

Come cambia la qualità dell'abitare: città, quartieri e case nel 2030

Confortevoli, Sostenibili, Resilienti e...
a misura del reddito dei cittadini

Organizzato da



SAIE - Bari - Fiera del Levante, 8 ottobre 2021, ore 10.30 - Sala A

Programma

ore 10.30

Che futuro per l'abitare

Paola Marone,
Presidente Federcostruzioni

La qualità dell'abitare e il New European Bauhaus

Marco Mari, Presidente Green Building
Council Italia

PNRR e Qualificazione delle Imprese

Beppe Fragasso, Presidente ANCE Bari

I Dati del settore

Il rapporto Federcostruzioni

Luigi Perissich,
Segretario Generale Federcostruzioni

I dati sulle costruzioni in Puglia

Flavio Monosilio, Direttore Affari Economici,
Finanza e Centro Studi ANCE

Scenari di mercato ed evoluzione della domanda di abitare

Marco Marcatili, Nomisma

ore 12.00

Tavola rotonda

- Pietro Baratonò, Presidente Alta Commissione per la Qualità dell'Abitare del MIMS
- Paola Marone, Presidente Federcostruzioni
- Rudy Girardi, vice Presidente ANCE
- Gabriele Scicolone, Presidente OICE
- Franco Villani, vice Presidente Federcostruzioni
- Mario Cunial, Consigliere Confindustria Ceramica
- Armando Zambrano, Presidente CNI
- Marco Mari, Presidente Green Building Council Italia

Moderata Luigi Perissich,
Segretario Generale Federcostruzioni

in collaborazione con  SAIE
SAIE FIERA DEL LEVANTE 2021



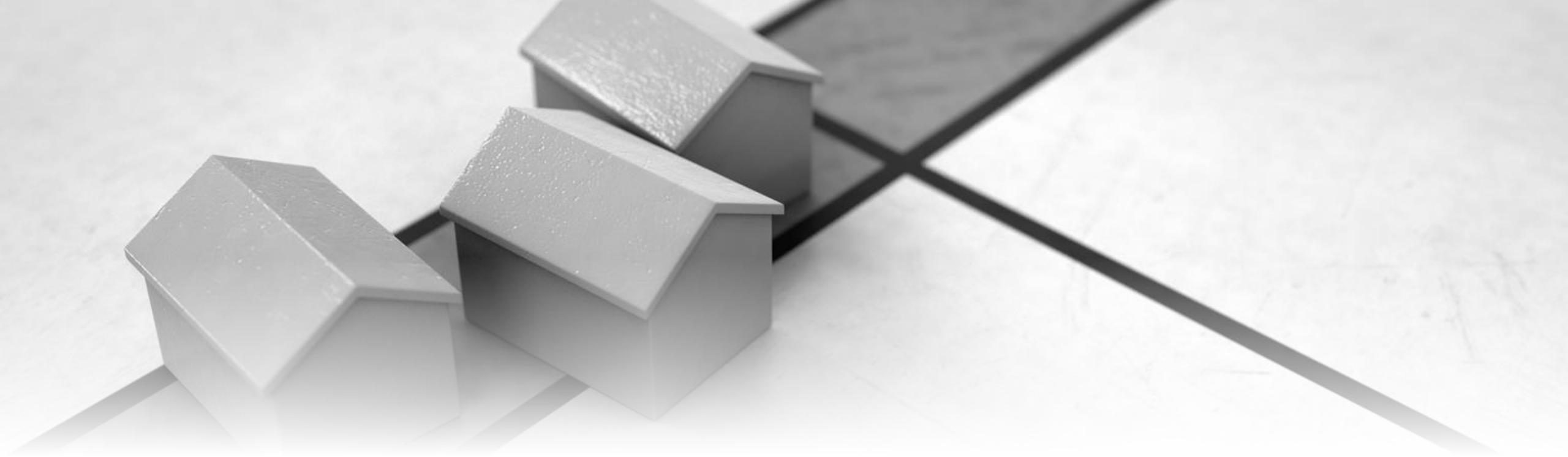
Scenari di mercato ed evoluzione della domanda di abitare

8 Ottobre 2021


Nomisma

Focus Intervento

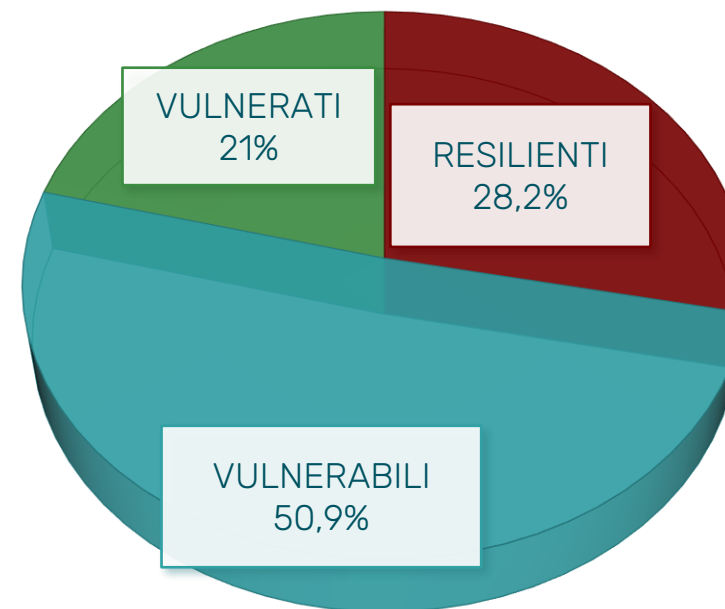
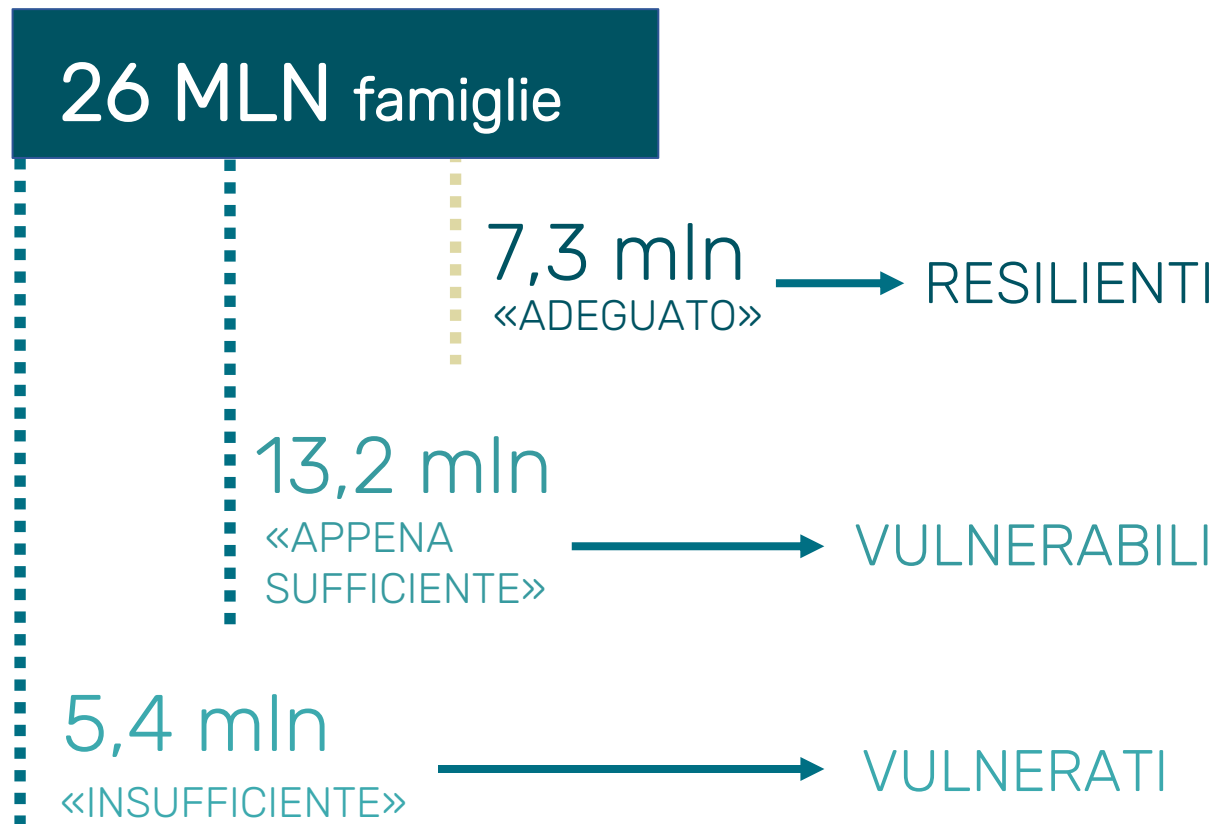
- FAMIGLIE
- ABITARE
- MERCATI



