

# SOMMARIO

<b>Il mercato immobiliare in Italia e a Roma nel 2005 .....</b>	<b>9</b>
<b>1. Il contesto di riferimento del mercato immobiliare .....</b>	<b>11</b>
1.1. L'economia tra recessione e ripresa annunciata ma ancora non visibile.....	11
1.2. I tre motori del mercato: il costo del denaro, la patrimonializzazione dei redditi di qualunque natura e il boom delle nuove famiglie.....	13
1.2.1. Riflessioni su costo del denaro, dollaro, petrolio e borse .....	13
1.2.2. Grande speculazione e finanza creativa: molti ne sono usciti, alcuni ne soffriranno, i pericoli maggiori per chi arriva tardi.....	15
1.2.3. Il "diesel" del mercato immobiliare - quasi 23 milioni di famiglie.....	19
1.2.4. L'indice della fiducia dei consumatori e le intenzioni di acquisto di abitazioni .....	22
<b>2. Il mercato, gli investimenti e la produzione edilizia in Italia.....</b>	<b>25</b>
2.1. Lo stock immobiliare, il valore del patrimonio e delle compravendite.....	25
2.1.1. Abitazioni e altri immobili.....	25
2.2. Le compravendite e la dimensione del mercato.....	27
2.2.1. Residenziale .....	29
2.2.2. I prezzi delle abitazioni.....	30
2.3. Il territorio .....	37
2.4. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare.....	40
2.4.1. Consistenze.....	40
2.4.2. Erogazioni.....	41
2.5. Le compravendite di immobili non residenziali .....	43
2.6. Gli investimenti nel settore delle costruzioni.....	46

<b>Le province delle 14 Città Metropolitane .....</b>	<b>51</b>
<b>Le 14 Città Metropolitane.....</b>	<b>53</b>
Le 14 Città Metropolitane .....	54
Torino.....	56
Genova.....	58
Milano .....	60
Trieste .....	62
Venezia.....	64
Bologna.....	66
Firenze.....	68
Roma .....	70
Napoli.....	72
Bari .....	74
Palermo.....	76
Catania .....	78
Messina.....	80
Cagliari .....	82
<b>3. Il mercato immobiliare a roma .....</b>	<b>85</b>
3.1. Popolazione e famiglie residenti .....	85
3.2. Il patrimonio immobiliare .....	86
3.3. Il mercato .....	88
3.4. I prezzi delle abitazioni a Roma e provincia .....	90
3.5. Analisi dell'offerta.....	96
3.6. L'indebitamento per l'acquisto immobiliare.....	100
<b>4. I comportamenti delle famiglie .....</b>	<b>101</b>
4.1. Il patrimonio edilizio e le caratteristiche del campione .....	101
4.2. Il livello di utilizzo delle abitazioni .....	105
4.3. Le intenzioni di cambiamento a breve - medio termine .....	107
4.4. Localizzazioni e caratteristiche delle abitazioni ricercate .....	110
4.5. Il valore presunto delle abitazioni .....	115
4.6. I mezzi di informazione .....	116
4.7. La locazione.....	117
4.8. L'indebitamento per l'acquisto di abitazioni .....	121
<b>5. I fondi immobiliari .....</b>	<b>133</b>
5.1. L'accelerazione degli ultimi due anni .....	133

