

## **IL RISVEGLIO DEL MERCATO RESIDENZIALE**

***Il ritorno all'investimento in abitazioni  
e la necessità di una fiscalità orientata allo sviluppo***

**9 giugno 2015**



## INDICE

<b>Sintesi dell'analisi.....</b>	<b>5</b>
<b>Il mercato immobiliare italiano .....</b>	<b>15</b>
<i>Le città anticipano la ripresa .....</i>	19
<b>Il mercato del credito alle famiglie: la domanda e l'offerta .....</b>	<b>21</b>
<i>Gli effetti della restrizione del credito sull'acquisto di immobili delle famiglie .....</i>	24
<i>Compravendite e mutui alle famiglie: un legame sempre più forte .....</i>	26
<b>Il ruolo della tassazione<sup>(*)</sup> .....</b>	<b>29</b>
<i>La leva fiscale per rafforzare il trend del mercato .....</i>	33
<b>Popolazione e famiglie al tempo della crisi.....</b>	<b>37</b>
<i>La popolazione in Italia.....</i>	37
<i>Le famiglie continuano ad aumentare e si trasformano .....</i>	38
<i>Previsioni demografiche e caratteristiche della domanda abitativa .....</i>	41
<b>Allegato – Le dinamiche del mercato immobiliare in 8 città italiane .....</b>	<b>45</b>

<sup>(\*)</sup> In collaborazione con Fiscalità Edilizia



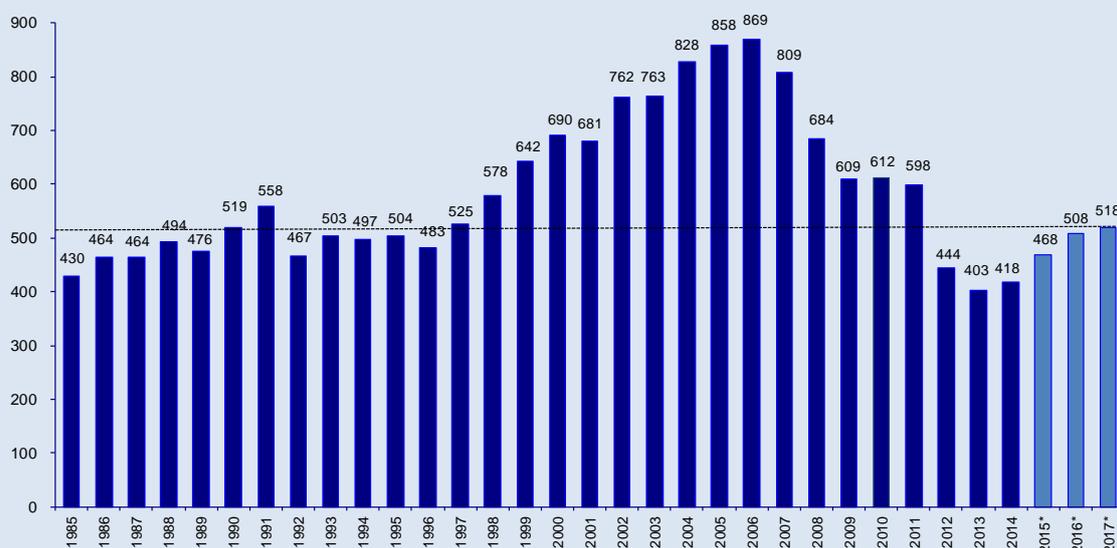
## SINTESI DELL'ANALISI

Dopo sette anni consecutivi di riduzione del numero di abitazioni compravendute (-53,6% tra il 2007 ed il 2013), nel corso del 2014 si registra un'interruzione del trend negativo con una crescita del 3,6% rispetto al 2013.

**Il 2014 può essere letto come l'anno di inversione di tendenza del ciclo negativo con un recupero di vivacità riscontrabile soprattutto nelle grandi città capoluogo.**

Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, il risultato del 2014 deriva dalla sintesi di una dinamica particolarmente positiva dei comuni capoluoghi con un aumento tendenziale del 7,4% del numero di transazioni effettuate e di una crescita più contenuta nei comuni non capoluogo (+1,7% rispetto al 2013).

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



\*Previsioni Nomisma  
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Nel primo trimestre del 2015 il numero di abitazioni compravendute si riduce del 3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tale andamento, però, risulta alterato, dall'elevato valore di confronto del primo trimestre 2014, periodo nel quale il numero di abitazioni compravendute era aumentato in modo significativo per effetto dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale<sup>1</sup> che ha reso più conveniente l'acquisto dell'abitazione soprattutto per gli immobili usati.

<sup>1</sup> Dal 1° gennaio 2014 (art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 – cfr. anche l'art. 10 del D.Lgs. 23/2011), per la "prima casa" l'imposta di registro (e non l'IVA) si riduce dal 3% al 2% e le imposte ipotecaria e catastale passano da 366 euro a 100 euro. Per gli altri immobili l'imposta di registro era il 7% a cui andava aggiunto il 3% di imposte ipo-catastali; la nuova normativa prevede invece un'imposta di registro del 9% ed una somma fissa di 100 euro per quelle ipotecarie e catastali.

**Infatti, al netto dell'effetto fiscale del mutato regime di imposta l'Agenzia delle Entrate stima, nel primo trimestre 2015, una variazione positiva dello 0,8% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.**

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA**

Numero

	2013	2014	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente				I Trim. 2015* (al netto dell'effetto fiscale)	Var. % 2013-2006	
			I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	IV Trim. 2014			
Comuni capoluogo	132.122	141.874	34.192	36.895	31.827	38.959	32.621		
Altri comuni delle province	271.002	275.650	64.255	70.752	63.061	77.583	62.828		
<b>Totale province</b>	<b>403.124</b>	<b>417.524</b>	<b>98.446</b>	<b>107.647</b>	<b>94.888</b>	<b>116.543</b>	<b>95.448</b>		
Comuni capoluogo	-6,6	7,4	8,8	1,9	6,9	12,2	-4,6	n.d.	-47,2
Altri comuni delle province	-10,5	1,7	1,8	-2,4	2,8	4,7	-2,2	n.d.	-56,2
<b>Totale province</b>	<b>-9,2</b>	<b>3,6</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>4,2</b>	<b>7,1</b>	<b>-3,0</b>	<b>0,8</b>	<b>-53,6</b>

\* Stima Agenzia delle Entrate al netto dell'effetto fiscale derivante dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2014 del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2014 dati particolarmente interessanti provengono dalle **otto maggiori città<sup>2</sup> italiane**, nelle quali è evidente il rafforzamento della crescita delle abitazioni compravendute. In particolare, dopo un primo ed un secondo trimestre 2014 in aumento tendenziale rispettivamente del 10,2% e del 3,8% nella media delle metropoli italiane, segue un'ulteriore e significativa crescita nei due trimestri successivi rispettivamente del 9,6% (rispetto al terzo trimestre 2013) e del 13,5%.

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE - Comuni capoluogo**

Città	2014 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
		2013	2014	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	IV Trim. 2014
Roma	27.132	-7,3	13,9	21,4	3,9	11,8	19,8
Milano	15.899	3,4	5,0	3,4	6,9	6,8	3,2
Torino	9.051	-8,2	5,4	10,8	-5,5	0,7	17,6
Genova	5.338	-10,3	15,0	25,3	10,3	10,4	13,9
Napoli	5.378	-15,2	-3,7	-25,2	-6,3	7,6	17,6
Palermo	3.886	-7,0	4,0	-1,0	7,0	8,9	1,5
Bologna	4.321	1,5	18,5	29,2	10,8	18,7	18,0
Firenze	3.789	-2,3	13,3	9,7	12,6	22,8	10,2
<b>Totale</b>	<b>74.795</b>	<b>-5,5</b>	<b>9,2</b>	<b>10,2</b>	<b>3,8</b>	<b>9,6</b>	<b>13,5</b>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

<sup>2</sup> L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

Segnali particolarmente positivi con tassi di variazione superiori al 10% provengono dalle città di Roma (+19,8%), Bologna (+18%), Torino e Napoli entrambe con +17,6% e Firenze (+10,2%). Anche la città di Palermo registra, nel quarto trimestre 2014, un aumento del numero di abitazioni compravendute dell'1,5% confermando un trend positivo in atto dal secondo trimestre dello scorso anno.

Con riferimento al primo trimestre 2015, nelle otto maggiori città italiane, per le quali l'Agenzia delle Entrate **non ha neutralizzato** l'effetto fiscale, si registra complessivamente un calo del 5,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si evidenzia tuttavia, che anche al lordo dell'effetto fiscale alcune città continuano a contraddistinguersi per una crescita delle abitazioni compravendute.

In particolare, il mercato immobiliare residenziale di **Milano**, manifesta un ulteriore aumento tendenziale del 2% nel primo trimestre 2015, che rafforza il trend positivo in atto dal terzo trimestre 2013. Altri segni positivi caratterizzano le città di Napoli e Palermo rispettivamente con +3,6% e +11,2%.

Il rinnovato interesse verso il bene casa è confermato anche dai dati Istat relativi alle **intenzioni di acquisto di abitazioni da parte delle famiglie** che torna a crescere posizionandosi su dei livelli tra i più alti degli ultimi anni. La quota di famiglie che dichiara di essere favorevolmente disposta all'acquisto di un'abitazione ad aprile 2015 risulta, infatti, pari al 2,6% in aumento rispetto al minimo registrato due anni fa (aprile 2013) che manifestava una frequenza pari all'1%.

Benché si tratti di intenzioni, ovvero di un indicatore sensibile ai mutamenti del contesto di riferimento, appare comunque evidente la dinamica di crescita delle famiglie interessate all'acquisto di un'abitazione a partire dal secondo trimestre 2013.

**INTENZIONI DI ACQUISTO DELL'ABITAZIONE (CERTAMENTE E/O PROBABILMENTE SÌ)**  
Frequenze percentuali



Elaborazione Ance su dati Istat

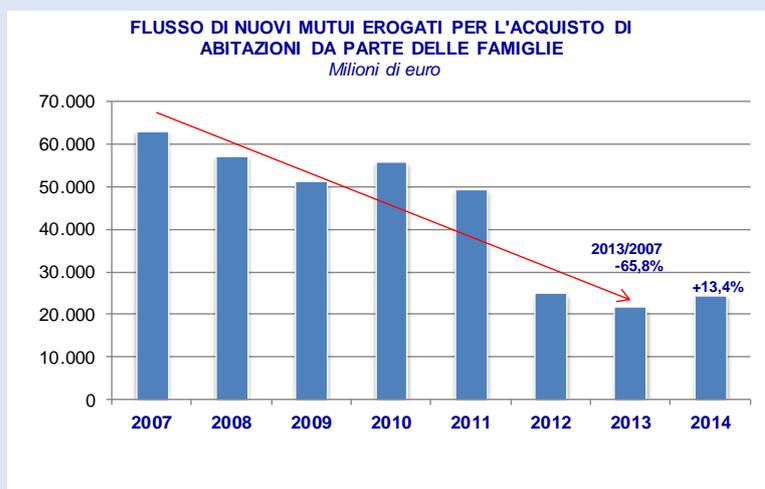
Una riprova dell'interesse delle famiglie verso l'acquisto dell'abitazione è dato dalle recenti statistiche di CRIF, in base alle quali nel mese di aprile 2015 il numero di domande di mutui presentate dalle famiglie è cresciuta del 71,9% rispetto allo stesso mese del 2014. Il dato aggregato relativo al periodo gennaio-aprile 2015 si attesta ad un +46,4% rispetto ai primi quattro mesi del 2014.

## Il diverso atteggiamento delle banche verso l'immobiliare

Su questi primi segnali positivi incide, certamente, il diverso atteggiamento delle banche che, nel 2014, sembrano aver ridotto la diffidenza verso il settore immobiliare residenziale.

**La correlazione tra allentamento della restrizione del credito verso le famiglie e aumento delle compravendite sembra robusta e diffusa a livello geografico:** sulle otto<sup>3</sup> province delle maggiori città analizzate, sei città (Milano, Roma, Torino, Firenze, Napoli, Genova) presentano un significativo aumento delle compravendite associato ad un deciso aumento dei mutui erogati. Uniche eccezioni: Napoli, interessata da un vasto programma di dismissione del patrimonio pubblico, e Palermo, in cui si assiste ad una diminuzione delle compravendite associate, però, ad un aumento dei mutui.

La possibilità che questi segnali possano consolidarsi dipendono dall'atteggiamento del sistema bancario verso il comparto immobiliare, che ha subito un razionamento senza precedenti a partire dal 2007. I mutui per l'acquisto delle abitazioni da parte delle famiglie sono diminuiti, tra il 2007 e il 2013, di oltre il 65%, tornando a crescere solo nel 2014 (+13,4% rispetto al 2013).



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Da un campione ABI, composto da 78 banche, che rappresenta circa l'80% della totalità del mercato bancario italiano, emerge che tra gennaio-aprile 2015 l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è continua ad aumentare, +55,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

La dinamica fortemente negativa del credito degli ultimi anni è visibile anche nelle compravendite che, a partire dal 2007, hanno subito un riduzione del 53,6%.

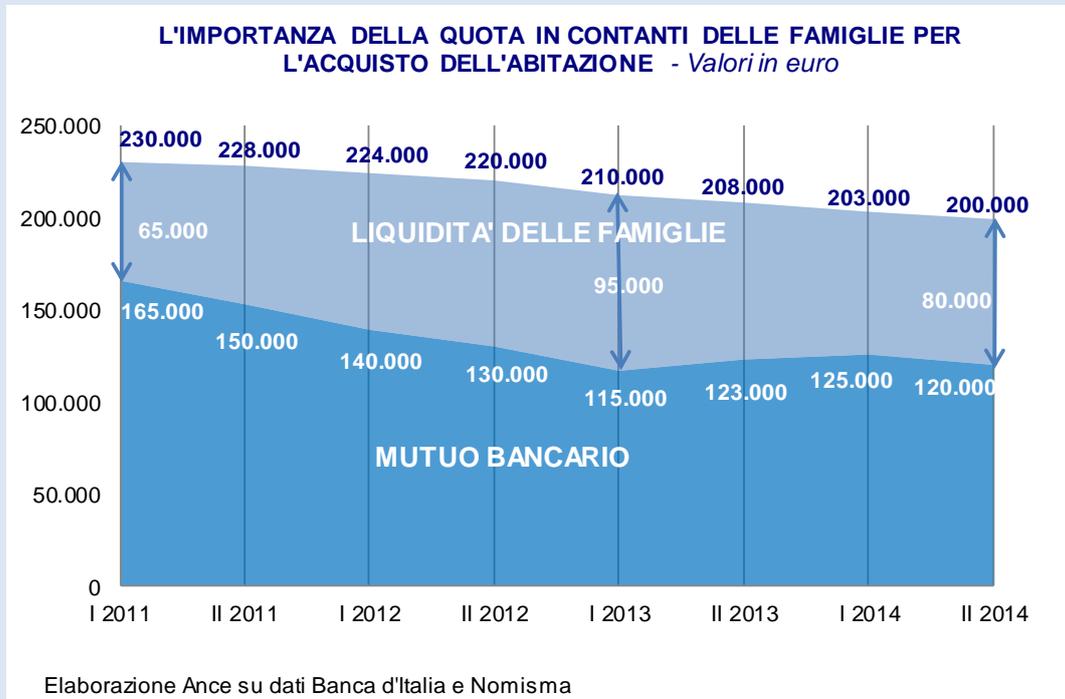
## Gli effetti sulle famiglie del razionamento del credito

All'inizio, il razionamento creditizio si è manifestato con un aumento dei tassi d'interesse e, successivamente, con una diminuzione del Loan To Value (LTV), ovvero del rapporto tra finanziamento e valore dell'immobile.

<sup>3</sup> L'analisi relativa alla provincia di Bologna presenta delle caratteristiche non coerenti con l'analisi delle altre maggiori province considerate.

Entrambi i fenomeni sono stati attuati in una cornice di generalizzata diffidenza verso la capacità di rimborso dei potenziali mutuatari.

Per comprendere gli effetti di questa chiusura, basti pensare al maggior costo che una famiglia è stata costretta a sostenere per l'abbassamento della quota finanziabile con mutuo (LTV).



All'inizio del 2011, per poter acquistare un appartamento di 100 mq del valore di 230 mila euro, le famiglie dovevano disporre mediamente di 65 mila euro in contanti perché la banca finanziava i restanti 165 mila euro. Nel 2013, nel pieno del credit crunch, nonostante il valore della stessa abitazione fosse di 210.000 euro, la quota di liquidità richiesta alle famiglie ha superato i 95 mila euro, a causa del notevole abbassamento dell' LTV (l'importo del mutuo bancario, nel 2013, è, infatti, sceso a 115 mila euro).

