

Padova Una ricerca sulla domanda abitativa nel Veneto

La casa? E' un sogno

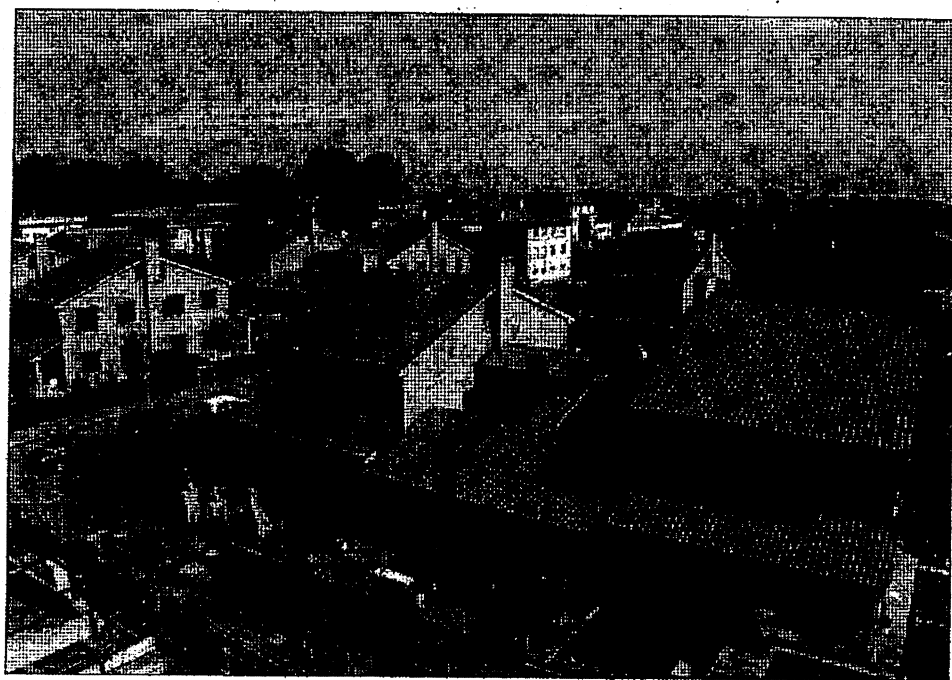
Col miraggio dei 100 mq

PADOVA - È stata presentata ieri, nei locali della direzione generale della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, la ricerca "La domanda abitativa nel Veneto 2006 - 2015", promossa da Ance Veneto e Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo e realizzata dal Cresme.

Secondo gli ultimi dati Cresme (maggio 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 conoscere la domanda abitativa nelle sue componenti, ricostruirne le dinamiche nel breve periodo e definire le stime potenziali del nuovo mercato per consentire alle aziende di programmare e di attrezzarsi per affrontare i cambiamenti per tempo e con gli strumenti più adatti.

A questo fine, Cresme ha ricostruito 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. 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, di 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 30.000 e le 35.000 abitazioni, leggermente al di sotto della soglia minima Venezia e tra le 5.000 e le 6.000 abitazioni le province più piccole di Belluno e Rovigo. 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 inverte la maggioranza delle famiglie degli altri comuni abita in una casa uni o bifamiliare.

IL RATTINO DI PADOVA
20/06/06

il mattino

ECONOMIA

MARTEDÌ
20 giugno 2006

11

RAPPORTO CRESME 2005

IL MERCATO IMMOBILIARE

ROMA. In crescita il valore dei capannoni industriali (+2%) e dei laboratori (+1,4%). Nel 2005 si conferma, secondo una analisi del mercato immobiliare di Tecnocasa, la tendenza positiva per questo segmento. Le quotazioni dei capannoni sono salite dell'1,9% per le tipologie usate e del 2% per le tipologie nuove. Le variazioni più elevate si sono registrate a Torino (+4%)

Richiesti capannoni e laboratori Vivace il settore industriale

per l'usato e +8% per il nuovo) e Roma (+3,1% per le tipologie usate e +3,9% per quelle di nuova costruzione). Gli incrementi più elevati si sono registrati a Milano (+4,2% per l'usato e +2,9% per il nuovo). E' abbastanza equilibrata la scelta tra chi decide di acqui-

stare e chi decide di prendere in affitto un capannone, sebbene la scelta di fare ricorso al leasing sembra prevalere soprattutto quando si ha a che fare con grossi tagli. E' in leggero calo la tendenza a trasformare i capannoni in disuso in loft per mancanza di offerta

sul mercato. Per quanto riguarda i laboratori nel secondo semestre 2005 il mercato ha registrato «una certa stabilità nell'andamento delle compravendite (+1,4%) e delle locazioni (+2,2%)», spiega Tecnocasa. In linea di massima si cercano laboratori al piano terra, con area di carico e scarico merci. Gli utilizzi sono disparati: palestre, centri culturali, show room, uffici, studi fotografici.