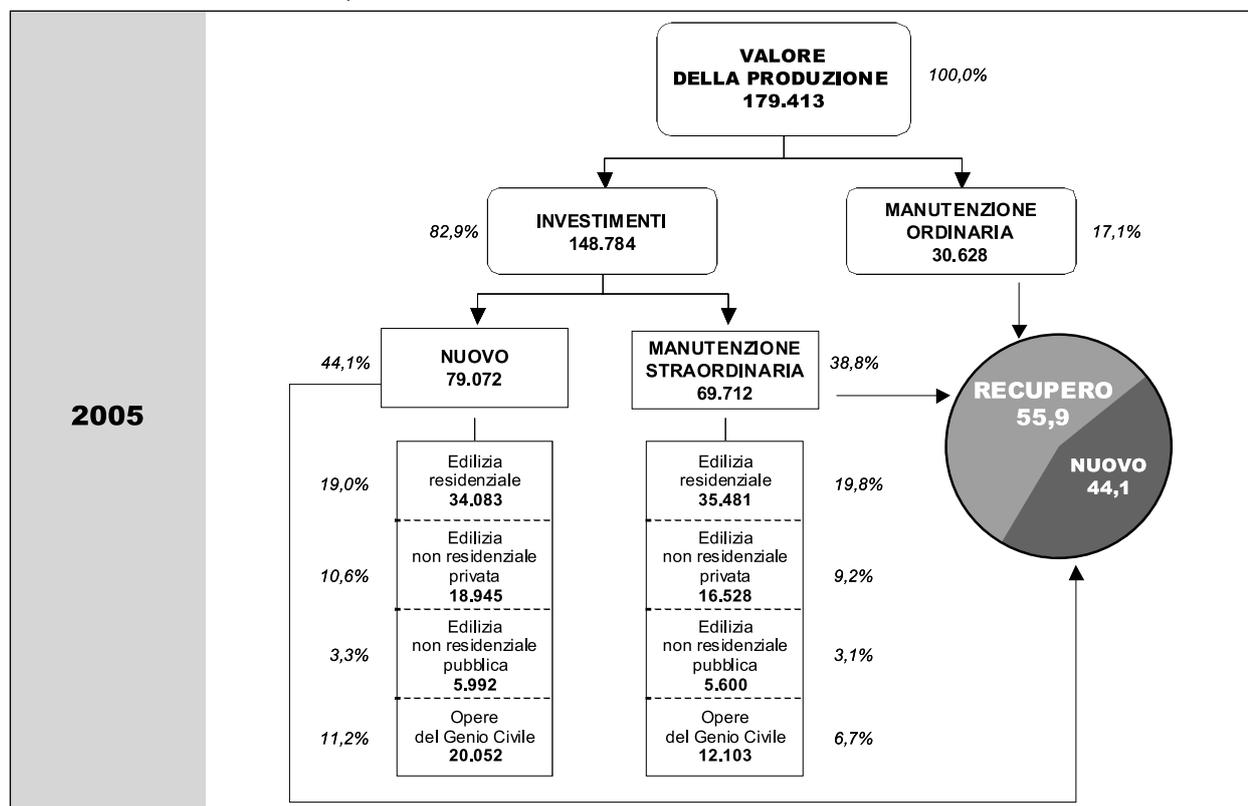
<b>La manutenzione, il recupero e la riqualificazione urbana .....</b>	<b>139</b>
<b>VI.     Recupero 2005: 105 miliardi di euro, ma si viaggia al minimo .....</b>	<b>141</b>
<b>VII.    La ricostruzione del quadro indiziario .....</b>	<b>145</b>
<b>VIII.   Il sistema dell'offerta .....</b>	<b>149</b>
<b>IX.     La manutenzione non residenziale: quali prospettive per il facilities management? .....</b>	<b>155</b>
<b>X.      La riqualificazione urbana .....</b>	<b>159</b>
Le tipologie della riqualificazione urbana.....	164
<b>XI.     La domanda di ristrutturazione delle famiglie .....</b>	<b>169</b>
<b>Note .....</b>	<b>185</b>

# VI. RECUPERO 2005: 105 MILIARDI DI EURO, MA SI VIAGGIA AL MINIMO

Nei rapporti congiunturali del CRESME il settore delle costruzioni è stato spesso metaforicamente descritto come un aereo che per volare ha bisogno di quattro motori: la nuova edilizia residenziale, la nuova edilizia non residenziale privata, le opere pubbliche e la manutenzione. Continuando nella metafora, dunque, possiamo dire che la "rotta" e l'"altitudine" del nostro settore dipendono, dunque, dal combinarsi delle tendenze dei quattro motori e dalla loro capacità di accendersi o accelerare per evitare che l'aereo scenda a quote troppo basse

Il motore del recupero rappresenta il principale motore per il settore delle costruzioni. È un motore che dal 2001 ha conosciuto una fase non facile di stagnazione, sia pure con qualche timido cenno di ripresa avvertito lo scorso anno.

