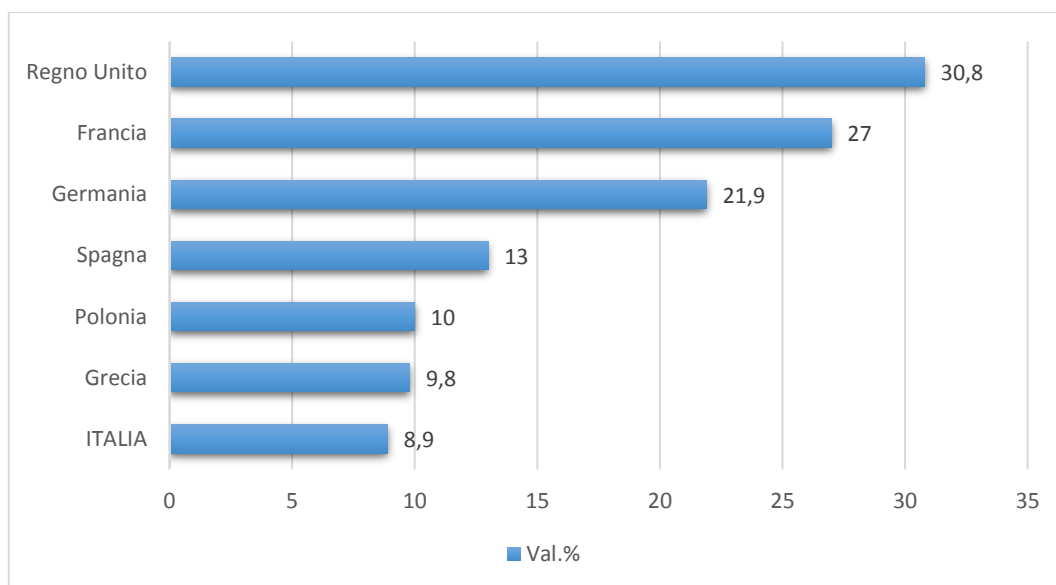
2.1. Nuovi meccanismi per rispondere al disagio abitativo e accrescere la mobilità dei lavoratori

Le politiche abitative hanno una rilevante influenza diretta sui livelli di benessere sociale, sulla dinamicità della struttura economica, sull'andamento del sistema di imprese e sull'occupazione. Gli incentivi per la riqualificazione edilizia sotto vari profili (energetico, sismico, impiantistico del decoro delle facciate etc.) rappresentano un grande meccanismo positivo per un recupero diffuso, pensato sulla taglia familiare delle proprietà immobiliari e sulle piccole dimensioni delle imprese edilizie. Attraverso l'incentivo fiscale, si riportano nell'alveo della regolarità le ristrutturazioni edilizie e si creano rilevanti opportunità di lavoro dirette e indirette (professionisti, artigiani, Pmi e produttori di materiali per le costruzioni). Col **bonus del 110%**, il meccanismo si è allargato introducendo la totale gratuità per i proprietari, una gestione del finanziamento in capo a banche e intermediari, un controllo sugli effettivi risultati in termini di miglioramento energetico dei fabbricati. **Una grande positiva operazione per migliorare quello che c'è**, congruente con il modello dell'abitare prevalente in Italia basato sulla proprietà dell'alloggio. Una logica che si riflette nei risultati già raggiunti da questo programma. Il meccanismo è riuscito a decollare bene sulle case unifamiliari per ragioni tecniche (un edificio più piccolo), ma anche per ragioni organizzative trattandosi di unico proprietario, rispetto alle complicazioni esistenti in edifici multi piano di tipo condominiali. Certo, **intervenire sull'esistente ha il limite di congelare la condizione abitativa come spontaneamente si è venuta a stratificare**. Si giustifica per dare una risposta urgente ai cambiamenti climatici che, tuttavia, lascia insoluti altre problematiche come i fenomeni sociali connessi all'abitare.

In un'economia competitiva non è secondaria la mobilità dei fattori, in particolare la **mobilità lavorativa** a tutti i livelli. Anche a causa dei bassi salari, è noto che opportunità di lavoro lontano dal proprio luogo di residenza non vengono colte in gran parte per questioni alloggiative. Con la Grecia e la Polonia **l'Italia è il paese a più bassa mobilità abitativa** fra i paesi europei: annualmente l'8,9% delle famiglie cambiano alloggio contro il 30,8% del Regno Unito, il 27% della Francia e il 21,9% della Germania (fig. 8). Inoltre, in Italia restano **molto elevati i livelli di sovrappopolamento abitativo**, in quanto le famiglie vivono in case troppo piccole, una condizione che si accompagna spesso con altre forme di disagio e insalubrità.

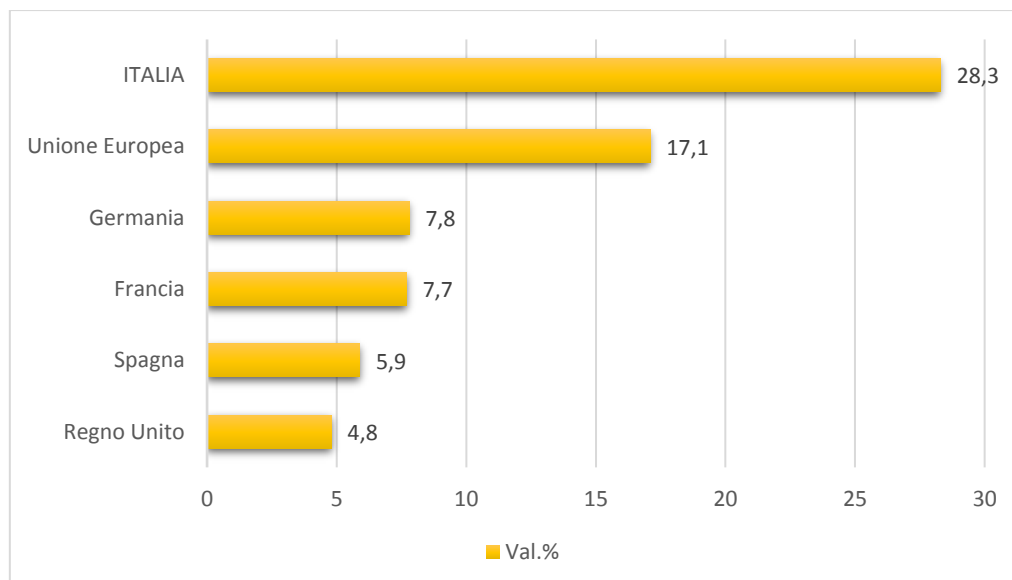
Secondo la rilevazione Eurostat riferita al 2019 ben **7.277.000 famiglie italiane vivono in condizione di sovraffollamento** pari al 28,3% contro il 7,7% della Francia, il 7,8% della Germania e il 4,8% del Regno Unito (fig. 9).

