



Rafforzare la filiera casa per accelerare la ripresa economica

Gregorio De Felice
Direzione Studi e Ricerche

Milano, 1 ottobre 2015

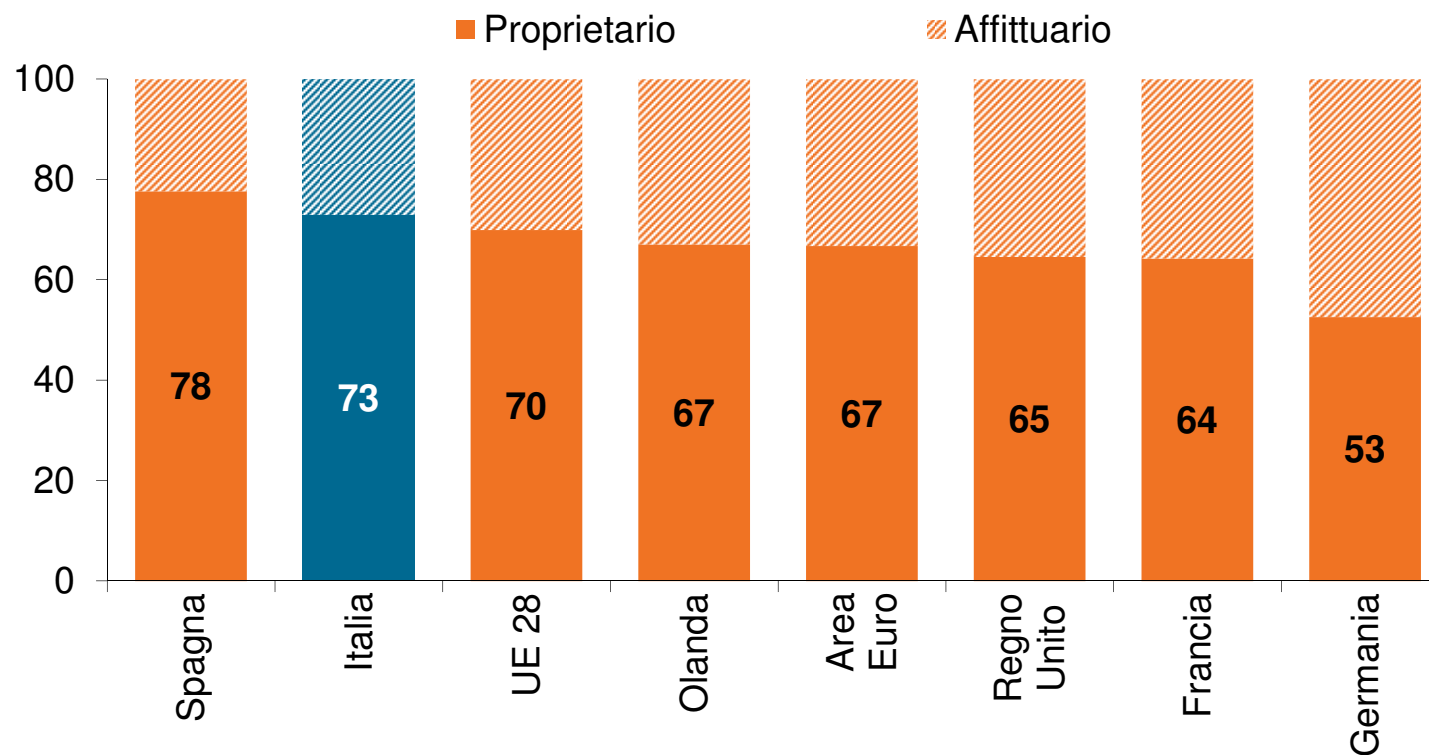
Dal sistema casa un rafforzamento della ripresa

- La ripresa, partita sulla spinta di fattori esogeni (basso costo dell'energia, calo dell'euro, effetti del QE della BCE) proviene ora dalla **domanda interna** e sembra in **grado di autosostenersi**.
- Cruciali appaiono il miglioramento del clima di fiducia, i progressi sul **fronte occupazionale** e la **dinamica dei consumi**, in particolare di quelli durevoli.
- Un'accelerazione della domanda di beni e servizi legati al **sistema casa** può garantire un rafforzamento della ripresa in atto.

La casa è per gli italiani un valore fondamentale ...

- Oltre 7 italiani su 10 possiedono l'abitazione in cui vivono, una delle quote più elevate in Europa.

