

LA DOMANDA ABITATIVA NEL VENETO: 2006 - 2015

21 Giugno 2006

è saggio nel momento in cui si è all'apice del ciclo espansivo preoccuparsi degli scenari futuri.

In particolare, diventa essenziale dotarsi di strumenti di analisi rispetto alle prospettive del mercato, mettendo a fuoco tutti i fattori in grado di influenzarne le dinamiche.

Il mercato delle costruzioni è fatto di tanti mercati. Tra questi l'edilizia abitativa ne costituisce da sempre uno dei principali.

In questi anni abbiamo vissuto una congiuntura che per molti aspetti dobbiamo considerare straordinaria. Sono stati anni di espansione, come già in altre occasioni l'architetto Bellicini ci ha ricordato e dimostrato, abbiamo vissuto e stiamo ancora vivendo anni record sul piano della produzione di nuove abitazioni e un periodo di eccezionale dinamismo dell'intero mercato immobiliare.

E proprio per questa sua eccezionalità abbiamo ritenuto importante cercare di capire che cosa invece ci attende, che cosa potrà avvenire nel prossimo decennio.

E abbiamo iniziato a farlo mettendo a fuoco la domanda abitativa.

Al CRESME, con il sostegno della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo che ha creduto nell'iniziativa, abbiamo chiesto di tracciare lo scenario di quelli che potranno essere i fabbisogni residenziali da qui al 2015.

Ne è nata la ricerca e ne sono scaturiti i risultati che oggi il CRESME, attraverso l'architetto Bellicini, ci illustrerà.

Dalla ricerca emerge uno scenario quanto mai articolato, sia rispetto alla tipologia della domanda sia sul piano territoriale.

Senza voler anticipare la relazione del CRESME ritengo comunque utile cercare di dare conto di quelle che sono state le nostre riflessioni, quali gli effetti anche a caldo, di una quantificazione e di percorsi possibili di grande interesse, che in sostanza confermano la necessità di prestare grande attenzione a una serie di fenomeni che stanno caratterizzando e che nell'immediato futuro assumeranno sempre maggiore rilevanza nella nostra regione con inevitabili effetti sul mercato abitativo.

Sono due gli aspetti che vorrei evidenziare in questo mio intervento introduttivo.

Il primo riguarda la composizione della futura domanda abitativa, ovvero la sua sempre più forte segmentazione che richiede risposte articolate e differenziate, che - in sintesi - chiama anche noi imprenditori a riflettere sul modo in cui ci poniamo sul mercato residenziale, sulle soluzioni tipologiche che andiamo ad offrire e soprattutto sulla forte interazione tra criteri costruttivi, residenzialità e relazioni con il contesto territoriale in cui andiamo a progettare e a realizzare i nostri interventi.

Il secondo elemento riguarda le modalità con cui si deve operare sul piano delle politiche, sui meccanismi che regolano il mercato della casa e sui rapporti tra pubblico e privato e tra i diversi operatori privati e gli altri attori della filiera delle costruzioni.

L'indagine del CRESME ci dice che i ritmi produttivi dell'ultimo quinquennio hanno consentito di ridurre almeno sul piano quantitativo il gap residenziale residuo e che nei prossimi dieci anni dobbiamo aspettarci sicuramente un rallentamento, in linea del resto con la stessa domanda. Una domanda che sarà sempre più differenziata e che non può più essere analizzata sotto il mero metro quantitativo.

È un'ipotesi realistica quella che stima intorno alle 150.000 abitazioni il fabbisogno del prossimo decennio. Un fabbisogno al cui interno si accumulano esigenze residenziali assai diverse, per aspettative, ma anche per le caratteristiche sociali delle famiglie che ne necessitano.

Il quadro demografico, le dinamiche legate ai matrimoni oltre che alle nascite - tra l'altro in ripresa - l'incidenza sempre maggiore dell'immigrazione vanno sovrapposte alle differenze territoriali che attraversano la nostra regione rispetto alla conformazione provinciale, ma ancora di più rispetto ai diversi livelli di concentrazione urbana.

Così la ricerca evidenzia mercati profondamente diversi tra città capoluogo e il resto dei comuni. Si sottolinea in più di un'occasione come i modelli abitativi e residenziali siano diversi, così da influenzare in modo decisivo i livelli di soddisfazione dell'attuale condizione abitativa, così da determinare la maggiore o minore propensione ad un nuovo acquisto e al cambiare casa.

