

LA DOMANDA DI EDILIZIA PRIVATA SOCIALE E DI SMART LIVING COMMUNITY IN ITALIA



RAPPORTO FINALE

L. Bellicini - Direttore CRESME

Anche se facessi un procedimento matematico perfetto, se mi sono state fornite le cifre iniziali partendo da informazioni sbagliate, il risultato non può che essere sbagliato (Aristotele).

In una società sempre più orientata alla performance, gli indicatori contano. Ciò che misuriamo influenza ciò che facciamo. Se abbiamo degli indicatori sbagliati, ci sforzeremo di ottenere le cose sbagliate. (J.Stiglitz, A. Sen, JP. Fitoussi)¹

INDICE

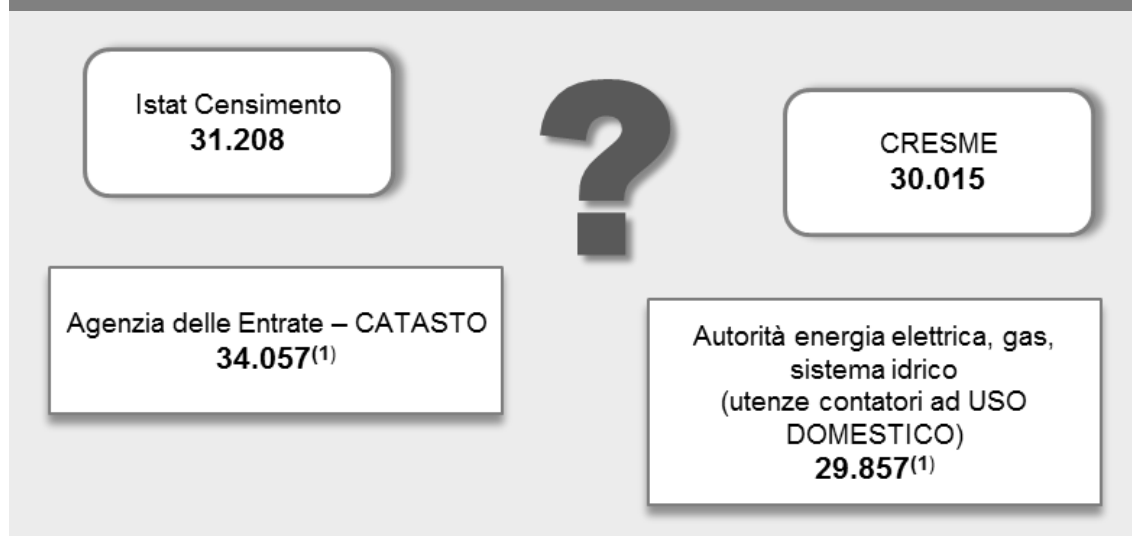
1.	Quante sono le case in Italia: “ballano” 5 milioni di abitazioni	3
2.	Ma quante sono le case non occupate? Da 5,8 a 7,1 milioni di abitazioni non occupate	4
3.	Crescita dello stock e produzione edilizia: e se fosse lo stock a produrre abitazioni?	4
4.	Ma le non occupate non sono troppe?	5
5.	Crescita dello stock, produzione edilizia e famiglie: che fabbisogno?	6
6.	Troppo poco affitto nei dati censuari	6
7.	Un difficile conto: quante famiglie hanno risolto il loro problema abitativo e quante no	7
8.	Scenario demografico: fine delle correzioni statistiche? Con il censimento erano usciti 1,35 milioni di abitanti, nel 2013 sono rientrati 1,35 milioni di abitanti (ma quanti siamo?)	8
9.	L'Italia inizia a perdere popolazione	9
10.	Una nuova stagione per la demografia italiana: migrazioni e deterioramento del saldo naturale	10
11.	La crisi si sente: meno stranieri in ingresso, più italiani in uscita	12
12.	Rallenta la crescita del numero di famiglie	14
13.	Lo scenario previsionale 2016-2025 della popolazione	16
14.	Famiglie: dinamiche della domanda primaria in riduzione nel periodo 2016-2025,	19
15.	Il mercato immobiliare entra in una nuova fase ascendente (con qualche se)	21
16.	La ripresa dei capoluoghi	23
17.	Il sentiment dell'intermediazione conferma la ripresa del mercato	26
18.	Una prima lettura della capacità di accesso al mercato della domanda primaria	27
19.	Qualche riflessione	27
20.	L'effetto domino delle riduzioni di prezzo parte dall'usato ma si scarica sulle nuove costruzioni nelle periferie e negli <i>hinterland</i>	29
21.	Più famiglie ma più piccole, anziane e con sempre meno figli	30
22.	I costi di gestione che hanno cambiato il mercato immobiliare	30
23.	La nuova offerta: cosa si venderà nel nuovo mercato immobiliare?	31
24.	“Single” e giovani, nuove famiglie : una nuova domanda , una nuova offerta	32
25.	Una nuova domanda di spazi abitativi e sociali: qualche considerazione e qualche esempio	34

¹ Prefazione al Report of Commission on the Measurement of Economic Performance and Social Progress. The New Press, 2010.

1. QUANTE SONO LE CASE IN ITALIA: “BALLANO” 5 MILIONI DI ABITAZIONI

In Italia non sappiamo quante sono le case, né sappiamo quante sono occupate e quante sono non occupate. O meglio abbiamo tre fonti ufficiali che dicono però cose assai diverse tra loro: il catasto, il censimento, i dati sugli allacciamenti elettrici, dell'acqua e del gas. Se mettiamo in fila le principali stime che riguardano il patrimonio residenziale italiano, nell'anno di comparazione 2011, quello del Censimento ISTAT, le differenze che emergono sono rilevanti: in breve secondo l'Autorità per Energia Elettrica, Gas, Sistema idrico (AEEGSI) nel 2011 le abitazioni servite in Italia sono 29.857.000; secondo il Censimento le abitazioni esistenti occupate e non sono 31.208.000; secondo l'Agenzia delle Entrate (Statistiche catastali per il 2011) le abitazioni che producono reddito per le entrate sono 34.057.000.

FIGURA 1. - ABITAZIONI AL 2011 SECONDO VARIE STIME (000 DI UNITÀ ABITATIVE)



Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie

(1): Tutte le categorie “A” esclusa “A10”. Il dato delle provincie di Trento e Bolzano è relativo al 2012 (627mila unità)

(2): Include la stima degli operatori non rilevati (3,6% del totale, calcolata in base all'energia erogata)

Tra i dati dell'Autorità per l'energia elettrica e quello dell'Agenzia dell'Entrate-Catasto si contano quasi 5,3 milioni di abitazioni di differenza; se misuriamo la differenza del dato dei due importanti organismi che, con finalità diverse, sono preposti a misurare il patrimonio (Agenzie Entrate e ISTAT), essa rimane comunque elevata: oltre 2,8 milioni di abitazioni. (Come è noto il 15° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni del 2011 è avvenuto, da parte dell'Istat, somministrando il questionario alle famiglie iscritte in anagrafe attraverso la posta e la posta elettronica, si è trattato così del primo censimento delle abitazioni realizzato con un iter nuovo, piuttosto complesso²).

² Cfr. Istat, 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011, Manuale della rilevazione, Roma Istat, 2011

2. MA QUANTE SONO LE CASE NON OCCUPATE?: DA 5,8 A 7,1 MILIONI DI ABITAZIONI NON OCCUPATE

TABELLA 1. - STOCK ABITATIVO IN ITALIA NEL 2011 SECONDA VARIE STIME
(NUMERO ABITAZIONI IN '000 DI UNITÀ)

	TOTALI	OCCUPATE	NON OCCUPATE
AGENZIA DELLE ENTRATE(1)	34.057		
ISTAT DEFINITIVI (2)	31.208	24.134	7.074
AEEGSI – Contatori residenziali (3)	28.782	22.470	6.312
CRESME (4)	30.015	24.213	5.802

Fonte: elaborazione CRESME

- (1) L'Autorità per Energia Elettrica, Gas, Sistema idrico (AEEGSI) 2012, include la stima degli operatori non rilevati (3,6% del totale, calcolata in base all'energia erogata) e una stima dei residenti e non residenti d'uso del mercato libero dell'energia
- (2) Istat, 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011, Dati definitivi Agenzia del Territorio, Statistiche catastali 2011 (Catasto edilizio urbano), 30 ottobre 2012. Il dato in tabella è la somma del dato nazionale 33.429.399 abitazioni in classe A esclusa A10 con le 627.000 abitazioni censite nelle Province Autonome di Trento e Bolzano, che non sono comprese nelle Statistiche nazionali dell'Agenzia del territorio
- (3) CRESME, XXII Rapporto Congiunturale e previsionale 2014, Roma 2013

In Italia le seconde case, le case non occupate (case vacanza o non occupate) variano da 7,1 milioni dell'ISTAT ai 5,8 milioni della stima CRESME, per l'Istat sono il 23% dello stock esistente.

3. CRESCITA DELLO STOCK E PRODUZIONE EDILIZIA: E SE FOSSE LO STOCK A PRODURRE ABITAZIONI?

Innanzitutto colpiscono le differenze fra i due Censimenti, 2001 e 2011: 31,2 milioni di abitazioni censite nel 2011 a fronte delle 27,3 milioni censite 10 anni prima; la differenza intercensuaria è quindi di 3,9 milioni. Ora, le abitazioni per le quali è stato ritirato un permesso di costruzione, secondo l'Istat, sono state 2.382.460 nel decennio (il dato è stato sincronizzato all'avvenuta realizzazione dei relativi edifici)³; Secondo il CRESME, le abitazioni prodotte fra il 2002 e il 2011, compresa una stima di quelle abusive, sono state 2.761.694. In ogni caso emerge una grande differenza tra il dato censuario e le stime della produzione edilizia. Vi sono tre possibilità:

- o la produzione edilizia è stata fortemente sottostimata, anche dal CRESME, e quindi è necessaria una revisione dei livelli di produzione edilizia del primo decennio degli anni 2000;
- o i dati censuari contengono qualche altro elemento che porta a riflettere sulle dinamiche del settore.
- o è la capacità del patrimonio residenziale esistente di avviare processi di "riproduzione residenziale" – come avvenuto negli anni '90- attraverso dinamiche di frazionamento dello stock residenziale. Il fenomeno sarebbe stato però particolarmente rilevante negli anni 2000.

In altri termini, se sottraiamo alla differenza intercensuaria i dati della produzione, si ottiene un numero di abitazioni che oscilla fra 1.534.000 (rispetto al dato ISTAT) e 1.154.000 (rispetto al dato CRESME). Limitiamoci alla differenza con il dato CRESME poiché esso include anche l'attività abusiva. In questo caso si sarebbe verificata l'ipotesi di 1,15 milioni di case "autoriprodotte", cioè dalla sommatoria algebrica fra abitazioni originate da frazionamenti e accorpamenti di unità immobiliari ad uso abitativo; o anche dalla somma algebrica fra i cambi di destinazione d'uso da residenziale a non residenziale e viceversa. Il saldo, nel caso specifico intercensuario, sarebbe tutto positivo e risulterebbe appunto almeno di 1,15 milioni di abitazioni. Se il conteggio dell'Istat fosse esatto, ci troveremmo di fronte ad un fenomeno inedito: un vasto ricorso a frazionamenti e a deterziarizzazione degli immobili. **Circa 115mila abitazioni l'anno sarebbero il risultato dell'autoriproduzione del patrimonio esistente.**

³ Cfr ISTAT, *Permessi di costruire, rilevazione trimestrale*, 15 luglio 2016, serie storiche

TABELLA 2. - INCREMENTO DELLO STOCK DI ABITAZIONI IN CONFRONTO CON LE STIME DELLA PRODUZIONE EDILIZIA 2001-2011

	Censimento ISTAT	DELTA INTERCENSUARIO DELLO STOCK	CONCESSIONI RITIRATE 2002-2011	ABITAZIONE REALIZZATE CRESME
2001	27.291.993			
2011	31.208.161	3.916.168	2.382.460	2.761.694
(Delta intercensuario- produzione)			+1.533.708	+1.154.474

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia Entrate e Istat Censimenti della popolazione e delle abitazioni

(1) Per dati catastali è conteggiata di immobili A escluse A10, sono compresi dal 2012 nelle rilevazioni dell'OMI i dati delle provincie di Trento e Bolzano non compresi nelle rilevazioni sino al 2011

4. MA LE NON OCCUPATE NON SONO TROPPE?

TABELLA 3. - STOCK DI ABITAZIONI MISURATE DA ISTAT NEL 2001 E NEL 2011

	2001	2011	Differenza 2011/2001	
			V.A.	%
Abitazioni occupate da residenti	21.653.288	24.135.177	2.481.889	11,5%
Abitazioni non occupate da residenti	5.638.705	7.072.984	1.434.279	25,4%
TOTALE ABITAZIONI	27.291.993	31.208.161	3.916.168	14,3%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat (Censimenti 2001 e 2011 della popolazione e delle abitazioni)

Le abitazioni costruite fra il 2001 e il 2011 sono molte di più di quelle conteggiate da ISTAT (rilevazione attività edilizia), ancora da ISTAT (investimenti di Contabilità Nazionale), da CRESME (nuove abitazioni prodotte). In sostanza il 37% dell'incremento di abitazioni tra 2001 e 2011 è frutto di incremento del patrimonio non occupato, realizzato per uso vacanza, o per essere affittate a immigrati clandestini, o per rimanere vuote.

Analizzando le **abitazioni occupate** possiamo mettere in relazione, sempre di fonte censuaria due informazioni: da un lato come abbiamo visto il Delta intercensuario delle abitazioni occupate è di 2,48 milioni di abitazioni; attraverso la rilevazione censuaria vengono anche intervistate le famiglie sull'epoca di costruzione della loro abitazione; l'8,1% delle famiglie intervistate nel 2011 afferma che l'abitazione è stata costruita dopo il 2001 ; se ipotizziamo che l'indicazione sia corretta si tratterebbe di 1,95 milioni di abitazioni. Sottraendo questo valore all'incremento dello stock tra 2001 e 2011 otteniamo 530.000 abitazioni, che, teoricamente, non sono frutto di nuova costruzione e quindi potrebbero essere il risultato di due tipologie di comportamento: il trasferimento di abitazioni dal parco non occupato a quello occupato; oppure 'autoriproduzione del patrimonio residenziale attraverso cambi di destinazione d'uso dal non residenziale e frazionamenti.

Ma certo il dato ancora più sorprendente del Censimento 2011 sono i 7,1 milioni di **abitazioni non occupate** da persone residenti, con una differenza di 1,4 milioni rispetto al 2001. In altri termini, le abitazioni occupate sono aumentate dell'11,5%; quelle non occupate del 25,4%. Si tratta di una produzione di 140.000 abitazioni all'anno, un valore eccezionale con cui fare i conti. Il CRESME partendo dai dati censuari di stock del 2001 e sulla base della produzione edilizia dei propri sistemi informativi che comprendono i dati sulla produzione abusiva, quelli derivanti dall'ampliamento del patrimonio esistente e quelli derivanti dalla produzione di edilizia residenziale in interventi non residenziali, stima lo stock di abitazioni non occupate pari a 5,7 milioni di unità, 1,3 milioni in meno.

In sintesi l'analisi che abbiamo condotto ci porta formulare diverse ipotesi:

- 1) il dato censuario 2011 è errato, in particolare le abitazioni non occupate si presentano sovrastimate e quelle occupate potrebbero essere sottostimate (ricordiamo la differenza di 1,35 milioni di abitanti in meno del Censimento rispetto all'Anagrafe);

- 2) il dato censuario 2001, in particolare nell'aggregato delle abitazioni non occupate, era errato e vistosamente sottostimato;
- 3) il dato ISTAT sull'attività edilizia è abbondantemente sottostimato (e il 60% delle nuove abitazioni è non occupato);
- 4) il dato CRESME sulla produzione di abitazioni è sottostimato (e il 50% delle nuove abitazioni è non occupato);
- 5) il dato ISTAT di Contabilità Nazionale sugli investimenti in abitazioni negli anni 2000 è fortemente sottostimato; e così quello del CRESME;
- 6) il processo di frazionamenti di case e di cambi di destinazioni d'uso in abitazioni è stato straordinario, e il risultato si è rivelato o inutile (case vuote) oppure si è ricorsi alla locazione massiccia a studenti non residenti, lavoratori fuori sede, immigrati clandestini. E' quindi un mercato non trasparente.

5. CRESCITA DELLO STOCK, PRODUZIONE EDILIZIA E FAMIGLIE : CHE FABBISOGNO?

L'analisi della crescita dello stock, in relazione al quadro delle famiglie evidenzia una forte particolarità del decennio 2001-2011, soprattutto se confrontato con i due precedenti: una fortissima crescita delle famiglie, sintesi di un boom demografico eccezionale, e una eccezionale produzione di abitazioni non occupate. E' un dato contrastante

TABELLA 4. - STOCK ABITAZIONI, PRODUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI, FAMIGLIE 1981-2011(000)

	ABITAZIONI					FAMIGLIE			
	CENSIMENTO					N° famiglie residenti	Incremento		
	Stock Totale	Stock occupate	Incremento Medio annuo TOTALE	Incremento medio annuo occupate	Incremento medio annuo Non occupate		Nei periodi	Medio annuo ⁴	
1981	21.937	17.542				18.632			
1991	25.029	19.736	309	219	90	317	19.909	1.277	128
2001	27.292	21.653	226	192	34	238	21.811	1.902	196
2011	31.208	24.135	391	248	143	276	24.612	2.801	280

Fonte: Elaborazione CRESME su dati Istat Censimento per stock e Famiglie; Cresme per nuove abitazioni

6. TROPPO POCO AFFITTO NEI DATI CENSUARI

C'è infine un altro "indizio" statistico da considerare: le differenze fra il censimento 2001 e il 2011 nel titolo di godimento delle abitazioni restituisce una dinamica particolare nei dieci anni. Le famiglie in proprietà al 2011, secondo il censimento, rappresentavano il 71,9%; quelle in affitto il 18% e quelle ad altro titolo l'8,6%. Nelle cifre, visibili in tabella, le famiglie in proprietà sono aumentate di 2,2 milioni, quelle ad altro titolo di 590mila, quelle in affitto di solo 57mila.

E' vero che c'è stata una rincorsa nei primi anni 2000 all'accesso in proprietà da parte delle famiglie di nuova formazione, è vero però che nell'ultima parte del decennio, dopo la crisi del 2008 si è verificato un maggiore ricorso alla locazione rispetto al passato. Ed è anche vero che l'aumento di popolazione e famiglie negli anni 2000 è particolarmente imputabile ai flussi migratori e che la maggioranza dei nuovi residenti immigrati è in locazione. Tanto che nella consueta indagine biennale della Banca d'Italia, al 2012 rilevava che il 21,8% delle famiglie è in affitto, contro il 18% del Censimento Istat.

Impiegando i dati Banca d'Italia sulle famiglie censite, la crescita delle famiglie in affitto passerebbe da 57mila a 927mila. In sostanza, il sospetto che può derivare è che il Censimento 2011 non abbia rilevato adeguatamente soprattutto le famiglie che vivono in regime di affitto, presumibilmente in gran parte abitanti immigrati. In sostanza sono state censite un grande numero di abitazioni, soprattutto non occupate, ma appare debole il censimento delle famiglie, in particolare quelle in affitto.