A fine 2014, la situazione sembra essere migliorata: la quota di contanti richiesta supera di poco i 79 mila euro perché il LTV medio è aumentato al 60%, un valore ancora distante dai livelli del 2011 ma che permette comunque di ottenere un mutuo da 120 mila euro.

Questa "apertura" delle banche potrebbe costituire il presupposto per una ripresa del mercato immobiliare.

Peraltro le famiglie italiane hanno registrato negli anni della crisi un livello di vulnerabilità molto contenuto. Dal Rapporto sulla stabilità finanziaria di Banca d'Italia di novembre 2014 emerge che, anche in presenza di uno shock del reddito nominale o di un incremento del tasso di riferimento, la quota di famiglie indebitate considerate vulnerabili è destinata a rimanere contenuta fino al 2015.

## La segmentazione del mercato immobiliare

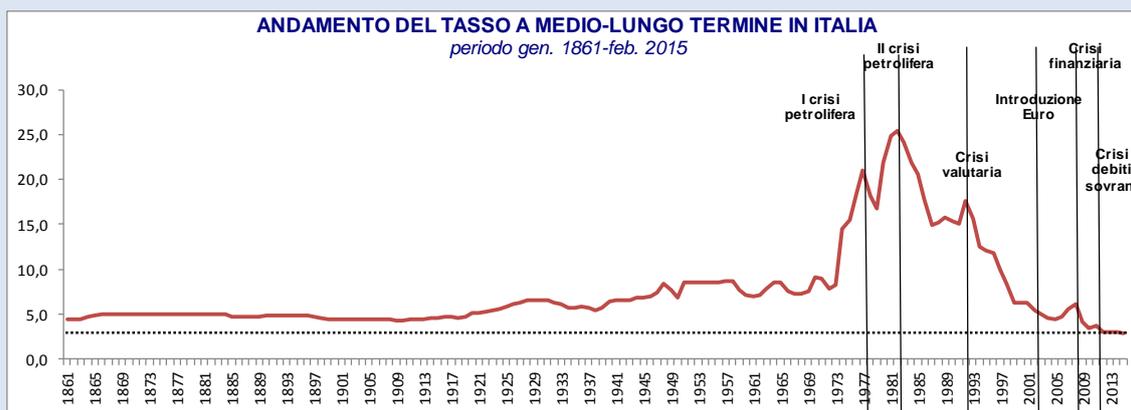
Nonostante questi primi segnali di “disgelo” da parte delle banche, il mercato immobiliare sembra essersi segmentato.

La quota di famiglie che acquistano l’abitazione in contanti oscilla tra il 40%, secondo le stime di Banca d’Italia-Tecnoborsa, e il 60%, secondo i dati dell’Agenzia delle Entrate.

Un’altra parte degli acquirenti, quelli più vulnerabili, dallo scorso mese di marzo 2015, può usufruire del **Fondo di Garanzia per la prima Casa**, il nuovo strumento gestito dal MEF attraverso la Consap, la cui dotazione di 600 milioni di euro potrebbe attivare mutui per 20 miliardi di euro, secondo le stime del MEF.

I primi dati relativi alle erogazioni effettuate evidenziano l’efficacia del Fondo: in tre mesi di attività (da marzo a maggio 2015) sono state garantite 273 operazioni per un importo finanziato di oltre 30,2 milioni di euro.

La restante parte di popolazione più agiata si sta rivolgendo alle banche con minore difficoltà rispetto al passato e contrarre finanziamenti a condizioni decisamente favorevoli: grazie anche al Quantitative Easing introdotto dalla BCE, un livello così basso dei tassi d’interesse, in Italia, non si è mai raggiunto.



Fonte: Banca d'Italia (periodo 1861-2010); elaborazione Ance su dati Banca d'Italia (2011-2015)

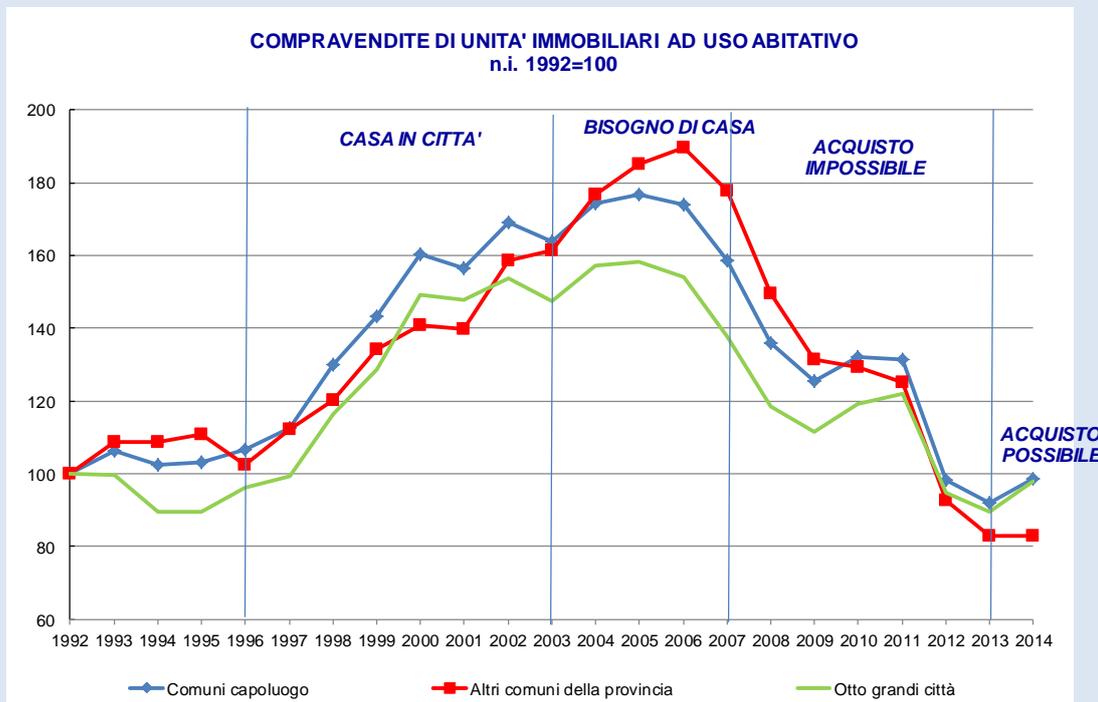
## Le città anticipano la ripresa

I segnali positivi che si stanno manifestando nei comuni capoluogo e, soprattutto, nelle grandi città (che rappresentano oltre la metà degli scambi che avvengono nelle città capoluogo) portano a pensare che il mercato immobiliare residenziale sia di fronte ad una probabile interruzione del ciclo negativo.

Per cercare di offrire una risposta ci si è basati sull’analisi storica delle compravendite residenziali tentando un raffronto con la crisi precedente del 1992. In quel periodo il mercato immobiliare residenziale era stato caratterizzato da una contrazione degli scambi di circa il 15% sia nei comuni capoluogo che negli altri comuni della provincia.

L’analisi della serie storica dell’andamento delle compravendite in Italia può essere effettuata individuando quattro diversi periodi: il primo, dal 1992 al 1996, durante il quale la crisi valutaria ha provocato importanti problemi finanziari alle famiglie e ha

aumentato sensibilmente i tassi d'interesse, è stato caratterizzato da un andamento del mercato immobiliare piuttosto negativo.



Dal 1996 al 2003 sono aumentate le compravendite nelle grandi città, spinte anche da una riduzione dei prezzi delle abitazioni del 24,8% in termini reali registrata tra il 1992 ed il 1998 nelle 13 aree metropolitane. Questo contesto, associato all'espansione del mercato del credito, ha spinto le famiglie italiane a posizionare la propria domanda immobiliare nei grandi centri urbani (**Casa in città**).

Nel periodo successivo (dal 2004 al 2006) le compravendite avvenute negli altri comuni della provincia registrano una significativa accelerazione. Sono gli anni nei quali viene raggiunto il livello massimo di abitazioni compravendute, fortemente concentrato negli altri comuni della provincia, per effetto, principalmente, del livello elevato dei prezzi delle abitazioni raggiunto nelle aree metropolitane, che ha spinto sempre maggiori fasce di popolazione a collocarsi a ridosso della cintura urbana, che si è resa protagonista di un'intensa urbanizzazione del territorio (**Bisogno di casa**).

Dal 2007 al 2013, con lo scoppio della crisi internazionale, la stretta dei mutui nei confronti delle famiglie e le incertezze sul mercato immobiliare, hanno contribuito ad una decisa riduzione del numero di compravendite (**Acquisto impossibile**).

Nel 2014 si osservano i primi segnali di ripresa, sul mercato immobiliare e su quello del credito, collegabile all'abbassamento dei prezzi delle case (le grandi città dal picco dei prezzi raggiunto nel primo semestre 2008, hanno visto una riduzione dei prezzi delle abitazioni pari al 20,3% in termini nominali, -27,3% in termini reali) e al cambiamento nell'approccio al finanziamento da parte delle banche (**Acquisto possibile**).

### **La leva fiscale per rafforzare il trend del mercato**

*Sulla crisi del mercato immobiliare residenziale un ruolo non secondario è stato giocato dalla tassazione sugli immobili, che ha determinato un fortissimo inasprimento del prelievo fiscale legato all'abitazione e un'estrema incertezza derivante da un regime fiscale non chiaro e soggetto a continue modifiche.*

*Secondo gli ultimi dati del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate, il gettito fiscale sugli immobili (per uso abitativo e produttivo) derivante dalle principali imposte sul possesso, sulla locazione e sulle compravendite è stimato, nel 2014, in circa 42,1 miliardi di euro in aumento del 9,8% rispetto al 2013, ovvero 3,8 miliardi di euro in più.*

*Tale incremento è da attribuirsi principalmente al maggior gettito derivante dall'introduzione della nuova imposta sui servizi "TASI" che va ad aggiungersi all'IMU già prevista nel biennio precedente 2012-2013. In particolare, si passa da 20,4 miliardi di euro del 2013 (IMU) ai 23,9 miliardi del 2014 (IMU +TASI), pari ad un incremento del 17,1%.*

*Il confronto con il 2011, ultimo anno dell'ICI, vede un aumento della tassazione sul possesso degli immobili che passa da 9,8 miliardi di euro del 2011 (ICI) a 23,89 miliardi di euro del 2014 (IMU+TASI), determinando un incremento della pressione fiscale sul possesso del 143,5% in soli tre anni.*

*In questa situazione, l'"emergenza fisco" non è quindi più trascurabile.*

*Da una politica fiscale impostata unicamente sull'obiettivo del massimo prelievo, occorre pervenire ad una vera e propria strategia fiscale che incentivi il mercato, indirizzando la domanda verso l'acquisto di abitazioni ad elevato standard energetico, anche in un'ottica di riqualificazione di ampie parti di città.*

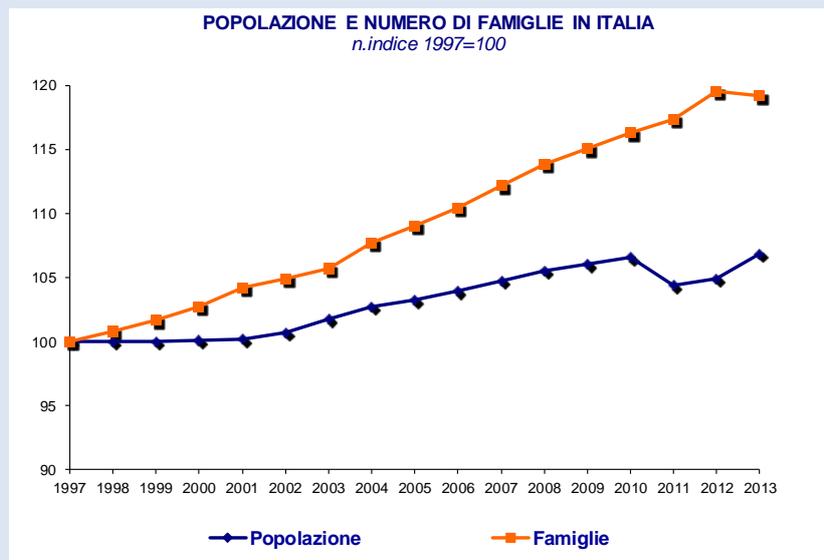
*In quest'ottica, le priorità d'intervento riguardano:*

- **l'introduzione di incentivi al mercato residenziale** che consentano la ripresa delle attività ed il ritorno degli investitori nel comparto, attraverso forme di parziale detassazione degli acquisti di nuove abitazioni ad elevato standard energetico ed un sistema di misure che agevolino, sia le imprese che i privati, nella permuta tra abitazioni vecchie e abitazioni riqualificate dal punto di vista energetico e strutturale,
- **la razionalizzazione degli incentivi (bonus fiscali per recupero e riqualificazione energetica degli immobili)**, da portare a termine entro il 2015, che non può tradursi in un taglio lineare delle agevolazioni oggi esistenti, ma deve fondarsi su una selezione accurata dei regimi agevolativi, tutelando quelli connessi a "beni a valenza sociale", quali indiscutibilmente la casa. In questo senso, basterebbe stabilizzare il potenziamento delle agevolazioni per il recupero delle abitazioni e confermare a regime quelle per la riqualificazione energetica degli edifici, eventualmente "rimodulandone" gli effetti, così da premiare soprattutto quelle forme d'intervento incisivo,
- **la futura "local tax"** che, a parere dell'Ance, dovrebbe essere strutturata come un'imposta unica sugli immobili, stabile per almeno 3 anni ed integralmente destinata ai Comuni per il finanziamento dei servizi, con l'ovvia esclusione dell' "invenduto" delle imprese edili (aree e fabbricati costruiti, o ristrutturati, per la successiva vendita).

## Popolazione e famiglie

Guardando nel lungo periodo, il confronto dei dati tra i Censimenti del 2001 e del 2011 mostra un aumento della popolazione del 4,3% che, in termini assoluti, equivale a 2.438.000 individui. Una crescita determinata esclusivamente dall'aumento di persone provenienti dall'estero: la popolazione italiana è diminuita di 250.000 unità, mentre quella straniera è aumentata di 2.694.256 persone.

In termini percentuali, il confronto tra i dati del Censimento 2011 e quelli del Censimento 2001 evidenzia una crescita della popolazione del 4,3%, ed un aumento delle famiglie del 12,4%, andamento che si conferma, sostanzialmente, nel 2012 e 2013.



Un dinamismo, dunque, molto elevato del numero di famiglie ha caratterizzato l'ultimo decennio.

A spiegazione dell'aumento del numero di famiglie, si devono tenere presenti i profondi cambiamenti, sociali e demografici, primo tra tutti, la diminuzione del numero medio dei componenti (da 2,6 nel 2001 a 2,3 nel 2013) e la forte crescita del numero di persone che vivono da sole.

Il futuro, nelle previsioni demografiche dell'Istat, lascia intravedere un impoverimento delle classi di popolazione con l'età più bassa e, di conseguenza, un forte squilibrio nel rapporto tra generazioni, oltre a una perdita molto forte di popolazione nelle aree del mezzogiorno.

I cambiamenti strutturali della popolazione italiana, il perdurare delle gravi difficoltà economiche legate alla crisi stanno evidenziando una domanda abitativa che richiede un rinnovato impegno nella definizione delle politiche dell'abitare.

In questo senso le politiche della casa non sono più residuali, ma parte integrante delle politiche urbane e dei processi di trasformazione.

Occorrono, dunque, politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, con alloggi pensati per diverse categorie di utenze, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno, e che, come già avviene in molte parti d'Europa, favoriscano all'interno delle città una composizione sociale maggiormente mista, invertendo pericolosi processi di polarizzazione (ricchi - poveri, giovani - vecchi, italiani - stranieri).