1 CONDIZIONE FAMIGLIE

AUTOPERCEZIONE DELLE FAMIGLIE

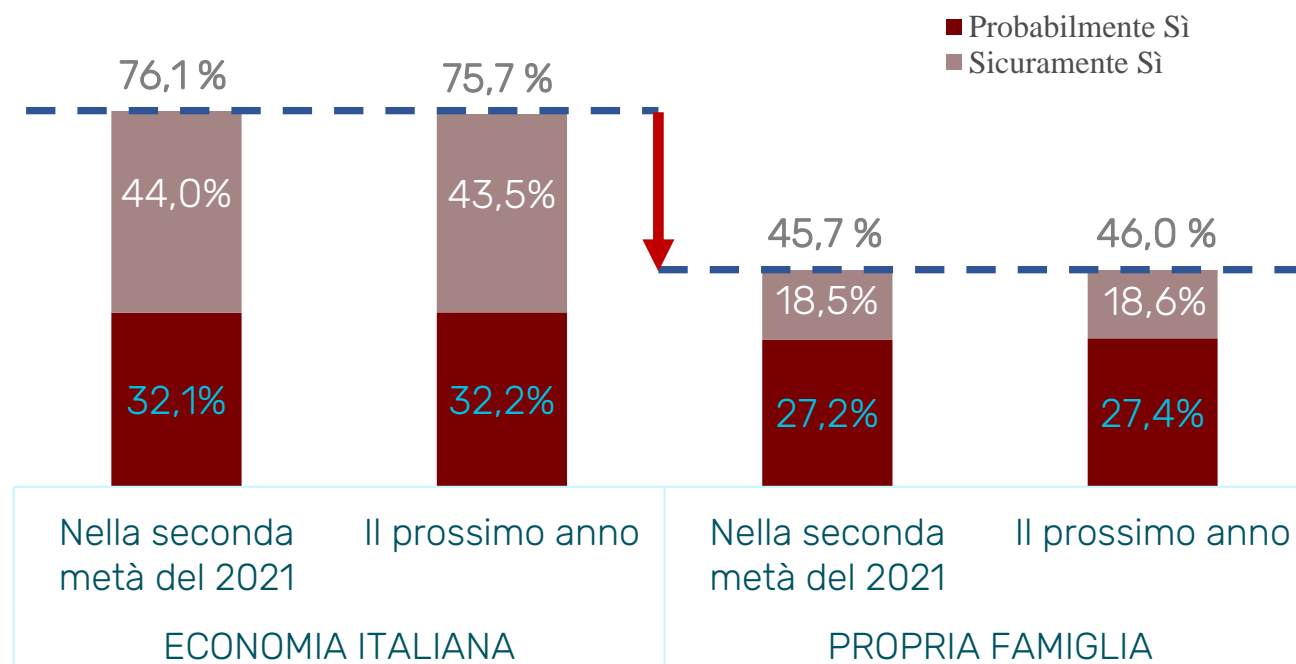
COME GIUDICA IL REDDITO ATTUALE PERCEPITO DALLA SUA FAMIGLIA? (% sul totale delle famiglie)



Fonte: indagine Nomisma sulle famiglie 2021

Miopia familiare o polarizzazione?

GIUDIZI SULL'EVENTUALITÀ DI FRONTEGGIARE FORTI PROBLEMI ECONOMICI IN RIFERIMENTO AL SISTEMA ECONOMICO ITALIANO E ALLA PROPRIA SITUAZIONE ECONOMICA (% sul totale delle famiglie)



Fonte: indagine Nomisma sulle famiglie 2021

Score nomisma di disagio abitativo

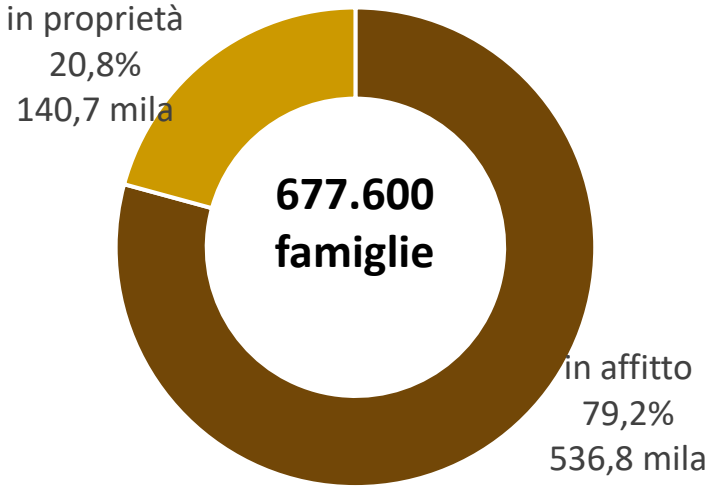
Variabili e pesi di ponderazione

AMBITO	INDICATORI	PESO
AFFITTO	Importo del canone annuo di locazione in percentuale del reddito familiare	30,0%
	Ritardo per un periodo prolungato (almeno 90 giorni) con il pagamento dell'affitto dell'abitazione in cui vive	5,0%
MUTUO	Importo delle rate annuali del mutuo in percentuale del reddito familiare	30,0%
	Ritardo per un periodo prolungato (almeno 90 giorni) con il pagamento delle rate del mutuo sull'abitazione in cui vive	5,0%
	Sospensione delle rate del mutuo nel corso dei due anni precedenti	2,5%
	Ripresa dei pagamenti delle rate del mutuo alla scadenza della sospensione	2,5%
	Loan to value: importo del mutuo in percentuale del valore di acquisto dell'abitazione di residenza	5,0%
DIMENSIONE ABITAZIONE	Metri quadri (dell'abitazione di residenza) per componente	5,0%
SITUAZIONE ECONOMICA FAMILIARE	Reddito familiare annuale per componente	5,0%
	Ricchezza familiare per componente	5,0%
	Tasso di risparmio: percentuale del reddito familiare accantonato per il risparmio	5,0%
SCORE NOMISMA DI DISAGIO ABITATIVO	Media ponderata dei singoli indicatori	100,0%

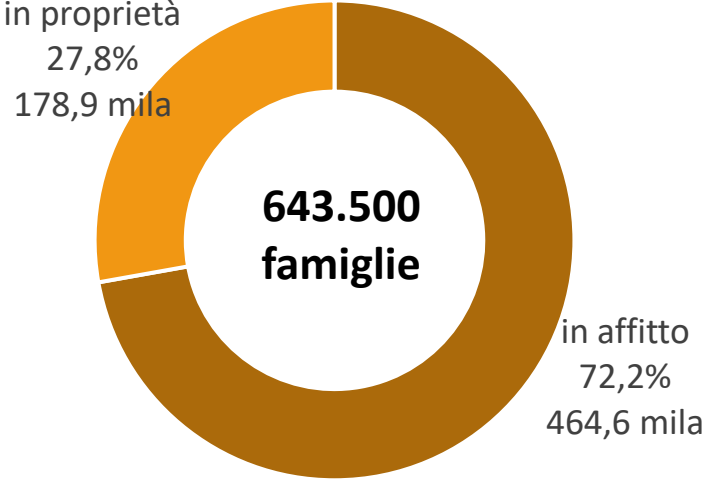
SCORE NOMISMA DI DISAGIO ABITATIVO: media ponderata dei singoli indicatori codificati in valori compresi nel range 0 - 100 (dove 100 indica il massimo disagio mentre lo 0 il minimo disagio). Lo Score ha anch'esso un valore compreso tra 0-100. **Il calcolo dello Score esclude le famiglie in ERP.**

Score nomisma di disagio abitativo

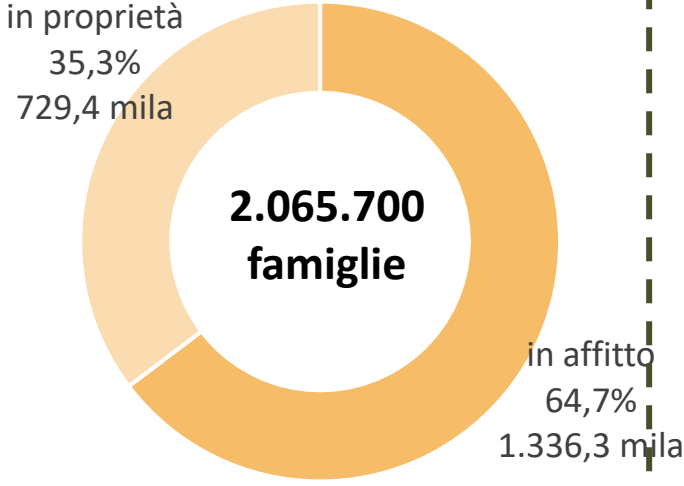
DISAGIO ABITATIVO ESTREMO



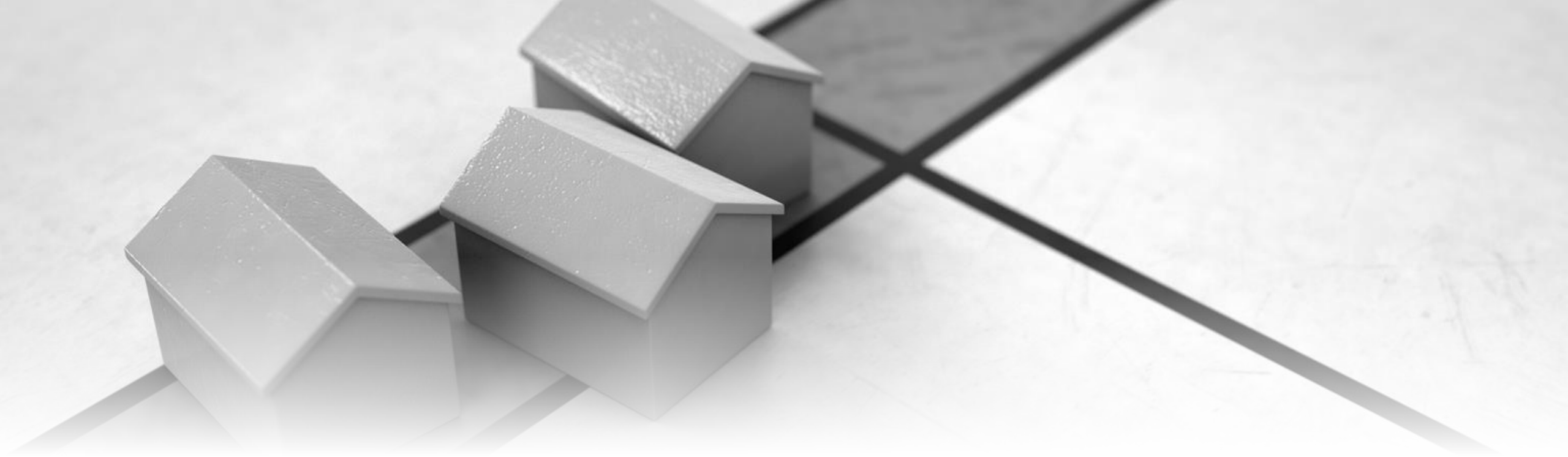
DISAGIO ABITATIVO ELEVATO



DISAGIO ABITATIVO BASSO



Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia



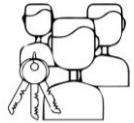
2 DOMANDA DI ABITARE

Domanda di abitare

Indagine 2D «Dati dichiarati»



Intenzioni di Acquisto



Intenzioni di Affitto

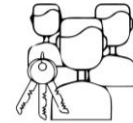


Intenzione di
Ristrutturazione

Indagine 3D «Dati sostenibili»