Distribuzione della popolazione per titolo di godimento dell'abitazione
(% sul totale, dati 2013)

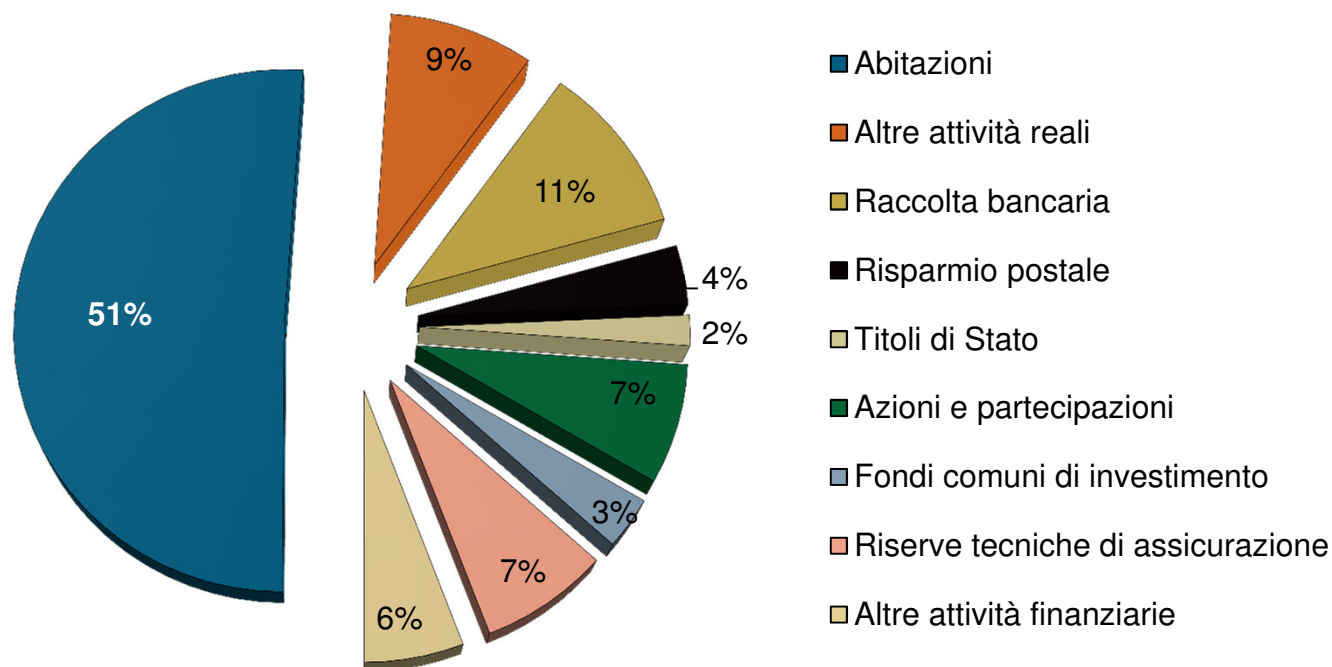


Fonte: Eurostat, Indagine EU-SILC

... ed è anche l'investimento più importante

- Per le famiglie italiane, le abitazioni rappresentano oltre la metà della ricchezza lorda.

Composizione % della ricchezza lorda delle famiglie italiane (*)
(in % del totale delle attività finanziarie e reali)