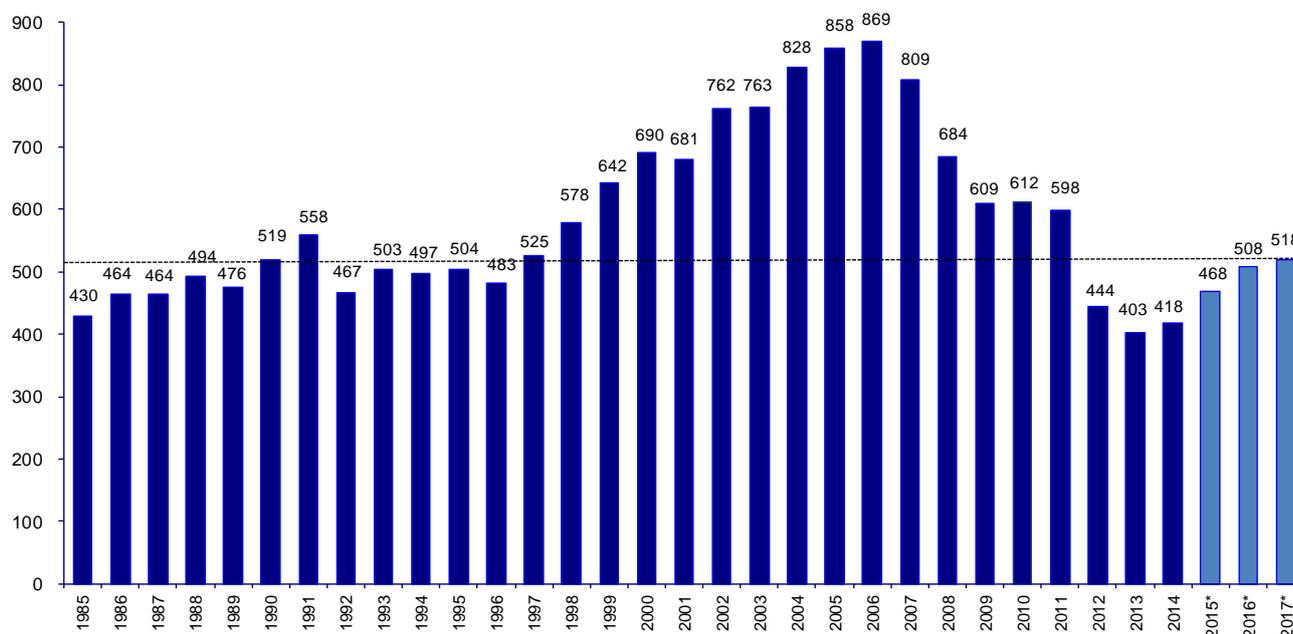


## IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Nel corso del 2014 il mercato immobiliare abitativo ha visto un'interruzione del trend negativo dopo sette anni consecutivi di riduzione delle abitazioni compravendute (-53,6% tra il 2007 ed il 2013). Secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate nel **2014 sono state compravendute circa 418mila abitazioni, con un incremento del 3,6% rispetto al 2013.**

Il 2014 si può considerare come l'anno dell'inversione di tendenza del ciclo immobiliare. Secondo le previsioni di Nomisma la dinamica positiva del numero di abitazioni compravendute iniziata nel 2014 dovrebbe proseguire anche per il prossimo triennio (2015-2017). Nel 2017 il numero di abitazioni compravendute dovrebbe attestarsi a circa 518mila posizionandosi ai livelli del 1997.

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



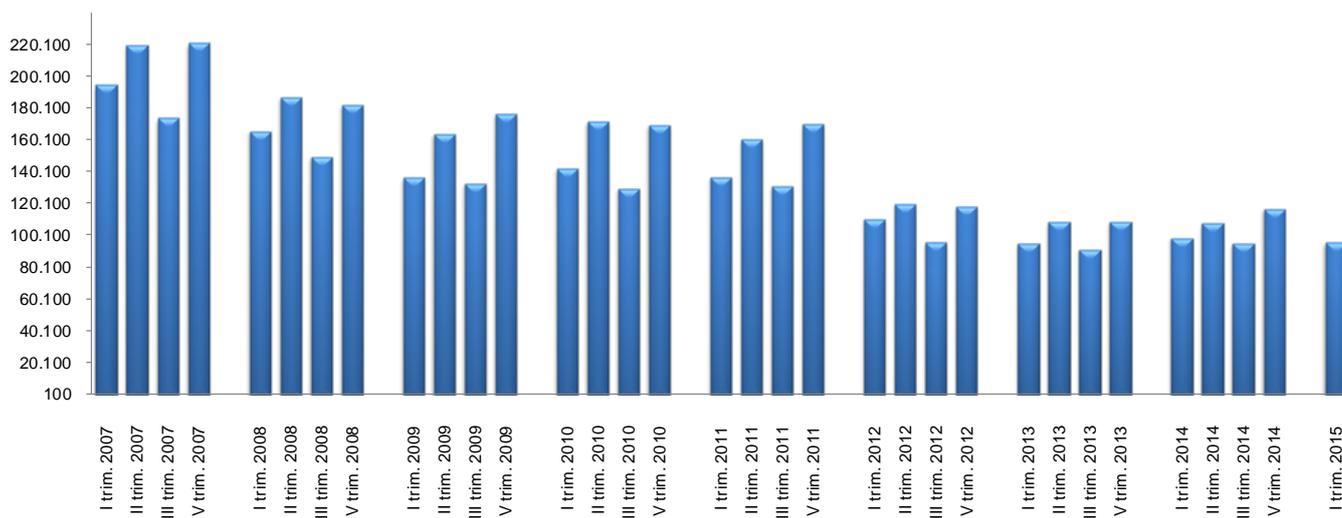
\*Previsioni Nomisma  
Elaborazione Ance su dati Agenzia dell'Entrate

Il dato relativo al primo trimestre del 2015, indica una riduzione del 3% del numero di abitazioni compravendute rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Tale andamento, però, risulta *alterato*, dall'elevato valore di confronto del primo trimestre 2014, periodo nel quale il numero di abitazioni compravendute era aumentato in modo significativo per effetto dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale<sup>4</sup> che ha reso più conveniente l'acquisto dell'abitazione soprattutto per gli immobili usati.

<sup>4</sup> Dal 1° gennaio 2014 (art.1 della Tariffa allegata al D.P.R. 131/1986 – cfr. anche l'art. 10 del D.Lgs. 23/2011), per la "prima casa" l'imposta di registro (e non l'IVA) si riduce dal 3% al 2% e le imposte ipotecaria e catastale passano da 366 euro a 100 euro. Per gli altri immobili l'imposta di registro era il 7% a cui andava aggiunto il 3% di imposte ipo-catastali; la nuova normativa prevede invece un'imposta di registro del 9% ed una somma fissa di 100 euro per quelle ipotecarie e catastali.

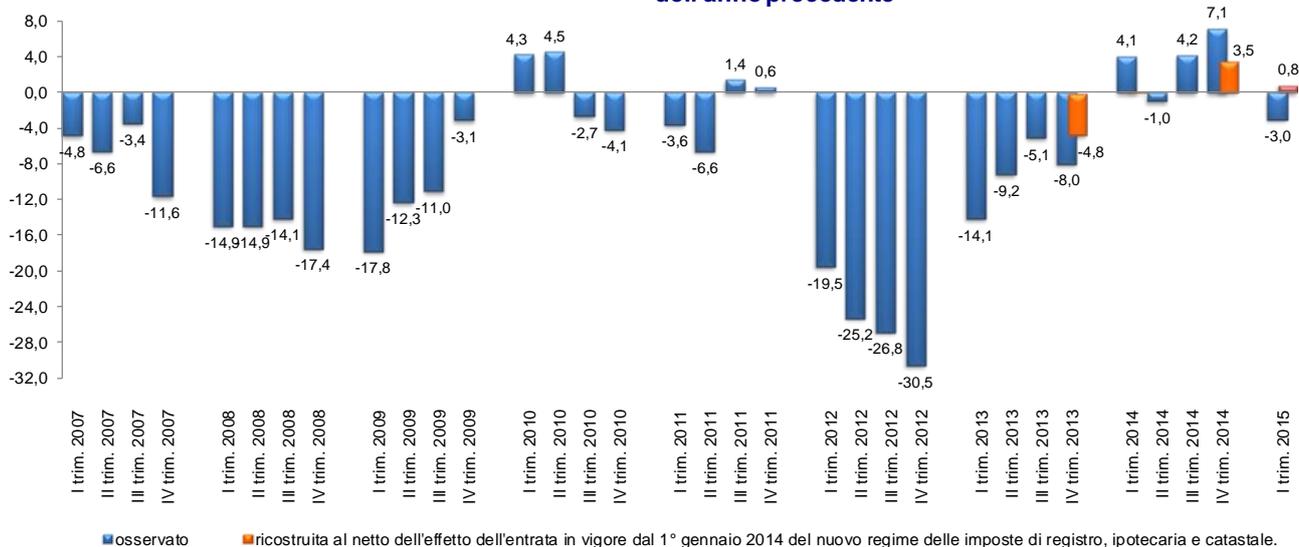
**Al netto dell'effetto fiscale del mutato regime di imposta l'Agenzia delle Entrate stima una variazione positiva dello 0,8% rispetto al primo trimestre 2014 che conferma i segnali positivi che si sono manifestati nel corso del 2014 e che colloca il primo trimestre 2015 su un livello di compravendite superiore a quello del primo trimestre 2013.**

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO - numero**



Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO - Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**



■ osservato    ■ ricostruita al netto dell'effetto dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2014 del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

## COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

Numero

	2013	2014	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	IV Trim. 2014	I Trim. 2015	I Trim. 2015* (al netto dell'effetto fiscale)	Var. % 2013-2006
Comuni capoluogo	132.122	141.874	34.192	36.895	31.827	38.959	32.621		
Altri comuni delle province	271.002	275.650	64.255	70.752	63.061	77.583	62.828		
<b>Totale province</b>	<b>403.124</b>	<b>417.524</b>	<b>98.446</b>	<b>107.647</b>	<b>94.888</b>	<b>116.543</b>	<b>95.448</b>		
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>									
Comuni capoluogo	-6,6	7,4	8,8	1,9	6,9	12,2	-4,6	n.d.	-47,2
Altri comuni delle province	-10,5	1,7	1,8	-2,4	2,8	4,7	-2,2	n.d.	-56,2
<b>Totale province</b>	<b>-9,2</b>	<b>3,6</b>	<b>4,1</b>	<b>-1,0</b>	<b>4,2</b>	<b>7,1</b>	<b>-3,0</b>	<b>0,8</b>	<b>-53,6</b>

\* Stima Agenzia delle Entrate al netto dell'effetto fiscale derivante dell'entrata in vigore dal 1° gennaio 2014 del nuovo regime delle imposte di registro, ipotecaria e catastale.

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

Nel 2014 dati particolarmente interessanti provengono dalle **otto maggiori città<sup>5</sup> italiane**, nelle quali è evidente il rafforzamento della crescita delle abitazioni compravendute. In particolare, dopo un primo ed un secondo trimestre 2014 in aumento tendenziale rispettivamente del 10,2% e del 3,8% nella media delle grandi città italiane, segue un'ulteriore e significativa crescita nei due trimestri successivi rispettivamente del 9,6% (rispetto al terzo trimestre 2013) e del 13,5%.

## COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE MAGGIORI CITTÀ ITALIANE - Comuni capoluogo

Città	2014 (numero)	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente					
		2013	2014	I Trim. 2014	II Trim. 2014	III Trim. 2014	IV Trim. 2014
Roma	27.132	-7,3	13,9	21,4	3,9	11,8	19,8
Milano	15.899	3,4	5,0	3,4	6,9	6,8	3,2
Torino	9.051	-8,2	5,4	10,8	-5,5	0,7	17,6
Genova	5.338	-10,3	15,0	25,3	10,3	10,4	13,9
Napoli	5.378	-15,2	-3,7	-25,2	-6,3	7,6	17,6
Palermo	3.886	-7,0	4,0	-1,0	7,0	8,9	1,5
Bologna	4.321	1,5	18,5	29,2	10,8	18,7	18,0
Firenze	3.789	-2,3	13,3	9,7	12,6	22,8	10,2
<b>Totale</b>	<b>74.795</b>	<b>-5,5</b>	<b>9,2</b>	<b>10,2</b>	<b>3,8</b>	<b>9,6</b>	<b>13,5</b>

Elaborazione Ance su dati Agenzia delle Entrate

<sup>5</sup> L'Agenzia dell'Entrate inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

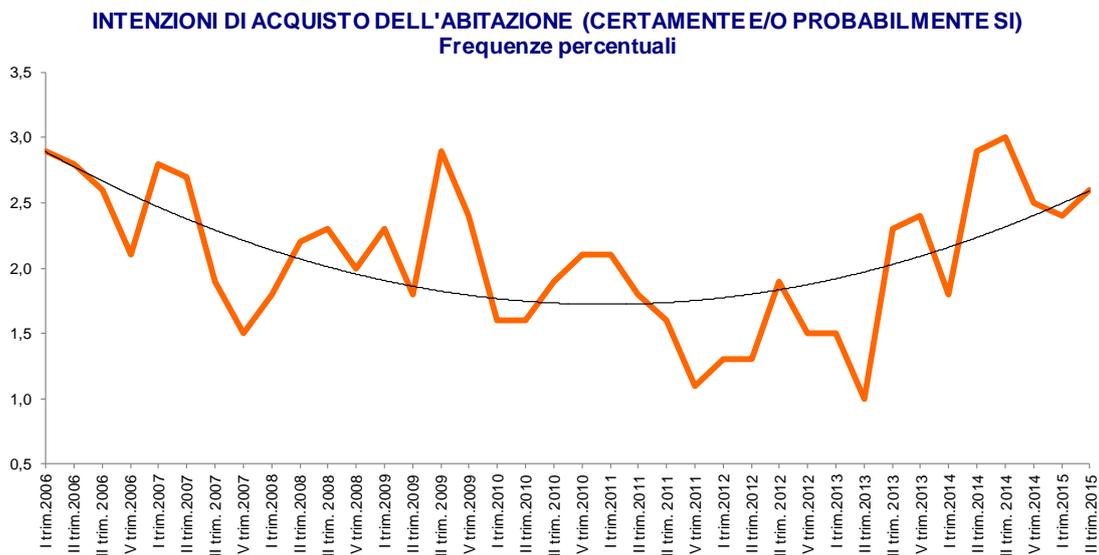
Il mercato immobiliare residenziale di Milano, già in ripresa dal terzo trimestre 2013, registra un ulteriore aumento tendenziale del 3,2% nel quarto trimestre del 2014. Segnali particolarmente positivi con tassi di variazione superiori al 10% provengono dalle città di Roma (+19,8%), Bologna (+18%), Torino e Napoli entrambe con +17,6% e Firenze (+10,2%). Anche la città di Palermo registra, nel quarto trimestre 2014, un aumento del numero di abitazioni compravendute dell'1,5% confermando un trend positivo in atto dal secondo trimestre dello scorso anno.

Con riferimento al primo trimestre 2015, nelle otto maggiori città italiane, per le quali l'Agenzia delle Entrate **non ha neutralizzato** l'effetto fiscale, si registra complessivamente un calo del 5,6% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Si evidenzia tuttavia, che anche al lordo dell'effetto fiscale alcune città continuano a contraddistinguersi per una crescita delle abitazioni compravendute.

In particolare, il mercato immobiliare residenziale di **Milano**, manifesta un ulteriore aumento tendenziale del 2% nel primo trimestre 2015, che rafforza il trend positivo in atto dal terzo trimestre 2013. Altri segni positivi caratterizzano le città di Napoli e Palermo rispettivamente con +3,6% e +11,2%.

Il rinnovato interesse verso il bene casa è confermato anche dai dati Istat relativi alle intenzioni di acquisto di abitazioni da parte delle famiglie che torna a crescere posizionandosi su dei livelli tra i più alti degli ultimi anni. La quota di famiglie che dichiarano di essere favorevolmente disposte all'acquisto di un'abitazione ad aprile 2015 risulta, infatti, pari al 2,6% in aumento rispetto al minimo registrato due anni fa (aprile 2013) che manifestava una frequenza pari all'1%.

Benché si tratti di intenzioni, ovvero di un indicatore sensibile ai mutamenti del contesto di riferimento, appare comunque evidente la dinamica di crescita delle famiglie interessate all'acquisto di un'abitazione a partire dal secondo trimestre 2013.