Domanda di Acquisto



Domanda di Affitto

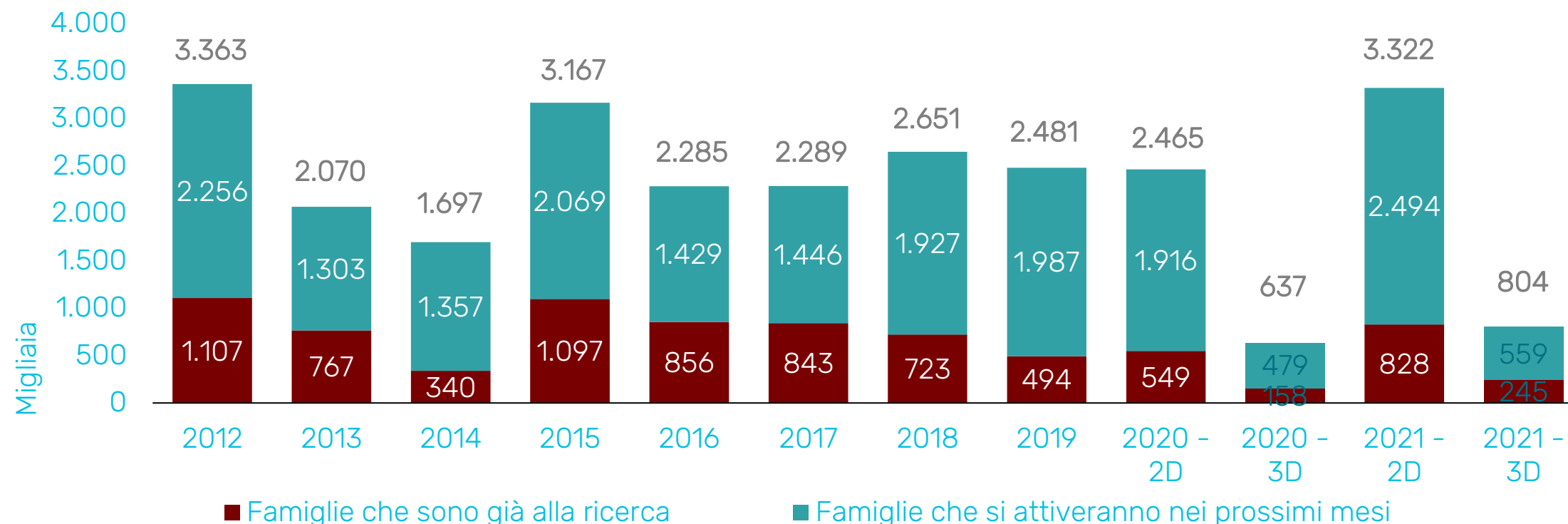


Domanda di
Ristrutturazione

Domanda di acquisto

INTENZIONI DI ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE (IN MIGLIAIA)

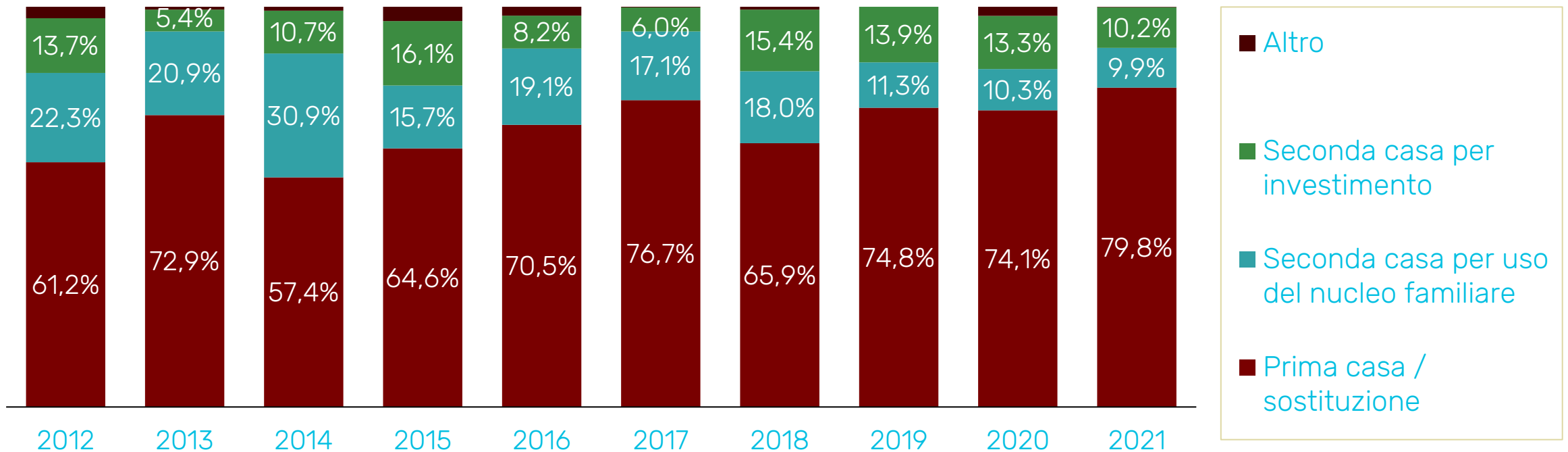
- 2D Intenzioni di acquisto dichiarate
- 3D Intenzioni di acquisto sostenibili



Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie, anni vari

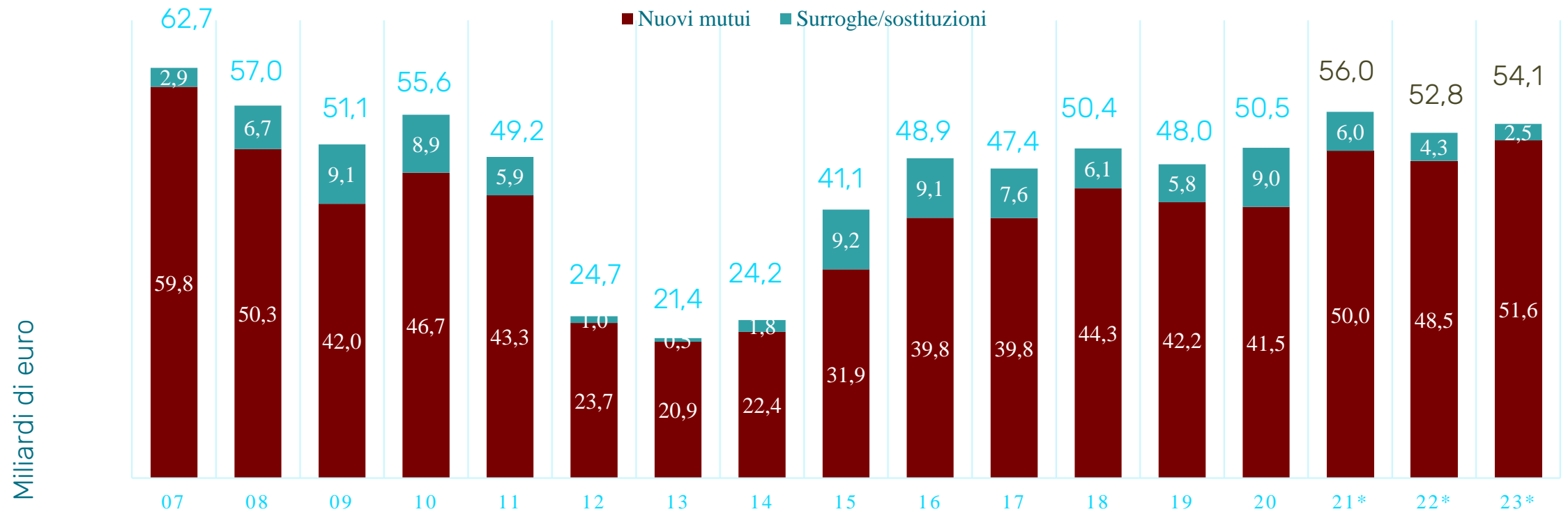
Desiderio di casa per utilizzo primario

UTILIZZO DELLA CASA CHE SI INTENDE ACQUISTARE (% sulle famiglie che intendono acquistare casa)



Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie, anni vari

Erogazioni di mutui per l'acquisto di abitazioni



(*) previsioni

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

Finanziamento alle famiglie per l'acquisto di abitazioni

PRESTITI DETERIORATI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI DA PARTE DELLE FAMIGLIE
(consistenze in milioni di euro e var. % annuali)



Totale moratorie 157 MLD



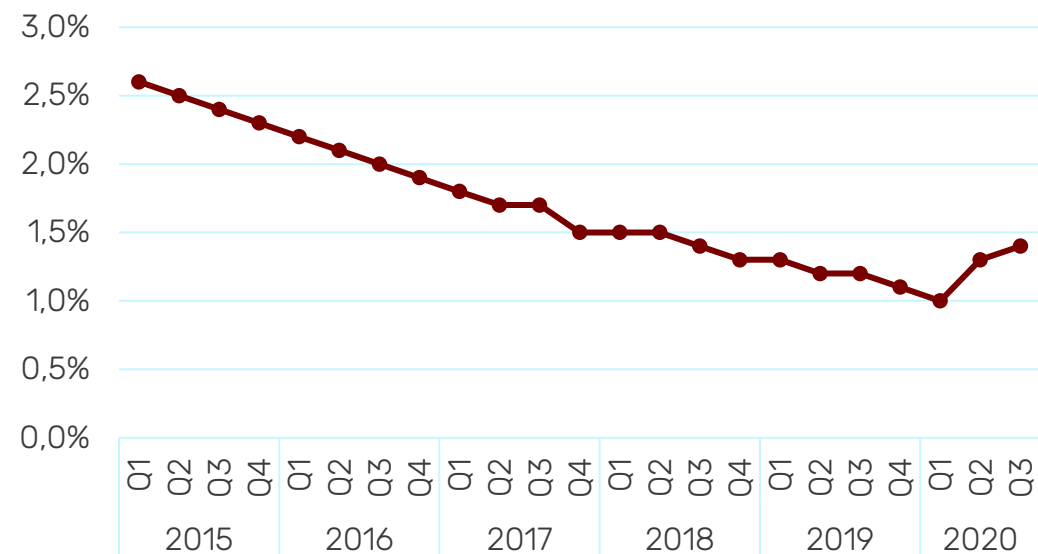
A favore delle famiglie 29 MLD

	Sofferenze	Inadempienze probabili	Finanziamenti scaduti/ Sconfinanti deteriorati	Totale prestiti deteriorati per acquisto di abitazioni
31/12/2017	16.327	6.696	700	23.615
31/12/2018	11.463	5.645	544	17.653
31/12/2019	6.154	4.722	631	11.508
31/12/2020	5.208	4.622	546	10.376
Var. % 2020/2019	-15,37%	-2,12%	-13,47%	-9,84%