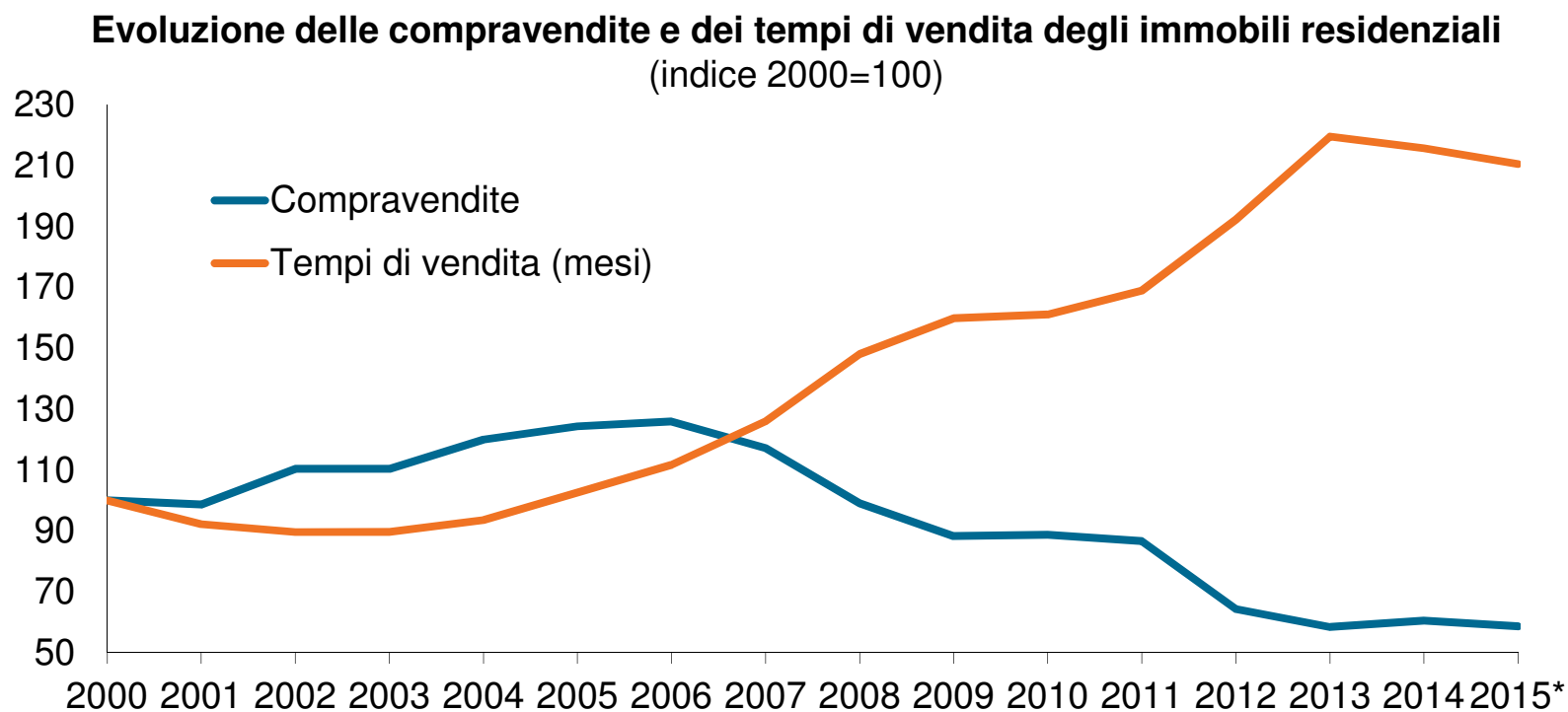


(*) Nota: famiglie consumatrici e produttrici, escluse le istituzioni senza fini di lucro.

Fonte: Banca d'Italia, La ricchezza delle famiglie italiane – anno 2013.

Un investimento che durante la crisi è diventato sempre meno liquido ...

- Dal picco del 2007, il mercato immobiliare residenziale ha registrato un dimezzamento delle **transazioni** e un raddoppio dei **tempi di compravendita** che hanno reso la casa un investimento sempre meno liquido.