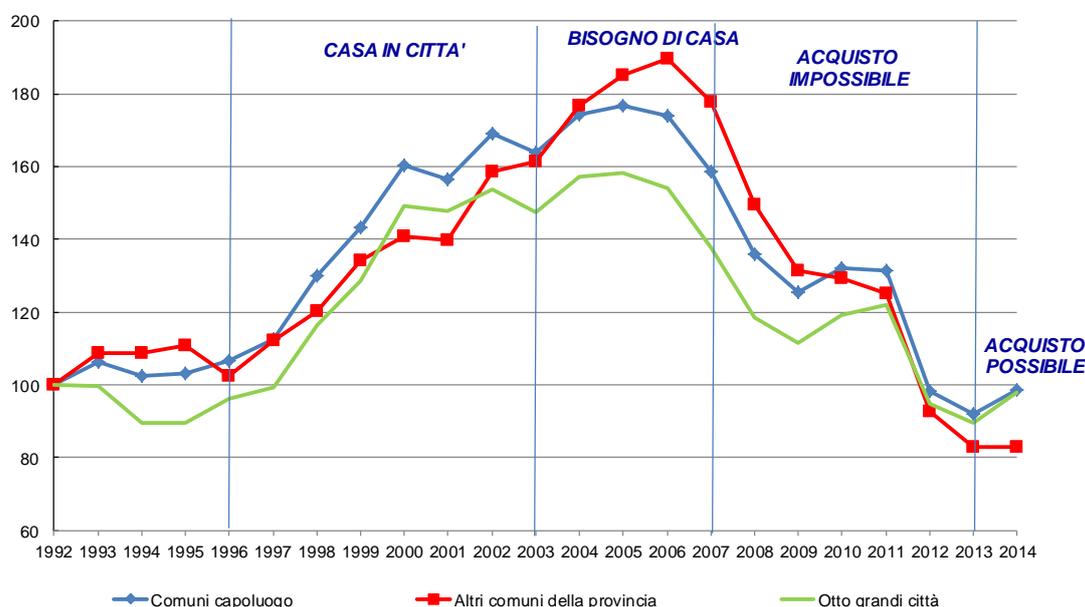
Elaborazione Ance su dati Istat

Una riprova dell'interesse delle famiglie verso l'acquisto dell'abitazione è dato dalle recenti statistiche di CRIF, in base alle quali nel mese di aprile 2015 il numero di domande di mutui presentate dalle famiglie è cresciuta del 71,9% rispetto allo stesso mese del 2014. Il dato aggregato relativo al periodo gennaio-aprile 2015 si attesta ad un +46,4% rispetto ai primi quattro mesi del 2014.

### Le città anticipano la ripresa

I segnali positivi che si stanno manifestando nei comuni capoluogo e, soprattutto, nelle grandi città (che rappresentano oltre la metà degli scambi che avvengono nelle città capoluogo) portano a pensare che il mercato immobiliare residenziale sia di fronte ad una probabile interruzione del ciclo negativo.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO  
n.i. 1992=100



Elaborazione Ance su dati Ministero dell'Interno e Agenzia delle Entrate

Per cercare di offrire una risposta ci si è basati sull'analisi storica delle compravendite residenziali tentando un raffronto con la crisi precedente del 1992. In quel periodo il mercato immobiliare residenziale era stato caratterizzato da una contrazione degli scambi di circa il 15% sia nei comuni capoluogo che negli altri comuni della provincia.

L'analisi della serie storica dell'andamento delle compravendite in Italia può essere effettuata individuando quattro diversi periodi: il primo, dal 1992 al 1996, durante il quale la crisi valutaria ha provocato importanti problemi finanziari alle famiglie e ha aumentato sensibilmente i tassi d'interesse, è stato caratterizzato da un andamento del mercato immobiliare piuttosto negativo.

Dal 1996 al 2003 sono aumentate le compravendite nelle grandi città, spinte anche da una riduzione dei prezzi delle abitazioni del 24,8% in termini reali registrata tra il 1992 ed il 1998 nelle 13 aree metropolitane. Questo contesto, associato all'espansione del mercato del credito, ha spinto le famiglie italiane a posizionare la propria domanda immobiliare nei grandi centri urbani (**Casa in città**).

Nel periodo successivo (dal 2004 al 2006) le compravendite avvenute negli altri comuni della provincia registrano una significativa accelerazione. Sono gli anni nei quali viene raggiunto il livello massimo di abitazioni compravendute, fortemente concentrato negli altri comuni della provincia, per effetto, principalmente, del livello elevato dei prezzi delle abitazioni raggiunto nelle aree metropolitane, che ha spinto sempre maggiori fasce di popolazione a collocarsi a ridosso della cintura urbana, che si è resa protagonista di un'intensa urbanizzazione del territorio (**Bisogno di casa**).

Dal 2007 al 2013, con lo scoppio della crisi internazionale, la stretta dei mutui nei confronti delle famiglie e le incertezze sul mercato immobiliare, hanno contribuito ad una decisa riduzione del numero di compravendite (**Acquisto impossibile**).

Nel 2014 si osservano i primi segnali di ripresa, sia sul mercato immobiliare, che su quello del credito collegabile, come detto, all'abbassamento dei prezzi delle case (le grandi città dal picco dei prezzi raggiunto nel primo semestre 2008, hanno visto una riduzione dei prezzi delle abitazioni pari al 20,3% in termini nominali, -27,3% in termini reali) e al cambiamento nell'approccio al finanziamento da parte delle banche (Acquisto possibile).

## IL MERCATO DEL CREDITO ALLE FAMIGLIE: LA DOMANDA E L'OFFERTA

Dallo scoppio della crisi finanziaria nel 2008, le famiglie italiane sono state soggette ad un crollo dell'offerta di mutui per l'acquisto della casa senza precedenti: se nel 2007 venivano erogati quasi 63 miliardi di euro, nel 2013 le banche hanno messo a disposizione delle famiglie appena 21,4 miliardi, con una riduzione di oltre il 65%.

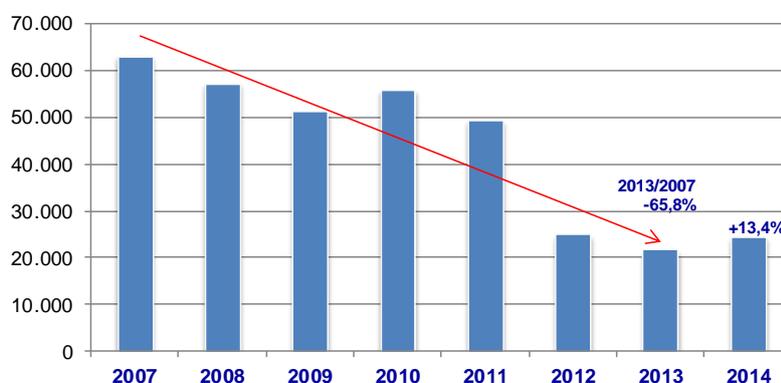
FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI  
DA PARTE DELLE FAMIGLIE IN ITALIA  
Milioni di euro

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	I° trim. 2014	II° trim. 2014	III° trim. 2014	IV° trim. 2014	2014	2013/2007
62.758	56.980	51.047	55.592	49.120	24.757	21.469	5.238	6.280	5.746	7.077	24.341	
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>												
-0,2	-9,2	-10,4	8,9	-11,6	-49,6	-13,3	5,8	8,0	15,7	25,0	13,4	-65,8

Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Nel 2014 si registra un dato positivo, dopo tre anni di continui cali, +13,4% rispetto all'anno precedente.

FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI  
ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE  
Milioni di euro

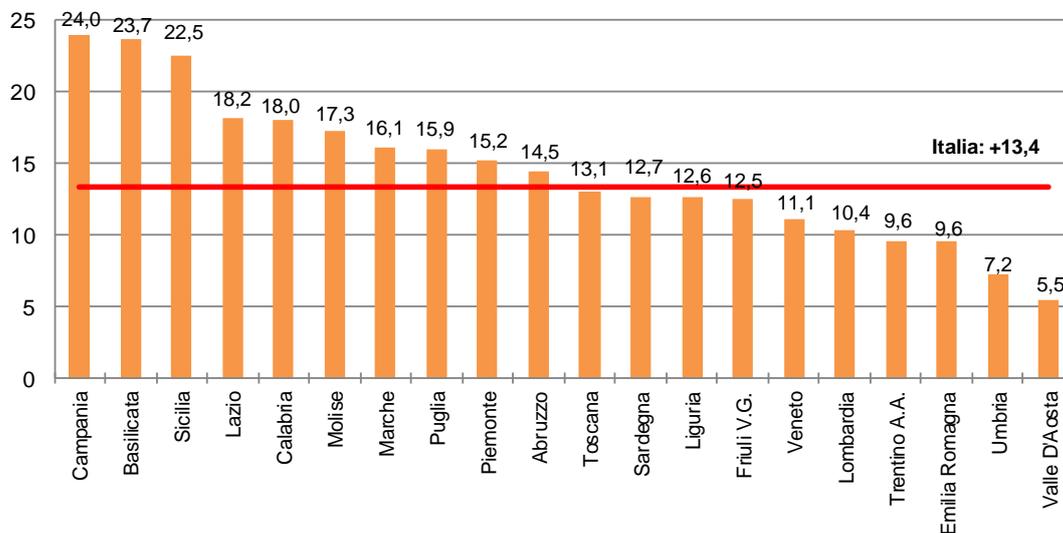


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

L'analisi a livello territoriale mostra che l'aumento dei mutui per l'acquisto di case registrato nel 2014 è diffuso su tutto il territorio nazionale.

**FLUSSO DI NUOVI MUTUI EROGATI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI IN ITALIA**

Var. % 2014 / 2013

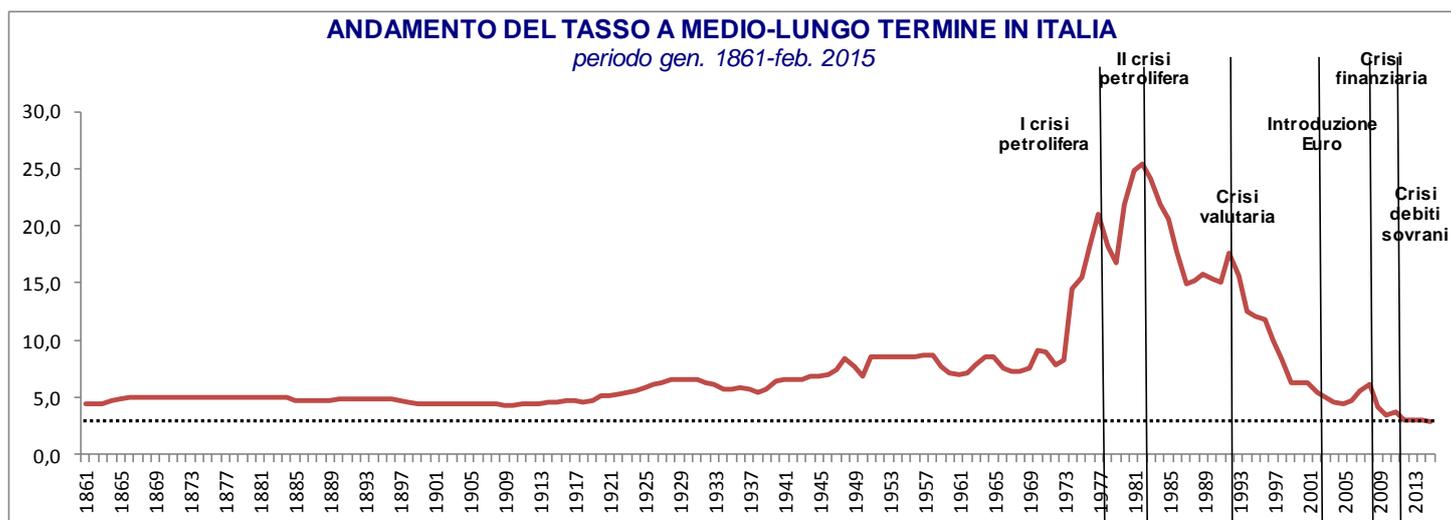


Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia

Da un campione ABI, composto da 78 banche, che rappresenta circa l'80% della totalità del mercato bancario italiano, emerge che tra gennaio-aprile 2015 l'ammontare delle erogazioni di nuovi mutui è aumentato del 55,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente.

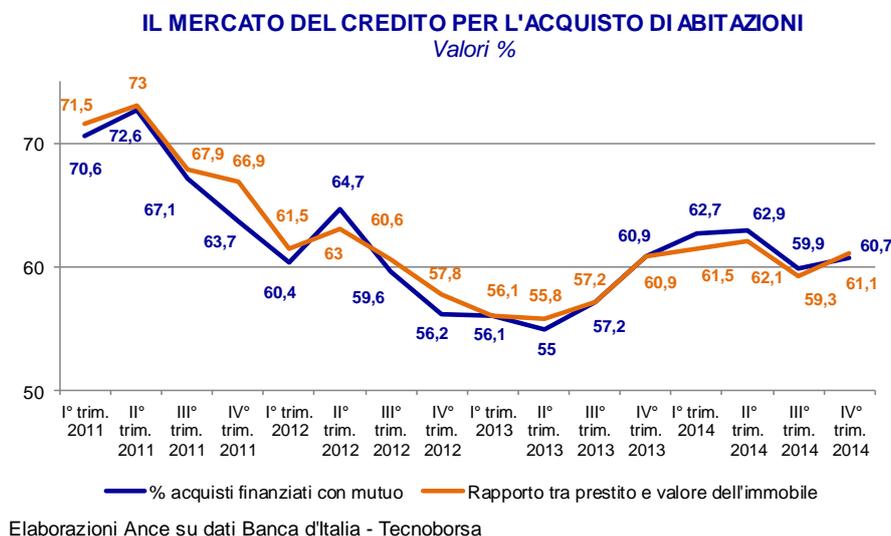
Nella valutazione di questi primi segnali positivi si devono tenere in considerazione le caratteristiche dei mutui erogati; se, infatti, da un lato si registrano incrementi dei mutui concessi, dall'altro lato emerge che buona parte di questi mutui vengono erogati per operazioni di surroga: secondo i dati di MutuiOnLine, la quota percentuale di surroghe sul totale di mutui erogati nel 2014 si è attestata al 21,6%. Secondo i dati di CRIF, nel mese di aprile 2015, l'incidenza delle surroghe e sostituzioni sarebbe pari al 18% del totale della domanda.

Per quanto riguarda l'andamento dei tassi d'interesse, il grafico che segue riporta la serie storica del tasso a medio-lungo termine dal 1861 ad oggi: grazie anche al *Quantitative Easing* introdotta dalla BCE, un livello così basso, in Italia, non si è mai raggiunto.



Il livello medio del tasso è sotto il 3%, e le aspettative sono piatte ancora per un lungo periodo. Alcuni analisti sono convinti che la scadenza trimestrale dell'Euribor sarà stabile per tutto il 2015 e gran parte del 2016. Tra il 2017 e il 2019 l'Euribor potrebbe salire, raggiungendo valori tra lo 0,10% e lo 0,40%.

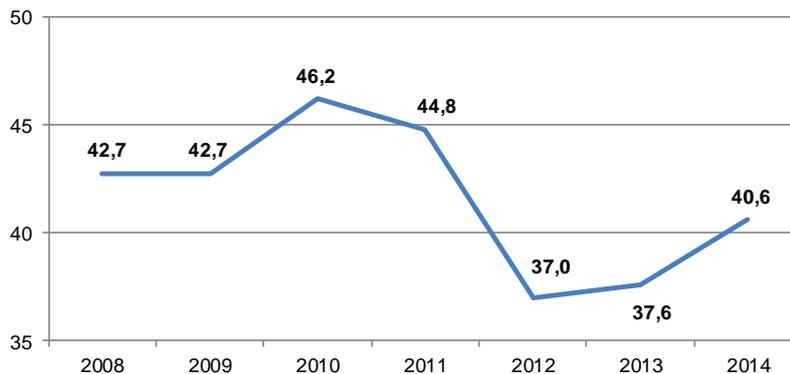
Un livello ancora molto basso che, sommato al progressivo aumento del rapporto tra il valore del mutuo e quello dell'immobile (*Loan To Value, LTV*), potrebbe dare una spinta al mercato immobiliare.



Come mostra il grafico, l'andamento del LTV, a partire dal 2011 fino ad arrivare alla prima metà del 2013 è stato decrescente, per tornare a salire dalla seconda metà del 2013 e attestarsi al 61,1% nell'ultimo trimestre del 2014.

Per quanto riguarda la quota di famiglie che acquistano l'abitazione sottoscrivendo un mutuo oscilla tra il 40%, secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate, e il 60%, secondo le stime di Banca d'Italia-Tecnoborsa.

**L'INCIDENZA % DELLE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI CON MUTUO(\*)**



(\*) Non sono compresi gli acquisti di abitazioni finanziati da mutui ma con ipoteca iscritta su un immobile diverso da quello acquistato o fornendo altra garanzia reale. Sono escluse, inoltre, le ulteriori fonti di finanziamento per l'acquisto delle abitazioni, nonché la rinegoziazione del mutuo.

Elaborazione Ance su dati OMI e Agenzia delle Entrate

Un'altra parte degli acquirenti, quelli più vulnerabili, dallo scorso mese di marzo 2015, può usufruire del **Fondo di Garanzia per la prima Casa**, il nuovo strumento gestito dal MEF attraverso la Consap, la cui dotazione di 600 milioni di euro potrebbe attivare mutui per 20 miliardi di euro, secondo le stime del MEF.