Quota % sul totale Prestiti deteriorati

31/12/2017	9,9%	7,3%	14,4%	9,0%
31/12/2018	11,8%	7,3%	13,9%	9,9%
31/12/2019	8,8%	7,9%	15,3%	8,6%
31/12/2020	11,2%	9,8%	17,5%	10,7%

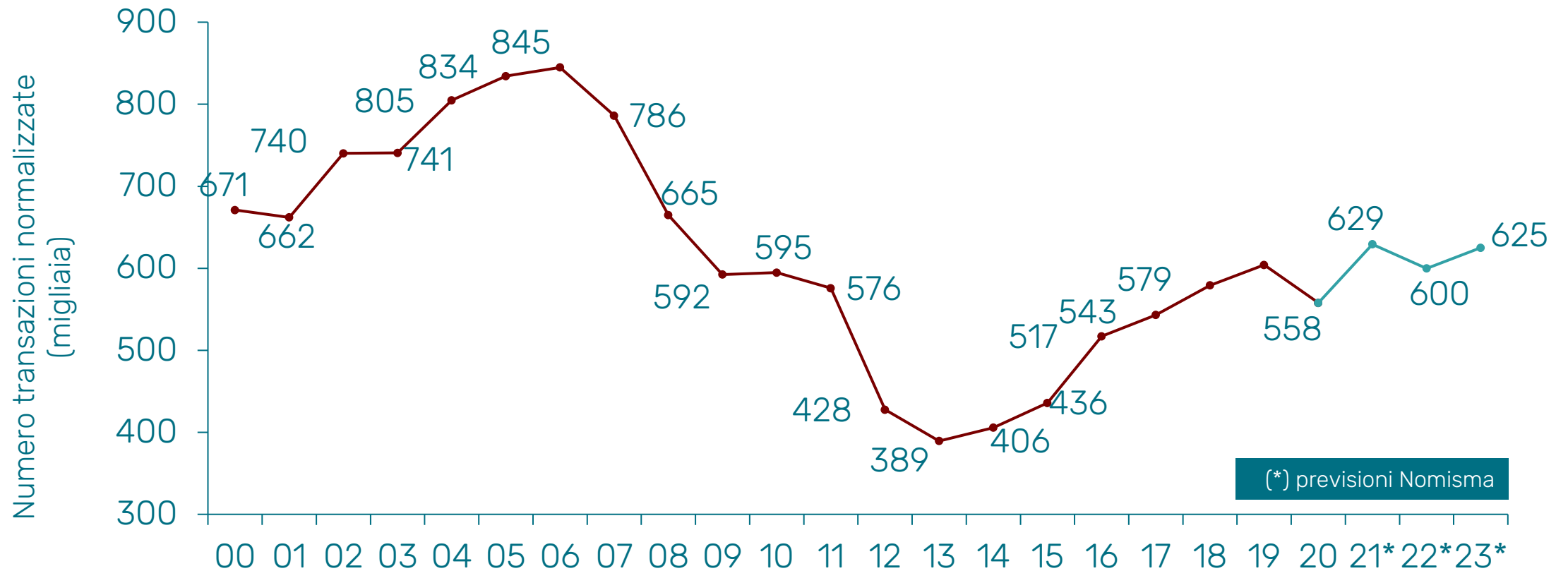
TASSO DI DEFAULT DEI MUTUI – 90 PAST DUE
(dati trimestrali; valori percentuali)



Fonte: CRIF

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia

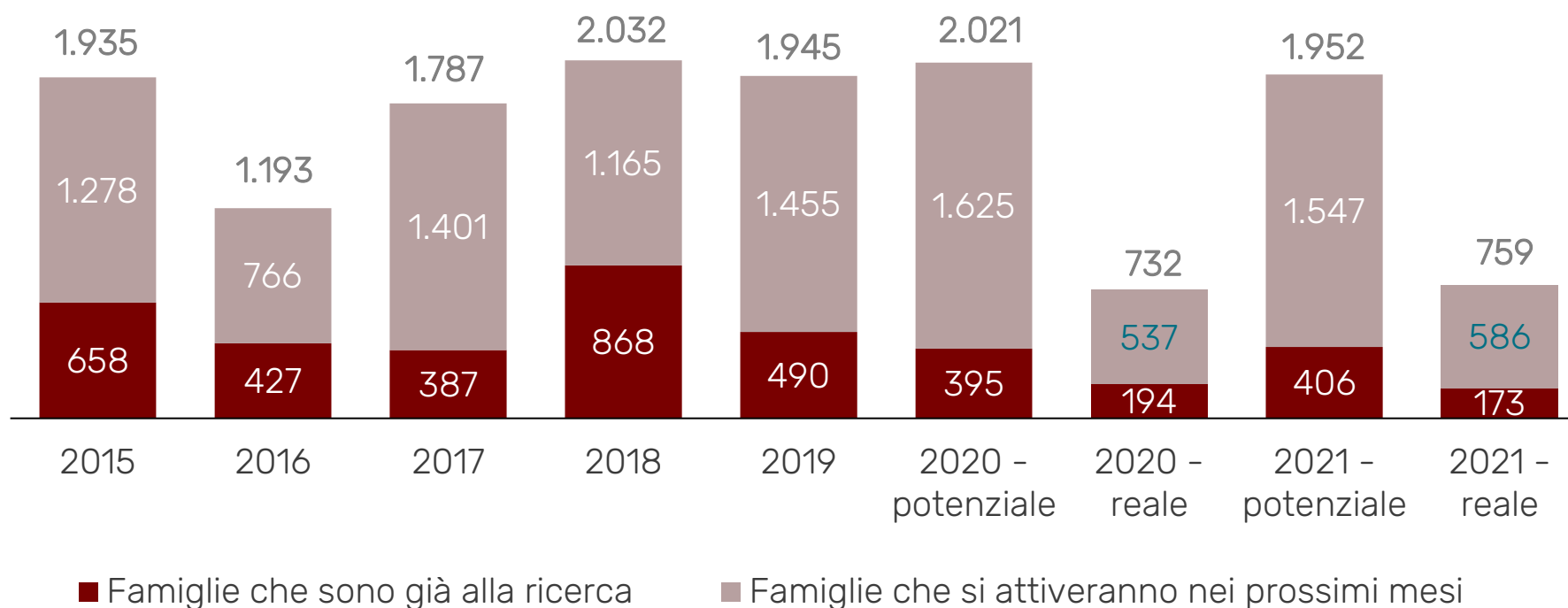
Compravendite residenziali



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Domanda di affitto

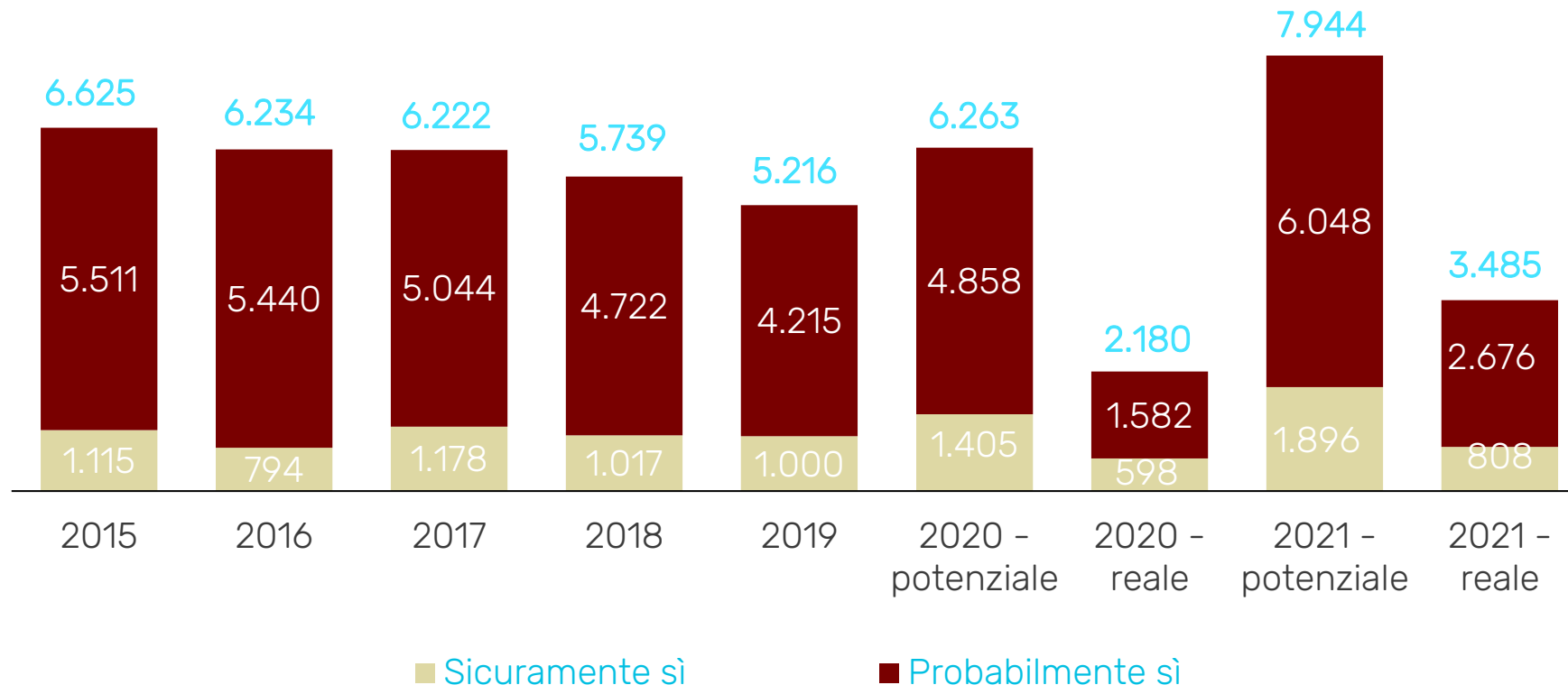
FAMIGLIE CHE HANNO INTENZIONE DI PRENDERE IN AFFITTO UN'ABITAZIONE NEI PROSSIMI 12 MESI (numero di famiglie, valori in migliaia)



Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie, anni vari

Domanda di ristrutturazione

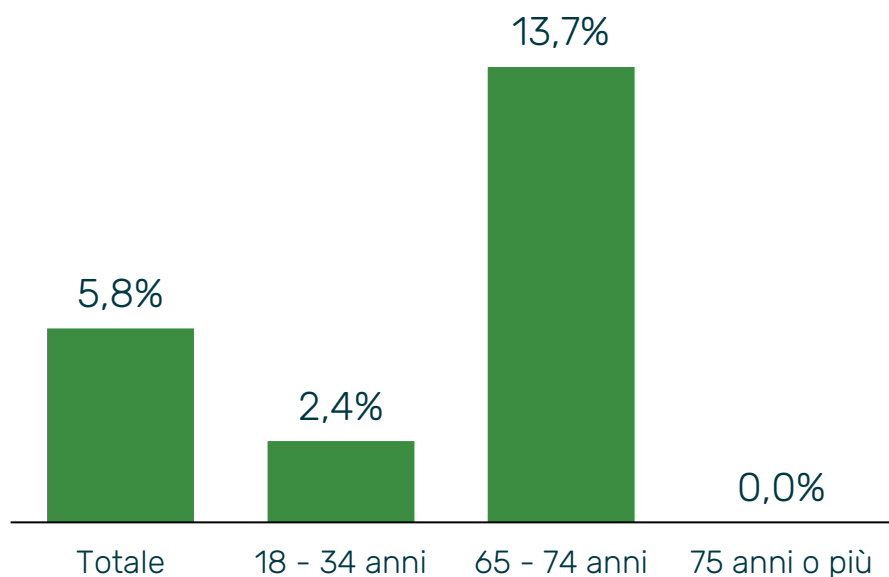
FAMIGLIE CHE HANNO INTENZIONE DI EFFETTUARE INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE NEI PROSSIMI 12 MESI (numero di famiglie, valori in migliaia)



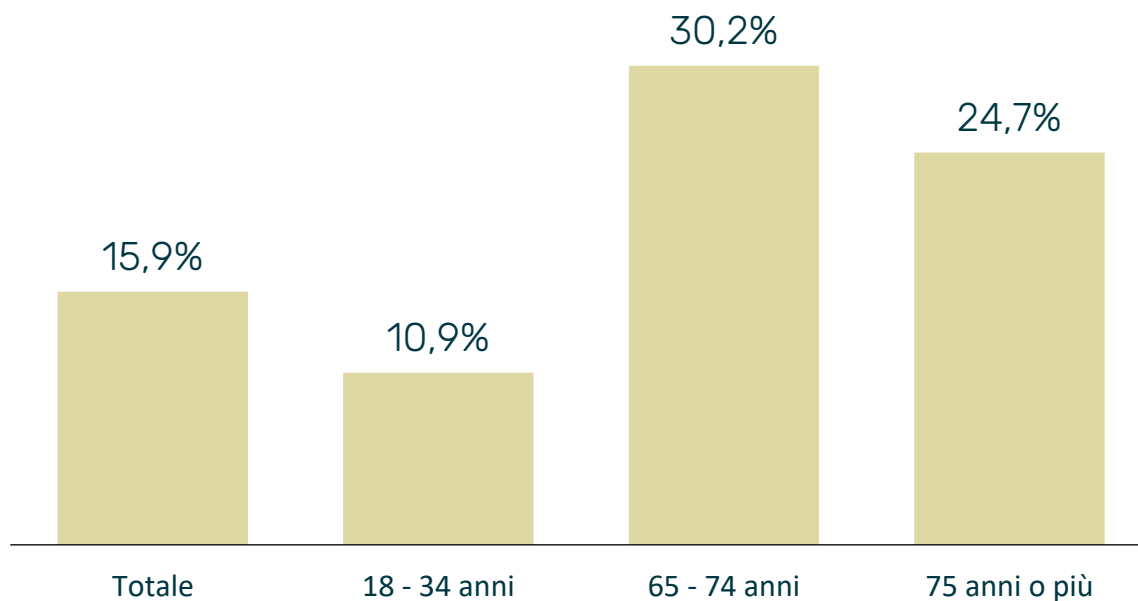
Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie, anni vari

«Questione over 65»

FAMIGLIE CHE NEGLI ULTIMI 12 MESI HANNO ACCUMULATO RITARDI (> 90 GG) NEL PAGAMENTO DELLA RATA DEL MUTUO PER CLASSE DI ETÀ DELLA PERSONA DI RIFERIMENTO DELLA FAMIGLIA (% sul totale della classe di età)



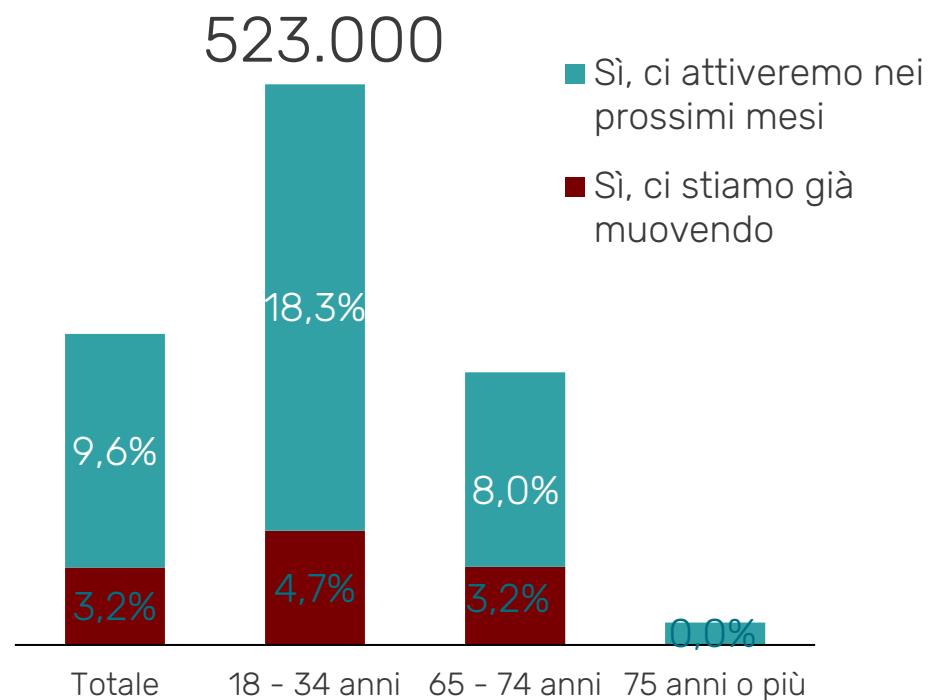
FAMIGLIE CHE NEGLI ULTIMI 12 MESI HANNO ACCUMULATO RITARDI (> 90 GG) NEL PAGAMENTO DEL CANONE DI AFFITTO PER CLASSE DI ETÀ DELLA PERSONA DI RIFERIMENTO DELLA FAMIGLIA (% sul totale della classe di età)



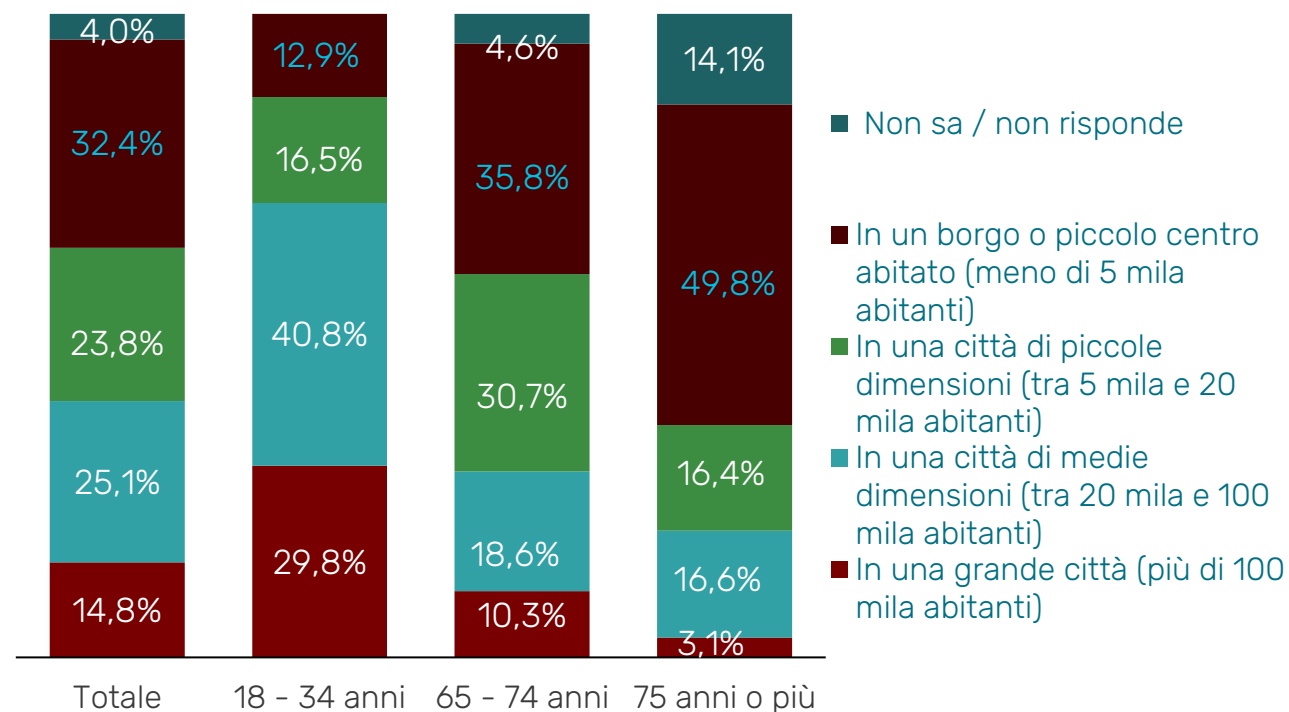
Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie 2021