TABELLA 5. - FAMIGLIE IN ABITAZIONI OCCUPATE PER TITOLO DI GODIMENTO

	2001	%	2011	%	Differenza 2011/2001	
					V.A.	% su totale
TOTALE	21.778.228	100,	24.583.190	100,0		
Proprietà	15.530.545	71,3	17.691.895	72,0	2.161.350	76%
Affitto	4.364.852	20,0	4.422.302	18,0	57.450	2%
Altro titolo	1.882.831	8,6	2.468.993	10,0	586.162	21%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat (Censimenti 2001 e 2011 della popolazione e delle abitazioni)

7. UN DIFFICILE CONTO: QUANTE FAMIGLIE HANNO RISOLTO IL LORO PROBLEMA ABITATIVO E QUANTE NO

Una fotografia al 2011: 9 milioni di case in più o 670.000 case in meno?

Come abbiamo visto, diverse fonti statistiche autorevoli, forniscono rappresentazione diverse del problema abitativo in Italia e il particolare sulle dimensioni e sulle caratteristiche dello stock abitativo. Un dato importantissimo, sia per le politiche che per il dibattito, sull'uso del suolo e sulla articolazione e gli utilizzi del sistema abitativo. D'altro lato il rapporto che possiamo fare sulla base dei dati strutturali 2011, nel confronto tra stock abitativo, abitazioni occupate e famiglie, qualunque lettura venga fatta è abbastanza chiaro: lo stock edilizio esistente è nell'ipotesi minima dei dati AEEGI del 16% superiore al numero delle famiglie residenti in Italia al 2011; tale percentuale sale al 21% nel caso del CRESME; del 26% nel caso dello stock stimato dall'Istat con il censimento; oltre il 37% secondo il Catasto.

TABELLA 6. - STOCK ABITAZIONI DA VARIE FONTI E FAMIGLIE AL 2011 ('000)

	ISTAT		CRESME		CATASTO	AEEGI	FAMIGLIE
	Totale	Occupate	Totale	Occupate			
	31.208.000	24.134.000	30.015.000	24.213.000	34.057.000	28.782.000	23.470.000 24.612.000
Differenza con famiglie	+6.596.000	-478.000	+5.215.000	-587.000	+9.257.000	+3.982.000	-1.142.000

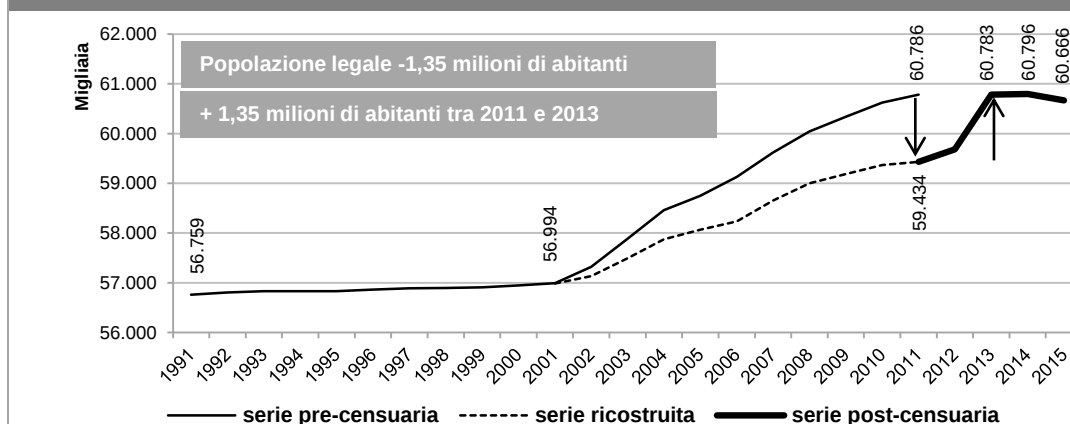
Fonte : elaborazione CRESME su fonti citate

Di contro se confrontiamo le famiglie con le abitazioni occupate notiamo un fabbisogno teorico di 666.000 abitazioni stimato sulla base dei dati Istat, o 587.000 sulla base dei dati CRESME. Un grande patrimonio ancora poco collocato sul mercato per soddisfare la domanda, si potrebbe dire.

8. SCENARIO DEMOGRAFICO: FINE DELLE CORREZIONI STATISTICHE? CON IL CENSIMENTO ERANO USCITI 1,35 MILIONI DI ABITANTI, NEL 2013 SONO RIENTRATI 1,35 MILIONI DI ABITANTI (MA QUANTI SIAMO?)

Nel 2014 l'attività di verifica e revisione dei registri anagrafici sembra ormai conclusa e la statistica demografica si stabilizza. Dopo il taglio dalle liste anagrafiche di 1,35 milioni di abitanti, operato a seguito delle rilevazioni censuarie, tra il 10 ottobre 2011 ed il 31 dicembre 2013, le operazioni di verifica hanno fatto registrare 1,35 milioni di abitanti in più, riportando il conteggio dei residenti ai livelli pre-censuari. Il dato 2014, quindi, superando la fase di turbolenza, torna ad indicare l'andamento demografico effettivo, segnalando una sostanziale stabilizzazione della popolazione su un valore di 60.795.612, solo 12.944 abitanti in più del dato 2013 (+0,02%). Con il 2015 la popolazione italiana inizia a diminuire.

GRAFICO 1. - POPOLAZIONE RESIDENTE SECONDO LE STATISTICHE PRIMA E DOPO IL CENSIMENTO



Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

Nel 2014, infatti, i risultati dell'attività di verifica delle liste anagrafiche diventano assai meno rilevanti, 176.508 gli iscritti nella voce "altri motivi", contro gli 1,4 milioni dell'anno precedente, mentre i cancellati risultano 210.623, meno della metà di quelli del 2014. In definitiva, se nel 2013 l'attività aveva portato all'inserimento nelle liste anagrafiche di oltre un milione di residenti, nel 2014 definisce un saldo negativo, con un bilancio tra iscritti e cancellati che segna 34.115 abitanti in meno.

TABELLA 7. - ISCRITTI E CANCELLATI PER ALTRI MOTIVI NEL BILANCIO ANAGRAFICO POST CENSUARIO

	Italiani	Stranieri	Totale
SALDO ALTRI MOTIVI	761.803	247.531	1.009.334
09 ott. 31 dic. 2011	-29.683	-51.827	-81.510
1° gen. 31 dic. 2012	77.586	33.991	111.577
1° gen. 31 dic. 2013	692.428	320.954	1.013.382
1° gen. 31 dic. 2014	21.472	-55.587	-34.115
Altri iscritti	1.185.385	720.525	1.905.910
09 ott. 31 dic. 2011	17.342	10.702	28.044
1° gen. 31 dic. 2012	151.472	119.483	270.955
1° gen. 31 dic. 2013	921.854	508.549	1.430.403
1° gen. 31 dic. 2014	94.717	81.791	176.508
Altri cancellati	423.582	472.994	896.576
09 ott. 31 dic. 2011	47.025	62.529	109.554
1° gen. 31 dic. 2012	73.886	85.492	159.378
1° gen. 31 dic. 2013	229.426	187.595	417.021
1° gen. 31 dic. 2014	73.245	137.378	210.623

Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

9. L'ITALIA INIZIA A PERDERE POPOLAZIONE

Nel primo decennio degli anni Duemila si è sperimentata una straordinaria crescita demografica, paragonabile a quella degli anni Sessanta, gli anni del boom economico, la fase di più intensa crescita dal secondo dopoguerra. Tra il 2001 ed il 2013 la statistica demografica ha contato oltre 315mila residenti in più all'anno, un valore maggiore di quello degli anni Cinquanta (311mila) e di poco inferiore a quello degli anni Sessanta (351mila). Una nuova fase di espansione urbana dopo un ventennio di sostanziale stabilità, che ha rilanciato con forza temi come l'emergenza abitativa e la domanda primaria, ormai da tempo scomparsi dall'agenda politica e dai programmi dei policy maker.

**TABELLA 8. - VARIAZIONE MEDIA ANNUA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE
(STIMA SU BASE TERRITORIALE OMOGENEA)**

	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
1952-1961	141.128	8.638	71.979	51.299	37.759	310.803
1962-1971	178.172	52.208	91.092	28.411	1.415	351.298
1972-1981	35.250	38.437	50.442	83.253	34.654	242.036
1982-1991	-34.007	-3.162	10.866	37.057	11.358	22.112
1992-2001	-1.230	27.384	-2.208	-799	-1.376	21.771
2002-2013¹	99.347	83.526	98.464	21.080	13.160	315.577
2002-2014¹	92.314	77.614	92.413	18.072	11.884	292.298
2013-2014¹	7.918	6.674	19.795	-18.013	-3.430	12.944
2014-2015¹	-27.666	-17.559	-22.834	-39.035	-22.967	-130.061
<i>Variazione percentuale media annua</i>						
1952-1961	1,20	0,09	0,83	0,43	0,66	0,65
1962-1971	1,35	0,55	0,97	0,23	0,02	0,69
1972-1981	0,24	0,38	0,49	0,65	0,56	0,45
1982-1991	-0,22	-0,03	0,10	0,27	0,17	0,04
1992-2001	-0,01	0,26	0,02	-0,01	-0,02	0,04
2002-2013¹	0,67	0,78	0,90	0,15	0,20	0,55
2002-2014¹	0,62	0,73	0,85	0,13	0,18	0,51
2013-2014¹	0,05	0,06	0,16	-0,13	-0,05	0,02
2014-2015¹	-0,17	-0,15	-0,19	-0,28	-0,34	-0,21

Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

¹ Dato anagrafico a fine anno riallineato alle risultanze censuarie 2011

Le statistiche demografiche mostrano però che la fase espansiva si può ritenere ormai archiviata e i dati del 2014 hanno indicato l'inizio di una nuova stagione, caratterizzata da bassa crescita e nuove emergenze; i dati relativi al 2015 hanno evidenziato il cambio di passo. L'Italia ha iniziato a perdere popolazione. Tra 2014 e 2015 l'Italia perde 130.000 abitanti: un calo che appare più grave nel Mezzogiorno e nelle Isole (nell'insieme -69.000 abitanti in meno), ma che interessa anche il Centro e il Nord del Paese. E' iniziata una nuova fase.

Prende forma quindi uno scenario caratterizzato da alcuni fattori chiave:

- aumento della componente anziana della popolazione,
- nascite in calo e morti in crescita e un saldo naturale sempre più pesante (162mila morti in più dei nati nel 2015 contro i 96mila dell'anno precedente),
- riduzione dei flussi di immigrazione dall'estero,
- sempre più consistenti flussi di giovani che si trasferiscono all'estero in cerca di lavoro, o meglio che una volta trasferiti all'estero non tornano in Italia,
- ulteriore accelerazione dello spopolamento delle aree marginali del paese

10. UNA NUOVA STAGIONE PER LA DEMOGRAFIA ITALIANA: MIGRAZIONI E DETERIORAMENTO DEL SALDO NATURALE

Va ricordato che la straordinaria crescita demografica italiana dei primi anni Duemila, a differenza delle altre fasi di crescita del Paese, è stata alimentata da un repentino incremento dei fenomeni migratori. Tra il 2001 ed il 2011 i flussi migratori con l'estero hanno fatto registrare un saldo positivo di oltre 2,6 milioni di residenti, risultando l'unico vero fattore di crescita demografica. Nello stesso periodo 2001-2011, infatti, il saldo naturale è risultato negativo, con un bilancio di 163mila morti in più del numero di nati, fenomeno, peraltro, più rilevante proprio nelle aree del Nord e del Centro, dove la crescita demografica è stata assai più sostenuta. Dinamiche assai diverse hanno interessato le regioni meridionali, tributarie di consistenti flussi migratori in uscita, in gran parte costituiti da giovani in cerca d'impiego, fenomeno che ha prodotto una rapida assimilazione della struttura demografica tradizionalmente caratterizzata da maggiore presenza di giovani, all'assetto strutturale del resto del Paese.

TABELLA 9. - POPOLAZIONE RESIDENTE E BILANCIO DEMOGRAFICO PER AREA TERRITORIALE

	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2001 (21 ottobre)	14.938.562	10.652.177	10.889.269	13.914.865	6.600.871	56.995.744
2011 (9 ottobre)	15.765.567	11.447.805	11.600.675	13.977.431	6.642.266	59.433.744
2015 (31 dicembre)	16.110.977	11.643.601	12.067.803	14.110.771	6.732.399	60.665.551
BILANCIO DEMOGRAFICO						
SALDO NATURALE						
2001 (22 ott) - 2011 (9 ott)	-133.886	-61.367	-120.606	138.879	13.923	-163.057
2011 (10 ott) - 2015 (31 dic)	-137.189	-87.250	-109.589	-59.641	-41.043	-434.712
2001 (22 ott) - 2015 (31 dic)	-271.075	-148.617	-230.195	79.238	-27.120	-597.769
SALDO MIGRATORIO						
2001 (22 ott) - 2011 (9 ott)	960.891	856.995	832.012	-76.313	27.472	2.601.057
2011 (10 ott) - 2015 (31 dic)	303.241	199.879	286.009	-35.365	-9.947	743.817
2001 (22 ott) - 2015 (31 dic)	1.264.132	1.056.874	1.118.021	-111.678	17.525	3.344.874
SALDO PER ALTRI MOTIVI						
2001 (22 ott) - 2011 (9 ott)	0	0	0	0	0	0
2011 (10 ott) - 2015 (31 dic)	179.358	83.167	290.708	228.346	141.123	922.702
2001 (22 ott) - 2015 (31 dic)	179.358	83.167	290.708	228.346	141.123	922.702
SALDO TOTALE						
2001 (22 ott) - 2011 (9 ott)	827.005	795.628	711.406	62.566	41.395	2.438.000
2011 (10 ott) - 2015 (31 dic)	345.410	195.796	467.128	133.340	90.133	1.231.807
2001 (22 ott) - 2015 (31 dic)	1.172.415	991.424	1.178.534	195.906	131.528	3.669.807
REVISIONE CENSUARIA						
8 ottobre - 9 ottobre 2011	-418.971	-238.746	-400.785	-210.830	-82.677	-1.352.009
Incidenza su 8 ottobre 2011	-3%	-2%	-3%	-2%	-1%	-2%
INCIDENZA COMPONENTI						
2011 (10 ott) - 2015 (31 dic)						
Saldo naturale	-39,7%	-44,6%	-23,5%	-44,7%	-45,5%	-35,3%
Saldo migratorio	87,8%	102,1%	61,2%	-26,5%	-11,0%	60,4%
Saldo per altri motivi	51,9%	42,5%	62,2%	171,3%	156,6%	74,9%

Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

Nello stesso periodo 2001-2011, infatti, il saldo naturale è risultato negativo, con un bilancio di 163mila morti in più del numero di nati, fenomeno, peraltro, più rilevante proprio nelle aree del Nord e del Centro, dove la crescita demografica è stata assai più sostenuta. In particolare, le regioni del Centro-Nord, sebbene la struttura per età maggiormente sbilanciata sulle classi più anziane abbia determinato un saldo naturale negativo (134mila morti in più dei nati nel Nord-Ovest, 61mila del Nord-Est, 121mila del Centro), hanno intercettato gran parte dei flussi migratori nazionali ed internazionali (961mila unità in più nel Nord-Ovest, 857 nel Nord-Est e 830mila nel Centro). Dinamiche assai diverse hanno interessato le regioni meridionali,

tributarie di consistenti flussi migratori in uscita, in gran parte costituiti da giovani in cerca d'impiego, fenomeno che ha prodotto una rapida assimilazione della struttura demografica tradizionalmente caratterizzata da una maggiore presenza di giovani, all'assetto strutturale del resto del Paese.

L'inversione del ciclo di crescita demografica trova quindi come spiegazione prioritaria la concomitanza di tre fattori:

- l'invecchiamento della struttura demografica, che produce un netto peggioramento del bilancio naturale, con l'aumento del numero delle morti e la riduzione delle nascite;
- la riduzione dei flussi migratori stranieri, in grado di fornire un consistente contributo al riequilibrio generazionale;
- l'accelerazione dei fenomeni di esodo dalle aree economicamente più deboli verso quelle più dinamiche, in Italia o, sempre più di frequente, all'estero.

Gli effetti sono ben visibili sul bilancio naturale, con un dato nazionale che passa da 163mila morti in più del numero di nati in dieci anni (2001-2011), a 435mila in soli quattro anni (2011-2015), quindi, da un saldo medio annuo negativo di -16mila unità a -109mila; un deterioramento che interessa tutti i contesti territoriali ma che assume particolare evidenza nelle regioni meridionali e insulari, dove, dopo il progressivo assottigliamento degli ultimi anni, si passa definitivamente in territorio negativo, con un valore medio di 15mila morti in più delle nascite al Sud ed oltre 10mila nelle Isole.

TABELLA 10. - BILANCIO NATURALE NEL PERIODO POST-CENSUARIO PER PROVENIENZA

	Italiani	Stranieri	Totale
SALDO NATURALE	-733.051	298.339	-434.712
10 ott. 31 dic. 2011	-29.310	17.290	-12.020
1° gen. 31 dic. 2012	-153.037	74.340	-78.697
1° gen. 31 dic. 2013	-158.271	71.835	-86.436
1° gen. 31 dic. 2014	-165.043	69.275	-95.768
1° gen. 31 dic. 2015	-227.390	65.599	-161.791
NATI	1.840.410	323.449	2.163.859
09 ott. 31 dic. 2011	108.302	18.687	126.989
1° gen. 31 dic. 2012	454.292	79.894	534.186
1° gen. 31 dic. 2013	436.603	77.705	514.308
1° gen. 31 dic. 2014	427.529	75.067	502.596
1° gen. 31 dic. 2015	413.684	72.096	485.780
MORTI	2.573.461	25.110	2.598.571
09 ott. 31 dic. 2011	137.612	1.397	139.009
1° gen. 31 dic. 2012	607.329	5.554	612.883
1° gen. 31 dic. 2013	594.874	5.870	600.744
1° gen. 31 dic. 2014	592.572	5.792	598.364
1° gen. 31 dic. 2015	641.074	6.497	647.571

Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

Il calo della popolazione italiana trae origine dall'invecchiamento della struttura demografica, causa della riduzione delle nascite ed aumento delle morti. Il fenomeno è ben visibile nei dati post-censuari, che dal 10 ottobre 2011 al 31 dicembre 2014 hanno fatto registrare 1,8 milioni di nati a fronte dei quasi 2,6 milioni di morti, definendo un saldo naturale negativo di 733mila unità.

L'invecchiamento della struttura demografica, peraltro, sta registrando una rapida accelerazione per il sovrapporsi di un altro fenomeno, strettamente connesso all'acutizzarsi della crisi economica, i consistenti flussi migratori in uscita dall'Italia, che sottraendo in prevalenza giovani in età da lavoro, accentua lo squilibrio generazionale verso le classi di età più anziane.