I primi dati relativi alle erogazioni effettuate evidenziano l'efficacia del Fondo: in tre mesi di attività (da marzo a maggio 2015) sono state garantite 273 operazioni per un importo finanziato di oltre 30,2 milioni di euro.

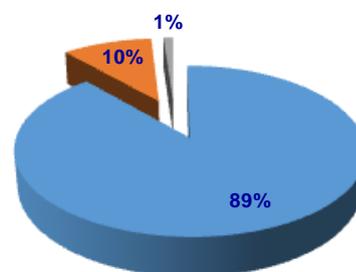
La finalità della richiesta ha riguardato essenzialmente l'acquisto dell'abitazione principale (89%), seguita dalla necessità di ristrutturazione (nel 10% dei casi) e nel restante 1% per operazioni di accollo.

Hanno beneficiato della garanzia soprattutto le giovani coppie e i lavoratori atipici under 35.

Il tempo medio di erogazione dei mutui è stato di 27 giorni.

**OPERATIVITA' DEL FONDO DI GARANZIA PRIMA CASA**

Finalità della richiesta



■ Acquisto ■ Ristrutturazione ■ Accollo

Elaborazione Ance su dati Consap

**Gli effetti della restrizione del credito sull'acquisto di immobili delle famiglie**

Come ha descritto anche il Fondo Monetario molti Paesi, che hanno visto crescere i valori degli immobili vistosamente nel periodo successivo alla grande crisi, hanno introdotto misure macroprudenziali per cercare di "raffreddare" i mercati.

Gli strumenti a cui si è fatto ricorso sono principalmente tre: tetto al Loan To Value sui mutui alle famiglie, limite al rapporto tra rata e reddito dei mutuatari, irrigidimento dei requisiti di capitale per le banche nel caso di finanziamenti al settore residenziale.

Dall'analisi della situazione italiana, emerge che **anche nel nostro Paese si è fatto ricorso a questi tre strumenti nonostante il mercato immobiliare nazionale fosse ben lontano dal surriscaldamento.**

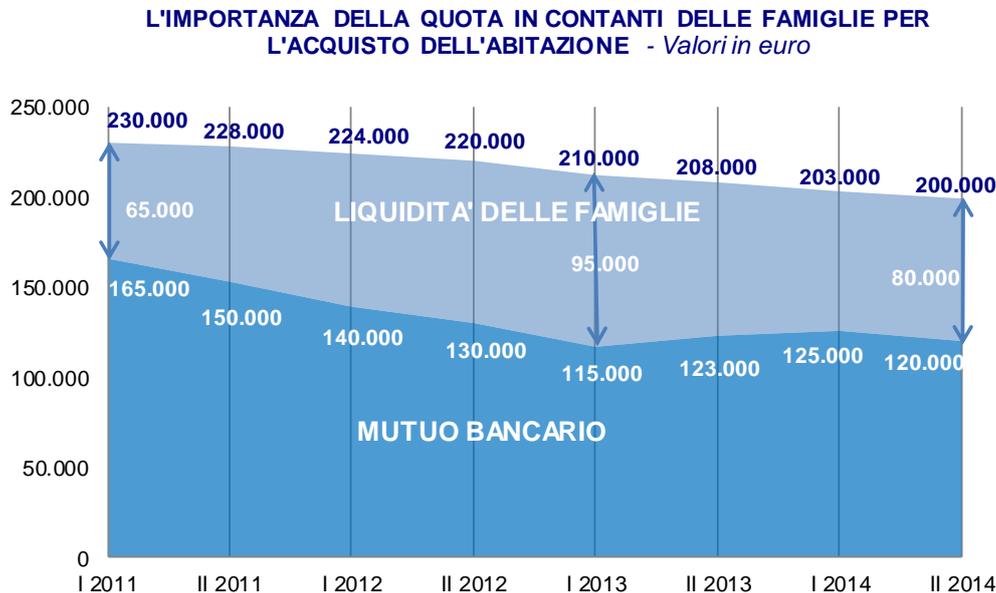
Per comprendere gli effetti reali delle politiche creditizie sul mercato immobiliare, si può immaginare come sia cambiato l'impegno finanziario richiesto ad una famiglia per l'acquisto di un'abitazione nel corso degli ultimi 4 anni.

Infatti, nonostante la sensibile riduzione del prezzo, che avrebbe dovuto migliorare le condizioni di acquisto, la forte riduzione del Loan To Value ha, di fatto, peggiorato le possibilità finanziarie di acquisto.

In pratica, per poter acquistare un appartamento di 100 mq del valore di 230.000 euro, all'inizio del 2011, le famiglie dovevano disporre mediamente di 65 mila euro in contanti perché la banca finanziava oltre il 72% del valore dell'immobile (il mutuo poteva arrivare fino a 165 mila euro). Nel 2013, nel pieno del *credit crunch*, nonostante il calo dei prezzi degli immobili, la quota di liquidità richiesta alle famiglie ha superato i 95 mila euro. Il LTV, infatti, era sceso sensibilmente e, di conseguenza, l'importo del mutuo copriva fino a 115 mila euro per l'acquisto della stessa abitazione il cui prezzo era sceso a 210 mila euro.

A fine 2014, la situazione sembra essere migliorata: la quota di contanti richiesta supera di poco i 79 mila euro perché il LTV medio è aumentato al 60%, un valore ancora distante dai livelli del 2011 ma che permette comunque di ottenere un mutuo da 120 mila euro.

**Nel momento di maggiore restrizione, quindi, la quota contanti è aumentata di circa il 50% (da 65mila a oltre 95mila euro).**



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Nomisma

### Compravendite e mutui alle famiglie: un legame sempre più forte

La relazione tra andamento del mercato immobiliare e accesso al credito alle famiglie per l'acquisto dell'abitazione individuata dal Fondo Monetario sembra essere valida anche per il nostro Paese.

Per le sette principali aree metropolitane è stata analizzata la dinamica della relazione tra compravendite e mutui per l'ultimo anno e mezzo (primo trimestre 2013-quarto trimestre 2014).

I risultati sono interessanti perché aiutano a comprendere l'andamento dei mercati immobiliari delle sette città considerate.

All'inizio sono stati individuati i quattro diversi contesti possibili derivanti dall'incrocio delle due variabili (variazione del numero di compravendite e delle erogazioni di mutui alle famiglie).

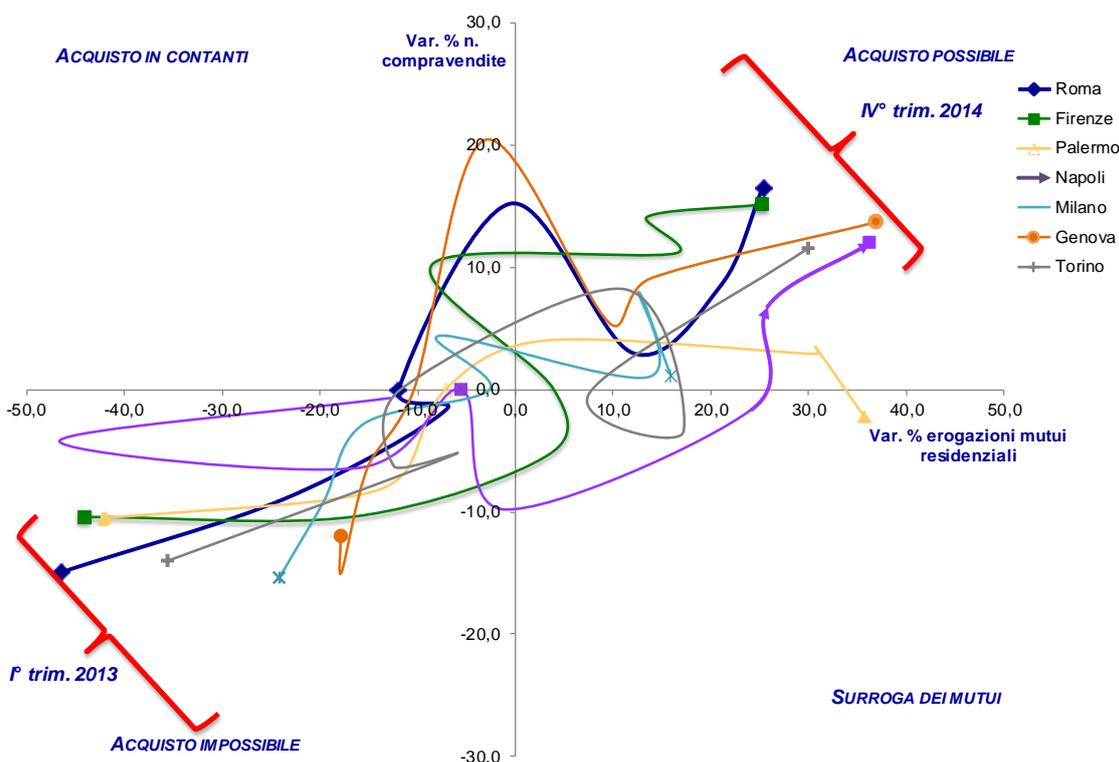
L'area del grafico in basso a sinistra è quella dell' "acquisto impossibile", ovvero la situazione caratterizzata da un decremento dei mutui e da una caduta delle compravendite.

In alto a destra, invece, si trova l' "acquisto in contanti", vale a dire il contesto in cui i mutui diminuiscono e, contemporaneamente, le compravendite aumentano.

La terza situazione è quella in alto a destra, l' "acquisto possibile": mutui e compravendite aumentano nello stesso momento.

Infine, l'area in basso a destra è caratterizzata da un'espansione del mercato dei mutui e da una contemporanea riduzione delle compravendite: in questo caso, l'aumento dei mutui dovrebbe essere collegato soprattutto alle operazioni di **surroga** o ristrutturazione di finanziamenti già in essere.

L'analisi dei dati evidenzia che nel primo trimestre 2013, tutte e sette le città metropolitane si trovavano in una situazione di "acquisto impossibile".



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Agenzia del Demanio

Quasi due anni dopo, con l'allentamento del *credit crunch* alle famiglie, la situazione sembra essere cambiata sensibilmente: sei città (Milano, Roma, Torino, Firenze, Napoli, Genova), infatti, si trovano nel quadrante “**acquisto possibile**”, ovvero in un contesto di mutui e compravendite in crescita.

Cinque su sette città, inoltre, in questo due anni, sono passate per il quadrante “acquisto in contanti”, confermando che, a causa del *credit crunch*, nello scorso anno il ricorso alla riserva di liquidità delle famiglie per l'acquisto dell'abitazione è stato molto frequente. Gli unici due casi in controtendenza sono Napoli, che ha beneficiato negli anni passati di un vasto programma di dismissione del patrimonio pubblico, e Palermo, in cui si assiste ad un nuova diminuzione delle compravendite (dopo i primi tre trimestri 2014 positivo) associata ad un aumento dei mutui (in allegato è presente il dettaglio per città).

Questa “apertura” delle banche, qualora dovesse essere confermata anche nella seconda parte dell'anno, potrebbe costituire il presupposto per una ripresa del mercato immobiliare.



## IL RUOLO DELLA TASSAZIONE<sup>(\*)</sup>

Per una effettiva ripresa del mercato immobiliare residenziale è necessario che le banche continuino ad erogare credito sia alle famiglie che alle imprese e che si definisca una tassazione immobiliare certa e non penalizzante.

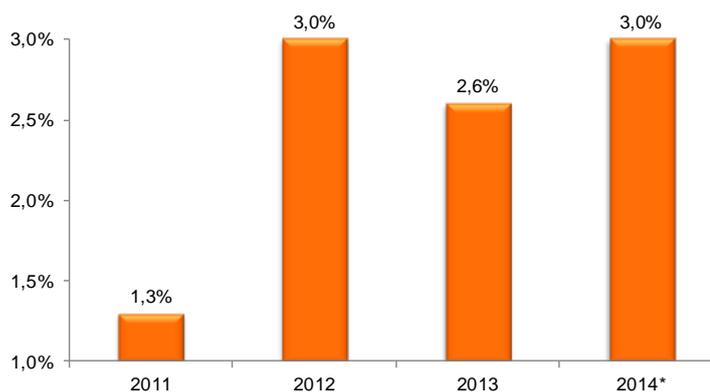
Proprio le imposte sugli immobili, secondo gli ultimi dati del Dipartimento delle Finanze e dell'Agenzia delle Entrate, il **gettito fiscale sugli immobili** (per uso abitativo e produttivo) derivante dalle principali imposte sul possesso, sulla locazione e sulle compravendite risulta nel **2014** pari a **42,1 miliardi di euro**.

**Le imposte sugli immobili risultano aumentate nel 2014 del 9,8% rispetto al 2013, ovvero 3,8 miliardi di euro in più.** Tale incremento è da attribuirsi principalmente al maggior gettito derivante dall'introduzione della nuova imposta sui servizi **"TASI"** che va ad aggiungersi all'IMU già prevista nel biennio precedente 2012-2013. In particolare, si passa da **20,4 miliardi di euro del 2013 (IMU) ai 23,9 miliardi del 2014 (IMU +TASI), pari ad un incremento del 17,1%.**

Confrontando il **gettito fiscale sugli immobili del 2014** con gli anni precedenti al 2013, emerge che il gettito rimane pressochè invariato rispetto al 2012 (42,29 miliardi di euro), mentre si osserva un **forte incremento del 27,9% rispetto al 2011.**

L'aumento del gettito nel 2014, rispetto al 2011, è da attribuire all'incremento della **tassazione sul possesso** degli immobili che, passa da **9,8 miliardi di euro del 2011 (ICI) a 23,89 miliardi di euro del 2014 (IMU+TASI), determinando un incremento della pressione fiscale sul possesso del 143,5% in soli tre anni.**

INCIDENZA % DELLE IMPOSTE SUL POSSESSO (ICI/IMU/TASI)  
SUL TOTALE DELLE ENTRATE DELLA PUBBLICA  
AMMINISTRAZIONE



\*Stima Ance

Elaborazione Ance su Mef\_Agenzia delle Entrate, Istat, Nota di Aggiornamento DEF 2014

Nel 2014, il **56,7% del prelievo sugli immobili è riconducibile all'IMU+TASI (nel 2011 con l'ICI era il 29,8%)**, un ulteriore 17,1% alle imposte di natura "reddituale", mentre le imposte sui trasferimenti e sulle locazioni incidono rispettivamente per il 21,2% ed il 5%.

In questi anni di crisi del mercato immobiliare residenziale la tassazione sugli immobili ha giocato un ruolo non secondario. Gli investitori e le famiglie si sono trovati, infatti, ad affrontare, in un contesto di crisi economica e di forte restrizione del credito, un inasprimento del prelievo fiscale legato all'abitazione, come mostrano i dati relativi al gettito nel passaggio dall'ICI all'IMU fino alla TASI.

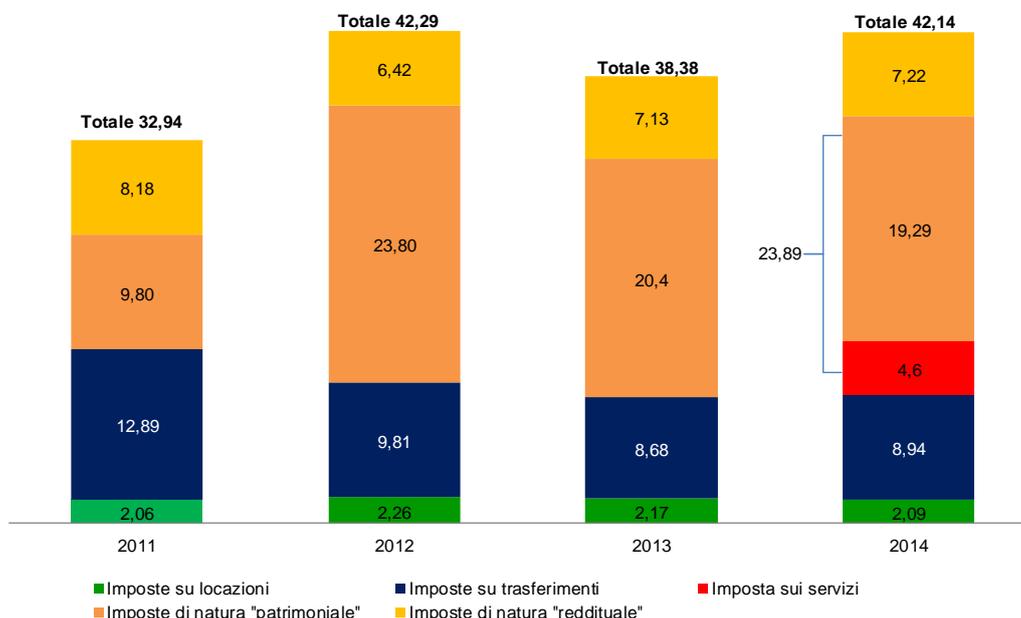
Dal punto di vista dei conti pubblici si sottolinea che le entrate derivanti dall'IMU hanno prodotto un notevole **aumento dell'incidenza percentuale dell'imposta sul totale delle entrate della Pubblica Amministrazione.**

<sup>(\*)</sup> In collaborazione con Fiscalità Edilizia

Ancora una volta, infatti, la fiscalità immobiliare è stata utilizzata, come strumento di risanamento dei conti pubblici. Basti considerare che nel **2011** le entrate derivanti dall'ICI erano circa 9,8 miliardi di euro e rappresentavano l'**1,3%** delle entrate della **Pubblica Amministrazione**. Con l'introduzione dell'**IMU nel 2012**, l'incidenza ha raggiunto il **3%**, nel **2013** si attesta al **2,6%** (l'abitazione principale nel 2013 è stata quasi totalmente esentata dall'IMU) e per il 2014 si stima un'incidenza del 3% (IMU+TASI). A fronte di queste maggiori entrate, si è assistito contemporaneamente alla drastica riduzione delle spese per investimenti pubblici.