Grafico 6.1. - Il valore della produzione - Milioni di euro - Valori correnti



Fonte: elaborazione CRESME/Si - Luglio 2005 - per BIR

## VII. LA RICOSTRUZIONE DEL QUADRO INDIZIARIO

Dall'analisi del mercato e dalla sua segmentazione tipologica e dimensionale emerge che i fattori che influenzano maggiormente le dinamiche dei diversi comparti sono:

- le aspettative e i redditi delle famiglie (il clima di fiducia) e, in parte, l'andamento del mercato immobiliare per quanto riguarda gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sul patrimonio residenziale;
- le aspettative di crescita delle imprese, per quanto riguarda il segmento del non residenziale privato;
- le logiche e le dinamiche interne alla finanza pubblica, che determinano la vivacità dei bandi di gara per opere o interventi di manutenzione.

Un altro elemento di valutazione, dal lato dell'offerta, è rappresentato dall'analisi dei bilanci di alcune tipologie di imprese del mercato delle costruzioni maggiormente legate agli interventi di recupero edilizio.

### I consumi delle famiglie secondo l'ISTAT

Per quanto riguarda, in generale, il tema delle aspettative delle famiglie approfondiamo le informazioni che ci vengono dall'annuale indagine Istat sui consumi delle famiglie (indagine effettuata su un campione di 28.000 famiglie) dalla quale emerge anche per il 2004 un quadro poco confortante.

Gli interventi di manutenzione ordinaria, normalmente collegati a fattori strutturali (età del patrimonio abitativo e stato di conservazione), sono solitamente abbastanza indipendenti da fattori congiunturali, ma mostrano comunque un calo nel 2004 per quanto riguarda le riparazioni a impianti elettrici, porte, infissi e pavimenti. Crescono lievemente solo gli interventi di riparazione di impianti idrici, sanitari e di riscaldamento. In netto calo, con la sola eccezione dei rifacimenti interni, sono gli interventi di manutenzione straordinaria.

Oltre che della percentuale di famiglie che effettuano interventi, la spesa complessiva risente di due altri fattori: il costo medio dell'intervento e il numero totale di famiglie (che negli ultimi anni sta registrando aumenti considerevoli alla scala nazionale). L'effetto congiunto di tali fattori conduce (per il 2004 e limitatamente alle tipologie di intervento oggetto dell'indagine Istat) a una stima della spesa annuale delle famiglie pari a 1,73 miliardi di euro per interventi di manutenzione ordinaria (+1,2% rispetto al 2003) e di 2,85 miliardi di euro per interventi di manutenzione straordinaria (con un calo del 14,1% rispetto al 2003). In particolare, diminuisce la spesa per i rifacimenti esterni e per quelli relativi agli impianti idrici e sanitari. Nel complesso, dunque, sembrerebbe che le famiglie italiane tendano ad effettuare gli interventi di manutenzione strettamente necessari, rimandando a tempi migliori l'esecuzione di quelli di tipo puramente migliorativo.

## VIII. IL SISTEMA DELL'OFFERTA

Gli anni '90 e gli anni 2000 sono anni nei quali il settore delle costruzioni si è profondamente modificato, ma, a differenza degli anni '80 e soprattutto della prima metà degli anni '90 i motori delle costruzioni si sono rivolti alla nuova costruzione più che al recupero.

Le strategie dell'offerta, alimentate dalle dinamiche di mercato degli anni passati non sono però cambiate. Il recupero della fase ciclica precedente aveva contribuito a 'scomporre' il sistema delle costruzioni del nostro paese, facendo emergere un mondo di specializzazioni che nei campi delle finiture e negli impianti potevano esprimere le principali dinamiche.

Del resto per restare sui dati censuari, dal 1991 al 2001 le imprese di costruzioni passano da 333.000 a 516.000 con un incremento del 54,9% e una crescita degli addetti del 14,7%. Solo l'attività di intermediazione immobiliare e l'attività di progettazione registrano tassi di crescita superiori a quello delle imprese di costruzioni.