11. LA CRISI SI SENTE: MENO STRANIERI IN INGRESSO, PIÙ ITALIANI IN USCITA

La crisi ha poi portato da un lato alla riduzione dei flussi di immigrazione dall'estero, dall'altro a una crescita dell'emigrazione italiana. Per quanto riguarda le immigrazioni dall'estero i dati sono particolarmente evidenti: da un saldo di 260mila unità all'anno nel periodo 2001-2011, si passa a circa 185mila nel periodo 2011-2015, una contrazione di quasi il 30%. In particolare, le regioni del Centro-Nord segnano una consistente riduzione dei flussi (-21% Nord-Ovest, -42% Nord-Est, -14% Centro), le regioni meridionali, invece, testimoniano il netto peggioramento di un bilancio già problematico. Nelle regioni del Sud, infatti, si passa da una media annua di 7.600 unità in meno, a quasi 8.900, mentre nelle Isole, da un valore di 2.700 unità in più all'anno, si passa a 2.500 in meno.

TABELLA 11. - MEDIA ANNUA SALDO NATURALE E SALDO MIGRATORIO

	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
SALDO NATURALE						
2001 (22 ott) - 2011 (9 ott)	-13.389	-6.137	-12.061	13.888	1.392	-16.306
2011 (10 ott) - 2015 (31 dic)	-34.297	-21.813	-27.397	-14.910	-10.261	-108.678
Variazione percentuale	156%	255%	127%	-207%	-837%	567%
SALDO MIGRATORIO						
2001 (22 ott) - 2011 (9 ott)	96.089	85.700	83.201	-7.631	2.747	260.106
2011 (10 ott) - 2015 (31 dic)	75.810	49.970	71.502	-8.841	-2.487	185.954
Variazione percentuale	-21%	-42%	-14%	16%	-191%	-29%

Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

D'altro lato, dall'ottobre del 2011 alla fine del 2015 il saldo tra immigrati italiani e emigrati ha toccato le oltre 230mila residenti italiani, segnando una forte crescita tra il saldo negativo di 39.000 unità del 2012 contro le 72.000 unità del 2015:

Nelle regioni del Mezzogiorno il fenomeno diviene particolarmente grave perché ai consistenti flussi in uscita verso l'estero, si aggiunge il massiccio esodo degli italiani verso le regioni del Centro-Nord, fenomeno che dal 2001 al 2015 ha fatto segnare un bilancio negativo tra ingressi ed uscite con il resto d'Italia di quasi settecentomila persone (684.654), 548mila dal Sud e 136mila dalle Isole.

Ma a lasciare l'Italia non sono solo i giovani meridionali, dei 230mila italiani trasferitisi all'estero dal 2011 al 2015, il 70% proveniva dalle regioni del Centro-Nord (32% Nord-Ovest, 23% Nord-Est, 15% Centro). Si potrebbe dire, semplificando una dinamica più articolata, che mentre i giovani del Sud cercano futuro al Centro e al Nord, quelli del Nord lo cercano all'estero.

Come è noto la popolazione straniera in Italia è quasi quadruplicata negli anni 2000, passando da 1,33 milioni di presenze nel 2001 agli oltre 5 milioni del 2015, circa 3,67 milioni di stranieri residenti in più, con una forte concentrazione nelle regioni del Nord e del Centro Italia, dove rappresentano ormai oltre il 10% della popolazione complessiva, contro il 4% del Sud ed il 3,4% delle Isole.

La serie storica indica tuttavia, come abbiamo visto, che l'afflusso di stranieri, sebbene rimanendo su livelli alti, si sta ridimensionando. Da un valore del saldo migratorio con l'estero pari a 283mila unità nel 2012, si è passati a 235mila unità nel 2013, a 200mila del 2014, a 205mila del 2015. Ma il rimbalzo del 2015 evidenzia un fatto nuovo, a crescere sono le regioni meridionali e insulari, nelle quali la presenza straniera è più limitata. Il saldo con l'estero della popolazione straniera infatti segna un forte incremento al Sud (+13%) e nelle Isole (9%), mentre si riduce nel Nord-Ovest (-5%) e nel Nord-Est e nel Centro segna un incremento modesto (+2%).

TABELLA 12. - BILANCIO MIGRATORIO POPOLAZIONE ITALIANA E STRANIERA RESIDENTE PER AREA TERRITORIALE						
	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
POPOLAZIONE ITALIANA						
2001 21 ottobre - 2011 9 ottobre						
Saldo con l'interno	68.419	162.192	244.000	-386.748	-87.863	0
Saldo con l'estero	14.262	2.346	-11.834	42.960	21.586	69.320
2011 10 ottobre - 2015 31 dicembre						
Saldo con l'interno	54.579	50.883	55.870	-161.622	-48.421	-48.711
2011	2.306	3.354	1.261	-11.719	-4.053	-8.851
2012	17.520	13.867	25.486	-41.973	-10.921	3.979
2013	12.421	10.324	8.670	-37.658	-11.887	-18.130
2014	12.096	12.210	13.319	-34.846	-8.915	-6.136
2015	10.236	11.128	7.134	-35.426	-12.645	-19.573
Saldo con l'estero	-73.764	-52.062	-34.927	-40.562	-28.703	-230.018
2011	-2.160	-1.888	-989	-365	-628	-6.030
2012	-12.902	-9.540	-4.528	-6.845	-4.716	-38.531
2013	-17.637	-11.911	-8.834	-9.744	-5.536	-53.662
2014	-18.825	-13.124	-8.456	-11.058	-8.125	-59.588
2015	-22.240	-15.599	-12.120	-12.550	-9.698	-72.207
INTERO PERIODO						
Saldo con l'interno	122.998	213.075	299.870	-548.370	-136.284	-48.711
Saldo con l'estero	-59.502	-49.716	-46.761	2.398	-7.117	-160.698
POPOLAZIONE STRANIERA						
2001 21 ottobre - 2011 9 ottobre						
Saldo con l'interno	23.588	56.865	-32.536	-34.236	-13.681	0
Saldo con l'estero	854.622	635.592	632.382	301.711	107.430	2.531.737
2011 10 ottobre - 2014 31 dicembre						
Saldo con l'interno	21.747	7.905	4.758	-3.854	-2.404	28.152
2011	769	37	-793	-674	-170	-831
2012	5.826	1.696	2.094	185	-196	9.605
2013	5.296	2.153	1.516	-1.675	-384	6.906
2014	5.254	1.869	845	72	-380	7.660
2015	4.602	2.150	1.096	-1.762	-1.274	4.812
Saldo con l'estero	300.679	193.153	260.308	170.673	69.581	994.394
2011	22.981	14.322	18.622	9.774	4.006	69.705
2012	86.731	55.227	80.549	43.782	16.798	283.087
2013	74.474	46.505	59.133	39.919	15.350	235.381
2014	59.856	38.114	50.622	36.269	16.030	200.891
2015	56.637	38.985	51.382	40.929	17.397	205.330
INTERO PERIODO						
Saldo con l'interno	45.335	64.770	-27.778	-38.090	-16.085	28.152
Saldo con l'estero	1.155.301	828.745	892.690	472.384	177.011	3.526.131

Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

TABELLA 13. - BILANCIO DEMOGRAFICO POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE PER AREA TERRITORIALE

	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2001 (21 ottobre)	468.546	357.468	332.710	116.011	60.154	1.334.889
2011 (9 ottobre)	1.426.471	1.091.343	968.476	385.650	155.687	4.027.627
2012 (31 dicembre)	1.542.753	1.169.134	1.060.899	439.915	175.020	4.387.721
2013 (31 dicembre)	1.702.396	1.253.119	1.249.830	512.173	204.567	4.922.085
2014 (31 dicembre)	1.725.540	1.252.013	1.275.845	541.844	219.195	5.014.437
2015 (31 dicembre)	1.715.734	1.211.299	1.278.594	569.666	230.617	5.005.910
Variazione						
2001 (22 ott) - 2011 (9 ott)	957.925	733.875	635.766	269.639	95.533	2.692.738
2011 (10 ott) - 2014 (31 dic)	289.263	119.956	310.118	184.016	74.930	978.283
2001 (22 ott) - 2014 (31 dic)	1.247.188	853.831	945.884	453.655	170.463	3.671.021
Variazione percentuale						
2001 (22 ott) - 2011 (9 ott)	204%	205%	191%	232%	159%	202%
2011 (10 ott) - 2014 (31 dic)	20,28%	10,99%	32,02%	47,72%	48,13%	24,29%
2001 (22 ott) - 2014 (31 dic)	266,18%	238,86%	284,30%	391,04%	283,38%	275,01%
Revisione censuaria						
8 ottobre-9 ottobre 2011	-246.995	-154.502	-239.996	-85.897	-35.388	-762.778
Incidenza su 8 ottobre 2011	-17,32%	-14,16%	-24,78%	-22,27%	-22,73%	-18,94%
10 ottobre 2011-31 dicembre 2015	38.425	18.425	73.700	20.696	10.295	161.541
Incidenza su 10 ottobre 2011	2,69%	1,69%	7,61%	5,37%	6,61%	4,01%
Stranieri sul popolazione						
2001 (21 ottobre)	3,1%	3,4%	3,1%	0,8%	0,9%	2,3%
2011 (9 ottobre)	9,0%	9,5%	8,3%	2,8%	2,3%	6,8%
2015 (31 dicembre)	10,6%	10,4%	10,6%	4,0%	3,4%	8,3%

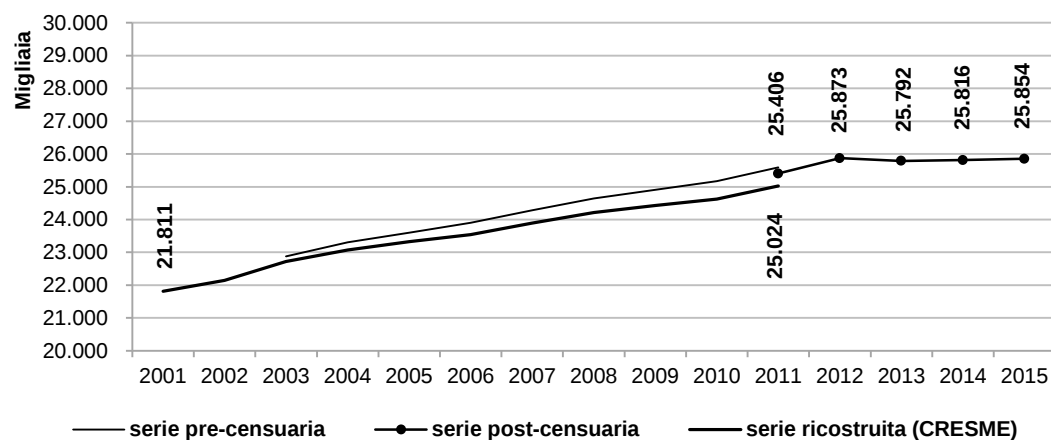
Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

12. RALLENTA LA CRESCITA DEL NUMERO DI FAMIGLIE

La stagnazione demografica trova riscontro in un rallentamento della crescita del numero di famiglie. L'eccezionale incremento che ha investito l'Italia nell'ultimo decennio, passando dai 21,8 milioni di famiglie del 2001 ai 25,8 milioni del 2013, oltre 4 milioni di famiglie in più in appena 12 anni (+18,3%), alla luce dell'ultimo rilascio dell'ISTAT relativo al 2015, consente di affermare che si è entrati in una nuova fase.

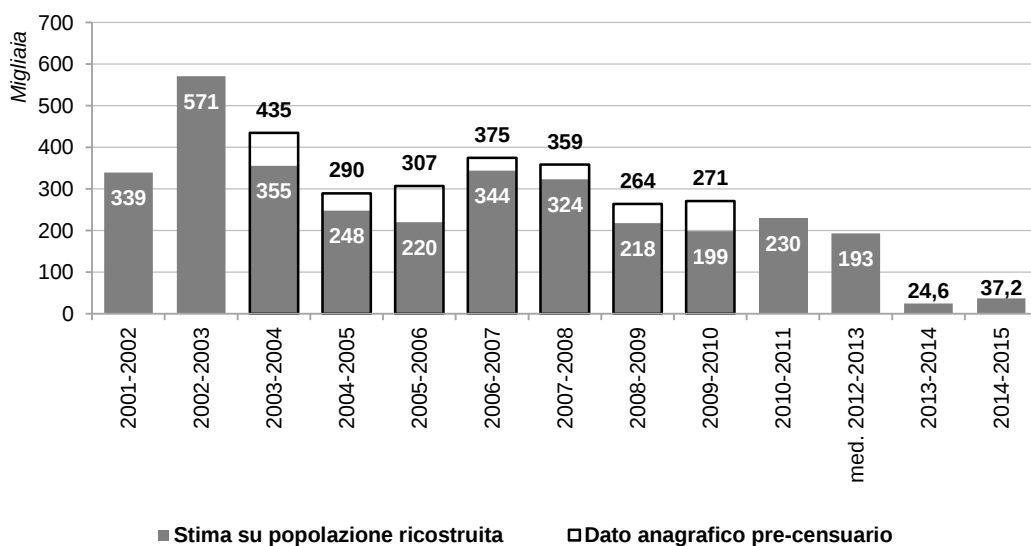
Al 31 dicembre 2015 le statistiche demografiche ufficiali in Italia rilevano 25.853.547 famiglie residenti, solo 37.236 in più rispetto al dato di fine 2014, in aumento rispetto alle 24.621 famiglie in più fatte registrare nel 2014, ma in fortissima riduzione rispetto ai dati di incremento storici.

Tenendo conto degli effetti delle verifiche post-censuarie, come termine di paragone si può assumere per il periodo 2012-2013 una variazione media stimabile in circa 193mila famiglie in più l'anno, e il valore era già in forte riduzione rispetto alle stime relative al periodo 2002-2011 che, a seconda delle ipotesi assunte, oscillavano tra le 321mila famiglie in più l'anno in base alla popolazione ricostruita, e le 280mila calcolate con il dato censuario.

GRAFICO 2. - SERIE STORICA DEL NUMERO DI FAMIGLIE NELLA SERIE PRE-CENSUARIA E STIMA SU POPOLAZIONE RICOSTRUITA


Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

È chiaro quindi che la fase espansiva è da considerarsi ormai conclusa, anche se, probabilmente, il cambio di passo del 2014 e del 2015 è da considerare eccessivo, essendo condizionato, oltre che da fattori strutturali quali la riduzione numerica delle generazioni dei trentenni, quelli che formano le nuove famiglie (250mila in meno tra 2014 e 2015), anche da fattori congiunturali legati alla crisi economica ed occupazionale. Difficoltà di inserimento occupazionale, bassi salari e incertezza reddituale, sono tutti elementi che inducono a rinviare la realizzazione di un progetto di vita autonomo.

GRAFICO 3. - VARIAZIONE DEL NUMERO DI FAMIGLIE SECONDO LE STATISTICHE UFFICIALI E STIMA DELLE DINAMICHE EFFETTIVE


Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

TABELLA 14. - I NUMERI SULLE FAMIGLIE RESIDENTI TRA VECCHIA E NUOVA SERIE STORICA

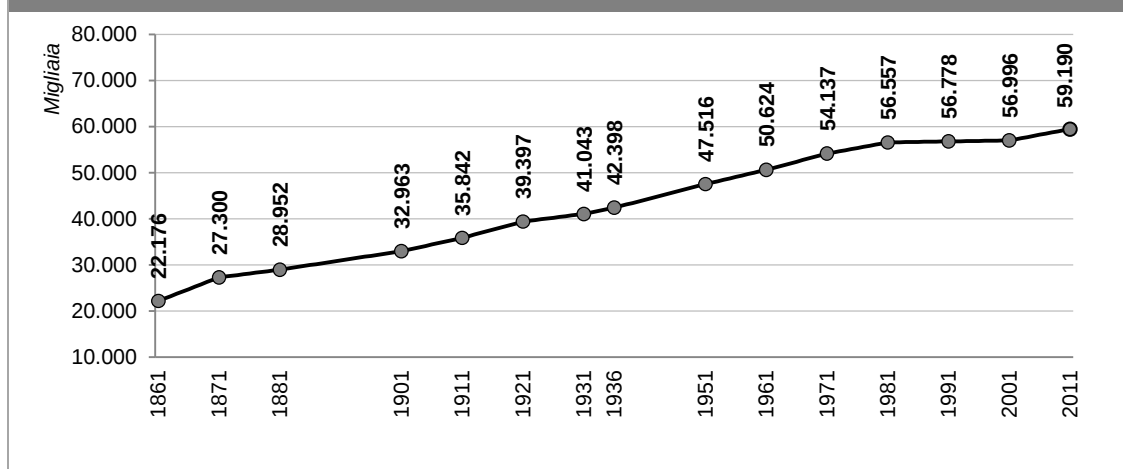
	Nord-Ovest	Nord-Est	Centro	Sud	Isole	Italia
2001 (21 ottobre)	6.217.200	4.238.787	4.235.422	4.748.274	2.370.993	21.810.676
2011 (8 ottobre)	7.221.681	5.025.156	5.249.834	5.379.557	2.716.578	25.592.806
2011 (31 dicembre)	7.233.029	5.035.742	5.033.968	5.385.117	2.717.807	25.405.663
2012 (31 dicembre)	7.285.122	5.062.027	5.325.099	5.457.658	2.742.707	25.872.613
2013 (31 dicembre)	7.256.700	5.042.060	5.300.630	5.445.302	2.746.998	25.791.690
2014 (31 dicembre)	7.254.713	5.056.292	5.304.085	5.461.585	2.739.636	25.816.311
2015 (31 dicembre)	7.262.007	5.065.683	5.305.515	5.472.063	2.748.279	25.853.547
Differenziale 2001 (21 ott) – 2011 (8 ott)	1.004.481	786.369	1.014.412	631.283	345.585	3.782.130
Media annua 2001 (21 ott) – 2011 (8 ott)	100.448	78.637	101.441	63.128	34.559	378.213
<i>Variazioni annuali</i>						
2011 (31 dic) – 2012 (31 dic)	52.093	26.285	291.131	72.541	24.900	466.950
2012 (31 dic) – 2013 (31 dic)	-28.422	-19.967	-24.469	-12.356	4.291	-80.923
2013 (31 dic) – 2014 (31 dic)	-1.987	14.232	3.455	16.283	-7.362	24.621
2014 (31 dic) – 2015 (31 dic)	7.294	9.391	1.430	10.478	8.643	37.236
Media annua 2011 (31 dic) – 2013 (31 dic)	7.228	6.850	90.039	25.489	7.276	136.883

Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

13. LO SCENARIO PREVISIONALE 2016-2025 DELLA POPOLAZIONE

L'intensa crescita demografica sperimentata negli ultimi anni è stata alimentata soprattutto dalla forte accelerazione dei flussi migratori internazionali. Per questo motivo gli scenari demografici in gran parte dipenderanno dal futuro andamento dei flussi migratori e il perdurare delle condizioni di crisi economica ed occupazionale lascia già intravedere una dinamica in consistente calo.