Mutui casa, i banchieri lanciano l'allarme

*Tassi in rialzo, meglio scegliere il fisso
Fino al 2015 forte la domanda di alloggi*

di Felice Paduano

PADOVA. Tra il 2003 ed il 2005 la produzione di edilizia residenziale, nel Veneto, è cresciuta del 35,3% mentre le compravendite sono aumentate del 24,8%. Nel prossimo decennio il Veneto potrebbe avviare una domanda potenziale aggiuntiva di abitazioni stimabile tra le 94.000 e le 166.000 unità con una componente in forte crescita di famiglie d'immigrati. La tendenza costante al rialzo dei tassi d'interesse, tuttavia, preoccupa molto le banche. Il consi-

glio che giunge dagli operatori è di sottoscrivere mutui a tasso fisso. Questi i dati più significativi emersi dall'ultimo rapporto effettuato dal Cresme e presentato ieri a Padova nella sede della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo (Gruppo San Paolo), in Corso Garibaldi. Una parte della ricerca, costruita con interviste sul campo a 2500 famiglie, è stata riservata al mercato dell'affitto, settore pure in grande ripresa in tutte le sette province del Veneto.

I COSTRUTTORI

«Risparmiare l'energia»

PADOVA. «La casa del futuro sarà piccola e bella» ha detto ieri a Padova al convegno del Cresme, Leonardo Cetera presidente provinciale dell'Ance di Padova, l'associazione dei costruttori edili. «Le famiglie sono sempre meno numerose - ha argomentato ancora Cetera - aumentano i singoli e crescono le giovani coppie, che hanno, al massimo, un solo figlio. Nel bene e nel male ci avvicineremo sempre di più al modello giapponese». L'ingegnere padovano ha insistito anche su un altro fattore, che lui ritiene molto importante. «Anche l'edilizia si adeguerà sempre di più allo sviluppo sostenibile - ha aggiunto Cetera -». Anche e specialmente noi imprenditori terremo conto del possibile risparmio energetico. L'energia nei prossimi anni costerà sempre di più. Sarà doveroso da parte nostra costruire case, che non consumino più la stessa attuale quantità di energia. Ma questa è una sfida mondiale che non riguarda solo il Veneto, ma tutto il mondo industrializzato ed evoluto. (f.pad.)

La ricerca, per quanto riguarda il mercato degli affitti, ha confermato che i prezzi più alti riscontrati nel 2005 sono quelli di Padova (474 euro in media per appartamento), seguiti da quelli di Vicenza (432), Verona (429), Belluno (387), Treviso (386), Venezia (353) ed infine Rovigo (285 euro). Ma andiamo ad analizzare, per capitoli, il rapporto del Cresme presentato ieri alla presenza dell'assessore regionale ai Lavori pubblici Massimo Giorgetti, del direttore generale della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo Rinaldo Panzarini, del direttore del centro studi del Cresme Ricerche Lorenzo Bellicini e del presidente dell'Ance di Padova, l'associazione regionale dei costruttori edili Leonardo Cetera.

Alloggi in proprietà. La ricerca ha accertato che ora, mai, nel Veneto, l'87% degli inquilini vive in una casa di proprietà. E' uno dei dati più alti in Italia assieme alla Lombardia ed al Friuli Venezia Giulia, anche se la media italiana è comunque molto elevata rispetto ad altri Paesi. Un dato che, secondo altri ricercatori, non favorisce certo la mobilità nel mondo del lavoro.