**TABELLA 8.1. - SCENARIO DI RIFERIMENTO DELLA STRUTTURA ECONOMICA IN ITALIA AI DUE CENSIMENTI**

	IMPRESE			UNITÀ LOCALI			ADDETTI UL		
	1991	2001	VARL. %	1991	2001	VARL. %	1991	2001	VARL. %
<b>ATTIVITÀ PRODUTTIVE</b>	<b>920.354</b>	<b>1.096.806</b>	<b>19,2</b>	<b>1.019.036</b>	<b>1.160.705</b>	<b>13,9</b>	<b>6.687.631</b>	<b>6.561.572</b>	<b>-1,9</b>
AGRICOLTURA CACCIA E PESCA	31.408	34.316	9,3	33.244	35.083	5,5	94.612	99.871	5,6
INDUSTRIA E ARTIGIANATO	888.946	1.062.490	19,5	985.792	1.125.622	14,2	6.593.019	6.461.701	-2,0
ATTIVITÀ MANIFATTURIERE	552.334	542.876	-1,7	592.041	590.435	-0,3	5.212.225	4.895.858	-6,1
<i>COSTRUZIONI</i>	<i>332.995</i>	<i>515.777</i>	<i>54,9</i>	<i>388.018</i>	<i>529.757</i>	<i>36,5</i>	<i>1.332.233</i>	<i>1.528.629</i>	<i>14,7</i>
<b>SERVIZI</b>	<b>2.379.904</b>	<b>2.987.160</b>	<b>25,5</b>	<b>2.615.143</b>	<b>3.242.726</b>	<b>24,0</b>	<b>7.886.671</b>	<b>9.151.336</b>	<b>16,0</b>
SERVIZI DISTRIBUTIVI	364.332	544.999	49,6	425.339	604.351	42,1	2.244.196	2.424.562	8,0
SERVIZI DI PRODUZIONE	425.626	928.388	118,1	478.422	996.093	108,2	1.743.322	2.825.091	62,1
SERVIZI AL CONSUMO	1.262.051	1.093.684	-13,3	1.355.696	1.198.113	-11,6	3.130.007	2.985.924	-4,6
SERVIZI PERSONALI	327.895	420.089	28,1	355.686	444.169	24,9	769.146	915.759	19,1
<b>TOTALE</b>	<b>3.300.258</b>	<b>4.083.966</b>	<b>23,7</b>	<b>3.634.179</b>	<b>4.403.431</b>	<b>21,2</b>	<b>14.574.302</b>	<b>15.712.908</b>	<b>7,8</b>

Fonte: elaborazione CRESME su dati Istat - Censimento Industria e Servizi 2001

## IX. LA MANUTENZIONE NON RESIDENZIALE: QUALI PROSPETTIVE PER IL FACILITIES MANAGEMENT?

Come è noto, il *facilities management* è uno dei settori emergenti, al confine tra il mondo delle costruzioni e il mondo dei servizi, che hanno più marcatamente connotato l'evoluzione del modo di intendere l'attività di manutenzione del patrimonio edilizio, soprattutto con riferimento a quello non residenziale. A quattro anni dalla prima ricerca realizzata dal Cresme sul tema del facility management, che faceva il punto su un mercato per certi versi ancora in fase embrionale ma dalle grandi potenzialità, è possibile affermare che il settore, grazie anche all'espansione registrata in questi anni, ha raggiunto una maggiore maturità, anche se persistono alcuni elementi di criticità che contraddistinguono tuttora domanda e offerta.

I segnali positivi non mancano, primo fra tutti il crescente uso dell'espressione *facilities management* anche al di fuori della ristretta cerchia degli addetti ai lavori, ma soprattutto la stessa diffusione di soggetti economici provenienti da diversi settori che offrono servizi integrati agli edifici, allo spazio, alle persone. L'evoluzione dal lato dell'offerta in questi anni è stata nel complesso rapida e vivace, ma nel contempo poco lineare e talvolta un po' caotica: molte imprese si sono avventurate in questo mercato dalle interessanti opportunità in modo non sempre adeguato sotto il profilo del know how e della qualità dei servizi offerti. Non di rado l'integrazione fra le diverse attività, fulcro cruciale sui cui poggia l'innovatività del FM, è stata solo annunciata sulla carta, ma di fatto non pienamente realizzata e il risultato complessivo non si è discostato in modo significativo da quello di modelli gestionali tradizionali. In ogni caso, il panorama del FM si è sicuramente arricchito di nuovi attori, sia italiani che stranieri, ed è stato caratterizzato, da un lato, da processi di fusione e acquisizione, messi in atto soprattutto da parte dei soggetti più attrezzati finanziariamente; e, dall'altro, dall'emergere di forme di organizzazione "dal basso" espresse da reti di piccole e medie imprese al fine di affrontare meglio questo nuovo mercato.