GRAFICO 4. - SERIE STORICA DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE AI CENSIMENTI



Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

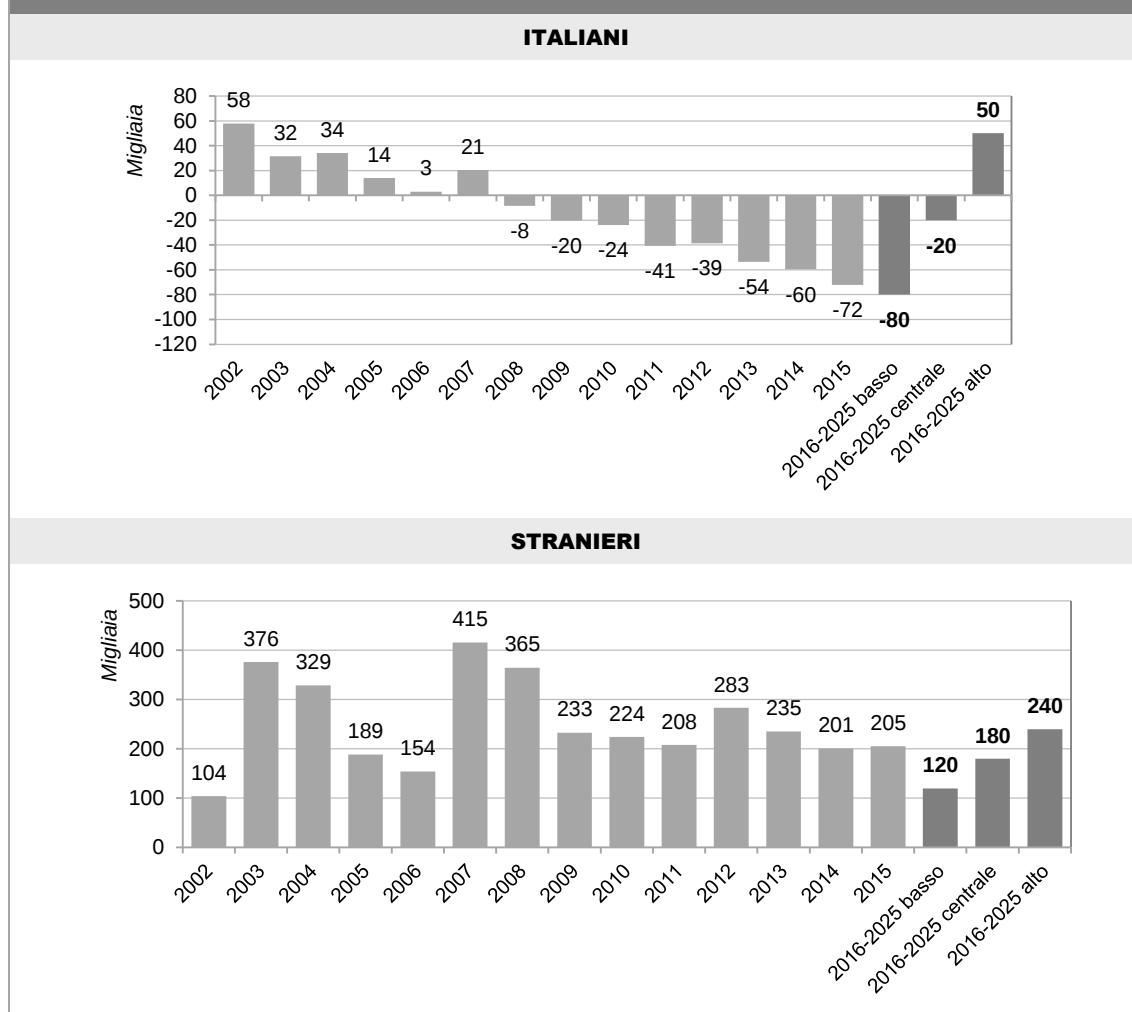
La pubblicazione degli ultimi dati di fonte anagrafica vede una sostanziale stabilizzazione del migratorio con l'estero della popolazione straniera, passato dalle 200mila unità del 2014 alle 205mila del 2015. Per la

popolazione italiana invece si definisce una chiara tendenza all'incremento dei flussi in uscita, definendo un valore del saldo con l'estero che passa dalle 39mila unità in meno del 2012 alle 54mila del 2013, alle 60mila del 2014 (+53%), alle 72mila del 2015, circostanza che pare direttamente riconducibile alle difficoltà del sistema economico italiano.

L'esercizio previsionale elaborato dal CRESME grazie al nuovo sistema informativo previsionale (Demo/SI), del quale qui si presentano alcuni risultati di sintesi, definisce tre ipotesi di scenario:

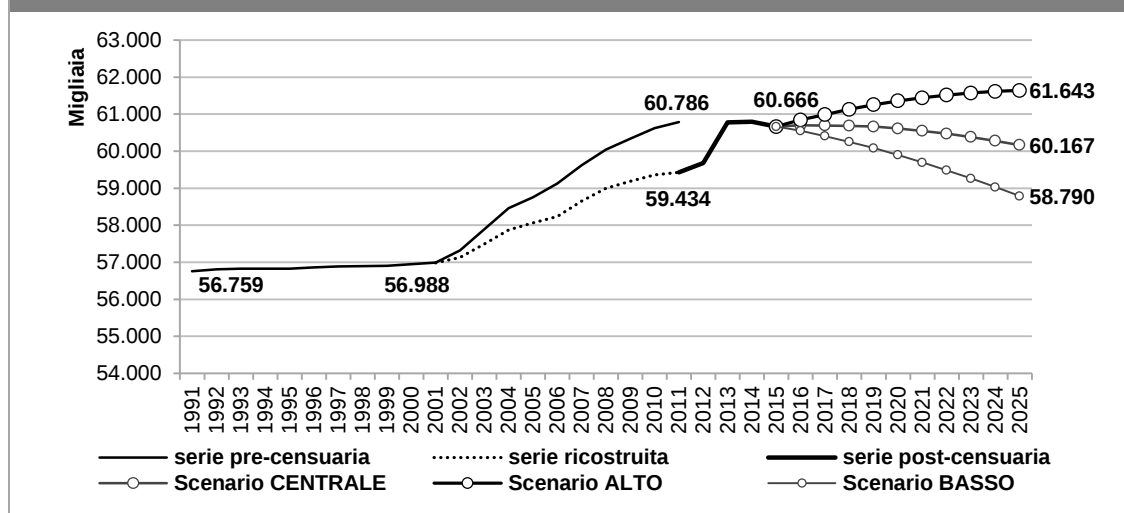
- lo scenario alto, nel quale la situazione economica si avvia ad un rapido miglioramento, con sensibile allargamento della capacità occupazionale, assume una ripresa dei flussi migratori stranieri ai livelli pre-crisi (240mila unità all'anno) ed una inversione dei flussi di italiani in uscita (+50mila unità all'anno);
- lo scenario basso rappresenta una ipotesi di aggravamento delle attuali condizioni di difficoltà dell'economia ed assume una pesante riduzione dei flussi migratori stranieri (120mila unità all'anno) ed un permanere su livelli alti dei flussi migratori di italiani in uscita (-80mila unità l'anno);
- lo scenario centrale rappresenta la situazione più verosimile, con una stabilizzazione della situazione economica ed un progressivo consolidamento della tendenza alla crescita ed alla ripresa occupazionale, con flussi migratori stranieri di 180mila unità all'anno e riduzione dei flussi di italiani in uscita a -20mila unità l'anno.

GRAFICO 5. - SALDO MIGRATORIO 2002 - 2015 E IPOTESI DI SCENARIO 2016-2025



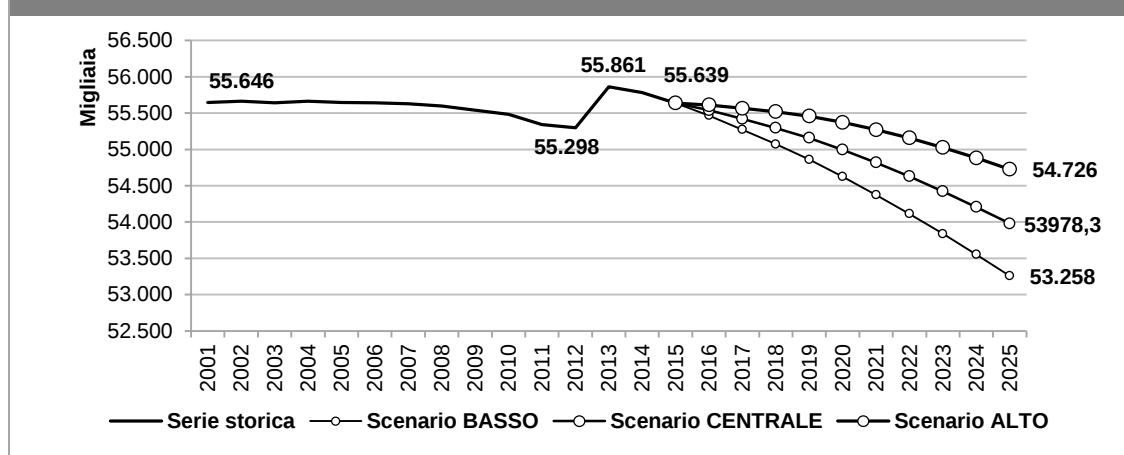
Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

Il risultato della simulazione mostra con chiarezza gli effetti indotti dalle diverse ipotesi di flusso migratorio sulle dinamiche generali, combinate con le diverse ipotesi su natalità e mortalità. Nelle diverse ipotesi di scenario, infatti, la popolazione residente prevista al 2025 varierebbe tra i 58,8 milioni di abitanti dello scenario basso ed i 61,6 dello scenario alto, con una ipotesi intermedia di 60,2 milioni.

GRAFICO 6. - SERIE STORICA POPOLAZIONE RESIDENTE E SCENARIO PREVISIONALE 2016-2025


Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

In definitiva, nel periodo di previsione, l'ipotesi bassa definisce uno scenario di conferma della tendenza al calo demografico, giungendo al 2025 con una perdita netta di quasi un milione e novecentomila abitanti (-3,1%); l'ipotesi alta, invece, definisce uno scenario di sensibile crescita in tutto il periodo, sebbene inferiore alla crescita registrata nel decennio precedente, giungendo all'orizzonte di previsione con poco meno di un milione di abitanti in più rispetto al 2015, un tasso di crescita dell'1,6% contro il 4% della fase precedente; l'ipotesi centrale, che rappresenta lo scenario più probabile, definisce quindi un calo più moderato, con una perdita in tutto il periodo circa 500mila abitanti (-0,8%).

GRAFICO 7. - SERIE STORICA POPOLAZIONE ITALIANA RESIDENTE E SCENARIO PREVISIONALE 2016-2025


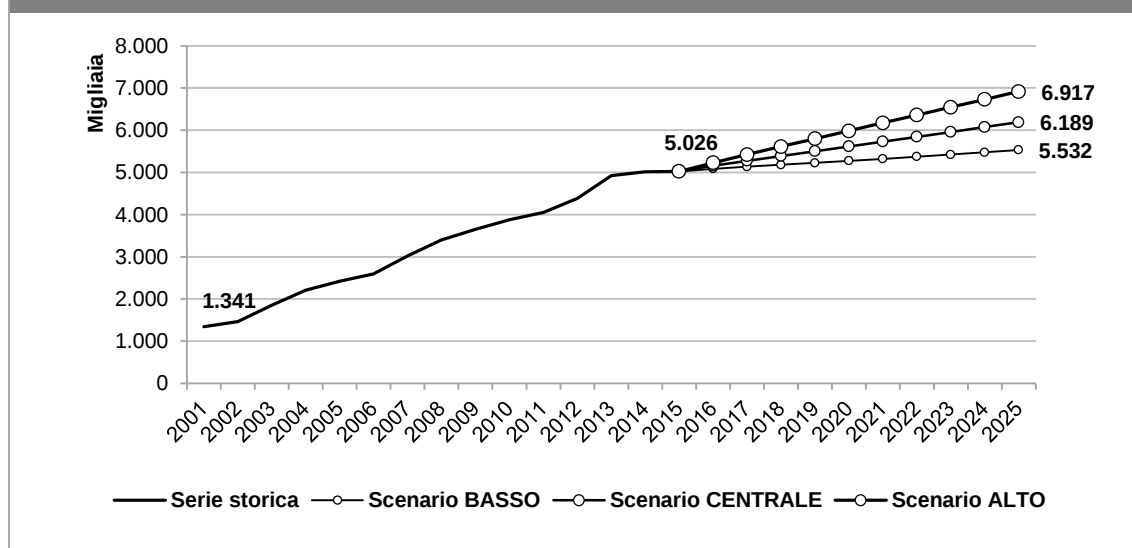
Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

La popolazione italiana è prevista in calo in tutti i casi, ma mentre nell'ipotesi alta l'inversione dei flussi in uscita riduce il calo a 913mila unità (-1,6%), nell'ipotesi bassa, il calo sale a 2,38 milioni (-4,3%), cumulando gli effetti dei flussi migratori in uscita a quelli dell'invecchiamento strutturale; nell'ipotesi centrale, infine, il calo è più contenuto, attestandosi a circa 1,66 milioni di unità (-3%).

La popolazione straniera, invece, è prevista in forte crescita, giungendo al 2025 con valori compresi tra i 5,5 milioni dello scenario basso e i 6,9 milioni dello scenario alto, con una ipotesi intermedia di 6,2 milioni. Nel periodo di previsione quindi, l'ipotesi bassa definisce un incremento di 0,5 milioni di abitanti (10%), mentre nell'ipotesi alta la crescita diviene più consistente, giungendo all'orizzonte di previsione con 1,9 milioni di residenti stranieri in più rispetto al 2015 (38%), restando in ogni caso sempre assai al di sotto dei valori del decennio precedente (127%); in ultimo l'ipotesi centrale, secondo la quale la crescita in tutto il periodo si attesterebbe su 1,2 milioni di abitanti (23%).

Nelle tre ipotesi di scenario l'incidenza della popolazione straniera sulla popolazione complessiva segnerebbe sempre una sensibile crescita, passando dall'8,3% attuale, a valori compresi tra il 10,3% dell'ipotesi bassa e l'11,2% dell'ipotesi alta.

GRAFICO 8. - SERIE STORICA POPOLAZIONE STRANIERA RESIDENTE E SCENARIO PREVISIONALE 2016-2025



Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

14. FAMIGLIE: DINAMICHE DELLA DOMANDA PRIMARIA IN RIDUZIONE NEL PERIODO 2016-2025,

La previsione dello scenario demografico costituisce la base di calcolo per la definizione della dinamica delle famiglie, il vero obiettivo per la valutazione dell'andamento della domanda primaria e la valutazione del mercato immobiliare.

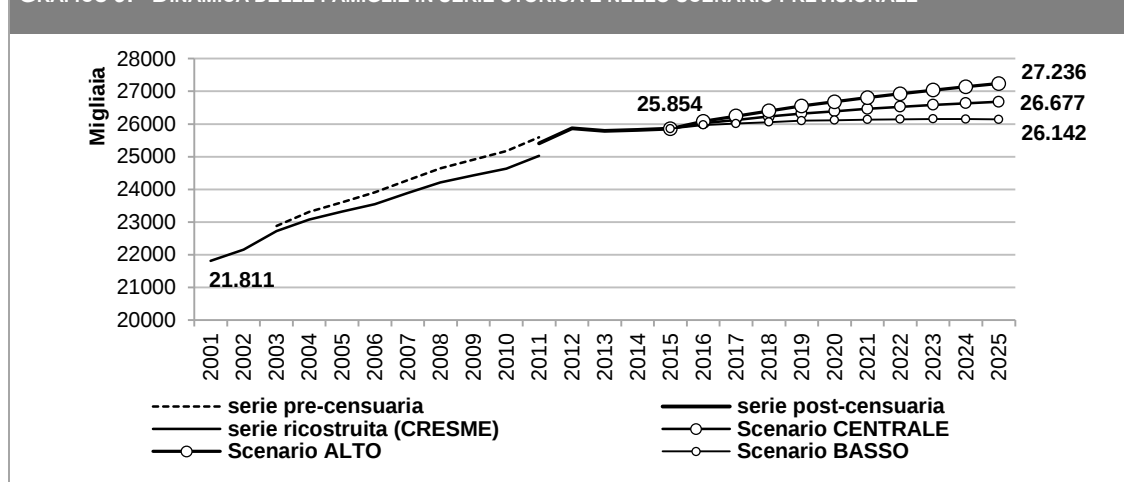
La stima del numero di famiglie⁴ muove dai risultati dello scenario previsionale sulla popolazione residente, assumendo come base il 2015 nella serie storica post-censuaria. Partendo dal dato di base, quindi, il risultato dell'esercizio previsionale giunge a definire al 2025 un numero di famiglie compreso tra i 26,14 milioni dell'ipotesi bassa ed i 27,24 milioni dell'ipotesi alta, con una ipotesi intermedia di 26,68 milioni.

Nell'intero periodo di stima 2016-2025, quindi, si definisce una crescita netta del numero di famiglie che va dalle 288mila dell'ipotesi bassa (1,1%), agli 1,38 milioni dell'ipotesi alta (5,3%), alle 824mila dell'ipotesi

⁴ La stima del CRESME considera la famiglia/alloggio, cioè un gruppo di individui stabilmente residenti nella stessa abitazione, una definizione in linea con quella censuaria e più adatta a descrivere le dinamiche della domanda abitativa. Il dato ISTAT, invece, derivando da dati di fonte anagrafica, è condizionato sia dalle operazioni di verifica post censuaria, sia dal consistente numero di iscrizioni di popolazione straniera, in gran parte contabilizzata come famiglia monocomponente indipendentemente dalla reale condizione alloggiativa.

centrale (3,2%), segnando, anche nell'ipotesi più favorevole, un sensibile rallentamento rispetto alla variazione media annua della fase espansiva (40%).

GRAFICO 9. - DINAMICA DELLE FAMIGLIE IN SERIE STORICA E NELLO SCENARIO PREVISIONALE

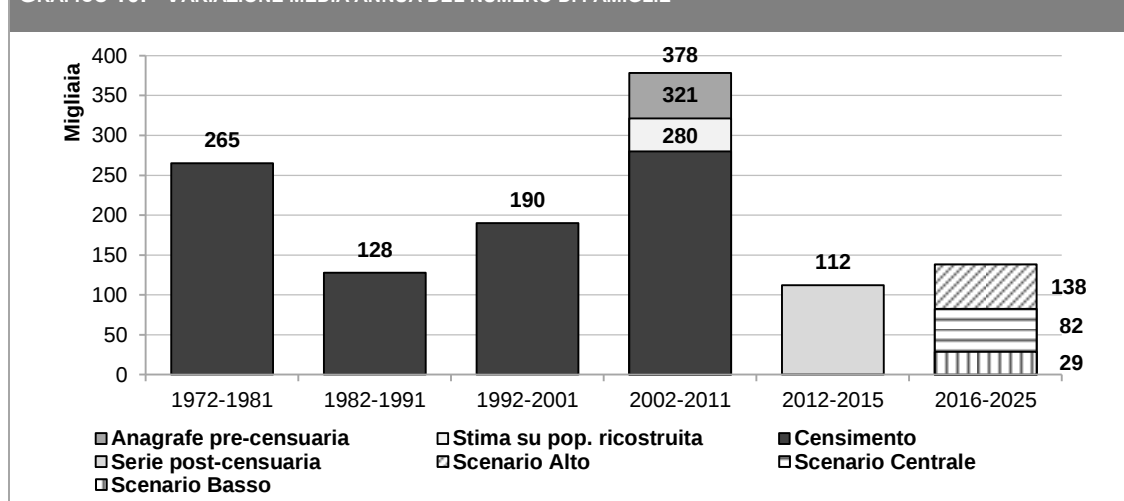


Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

Domanda ancora in crescita quindi, sebbene in netto rallentamento, effetto dell'evoluzione della struttura per età della popolazione, con il progressivo defluire dell'onda dei 30/40. Ma questo quadro strutturale è reso ancora più problematico dal sempre più massiccio trasferimento all'estero di popolazione italiana, in prevalenza giovani, con l'accelerazione del processo di invecchiamento demografico.

