

Padova Una ricerca sulla domanda abitativa nel Veneto

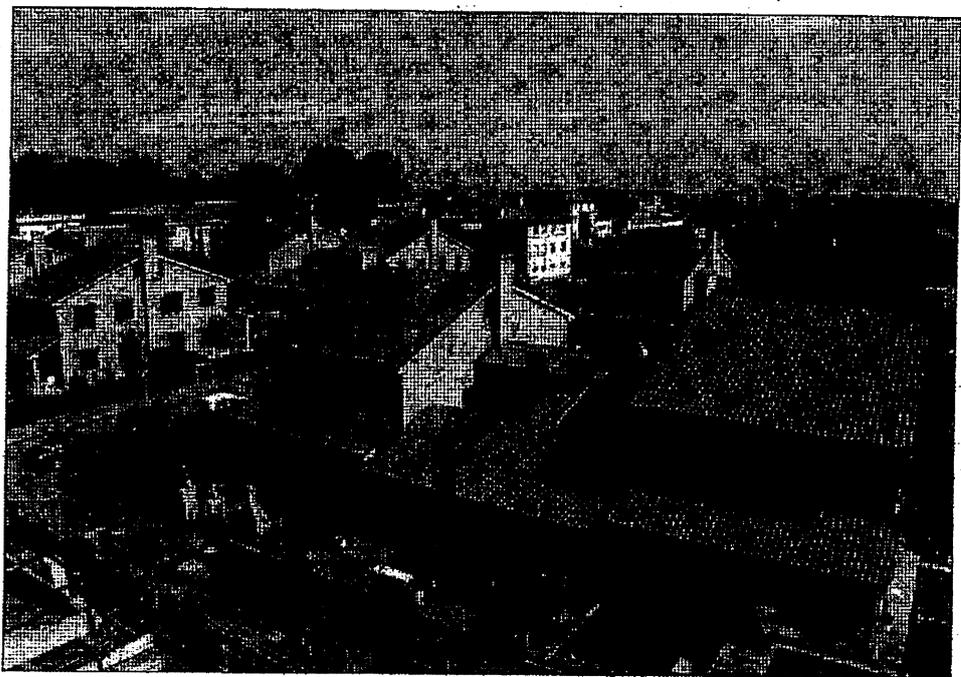
La casa? E' un sogno Col miraggio dei 100 mq

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 Veneta 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 invertite la maggioranza delle famiglie degli altri comuni abita in una casa uni o bifamiliare.

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 aggraverà 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

IL SOLE 24 ORE N/E 21/6/06

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, al Sole-24 Ore Nord-Est, del 14 giugno scorso); la diminuzione di nuove abitazioni 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 ipologiche, 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 ipologica e socio-economica della domanda.

Le condizioni abitative e il mercato immobiliare, la deflazione della domanda emergente e l'evoluzione del quadro dell'offerta.

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 mese di maggio 2005 sono state realizzate in Veneto le abitazioni realizzate in Veneto, con una punta di 38.722

nuove case nel 2005. Tra il 2003 e il 2005 le dinamiche nella regione sono state leggermente superiori a quelle nazionali, con una produzione edilizia cresciuta del 35,3% e con un aumento delle compravendite del 24,8%, a fronte della crescita del 31,8% della nuova produzione di edilizia residenziale a livello nazionale e dell'aumento del 20,4% del numero di compravendite.

Rispetto alla situazione fotografata dal censimento 2001, l'immissione sul mercato di una consistente quota di nuovi immobili negli anni immediatamente successivi ha ridotto la "domanda pregressa", non soddisfatta fino a quel momento dall'offerta: questa richiesta è stimata tra 3.600 e 8mila abitazioni.

Il dinamismo dei primi anni 2000 si può comunque considerare eccezionale, per la correttezza di più fattori. L'emersione delle presenze straniere regolari; l'ondata della generazione del baby boom che ha raggiunto l'età dell'autonomia; la situazione di interazione nei mercati finanziari; il basso costo del denaro. Uno scenario e una situazione di mercato destinata a mutare in maniera significativa nei prossimi anni. La crescita delle famiglie, 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 al periodo si stima un aumento di presenze di quasi 10mila stranieri (92.985) e di 17.360 persone 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.