L'elevata quota della proprietà in alcune province condiziona il mercato della prima abitazione, lasciando spazi all'acquisto per investimento e non può non richiamare la nostra attenzione sul rapporto tra dinamiche demografiche e sviluppo economico, con tutto quel che ne consegue sul piano della domanda da parte di lavoratori immigrati.

Equalmente va sottolineata l'incidenza crescente in una congiuntura successiva ad un'alta produzione di segmenti di domanda specifica. Penso a quella degli studenti universitari in realtà come Padova, polo ad elevata ricezione non solo da altre regioni italiane, ma anche da altre nazioni.

Un fenomeno che seppure in misura minore, sta tuttavia, interessando anche altre città capoluogo, da Verona a Vicenza, a Treviso, per non dire delle criticità che coinvolgono Venezia.

Domanda, fabbisogni, segmentazione delle esigenze e dei soggetti che ne sono portatori: è all'interno di questo reticolo di opzioni che vivrà il mercato abitativo dei prossimi anni.

L'indagine diretta presso le famiglie evidenzia alcune criticità dei processi in atto.

Innanzitutto la disponibilità di risorse da investire e le preoccupazioni di un'ampia quota di famiglie rispetto all'attuale condizione economica, soprattutto per quanto riguarda coloro che sono in affitto.

Un fattore decisivo, ovviamente, rispetto alla "propensione" all'acquisto, che risulta significativa, ma che deve essere supportata, così come va ampliata l'offerta di affitto, anche in una logica di transizione verso l'acquisto.

Diventa pertanto decisive politiche specifiche, che sappiano confrontarsi con la realtà del mercato, con le caratteristiche di una segmentazione che esige un'attenzione differenziata.

C'è una domanda di abitazioni sociali che va soddisfatta direttamente dal pubblico, anche attivando risorse private, ma a supporto di iniziative pubbliche.

Vi è da questo punto di vista uno spazio per costruire meccanismi innovativi nella direzione dell'housing sociale, con il coinvolgimento delle imprese, organizzando il segmento dell'edilizia residenziale pubblica lanciando un piano strategico regionale che utilizzi non solo gli strumenti tradizionali avanzati messi a disposizione dalla Legge Urbanistica 11/2004 ma altresì metta a sistema gli strumenti innovativi in essa previsti quali la perequazione, compensazione e crediti edilizi.

Vi è una domanda, consistente, di accesso all'abitazione in proprietà da parte di famiglie, soprattutto nuove (giovani coppie, ma anche piccoli nuclei familiari con figli), che non dispongono di risorse adeguate, ma potenzialmente possono affrontare impegni sul futuro.

Se l'attuale fase di basso costo del denaro favorisce l'indebitamento, in proiezione è necessario prepararsi ad affrontare una congiuntura che potrebbe essere diversa e richiedere modalità di convenzionamento pubblico / privato, con interventi di tipo creditizio.

Con questa ricerca ANCE VENETO vuole dare un segnale preciso sul piano del metodo innanzitutto. È necessario dotarsi di strumenti conoscitivi stabili e di analisi originali, aggiornate periodicamente da cui partire per ragionare insieme, istituzioni, operatori pubblici e sistema delle imprese.

Lo scenario a breve conferma la necessità di diversificare gli interventi e le politiche e richiede un confronto che partendo dai fabbisogni e dalle esigenze della domanda – così come oggi ci viene rappresentata – sia in grado di pianificare e di individuare meccanismi e strumenti dove ogni soggetto svolga a pieno il proprio ruolo.

Le imprese realizzino abitazioni rispondenti alle caratteristiche richieste, in sintonia con le potenzialità economiche e finanziarie della domanda. Le amministrazioni sappiano cogliere le esigenze di qualità residenziale e di interazione tra edilizia e servizi.

La politica sperimenti in un tavolo comune ipotesi finanziarie e fiscali volte a favorire l'accesso all'abitazione delle tante nuove famiglie, italiane e straniere.

In allegato la rassegna stampa, sintesi della ricerca ed alcune slides con i dati di maggior interesse.

[5037-DOMANDA_ABITATIVA_VENETO DEF 12_06_06 sintesi.pdf](#)[Apri](#)

[5037-Introduzione 19 giugno Cetera def.pdf](#)[Apri](#)

[5037-rassegna stampa del 190606.pdf](#)[Apri](#)

[5037-Slides di sintesi BELLICINI.ppt](#)[Apri](#)