

ABITARE IN 3D

Verso Distretti Mutualistici
Assemblea Congressuale Legacoop Abitanti
martedì 29 settembre 2020



Marco MARCATILI
Economista e
Responsabile Sviluppo



3 crisi globali in 19 anni...

①

11 settembre

②

2008

③

Coronavirus

... quale sarà la prossima?

Degenerazione

SOCIALE

- Quasi 20 milioni di persone in disagio in Italia, 70 milioni in Europa
- 40% famiglie (>10 milioni) dichiarano «game over»

AMBIENTE

- Agenda 2030 e Accordo di Parigi
- Cambiamenti climatici e implicazioni socio-economiche profonde sui territori

Scenari 2020-2022

		SOFT			BASE			HARD		
	19	20	21	22	20	21	22	20	21	22
PIL	0,3	-6,0	3,7	0,7	-9,1	5,6	1,0	-12,2	7,5	1,3
Investimenti fissi lordi	1,4	-10,2	6,5	2,2	-14,2	9,1	3,0	-18,2	11,7	3,8
Occupazione (unità di lavoro)	0,3	-5,5	2,6	1,1	-7,5	3,5	1,5	-9,5	4,4	1,9
Tasso di disoccupazione (%)	10,0	11,2	10,4	10,2	11,7	10,9	10,7	12,2	11,3	11,2
Indice dei prezzi al consumo	0,6	0,0	0,8	1,0	-0,3	0,5	0,7	-0,6	0,3	0,5
Rendimento lordo BTP decennale (%)	2,2	2,00	1,90	1,80	2,50	2,30	2,10	3,00	2,75	2,50
Tassi d'interesse sui flussi di prestiti per l'acquisto di abitazioni (%)	1,7	1,48	1,60	1,65	1,40	1,50	1,55	1,30	1,35	1,40
Spread BTP/BUND 10 anni (%)	2,20	2,30	2,25	2,20	2,50	2,40	2,30	2,70	2,60	2,40

3 negazionismi in corso

- «Il virus non esiste»
- «Bisogna ripartire»
- «Finanzia il Recovery Fund»



Evoluzione della domanda

Domanda di
Casa o di
Abitare?

Famiglie,
quali?

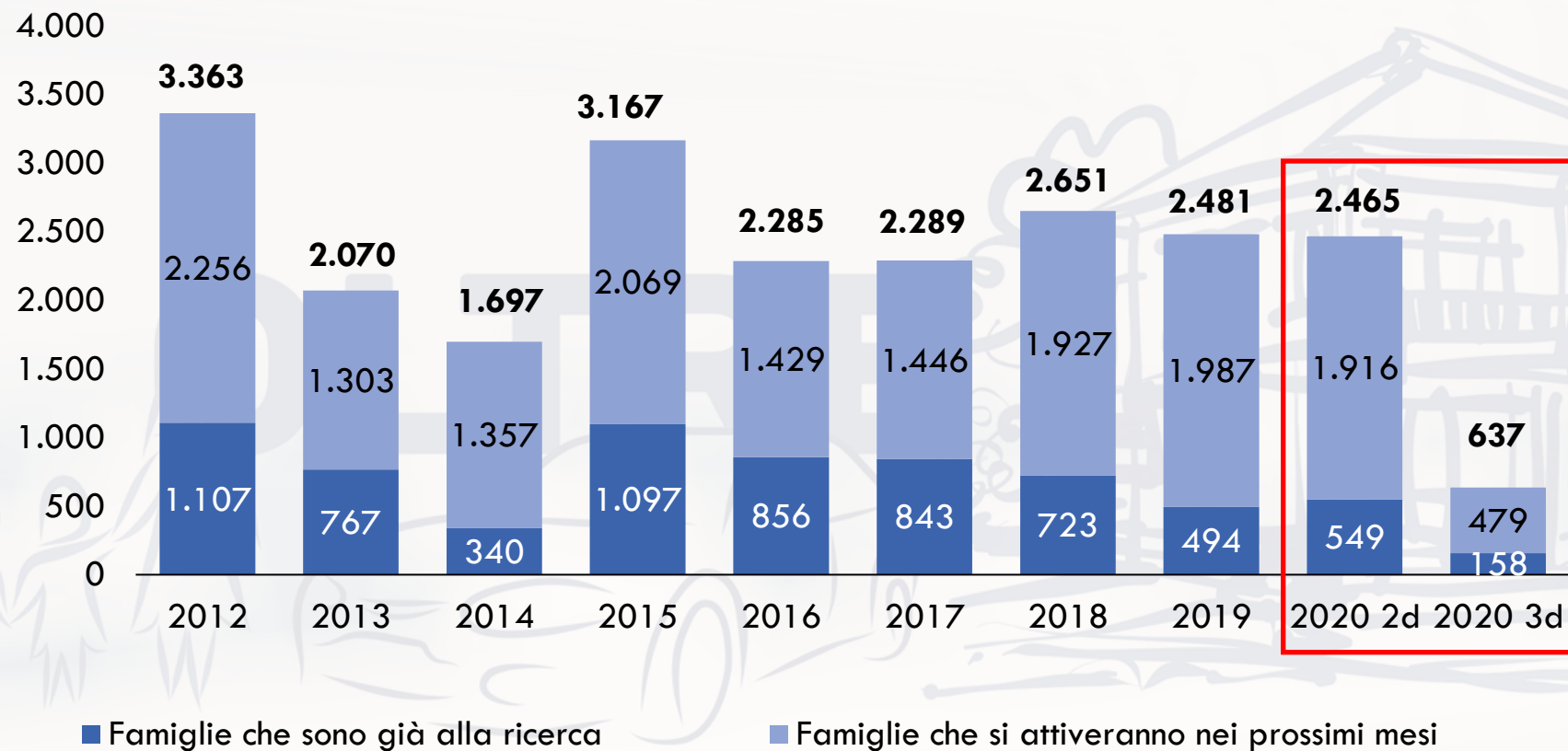
8,5 mln famiglie unipersonali
5 milioni sandwich

Estrarre o
Generare
domanda?