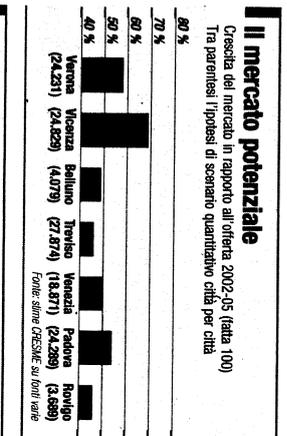
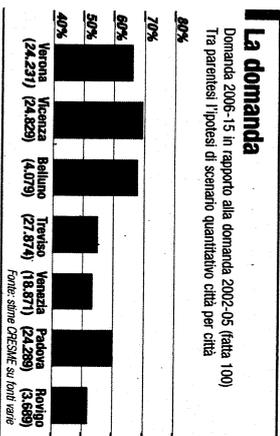
L'articolazione provinciale, tenuto conto delle diverse tendenze delle singole realtà, vede le province di Verona, Vicenza, Treviso e Padova attestarsi su una richiesta di 25-30mila nuove abitazioni nei prossimi dieci anni (nelle ipotesi medie: Verona 25.908 abitanti, Vicenza 28.220, Treviso 26.150,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

Ritorni di crescita molto al di sotto di quelli attuali: per la provincia di Venezia 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 e Treviso (46% e Belluno (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.

ACURA DI DIEGO BUONOCORE www.ance.it



Il trend delle costruzioni
Le case costruite in Veneto dal 2001 ad oggi

Ort. Dic. 2001	Nuovi fabbricati	Ampliamenti da esistenti	Totale
2002	25.327	5.521	30.848
2003	29.197	6.466	35.663
2004	30.896	6.003	36.899
2005	32.610	6.112	38.722
TOTALE	117.990	24.102	142.092

Fonte: Cresme/ASI

E 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 regolatorio.

Previsia una riduzione dell'offerta a Rovigo, Treviso, Belluno

Il dinamismo dei primi anni 2000 si può comunque considerare eccezionale, per la concorrenza di più fattori: l'entusiasmo delle presenze straniere regolari; l'ondata del baby boom che ha raggiunto l'età dell'autonomia; la situazione di incertezza nei mercati finanziari; il basso costo del denaro. Uno scenario e una situazione di mercato destinata a mutare in prossimi anni. La crescita delle famiglie, che costituisce uno dei fattori strutturali del mercato

nuove case nel 2005. Tra il 2003 e il 2005 le dima anche nella regione sono state leggermente superiori a quelle nazionali, con una produzione edilizia cresciuta del 33,3% e con un aumento delle compravendite del 24,8% a fronte della crescita del 31,3% della nuova produzione di edilizia residenziale a livello nazionale e dell'aumento del 20,4% del numero di compravendite. Rispetto alla situazione 2001-2002, il mercato di abitazioni sul mercato di una consistente quota di nuovi immobili negli anni immediatamente successivi ha ridotto la «domanda pregressa», non soddisfatta fino a quel momento dall'offerta; questa richiesta è stimata tra 3.600 e 50mila 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 eguagliata stimabile, dal 2006 al 2015, tra le 98.738 (con una crescita del 4,6% sul numero di abitazioni esistenti) e la 174.478 abitazioni (+81%), 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 attendersi una richiesta di 25-30mila nuove abitazioni nei prossimi dieci anni; nelle ipotesi media: Verona 28.200, Treviso 26.150, Padova 25.007, 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).

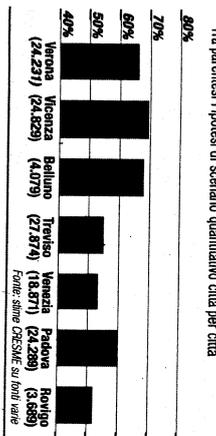
Ritorni di crescita molto alti di sotto di quelli attuali: per la provincia di Vicenza si stima una crescita del 70% rispetto a quella dei primi anni 2000. Anzi, mentre nelle province di Belluno e Verona si prevede una contrazione del mercato, con valori di poco inferiori al 70 per cento. Ben più netta 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 e Treviso (46% e Belluno (42%). 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 ai livelli raggiunti negli anni 2002-2005.