«Nuovo sogno under 35»

INTENZIONI DI ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE NEI PROSSIMI 12 MESI PER CLASSE DI ETÀ DELLA PERSONA DI RIFERIMENTO DELLA FAMIGLIA (% sul totale della classe di età)



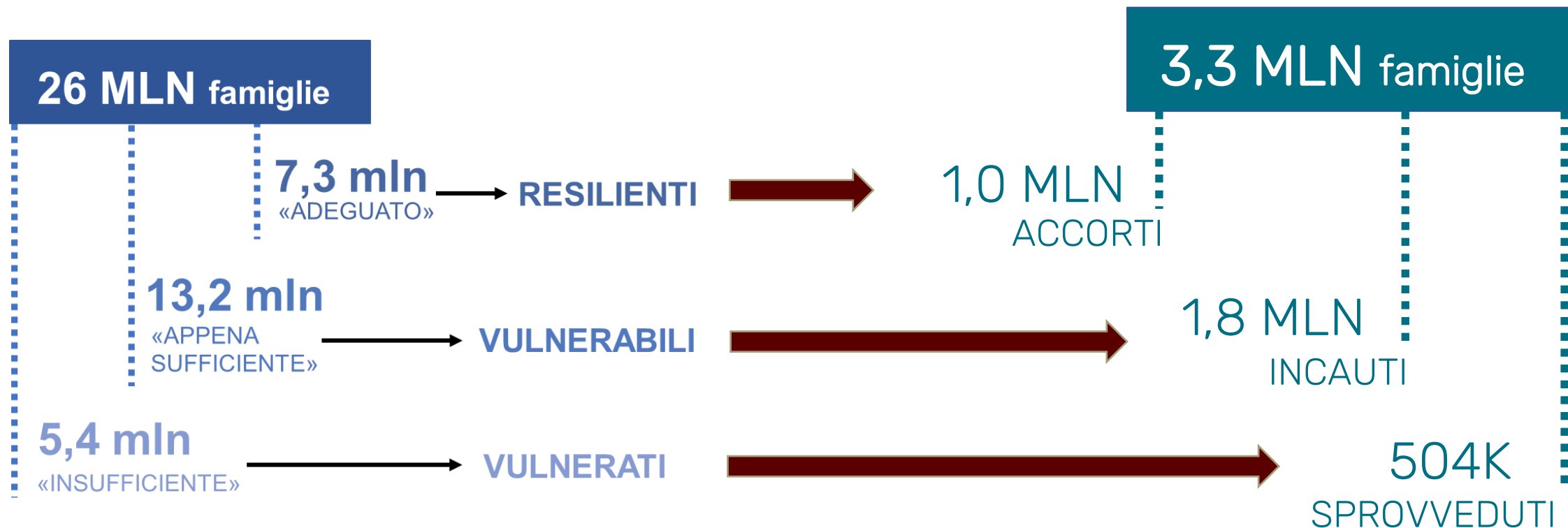
CONTESTO URBANO DESIDERATO NEL CASO DI CAMBIO DELL'ABITAZIONE PER CLASSE DI ETÀ DELLA PERSONA DI RIFERIMENTO DELLA FAMIGLIA (% sul totale della classe di età)



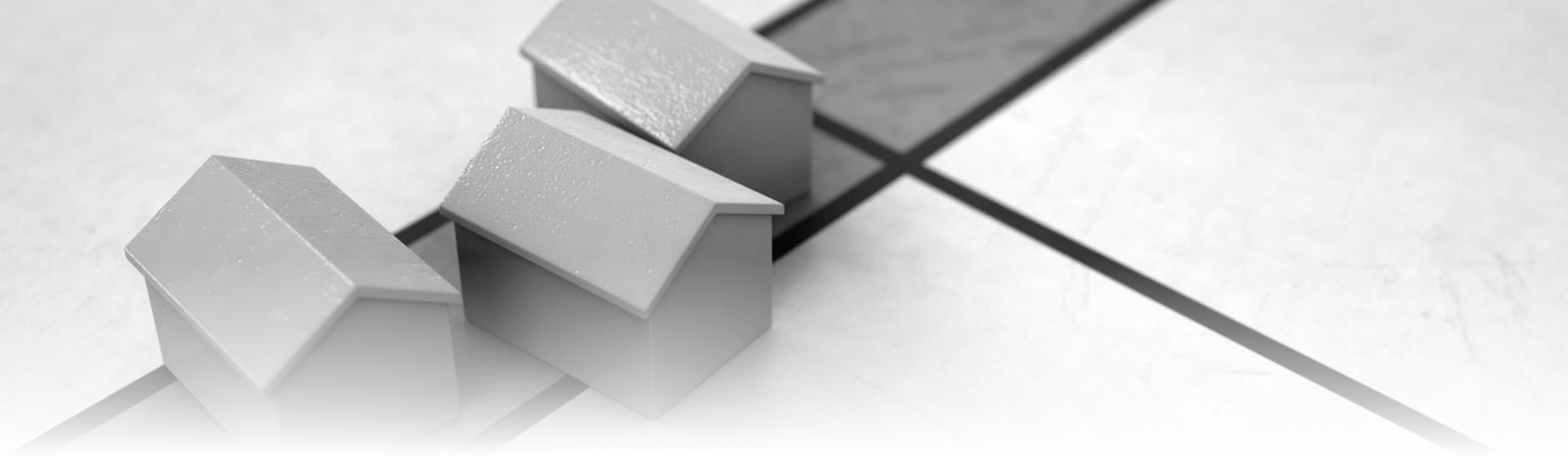
Fonte: Indagine Nomisma sulle famiglie 2021

Desiderio di casa e possibilità reali

COME GIUDICA IL REDDITO ATTUALE PERCEPITO DALLA SUA FAMIGLIA? (% sul totale delle famiglie)