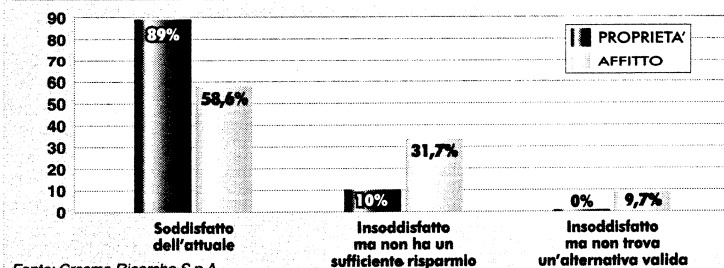
L'1,4% vive in case di proprietà di cooperative varie, mentre solo l'11% paga un af-

fitto mensile vero e proprio. Il 33,4% degli intervistati ha dichiarato che ha acquistato la casa da un privato; il 26,7% l'ha addirittura costruita con le proprie mani (questo succede di più nei piccoli comuni); il 18,8% l'ha ricevuta in eredità da genitori o parenti; il 16,2% l'ha comprata direttamente da una società immobiliare di costruzioni.

Cambiamenti previsti per i prossimi anni. L'89% dei proprietari che vivono a casa propria non ha alcuna voglia di cambiare alloggio, mentre nel mercato dell'affitto ben il 31,7% degli inquilini vorrebbe una casa più bella e più grande, ma non ha i soldi sufficienti per effettuare il grande salto ed acquistare un appartamento che mediamente ha un costo di 200.000 euro.

Tipo di edilizia residenziale. Gli inquilini, nei capoluoghi di provincia, vivono per il 34,2% in piccoli condomini con meno di dieci alloggi; il 32,6% in condomini di maggiori dimensioni; il 28,1% in villette o in casa mono o bifamiliare ed il restante 5,1% in una villetta a schiera. Secondo le previsioni per i prossimi anni, chi abita in proprietà nell'89% dei casi vuole restare dov'è adesso in un alloggio che ha una dimensione media com-

NEI PROSSIMI ANNI NON INTENDE CAMBIARE CASA PERCHÉ



Fonte: Cresme Ricerche S.p.A.

SU CHE CIFRE SI AGGIRA L'AFFITTO?

CITTA'	FITTO
PADOVA	474 €
VICENZA	432 €
VERONA	429 €
BELLUNO	387 €
TREVISIO	386 €
VENEZIA	353 €
ROVIGO	285 €
VENETO	408 €

presa, nel 38,1% dei casi, tra i 76 a 100 metri quadrati, dimensione che costituisce la tipologia media di un appartamento residenziale. Il 28,3% vive invece in abitazioni di oltre 120 metri quadrati, il 18,4% in spazi tra i 101 ed i 120 metri quadrati ed il 14,6% in alloggi tra i 50 ed i 75 metri quadrati. Insomma i veneti vivono, per lo più, ancora in case abbastanza grandi. Se vivessero negli appartamenti delle metropoli del Giappone soffrirebbero di claustrofobia.

Mutui. Nel 2005 la Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo ha stipulato 4.500 mutui bancari (più 28% rispetto al 2004). Nel 2006 i mutui saranno ancora di più perché adesso si possono concedere prestiti sino a coprire il 100% del capitale richiesto ed arri-

Rinaldo Panzarini (destra) direttore generale della Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo



vare sino ad una durata di 30 anni. Nel 2005 il 12% dei mutui sono andati ad immigrati. Oggi però questa mole di mu-

tui comincia a fare paura ai banchieri in caso di aumento di tassi che comportano un rialzo della rata del mutuo. «Consigliamo di sottoscrivere mutui a tasso fisso - sottolinea Vittorio Libanori, responsabile di Domus San Paolo di Padova - La tendenza al rialzo dei tassi d'interesse non promette nulla di buono. Quindi è meglio chiedere sempre quello fisso. O, al li-

mite, quello denominato block, che non potrà mai superare il tasso del 6%». Anche Panzarini è d'accordo con questa analisi e il tasso fisso rappresenta, a suo giudizio, una sorta di polizza d'assicurazione contro rialzi indesiderati.

Fattori che determinano la scelta di una nuova abitazione. Ad attrarre una casa e a valorizzarla di conseguenza sono la vicinanza al centro, la presenza di un eventuale giardino, la disponibilità di posto auto e la qualità ambientale. I due terzi del patrimonio immobiliare affittato a residenti risulta di proprietà di un privato, mentre un terzo è pubblico. Di quest'ultima parte il 62% è a carico degli Ater provinciali e il 28% agli enti territoriali.