Sarebbe, stata almeno, auspicabile che la "leva fiscale" per quanto riguarda gli immobili fosse utilizzata per riaccendere il motore dell'edilizia: maggiori investimenti, maggiore occupazione, maggiori consumi, maggior gettito.

### LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI - Miliardi di euro



Elaborazione Ance su dati MEF \_ AGENZIA DELLE ENTRATE

Un altro tema rilevante sul quale occorre fare delle riflessioni è quello dei mancati incassi dello Stato (il cosiddetto "tax gap"<sup>6</sup> IMU/TASI) derivanti, oltre che da particolari situazioni legate alla crisi economica e da errori dei versamenti da parte dei contribuenti, anche da una **evasione fiscale "intenzionale" di risorse allo Stato**.

Tale "**tax gap IMU/TASI**", per il 2014, è stato quantificato in **4,3 miliardi di euro**. Si tratta di un ammontare rilevante, quasi analogo alle entrate derivanti dalla TASI nello stesso anno (pari a 4,6 miliardi di euro).

E' necessario adottare misure efficaci per ridurre l'importo di questi mancati incassi, attraverso i quali l'Erario potrebbe recuperare risorse utili per abbassare la tassazione immobiliare nei confronti dei contribuenti diligenti, che finora sono stati oggetto, per una maggiore facilità di prelievo da parte dello Stato, di un trattamento profondamente iniquo.

<sup>6</sup> Il Tax gap delle imposte immobiliari viene stimato come differenza fra quanto i contribuenti dovrebbero versare e quanto viene da loro effettivamente versato. Nello specifico, il primo passo consiste nella quantificazione, attraverso i dati degli archivi catastali, della base imponibile potenziale e del gettito potenziale e nel successivo confronto con il gettito effettivamente riscosso opportunamente standardizzato per tener conto delle esclusioni, esenzioni e deduzioni previste dalla stessa normativa tributaria.

**LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI**  
(miliardi di euro)

	2011	2012	2013	2014	Variazioni %		
					2014/ 2011	2014/ 2012	2014/ 2013
<b>Imposte di natura "reddituale"</b>	<b>8,18</b>	<b>6,42</b>	<b>7,13</b>	<b>7,22</b>	<b>-11,8</b>	<b>12,5</b>	<b>1,3</b>
<i>IRPEF</i>	7,54	5,78	6,44	6,53	-13,4	13,0	1,4
<i>IRES</i>	0,64	0,64	0,69	0,69	7,3	7,8	0,0
<b>Imposte di natura "patrimoniale"</b>	<b>9,8</b>	<b>23,8</b>	<b>20,4</b>	<b>19,3</b>	<b>96,6</b>	<b>-18,9</b>	<b>-5,4</b>
<i>IMU/ICI (A)</i>	9,8	23,8	20,4	19,3	96,6	-18,9	-5,4
<b>Imposta sui servizi</b>				<b>4,60</b>			
<i>TASI (B)</i>				4,60			
<b>IMU + TASI (A+B)</b>	<b>9,81</b>	<b>23,80</b>	<b>20,40</b>	<b>23,89</b>	<b>143,5</b>	<b>0,4</b>	<b>17,1</b>
<b>Imposte su trasferimenti</b>	<b>12,89</b>	<b>9,81</b>	<b>8,68</b>	<b>8,94</b>	<b>-30,6</b>	<b>-8,9</b>	<b>3,0</b>
<i>IVA</i>	8,00	4,95	4,12	4,26	-46,8	-13,9	3,4
<i>Registro e bollo</i>	2,70	2,21	2,00	2,64	-2,0	19,5	32,0
<i>Ipotecaria e catastale</i>	1,70	2,07	1,94	1,42	-16,5	-31,4	-26,8
<i>Successioni e donazioni</i>	0,49	0,58	0,62	0,62	25,8	6,9	0,0
<b>Imposte su locazioni</b>	<b>2,06</b>	<b>2,26</b>	<b>2,17</b>	<b>2,09</b>	<b>1,5</b>	<b>-7,5</b>	<b>-3,7</b>
<i>Registro e bollo su locazioni</i>	1,09	1,03	0,97	0,93	-14,7	-9,7	-4,1
<i>Cedolare secca</i>	0,97	1,23	1,20	1,16	19,6	-5,7	-3,3
<b>Totale</b>	<b>32,94</b>	<b>42,29</b>	<b>38,38</b>	<b>42,14</b>	<b>27,9</b>	<b>-0,4</b>	<b>9,8</b>

Elaborazione Ance su dati MEF \_ AGENZIA DELLE ENTRATE

**LE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI**  
Composizione %

	2011	2012	2013	2014
<b>Imposte di natura "reddituale"</b>	<b>24,8</b>	<b>15,2</b>	<b>18,6</b>	<b>17,1</b>
<i>IRPEF</i>	22,9	13,7	16,8	15,5
<i>IRES</i>	2,0	1,5	1,8	1,6
<b>Imposte di natura "patrimoniale"</b>	<b>29,8</b>	<b>56,3</b>	<b>53,2</b>	<b>45,8</b>
<i>IMU/ICI (A)</i>	29,8	56,3	53,2	45,8
<b>Imposta sui servizi</b>			0,0	10,9
<i>TASI (B)</i>			0,0	10,9
<b>IMU + TASI (A+B)</b>	<b>29,8</b>	<b>56,3</b>	<b>53,2</b>	<b>56,7</b>
<b>Imposte su trasferimenti</b>	<b>39,1</b>	<b>23,2</b>	<b>22,6</b>	<b>21,2</b>
<i>IVA</i>	24,3	11,7	10,7	10,1
<i>Registro e bollo</i>	8,2	5,2	5,2	6,3
<i>Ipotecaria e catastale</i>	5,2	4,9	5,1	3,4
<i>Successioni e donazioni</i>	1,5	1,4	1,6	1,5
<b>Imposte su locazioni</b>	<b>6,3</b>	<b>5,3</b>	<b>5,7</b>	<b>5,0</b>
<i>Registro e bollo su locazioni</i>	3,3	2,4	2,5	2,2
<i>Cedolare secca</i>	2,9	2,9	3,1	2,8
<b>Totale</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>	<b>100,00</b>

Elaborazione Ance su dati MEF \_ AGENZIA DELLE ENTRATE

**L'introduzione della nuova TASI dal 2014 ha generato un aumento della tassazione per tutti gli immobili, dall' "abitazione principale" alle case affittate, come per i "capannoni" delle imprese.**

Complessivamente, in termini di gettito, siamo passati da 9,8 miliardi di euro di ICI 2011 a circa 24 miliardi di euro del 2014 da IMU più TASI.

Nel dettaglio, dalle simulazioni effettuate su 3 grandi città italiane (Milano, Roma e Napoli), di seguito i risultati più significativi.

### **1. "Abitazione principale"**

La TASI comporta una sostanziale reintroduzione dell'imposta patrimoniale sulla "prima casa", con aliquota inferiore rispetto all'IMU del 2012, ma che non garantisce una corrispondente riduzione del prelievo.

Infatti, il vantaggio di aliquote TASI per il biennio 2014-2015, più basse di quelle IMU del 2012, è completamente annullato dalla forte riduzione delle detrazioni.

In altri termini, lo sconto per la TASI, oggi scelto dai Comuni per reddito e figli a carico, non è riconosciuto a tutti ed è nettamente inferiore alle riduzioni IMU ammesse per tutti nel 2012.

Dai calcoli fatti, prendendo a base una abitazione tipo (con una rendita di circa 500 euro), si arriva addirittura ad un aumento della tassazione, tra il 2012 ed il 2014, sino al 50% come il caso di Milano.

### **2. Abitazione locata**

Per le "seconde case" date in locazione nella maggior parte dei Comuni (Milano e Roma), TASI e IMU si sommano, con un aumento di tassazione fino al 3,6%.

Tradotto in numeri, su una casa affittata, che rende 4.800 euro l'anno (ossia un canone mensile di 400 euro), si arriva a pagare tasse (tra IMU, TASI e IRPEF) fino a 1.928 euro, come a Roma.

Questo vuol dire che circa il 40% del reddito va al fisco ed è come se l'inquilino, per più di un terzo dell'anno, pagasse l'affitto allo Stato e al Comune.

Un discorso diverso va fatto, invece, per gli affitti "a canone concordato", dove effettivamente, tra 2012 e 2014, si è registrato un risparmio di imposta complessivo, fino ad un 34,7% , come a Napoli.

Questo, però, è dovuto prevalentemente alla scelta del Governo di diminuire la «cedolare secca» (dal 19% al 10%).

### **3. "Capannoni" delle imprese**

Sui "capannoni" delle imprese, la TASI si aggiunge all'IMU, duplicando il prelievo e annullando, di fatto, l'effetto della deducibilità del 30% dell'IMU dalle imposte sul reddito (si tenga conto che dal 2015 tale percentuale è ridotta dal 30% al 20%).

Dalle città campione, infatti, risulta che, per il 2014, la TASI ha assorbito completamente il vantaggio di potersi scaricare dalle imposte sul reddito il 30% dell'IMU pagata. Mentre addirittura, in alcune realtà come Milano, tra il 2012 ed il 2014, la tassazione è aumentata del 2,3%.

Facendo un esempio, su un capannone, di “valore commerciale” di 200.000 euro, l’impresa è arrivata a pagare, con tutta l’agevolazione, fino a 1.684 euro l’anno di IMU e TASI, anche se, a causa della crisi, l’attività è fortemente ridotta o addirittura totalmente ferma.

Secondo l’Ance, questo livello di tassazione è assurdo, in quanto si tratta di immobili che vengono utilizzati nell’esercizio dell’attività produttiva, cioè per produrre reddito (quindi, entrate per l’Erario) e per creare occupazione.

#### **4. “Invenduto” delle imprese edili**

Come settore, infine, resta il problema della tassazione dei “fabbricati invenduti” che comunque, dopo l’abolizione dell’IMU, si vedono introdurre una nuova imposta patrimoniale (TASI), che, anche se per il biennio 2014-2015 è più bassa dell’IMU pagata nel 2012, dal 2016 potrà raggiungere gli stessi livelli (fino al 10,6 per mille).

Sulle aree edificabili, nei Comuni campionati, si pagano sia l’IMU che la TASI, praticamente con un prelievo elevatissimo che arriva fino a 6.270 euro l’anno.

**In conclusione, i numeri ci indicano due semplici considerazioni:**

- **è solo stato cambiato il nome dell’imposta ma sempre di una “patrimoniale” si tratta, che spesso si somma all’IMU;**
- **è stato generato in sostanza un aumento del prelievo ed una gran confusione.**

**Gli effetti negativi sul mercato derivanti dalle frequenti revisioni della normativa fiscale sono messi in evidenza anche dalla Banca d’Italia. Il recente rapporto sulla Stabilità finanziaria rileva che le modifiche della tassazione immobiliare determinano incertezza sulle prospettive del mercato e che *“in un quadro di persistenti difficoltà reddituali, l’incertezza circa il trattamento fiscale della proprietà immobiliare potrebbe aumentare lo squilibrio tra offerta e domanda di abitazioni, con effetti negativi sui prezzi di mercato”*.**

#### **La leva fiscale per rafforzare il trend del mercato**

In questa situazione, l’*“emergenza fisco”* non è più trascurabile.

L’Ance è da tempo convinta della necessità di intervenire con misure urgenti e ad impatto immediato sul mercato, anche per consentire il ritorno degli investitori, oggi terrorizzati, non solo dal livello di tassazione del tutto insopportabile, ma soprattutto dalla forte riduzione dei valori immobiliari che ha comportato un impoverimento delle famiglie italiane, che hanno riposto tutti i loro risparmi nella casa. I primi segnali positivi di ripresa del mercato e dell’erogazione dei mutui per l’acquisto di abitazioni devono, però, essere accompagnati da una *“scossa fiscale”*.

Da una politica fiscale confusa e impostata sull’obiettivo del massimo prelievo possibile, occorre pervenire ad una vera e propria **strategia fiscale che incentivi il mercato, indirizzando la domanda verso l’acquisto di abitazioni di nuova generazione**, con effetti positivi sulla riqualificazione del tessuto urbano e sulla qualità dell’abitare.

In quest'ottica, le priorità d'intervento riguardano:

- **[l'introduzione di incentivi al mercato residenziale](#)**, che consentano la ripresa delle attività ed il ritorno degli investitori nel comparto.

In particolare, l'Ance propone:

- ❖ forme di **parziale detassazione degli acquisti di abitazioni nuove in classe energetica elevata effettuati fino al 2018**, anche in un'ottica di equiparazione fiscale dell'acquisto del «nuovo» (soggetto ad IVA applicata sull'effettivo prezzo di vendita) all'acquisto dell'«usato» (che, invece, sconta l'imposta registro, ad aliquote inferiori applicate sul valore catastale).

Per i limiti comunitari, per gli acquisti soggetti ad IVA, la detassazione non può consistere in una riduzione delle aliquote IVA, ma potrebbe tradursi in una detrazione d'imposta pari, ad esempio, al 50% dell'IVA pagata sull'acquisto.

**Contestualmente**, per gli acquisti effettuati sino al 2018 dovrebbe prevedersi **l'esenzione triennale dall'IMU, dalla TASI e dalla futura "local tax"**,

- ❖ l'introduzione di un **sistema di incentivi diretti a favorire la permuta tra abitazioni usate e quelle particolarmente performanti sotto il profilo energetico**. Questo attraverso:
  - la **riduzione al minimo delle imposte a carico delle imprese acquirenti i fabbricati "usati"**, prevedendo l'applicazione delle imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa (pari a 200 euro ciascuna, per un totale di 600 euro, anziché la misura ordinaria del registro pari al 9% del valore dichiarato nel rogito più 100 euro di ipotecaria e catastale),
  - l'introduzione di una **detrazione fiscale correlata al prezzo di acquisto, a favore degli acquirenti del fabbricato nuovo o riqualificato** e ad elevato standard energetico.

Ciò tenuto conto che, anche per i piccoli proprietari, il miglioramento della qualità dell'abitare passa per uno scambio tra la "vecchia" abitazione ed una nuova o riqualificata più performante sotto il profilo energetico e strutturale;

- **[la razionalizzazione degli incentivi \(bonus fiscali per recupero e riqualificazione energetica degli immobili\)](#)** che nelle intenzioni del Governo verrà portata a termine entro il 2015.

A parere dell'Ance, **il processo di razionalizzazione degli incentivi non può e non deve tradursi in un taglio lineare delle agevolazioni oggi esistenti, ma deve necessariamente fondarsi su una selezione accurata dei regimi agevolativi oggetto d'intervento, con tutela di quelli connessi a "beni a valenza sociale", quali indiscutibilmente la casa.**

L'Ance ritiene, infatti, che le agevolazioni per la casa non vanno ridotte ma, semmai, rimodulate, evitandone l'uso distorto e combattendo gli abusi.

A titolo esemplificativo, **circa le detrazioni per il recupero delle abitazioni** (cd. "36%") sarebbe opportuno **rendere permanente il "potenziamento" dei limiti quantitativi** (fino al 31 dicembre 2015 incrementati al 50% delle spese sostenute sino ad un massimo di 96.000 euro), che hanno generato positivi effetti in termini di qualità dell'abitare, sull'economia, in termini di incremento

delle attività produttive e sul gettito erariale, in termini di recupero del sommerso.

