

## PREVISIONI

**Mercato immobiliare:  
tre anni in frenata  
per le case in costruzione,  
si salvano le riqualificazioni**

Uva ▶ pagina 15

**-40,4%**

**LA FLESSIONE**  
È il calo della produzione  
di nuove case dal 2007

## EDILIZIA

**Per le nuove costruzioni  
frenata di almeno tre anni**

▶ pagina 15

**Edilizia.** Un rapporto Aitec fa il punto sulla crisi del mercato immobiliare: unico trend positivo per la manutenzione degli edifici grazie agli incentivi fiscali

# Tre anni di stop per le nuove costruzioni

La produzione annua di case resterà ferma a 160mila unità, la metà rispetto ai livelli del 2007

**FATTORI CRITICI**

Prelievo fiscale in aumento, stretta del credito e fine del mito del mattone tra i fattori principali delle difficoltà dei cantieri

Valeria Uva

■ Crescita zero almeno fino al 2014 per l'edilizia residenziale. Stretta tra la bolla immobiliare in agguato, l'aumento del prelievo fiscale, il credit crunch e la fine del mito del mattone come bene-rifugio, la produzione di nuove case è destinata a rimanere stabile nel periodo 2012-2014 sempre intorno alle 160mila unità, a valori praticamente dimezzati rispetto al picco delle 305mila abitazioni completate ogni anno raggiunto nel 2007.

L'ennesimo segnale negativo arriva dall'Aitec (l'associazione che riunisce 71 tra i principali produttori di cemento) che ha messo a punto una dettagliata analisi congiunturale del mercato immobiliare attraverso il proprio ufficio studi.

L'Aitec ricorda come negli ultimi cinque anni la produzione di nuove abitazioni sia diminuita del 40,4 per cento. E in prospettiva non si intravede una inversione di tendenza: analizzando i permessi di costruire rilasciati dai Comuni (che appunto si trasformeranno nei prossimi anni in altrettante nuove abitazioni) si rileva una flessione del 47,5% tra il 2005 e il 2009.

Tiene solo la manutenzione: grazie agli incentivi fiscali per il recupero e la riqualificazione anche energetica del patrimo-

nio abitativo esistente i livelli produttivi nel 2011 si sono mantenuti stabili, anzi sono cresciuti anche se solo dello 0,5 per cento. Nel complesso, la debacle del cemento è stata totale: negli ultimi cinque anni si è registrato un forte decremento (-32%) dei volumi.

Eppure il mattone resta l'investimento preferito dalle famiglie italiane (43%) anche se è assediato da una serie di sempre più agguerriti concorrenti. A cominciare dai titoli di Stato.

Nota l'Aitec: «Negli ultimi mesi abbiamo assistito al sorpasso, in termini di rendimento netto, dei titoli di Stato sugli immobili (sia residenziale sia non residenziale)». Ad aggravare la situazione ha contribuito l'appesantimento del prelievo fiscale sulla casa: a cominciare dal ritorno dell'Ici (nelle vesti dell'Imu) e dalla revisione delle rendite catastali. Un peggioramento di quella che l'Aitec considera già «una tassazione eccessiva». Con il risultato che il differenziale di rendimento netto tra Btp e abitazioni civili è ormai oltre la soglia del 2 per cento.

Ma è proprio al tradizionale risparmio e alla ricchezza delle famiglie che i produttori di cemento guardano per risolvere le sorti del mercato immobiliare. In una chiave nuova, che vuole scrollarsi di dosso l'etichetta di un'industria di consumo indiscriminato di nuovo territorio.

«Il settore industriale rappresentato dalla nostra associazione di categoria, la produzione del cemento, propone un per-

corso d'uscita dalla crisi per l'intera filiera delle costruzioni, pienamente compatibile con i principi della sostenibilità ambientale, economica e sociale» annuncia il consigliere delegato, Giuseppe Schlitzer. Sono tre le linee di intervento su cui, secondo Aitec, Governo e costruttori dovrebbero concentrarsi: «Un consistente rilancio dei progetti di riqualificazione urbana, con interventi incentrati su ricostruzione e ristrutturazione piuttosto che sulla crescita incontrollata delle città. Un nuovo piano di housing sociale rivolto ai giovani e ai migranti. Una nuova politica impositiva sulla casa (Piano casa)».