Autostrode Abertis

Occhialeria

Aeronporti: concessione

Besui

20/06/06

Studio Cresme: domanda in crescita ma calano i risparmi delle famiglie

In Veneto c'è fame di nuove case «Oltre centomila in dieci anni»

PADOVA — Una superficie di almeno cento metri quadri, con posto auto e possibilmente dotata di giardino e vicina al centro città. Sono queste le caratteristiche della casa dei sogni dei cittadini veneti. A stabilirlo è la ricerca elaborata dal centro studi Cresme in collaborazione con l'associazione costruttori edili del Veneto e la Cassa di risparmio di Padova e Rovigo. Nel prossimo decennio, stimano i ricercatori che hanno vagliato un campione di 25 mila famiglie, si agguincerà una domanda potenziale aggiuntiva stimabile tra le 95 mila e le 166 mila abitazioni.

La domanda di case quindi continua a crescere, dopo un biennio più che positivo: tra il 2003 e lo scorso anno la nuova produzione di edilizia residenziale è cresciuta del 31% e il numero delle compravendite è aumentato del 20% rispetto al biennio precedente. L'articolazione provinciale di domanda di casa nel prossimo decennio vede Verona, Vicenza, Treviso e Padova assestarsi attorno a 30 mila nuove abitazioni da collocare sul mercato, leggermente al di sotto della soglia minima Venezia e le province più piccole di Belluno e Rovigo con un fabbisogno di casa di circa cinquemila nuove unità. «Questa ricerca è stata commissionata dall'associazione costruttori per iniziare un ragionamen-

to serio sul futuro abitativo nel Veneto - ha spiegato ieri in sede di presentazione dello studio Leonardo Cetera, presidente dell'Ance di Padova - noi crediamo che occorra impegnarsi per una edificazione di qualità e dare al contempo risposte alla necessità di abitazioni sociali».

Il mercato, in attesa di progetti da parte della Regione, non sta fermo. Nei prossimi tre anni, 94 mila famiglie sono intenzionate a cambiare casa, merito soprattutto del basso costo del denaro. Ad una quota crescente di questi nuclei familiari cerca di dare una risposta la Cassa di risparmio di Padova e Rovigo. «La nostra banca - spiegava ieri il direttore generale di Cariparo Rinaldo Panzarini - ha attuato negli ultimi tempi progetti nuovi, come i mutui per gli over 65 e tipologie specifiche per i cittadini stranieri. Credo che ci sia ulteriore spazio per fare di più e meglio nel settore della prima casa nel Veneto». Una regione dove un tempo mettere su casa, anche quando i tassi

erano più alti, appariva alla portata della maggioranza. Oggi, dai dati Cresme, sembra non essere più così: il 56 per cento delle famiglie che vivono in affitto non è in grado di accumulare un risparmio sufficiente a garantirsi la possibilità di cambiare casa.

Alberto Gottardo

56

PER CENTO
Le famiglie in affitto che dichiarano di non poter risparmiare a sufficienza per comprare casa

VENETO ■ Il rapporto Cresme-Ance stima un rallentamento del mercato dell'edilizia nei prossimi 10 anni

In calo la domanda abitativa

Per soddisfare le richieste sarà sufficiente il dimezzamento dei volumi produttivi raggiunti nel 2002-2005

VENEZIA ■ Il mercato dell'edilizia nel Veneto è destinato a rallentare nei prossimi dieci anni (si veda il Sole-24 Ore Nordest) del 14 giugno scorso). La domanda di nuove abitazioni diminuirà per l'effetto combinato di fattori demografici e residenziali, e sarà più differenziale rispetto agli anni scorsi, con una maggior attenzione alla qualità, sotto il profilo delle situazioni tipologiche, dei criteri costruttivi e del contesto ambientale.

È lo scenario tracciato dal rapporto sulla domanda abitativa nel Veneto 2006-2015, elaborato dal Cresme per conto di Ance Venezia, che ha analizzato le dinamiche demografiche e l'articolazione tipologica e socio-economica della domanda, le condizioni abitative e il mercato immobiliare, la definizione della domanda emergente e l'evoluzione del quadro dell'offerta.