Lo scenario della domanda abitativa primaria segnerà quindi un deciso rallentamento rispetto ai livelli dei primi anni Duemila, passando dalle 321mila famiglie in più all'anno del periodo 2002-2011 (280mila secondo i censimenti), alle 137mila del periodo 2012-2013, a valori compresi tra le 29mila dell'ipotesi bassa e le 138mila dell'ipotesi alta.

GRAFICO 10. - VARIAZIONE MEDIA ANNUA DEL NUMERO DI FAMIGLIE



Fonte: elaborazione CRESME (Demo/SI) su dati Istat

In ogni caso, il dato del 2014 e del 2015, rispettivamente 24.600 e 37.200 famiglie in più, è da considerare eccessivamente basso, probabilmente frutto di una convergenza di fattori negativi indotti dalla crisi nella sua fase più critica (elevata disoccupazione giovanile, bassi livelli retributivi, difficoltà di accesso al credito)

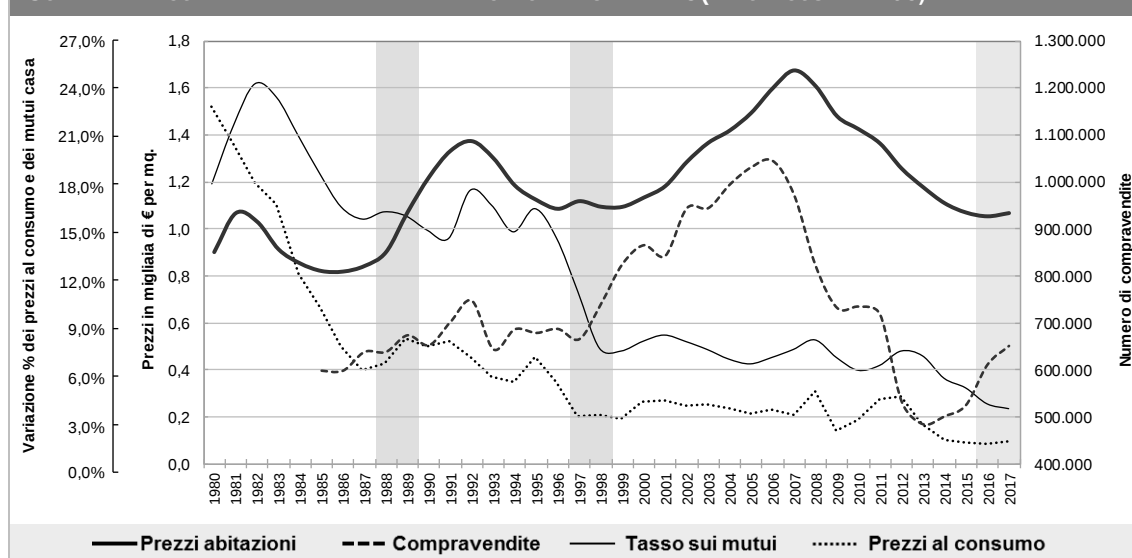
che, con il progressivo consolidamento della ripresa, porteranno di nuovo il processo di formazione delle giovani coppie ed di fuoriuscita dalle famiglie di origine a livelli fisiologici.

15. IL MERCATO IMMOBILIARE ENTRA IN UNA NUOVA FASE ASCENDENTE (CON QUALCHE SE)

I dati che provengono dal mercato immobiliare residenziale ci dicono che sono già tre anni che il numero di compravendite cresce. E nel 2016 la crescita è importante; certo le compravendite e i prezzi sono scesi vertiginosamente rispetto agli anni d'oro del mercato; e se per le compravendite sono tre anni di ripresa, per i prezzi il segno positivo si vedrà probabilmente nel 2016 soltanto in alcune grandi città.

I dati ci dicono che il mercato immobiliare italiano è cambiato per rispecchiare le nuove caratteristiche sociali, economiche e demografiche del paese in cui viviamo. E' lì che dobbiamo indagare per comprendere i comportamenti e la condizione attuali del mercato immobiliare e per ipotizzare quali prospettive e scenari lo potranno caratterizzare durante i prossimi anni.

GRAFICO 11. - IL CICLO IMMOBILIARE DELLE ABITAZIONI IN RELAZIONE AL TASSO MEDIO SUI MUTUI CASA CONTRATTI DI COMPRAVENDITA - PREZZI DI MERCATO IN MIGLIAIA DI € (VALORI COSTANTI '98)



Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie

Le dinamiche del ciclo immobiliare durante la crisi hanno portato le compravendite notevolmente al di sotto dei valori osservati da quando questo fenomeno viene rilevato (1985 nei dati del Ministero dell'Interno) ed hanno portato i prezzi reali delle abitazioni al di sotto dei livelli minimi del precedente ciclo immobiliare. Il picco minimo per le compravendite è stato il 2013, per i prezzi il 2015.

Nel periodo più recente, si osserva la iniziale ripresa delle compravendite nel 2014 e nel 2015 e la robusta crescita stimata per il 2016 che è prevista proseguire anche nel 2017 pur se con un ritmo meno intenso.

Appare evidente che, sia la linea delle compravendite, sia quella delle quotazioni reali sono scese su livelli talmente bassi che l'attuale inversione del ciclo è solo sufficiente a riportare le compravendite vicine ai valori minimi dell'intera serie storica mentre, i prezzi, si collocano ancora sui livelli di fine anni '80 in valori deflazionati.

TABELLA 15. - COMPRAVENDITE E VARIAZIONE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI

	Compravendite		Indice sintetico prezzi (su val. costanti)	
			Grandi città ¹	Media Italia
1997	665.000	8,2	2,0	2,9
1998	739.500	11,2	-4,1	-3,1
1999	824.500	11,5	4,5	0,0
2000	864.900	4,9	6,1	3,6
2001	842.400	-2,6	7,4	4,4
2002	943.600	12,0	12,2	8,7
2003	943.900	0,0	6,6	3,4
2004	993.900	5,3	6,1	2,9
2005	1.030.800	3,7	4,0	4,2
2006	1.044.400	1,3	1,3	3,8
2007	971.292	-7,0	0,1	1,7
2008	820.742	-15,5	-8,4	-6,0
2009	731.281	-10,9	-7,2	-9,2
2010	734.206	0,4	-0,7	-3,7
2011	717.319	-2,3	-6,3	-4,3
2012	532.251	-25,8	-9,7	-7,8
2013	483.816	-9,1	-4,6	-6,3
2014	500.943	3,5	-4,5	-5,8
2015	533.454	6,5	-2,9	-3,6
2016*	620.941	16,4	0,1	-1,5
1997 - 2016 ²	-44.059	-6,6	-3,3	-18,9
2006- 2016 ³	-423.459	-40,5	-36,8	-39,2
Indice 1992 = 100	83,9		81,2	78,3

Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie

* Stima CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate - I semestre 2016

1) Le Grandi Città capoluogo con oltre 250.000 abitazioni sono: Torino, Milano, Genova, Roma, Napoli e Palermo

2) Sia per le compravendite che per l'indice sintetico dei prezzi

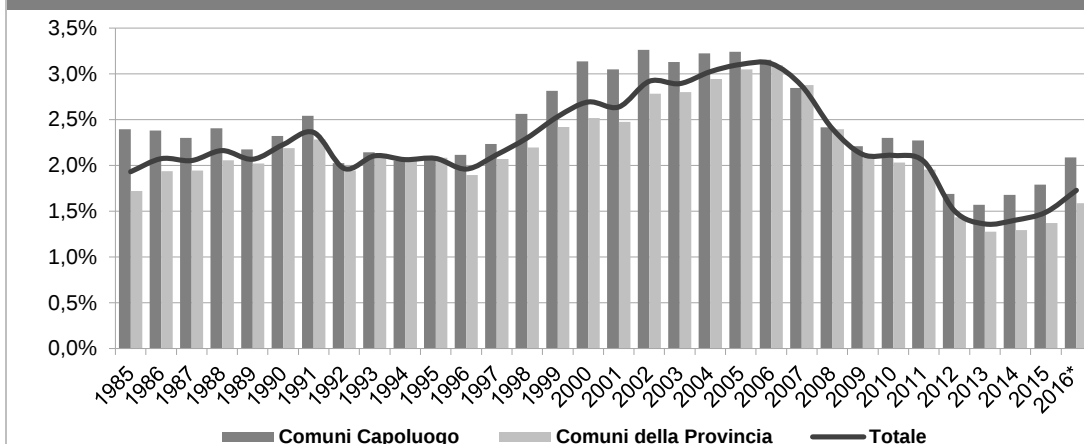
3) 2006 - 2016 per le compravendite; 2007 - 2016 per l'indice sintetico dei prezzi

Le compravendite di abitazioni, secondo le stime del CRESME (proiezioni su dati 1° semestre 2016 dell'OMI – Agenzia delle Entrate, che registrano un incremento superiore al 20%), aumenteranno del +16,4%⁵ nell'anno in corso. Permangono le tensioni sui prezzi che, anche nel 2016 si ridurranno del -1,5% (prezzi deflazionati) a livello nazionale ma, per la prima volta dopo otto anni di continue contrazioni, dovrebbero risultare lievemente positivi (+0,1% a prezzi deflazionati) nelle grandi città metropolitane. E' proprio nei capoluoghi, infatti, che si sta costruendo la ripresa del mercato.

Nel grafico seguente si rileva il basso livello raggiunto dalla vivacità degli scambi di abitazioni nel periodo 2012-2013 e l'incremento ancora su livelli storicamente bassi nel biennio 2014-2015 nonostante i primi segni di ripresa: nel 2014 le compravendite sono state pari all'1,4% dello stock abitativo e nel 2015 tale indicatore è salito all'1,5%; la stima per il 2016 è che le compravendite riguarderanno l'1,7% del parco residenziale.

La media storica (1985-2016) della vivacità del mercato abitativo italiano si colloca al 2,2%; significa che negli ultimi 30 anni si sono compravendute annualmente circa 2,2 abitazioni ogni 100 abitazioni esistenti (bisogna certo tener conto nel valutare questo dato, ovviamente, dell'incremento dello stock di abitazioni nell'arco di tempo considerato).

⁵ Stima annua della variazione 2016 sul 2015. Si è altresì provveduto a stimare il dato relativo alle quattro province mancanti nei dati dell'OMI.

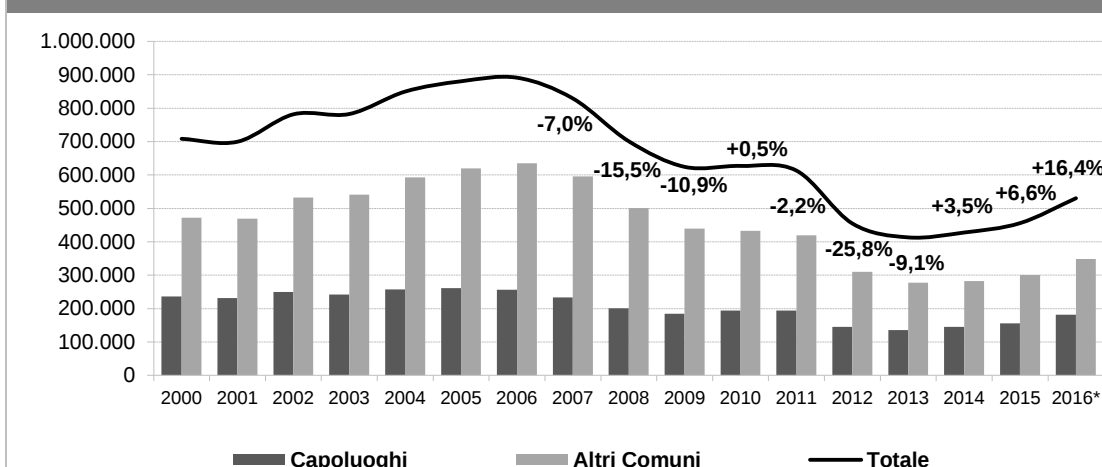
GRAFICO 12. - QUOTA DI STOCK COMPRAVENDUTA ANNUALMENTE 1985-2016


Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie

* previsione 2016

16. LA RIPRESA DEI CAPOLUOGHI

Dai numeri osservati negli ultimi due anni e nel primo semestre del 2016 si confermano le previsioni del Cresme in cui si leggevano i segnali di una riproposizione del classico schema di ripresa del mercato immobiliare: iniziale ripresa che prende vita nelle grandi città e nei capoluoghi ed un successivo "effetto traino" che diffonde la crescita delle transazioni nei comuni esterni ai grandi agglomerati. I prodromi del nuovo ciclo immobiliare hanno le radici nel 2014 che aveva visto l'incremento complessivo del mercato pari al +3,5% con il +7,3% dei capoluoghi e il +1,7% dei comuni delle province. Nel 2015 inizia ad espandersi la ripresa verso l'esterno con il +6,6% complessivo che vede i capoluoghi ancora in vantaggio (+7,1%) rispetto agli insediamenti più esterni (+6,3%). La previsione del Cresme per il 2016 vede stringersi ulteriormente il divario nei tassi di incremento delle due aggregazioni territoriali con il +16,8% per i capoluoghi e il +16,1% per i comuni delle province.

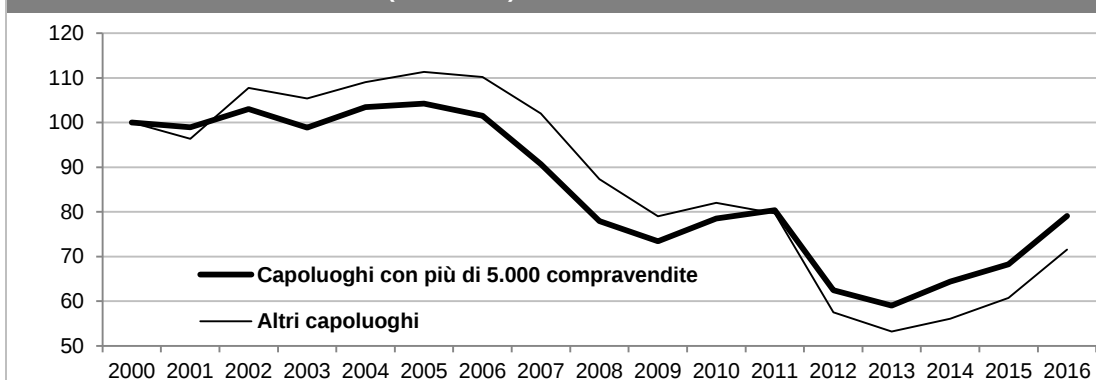
GRAFICO 13. - NUMERO DI COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN ITALIA - 2000-2016


Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

* 2016 stima CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate - 1° SEMESTRE 2016

Una ulteriore scomposizione può essere effettuata valutando i capoluoghi con il mercato più ampio⁶ e i capoluoghi con mercato più contenuto. Nella storia recente del mercato si osserva una maggiore resilienza dei grandi capoluoghi che pur non crescendo al pari dei medi e piccoli capoluoghi nel periodo di espansione del ciclo, hanno perso meno durante la fase di maggior contrazione. Ma il fattore più rilevante appare che in tutto il periodo di incremento delle transazioni (2000-2005) e in gran parte della fase di decrescita (2006-2010), i territori vincenti erano stati i capoluoghi di medie e piccole dimensioni. In questi periodi i grandi capoluoghi soffrivano per l'uscita dei potenziali acquirenti dovuta agli eccessivi livelli di prezzo raggiunti mentre i medi e piccoli capoluoghi mantenevano un forte grado di appetibilità. Nel 2009-2011 tuttavia qualcosa cambia e il gap tra grandi e medi capoluoghi si chiude per poi invertirsi a favore dei grandi capoluoghi. Il crollo del mercato investe con maggior forza i mercati minori mentre i mercati più grandi sembrano rispondere prima e meglio al presentarsi di migliori condizioni di mercato tra il 2014 e il 2016.

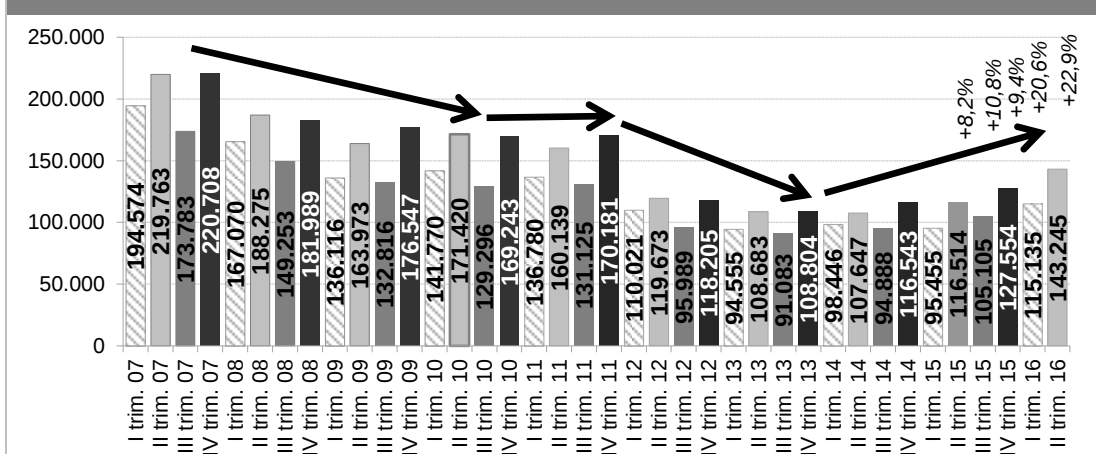
GRAFICO 14. - DINAMICA DELLE COMPRASSENDE DI ABITAZIONI NEI GRANDI CAPOLUOGHI E NEI CAPOLUOGHI DI MINORI DIMENSIONI – NUMERO INDICE (2000 =100)



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate

* 2016 stima CRESME su dati OMI-Agenzia delle Entrate - 1° SEMESTRE 2016

GRAFICO 15. - NUMERO DI TRANSAZIONI RESIDENZIALI PER TRIMESTRE - 2007 / 2016
VALORE ASSOLUTO E VARIAZIONI %



Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

I dati che contribuiscono alla stima per l'intero 2016 sono ampiamente improntati alla positività poiché il primo trimestre si è chiuso con il +20,6% e il secondo trimestre con il +22,9%. Inoltre, nel primo trimestre i capoluoghi crescono del +22,9% e gli altri comuni del +19,4%; nel secondo trimestre gli incrementi si equivalgono sul territorio con il +23,1% dei capoluoghi e il +22,8% dei comuni non capoluogo. Nella stima

⁶ Sono stati considerati quelli con un volume di transazioni superiore a 5 mila annue nel 2000: Torino, Milano, Genova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli, Palermo

CRESME per l'intero anno 2016 si tiene conto di un possibile contenimento della spinta espansiva del mercato che porta ad un tasso di variazione annuo pari al +16,4%. La valutazione del CRESME è di un proseguimento del trend di crescita pur con un lieve rallentamento: si stima un tasso di incremento di circa il +15% nel 3° trimestre 2016 e di circa il +8% nell'ultimo trimestre dell'anno. Si stima che la dinamica di incremento dei capoluoghi e dei comuni minori possa, come accennato, arrivare ad equivalersi durante il 2016 con tassi di incremento molto vicini (+16,8% i capoluoghi e +16,1% gli altri comuni).