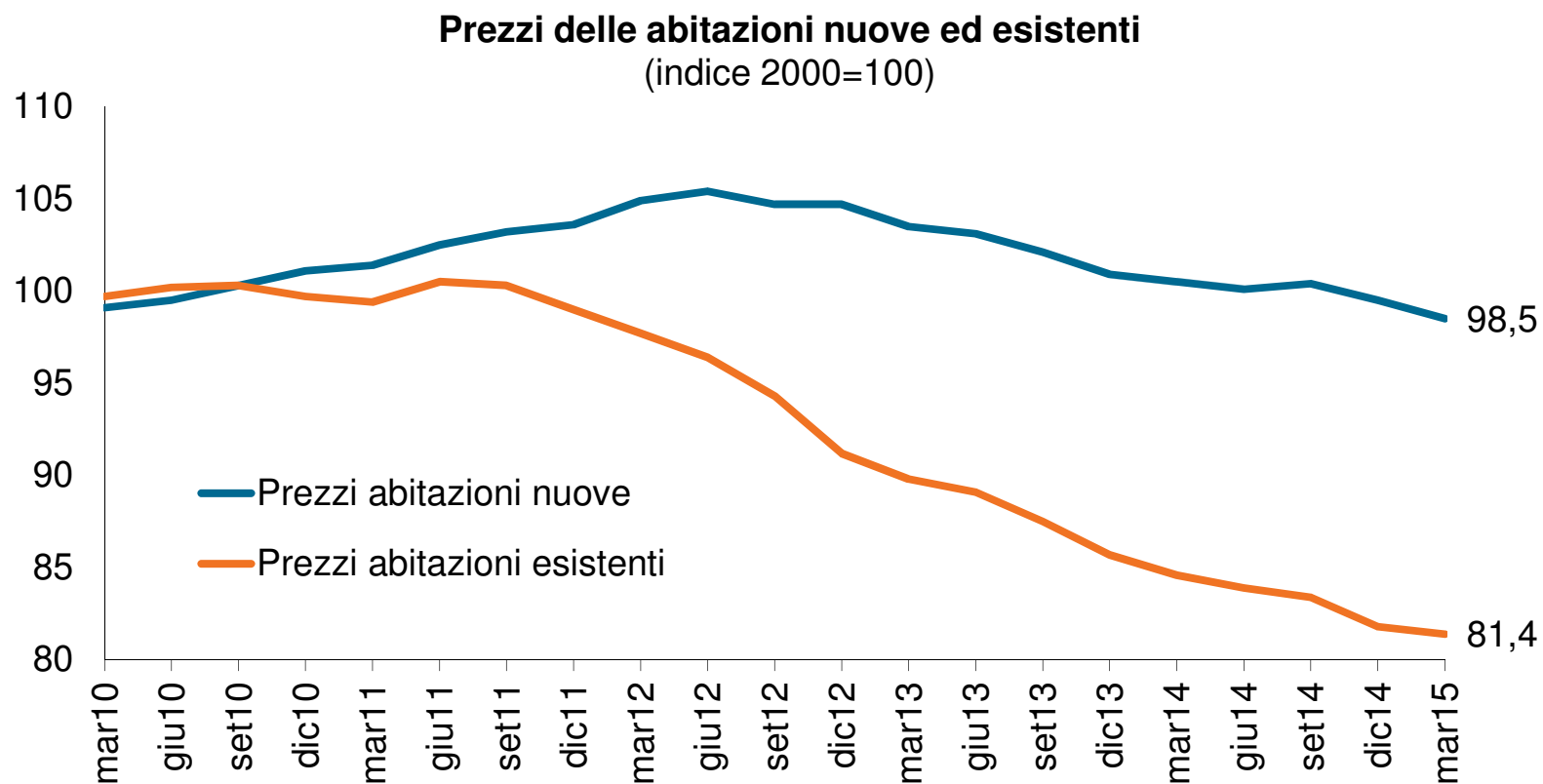


2015: I trimestre non corretto per le compravendite; I semestre per i tempi di vendita (13 città maggiori)

Fonte: OMI-Agenzia del Territorio per le compravendite; Nomisma per i tempi di vendita

... e che ha perso valore

- Negli ultimi anni, mentre il prezzo delle **abitazioni nuove** ha tenuto, quello delle **case esistenti** si è ridotto del 16,6% in media tra il 2010 e il 2014.

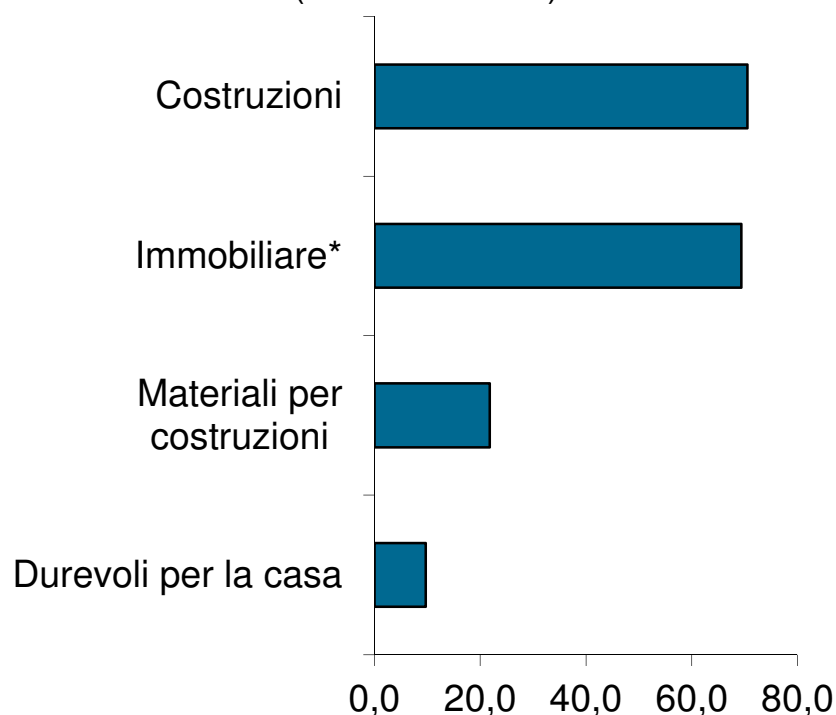


Fonte: ISTAT

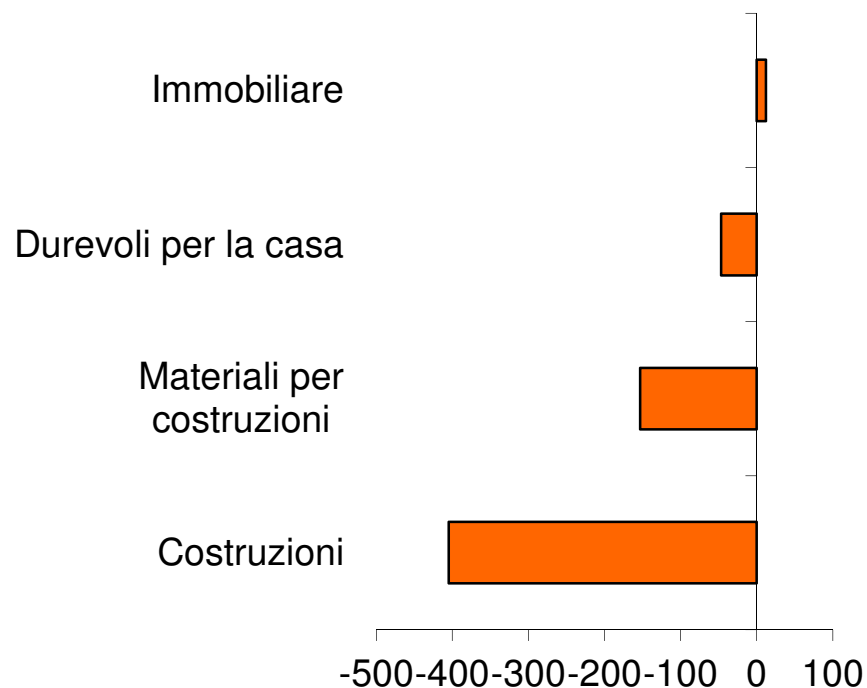
Casa: un ruolo importante per l'economia nazionale

- Il mondo della casa nel suo complesso vale circa **170 miliardi di euro, pari al 12% del PIL**. Tra il 2007 ed il 2014 il numero degli addetti nel settore (pari a un quinto dell'occupazione settoriale) è diminuito di quasi 600.000 unità.