Treviso, Belluno a Rovigo,

L'ipotesi media di scenario per i prossimi 10 anni stima un fabbisogno di 133.359 abitazioni, con un aumento dell'attuale stock abitativo del 6,2 per cento. Meno di quanto sono state costruite negli ultimi quattro anni: dall'ottobre del 2001 fino a tutto il 2005 sono state 142mila 489 abitazioni realizzate in Venezia, che costituisce uno dei fattori strutturali del mercato

(la cosiddetta "domanda primaria"), tenderà a ridursi sensibilmente nel periodo 2006-2015: il modello di simulazione del Cresme ha stimato, come ipotesi media, un aumento di 122.514 famiglie nel 2015 rispetto al 2005, con una leggera diminuzione del numero dei componenti (2,44 rispetto ai 2,57 del 2005). Nello stesso periodo si stima un aumento di presenze di quasi 10mila stranieri (92.985) e di 17.360 stranieri non residenti, per una domanda di 5.090 abitazioni. Tenendo conto delle dinamiche demografiche, dei processi di immigrazione stabile e provvisoria, di alcune caratteristiche specifiche della regione, come quella di essere un importante polo di attrazione universitaria in grado di richiamare migliaia di studenti non residenti ogni anno, Cresme ipotizza una domanda aggiuntiva stimabile, dal 2006 al 2015, tra le 98.738 (con una crescita del 4,6% sul numero di abitazioni esistenti) e le 174.478 abitazioni (+8,1%), con un'ipotesi media di 133.359 abitazioni.

L'articolazione provinciale, tenuto conto delle diverse dimensioni delle singole realtà, vede le province di Verona, Vicenza, Treviso e Padova attestarsi su una richiesta di 25-30mila nuove abitazioni nei prossimi dieci anni (nelle ipotesi medie: Verona 25.908 abitazioni, Vicenza 28.220, Treviso 26.150, Padova 25.067). Poco più di 20mila nuove abitazioni

è la domanda stimata da Venezia (20.593), mentre la domanda da Belluno e Rovigo è stimata tra le 3 e le 4mila nuove abitazioni (3.533 nell'ipotesi media per Belluno, 3.889 per Rovigo).

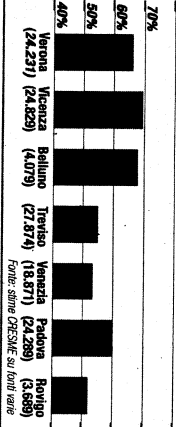
Ritmi di crescita molto al di sotto di quelli attuali: per la provincia di Vicenza si stima una crescita del 70% rispetto a quella dei primi anni 2000. Anche nelle province di Belluno e Verona si prevede una contrazione del mercato, con valori di poco inferiori al 70 per cento. Ben più netta è la contrazione prevista nelle altre province, con valori oscillanti tra il 60% di Padova, il 56-57% di Venezia e Treviso, e il 53% di Rovigo.

Le stime disegnano anche una diversificazione del mercato potenziale: per soddisfare la domanda del prossimo decennio si stima sufficiente il dimezzamento dei volumi produttivi raggiunti nel 2002-2005. L'offerta dovrebbe ridursi del 50% a Venezia, e ancor di più a Rovigo (49%). L'offerta per soddisfare la richiesta di nuove case a Padova dovrebbe ridursi nei prossimi 10 anni del 59% rispetto a quella dei primi anni 2000; la domanda è prevista più sostenuta a Vicenza, pari al 70% dei livelli raggiunti negli anni 2002-2005.

ACIRA DI DIEGO BUONOCORE
www.ance.it

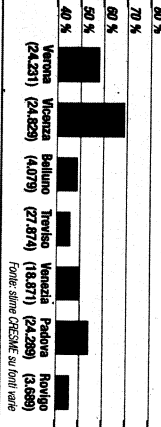
La domanda

Domanda 2006-15 in rapporto alla domanda 2002-05 (scala 100)
Tra parentesi l'ipotesi di scenario quantitativo città per città



Il mercato potenziale

Crescita del mercato in rapporto all'offerta 2002-05 (scala 100)
Tra parentesi l'ipotesi di scenario quantitativo città per città



Il trend delle costruzioni

Le case costruite in Veneto dal 2001 ad oggi

Anni	NUOVI FABBRICATI	AMPLIAMENTI ESISTENTE	TOTALE
2001	25.327	5.521	30.848
2002	28.197	6.466	34.663
2003	30.886	6.003	36.889
2004	32.610	6.112	38.722
2005	32.610	6.112	38.722
TOTALE	177.580	34.102	211.682

Fonte: Cresme/SI

1L SOLE 24 ORE N/E 21/6/06