L'analisi delle condizioni del mercato immobiliare nei capoluoghi, nei comuni non capoluogo e sull'intero territorio mostra il miglioramento della situazione e le diverse entità: è evidente come il periodo peggiore sia stato il 2012 anno in cui quasi tutti i territori monitorati risultavano in calo; il 2013 appare l'anno in cui si attenuano i ritmi di decrescita; nel 2014 appaiono i prodromi della ripresa con l'accelerazione dei capoluoghi; nel 2014 e nel 2015 si osserva come l'inversione di tendenza si sia completata. In particolare, a partire dal secondo trimestre del 2015 si osserva una forte omogeneizzazione della crescita con un numero di entità territoriali consistente che si sposta nelle colonne che indicano tassi di variazione positivi. Come già più volte evidenziato il 2016, nei due trimestri rilevati, risulta ampiamente positivo con solo un territorio provinciale con tassi di decremento sensibile (Isernia) e pochissimi territori con decrementi lievi (Campobasso, Avellino e Reggio Calabria nel 1° trimestre e Benevento e Avellino nel 2° trimestre). La ripresa immobiliare interessa tutto il territorio nazionale.

TABELLA 16. - NUMERO DI COMUNI CAPOLUOGO, ALTRI COMUNI E INTERA PROVINCIA PER INTENSITÀ DELLA VARIAZIONE DEL NUMERO DI COMPRVENDITE

	CAPOLUOGHI			ALTRI COMUNI			ITALIA		
	In crescita	Stabili tra 0 e -5%	In calo oltre il -5%	In crescita	Stabili tra 0 e -5%	In calo oltre il -5%	In crescita	Stabili tra 0 e -5%	In calo oltre il -5%
2012 / 2011									
1° trim	11	5	83	4	2	93	3	1	95
2° trim	5	2	92	2	2	95	3	1	95
3° trim	8	1	90	0	2	97	1	2	96
4° trim	1	1	97	0	0	99	0	1	98
2013 / 2012									
1° trim	17	12	70	9	8	82	8	6	85
2° trim	31	14	54	11	10	78	11	10	78
3° trim	50	14	35	17	15	67	21	21	57
4° trim	26	9	64	17	19	63	15	19	65
2014 / 2013									
1° trim	56	12	31	57	12	30	65	16	18
2° trim	48	9	42	34	27	38	35	25	39
3° trim	60	9	30	57	21	21	58	21	20
4° trim	75	6	18	64	12	23	71	14	14
2015 / 2014									
1° trim	41	16	42	33	22	44	27	32	40
2° trim	73	9	17	76	10	13	85	7	7
3° trim	80	5	14	82	7	10	86	7	6
4° trim	71	6	22	85	5	9	86	7	6
2016 / 2015									
1° trim	90	3	6	95	1	3	95	3	1
2° trim	87	6	6	96	2	1	96	2	1

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI - Agenzia delle Entrate

Appare importante sottolineare che sul territorio esistono realtà più dinamiche che si stanno comportando molto meglio della media. Rispetto agli interi territori provinciali si possono evidenziare poche realtà che presentano un andamento sensibilmente migliore della media. Tra il 2006 (anno di picco delle compravendite) e il 2016, il mercato italiano si colloca al -40,5%. Secondo le stime ci sono quattro province che dovrebbero chiudere il 2016 in forte recupero: Firenze si dovrebbe collocare al -22,8%, Salerno al -25,8%, Matera al -28,6% e Oristano al -29,8%. Tuttavia è rispetto ai capoluoghi che si osservano differenziazioni particolarmente importanti. Se tra il 2005 e il 2016 il mercato dei capoluoghi ha messo a segno una performance del -30,3%, in alcune città ci si colloca appena al di sotto o addirittura al di sopra dei livelli massimi. Ad esempio si possono annoverare Pisa (+5,2% sul 2005) e Pavia (+5,3% sul

2005) che si stima supereranno i livelli del 2005. Firenze (-3,7% sul 2005), Cuneo (-4,3% sul 2005) e Macerata (-5,2% sul 2005) si collocheranno appena al di sotto dei livelli del picco delle transazioni nei capoluoghi. Altre quattro città si troveranno a pochi passi dai valori registrati nel 2005: Bologna, Matera, Modena e Salerno con scarti compresi tra il -9,2% di Bologna e il -13,3% di Salerno.

17. IL SENTIMENT DELL'INTERMEDIAZIONE CONFERMA LA RIPRESA DEL MERCATO

Il sondaggio è condotto congiuntamente da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI - Agenzia delle Entrate dalla fine del 2008 rileva con cadenza trimestrale gli andamenti di mercato. Dalla metà del 2013 si osserva un continuo miglioramento del *sentiment* di mercato; miglioramento che si è intensificato a partire dalla metà del 2015. La precisa coincidenza tra le dinamiche osservate nel sondaggio presso gli agenti immobiliari e quanto si osserva sul mercato ha fatto ritenere particolarmente affidabili i risultati; tuttavia si vedrà a breve che nell'ultima rilevazione si osserva una minore rispondenza tra risultati del sondaggio e dinamica del mercato (probabilmente a questo ha contribuito il cambio del soggetto tecnico che realizza la rilevazione). L'indicatore di breve termine di base è dato dalla quota di agenzie che dichiara di aver venduto abitazioni nell'ultimo trimestre (2° trimestre 2016) si colloca al 73,0% e rappresenta il massimo raggiunto da un 2° trimestre nell'intera serie storica. Lo stesso indicatore, nelle due rilevazioni precedenti, aveva segnalato che nel 4° trimestre 2015 ben il 77,8% di agenzie aveva venduto almeno una abitazione e tale valore aveva raggiunto ben il 79,9% nel 1° trimestre del 2016. In entrambi i casi si tratta di valori ben superiori al 75,3% del 4° trimestre 2010 che aveva rappresentato il precedente livello massimo e che aveva fatto pensare ad una imminente ripresa del mercato, poi smentita nei trimestri successivi.

Nell'ultimo anno si riscontrano alcune importanti modifiche nel rapporto tra domanda e offerta che lasciano supporre che il mercato abbia ripreso o possa riprendere una fluidità maggiore rispetto agli anni passati in cui era evidente l'estrema polarizzazione con una domanda in eterna attesa di prezzi sempre più bassi ed un'offerta arroccata sulle proprie posizioni di mantenimento dei prezzi su livelli ormai non più aderenti al mercato.

I segnali più importanti provengono dagli incarichi da evadere e si stabilizzano su livelli non crescenti (ormai il 68,3% delle agenzie ha un numero di incarichi da evadere simile a quello del trimestre precedente; era il 61,1% nel 1° trimestre 2016 ma è stato anche il 29,3% nel 2° trimestre 2012). Parallelamente i nuovi incarichi ricevuti nel trimestre sono anch'essi stabili (57,4% rispetto al 57,1% del trimestre precedente ma erano stati anche al 36,2% nel 1° trimestre 2012). Da ciò si può interpretare che l'offerta non è più in espansione rapida e che l'assorbimento di mercato, ormai, riesce a bilanciare in misura accettabile i nuovi incarichi ricevuti. Rispetto alla distanza tra le attese economiche della domanda e le aspettative di ribasso dell'offerta, è in atto un progressivo avvicinamento pur se permane l'arroccamento dell'offerta per tutti coloro che non hanno immediata necessità a vendere; le motivazioni ancora rilevanti per cui decadono gli incarichi a vendere con l'ultima rilevazione sono:

- il livello delle proposte di acquisto troppo basse per il venditore (offerta arroccata sulle proprie attese di rivalutazione o sulla difesa di un valore ormai non più ottenibile sul mercato) – è ormai arrivata al 69,2%, il valore più elevato dell'intera serie storica;
- l'assenza di proposte di acquisto a causa di prezzi troppo elevati (domanda in attesa di ribassi) – si colloca al 50,4% e risulta in progressiva contrazione dai valori iniziali di circa il 65/66 per cento.

Va detto che queste motivazioni appaiono, oggi, quelle determinanti poiché si sono notevolmente abbassati i casi di decadenza degli incarichi a causa della mancata concessione dei mutui ai potenziali acquirenti (oggi al 20,9% dei casi contro il 63,8% rilevato ad inizio 2012) e a causa di una prospettiva di riduzione sensibile dei prezzi di vendita (oggi al 20,1% dei casi contro il 27,8% di fine 2015).

18. UNA PRIMA LETTURA DELLA CAPACITA' DI ACCESSO AL MERCATO DELLA DOMANDA PRIMARIA

Articolando i flussi di domanda abitativa primaria nell'orizzonte di previsione 2015-2024 per classi di reddito familiare netto ed età del percettore principale, è possibile effettuare una prima analisi della domanda per capacità di accesso al mercato. Nello specifico, le stime effettuate con l'ausilio del sistema informativo Demo/SI, definiscono una domanda articolata:

- Quasi un quarto della nuova domanda, 108mila nuove famiglie l'anno su un totale di 460mila (23%), è compreso nella fascia di reddito inferiore ai 18mila euro;
- altre 170mila (37%) sono nella fascia compresa tra 18mila e 34mila euro.

In definitiva, valutando la capacità reddituale in rapporto ai valori di mercato, si stima che :

- il 30-35% della domanda futura potrà avere seri problemi di accesso al libero mercato delle compravendite.
- Un altro 45-50% della domanda, le famiglie con redditi compresi tra 30 e 47mila euro l'anno (20% con reddito 35-47 e parte di quelle della classe inferiore), si potrà orientare all'affitto o all'edilizia convenzionata.
- Solo il 20% della domanda primaria, quindi, poco meno di 91mila famiglie l'anno, sembrerebbe essere in grado di accedere senza problemi al libero mercato.

TABELLA 17.- SEGMENTAZIONE DEL MERCATO RESIDENZIALE PER AFFORDABILITY – VARIAZIONE MEDIA ANNUA DELLE FAMIGLIE NEL PERIODO 2015-2024 PER ETÀ DELLA PERSONA DI RIFERIMENTO E CLASSE DI REDDITO FAMILIARE

Classe di età	Classe di reddito (migliaia di €)				Totale
	< 18	18 - 34	35 - 47	> 47	
Fino a 35 anni	55.672	73.621	38.132	32.745	200.171
35 – 44	33.845	57.638	33.268	33.340	158.091
45 – 54	13.747	27.829	14.459	15.309	71.345
55 – 64	4.649	10.214	6.232	9.129	30.224
Nuove famiglie	107.967	169.511	92.244	90.755	460.477
Distribuzione	23%	37%	20%	20%	100%
Estinzione di famiglie	-44.031	-171.106	-60.117	-54.551	-329.805
Totale	63.936	-1.594	32.126	36.204	130.672

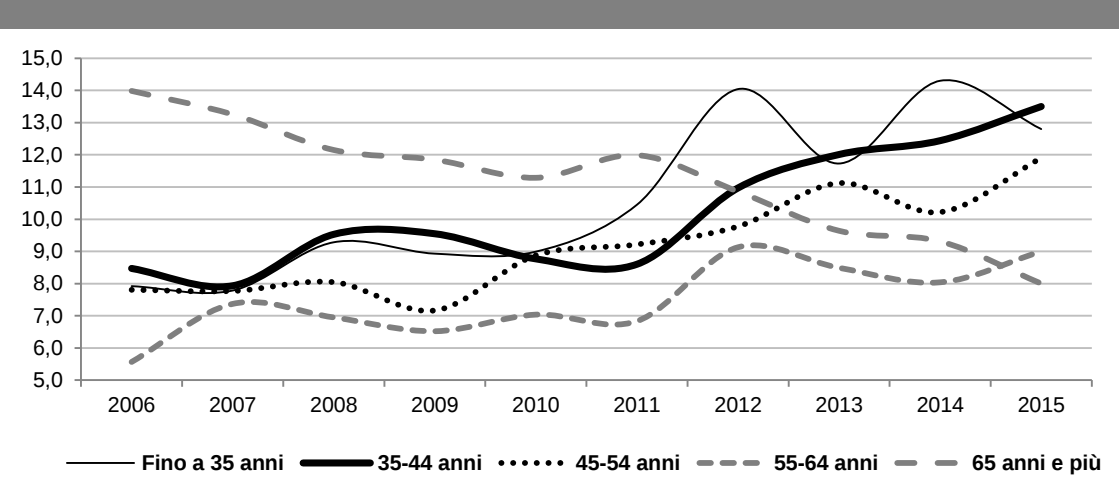
Fonte: stime CRESME (Demo/SI) su dati Istat

19. QUALCHE RIFLESSIONE

Il tessuto sociale ed economico nazionale è attraversato da una trasformazione profonda indotta dalla crisi. Alcuni aspetti sono ben visibili nel tracciato percorso dalla situazione demografica caratterizzata innanzitutto da profonde fratture:

- gli abitanti over 50 hanno una netta prevalenza di italiani che tende ad aumentare progressivamente, con un processo di invecchiamento sempre più pesante anche dal punto di vista della sostenibilità economica;
- gli abitanti under 50 hanno conosciuto un aumento crescente di stranieri;
- la popolazione giovanile emigra dalle regioni meridionali a quelle centro-settentrionali (oltre 500mila residenti in tre anni) e, in generale, la popolazione prevalentemente giovanile emigra dall'Italia verso l'estero (quasi 140mila in tre anni).
- Insomma, da una parte, un turn-over piuttosto importante che interessa popolazione autoctona e immigrata, allo stesso tempo una struttura della popolazione italiana in progressivo invecchiamento. Le dinamiche demografiche e quelle economico-finanziarie hanno portato ad un infragilimento del cosiddetto ceto medio.

- I dati mostrano come le classi d'età più giovane soffrono maggiormente (anche per la presenza di immigrati stranieri) la debolezza reddituale.

GRAFICO 16. - INCIDENZA DI POVERTÀ RELATIVA FAMILIARE PER CLASSE D'ETÀ DELLA PERSONA DI RIFERIMENTO


Fonte: elaborazione CRESME/SI su dati ISTAT, Rilevazione della povertà in Italia

E' quindi evidente una dinamica di polarizzazione del tessuto sociale in Italia che si riflette sul mercato delle abitazioni:

- Una parte di domanda più solvibile sostituisce la propria casa con una migliore già esistente nelle città oppure, in particolare in alcune aree del nostro paese, esce dalla città e costruisce la agognata villetta (la crisi delle costruzioni residenziali è stata molto più contenuta di quella delle tipologie plurifamiliari);
- Sono importanti i dati della ripresa immobiliare negli ultimi mesi, favoriti dai bassi tassi di interesse, in particolare nelle principali città capoluogo;
- La domanda più debole economicamente insegue alloggi periferici, a volte approfitta del portafoglio di nuove case invendute (messo in locazione oppure offerto a prezzi invitanti) oppure trova l'accessibilità nelle seconde case che, causa l'incremento dei costi di gestione, in particolare fiscali, sono reimmesse sul mercato in vendita o in affitto;
- A volte sono le medesime case che nei centri urbani sono lasciate da coloro che escono dalla città per godere la tranquillità della casa isolata o nuovi modelli insediativi (con sistemi di sorveglianza sempre più avanzati), a volte sono le case del litorale o dei comuni "di campagna" non troppo distanti dalle città.

In tutto questo si possono rintracciare alcune dinamiche preoccupanti sotto il profilo socio-insediativo:

- La costituzione di enclavi caratterizzate da forti omogeneità economiche: alcune aree centrali delle città (nelle aree settentrionali del Paese) hanno conosciuto un turn-over eccezionale in dieci anni, trasformandosi da quartieri con popolazione stabile ed eterogenea ad ambienti di forte degrado e pericolosità sociale;
- la medesima dinamica la si può osservare nei comuni contigui alle grandi città (spesso fino a vent'anni fa, luoghi di "villeggiatura estiva").
- I percorsi di trasformazione sociale sono ancor più veicolati dalla forte competizione dei prezzi immobiliari, le cui diverse modalità di discesa hanno causato una accentuata stratificazione socio-insediativa: la periferia della periferia diventa luogo instabile. E la periferia in molti casi può anche essere l'area centrale degradata.

Quella che era l'ossatura dell'economia delle famiglie si polverizza, la fascia media che rappresentava ed incarnava il mercato abitativo con gli acquisti di prime case, di abitazioni per i figli, che sostituiva una casa per migliorare la qualità e la localizzazione, oggi ha perso capacità di reddito; in una sorta di doppia scala sociale, un'ampia quota di famiglie che componevano la domanda media è scesa di un gradino ed una quota più contenuta di chi mantiene potere d'acquisto è salita di un gradino.

Chi scende va a rimpolpare la già nutrita schiera di famiglie che fatica a quadrare i bilanci e che si colloca, dal punto di vista della domanda abitativa, tra l'assistenza al reddito e il low cost, passando per il sostegno all'affitto e arrivando al social housing e al rent-to buy. Chi sale di un gradino va verso l'alto di gamma con le nuove costruzioni performanti e in localizzazioni top, le riqualificazioni di alto livello in aree urbane dalla elevatissima appetibilità (città d'arte e storiche, condizioni ambientali d'eccellenza, zone di moda o trendy).

Tra il 2007 e il 2013, la quota di abitazioni acquistate attraverso un mutuo è andata progressivamente diminuendo in accordo con la restrizione del credito praticata dagli istituti bancari; tale quota era vicina al 50% (49,4%) nel 2007 e si è ridotta al 37,0% nel 2012. In merito va ricordato che il mercato italiano è storicamente un mercato di compravendite in contanti se si escludono i mercati delle grandi città metropolitane, di alcuni capoluoghi e dei comuni turistici.

Confrontando la variazione percentuale delle compravendite totali con le variazioni delle compravendite effettuate o meno attraverso mutui ipotecari, si rileva la differente dinamica dei due mercati, quello assistito dal credito e quello "in contanti". Pur facendo la tara a questa elaborazione e osservando che molte compravendite senza mutuo avvengono nei comuni minori, nella media si può affermare che si tratta di due mercati paralleli, uno dotato di liquidità da investire e l'altro composto da chi non può acquistare senza l'assistenza del credito. Alla crescita dei prezzi e alla stretta del credito, infatti, i due mercati rispondono diversamente: quello "ricco" scende del 38,6% in fase di crisi e quello povero crolla del 62,1%. Va inoltre osservato che, quando si verificano aperture di credito da parte delle banche, il mercato che si riprende maggiormente è quello più povero: accade nel 2010 (acquisti con mutuo +8,6% e senza mutuo - 5,7%) e nel 2014 (acquisti con mutuo +5,6% e senza mutuo +1,6%).