Fig. 8 - Quota di famiglie che cambiano casa annualmente (Anno 2019 - val. %)



Fonte: Eurostat, 2021

Fig. 9 – Quota di famiglie che vivono in sovraffollamento



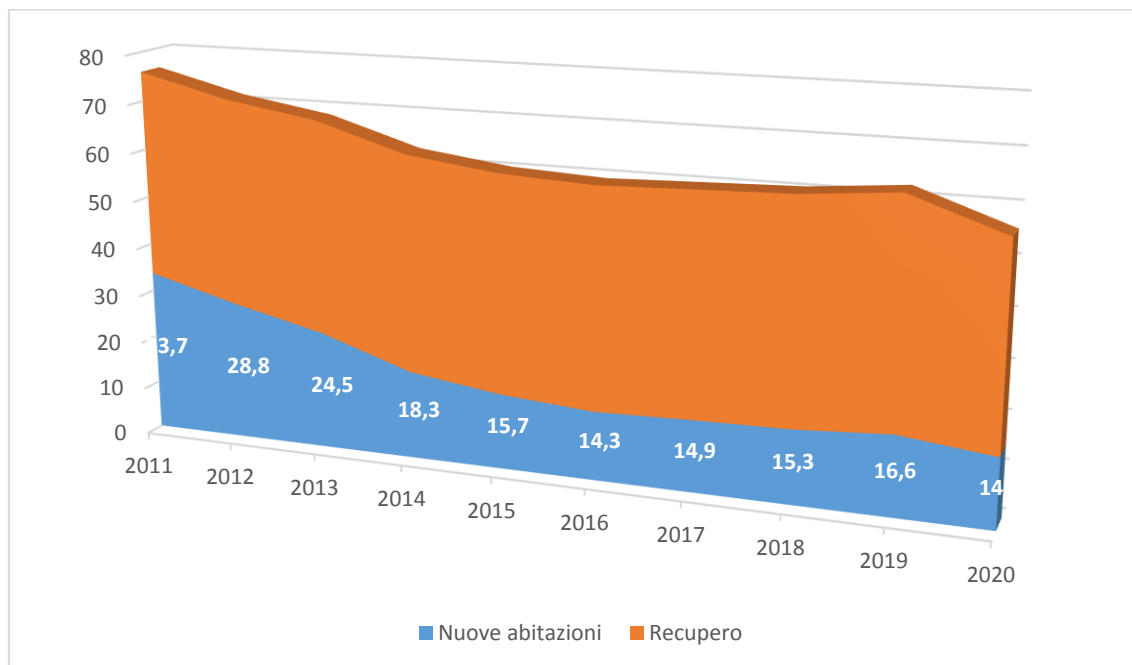
Fonte: Eurostat, 2021

2.2. Rigenerare le città con la nuova produzione residenziale a Zero Emissioni e Zero Consumo di suolo

Se si intende procedere con un intervento significativo riguardante le abitazioni non si può trascurare il fatto che in Italia, nell'ultimo decennio, si è **congelato il patrimonio esistente**, concentrando tutti gli interventi in operazioni di ristrutturazione per lo più su singole unità immobiliari. Si tratta di un'impropria generalizzazione dei principi del recupero urbano avviato negli anni '70 per la giusta salvaguardia delle aree storiche e di pregio. Tale modello non ha contribuito, nel tempo, a frenare il consumo del suolo, che ha continuato a operare con interventi *green field*, anche in presenza di larghi comprensori degradati o abbandonati all'interno del tessuto urbanizzato.

Il risultato ultimo è la progressiva riduzione degli interventi innovativi, il contestuale recupero diffuso di alloggi in quartieri ed edifici spesso inadeguati sotto il profilo tecnologico e dei caratteri distributivi. Secondo le valutazioni dell'ANCE, gli **investimenti in nuove costruzioni residenziali** sono passati (in € 2015) **da 33,7 miliardi di € del 2010 ai 16,6 del 2019 e i 14,5 del 2020**. In dieci anni (2010 -2019) la **diminuzione per le nuove costruzioni residenziali è stata del 50,7%**, rispetto a una crescita del recupero di abitazioni esistenti pari all'8,3%. Nell'anno precedente alla pandemia sui 58,5 miliardi investiti nell'edilizia residenziale il 26% ha riguardato il nuovo e il 74% il patrimonio usato (fig. 10).

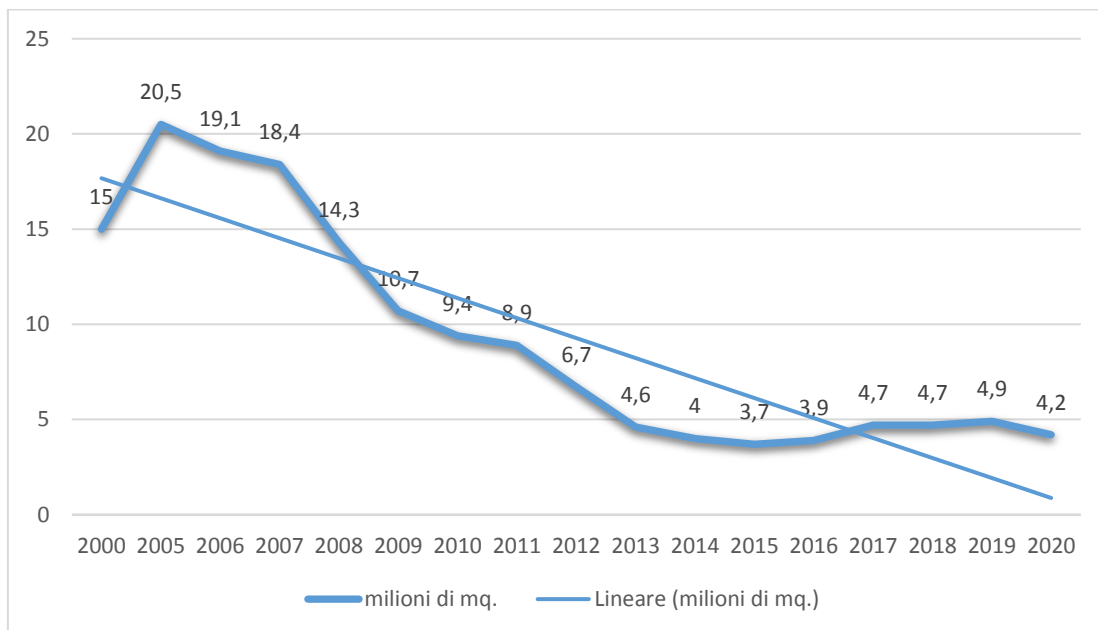
Fig. 10 - Investimenti nel comparto residenziale (in miliardi di € - valori concatenati in € 2015)



Fonte: Ance

La conferma di una caduta delle nuove costruzioni viene anche dall'andamento delle concessioni per **nuovi fabbricati residenziali passati dai 20,5 milioni di mq. di superficie utile abitabile del 2005 ai 3,7 milioni del 2015 per poi risalire ai 4,9 milioni del 2019 e 4,2 milioni di mq. del 2020** (fig. 11).