Fonte: indagine Nomisma sulle famiglie 2021

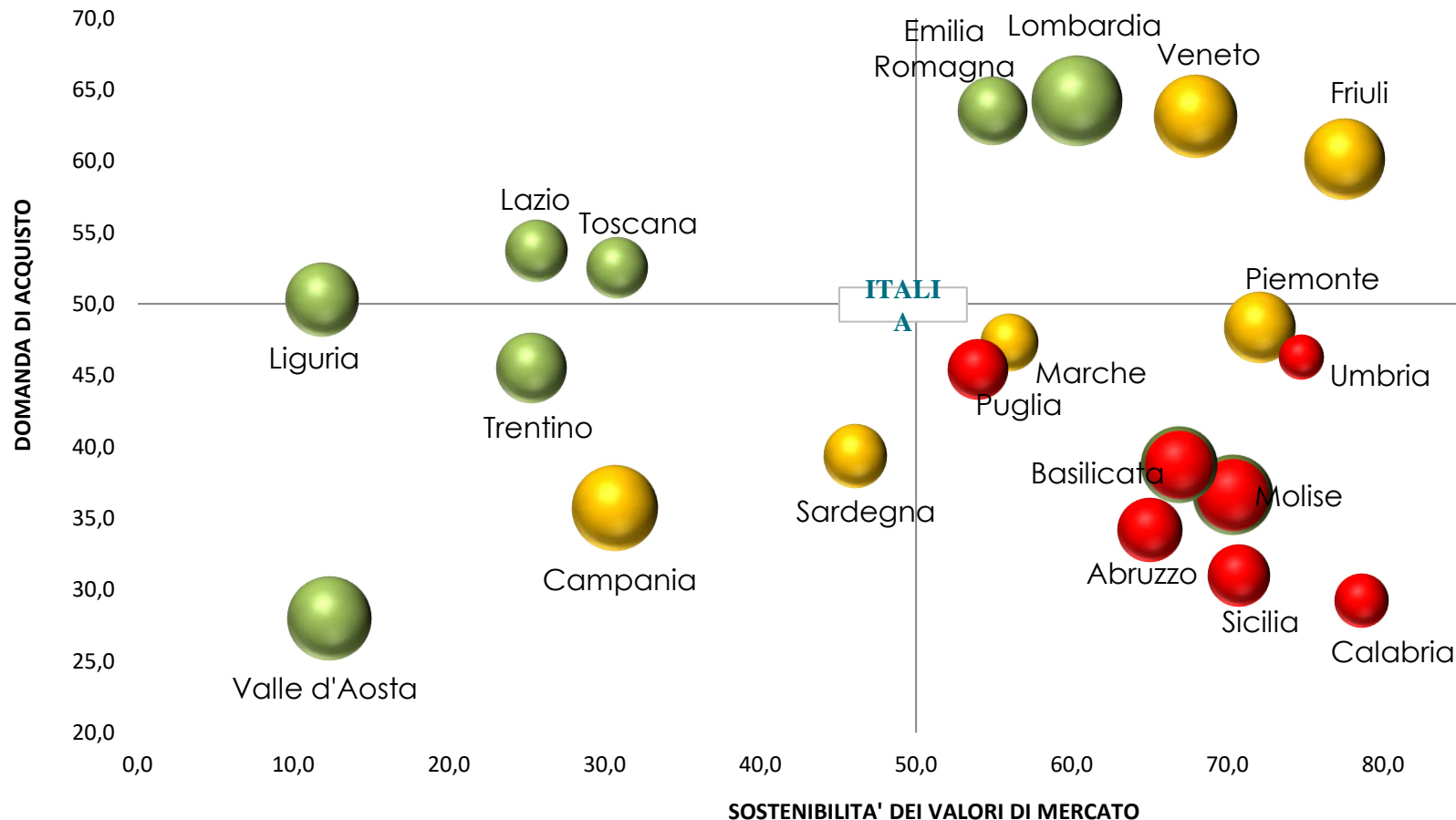


3 MERCATI

HUB-ITARE

AMBITO	peso	FENOMENO	peso	INDICATORE
DOMANDA DI ACQUISTO	0,40	INTENSITA' DELLA DOMANDA DI ACQUISTO	0,25	Intenzioni di acquisto di un'abitazione nei successivi 12 mesi
			0,75	Indice di intensità del mercato della compravendita (NTN/Stock)
	0,20	PROPENSIONE ALL'ACQUISTO PER BISOGNO PRIMARIO	0,10	Parere su convenienza proprietà per bisogno primario
			0,20	Quota di famiglie in affitto che vorrebbero acquistare casa
	0,70	Quota di famiglie in proprietà		
	0,10	PROPENSIONE ALL'ACQUISTO PER INVESTIMENTO	1,00	Parere su convenienza proprietà per investimento
0,20	DIPENDENZA DA MUTUO	0,75	Numero di compravendite coperte da mutuo	
		0,25	Intenzioni di accendere un mutuo	
0,10	SOLIDITA' DELLA DOMANDA	0,75	Quota di famiglie che non intendono acquistare casa per difficoltà economiche	
		0,25	Domande di mutuo respinte	
DOMANDA DI LOCAZIONE	0,30	INTENSITA' DELLA DOMANDA DI LOCAZIONE	1,00	Intenzioni di locazione nei successivi 12 mesi
			0,70	Quota di famiglie in affitto
	0,70	PROPENSIONE ALLA LOCAZIONE	0,20	Quota di famiglie che vivono in affitto per scelta non per necessità
			0,10	La seguente frase la riguarda? L'affitto sta diventando la soluzione abitativa preferita rispetto alla casa di proprietà
DOMANDA DI RIQUALIFICAZIONE	0,40	INTENSITA' DELLA DOMANDA DI RISTRUTTURAZIONE	1,00	Quota di famiglie che intendono effettuare interventi di ristrutturazione nei prossimi 12
			0,20	Quota di famiglie che vorrebbero accendere un mutuo per effettuare interventi di ristrutturazione
	0,40	INTENSITA' DELLA DOMANDA DI SUPERBONUS 110%	0,25	Quota di famiglie che intendono usufruire del Superbonus 110%
			0,50	Numero interventi ammessi al superbonus 110%
0,25	Importo medio ammesso a detrazione per singolo intervento			
DRIVER DELLA DOMANDA - BUILDING	0,16	ATTENZIONE ALLA QUALITA' COSTRUTTIVA	1,00	Abitazione nuova o recentemente ristrutturata - quota di famiglie disposte a pagare un sovrapprezzo
	0,20	ATTENZIONE ALL'EFFICIENZA ENERGETICA	1,00	Abitazione ad elevata efficienza energetica - quota di famiglie disposte a pagare un sovrapprezzo
	0,17	ATTENZIONE ALLA SICUREZZA	1,00	Abitazione antisismica - quota di famiglie disposte a pagare un sovrapprezzo
	0,17	ATTENZIONE ALLA LUMINOSITA' DEGLI INTERNI	1,00	Elevata luminosità degli ambienti - quota di famiglie disposte a pagare un sovrapprezzo
	0,16	ATTENZIONE ALLA SUDDIVISIONE DEGLI INTERNI	1,00	Stanze ben separate e insonorizzate - quota di famiglie disposte a pagare un sovrapprezzo
	0,14	ATTENZIONE ALLA DIGITALIZZAZIONE	1,00	Connessione Internet ultra veloce - quota di famiglie disposte a pagare un sovrapprezzo
DRIVER DELLA DOMANDA - CONTEXT	0,47	ATTENZIONE AGLI SPAZI ESTERNI	0,40	Balcone ampio - quota di famiglie disposte a pagare un sovrapprezzo
			0,60	Giardino interno ad uso esclusivo - quota di famiglie disposte a pagare un sovrapprezzo
	0,12	PREFERENZA PER I PICCOLI CENTRI	1,00	Se dovesse cambiare abitazione, andrebbe ad abitare in un borgo o piccolo centro abitato (meno di 5 mila abitanti)?
	0,41	ATTENZIONE AL CONTESTO	0,40	Vicinanza ai servizi (scuole, sanità, uffici pubblici, ecc.) - quota di famiglie disposte a pagare un sovrapprezzo
0,60			Vicinanza ai trasporti pubblici - quota di famiglie disposte a pagare un sovrapprezzo	
OFFERTA	0,40	QUALITA' DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE	0,50	Quota di edifici costruiti dopo gli anni '70
			0,50	Quota di edifici in ottimo o buono stato di conservazione
	0,40	NUOVE CONCESSIONI E INVESTIMENTI	1,00	Permessi di costruire rilasciati per nuove abitazioni sullo stock complessivo di abitazioni
0,20	MERCATO SOSTENUTO DAI MUTUI	1,00	Importo medio dei mutui erogati (Nuove erogazioni di mutui / Numero di compravendite coperte da mutui NTN IP)	
PERFORMANCE DEL MERCATO IMMOBILIARE	0,60	LIVELLO DEI VALORI DI MERCATO	0,60	Prezzo medio di un'abitazione
			0,40	Gap di prezzo tra un'abitazione nuova e una abitazione usata
	0,40	RENDIMENTO DEL MERCATO	1,00	Rendimento lordo da locazione

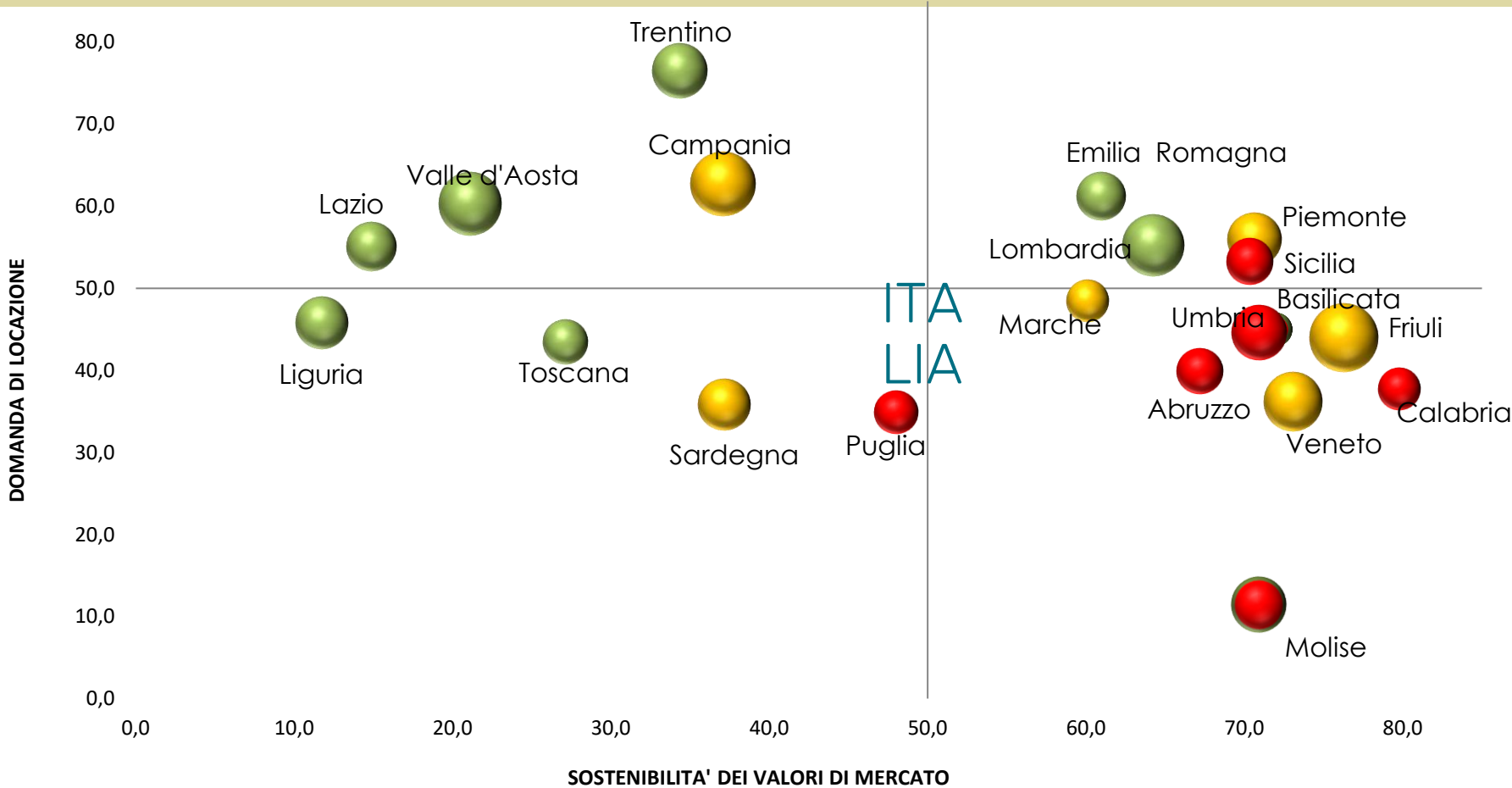
Sostenibilità dei valori di mercato in relazione alla dinamicità della domanda di acquisto



La SOSTENIBILITÀ è misurata in termini di incidenza dei valori di mercato sui redditi della domanda.

La GRANDEZZA DELLE BOLLE indica la dispersione dei prezzi all'interno di ciascuna regione.
Il COLORE DELLE BOLLE indica l'entità dei prezzi: ROSSO=bassa, ARANCIONE=media, VERDE=alta.