Valore aggiunto del mondo Casa nel 2014
(miliardi di euro)



Il calo dell'occupazione nel mondo Casa tra il 2007 ed il 2014 (migliaia di addetti)



* Al netto degli affitti imputati per gli alloggi occupati dai rispettivi proprietari

Fonte: ISTAT

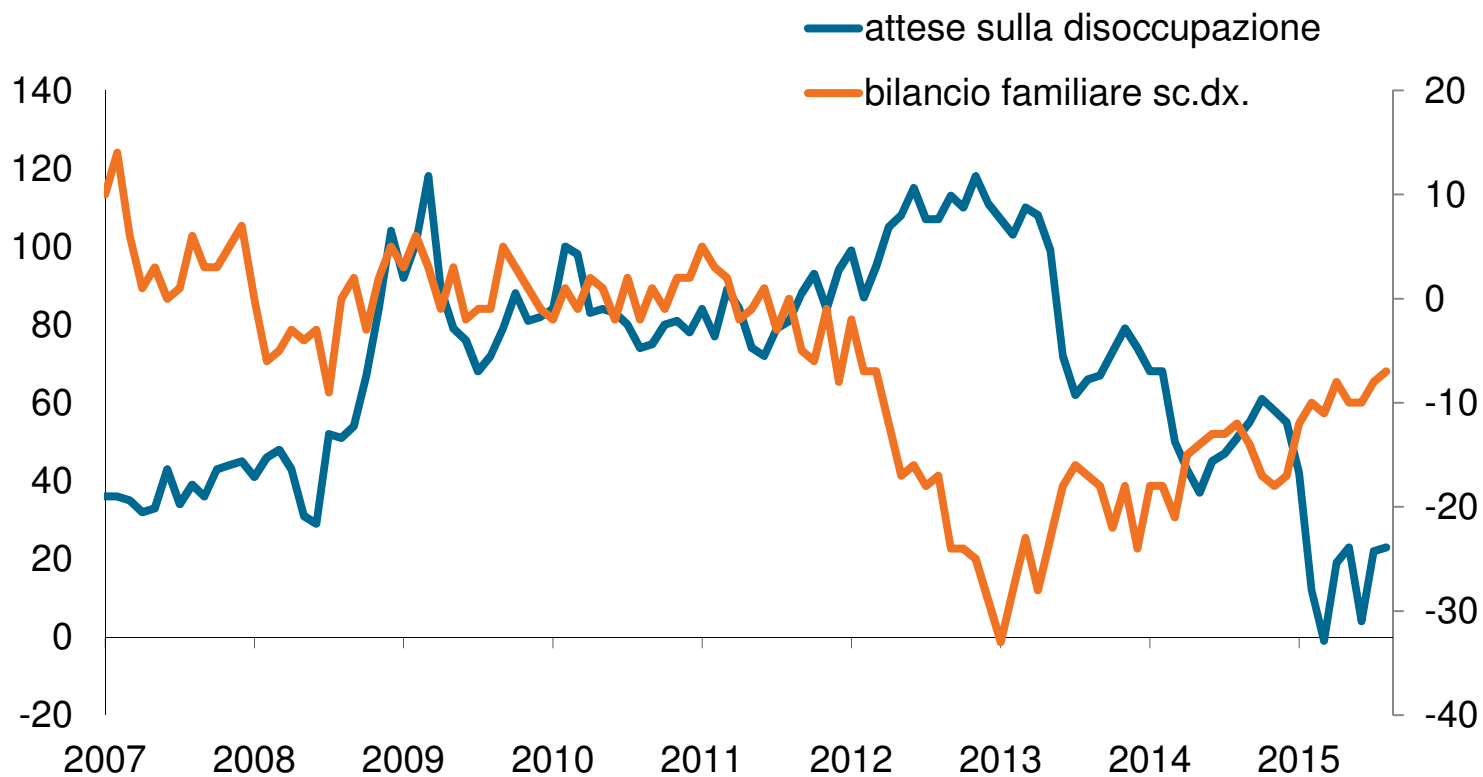
Tornano positivi i fattori di sostegno all'acquisto della casa: reddito disponibile in recupero ...



Fonte: Intesa Sanpaolo su dati ISTAT e previsioni Intesa Sanpaolo

... minore incertezza sul futuro ...