Fig. 11 – Superficie utile abitabile in nuovi fabbricati residenziali



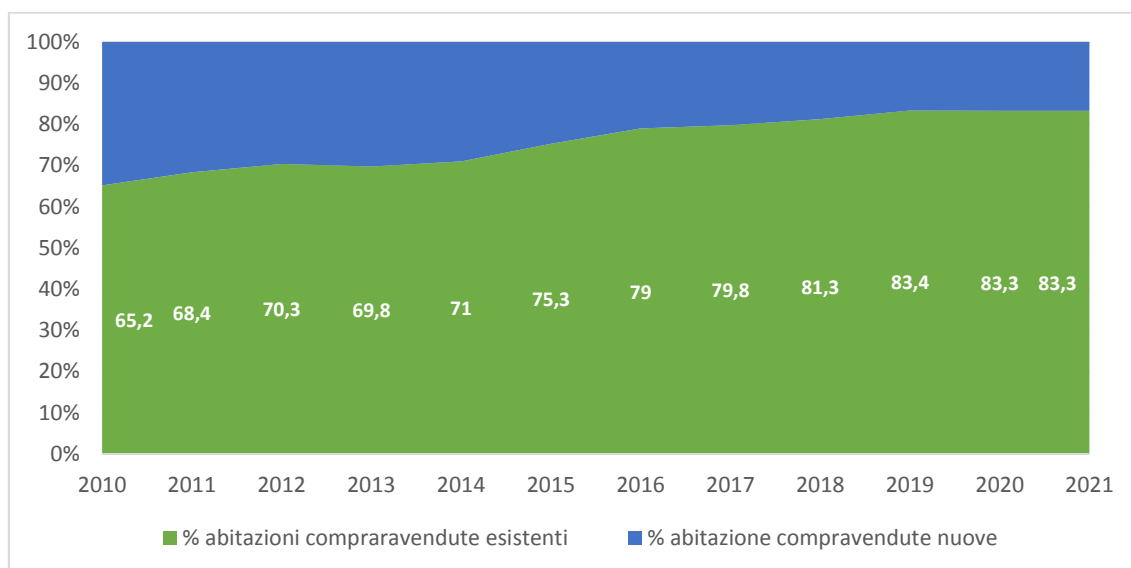
Fonte: elaborazione Rur su dati Istat

Le conseguenze sul real estate e sulla configurazione urbana, sull'industria edilizia e più in generale sull'economia italiana sono state per questo rilevanti. Nell'ultimo ventennio il mercato immobiliare residenziale è rimasto vivace negli scambi attestato attorno alle 600mila unità compravendute.

Le conseguenze sono leggibili direttamente sull'acquisto di abitazioni. In un mercato privo di offerta di abitazioni di nuova costruzione in un periodo comparabile i contratti riguardanti alloggi esistenti sono passati da un'incidenza del 68,4% sul totale (2011), all'83,3% stimato per il 2021. Questi pesi (83% usato e 17% di nuovo) influiscono direttamente sull'andamento dei prezzi che invece di essere determinati dalla qualità, dalle tecnologie incorporate e dalla funzionalità del prodotto abitativo, finiscono per essere prevalentemente determinati dalla localizzazione e dal contesto storicamente determinato.

Inoltre, le prospettive tendono a peggiorare ulteriormente, in quanto dal rapporto fra compravendite e permessi di costruzione emerge una prevedibile ulteriore peggioramento di questo *ratio* visto che i prodotti del prossimo domani, sono i cantieri attivi attualmente.

Fig. 12 – Mercato e produzione: abitazioni costruite e abitazioni compra-vendute (migliaia e val. %)



Pesi sulla base dei contratti dell'anno precedenti utilizzati dall'Istat per stimare l'IPAB

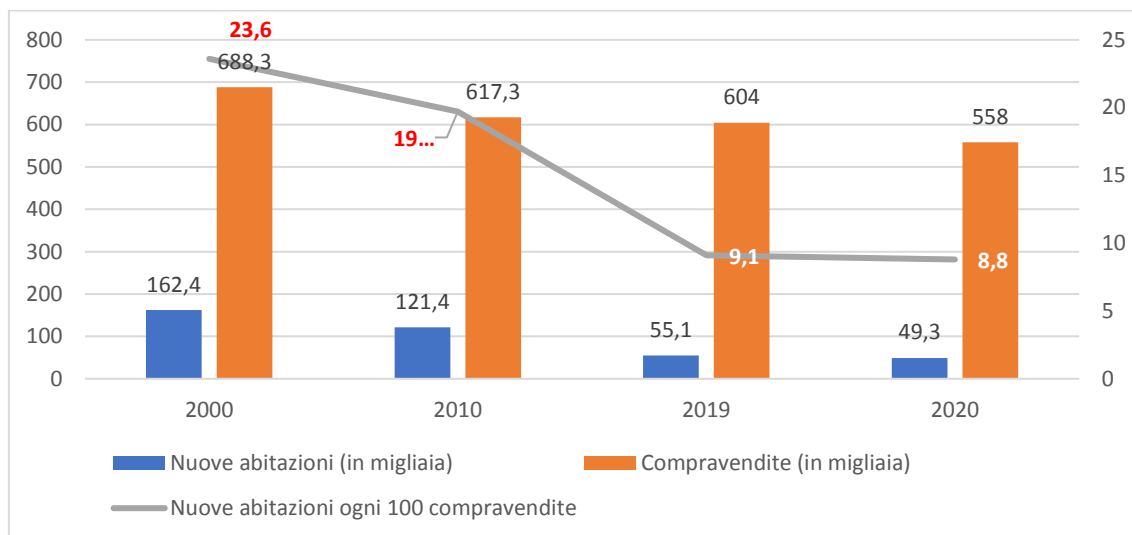
Fonte: elaborazione Rur su dati Istat

. Ogni 100 abitazioni vendute nel 2000 si registravano circa 24 nuove abitazioni, nel 2020 circa 9. Questo mancato rinnovo pesa sulla qualità dello stock che, per quanto soggetto a un recupero diffuso, fa perdere di qualità gli edifici nel loro complesso. Per cui alloggi anche di buona qualità all'interno possono avere parti comuni e impianti carenti, una struttura portante inadeguata, materiali talvolta pericolosi. Il mancato rinnovo rende più onerosa la manutenzione e i costi di gestione, inadeguato l'impianto urbanistico in cui è collocato l'edificio (fig. 13).