Nella stessa direzione andrebbe la **stabilizzazione della detrazione per la riqualificazione energetica degli edifici** (cd. "55%", innalzato al 65% sino al 31 dicembre 2015), che è destinata ad esaurirsi alla fine di quest'anno, eventualmente "**rimodulandone**" **gli effetti**, così da premiare soprattutto quelle forme d'intervento incisivo che più impattano sulle prestazioni energetiche dei fabbricati (es. "*riqualificazione globale*" e "*cappotto dell'edificio*");

- **la futura "local tax"**, che nelle intenzioni del Governo sostituirà, dal 2016, tutte le forme di tassazione locale sugli immobili (IMU, TASI e altri tributi locali minori).

In merito è essenziale pervenire ad una **forte semplificazione del macchinoso quadro normativo**, che, unitamente all'incremento della pressione fiscale sugli immobili (da 9 miliardi di ICI 2011, si è passati a circa 24 miliardi di euro di IMU e TASI, stimati per il 2014), ha determinato grande incertezza ed allontanato gli investitori, bloccando così qualsiasi iniziativa immobiliare, al di là delle timide politiche di incentivazione fiscale approvate dal Governo con l'introduzione della cosiddetta "*agevolazione Scellier*".

L'Ance esprime, altresì, forte preoccupazione circa le prime ipotesi circolate sulla futura "*local tax*", che paventano la reintroduzione dell'imposta patrimoniale sui fabbricati invenduti delle imprese edili. Praticamente un quadro opposto a quello auspicato da tutti ed ancora una volta rispondente alle sole esigenze di cassa dei Comuni.

In quest'ottica, la riforma dovrebbe invece basarsi sull'**introduzione di un'imposta unica, stabile quantomeno per 3 anni ed integralmente destinata ai Comuni** per il finanziamento dei servizi, **con l'ovvia esclusione dell'"invenduto" delle imprese edili (aree e fabbricati costruiti, o ristrutturati, per la successiva vendita).**



## POPOLAZIONE E FAMIGLIE AL TEMPO DELLA CRISI

### La popolazione in Italia

La popolazione residente in Italia il 9 ottobre 2011, data di riferimento del 15° Censimento generale, era pari a 59.433.744 persone, distribuita per il 45,8% nell'Italia Settentrionale, per il 19,5% in quella Centrale e per il restante 34,7% nell'Italia Meridionale e nelle Isole.

Guardando nel lungo periodo, il confronto dei dati tra i Censimenti del 2001 e del 2011 mostra un aumento della popolazione del 4,3% che, in termini assoluti, equivale a 2.438.000 individui. Una crescita determinata esclusivamente dall'aumento di persone provenienti dall'estero: la popolazione italiana è diminuita di 250.000 unità, mentre quella straniera è aumentata di 2.694.256 persone.

Per quanto riguarda gli anni più recenti, in particolare quelli che hanno visto l'inizio e l'aggravarsi della crisi, dal 2006 al 2013, la popolazione ha continuato a crescere, arrivando, a fine 2013, a 60.782, con un incremento del 2,8%. Allo stesso modo sono cresciute le famiglie, arrivando a 25.791.690 unità, registrando un incremento del 7,9%. In termini quantitativi, si tratta di 1.884.280 nuove famiglie, con una crescita più elevata di entrambi le variabili nelle regioni del Centro e del Nord.

#### POPOLAZIONE RESIDENTE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA

	Popolazione residente al 31 dicembre				Famiglie				N.ro medio componenti famiglie	
	2006	2013	Var. %	Var. assoluta	2006	2013	Var. %	Var. assoluta	2006	2013
Centro	11.540.584	12.070.842	4,6	530.258	4.680.149	5.300.630	13,3	620.481	2,4	2,26
Nord-Est	11.204.123	11.654.486	4,0	450.363	4.698.422	5.042.060	7,3	343.638	2,4	2,29
Nord-Ovest	15.630.959	16.130.725	3,2	499.766	6.834.553	7.256.700	6,2	422.147	2,3	2,21
Isole	6.676.304	6.758.796	1,2	82.492	2.583.922	2.746.998	6,3	163.076	2,6	2,45
Sud	14.079.317	14.167.819	0,6	88.502	5.110.364	5.445.302	6,6	334.938	2,7	2,6
<b>Italia</b>	<b>59.131.287</b>	<b>60.782.668</b>	<b>2,8</b>	<b>1.651.381</b>	<b>23.907.410</b>	<b>25.791.690</b>	<b>7,9</b>	<b>1.884.280</b>	<b>2,5</b>	<b>2,34</b>

Elaborazione Ance su dati Istat

Con riferimento alla popolazione rilevata al 31 dicembre 2013, si deve evidenziare che, come per gli altri censimenti, i comuni hanno effettuato le operazioni di revisione delle anagrafi che hanno portato ad una importante revisione della popolazione con una forte crescita della popolazione tra il 2012 e 2013.

Infatti, al 31 dicembre 2013 la popolazione complessiva è risultata pari a 60.782.668 individui con un incremento, al netto delle rettifiche anagrafiche pari a +1.067.328 unità, molto limitato pari a 30.068 unità (+0,1%) e dovuto esclusivamente alle migrazioni dall'estero.

La popolazione italiana registra, quindi, un saldo negativo, diminuzione ancora più elevata se non si tenesse conto delle acquisizioni di cittadinanza (circa 100.000 cittadini stranieri hanno ottenuto la cittadinanza italiana).

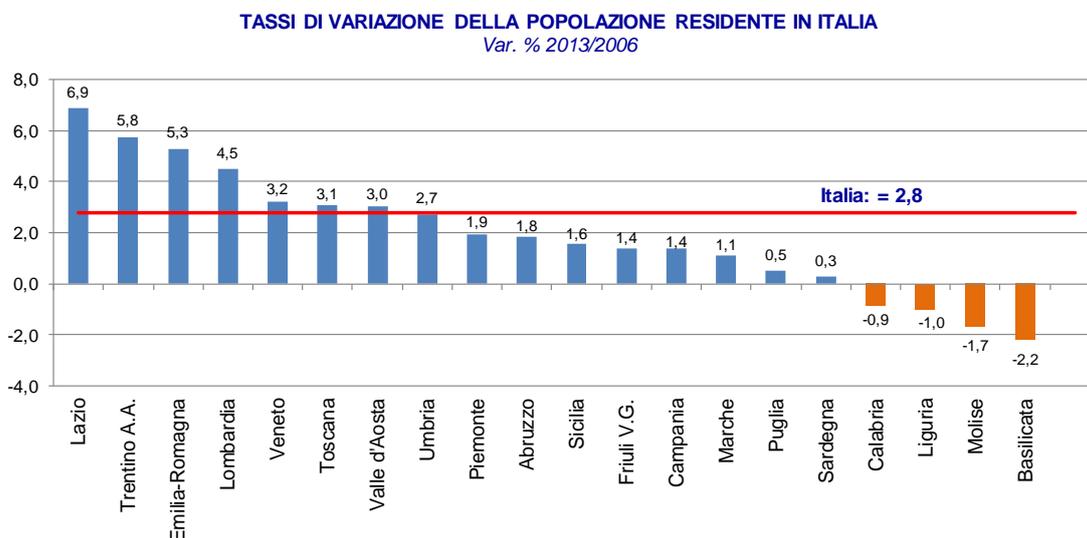
Al 31 dicembre 2013 gli stranieri residenti sono pari a 4.922.085 individui con una incidenza sul totale della popolazione dell'8,1% ma con una forte diversificazione territoriale: la quota sale a più del 10% nelle circoscrizioni del Nord e del Centro e scende intorno al 3% nel mezzogiorno.

Il saldo naturale, la differenza tra nati e morti, nel 2013 è risultato negativo (-86.436 unità), raggiungendo un picco negativo mai raggiunto prima.

La sfavorevole congiuntura economica sembra aggravare l'effetto della bassa natalità strutturale, con l'uscita dall'età feconda delle generazioni più numerose e a questo devono aggiungersi i primi segnali di stasi del contributo positivo alla natalità generato dalle donne straniere, anche se continua a crescere in termini di incidenza percentuale (il 15% circa dei nati sono generati da genitori stranieri, pari a 77.705 bambini stranieri nati in Italia).

La crescita della popolazione non è uniforme sul territorio nazionale, anche per il 2013 si conferma un movimento migratorio, interno e dall'estero, indirizzato prevalentemente verso le regioni del Nord e del Centro.

A livello regionale, i maggiori incrementi nel periodo 2006-2013 della popolazione totale si registrano nel Lazio (6,9%), Trentino Alto Adige (5,8%), Emilia Romagna (5,3%), Lombardia (4,5%).



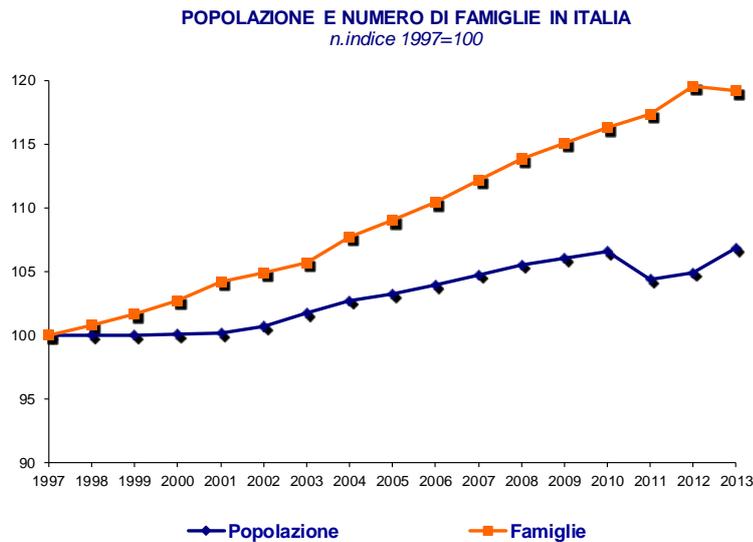
Elaborazione Ance su dati Istat

I trasferimenti di residenza interni hanno coinvolto circa 1 milione e 373 mila persone (-12,4% rispetto al 2012), secondo un percorso consolidato che va dal Sud al Centro Nord, con una mobilità più elevata della popolazione straniera.

### Le famiglie continuano ad aumentare e si trasformano

Il fenomeno, evidente ormai da diversi anni, è proprio rappresentato dalla forte crescita del numero delle famiglie ad un ritmo superiore rispetto a quello registrato per la popolazione.

Il confronto tra i dati del Censimento 2011 e quelli del Censimento 2001 evidenzia, infatti, una crescita della popolazione del 4,3%, ed un aumento delle famiglie del 12,4%.



Elaborazione Ance su dati Istat

Un dinamismo, dunque, molto elevato del numero di famiglie ha caratterizzato l'ultimo decennio e ha continuato tale dinamica.

A seguito delle operazioni di revisione delle anagrafi si registra per il 2012 e 2013 un andamento "anomalo, con un forte incremento nel 2012 e una diminuzione nel 2013.

A spiegazione dell'aumento del numero di famiglie, si devono tenere presenti i profondi cambiamenti, sociali e demografici, primo tra tutti, la diminuzione del numero medio dei componenti (da 2,6 nel 2001 a 2,3 nel 2013).

**POPOLAZIONE RESIDENTE E NUMERO DI FAMIGLIE IN ITALIA**

Anni	Popolazione residente al 31 dicembre di ciascun anno		Famiglie		
	Numero	Var. %	Numero	Var. %	Var. assoluta
1997	56.904.379		21.642.350		
1998	56.909.109	0,0	21.814.598	0,8	172.248
1999	56.923.524	0,0	22.004.024	0,9	189.426
2000	56.960.692	0,1	22.226.115	1,0	222.091
2001	56.994.000	0,1	<i>dati non disponibili</i>		
2002	57.321.000	0,6			
2003	57.888.000	1,0	22.876.102	2,9	649.987
2004	58.462.000	1,0	23.310.604	1,9	434.502
2005	58.751.711	0,5	23.600.370	1,2	289.766
2006	59.131.287	0,6	23.907.410	1,3	307.040
2007	59.619.290	0,8	24.282.485	1,6	375.075
2008	60.045.068	0,7	24.641.200	1,5	358.715
2009	60.340.328	0,5	24.905.042	1,1	263.842
2010	60.626.442	0,5	25.175.793	1,1	270.751
2011	59.394.207	-2,0	25.405.663	0,9	229.870
2012	59.685.227	0,5	25.872.613	1,8	466.950
2013	60.782.668	1,8	25.791.690	-0,3	-80.923

Elaborazione Ance su dati Istat

Le famiglie si rimodellano e sono sempre più piccole, rafforzandosi i fenomeni avviatisi già negli anni Settanta.

Sono le famiglie senza nuclei, ovvero quelle in cui i componenti non formano alcuna relazione di coppia o di tipo genitore-figlio, a registrare l'incremento maggiore (+39%), soprattutto per il sensibile aumento delle famiglie unipersonali, costituite per la quasi totalità da persone che vivono da sole (da 24,3% nel 2001 a 29,2% nel 2011).

Diminuiscono le coppie con figli (dal 39,1% al 32,8%).

**Nuove forme di famiglia si consolidano**, i single non vedovi, i monogenitore, le coppie non coniugate, le coppie ricostituite.

Rilevanti i cambiamenti tra le persone anziane, per le quali si rileva una maggiore autonomia abitativa della popolazione ultrasessantacinquenne, determinata dall'aumento della speranza di vita e dalla scomparsa delle famiglie multinucleo.

**LA TIPOLOGIA DI FAMIGLIE IN ITALIA**  
*Censimenti 2001 e 2011*

	2001		2011		Var % 2011/2001
	Numero	Comp. %	Numero	Comp. %	
<b>Famiglia senza nuclei</b>	<b>5.981.882</b>	<b>27,4</b>	<b>8.319.826</b>	<b>33,8</b>	<b>39,1</b>
<i>Famiglie unipersonali</i>	5.427.621	24,9	7.667.305	31,2	41,3
Non in coabitazione	5.296.881	24,3	7.177.537	29,2	35,5
<i>Altre famiglie</i>	554.261	2,5	652.521	2,7	17,7
<b>Famiglie con un solo nucleo</b>	<b>15.532.005</b>	<b>71,2</b>	<b>15.941.550</b>	<b>64,8</b>	<b>2,6</b>
<i>Senza altre persone residenti</i>	14.520.830	66,6	14.879.765	60,5	2,5
Coppie senza figli	4.240.413	19,4	4.628.991	18,8	9,2
Coppie con figli	8.524.205	39,1	8.062.226	32,8	-5,4
Madre con figli	1.456.627	6,7	1.813.949	7,4	24,5
Padre con figli	299.585	1,4	374.599	1,5	25,0
<i>Con altre persone residenti</i>	1.011.175	4,6	1.061.785	4,3	5,0
Coppie senza figli	289.375	1,3	339.692	1,4	17,4
Coppie con figli	536.814	2,5	470.891	1,9	-12,3
Madre con figli	144.589	0,7	189.748	0,8	31,2
Padre con figli	40.397	0,2	61.454	0,2	52,1
<b>Famiglie con due o più nuclei</b>	<b>296.789</b>	<b>1,4</b>	<b>350.390</b>	<b>1,4</b>	<b>18,1</b>
<b>TOTALE</b>	<b>21.810.676</b>	<b>100,0</b>	<b>24.611.766</b>	<b>100,0</b>	<b>12,8</b>

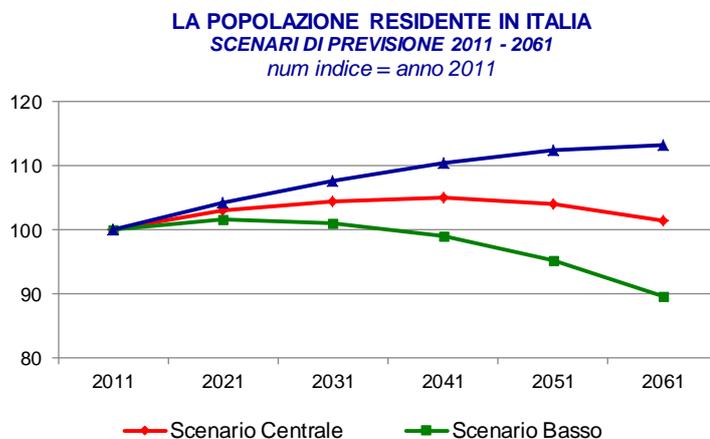
*Elaborazione Ance su dati Istat*

La struttura della famiglia, quindi, appare semplificarsi e, soprattutto, si riduce in ampiezza. La società italiana appare segnata da un processo definito di “nuclearizzazione”, ovvero, si legge nel cap.3 del *Rapporto biennale 2011-2012 La famiglia in Italia*, “da un progressivo ridursi delle forme familiari estese e plurinucleari, fino alla scomparsa del nucleo stesso (*denuclearizzazione*) - quando si sceglie o ci si trova a vivere da soli – e da una *polverizzazione* delle forma di famiglia, ovvero da un aumento del numero di famiglie e una contemporanea riduzione del numero medio di componenti.”