1

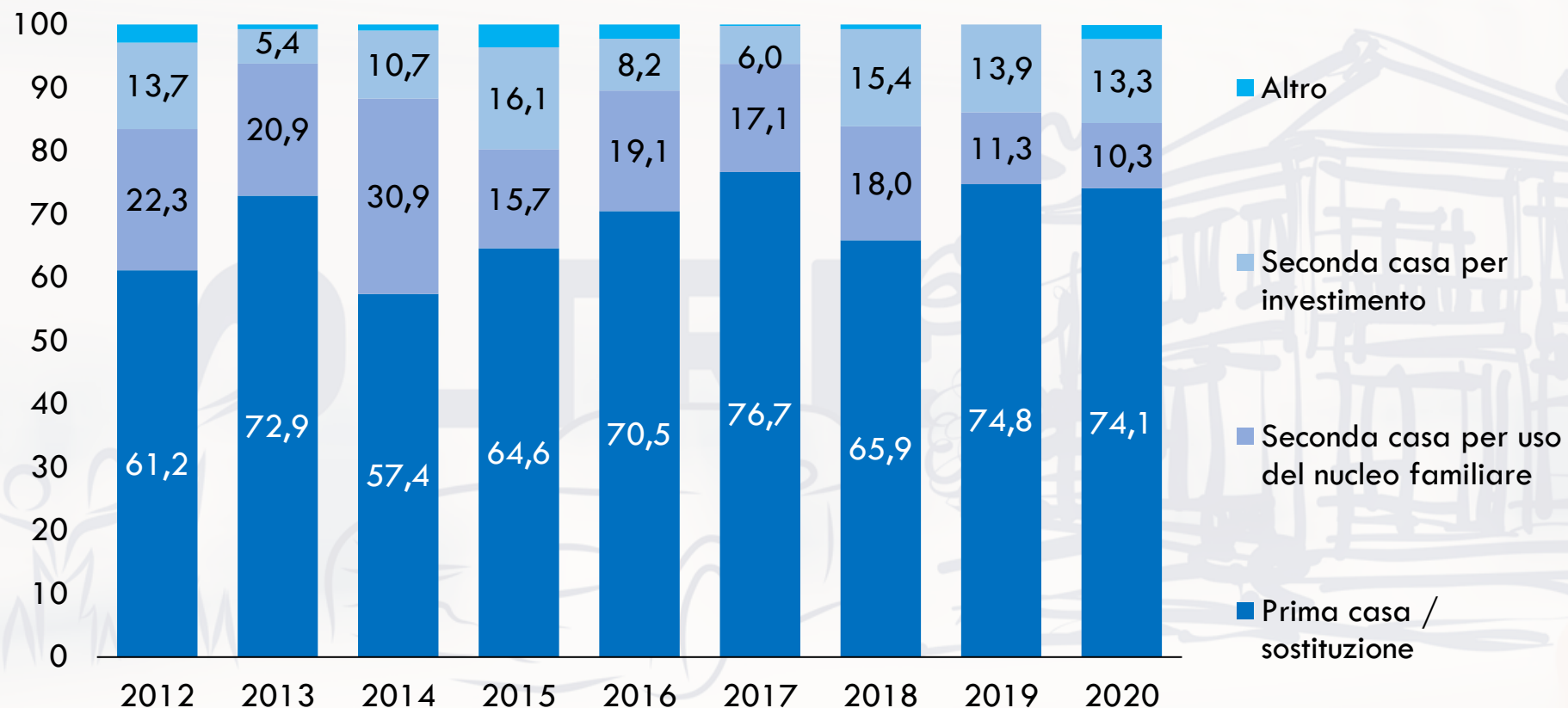
TRAPPOLA DI «FUTURO AUTOMATICO»

Intenzioni di acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi (in migliaia)



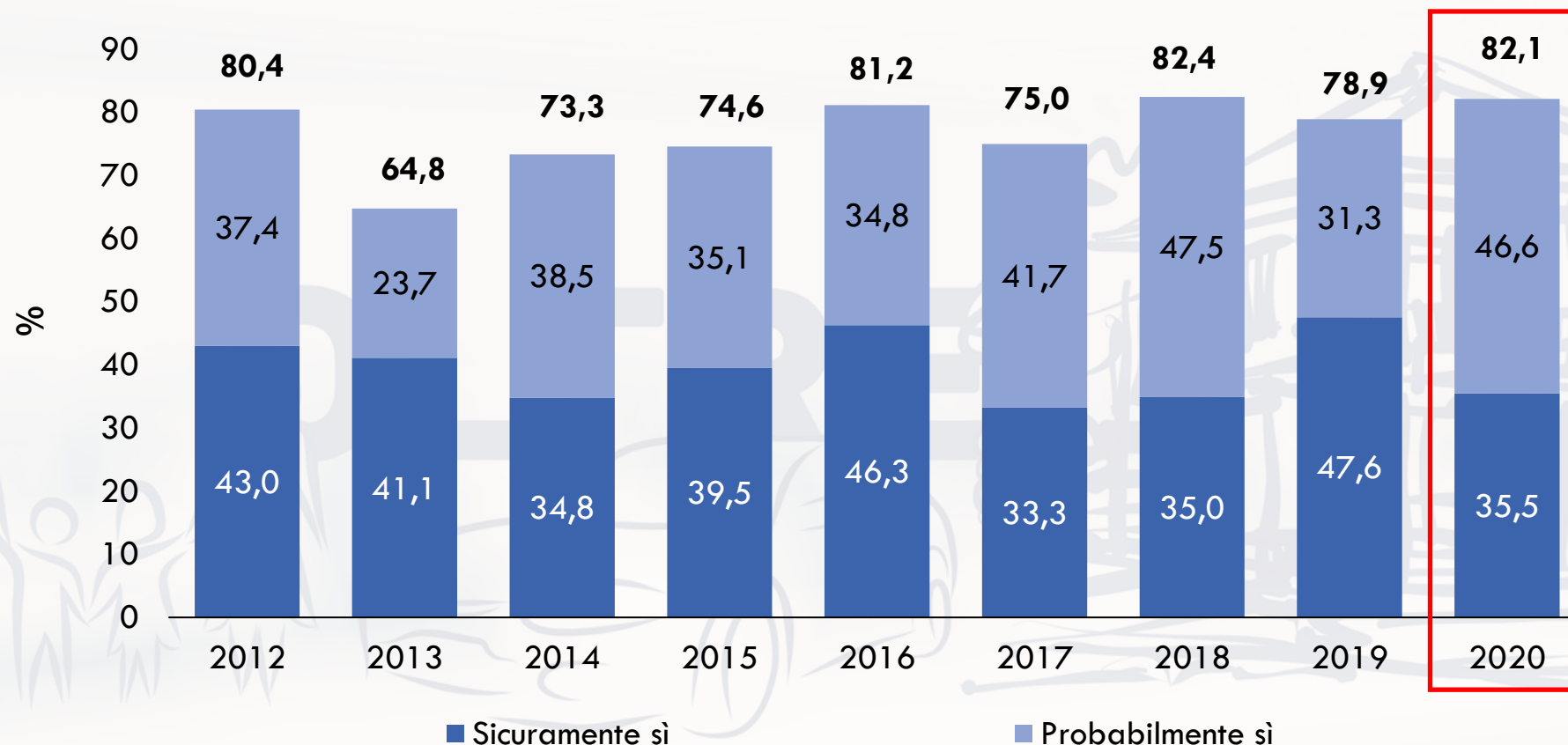
Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

Utilizzo della casa che si intende acquistare (% sul totale famiglie che intendono acquistare casa)