A CURA DI DIEGO BUONOCORE www.ance.it

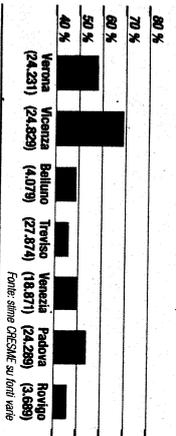
La domanda

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



Il mercato potenziale

Crescita del mercato in rapporto all'offerta 2002-05 (fatta 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	Unità fabbricate	Amplimenti da esistenti	Totale	
02-06	2001	25.327	5.821	30.848
2002	29.197	6.466	35.663	
2003	30.856	6.003	36.859	
2004	32.610	6.112	38.722	
2005	117.400	24.102	142.502	
TOTALE			142.502	

Fonte: Ance, Cresme/5i/Ance/5i

Boom di villette a schiera e piccoli condomini

I desideri delle famiglie / Negli ultimi 20 anni sempre più differenziato il prodotto residenziale

Le tipologie

Le abitazioni del Veneto (in %)	Anni 50	Dal 2000 in poi
Villetta o casa mono-bifamiliare	53,9	41,0
Villetta a schiera	10,7	13,6
Piccolo condominio con meno di 10 alloggi	21,0	29,1
Condominio	14,4	16,2

Fonte: Cresme sui fatti reali

VENEZIA ■ La casa dei sogni è luminosa, con il riscaldamento autonomo e il posto auto riservato. E poi con giardino, vicina al centro, in zona prestigiosa e ben collegata. Oltre all'indagine sulla domanda abitativa, il Cresme ha interrogato 2.500 famiglie venete: ne è uscito un quadro che ricompre la condizione abitativa attuale e quella desiderata, la propensione all'acquisto, la disponibilità di spesa. «Si tratta di una domanda sempre più differenziata — osserva il presidente di Ance Venezia Klaus Schillkowski — che evidenzia mercati profondamente diversi tra città capoluogo e il resto dei comuni, con ad esempio quella degli studenti universitari in diverse città venete».

Dall'indagine tra le famiglie è emerso, innanzitutto, il progressivo cambiamento dell'offerta abitativa dal punto di vista della tipologia: dal modello prevalente di casa unifamiliare del dopoguerra si è passati a una maggior segmentazione del prodotto residenziale, con un vero e proprio "boom" di villette a schiera e piccoli condomini negli ultimi vent'anni. Poi la percentuale di famiglie in affitto, una delle più basse d'Italia (11,6%): si tratta in prevalenza di single e giovani coppie, che abitano appartamenti mediani e piccoli rispetto a quelli occupati dalle famiglie in proprietà. Il 74% delle famiglie in affitto vive in un'abitazione di proprietà di un privato, contro un 26% di patrimonio pubblico; il canone

medio di affitto è di 408 euro (473 nei comuni capoluogo e 363 in provincia). Il 3,8% delle famiglie venete dichiara di prevedere un cambiamento di abitazione a breve periodo termine; da qui la stima di una propensione all'acquisto per circa 64mila famiglie. Più rilevante la quota di famiglie attualmente in affitto intenzionate ad acquistare un'abitazione nei prossimi anni: il 15,5% in proiezione, oltre 30mila famiglie. Più della metà delle famiglie interessate all'acquisto (il 53%) intende acquistare una casa unifamiliare, e il 55,4% delle famiglie è orientata verso abitazioni di oltre 100 metri quadrati, con almeno quattro stanze, oltre a servizi e cucina.