20. L'EFFETTO DOMINO DELLE RIDUZIONI DI PREZZO PARTE DALL'USATO MA SI SCARICA SULLE NUOVE COSTRUZIONI NELLE PERIFERIE E NEGLI HINTERLAND

L'effetto domino delle riduzioni di prezzo durante la crisi è partito dall'usato ma si è poi scaricato sulle nuove costruzioni, in particolare nelle periferie e negli hinterland metropolitani.

La forte contrazione della domanda si è scaricata sui venditori: all'inizio le imprese e i promotori immobiliari non hanno venduto e sperando nella ripresa hanno mantenuto alti i prezzi; sul lato privato però chi deve vendere ha abbassato i prezzi e innescato l'effetto domino sulle altre abitazioni usate sulle quali inizialmente non si rileva una forte discesa di prezzo ma che mostrano minori prezzi di vendita al passar del tempo. A questo punto l'effetto di riduzione dei prezzi, superata la soglia che rendeva conveniente acquistare una nuova costruzione "fuori città", si scarica con una forza dirompente sulle nuove costruzioni che, per scelta degli operatori, mantenevano ancora un prezzo alto; la nuova costruzione a questo punto esce dal sotto tutti i punti di vista: localizzate nell'hinterland, costano più della prima periferia o di alcune aree semicentrali, e i trasporti costano denaro e soprattutto tempo, i servizi alle persone non ci sono perché imprese e comuni non le realizzano quasi mai come da progetto. E' la crisi di un modello.

(Va ricordato, in proposito, che i pendolari in Italia sono stimati, nel rapporto Pendolaria di Legambiente, in circa 14 milioni; la quota più ampia viaggia in automobile, seguita dal trasporto pubblico su gomma e dal treno - questi ultimi sarebbero circa 3 milioni -. Fasce diverse di utenza ma tutte sopportano i costi e i disagi della condizione di pendolari: carburante, autostrada, manutenzione dell'auto per chi usa mezzi privati; abbonamenti e moltissimo tempo sottratto alla famiglia e ai propri interessi per chi usa i mezzi pubblici).

Oltre ai movimenti della domanda dettati dall'attuale momento congiunturale fatto di crisi economica e speranza di ripresa, di fiducia dei consumatori in ripresa e di mercato residenziale in definitiva transizione verso il nuovo ciclo, si deve tenere conto dei fenomeni strutturali che la demografia impone. Un paese che invecchia e con famiglie sempre più piccole, in cui le famiglie con figli sono sempre meno ma nelle quali i figli permangono per un tempo sempre più lungo.

21. PIÙ FAMIGLIE MA PIÙ PICCOLE, ANZIANE E CON SEMPRE MENO FIGLI

Nel 2014 le famiglie italiane sono 26 milioni, quasi un milione in più rispetto al 2011 (+3,9% in tre anni) e quasi quattro milioni in più rispetto al 2001 (+19,2% in 13 anni) e sono sempre più piccole (2,30 componenti per famiglia nel 2014) e diminuiscono sensibilmente nel tempo (2,61 nel 2001, 2,47 nel 2006, 2,38 nel 2011).

La composizione percentuale per tipologia di famiglia, nel 2013, indica che il 30,2% delle famiglie è composto da 1 sola persona (era il 30,1% nel 2011 e 23% nel 1999-2000); le coppie con figli erano il 34,2% (era il 37,2% nel 2011 e 45,8% nel 1999-2000); le coppie senza figli erano il 29,3% (era il 21,3% nel 2011 e 21,4% nel 1999-2000); il rimanente 6,3% è composto da famiglie monogenitoriali e da altre tipologie di famiglie (2 nuclei, senza nuclei non unipersonali, ecc.).

L'incidenza delle famiglie straniere è passata dal 3,1% nel 2001 al 7,4% nel 2011 e si stima che nel 2023 sarà del 10,0%. A ciò si aggiunga che nel 2012 è stata concessa la cittadinanza italiana a 65.400 stranieri residenti in Italia e ad oltre 100 mila nel 2013; esiste dunque un trasferimento di cittadinanza che porta a sottostimare l'effettivo numero di famiglie di origine o con componente di riferimento stranieri. Nel 2012 il 61,2% dei giovani tra 18 e 34 anni viveva con i genitori: di questi si raggiunge il 90,6% tra 18 e 24 anni ma ben il 43,6% tra 25 e 34 anni.

Bisogna anche tenere conto che l'ondata di prima immigrazione è arrivata in ritardo rispetto ad altri paesi come Francia, UK e Germania ed ha contribuito fortemente al boom immobiliare poiché arrivavano immigrati giovani e con prospettive di stabilizzazione. Molti di loro hanno strutturato la propria famiglia in Italia o si sono ricongiunti con i parenti e hanno contribuito fortemente alla natalità nel nostro paese. Oggi stanno invecchiando e molte famiglie immigrate hanno concluso o stanno concludendo la propria attività riproduttiva; i nuovi flussi migratori sono molto inferiori a quelli sperimentati nei primi anni 2000 e non saranno in grado di sostenere come negli anni passati un livello di natalità altrettanto elevato. In merito è altamente probabile che il provvedimento inserito in legge di stabilità che garantisce quasi mille euro annui per tre anni alle famiglie con figli nati dal 1° gennaio 2015, pur sostenendo parzialmente la natalità, non sarà in grado di riportarla sui livelli osservati durante gli anni 2000.

Se a quanto detto aggiungiamo l'incremento del 36% dell'imposizione fiscale sugli immobili avvenuto tra il 2010 e il 2014 e l'incidenza dei costi di gestione e manutenzione rispetto ad una rata di mutuo, abbiamo messo insieme tutti gli elementi per i quali il mercato residenziale non è ancora ripartito e i fattori che continueranno a frenare l'investimento immobiliare fin quando l'offerta non sarà stata depurata dai prodotti fuori mercato e fin quando i prezzi non si saranno riallineati alla nuova domanda.

22. I COSTI DI GESTIONE CHE HANNO CAMBIATO IL MERCATO IMMOBILIARE

Il costo gestionale attribuibile ai consumi energetici, tenuto conto che circa il 90% del patrimonio edilizio residenziale si colloca in classe energetica G, è stimato in 30,5 miliardi di euro tra consumi termici (principalmente gas naturale e altri combustibili) e consumi elettrici. Sono stati stimati ulteriori 7,0 miliardi di altre spese tra le quali l'amministrazione condominiale per la quota di immobili che la prevedono, le spese di assicurazione (obbligatoria per le abitazioni con mutuo attivo e una quota di abitazioni volontariamente coperta da assicurazione), ecc. Il totale complessivo dei costi di gestione e della pressione fiscale sul possesso è pari a oltre 130 miliardi di euro, come sintetizzato nella tabella che segue. Gli incrementi tra il 2010 e il 2014, considerando che si tratta per tutte le grandezze valutate di prezzi correnti, risultano moderati (tra il 7,7% delle altre spese e il +13,6% della spesa in energia) per tutte le componenti tranne che per l'imposizione fiscale (+141,9%). Nel complesso si è passati da 105,5 miliardi di euro nel 2010 ai 130,3 miliardi del 2014 con un incremento di spesa da parte dei possessori di immobili pari al +23,5%. Tuttavia, nei quattro anni osservati, la riduzione del valore delle abitazioni (pur considerando l'incremento dello stock) è stato pari al -12,9%. In funzione della crescita della spesa

complessiva pari al +23,5% ed al contemporaneo calo di valore immobiliare da 4.613 miliardi a 4.018 miliardi, l'incidenza delle spese rispetto al valore aumenta sensibilmente dal 2,3% al 3,2% (+41,7% di incremento di incidenza rispetto al valore dello stock residenziale).

TABELLA 18.- SPESA DEI POSSESSORI DI ABITAZIONI 2010 – 2014, ARTICOLAZIONE, INCIDENZA SUL VALORE DELLO STOCK E VARIAZIONI %

	Mld. € 2010	Mld. € 2014	Var. % 2010 2014	% sul valore immobiliare		Variazione incidenza sul valore immobiliare 2014
				2010	2014	
Manutenzione straordinaria	43,5	47,6	9,5	0,9%	1,2%	25,7%
Manutenzione ordinaria	18,8	21,1	12,4	0,4%	0,5%	29,0%
Tasse relative al possesso	10,0	24,1	141,9	0,2%	0,6%	177,7%
Spesa energia	26,8	30,5	13,6	0,6%	0,8%	30,5%
Altre spese (amministrat., assicuraz.)	6,5	7,0	7,7	0,1%	0,2%	23,6%
Totale costi per i possessori di abitazioni	105,5	130,3	23,5	2,3%	3,2%	41,7%
Valore del patrimonio residenziale	4.613	4.018	-12,9			

Fonte: elaborazioni e stime CRESME su dati di fonti varie

23. LA NUOVA OFFERTA: COSA SI VENDERÀ NEL NUOVO MERCATO IMMOBILIARE?

Le risposte che l'offerta deve garantire alle diverse sfaccettature della domanda abitativa sono, dunque, molto più complesse rispetto a pochi anni fa. Se i livelli produttivi di nuova edilizia sono destinati a ridursi in conseguenza di una minore spinta demografica; se la riqualificazione avrà un ruolo sempre più forte in risposta a famiglie più anziane e con meno componenti oltre che ad una necessità di ridurre i consumi energetici e di aumentare il comfort di climatizzazione; se per competere si deve ridurre il prezzo di vendita e di locazione ad un livello tale da incontrare la capacità di spesa delle famiglie, decurtata dalla crisi economica e dalla pressione fiscale immobiliare (e generale); se per far scendere i prezzi bisogna intervenire sui costi di intervento (costruzione e o ristrutturazione); SE tutte queste ipotesi possono essere considerate valide e condivise, ALLORA l'industria immobiliare italiana deve cambiare il proprio paradigma, deve uscire dalla logica seguita per decenni, per cui qualunque prodotto si faccia, si riesce sempre a collocare sul mercato. I modelli di offerta devono essere molteplici per rispondere a più livelli di fasce di mercato in cui si segmenta la domanda ma tutti devono avere alcuni elementi che costituiscono il minimo comun denominatore:

- ✓ l'Efficienza Energetica – con le iniziali maiuscole, non quella virtuale alla quale ci hanno abituato le certificazioni energetiche a 39 euro su Groupon o le abitazioni di nuova costruzione certificate classe A e poi, a verifica degli acquirenti, risultate classe D o addirittura E con successivo risarcimento dovuto dai costruttori agli acquirenti;
- ✓ la riduzione dei costi di gestione e manutenzione – dai costi energetici appena citati ai costi di manutenzione attraverso una miglior ingegnerizzazione delle diverse componenti, delle strutture, degli impianti; tutto deve essere facilmente ispezionabile e sostituibile con interventi rapidi ed economici; ogni componente potrebbe essere gestita come un servizio e come tale essere soggetta a un canone mensile omnicomprensivo di gestione e manutenzione (come accade nella telefonia e nel settore automobilistico);
- ✓ il costo dell'errore, dalla progettazione alla costruzione, fino alla manutenzione straordinaria e ordinaria dovrà essere ridotto sensibilmente e dovrà uscire dalle logiche di remunerazione dell'intera filiera delle costruzioni; rischia di far uscire dal mercato chiunque non si adegui ai nuovi standard e non sia in grado di contenere i costi.

Una delle risposte alla riduzione delle dimensioni dei nuclei familiari e dei costi di acquisto può essere proporre case sempre più piccole come nella fase finale del ciclo espansivo, in cui a prezzi eccessivi le famiglie riducevano gli spazi. Non è una soluzione valida in tutte le occasioni o, in ogni caso, non è l'unica soluzione. Le case piccole saranno sempre più necessarie per la crescente fetta di famiglie unipersonali.

Ma sono proprio così piccole le nuove famiglie? Hanno bisogno di tante case piccole, una per ogni single? Spesso hanno bisogno di case medie e non in quel numero che si potrebbe pensare poiché ci sono tante coabitazioni per mutua assistenza, ci sono badanti, ci sono i separati che si ricompattano in famiglie non tradizionali, ci sono gli stranieri che ancora oggi vivono in 10 in 80 mq.

E c'è la riqualificazione del patrimonio edilizio che con i frazionamenti può dare già risposte forti e intelligenti al problema dell'invecchiamento della popolazione. Per gli anziani meglio tante piccole nuove case in estrema periferia, senza servizi e lontano dalle proprie radici o meglio case frazionate nella zona in cui sono sempre vissuti e con i servizi che conoscono da sempre? Probabilmente molti anziani sarebbero più d'accordo con la seconda opzione più che con la prima. Un discorso simile può essere fatto anche per le coppie senza figli, spesso anziane o che si avvicinano verso l'anzianità; i figli sono usciti dal nucleo familiare e gli spazi abitativi diventano anche troppo ampi. Vendo e vado fuori città? Sì ma lontano dai figli e da possibili nipoti, sì ma in una casa nuova ma senza i servizi di assistenza che, oggi, ancora non servono, ma domani? Anche in questo caso il frazionamento ed eventualmente la permuta con alloggi più piccoli in zone più pregiate e/o con un conguaglio economico. Le coppie con figli, sebbene sempre meno, sono quelle che invece dovrebbero andare ad occupare le case di dimensioni medie e medio-grandi (dai 90 ai 130 mq) il cui frazionamento potrebbe essere tecnicamente più complicato ed economicamente meno vantaggioso.

Per tutti si pone la scelta della proprietà o della locazione, ma anche in questo caso torna la proposta dell'abitazione in qualità di bene d'uso; ovvero la possibilità di considerare l'abitare un puro servizio in tutte le sue componenti. L'utilizzatore paga un canone mensile omnicomprensivo di diritto di abitazione (la disponibilità dell'alloggio con la garanzia di funzionalità di tutte le componenti impiantistiche, i servizi di amministrazione, le imposte, ecc.), fruizione di servizi energetici (energia termica ed elettrica comprensivi di manutenzione e riparazioni), servizi di comunicazioni (telefonia, linea dati, intrattenimento), servizi accessori (pulizie, assistenza personale, baby sitting, consegna a domicilio, ecc). L'integrazione dei servizi negli immobili, attraverso la tecnologia digitale attualmente disponibile e le possibilità offerte dalla domotica e dalla progettazione ed implementazione possibile con il Building Information Modeling, apre una serie di prospettive e di possibilità a chi abbia le capacità di cogliere le necessità della nuova domanda. Ma attenzione, perché non stiamo parlando solo di aspetti futuri nel mondo del mercato dell'edilizia e dei servizi, stiamo descrivendo soltanto il passo successivo ai tentativi di marketing già oggi in atto; basta osservare le aggressive campagne pubblicitarie da pochi mesi in atto in Italia da parte dei maggiori fornitori di energia nazionali e di alcune società di Facility management internazionali.

24. "SINGLE" E GIOVANI, NUOVE FAMIGLIE : UNA NUOVA DOMANDA , UNA NUOVA OFFERTA

La struttura della famiglia italiana è in profonda modificazione. In Italia le famiglie unipersonali tra 2001 e 2011 sono passate da 5,4 milioni a 7,7, e oggi rappresentano il 31% delle famiglie italiane. Le famiglie mononucleari composte da due persone (marito e moglie; madre e figlio; padre e figlio) sono cresciute da 5,9 milioni a 6,6 milioni e rappresentano un altro 27% del totale. Se sommiamo le due tipologie di famiglie nel 2011 il 58% delle famiglie italiane è unipersonale o mononucleare, nel 2001 era 52%.

TABELLA 19. - FAMIGLIE PER NUMERO DI COMPONENTI

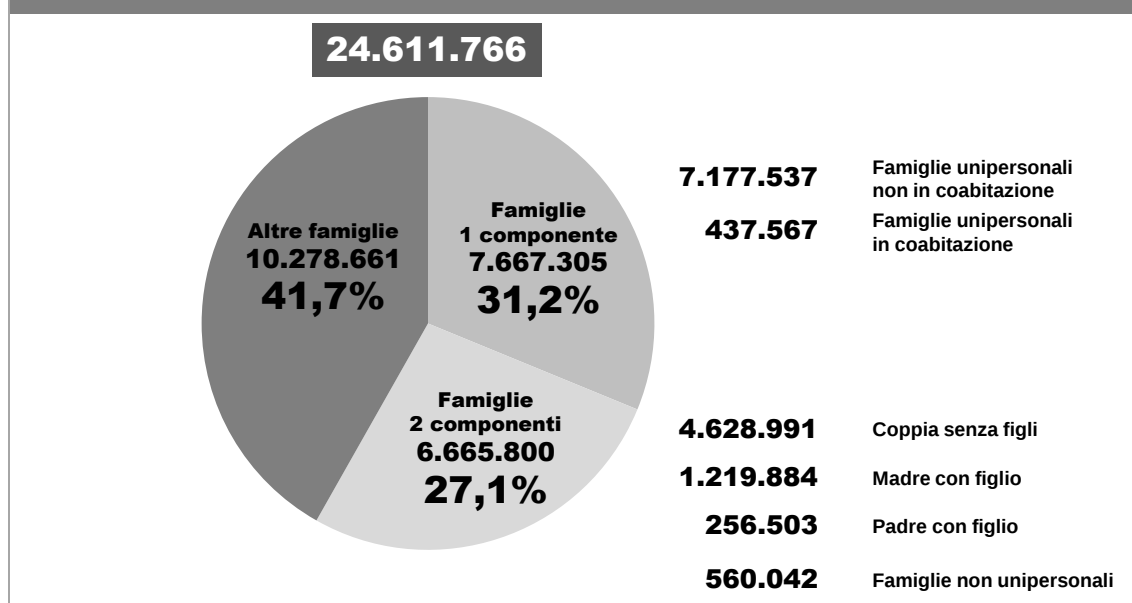
Numero componenti	2001	%	2011	%
1	5.427.621	25	7.667.305	31
2	5.905.411	27	6.665.800	27
3	4.706.206	22	4.892.316	20
4	4.136.206	19	3.977.401	16
5	1.265.826	6	1.060.350	4
6 e più	369.406	2	348.594	1
Totale	21.810.676	100	24.611.766	100

Fonte: Cresme su dati Istat

Delle circa 7,7 famiglie con un componente, 7,2 non vivono in coabitazione con altri, mentre 437.000 vivono in coabitazione.

Per quanto riguarda i 6,1 milioni di famiglie mononucleari, 4,6 sono formate da coppie senza figli, ma 1,2 milioni sono composte da una madre con un figlio e 256.500 da padre con figlio.

GRAFICO 17. - FAMIGLIE NUCLEARI E MONONUCLEARI



Fonte: Cresme su dati Istat

Del resto i segnali del cambiamento della struttura familiare e dei comportamenti di questi sono assai evidenti: in Occidente un matrimonio su tre finisce con un divorzio, uno su quattro è un secondo matrimonio, e tre quarti delle separazioni riguardano coppie non sposate con bambini. In Gran Bretagna il 40 per cento dei figli nasce fuori dal matrimonio, il 5 per cento degli uomini statunitensi ha bambini in due famiglie.