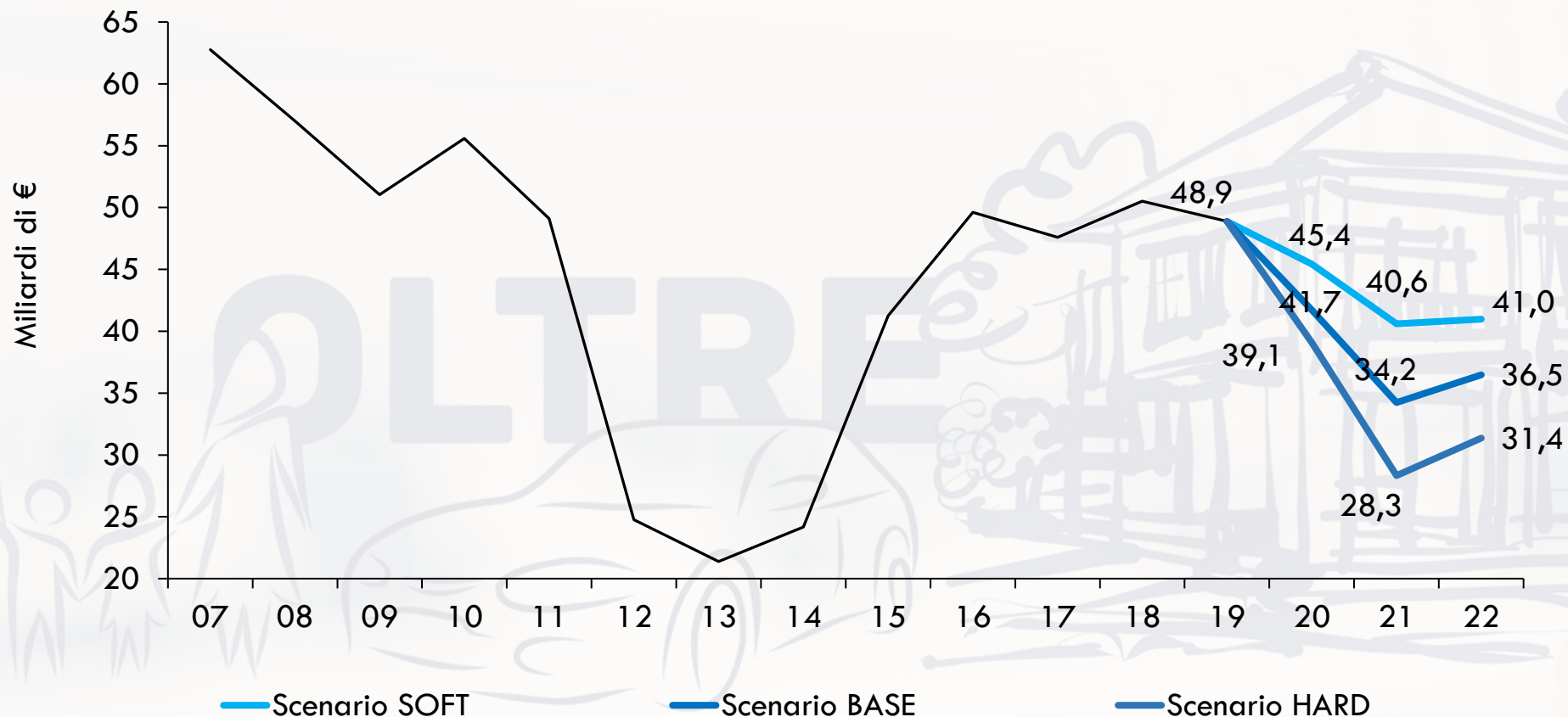
Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

Famiglie che nei prossimi 12 mesi intendono accendere un mutuo per l'acquisto di un'abitazione (in migliaia)



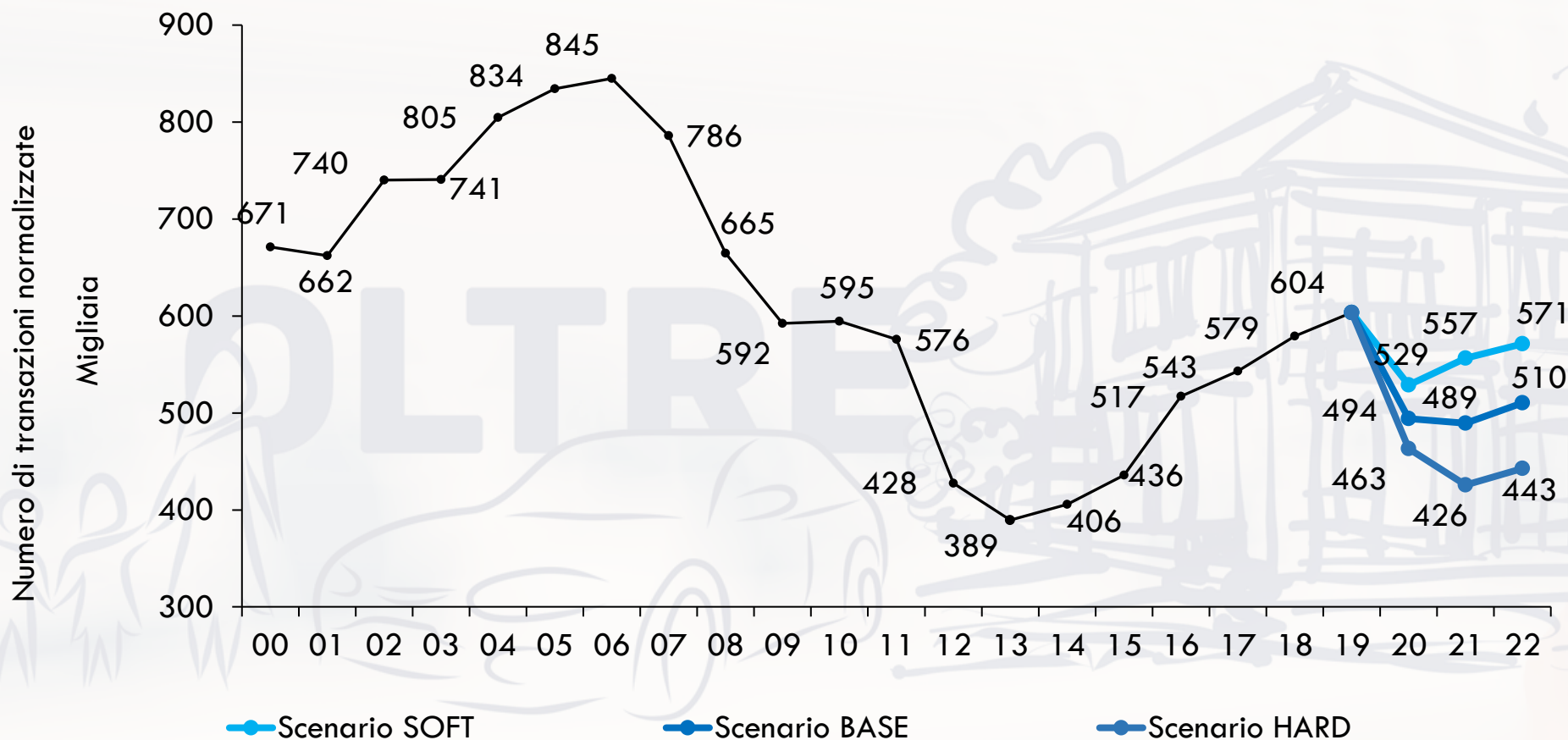
Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