Un ulteriore contributo alla crescita del numero di famiglie, destinato a far sentire ancora i suoi importanti effetti sulla struttura demografica italiana, è rappresentato dal forte aumento delle famiglie di stranieri. In particolare, le famiglie con almeno uno straniero residente hanno registrato nel 2011 un incremento pari al 171,9% rispetto al 2001, passando da 672.506 a 1.828.338 unità.

## Previsioni demografiche e caratteristiche della domanda abitativa

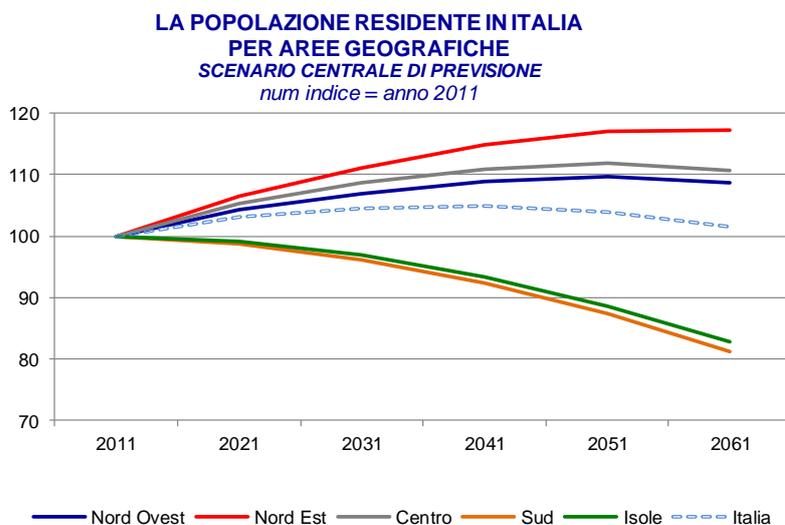
Le previsioni demografiche pubblicate dall'Istat per gli anni 2011-2065 stimano per l'Italia una crescita demografica moderata nel prossimo decennio, ma che prosegue nei successivi anni, anche se a ritmi sempre più rallentati.



Elaborazione Ance su dati Istat

In particolare, le previsioni (scenario centrale) stimano che la punta massima di popolazione si raggiungerà nel 2041 con 63,9 milioni di residenti, per poi avviarsi un lento declino.

L'impovertimento demografico dell'Italia vede però una forte differenziazione territoriale,

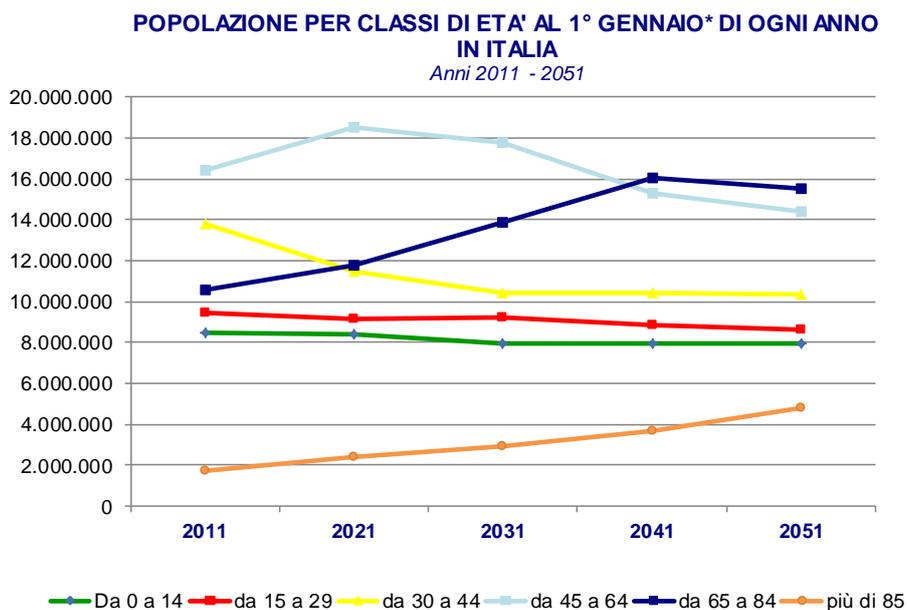


Elaborazione Ance su dati Istat

come si evince con chiarezza dal grafico. Le aree del Nord sono previste in crescita demografica fino al 2061, la popolazione nel Centro è stimata in crescita fino al 2051, mentre le aree del Mezzogiorno hanno già iniziato l'impovertimento demografico che continua inesorabilmente per tutto il periodo delle previsioni.

Ulteriore dato che caratterizza la struttura della popolazione è quello relativo all'età.

Diversi studi, negli ultimi anni, si sono soffermati sul preoccupante fenomeno che vede un impoverimento delle classi di popolazione con l'età più bassa e, di conseguenza, un forte squilibrio nel rapporto tra generazioni.



\* Previsioni scenario centrale  
Elaborazione Ance su dati Istat

Si tratta di una riflessione sempre più attuale, anche alla luce dei più recenti indicatori economici e sociali, che esprimono una condizione particolarmente problematica e difficoltosa delle persone nelle fasi giovanili della loro vita.

La questione generazionale è particolarmente accentuata in Italia e nel corso dei prossimi anni la situazione diverrà ancora più critica. Le previsioni dell'Istat, scenario centrale, indicano che le fasce di popolazione comprese tra 0 e 29 anni diminuiranno lentamente da qui al 2051, si ridurrà drasticamente la fascia da 30 a 44 e, a seguire, quella dai 45 ai 64 anni, mentre in progressivo aumento risulteranno quelle sopra i 65 anni.

**Non vi è dubbio che la condizione abitativa dei giovani e quella delle persone anziane rappresentino una sfida per la politica.**

L'Osservatorio nazionale sulla famiglia ha pubblicato il Rapporto biennale 2011-2012 "La famiglia in Italia", nel quale è delineato uno scenario dei mutamenti in corso, relativamente alle tipologie familiari, con una stima, qualitativa e quantitativa, delle famiglie per il periodo 2010-2030.

Tali stime indicano per il prossimo futuro un aumento del numero di famiglie, pur con dinamiche diverse a livello regionale, con due tendenze prevalenti:

1. la diminuzione, sia in termini assoluti sia relativi, delle famiglie tradizionali
2. l'aumento delle soluzioni abitative riconducibili alla popolazione anziana.

In particolare, si evidenzia l'ulteriore prolungamento della permanenza dei giovani nella famiglia di origine, un aumento delle coppie senza figli e delle famiglie monopersonali, con età superiore a 65 anni, mentre si ridurranno progressivamente le coppie con figli.

Proprio la crescita del numero di famiglie, la forte riduzione del numero medio di componenti e l'invecchiamento della popolazione determinano, oggi, nelle città, cioè nei luoghi a più elevata "tensione abitativa", un sostanziale paradosso: da un lato

fabbisogni abitativi insoddisfatti (si pensi ai giovani e agli immigrati), dall'altro condizioni di sottoaffollamento del patrimonio, con una quota rilevante di persone anziane che vivono da sole in alloggi sovradimensionati e non adeguati alle loro condizioni di vita.

**I cambiamenti strutturali della popolazione italiana, il perdurare delle gravi difficoltà economiche legate alla crisi stanno evidenziando una domanda abitativa che richiede un rinnovato impegno nella definizione delle politiche dell'abitare.**

Occorrono, dunque, politiche diversificate, flessibili, articolate sul territorio, in grado di rispondere ai diversi tipi di bisogno e che, come già avviene in molte parti d'Europa, favoriscano all'interno delle città una composizione sociale maggiormente mista, invertendo pericolosi processi di polarizzazione (ricchi -poveri, giovani - vecchi, italiani - stranieri).

Ciò si traduce anche in una articolazione dell'offerta abitativa, con alloggi pensati per diverse categorie di utenze e con un forte mix tra proprietà ed affitto.

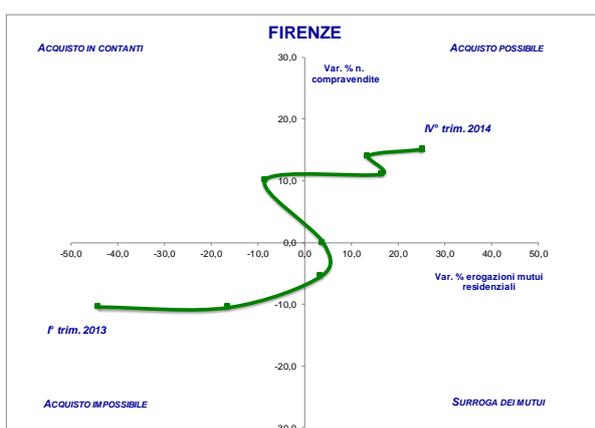
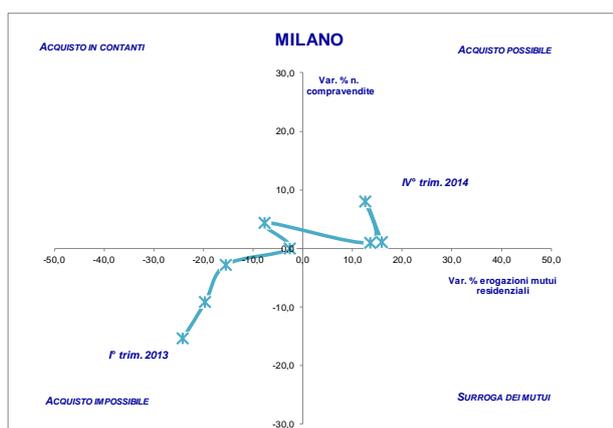
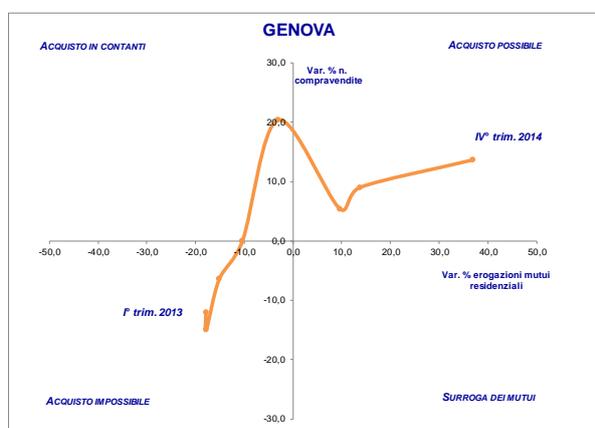
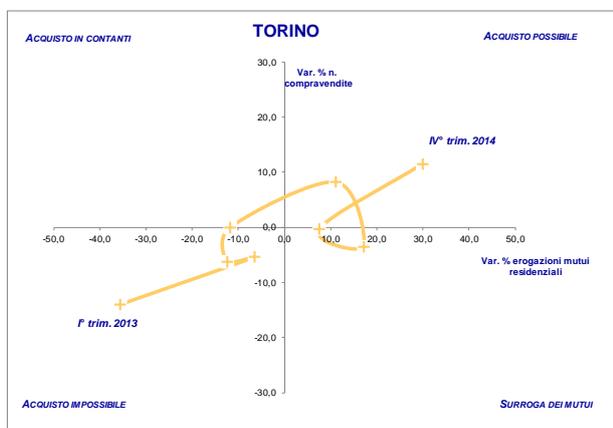
In questo senso le politiche della casa non sono più residuali, ma parte integrante delle politiche urbane e dei processi di trasformazione.

E' evidente il ruolo di ammortizzatore sociale e macroeconomico dell'edilizia abitativa sociale, ruolo sottolineato in una recente Risoluzione del Parlamento Europeo che, tra l'altro, raccomanda agli Stati membri di investire nella costruzione e nell'adeguamento di alloggi sociali economicamente accessibili in risposta alla vetustà del patrimonio, alla diversità dei modelli familiari, all'invecchiamento della popolazione, alle esigenze di mobilità residenziale e professionale e come strumento contro la povertà e l'esclusione sociale.

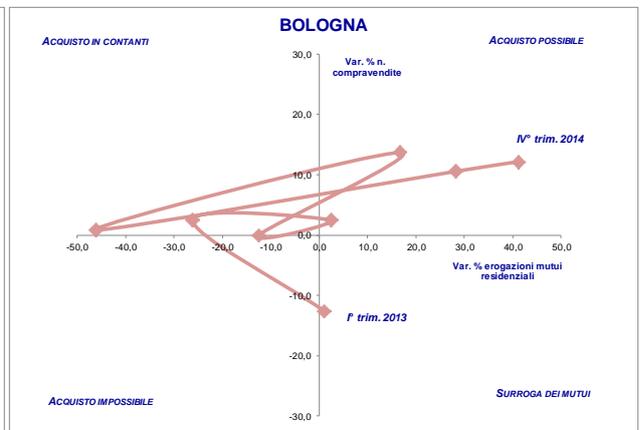
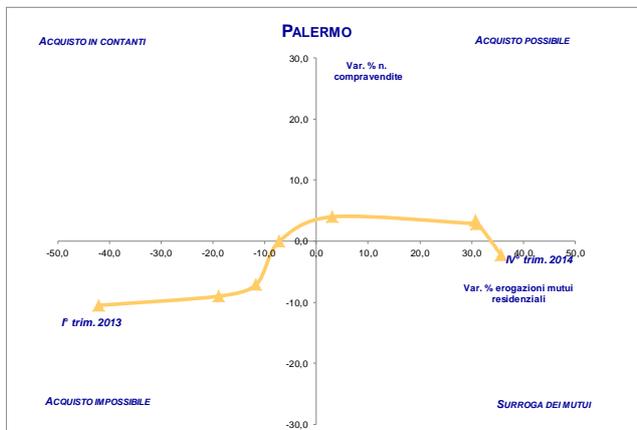
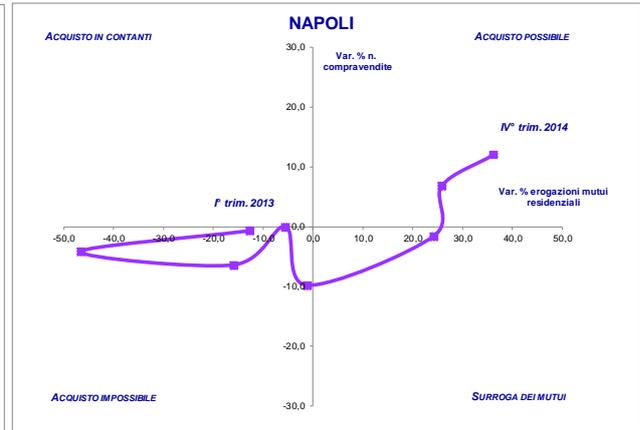
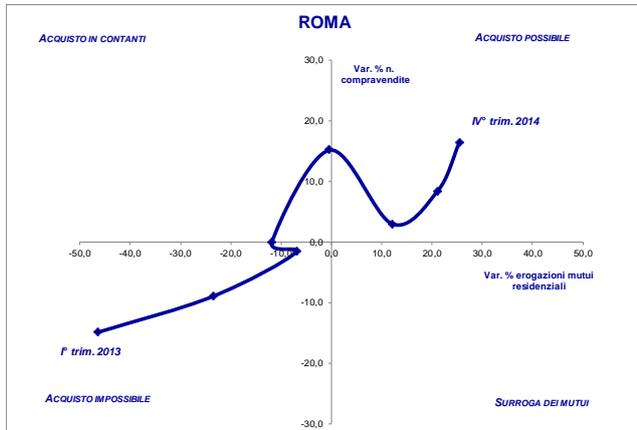
Appare, quindi, assolutamente necessario offrire una risposta alla crescente difficoltà nell'accesso al bene casa da parte delle famiglie, un problema che interessa tutte le classi sociali del Paese, considerando che l'abitazione rappresenta, da sempre, uno dei fondamentali fattori identitari della famiglia italiana.



## ALLEGATO – LE DINAMICHE DEL MERCATO IMMOBILIARE IN 8 CITTÀ ITALIANE



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Agenzia del Demanio



Elaborazione Ance su dati Banca d'Italia e Agenzia del Demanio