«Come si vede - commenta ancora Schlitzer - si tratta di strumenti che puntano ad un uso più sostenibile del territorio e a migliorare la nostra qualità della vita».

Il futuro dell'immobiliare quindi deve passare soprattutto dai maxi interventi di recupero, dalla demolizione e ricostruzione di quella grande parte di edifici incongrui o dismessi (il 20% del patrimonio abitativo italiano è classificato in cattivo stato di conservazione). Ma



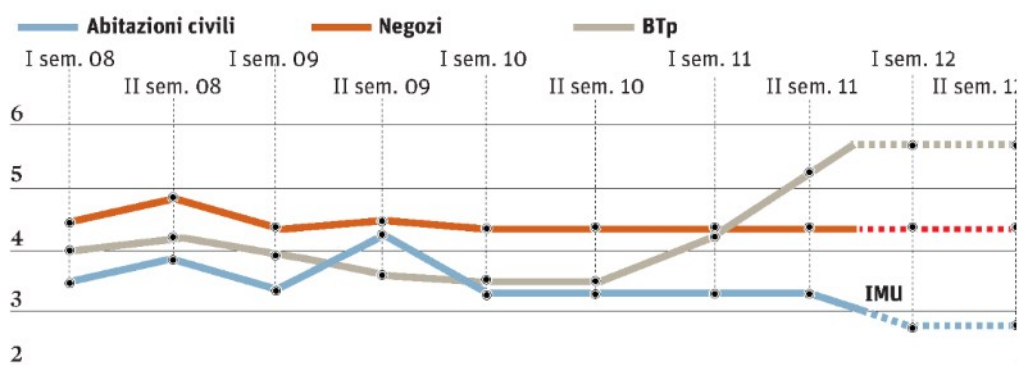
per far decollare veramente la sostituzione («dopo gli errori del Piano casa») è necessario «introdurre nuovi strumenti urbanistici, come la rimodulazione dei limiti di sagoma e volumetria» e occorre anche semplificare i passaggi burocratici delle autorizzazioni.

Per quanto riguarda le nuove costruzioni, il comparto del cemento scommette sull'housing sociale, ovvero su quella fascia di domanda «medio-bassa» di abitazioni in affitto a canone calmierato su cui ora si stanno concentrando i primi investimenti statali. Qui Aitec chiama a raccolta gli sforzi di operatori, banche e società civile: «La vera innovazione – si legge nello studio – risiederà proprio nella capacità di quei soggetti di coordinarsi e di creare offerte flessibili». Infine per recuperare capacità di attrazione al bene-casa secondo i produttori occorre agire sulla leva fiscale e fare in modo, ad esempio, che anche la nuova Imu non abbia «un carattere troppo punitivo verso coloro che hanno investito nel settore immobiliare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

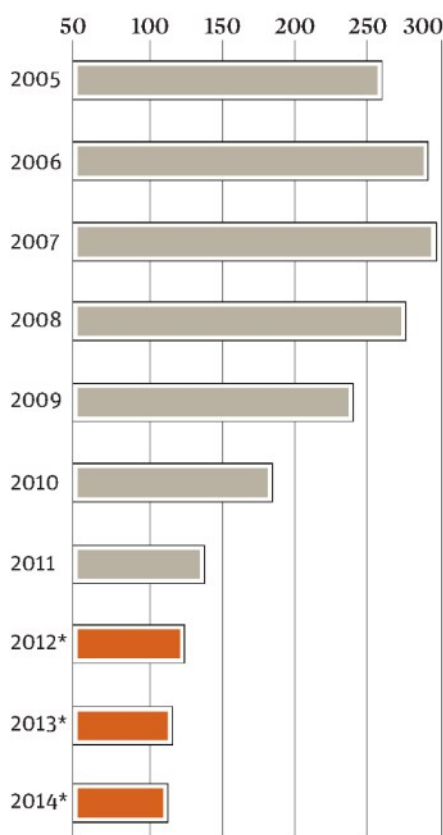
## Uno scenario difficile

### Immobili civili e negozi a confronto con i Btp 10 anni - Rendimento %



Fonte: elaborazione Ufficio studi Aitec su dati agenzie del Territorio e Banca d'Italia