Importi erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni: consuntivo e previsioni



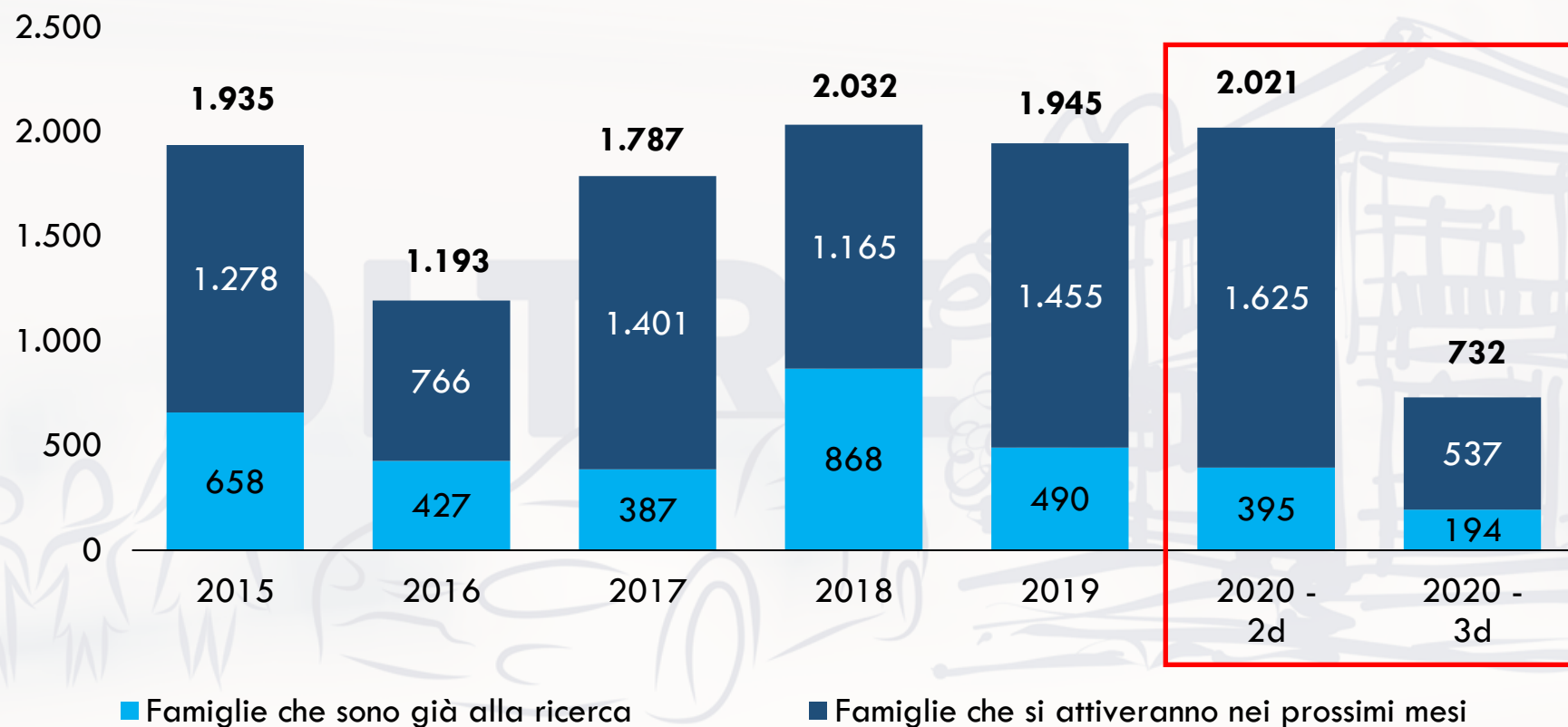
Fonte: Banca d'Italia per consuntivo; stime Nomisma per il I trimestre 2020; previsioni Nomisma dal II trimestre 2020

Italia – Evoluzione delle compravendite residenziali e previsioni



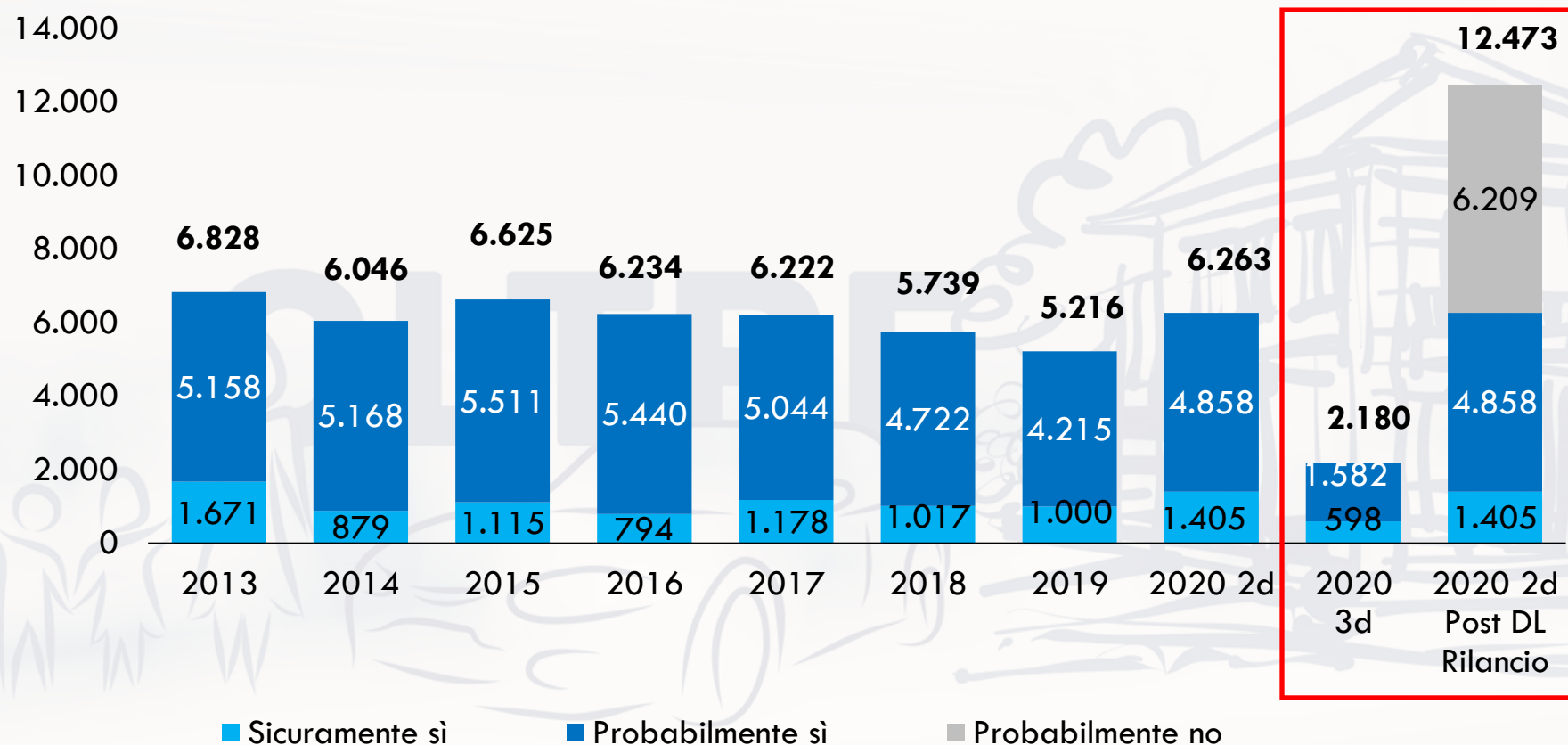
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Famiglie che hanno intenzione di prendere in affitto un'abitazione nei prossimi 12 mesi (in migliaia)



Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

Famiglie che hanno intenzione di effettuare interventi di ristrutturazione dell'abitazione principale (in migliaia)



Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari

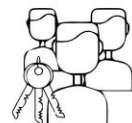
Indagine 2d

Risultati del questionario



Intenzione
di acquisto

2.465.000



Intenzione
di affitto

2.021.000



Intenzione
di ristrutturazione

6.263.000

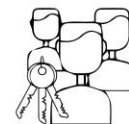
Indagine 3d

Risultati del questionario alle famiglie con
condizioni economiche e reddituali solide



Intenzione
di acquisto

637.000



Intenzione
di affitto

732.000



Intenzione
di ristrutturazione

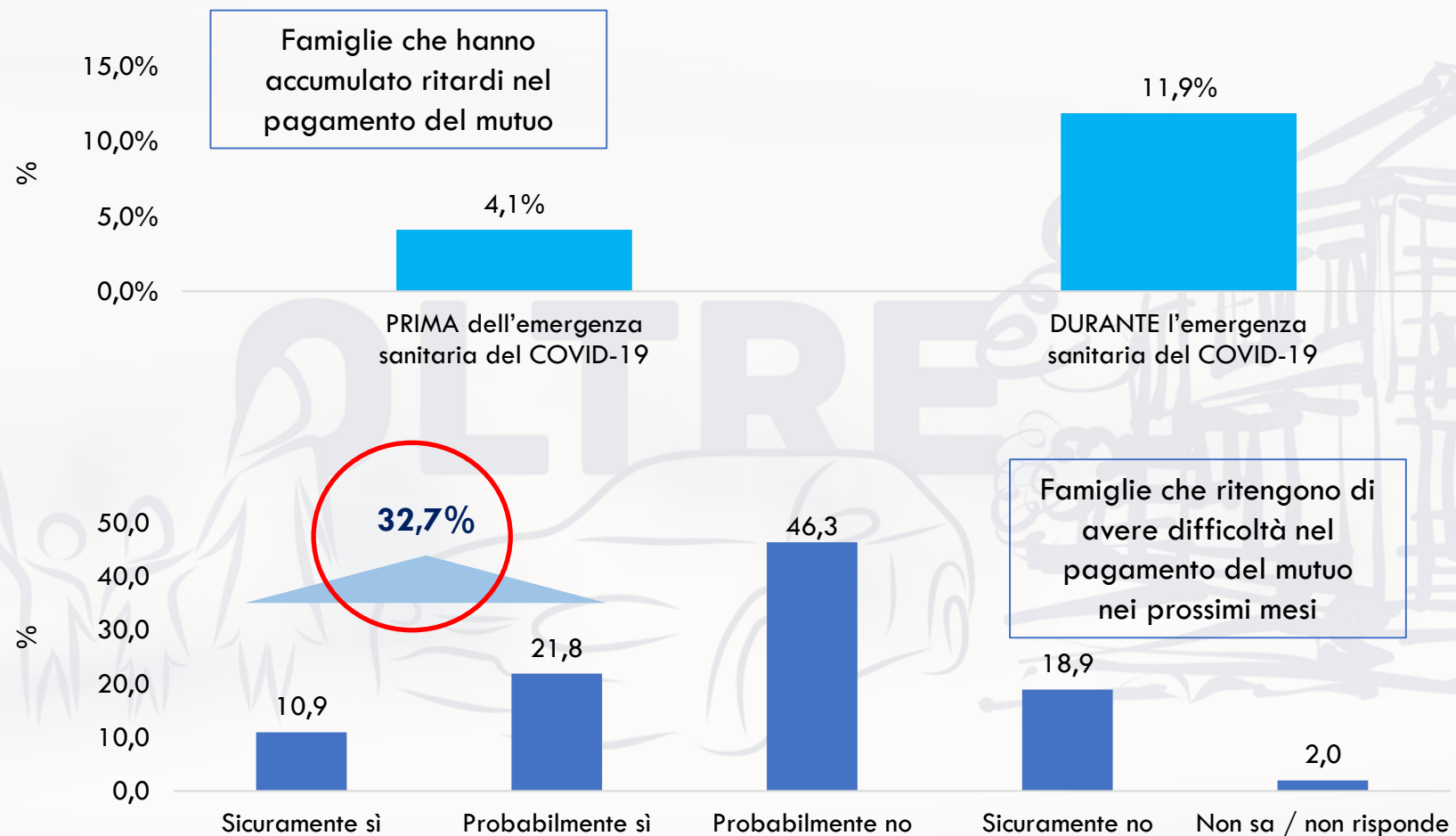
2.180.000
Pre Decreto Rilancio

12.473.000
Post Decreto Rilancio

2

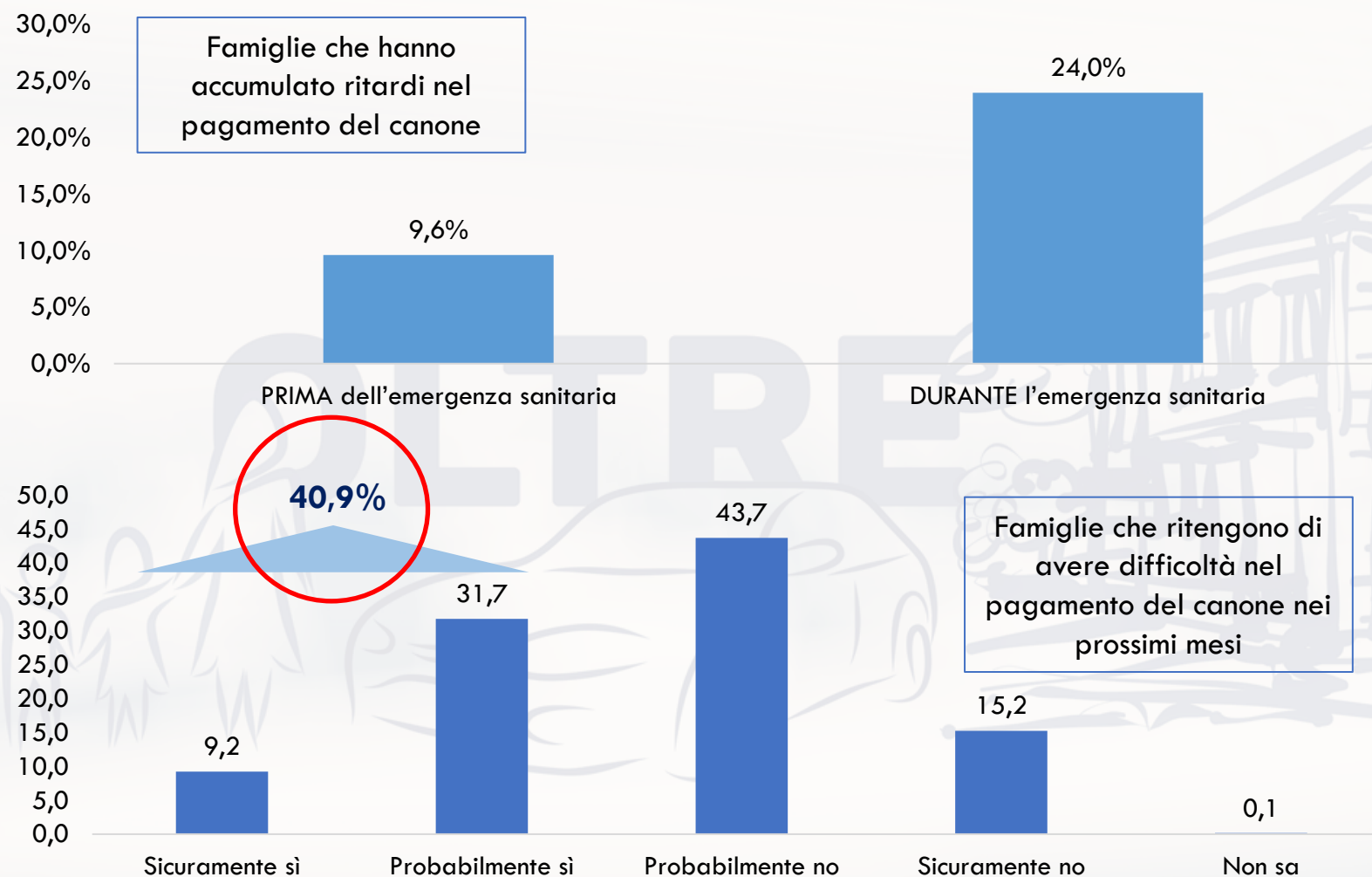
VULNERABILITÀ E NUOVE FRAGILITÀ

Le difficoltà delle famiglie che hanno acceso un mutuo



Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anno 2020

Le difficoltà delle famiglie in affitto



Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anno 2020

Autopercezione delle famiglie sulla propria solidità economica



Gruppi	Criterio	%	Numero
FORTI	Sicuramente non avranno problemi economici nell'anno in corso o nel prossimo anno	16,4%	4,1 mln
RESILIENTI	Probabilmente non avranno problemi economici nell'anno in corso o nel prossimo anno	21,9%	5,6 mln
ESPOSTE	Probabilmente avranno problemi economici nell'anno in corso o nel prossimo anno	31,8%	8,1 mln
FRAGILI	Sicuramente avranno problemi economici nell'anno in corso o nel prossimo anno	29,8%	7,7 mln
TOTALE		100,0%	25,5 mln

Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anno 2020



Indagine 2d

Risultati del questionario



Forti — 4,1 mln 15,6%



Resilienti — 5,6 mln 21,4%



Esposte — 8,1 mln 31,1%



Fragili — 7,7 mln 29,3%

Indagine 3d

Risultati del questionario alle famiglie con condizioni economiche e reddituali solide