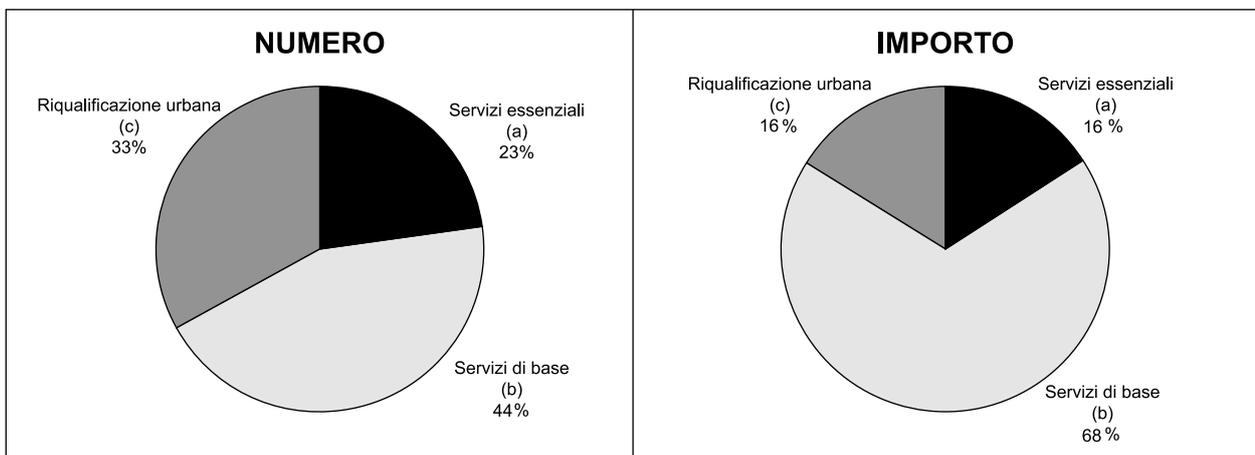
Dal lato della domanda, le maggiori criticità sono venute dalla fase negativa che ha contraddistinto l'andamento dell'economia e, in particolare, le difficoltà della grande industria a confrontarsi con la crescente competizione internazionale. La stessa inadeguatezza della gestione dei servizi ausiliari al core business aziendale può rappresentare di per sé un elemento di debolezza del sistema produttivo italiano, che va ad aggiungersi a quelli più noti (l'insufficiente tasso di innovatività, il peso delle imprese di piccola e piccolissima dimensione ecc.). In tal senso il *facilities management*, se ben realizzato, dovrebbe contribuire a garantire un recupero di competitività per le imprese che lo adottano e dovrebbe servire a superare con strumenti più adeguati le fasi di crisi. Ciò nonostante, non può negarsi che la contrazione dell'attività produttiva di molte grandi imprese si è fatta sentire negativamente anche sugli outsourcers.

Nel settore pubblico, si è fatta strada una diffusione più massiccia delle pratiche di *outsourcing* da parte delle amministrazioni ed è aumentato anche il ricorso a forme di gestione mista che mettono insieme, in un'unica gara d'appalto, manutenzione e altri servizi. In ambito pubblico, negli ultimi anni le incertezze sul ruolo della Consip, fra ridimensionamento e rilancio, hanno tenuto desta l'attenzione degli operatori, soprattutto riguardo il confronto fra grandi operatori e piccole e medie imprese. Le prospettive di evoluzione delle attività della Consip lasciano ipotizzare che le prossime iniziative saranno più adeguate

## X. LA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Nel 2004 il peso degli interventi di riqualificazione urbana all'interno del mercato complessivo dei Lavori Pubblici è stato del 33% come numero di iniziative e del 16% come valore pari a 6.582 milioni di euro e con un valore medio delle opere realizzate di circa 650.000 euro. Peraltro, con emerge dai dati dell'Osservatorio nazionale sul Partenariato Pubblico e Privato, rispetto a questa quota le gare PPP rappresentano il 7% del numero e il 20% del valore pari a 1,3 miliardi di euro e a un valore medio di 4,5 milioni di euro. Da ciò emerge l'importanza della leva dei capitali privati per l'innalzamento del livello medio dell'investimento tra le opere di riqualificazione urbana.