I recenti dati dell'ISTAT ci dicono che l'Italia è su questa strada e dimostrano che mentre si riducono le nascite totali, crescono quelle da genitori non coniugati: sui 485.000 nati del 2015, quasi 140mila, il 28,7% del totale delle nascite riguarda figlie di coppie non sposate. Il cambiamento riguarda anche le regioni caratterizzate, in passato, da valori più tradizionali, come ad esempio il Veneto, dove i figli al di fuori delle nozze sono passati dall'essere il 6,8% del totale nel 1995 al 29,3% del 2015

Stiamo entrando, o siamo entrati, in una nuova fase, nella quale nuovi spazi di libertà familiare e di movimento sociale stanno sconvolgendo gli stili di vita, i modi di crescere i figli, di abitare, di pensare, di distrarsi, di fare politica, di consumare. La ricerca di alternative di vita sociale, politica ed economica, inserita in un trend di allargamento delle libertà individuali, apre un nuovo scenario, un paradigma di cambiamento anche nei modelli abitativi di quelle persone sempre più in aumento che intendono ricercare e sperimentare nuove formule di vita sociale, e anche di spazi abitativi, lavorativi e di consumo. Si parla di giovani ma anche di persone anziane indipendenti che pensano a modelli innovativi di comunità.

Le persone di cui parliamo sono ricercatori naturali, instancabili, che desiderano, che cercano autonomia e libertà dai cliché, dalla tradizione, dai ritmi ripetitivi, dall'abitudine, amano la novità ed il cambiamento. Ricercano sobrietà e essenzialità, sono minimalisti e low cost più per scelta che per esigenze, rifuggono il consumismo, sono attenti alla loro impronta ecologica, combattono gli sprechi di energia, di acqua, di benzina, sono attenti alla gestione dei loro rifiuti. Cercano giustizia sociale, sono aperti alla solidarietà

internazionale, guardano con disinteresse e sfiducia alle “beghe di cortile” della politica nostrana. Investono in cultura e tecnologia, usano il loro tempo e denaro per l'arte, la musica, i libri, i viaggi, la cura dello spirito e del corpo, il collegamento alla rete globale, sono attenti all'estetica e ricercano il bello nelle cose, nei luoghi, nelle amicizie.

Ricercano la solitudine ma ne hanno paura e la esorcizzano ricercando continuamente nuove amicizie e partner, hanno bisogno per vivere di socialità, multiculturalità. Lavorano duro, senza orari e spesso utilizzano la casa come un ufficio e necessitano di spazi abitativi, lavorativi e sociali adeguati ad esprimere la loro identità e personalità e a stimolare la loro creatività.

Seppur non facilmente etichettabili, possono essere riconducibili a determinate categorie di individui o di coppie, che sono:

- lavoratori della conoscenza globalizzati ed internazionali
- lavoratori esteri di imprese ed istituzioni internazionali
- studenti, ricercatori e docenti universitari
- ricercatori di solitudine
- separati e divorziati recentemente
- giovani coppie eterosessuali ma anche coppie gay e lesbiche
- lavoratori immigrati integrati
- professionisti affermati o meno (artisti, scrittori, musicisti, registi, ecc..)
- seniors (anziani) alternativi

25. UNA NUOVA DOMANDA DI SPAZI ABITATIVI E SOCIALI: QUALCHE CONSIDERAZIONE E QUALCHE ESEMPIO

Se ci si riflette la progettazione dell'offerta edilizia residenziale solo recentemente è stata concepita a partire dall'analisi delle caratteristiche dei soggetti fruitori. Ciò è accaduto solo nell'ambito non residenziale (uffici, centri commerciali e di intrattenimento) settori nei quali a partire dall'inizio degli anni '90 con l'avvento del processo di finanziarizzazione degli immobili, ad ogni valore doveva corrispondere la produzione di un reddito nel tempo. Poco o nulla è stato fatto in ambito residenziale, salvo determinare dimensioni e spazi a disposizione o gradi di finiture di minore o maggiore pregio in funzione della capacità di spesa dei potenziali acquirenti.

Alla luce dei rilevanti cambiamenti nella struttura sociale dei paesi occidentali, già avvenuti e inevitabilmente in continuo aumento, un grande spazio si apre per una riflessione teorica sulla progettazione delle città e degli spazi abitativi, ma soprattutto risulta evidente una grande occasione di business per la riconversione di spazi urbani e di valorizzazione di aree ed immobili al fine di adattarne e/o realizzarne le caratteristiche alla nuova domanda di abitazioni.

Gli esempi ormai sono ormai numerosi nel contesto internazionale e europeo. Basti pensare a quanto è già stato realizzato in altri paesi europei, ad esempio in Austria, dove a Vienna a partire dalla fine degli anni '90 alcuni interventi, (i cui nomi sono evocativi del nuovo modo di pensare: il quartiere termale di Oberala, quello senza auto di Muster, l'intercultura dell'abitare di Heidecker Neuhauser, Donau City, GTown, ecc.) hanno ridefinito le caratteristiche tipologiche del prodotto e sono stati in grado di generare e definire uno nuovo modello abitativo per nuovi stili di vita, grazie a nuove o aggiunte funzioni come piscine, *sky lobbies*, centri benessere, *conciergerie*, elementi a tema, disegnate sulle caratteristiche della domanda di riferimento.

Risulta evidente come in Italia, ci sia una grande occasione legata alla riconversione di spazi urbani e di valorizzazione di aree ed immobili (*brownfield*) con progetti mirati per adattare e/o realizzare interventi che rispondano alle esigenze di una nuova domanda, soprattutto di locazione. Del resto proprio il mercato della locazione, in Italia, è risultato essere nel passato trascurato. La corsa alla costruzione di abitazioni destinate alla vendita, in quartieri spesso anonimi sorti attorno ad altrettanto anonimi centri commerciali, ha caratterizzato l'inizio di questo secolo. Tale processo è stato facilitato dai bassi tassi di interesse e si è

bloccato con il progressivo avanzare nel mondo della crisi finanziaria esplosa nel secondo semestre del 2008 negli Stati Uniti. Negli anni 2000, in Italia è cresciuta la necessità di abitazioni per l'affitto da mettere sul mercato a canoni "moderati", accessibili per la nuova domanda che si trova impossibilitata a sostenere la spesa per affitti di mercato o di indebitamento per l'acquisto. D'altra parte queste persone che non possiedono i requisiti minimi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica o sono in lista d'attesa per una casa popolare da anni. Infine vi è una nuova domanda, fatta di singles, di coppie senza figli, di anziani benestanti, che guardano all'affitto, soprattutto a un affitto smart, con nuove attenzioni.

D'altro lato si stanno sviluppando anche nel nostro paese offerte tecnologiche che guardano a nuovi modelli di offerta che puntano sulla qualità dell'abitare. Gli obiettivi che si danno è quella di rendere tra loro interoperabili l'ambiente domestico e i dispositivi in esso presenti, per accrescere l'efficienza energetica della casa, la sicurezza e il comfort delle persone che la abitano. In tal modo, la casa diventa un nodo funzionale e interoperabile di una più estesa Smart Community.

□ **Alcune innovazioni: Il co-housing e smart-living per ritrovare dimensioni perdute di socialità**

Il termine co-housing è utilizzato per definire degli insediamenti abitativi composti da abitazioni private corredate da ampi spazi (coperti e scoperti) destinati all'uso comune ed alla condivisione tra gli utilizzatori, i co-housers. Il co-housing nasce in Scandinavia negli anni '60, ed è a oggi diffuso specialmente in Danimarca, Svezia, Olanda, Inghilterra, Stati Uniti, Canada, Australia, Giappone. Tipicamente le iniziative di co-housing consistono in un insediamento di 20-40 unità abitative, per famiglie e single, che si sono scelti tra loro e hanno deciso di vivere come una "comunità di vicinato" che combinano l'autonomia dell'abitazione privata con i vantaggi di servizi, risorse e spazi condivisi con benefici dal punto di vista sia sociale che ambientale.

Oggi, esso si impone come strategia di sviluppo sostenibile in grado di dare benefici sul piano sociale ed ecologico. Se da un lato, infatti, la condivisione di spazi, attrezzature e risorse agevola la socializzazione e la cooperazione tra gli individui, dall'altro questa pratica, unitamente ad altri "approcci" quali la costituzione di gruppi d'acquisto (GIS), favoriscono il risparmio dei costi, quello energetico e diminuiscono l'impatto ambientale.

Tra i servizi di uso comune vi possono essere ampie cucine, spazi per gli ospiti, laboratori per il fai da te, spazi gioco per i bambini, micro-nidi, palestra, piscina, internet caffè, biblioteca, auto in comune, orti e giardini ed altro. E' caratteristico di tali iniziative il processo di progettazione partecipata che riguarda sia il progetto edilizio vero e proprio – dove il design stesso facilita i contatti e le relazioni sociali – sia il progetto di comunità: cosa e come condividere, come gestire i servizi e gli spazi comuni.

Le 10 caratteristiche più comuni del co-housing

1. PROGETTAZIONE PARTECIPATA

I futuri abitanti partecipano direttamente alla progettazione del “villaggio” in cui andranno ad abitare scegliendo i servizi da condividere e come gestirli

2. VICINATO ELETTIVO

La comunità di co-housing sono elettive: aggregano persone dalle esperienze differenti, che scelgono di formare un gruppo promotore e si consolidano con la formazione di una visione comune condivisa.

3. COMUNITÀ NON IDEOLOGICHE

Non ci sono principi ideologici, religiosi o sociali alla base del formarsi di comunità di co-residenza, così come non ci sono vincoli specifici all'uscita dalla stessa.

4. GESTIONE LOCALE

Le comunità di co-houser sono amministrate direttamente dagli abitanti, che si occupano anche di organizzare i lavori di manutenzione e della gestione degli spazi comuni.

5. STRUTTURA NON GERARCHICA

Nelle comunità di co-housing si definiscono responsabilità e ruoli di gestione degli spazi e delle risorse condivise (in genere in relazione agli interessi e alle competenze delle persone) ma nessuno esercita alcuna autorità sugli altri membri; le decisioni sono prese sulle base del consenso

6. SICUREZZA

Il co-housing offre la garanzia di un ambiente sicuro, con forme alte di socialità e collaborazione, particolarmente idoneo per la crescita dei bambini e per la sicurezza dei più anziani

7. DESIGN E SPAZI PER LA SOCIALITÀ

Il design degli spazi facilita lo sviluppo dei rapporti di vicinato e incrementa il senso di appartenenza ad una comunità

8. SERVIZI A VALORE AGGIUNTO

La formula del co-housing, indipendentemente dalla tipologia abitativa, consente di accedere, attraverso la condivisione, a beni e servizi che per il singolo individuo hanno costi economici alti

9. PRIVACY

L'idea del co-housing permette di coniugare i benefici della condivisione di alcuni spazi e attività comuni, mantenendo l'individualità della propria abitazione e dei propri tempi di vita.

10. BENEFICI ECONOMICI

La condivisione di beni e servizi consente di risparmiare sul costo della vita perché si riducono gli sprechi, il ricorso a servizi esterni, il costo dei beni acquistati collettivamente.

Fonte: www.cohousing.it

A titolo indicativo, di seguito si riportano alcune linee guida, mutate soprattutto dalle esperienze scandinave ed elaborazioni di altri paesi, per la definizione di un concept architettonico e di mercato per uno spazio urbano ed abitativo, in particolare nelle grandi città metropolitane, che miri a soddisfare l'aspirazione a ritrovare dimensioni perdute di socialità, di aiuto reciproco e di buon vicinato e contemporaneamente il desiderio di ridurre la complessità della vita, dello stress e dei costi di gestione delle attività quotidiane:

- **Ubicazione:** connessione con la città rapida, efficienza dei mezzi di trasporto pubblici al fine di evitare l'uso dei mezzi privati il più possibile con eventuale fornitura di servizi di condivisione di auto, motorini o biciclette.
- **Forma architettonica degli edifici:** rivolti su spazi liberi al fine di sancire l'apertura alla città con la contemporanea conservazione di un'identità e connessione degli abitanti. Attenzione al design dei particolari seppur di tipo essenziale e poco costoso.
- **Spazi comuni interni all'abitazione:** presenza di alcune soluzioni abitative con cucina e spazio living comune e autonome stanze-suite.
- **Spazi comuni interni all'edificio:** sala studio e internet; lavatrici condominiali; sala cinema privata, conciergerie e sicurezza.
- **Tipologia Impianti dell'edificio e degli spazi esterni:** ad alta efficienza energetica, con produzione di energia da fonti rinnovabili, dotazione di rubinetti con riduttori frangi-acqua,

lampada a basso consumo, riciclo di acqua degli scarichi e piovana, obbligatorietà della raccolta rifiuti differenziata e attività di riciclo.

- **Arredamento interno:** minimal, sobrio, moderno, modulare.
- **Modello di proposizione al mercato:** molteplicità delle formule, vendita, affitto di lungo termine (mesi, semestri, anni), affitto temporaneo (settimane o giorni) a prezzi leggermente inferiori a quelli di mercato in una prima fase di lancio dell'iniziativa.

□ **Nuovi spazi commerciali integrati nelle progettazioni di cohousing**

In vari paesi stanno prendendo piede nuovi modelli di spazi esterni e commerciali: aperti alla città, ma di particolare interesse e fruizione per gli abitanti del complesso di cohousing. Il modello è quello di un mercato alternativo, giusto, ecologico, innovativo con un sapore un po' rétro. Un mercato, uno spazio commerciale popolare, con uno stile minimal ma elegante, giovane e caldo, di dimensione locale, completamente diverso dai centri commerciali, nel quale sono offerti al pubblico una serie di beni sia food che no food sostenibili dal punto di vista ambientale ed economico, in forma essenziale, a prezzi inferiori a quelli presenti sul mercato, senza imballaggi inutili e dannosi per l'ambiente e con contenitori riutilizzabili, venduti direttamente dai produttori e quindi facilmente rintracciabili, di alta qualità e genuinità, di provenienza locale (con angoli slow food), biologici e con sfruttamento dei principi e delle tecniche naturali quando possibile o importati attraverso il commercio equo e solidale se di tipo coloniale.

Un nuovo modello culturale di mercato, un vero e proprio luogo fisico di incontro tra produttori e consumatori, che rifacendosi a principi e valori antichi, raggiunga due principali e nobili scopi:

- prezzi al consumo di determinati prodotti giusti e accettabili attraverso l'eliminazione di tutti gli elementi di costo inutili, dannosi e/o frutto della speculazione
- riduzione dell'impatto sull'ambiente della produzione e del consumo dei principali beni, attraverso l'introduzione di una serie di idee e di innovazioni nella distribuzione dei beni.

In questo contesto possono trovare collocazione:

- Fast food etnici gestiti direttamente da persone residenti ma provenienti dal paese di origine, in grado offrire le diverse specialità culinarie. Luogo unico dove trovare piatti tipici delle molteplici nazionalità, da degustare in piedi o seduti senza servizio, come in un McDonald. Luogo di incontro multiculturale, sperimentazione di novità gastronomiche di paesi lontani e non tipicamente commerciali (es. cinese, giapponese).
- Enotecche regionali, con spazio per degustazione piatti e vini ispirati alla cultura gastronomica territoriale.
- Spazio biblioteca, libreria, caffetteria, danza, hammam dove poter studiare, leggere, bere da soli o in compagnia, nel quale in determinati orari è possibile organizzare incontri letterari, musicali e di artisti vari. Spazio contiguo al precedente, dedicato all'esercizio di attività di danza, balli etnici, yoga, change management, esercizio fisico, hammam, massaggi e cura del corpo, al fine di creare forti momenti di aggregazione sociale intorno ad interessi comuni.
- Spazi per atelier artistici, dedicati all'attività artistica e didattica con corsi di pittura, scultura, ceramica, storia dell'arte, corsi di lingue aperti al pubblico.
- Spazi per associazioni culturali e di solidarietà sociale ed internazionale, cooperazione per lo sviluppo, adozioni dei minori, ambientaliste e di studio e analisi di problemi sociali e politici.
- Spazi comuni per facilities tipo: lavanderia, stireria, conciergerie e sicurezza e tutto quanto necessario per la gestione da parte di terzi di servizi alla casa (elettricista, idraulico, housekeeping, ecc.).

□ **I seniores residence e lo smart living**

Sempre in linea con la tendenza che la nuova edilizia residenziale non nasce più dalla creazione dei singoli edifici per la città, ma è il frutto di un progetto per nuovi gruppi sociali, questo vale anche i seniores residence. Complessi edilizi, dedicati a persone over 64 (spesso sole ed in prevalenza donne), composti da unità abitative indipendenti o appartamenti, generalmente con ottimi livelli di finitura, a cui si aggiungono aree comuni indoor ed outdoor con ampi spazi verdi e un nutrito bouquet di servizi

complementari. Compensano le carenze tipiche delle grandi città in termini di vicinanza e fruibilità dei servizi e soddisfano i fabbisogni degli anziani che, nel pensare ad una vecchiaia serena ed assistita prendono in considerazione il trasferimento in una residenza alternativa maggiormente servita.

Il modello seniores residence non è assimilabile alle tradizionali case di riposo o di cura (che per loro natura e normativa di settore sono assimilabili più ai presidi ospedalieri), ma è costruito a misura d'uomo e mirato al raggiungimento del livello atteso in termini di qualità, assistenza e sicurezza. Fondamentale è la ricerca della qualità della vita, i cui fattori principali, incidono maggiormente sulle scelte operate dagli over 64 rispetto ai programmi futuri e che nella progettazione di un seniores residence (struttura immobiliare e servizi offerti) dovrebbero essere previsti.

Il modello dei seniores residence prevede lo sviluppo di un numero di unità (singole e doppie) non superiori a 50, corredate di bagno autonomo, servizi centralizzati di ristorazione, housekeeping, vigilanza e poliambulatorio specialistico (secondo un calendario predefinito). Nelle aree comuni indoor si possono effettuare varie attività di carattere ludico e culturale, outdoor di carattere sportivo e aggregativo. Jacuzzi, palestra e piscina esterna inclusi nell'offerta. Gite organizzate, assistenza fiscale/tributaria, internet shopping, ecc. completano il panorama dei servizi a disposizione degli ospiti.

□ **Nuova domanda, nuova offerta, nuove tecnologie**

L'intero quadro di offerta dell'edilizia abitativa si trova ad agire in un contesto in profonda modificazione caratterizzato da: tassi di interesse bassissimi, modelli di redditività in ridefinizione, nuove tipologie di domanda, evoluzione tecnologica che ridisegna il prodotto edilizio e la sua funzionalità. In particolare l'evoluzione dello scenario tecnologico offre nuovi "framework di interoperabilità" disponibili a rappresentare una infrastruttura aperta e di facile uso in grado di abilitare soluzioni energetiche, di comfort abitativo, di salute, di riduzione del rischio e di sicurezza gestionale.

Allo stesso tempo però la casa diventa "un nodo funzionale e interoperabile" di una più estesa Smart Community, aperta alle nuove opportunità delle Smart Cities e delle Smart Grid, ma soprattutto integrata in un progetto di servizi e di qualità abitativa che rientra in una nuova utopia dell'abitare.