Forti — 2,2 mln 8,3%



Resilienti — 3,4 mln 13,1%



Esposte — 3,9 mln 15,1%

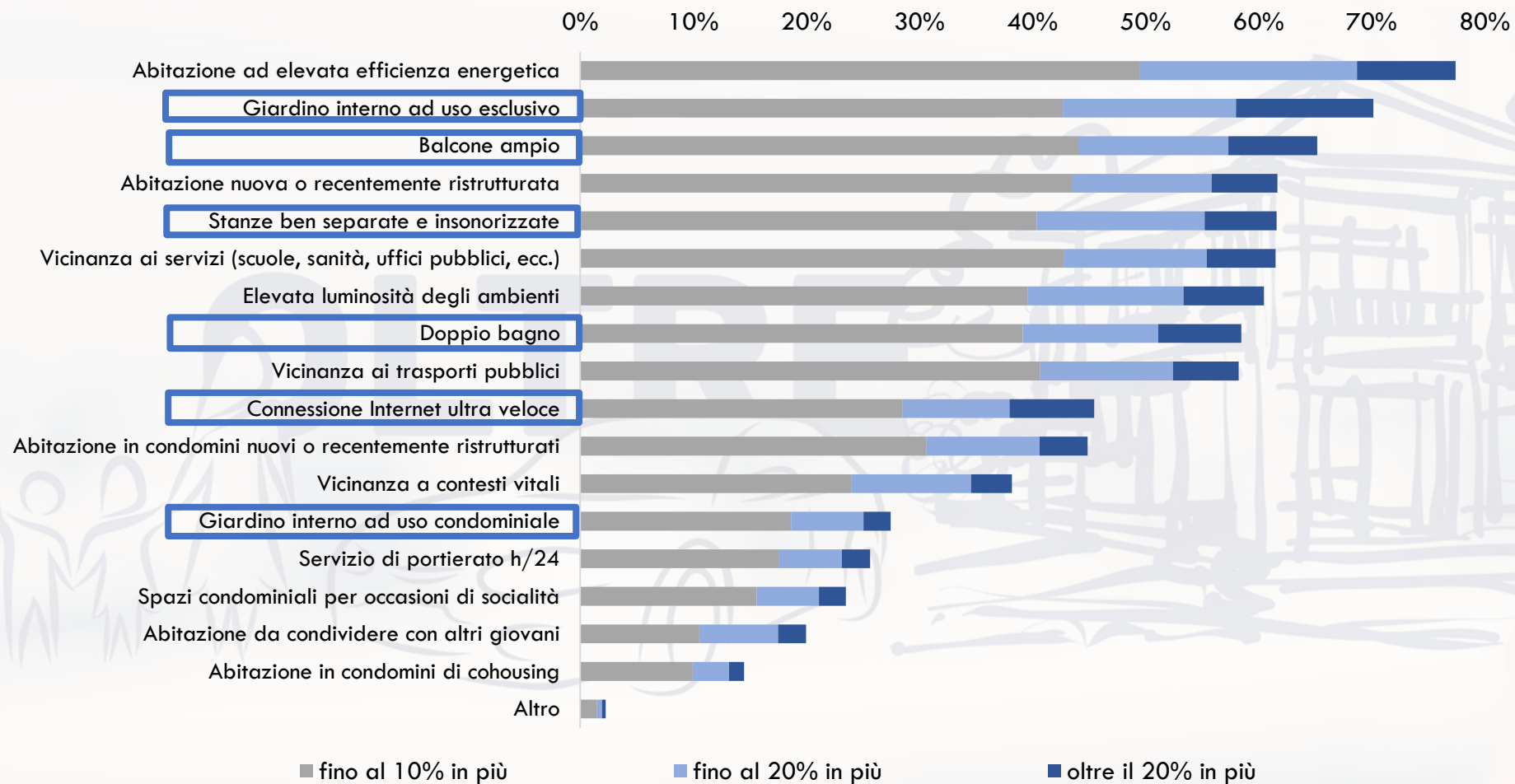


Fragili — 4,9 mln 18,8%

3

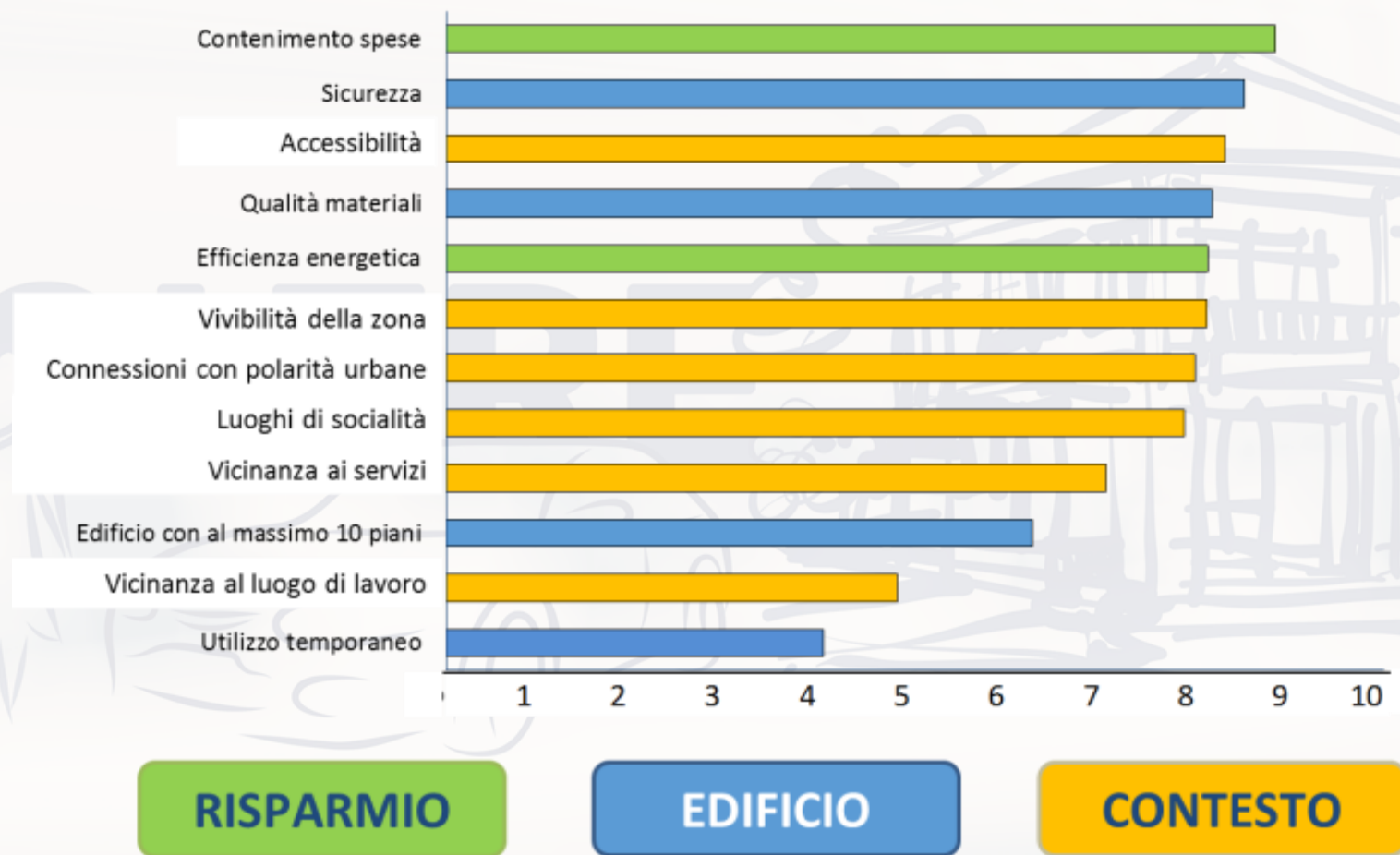
DALLA «CASA PER
DORMIRE» ALLA
«CITTÀ PER VIVERE»

Le priorità abitative in seguito all'emergenza sanitaria



Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anno 2020

L'onda lunga di una nuova idea di abitare

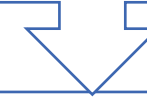


Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie, anni vari



Dalla Casa alla Città

FASE 1 – La casa è diventata simultaneamente il luogo della scuola, del lavoro e del tempo libero



FASE 2 e 3 - Le città sono chiamate a lasciarsi sfidare dal loro oltre-Covid, oltre la «casa per dormire» (il quartiere, le strade, la piazza... e ancora la prossimità, le relazioni, gli spazi pubblici).