Delle 94mila famiglie stimate, intenzionate a cambiare casa o ad acquistare una, più di 43mila risultano disposte ad investire almeno 200mila euro; ad avere risorse limitate sono single e giovani coppie, mentre le famiglie con un figlio concentrano la loro domanda nella fascia tra i 125mila e i 200mila euro. «C'è una domanda di abitazioni sociali che va soddisfatta direttamente dal pubblico — sostiene il presidente di Ance Veneto — attraverso risorse private, ma a supporto di iniziative pubbliche. Vi è poi una domanda consistente di famiglie che potenzialmente possono affrontare impegni sul futuro, alla quale si potrebbe rispondere con modalità di convenzionamento pubblico/privato e con interventi innovativi dal punto di vista creditizio».



Garanzia fideiussoria in caso di fallimento Oltre 500 imprese tutelano chi compra

VENEZIA ■ L'acquisto della casa è il più grande investimento familiare, sul quale viene concentrato, mediamente, dal 50 al 80% del patrimonio. Un sistema di garanzie per gli acquirenti è stato introdotto dalla recente legge 210 del 2004 e dal relativo regolamento attuativo, il decreto legislativo 122 del 2005. L'edilizia costruttrice è obbligata per la garanzia fideiussoria per la restituzione delle somme anticipate dagli acquirenti nel caso di fallimento di questa: la costituzione di un fondo di solidarietà per le vittime di fallimenti immobiliari avvenuti tra il 1993 e il 2005 (il Coordinamento Nazionale Immo-mobiliari ha segnalato, nel 2005, in Veneto, 12 fallimenti di costruttori edili che hanno coinvolto 243 famiglie); l'obbligo di assicurare gli immobili contro vizi e difetti di costruzione per i 10 anni successivi alla costruzione. Un ruolo chiave in questo nuovo quadro, soprattutto per quanto riguarda la garanzia assicurativa sull'immobile, è affidato agli organismi di ispezione, chiamati a supportare le compagnie nel rilascio di tali polizze.

«Si tratta di compiti già previsti dalla Legge Merloni per opere superiori a 11 milioni di euro — spiega Giuseppe Cinquina, presidente del consiglio di amministrazione e a.d. di Fidelity Spa — ma finora si trattava di opere pubbliche e di interventi di opere pubbliche e di interventi di tutela, con il decreto legislativo di attuazione della legge 210/04 approvato, con il 50 per cento».

In Veneto sono oltre 500 le imprese edili interessate dalle novità che riguardano i permessi di costruzione o gli altri titoli abilitativi alla costruzione di nuovi immobili alla data di entrata in vigore della nuova normativa, il 21 luglio 2005. «Vi è stata una decisione delle compagnie di assicurazione a rassicurarsi: contano Cinquina — per opere al di sopra di 1-2 milioni di euro. Per realizzare palazzine da 10-20 appartamenti le imprese devono chiedere l'entusiasmo di una polizza decennale postuma per garantisti dai possibili vizi, e le compagnie chiedono l'intervento di un controllore tecnico, un organismo di controllo qualificato che "verifica la realizzazione secondo lo stato dell'arte" dell'edificio». In Italia operano 18 organismi di controllo accreditati dal Sincert; nel Veneto sono due, Unitecna e Fidelity.

«L'azienda è nata nel dicembre 2001 come Spa partecipata dal gruppo Comsi e da altri partner privati — racconta l'a.d. di Fidelity — e come mission aveva l'erogazione di servizi di ispezione e controllo tecnico. Nell'ottobre del 2002 ha ottenuto l'accreditamento dal Sincert secondo la norma Uni Cei En 45004; da quella data a oggi ha svolto servizi di controllo tecnico per circa 120 opere pubbliche. Nel primo anno di attività il fatturato è stato di 230mila euro; nel 2005 ha raggiunto il milione di euro. Fidelity ha standard di controllo definiti da Ania, l'associazione delle agenzie assicurative; l'apertura del mercato privato la previsione è di triplicare il fatturato nel giro dei prossimi due-tre anni. L'obbligo di assicurarsi comporta un ricarico minimo per i costruttori, intorno all'1% del valore dell'immobile, ossia circa lo 0,5% del prezzo di vendita, l'incidenza del controllo tecnico sul costo dell'assicurazione è di circa il 50 per cento».