Ulteriore conseguenza di questo modello d' intervento è l'esigua destinazione al settore residenziale di investimenti da parte di operatori professionali o istituzionali. Se esaminiamo la situazione più recente (primo trimestre 2021) vediamo come solo il 3,9% degli alloggi transati hanno visto come acquirente un soggetto diverso da una persona fisica, il 96,1% ha riguardato individui o famiglie. Ben il 72,1% ha usufruito del regime fiscale previsto per l'acquisto di una prima casa, e per quanto si possa nascondere qualche forma di elusione, è ragionevole pensare ad acquisti per uso proprio, sia di nuova domanda che di domanda per miglioramento. Ben il 50,1% ha anche acceso un mutuo, essendo le rate previste concorrenti con il costo dei canoni di locazione. Possiamo considerare tali meccanismi, parte dell'economia circolare, tuttavia inadeguati a quella transizione ecologica dei nostri quartieri e delle nostre città, imperativo categorico per far affermare la sostenibilità ambientale, sociale ed economica per il nostro Paese. (Fig.14)

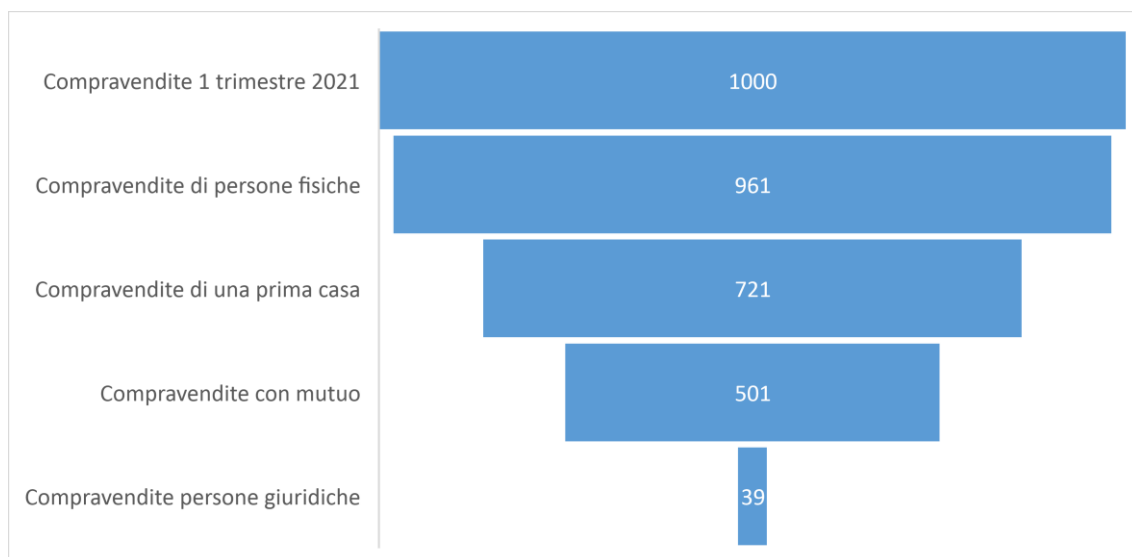
Fig. 13 – Mercato e produzione: abitazioni costruite e abitazioni compra-vendute (migliaia e val. %)

Fonte: elaborazione Rur su dati Istat e OMI



Fonte: elaborazione Rur su dati Istat e OMI

Fig. 14 – Il mercato residenziale per tipologia di acquirenti (1° trimestre 2021 – per ogni 1.000 immobili compravenduti)



Fonte: elaborazione Rur su dati Istat e OMI

2.3. – Un’ipotesi concreta: sperimentare la rottamazione con nuovi *Eco quartieri sostenibili*

Nel **PNRR**, che resta il principale strumento di rinnovamento dell’Italia, naturalmente non mancano gli interventi necessari per rendere più sostenibile il territorio: dai grandi assi di collegamento fra città, alle reti telematiche, al rinnovo del parco veicoli per il trasporto locale, all’introduzione di meccanismi competitivi nella gestione dei servizi urbani e così via. Eppure, il rinnovamento urbano più diffuso resta legato al bonus del 110% per la riqualificazione dei fabbricati esistenti. Un meccanismo per ora difficile da realizzare in quanto opera su immobili con piccoli aggiustamenti stratificati nel tempo, di cui questo è l’ennesimo. Difficile pretendere la corrispondenza fra le carte e i mattoni, e, quindi, per poter procedere più speditamente sarà necessario introdurre una qualche forma di leggera sanatoria.

Bisognerebbe, tuttavia, interrogarsi se **accanto alla rigenerazione leggera non debba essere incentivata anche la rottamazione urbana**. Congelare il patrimonio esistente, vecchio per concezione, morfologia e materiali utilizzati (a volte insicuri e nocivi), rende impossibile modernizzare a pieno l’assetto delle città in senso sostenibile. Sostituire, invece, complessi abbandonati o degradati con eco-quartieri di nuova concezione, a consumo del suolo zero, potrebbe avviare un progressivo adeguamento delle città ai nuovi standard, coinvolgendo gli investitori e riducendo l’onere pubblico.

A tal fine la Rur propone di avviare un programma nazionale sperimentale per la realizzazione di almeno **20 quartieri sostenibili (uno per regione) nei prossimi dieci anni**, destinati prevalentemente alle giovani generazioni ma in una logica innovativa sia sotto il profilo dell’integrazione generazionale che sociale. Gli **eco-quartieri dovrebbero realizzare 50.000 alloggi per rinforzare la produzione di nuovi alloggi**.

L’investimento complessivo dovrebbe venire principalmente da fondi e investitori istituzionali, a fronte di una ripartizione degli alloggi fra libero mercato, accesso alla proprietà per giovani under 35 anni con garanzie e incentivi pubblici, locazioni, *short term rent*, co-living ed edilizia sociale.

Il programma comporterebbe un investimento di **15 miliardi di € (in media circa 1,5 miliardi di € annui)** in grado di produrre un effetto diretto per 21 miliardi, uno indiretto di 13,4 miliardi e uno indotto di 18,3 miliardi, per complessivi **52,7 miliardi di €**. **Ogni miliardo investito si stima produrrebbe, per soli effetti diretti e indiretti, 2,3 miliardi di produzione**.

