

# **LA DOMANDA ABITATIVA NEL VENETO 2006-2015**

## **LE DINAMICHE REGIONALI, PROVINCIALI E DEI CAPOLUOGHI DI PROVINCIA**

*Roma, Giugno 2006*

---

**PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI**

*Alfredo Martini*

**GRUPPO DI LAVORO**

Coordinamento

*Enrico Campanelli*

*Sandro Baldazzi*

*Paolo D'Alessandris*

*Antonello Mostacci*

*Chiara Sgalambro*

SINTESI

---

## LA DOMANDA ABITATIVA NEL VENETO 2005 – 2015

### *Introduzione*

Dopo un lungo ciclo edilizio come quello che stiamo ancora vivendo, che soprattutto a partire dal 2000 ha visto crescere sensibilmente la nuova offerta residenziale e contemporaneamente un dinamismo straordinario del mercato immobiliare, quali sono le prospettive nel medio periodo per l'industria delle costruzioni?

Secondo gli ultimi dati del CRESME (30/05/2006) tra il 2003 e il 2005 la nuova produzione di edilizia residenziale è cresciuta del 31,8%. Il numero delle compravendite è aumentato del 20,4%. Nel Veneto le dinamiche sono state leggermente superiori a quelle nazionali: una produzione edilizia cresciuta del 35,3% e un 24,8% di aumento delle compravendite.

Di fronte a questo scenario e nella prospettiva che non sarà possibile contare su questi ritmi anche nei prossimi anni diventa molto importante capire quale dovrà essere la domanda potenziale. Conoscere la domanda abitativa nelle sue componenti, ricostruirne le dinamiche nel breve periodo e definire le stime potenziali del nuovo mercato consente alle aziende di programmare e di attrezzarsi per affrontare i cambiamenti per tempo e con gli strumenti più adatti.

A questo fine il CRESME ha ricostruito per ANCE VENETO dinamiche e stime a più livelli, dallo scenario regionale alle specifiche situazioni provinciali. Inoltre a supporto della ricostruzione quantitativa si è provveduto a realizzare un'indagine diretta presso 2.500 famiglie che ha consentito di evidenziare una serie di aspetti qualitativi di grande importanza per comprendere le caratteristiche della domanda articolata per territori, per capoluoghi e altri comuni, e di conoscere i comportamenti e i criteri di scelta che orienteranno l'acquisto di un'abitazione nei prossimi anni.

Una parte dell'indagine è stata anche dedicata all'affitto, segmento che nella regione risulta assai esiguo nel suo complesso, ma che soprattutto nelle città capoluogo più grandi costituisce una quota non secondaria, di cui sicuramente tenere conto.

---

### *La domanda abitativa nel prossimo decennio*

Rispetto alla situazione fotografata dal censimento del 2001 l'immissione sul mercato di una consistente quota di nuovi immobili ha ridotto quella che viene comunemente definita domanda pregressa, ovvero non soddisfatta fino a quel momento dall'offerta.

Questa domanda viene stimata tra le 3.600 e le 8.000 abitazioni.

Nel prossimo decennio si stima che tenendo conto delle dinamiche demografiche, dei processi di immigrazione stabile e provvisoria, da alcune caratteristiche specifiche della Regione come quella di essere un importante polo universitario in grado di attirare da altre parti del Paese e dall'estero migliaia di studenti ogni anno si aggiungerà una domanda potenziale aggiuntiva stimabile tra le 95.000 e le 166.600 abitazioni.

Nell'ipotesi più elevata si tratta di una percentuale intorno al 9% dello stock esistente.

L'articolazione provinciale, tenuto conto delle diverse dimensioni delle singole realtà, vede Verona, Vicenza, Treviso e Padova assestarsi tra le 30 e le 35.000 abitazioni, leggermente al disotto della soglia minima Venezia e tra le 5.000 e le 6.000 abitazioni le province più piccole di Belluno e Rovigo.

Con queste grandezze si definiscono i termini della questione, per quanto riguarda la capacità di soddisfare i reali fabbisogni è necessario tenere conto di altri fattori legati alle diverse esigenze, alle condizioni di reddito in relazione alle dinamiche dei prezzi, alla disponibilità di un patrimonio per l'affitto, fattori che in gran parte risultano emergere dall'indagine diretta presso le famiglie.