**Attese sulla disoccupazione (indici 2010=100)
e sul bilancio familiare (saldo)**

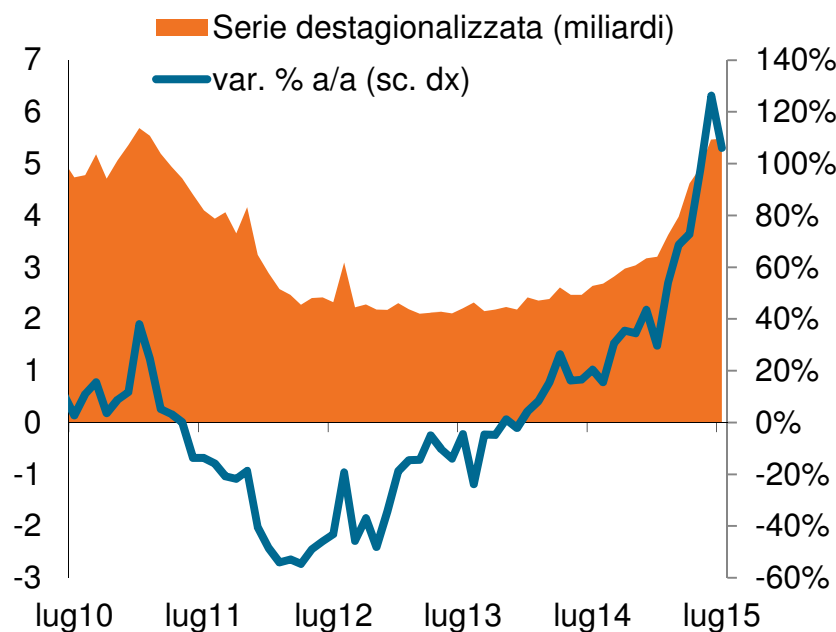


Fonte: ISTAT

... maggiori erogazioni di mutui

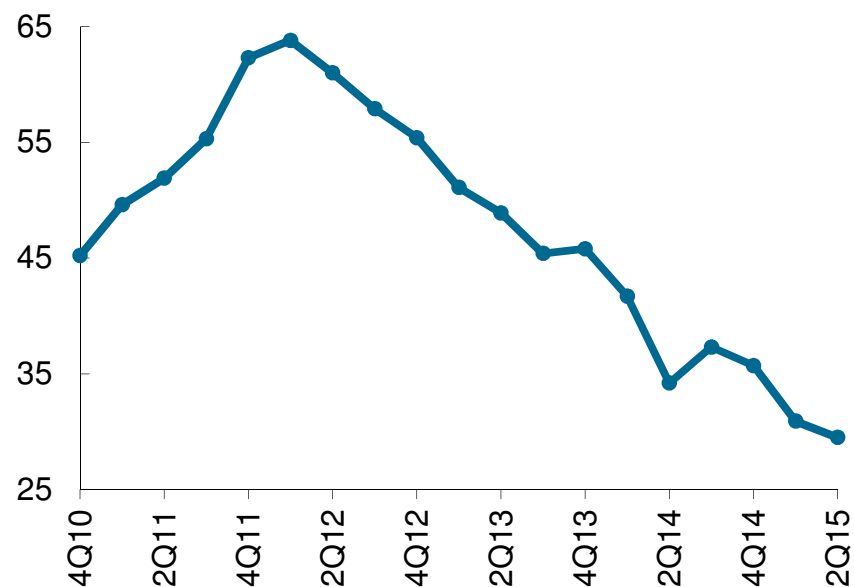
- Erogazioni mensili in forte ripresa, su valori simili a quelli pre-crisi.
- Secondo gli agenti immobiliari, dal picco negativo del 2012, la difficoltà nel reperimento del mutuo incide sempre meno tra le cause di cessazione dell'incarico a vendere.

Nuovi prestiti per acquisto abitazioni



Fonte: Banca d'Italia, elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

Incidenza della difficoltà nel reperimento del mutuo tra le cause di cessazione dell'incarico a vendere (% di agenzie)



Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

Il mercato immobiliare mostra già oggi segnali di recupero: migliorano le intenzioni di acquisto ...

- Aumenta la percentuale di consumatori che dichiara di voler acquistare un'abitazione nel trimestre oggetto d'indagine.