In termini occupazionali nei cinque anni si può valutare l’attivazione di circa **160.000 unità di lavoro pari a 16.000 occupati annui**, un contributo non secondario all’occupazione e di buona qualità trattandosi di operazioni di medio-grande entità.

3. ALLARGARE E MIGLIORARE IL COMPARTO IN LOCAZIONE

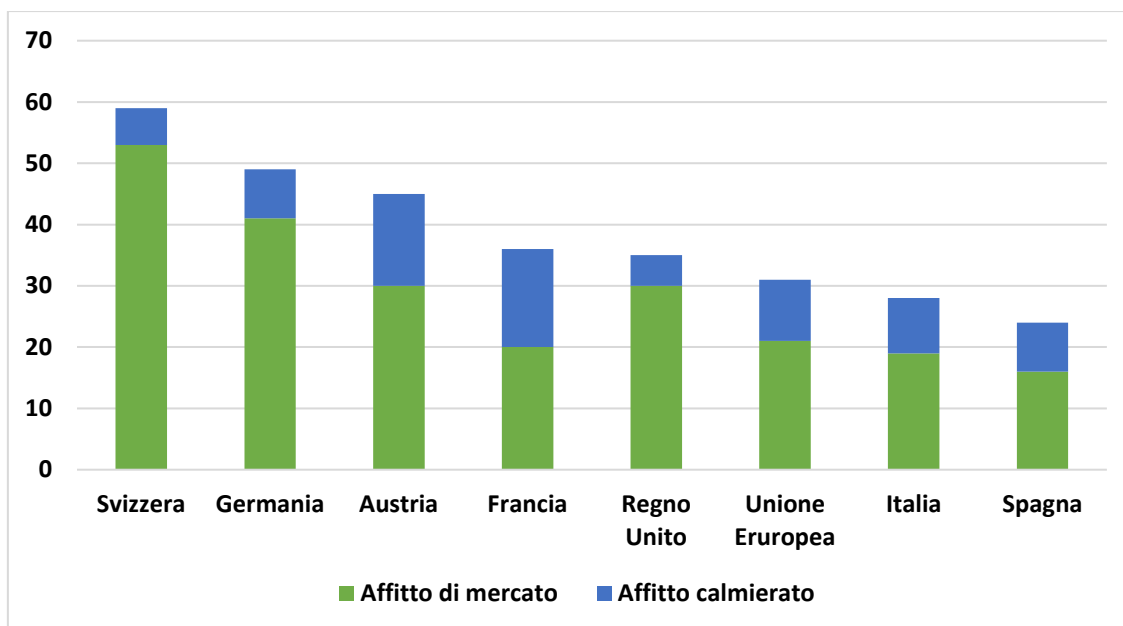


Promuovere un programma di rigenerazione “pesante” attraverso la rottamazione di vecchi edifici e la realizzazione di abitazioni sostenibili, grazie all’investimento privato ed eventuali incentivi pubblici, risolverebbe anche il tema dell’**accesso alla casa** per famiglie del ceto medio, renderebbe possibile una mobilità territoriale per cogliere opportunità di lavoro, accoglierebbe operatori interessati a passare da programmi d’investimento opportunistico a 2-4 anni, a piani a medio termine a 10-15 anni. **Il comparto in affitto, come è noto, vede l’Italia agli ultimi posti in Europa**, ben lontano dai paesi mitteleuropei e comunque al di sotto della media europea

L’abitare in affitto, come è noto, è una modalità minoritaria per usufruire del patrimonio residenziale nel nostro paese. Riguarda, secondo i dati più recenti (2019), il **21,2% delle famiglie italiane pari a 5.521.000** sulle complessive 25.715.000. Una quota e un valore assoluto che si è mantenuto relativamente stabile negli ultimi anni. Ben diversa è la situazione degli altri paesi europei dove, al contrario, le locazioni rappresentano una componente molto più significativa, e talvolta maggioritaria del mercato abitativo pari al 59% in Svizzera, il 49% in Germania, il 45% in Austria. (fig. 13).

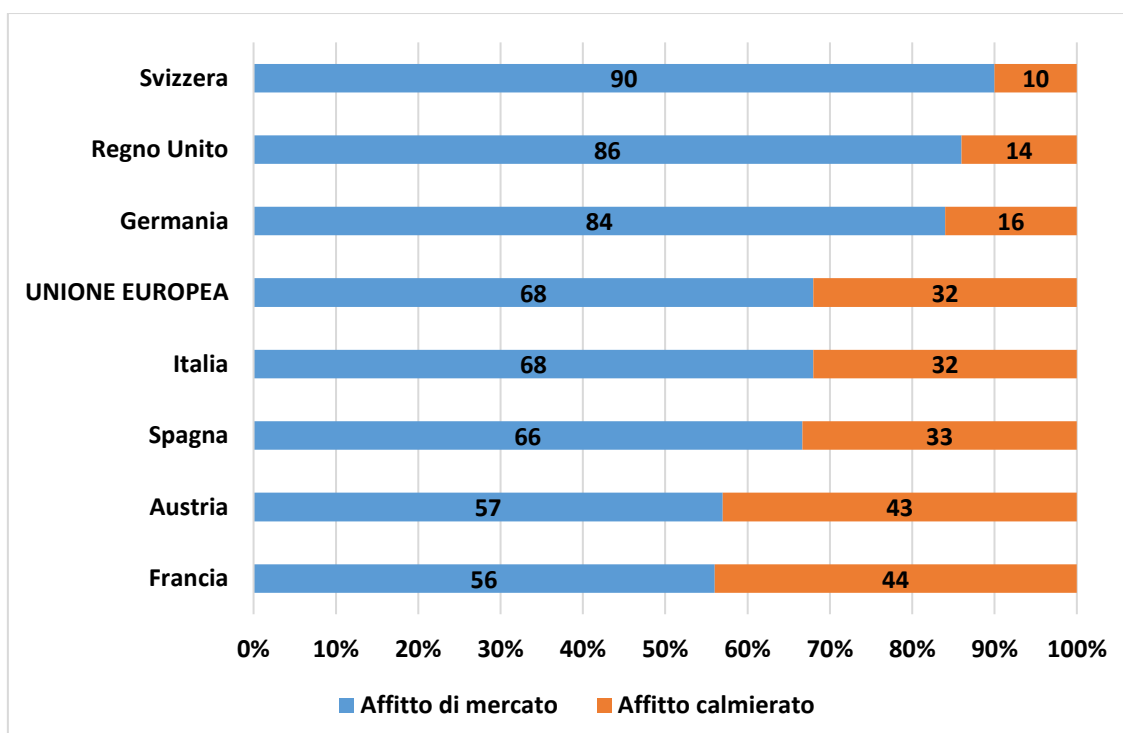
Peraltro, il 68% è costituito di contratti a libero mercato e per il 32% a canone calmierato, mentre in Francia le forme agevolate raggiungono il 44%, oltre alle molte forme di intervento di edilizia residenziale pubblica, per studenti e per particolari categorie svantaggiate (fig. 14).