---

### *Condizioni abitative e propensione all'acquisto*

L'indagine evidenzia come l'abitare in un capoluogo sia diverso dall'abitare in un altro comune. Non solo nel primo caso la quota di famiglie in affitto è decisamente più numerosa (19 contro 9%), ma il modo stesso di abitare risulta molto diverso. Nei capoluoghi abitano in un appartamento il 67% delle famiglie contro il 28% negli altri comuni. Viceversa a percentuali invertite la maggioranza delle famiglie degli altri comuni abita in una casa uni o bifamiliare.

Anche la struttura delle famiglie è decisamente diversa. Nei capoluoghi circa il 43% delle famiglie sono single o coppie, negli altri comuni questo tipo di famiglie è soltanto il 28%. Le famiglie con almeno 4 persone sono il 41% nei comuni minori e il 32% nei capoluoghi. Così tenuto conto che nel Veneto la maggioranza delle famiglie vive nei comuni minori la grande maggioranza delle famiglie in proprietà abita in una villa (67%) mentre la condizione di gran lunga prevalente di chi vive pagando un affitto è quella di chi abita in un condominio (73%).

Il tasso di sovraffollamento risulta decisamente più alto nei capoluoghi che negli altri comuni e complessivamente nella regione può essere stimato intorno al 3,5% sul totale delle famiglie per un numero che si avvicina a 63.600.

I due terzi del patrimonio immobiliare affittato a famiglie residenti risulta di proprietà di un privato, un terzo è pubblico. Fatta 100 la proprietà pubblica il 62% è in carico alle ATER, il 28% agli enti territoriali e un 8% agli enti previdenziali.

---

E' intenzionato a cambiare casa entro i prossimi tre anni il 3,8% delle famiglie proprietarie e il 15,5% di quelle in affitto, pari a circa 94.000 famiglie, di cui un terzo residente in una città capoluogo e i due terzi negli altri comuni. A queste famiglie si devono aggiungere quelle famiglie che pur dichiarandosi insoddisfatte dell'attuale abitazione o non hanno risorse sufficienti per accedere ad un'altra abitazione e sono ben il 15% del 90% dei proprietari che non ritengono di dover cambiare casa nei prossimi tre anni, o non trovano un'alternativa valida (4%). Si tratta di un serbatoio stimabile in oltre 300.000 famiglie.

La questione del reddito e delle possibilità economiche delle famiglie costituisce la maggiore criticità all'accesso ad un'abitazione corrispondente alle esigenze.

La situazione appare particolarmente grave tra le famiglie che vivono in affitto. Dall'indagine emerge infatti, che oltre il 56% del totale vive al di sotto delle condizioni di reddito ritenute soddisfacenti e quindi non in grado di accumulare un risparmio sufficiente a garantirsi la possibilità di cambiare casa. In questa situazione si trovano altresì il 42% delle famiglie proprietarie.

Chi intende cambiare ha una disponibilità economica che per oltre il 76% significa essere disposto a spendere oltre 150.000€ (il 46% oltre 200.000€)

E' interessante notare come la maggioranza delle famiglie ricerchi un'abitazione superiore ai 100 mq, sia che abiti in un capoluogo che in un comune minore. La tendenza a trasferirsi in un altro comune è più elevata tra chi abita in un comune non capoluogo (29% contro 18%) e tra i proprietari (29,5%) piuttosto che tra gli affittuari (18,6%).

I fattori che determinano la scelta della nuova abitazione sono soprattutto la vicinanza dal centro, una casa indipendente con la possibilità di avere un giardino, l'ampiezza e la qualità ambientale.

L'ampiezza è prioritaria tra le famiglie dei capoluoghi, l'autonomia e il giardino negli altri comuni.

---

Costituiscono condizioni da privilegiare la disponibilità di un posto auto, avere l'impianto di riscaldamento autonomo, massima luminosità nell'esposizione.

L'articolazione analitica per le diverse province, distinguendo al loro interno tra realtà delle città capoluogo e gli altri comuni, consente di evidenziare differenze significative tra aree e tra città, offrendo una mappa puntuale delle tendenze e dei comportamenti che orientano le scelte delle famiglie nell'acquisto di una nuova abitazione.