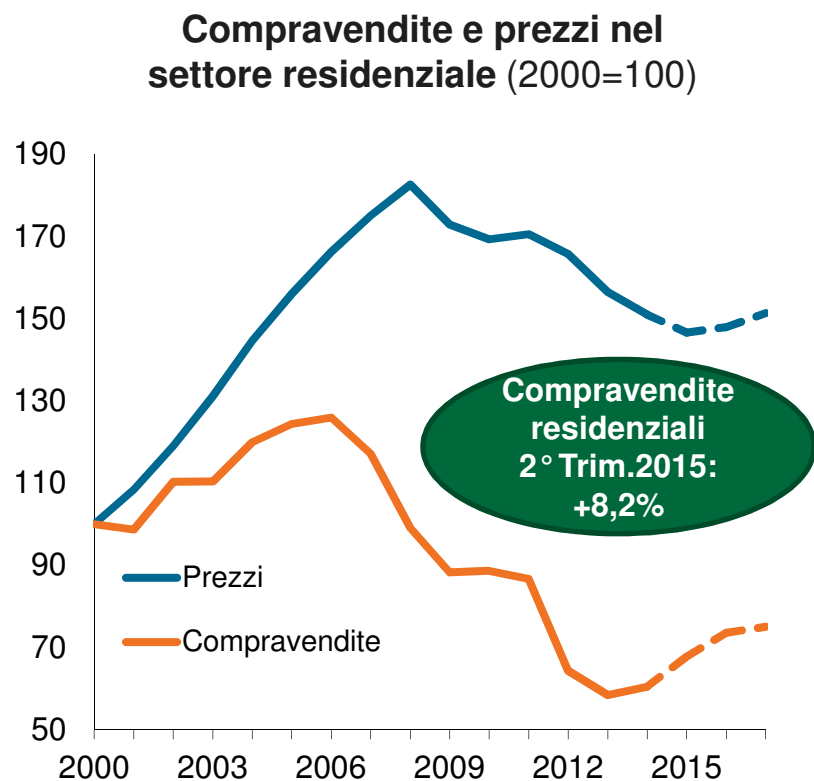
Intenzione dei consumatori di acquistare un'abitazione
(% sul totale delle risposte, indagine effettuata a inizio di trimestre)



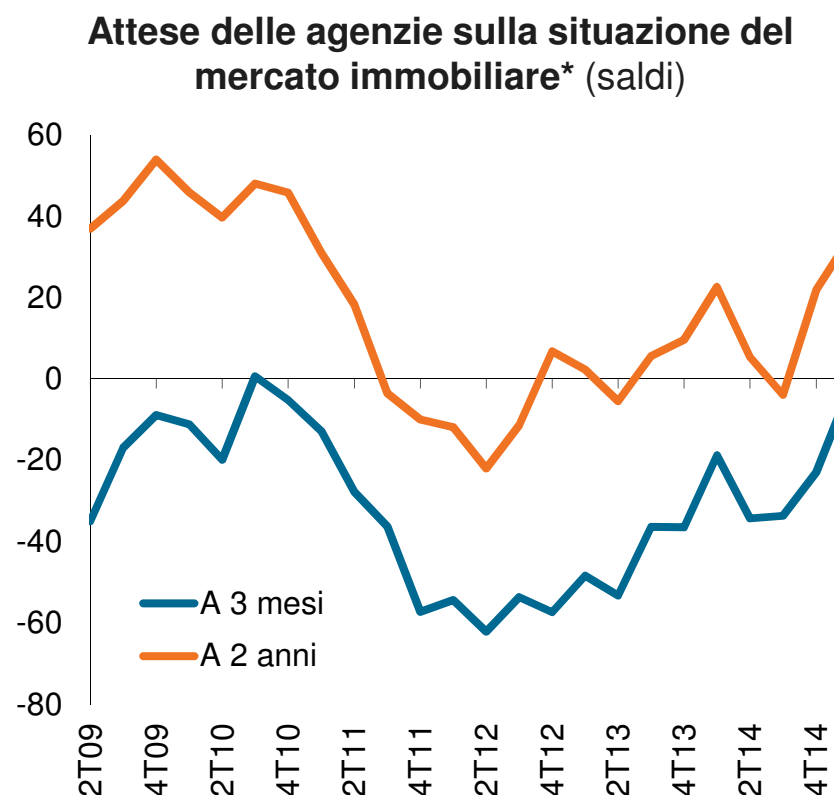
Fonte: Istat, Fiducia dei consumatori e delle imprese

... attese e previsioni più favorevoli

- Il mercato immobiliare mostra segnali di netto miglioramento con le compravendite in crescita nel 2014, per la prima volta dal 2006. Anche le attese delle agenzie immobiliari, monitorate da Banca d'Italia, sono orientate verso una ripartenza del mercato.



Fonte: elaborazioni su da ISTAT e OMI – Previsioni Nomisma



*Saldo dei giudizi espressi dalle agenzie immobiliari
Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia

Per il settore delle costruzioni la vera ripresa deve però ancora attendere

- Pur in un quadro di miglioramento, gli investimenti in **nuove abitazioni** resteranno negativi, penalizzando l'evoluzione dell'intero settore. Pesa sulla ripresa l'elevato *stock* di abitazioni invendute (si stima ancora 200mila).
- Anche nel 2015 l'unica voce positiva sarà quella delle **ristrutturazioni**, mentre l'**edilizia non residenziale** ed il **Genio Civile** mostrano segnali di miglioramento (aumento dei bandi, segnali di recupero dell'attività d'investimento delle imprese).