Fig. 13 - Famiglie in affitto in alcuni paesi europei (valori % sul totale abitazioni)



Fonte: elaborazioni Rur su dati Eurostat

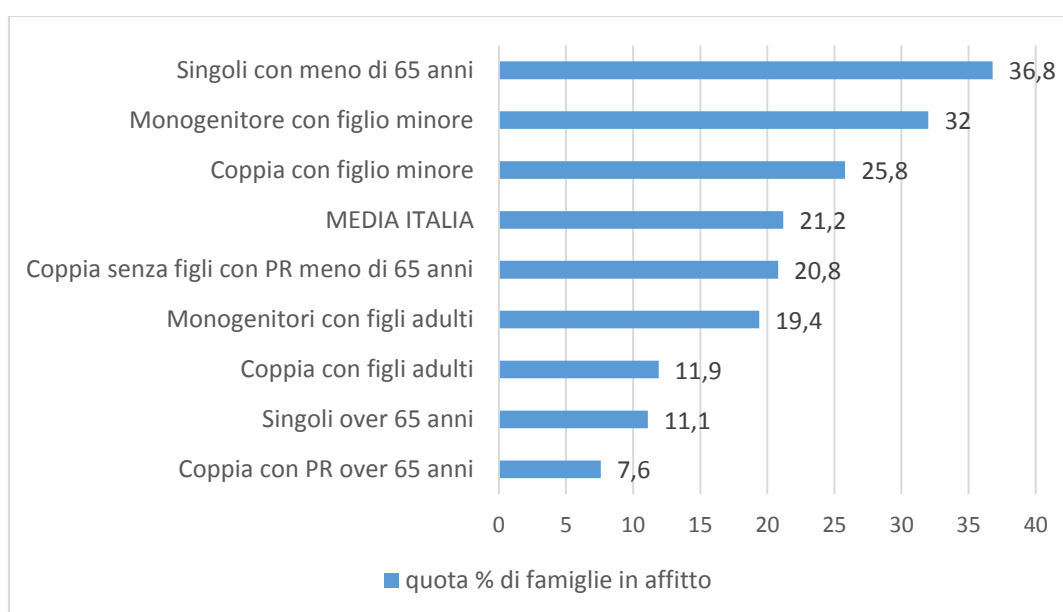
Fig. 14 - L'affitto fra mercato libero e calmierato (valori % sul totale abitazioni in affitto)



Fonte: elaborazioni Rur su dati Eurostat

Inoltre, l'affitto in Italia oltre a essere un segmento residuale nell'edilizia abitativa, è prevalentemente riservato soprattutto alle famiglie con più basso reddito. Per il 20% più povero della popolazione il titolo di godimento in locazione è pari al 45,8% ovvero più che doppio rispetto alla media nazionale. Prevengono le condizioni professionali più deboli visto che fra i nuclei con persona di riferimento (PR) in cerca d'occupazione gli inquilini sono il 36%, fra i dipendenti il 29,1 %, mentre sotto la media si collocano gli indipendenti (19%) e i ritirati dal lavoro (8,5%). Quanto a tipologie familiari le maggiori intensità di inquilini si registra fra i **singoli non anziani**, i nuclei di **mono genitori con un figlio minore** e le **coppie con un figlio minore** (fig. 15).

Fig. 15 - Quota di nuclei in locazione per tipologia familiare (val. % -2019)



Fonte: elaborazione Rur su dati Istat

3.1. L'impatto della pandemia sugli sfratti e sul comparto degli affitti residenziali

Uno dei provvedimenti di protezione sociale emesso a seguito di Covid-19, ha riguardato la regolazione dei rapporti contrattuali degli inquilini, introducendo un blocco nell'esecuzione degli sfratti. Il procedimento di rilascio degli immobili prevede l'emissione da parte dell'autorità giudiziaria di un **titolo esecutivo** di sfratto per morosità del conduttore, per finita locazione o necessità del locatore. Una volta emesso il titolo, ove il contratto non si risolvesse, il locatore presenta una **richiesta di esecuzione del rilascio** e dopo una procedura che prevede l'assistenza della forza pubblica si perviene all'**esecuzione** del rilascio. Col blocco temporaneo degli sfratti tale procedimento risulta sospeso (fig. 16).

Fig. 16 – Le fasi dei procedimenti di sfratto



Pertanto, lo sfratto effettivo dipende dalle normative di legge (in passato hanno operato diversi provvedimenti di blocco come quello attualmente in vigore dal marzo 2020), dai tempi del procedimento giudiziario e dalla capacità del sistema di dare corso ai provvedimenti del tribunale.

Il numero di **sfratti emessi** ha avuto un andamento alternato: è sceso da 81mila a 39mila negli anni '90, è risalito a 65mila nel 2010 e ha avuto nuovamente una decrescita nell'ultimo decennio raggiungendo i 48mila provvedimenti nel 2019.

A differenza del passato in cui era rilevante la motivazione dei proprietari di rientrare in possesso dell'alloggio, negli ultimi dieci anni la stragrande maggioranza degli sfratti è motivata da morosità del conduttore.

Nell'ultimo anno disponibile (2019) la **spesa media mensile per l'affitto è risultata pari a 579 euro con un'incidenza media sul reddito del 28,5%**. La quota di reddito familiare destinata all'affitto eccede un quarto delle disponibilità cui generalmente si fa riferimento come quota tollerabile delle locazioni sul budget di un inquilino. Una tale incidenza si spiega con la maggiore presenza nell'affitto di nuclei giovani e con un solo percettore di reddito.