Grafico 10.1. - Lavori Pubblici - Mercati a confronto: numero e importo delle gare censite nel 2004 per macro aree di intervento



Fonte: elaborazione e dati CRESME Europa Servizi

(a) reti (acqua, gas, energia, illuminazione e telecomunicazioni), servizi cimiteriali, smaltimento rifiuti e difesa del suolo

(b) trasporti, sanità e scolastico sociale

(c) approdi turistici, arredo urbano e verde pubblico, beni culturali, centri polivalenti, commercio e artigianato, direzionale, impianti sportivi, parcheggi, tempo libero, turismo, altro)

equilibrio tra la disponibilità delle risorse pubbliche e le potenzialità di redditività delle operazioni che si vanno ad individuare.

Così nell'ambito di uno strumento nuovo che apre al dialogo e al confronto con i privati si vanno maturando procedure e meccanismi che prevedono permute, scambi di cubatura, accordi di compartecipazione, con l'effetto sul territorio di puntare ad una razionalizzazione dell'esistente, ma allo stesso tempo di sostenere in qualche modo il processo espansivo delle costruzioni.

L'azione dei Comuni si consolida quindi nella ricerca di un equilibrio tra la necessità di adeguare il proprio territorio a nuove funzioni urbane a fronte di una contrazione delle disponibilità finanziarie e la crescente attenzione dei privati verso le nuove opportunità di business legate alla riqualificazione urbana in un contesto di partenariato con il soggetto pubblico.

## Le tipologie della riqualificazione urbana

### Le aggregazioni esaminate

L'analisi delle diverse tipologie d'intervento incluse nel settore della riqualificazione urbana, con riferimento ai dati 2004 dell'Osservatorio, si configura più interessante aggregando queste ultime in quattro gruppi caratterizzati da specificità che consentono un'analisi omogenea:

- i contenitori urbani per le attività produttive e il tempo libero
- i programmi urbani complessi

Il primo gruppo ha un estremo interesse sia in termini di modelli imprenditoriali d'intervento che di effetti sulla qualità della vita urbana, oltre che per il ruolo - che spesso assumono questo tipo di iniziative - di elemento catalizzatore per la microriqualificazione di zone urbane e l'innescio di ulteriori interventi. All'interno dell'aggregazione denominata *contenitori urbani per le attività produttive e il tempo libero* sono quindi incluse le tipologie: impianti sportivi, tempo libero, beni culturali, commercio e artigianato, direzionale, centri polivalenti e i parcheggi, strettamente funzionali alla vita dei grandi contenitori non residenziali e nello stesso tempo, nel caso dei grandi parcheggi multipiano, essi stessi contenitori urbani di servizio al sistema della mobilità, e altre infrastrutture che non rientrano nelle tipologie specificate.

Nel secondo gruppo, quello dei *programmi urbani complessi*, vengono inclusi tutti quegli interventi che, per ampiezza del comparto urbano coinvolto e tipologia di procedura, si configurano come iniziative di sostanziale riassetto di ampi settori urbani, utilizzando spesso formule di partenariato più mirate e complesse tra soggetto pubblico e privato: è il caso dei Contratti di Quartiere, dei PRU, delle Società di Trasformazione Urbana, dei programmi di edilizia residenziale.

**TABELLA 10.4. - PPP E RIQUALIFICAZIONE URBANA: INIZIATIVE CENSITE NEL 2004 PER TIPOLOGIA**  
IMPORTI IN '000

	GENNAIO - DICEMBRE 2003			GENNAIO - DICEMBRE 2004			VARIAZIONE %		
	TOTALE	DI CUI CON IMPORTO SEGNALATO		TOTALE	DI CUI CON IMPORTO SEGNALATO		TOTALE	DI CUI CON IMPORTO SEGNALATO	
		NUMERO	IMPORTO		NUMERO	IMPORTO		NUMERO	IMPORTO
CONTENITORI URB. PER ATT. PROD. E TEMPO LIBERO	191	124	655.881	330	170	878.652	72,8	37,1	34,0
PROG. URBANI COMPLESSI	33	16	126.451	74	19	90.7160	124,2	18,8	-28,3
INFRASTRUTTURE TURISTICHE	35	22	226.195	35	17	68.908	0,0	-22,7	-69,5
ARR. URB. E VERDE PUBBL.	61	30	6.260	222	65	32.8950	263,9	116,7	425,4
<b>TOTALE</b>	<b>320</b>	<b>192</b>	<b>1.014.787</b>	<b>661</b>	<b>271</b>	<b>1.071.171</b>	<b>106,6</b>	<b>41,1</b>	<b>5,6</b>