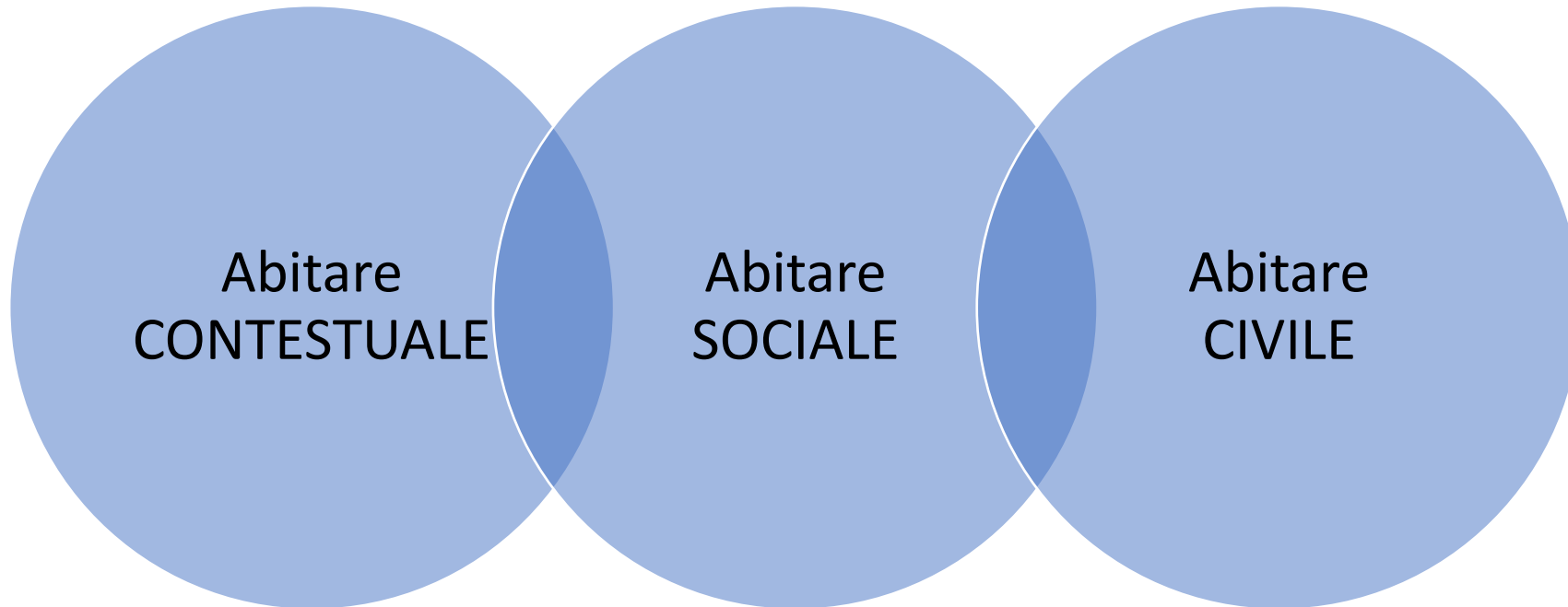


Nella «città per vivere» i fattori più rilevanti per le famiglie sono la qualità dell'immobile (in termini di sicurezza sismica ed efficientamento energetico), un nuovo abitare legato alla qualità del contesto, degli spazi pubblici, delle infrastrutture verdi e digitali.



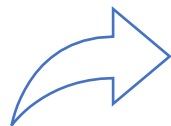
Quale ruolo del Super Bonus del 110% per rigenerare «spicchi di città»? Sarebbe solo un effetto doping per l'edilizia migliorare le «case per dormire» senza trasformare le «città per vivere»...

Abitare in 3D



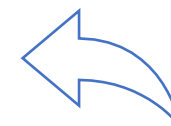


Abitare di nuova generazione



OLTRE CASA
come Tana

OLTRE GREEN
verso Social



SUPERBONUS
110%





Cantieri credibili e sostenibili

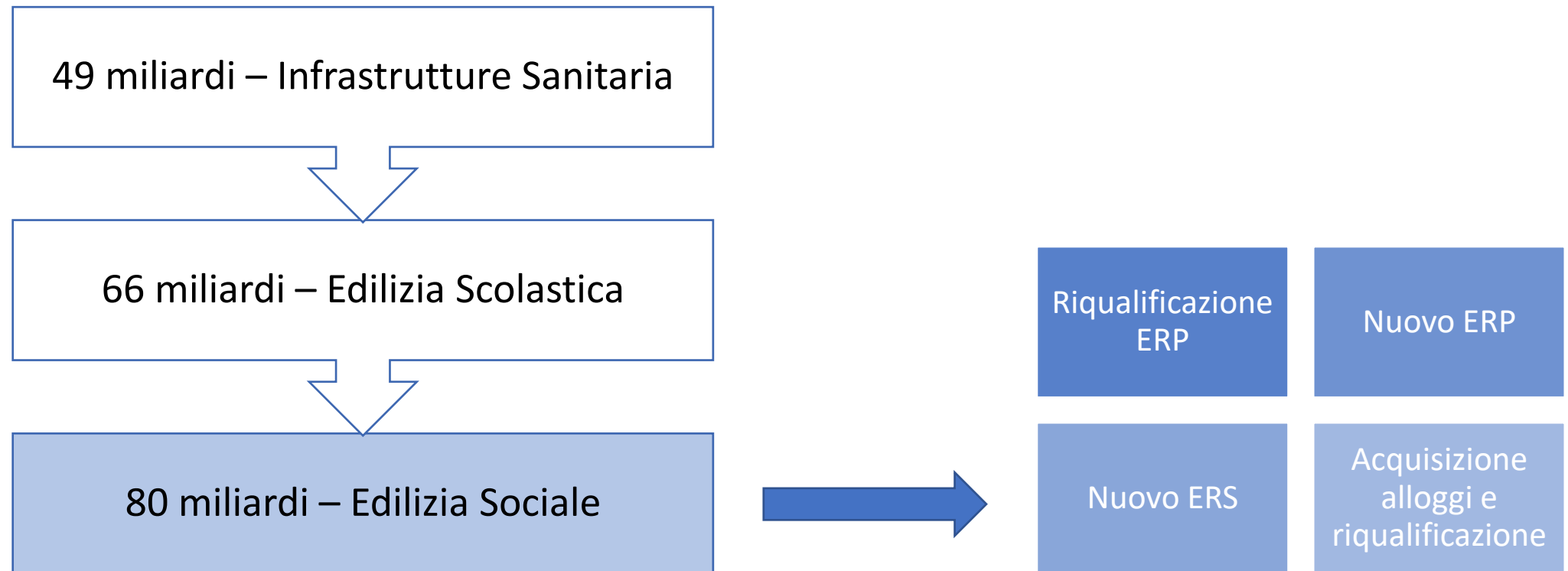
Da Bonus Casa a Bonus Città

Next generation

Intrapresa sociale



C'era già un Piano in 15 anni...





“ *L'economia non è una macchina, ma una costruzione sociale. È la traduzione in consistenza materiale dell'evoluzione sociale della comunità.*



ECONOMISTA E
RESPONSABILE SVILUPPO

**MARCO
MARCATILI**

marco.marcatili@nomisma.it
Mob. +39 340. 586912



T. +39 051 6483329



www.nomisma.it



Strada Maggiore, 44
Bologna