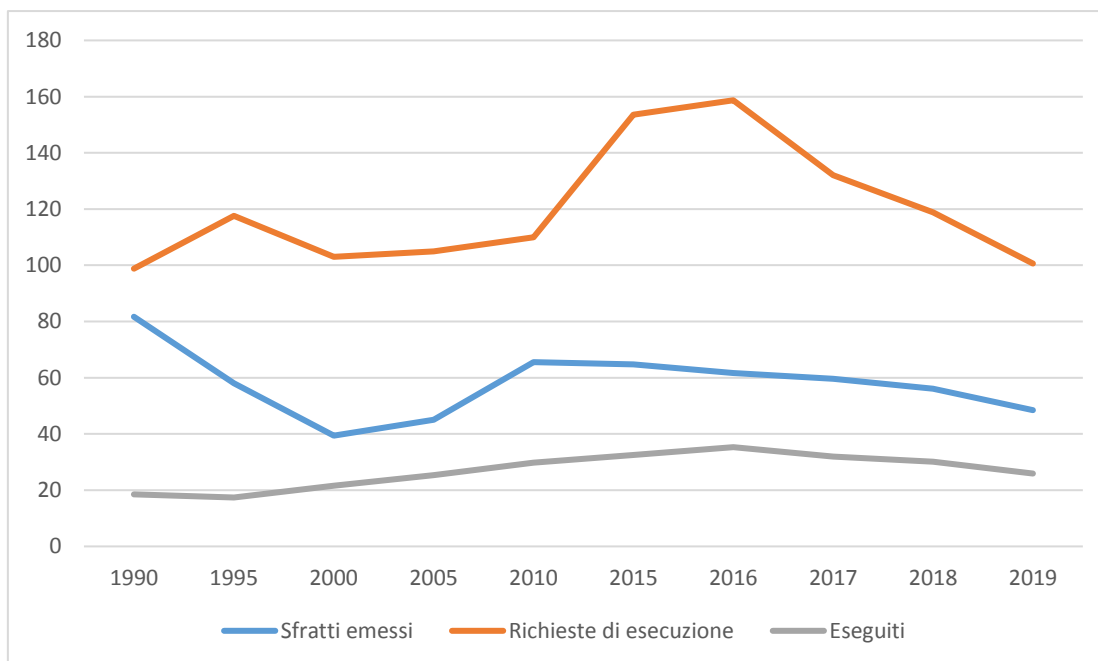
Più variabili le **domande di esecuzione** il cui accumulo dipende non solo dal volume complessivo degli sfratti, ma anche dai meccanismi regolativi e operativi. Dai circa centomila titoli degli anni '90 si è toccato il picco di circa 160mila nel 2016, per poi ridiscendere nel 2019 a poco più di centomila. Per quanto, infine, riguarda gli **sfratti eseguiti**, negli ultimi quindici anni si è oscillato fra i 25mila e i 30mila per anno, una quota compresa fra 20 e 25% delle domande di esecuzione (tab. 2 e figg. 17 e 18).

Tab. 2 – Andamento degli sfratti in Italia per fase del procedimento (1990 -2019)

	Emessi v.a.	Di cui per morosità v.a.	%	Richiesta di esecuzione v.a.	Eseguiti v.a.
1990	81.685	n.d.		98.811	18.537
1995	57.973	n.d.		117.614	17.367
2000	39.406	n.d.		103.072	21.614
2005	44.988	33.200	73,8	104.940	25.369
2010	65.489	56.157	85,8	110.048	29.825
2015	64.676	57.015	88,2	153.568	32.546
2016	61.718	54.829	88,8	158.720	35.336
2017	59.609	52.590	88,2	132.107	32.069
2018	56.140	49.290	87,8	118.823	30.127
2019	48.543	42.326	87,2	100.595	25.930

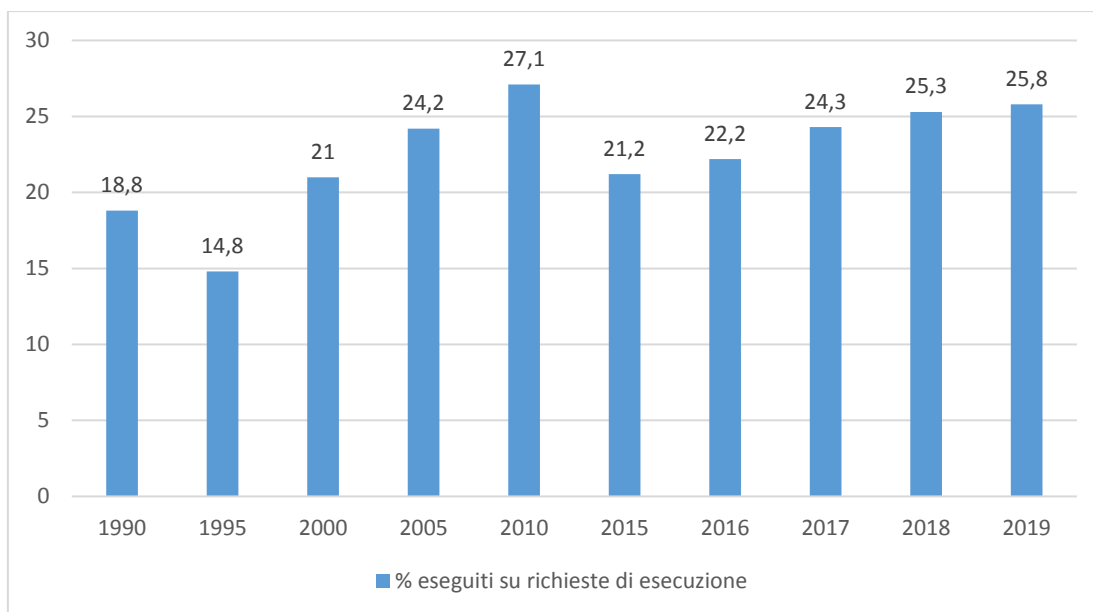
Fonte: elaborazione Rur su dati Ministero dell'Interno, 2021

Fig. 17 - Andamento degli sfratti in Italia (valori in migliaia)



Fonte: elaborazione Rur su dati Ministero dell'Interno, 2021

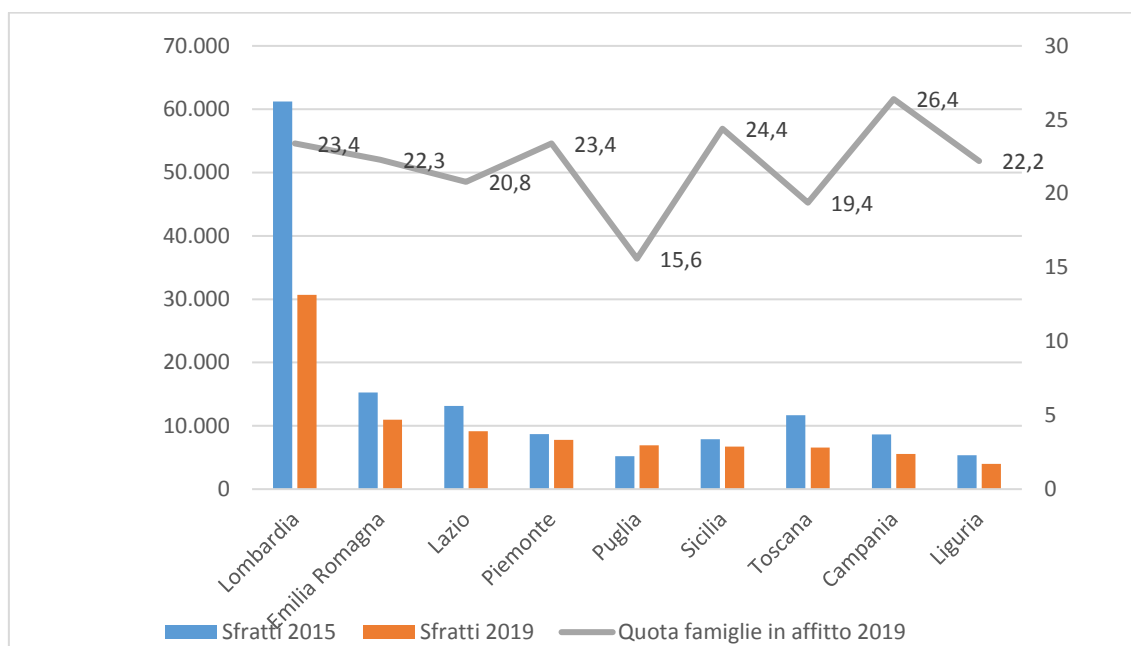
Fig. 18 - Quota degli sfratti eseguiti sulle domande di esecuzione (val. %)