### Abitazioni completate in Italia



Fonte: Euroconstruct, Parigi 2011 \* previsioni

### Lo stato del patrimonio abitativo nazionale

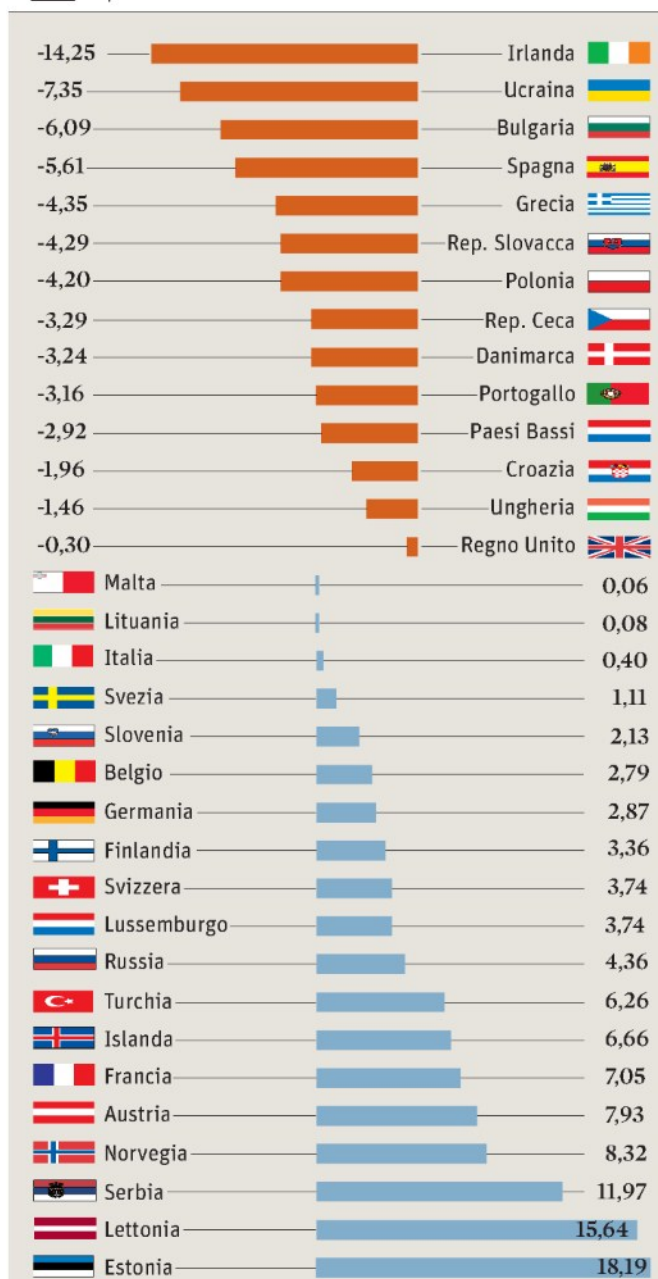
Regione	Totale abitazioni	Abitazioni da ristrutturare*	In %
Piemonte	2.212.639	397.944	18,0
Valle d'Aosta	100.331	19.939	19,9
Lombardia	4.141.265	619.491	15,0
Liguria	990.526	191.838	19,4
Trentino A.A.	488.988	85.454	17,5
Friuli V.G.	601.533	87.551	14,6
Veneto	2.016.082	309.196	15,3
Emilia R.	1.969.235	299.215	15,2
Toscana	1.664.679	240.613	14,5
Umbria	368.893	47.247	12,8
Marche	672.218	109.637	16,3
Lazio	2.431.904	539.100	22,2
Abruzzo	658.444	126.346	19,2
Molise	173.216	38.986	22,5
Campania	2.189.772	608.227	27,8
Puglia	1.844.519	382.881	20,8
Basilicata	283.329	79.115	27,9
Calabria	1.111.314	376.241	33,9
Sicilia	2.548.206	808.605	31,7
Sardegna	801.787	159.586	19,9
<b>Italia</b>	<b>27.268.880</b>	<b>5.527.213</b>	<b>20,3</b>

\* Abitazione in stato conservativo considerato mediocre o pessimo sulla base del 14° censimento generale Istat della popolazione e delle abitazioni

Fonte: Censimento generale Istat della popolazione e delle abitazioni



## NOI E GLI ALTRI Quotazioni 2009-10 in %



Fonte: Global Property Guide, 2011