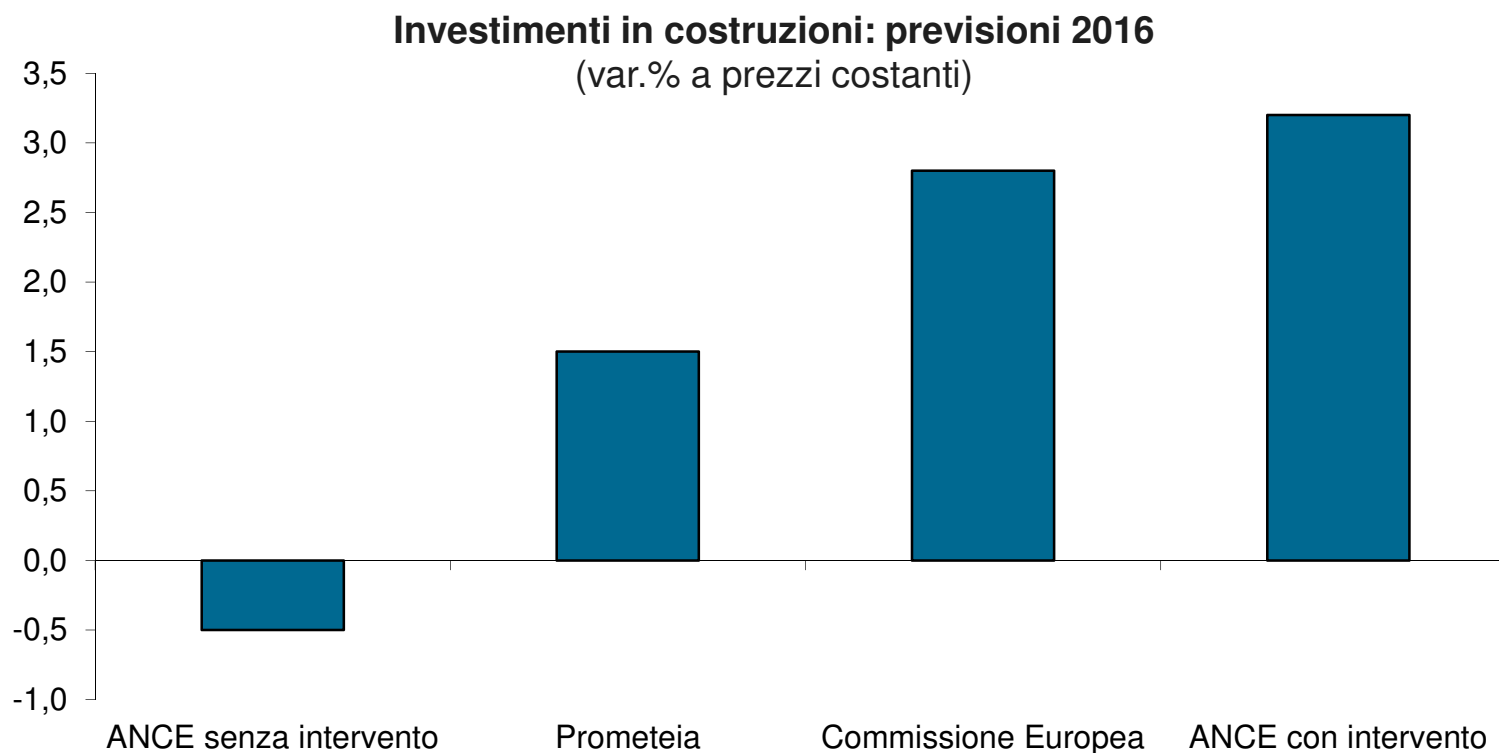
Investimenti in costruzioni (var. % a prezzi costanti)

	2013	2014	2015
Costruzioni	-7,1	-4,7	-1,2
Nuove abitazioni	-24,4	-18,5	-12,0
Ristrutturazione residenziale	2,6	1,5	2,5
Non residenziale	-7,2	-4,9	-2,0
Genio Civile	-8,0	-6,0	-0,5

Fonte: Intesa Sanpaolo – Prometeia, Rapporto "Analisi dei settori industriali", edizione di maggio 2015

Il 2016 anno della svolta per le costruzioni?

- L'incertezza sul 2016 è ancora elevata: molto dipenderà dall'effettiva realizzazione degli investimenti pubblici già previsti e finanziati.
- Il Governo ha annunciato un piano da 20 miliardi di cui 4 già spendibili nel 2016.



Nota: ANCE ipotizza un intervento governativo di sblocco delle risorse per i cantieri pubblici e parziale detassazione acquisti case ad elevata efficienza energetica. Fonte: Commissione Europea – Maggio 2015, Prometeia – Luglio 2015, ANCE – Luglio 2015

Un sostegno fiscale alla casa può toccare voci differenti del bilancio pubblico

Le imposte sugli immobili (miliardi di euro)



Fonte: elaborazione Ance su dati MEF_Agenzia delle Entrate