Fonte: elaborazione Rur su dati Ministero dell'Interno, 2021

Nella **distribuzione regionale** degli sfratti si può riconoscere sia la maggior incidenza delle famiglie in affitto, che le condizioni più sfavorevoli quanto a reddito disponibile. La Lombardia è al primo posto, seguono Emilia-Romagna e Lazio, dove pure l'incidenza delle famiglie in affitto è più basso della media nazionale. Altrettanto vale per Puglia e Toscana. La Puglia emerge dai dati come una regione in maggiore sofferenza anche rispetto alle dinamiche recenti, in quanto è quella che ha visto aumentare le richieste di rilascio negli ultimi cinque anni (fig. 19) in controtendenza con le altre.

Fig. 19 - Richieste di esecuzione degli sfratti e quota di famiglie in affitto per le prime 9 regioni (val. assoluti e %)



Fonte: elaborazione Rur su dati Istat e Ministero dell'Interno, 2021

Infine, in riferimento alle aree a maggior tensione abitativa, emerge come il 41% degli sfratti eseguiti nel corso del 2019 abbia riguardato le **Città metropolitane** (10.610 sfratti su 25.930) e che 48.416 sono presumibilmente in attesa di essere eseguiti pari al 48,1% del totale (tab. 3).

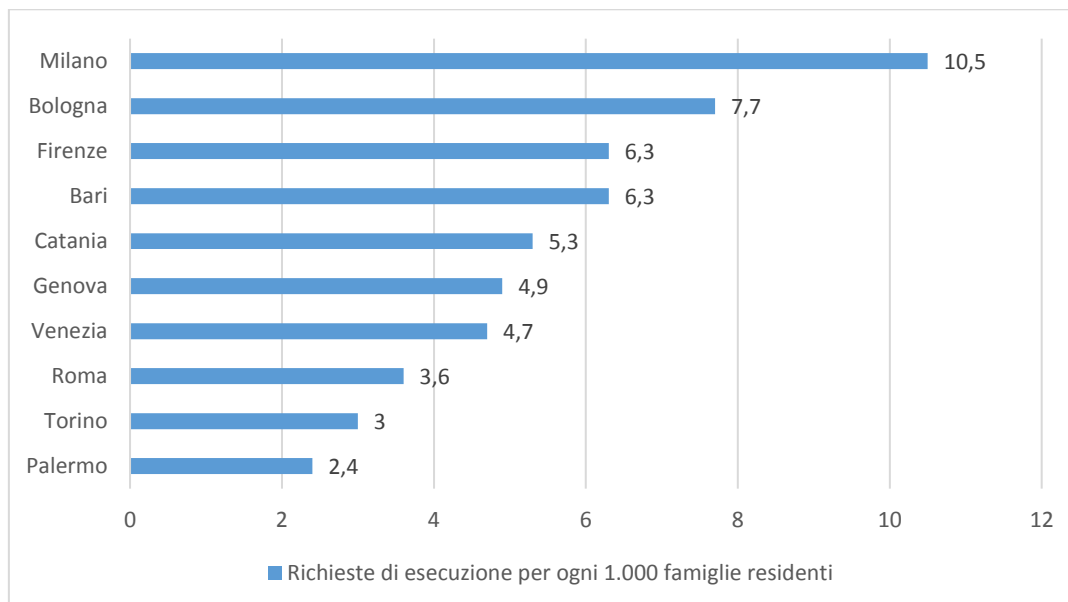
Tab. 3 – Situazione degli sfratti nelle Città metropolitane

	Emessi v.a.	Richiesta di esecuzione v.a.	Eseguiti v.a.	Richiesta di esecuzione ogni 1.000 famiglie
Torino	2.178	3.136	1.552	3,0
Milano	1.582	16.513	2.416	10,5
Venezia	95	1.790	405	4,7
Genova	994	2.049	639	4,9
Bologna	913	3.771	853	7,7
Firenze	802	2.877	573	6,3
Roma	5.705	7.199	1.400	3,6
Napoli	3.334	4.410	1.394	3,9
Bari	1.461	3.136	420	6,3
Catania	45	2.319	529	5,3
Palermo	1.392	1.216	429	2,4

Fonte: elaborazione Rur su dati Istat e Ministero dell'Interno, 2021

In particolare, Milano, Bologna, Firenze e Bari presentano i valori più elevati per 1.000 famiglie residenti (fig. 20).

Fig. 20 –Densità di sfratti in esecuzione sulle famiglie residenti



Fonte: elaborazione Rur su dati Ministero dell'Interno

Il report è stato realizzato da un gruppo di lavoro coordinato da Giuseppe Roma dell'Associazione per le città italiane RUR Rete Urbana delle Rappresentanze think tank specializzato nelle ricerche e nei progetti sull'economia urbana, sul welfare territoriale e sul turismo. Il report è parte delle attività del programma della Rur "Meteo Immobiliare" i cui rapporti annuali sono consultabili sul sito www.rur.it

Partecipano all'associazione Cassa Depositi e Prestiti, Erg, Federcasa-Aniacap, GRAP, Giustino Costruzioni, Intesa SanPaolo, Novella spa, Salini Costruzioni, Sistemi Urbani -Gruppo Fs, Tim, Unipol Gruppo

Per interviste o dichiarazioni [+39 335 328326](tel:+39335328326)

Per informazioni info@rur.it [+39 392 4432806](tel:+393924432806)

RUR Rete Urbana delle Rappresentanze
Urban Research Institute
Via di Porta Pinciana, 6
00187 Roma
www.rur.it