Fonte: Osservatorio Nazionale Project Financing - elaborazione CRESME per AeT - (www.infopieffe.it)

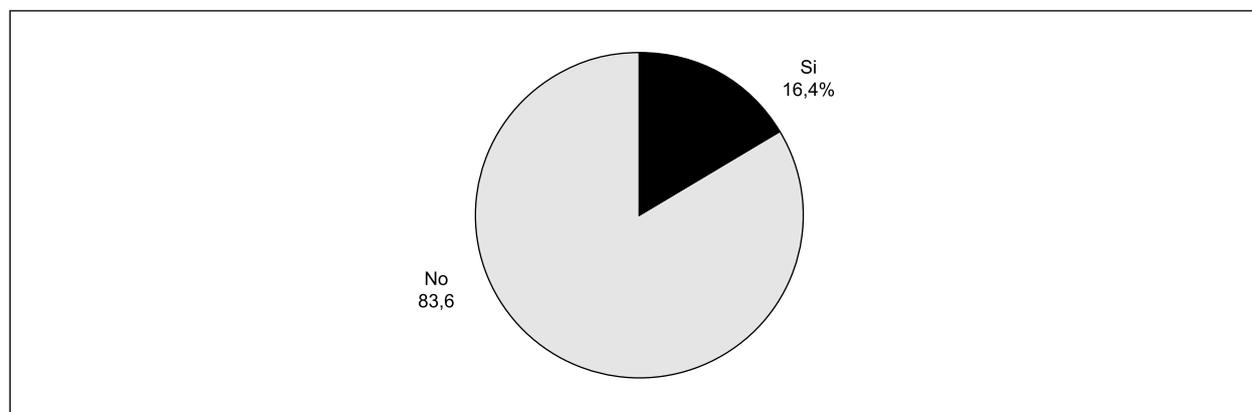
## XI. LA DOMANDA DI RISTRUTTURAZIONE DELLE FAMIGLIE

Il CRESME ha realizzato, nel novembre 2005, una indagine su 2.000 famiglie residenti nel Comune di Roma al fine di conoscere attraverso quali modalità si avvicinano al mercato della ristrutturazione. Oltre agli interventi di ristrutturazione operati all'interno delle abitazioni, lo studio copre anche il settore del recupero degli edifici attraverso le informazioni sui condomini interessati da tali tipologie di lavori.

### Le famiglie che hanno effettuato lavori di ristrutturazione tra il 2000 e il 2005

Dall'indagine emerge che le famiglie romane che complessivamente hanno proceduto alla ristrutturazione dell'abitazione dal 2000 ad oggi ammontano al 16,4% del totale delle intervistate. Questo significa che le famiglie dell'Urbe hanno proceduto a lavori di miglioria strutturale della propria abitazione, nella media, con un ritmo percentuale del 2,7% annuo. Tale dato ci offre immediatamente lo spazio per introdurre la prima riflessione: il mercato della ristrutturazione è in flessione sensibile negli ultimi due anni. Questa considerazione viene dal confronto degli attuali risultati con quelli di una analoga indagine svolta, per la stessa BIR nel 2003. In quella sede si era stimato che, tra il 1996 e il 2003, circa il 3,0% di famiglie all'anno aveva effettuato lavori di ristrutturazione. I numeri a cui portano gli attuali risultati sono: nella capitale sono stati realizzati ca. 172.000 interventi di ristrutturazione o di manutenzione ordinaria, pari a 28.700 interventi annui.

Grafico 11.1. - Le famiglie che hanno ristrutturato casa dal 2000 ad oggi (totale)



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie 2005 per BIR

Le percentuali nel numero delle famiglie che ristrutturano cambiano, ovviamente, a seconda del titolo di godimento per cui si usufruisce dell'abitazione: quasi il 13% tra le famiglie in locazione, poco meno