Sostenibilità dei valori di mercato in relazione alla dinamicità della domanda di locazione

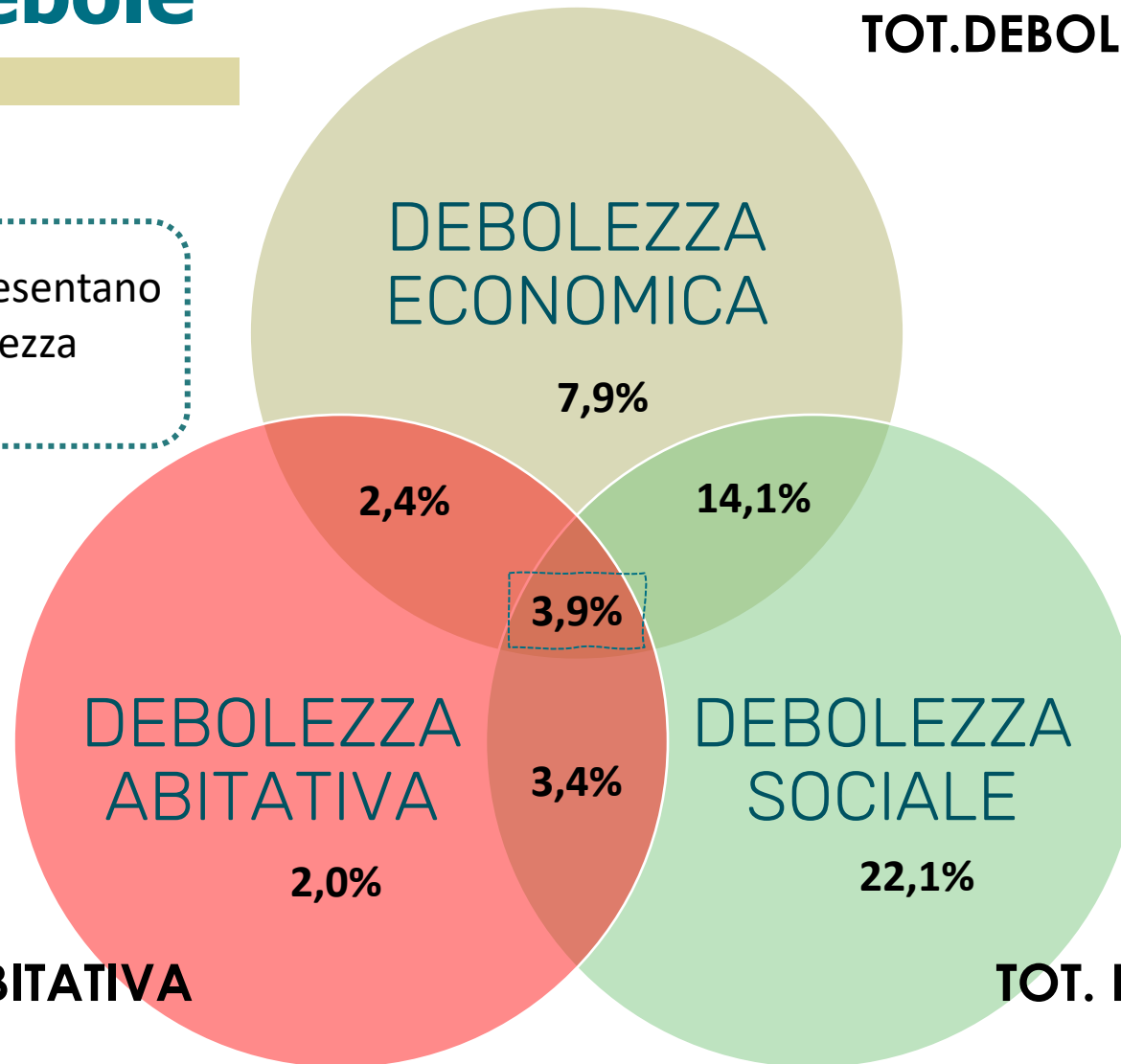


La GRANDEZZA DELLE BOLLE indica la dispersione dei prezzi all'interno di ciascuna regione.
 Il COLORE DELLE BOLLE indica l'entità dei canoni: ROSSO=bassa, ARANCIONE=media, VERDE=alta.

Domanda debole

TOT. DEBOLEZZA ECONOMICA
28,3%

55,8%
Famiglie che presentano
almeno 1 debolezza



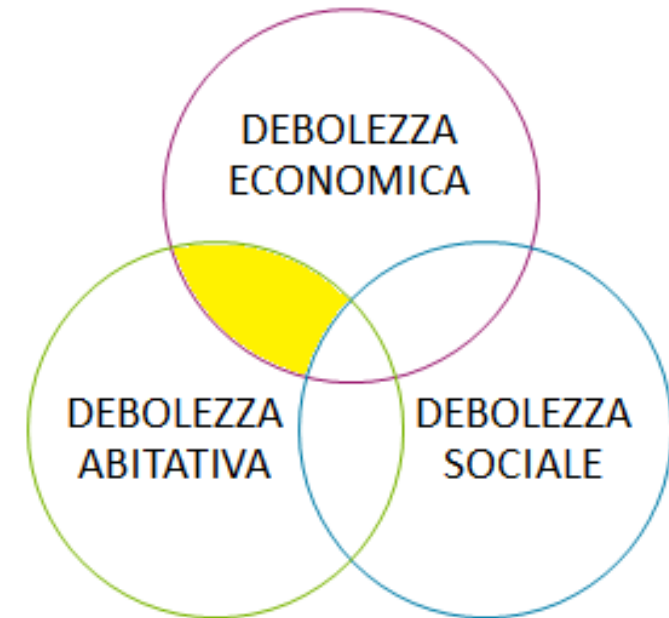
TOT. DEBOLEZZA ABITATIVA
11,7%

TOT. DEBOLEZZA SOCIALE
43,5%

Profilazione delle famiglie attivabili con leva economica

2,4% delle famiglie totali
Circa 625.000 famiglie

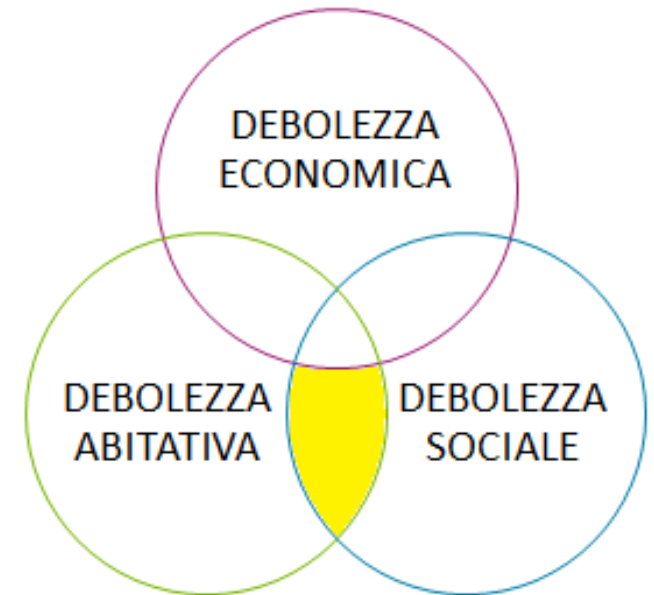
- Famiglie che vivono in affitto
- ...sono spesso unipersonali
- Hanno più di 65 anni
- ... e un basso reddito (<1.200€/mese)
- Vivono in grandi centri urbani (>100.000 abitanti)
- ...in case con superficie inferiore a 50 mq



Profilazione delle famiglie attivabili con leva sociale

3,4% delle famiglie totali
Circa 890.000 famiglie

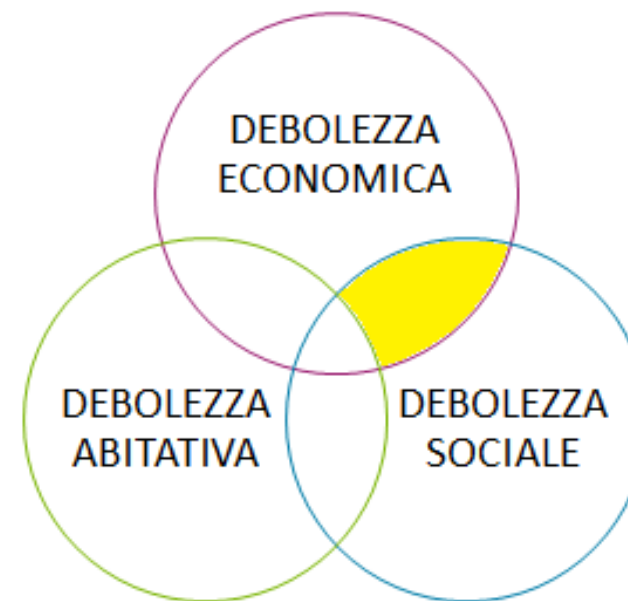
- Famiglie che risiedono in grandi centri urbani (>100.000 abitanti)
- In abitazioni con superficie inferiore ai 70 mq
- Sono formate da 2 persone
- ...solitamente da un figlio con genitore anziano
- Sono famiglie con un basso livello di istruzione (scuola dell'obbligo)
- ...ma non sempre a basso reddito (sia famiglie con reddito <1.200 €/mese che famiglie con reddito > 3.500€/mese)



La profilazione delle famiglie attivabili con un mix economico - sociale

14,1% delle famiglie totali
Circa 3,7 milioni di famiglie

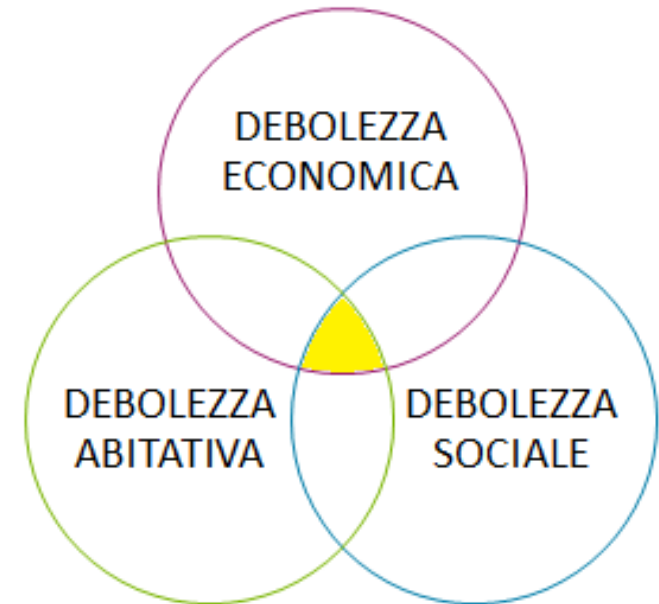
- ❑ Famiglie che risiedono in centri urbani di medie dimensioni (tra 40.000 e 100.000 abitanti)
- ❑ Risiedono nel Mezzogiorno
- ❑ In abitazioni in affitto
- ❑ Sono famiglie a basso reddito (fino a 1.800€/mese)
- ❑ ...e nel nucleo c'è almeno una persona disoccupata



La profilazione delle famiglie "incastrate"

3,9% delle famiglie totali
Poco più di 1 milione di
famiglie

- Vivono in abitazioni in affitto
- Risiedono nel Mezzogiorno
- Sono formate da un genitore solo con figli
- ...o da una coppia con figli
- Nel nucleo familiare c'è almeno 1 persona disoccupata
- Sono famiglie a basso reddito (fino a 1.800€/mese)



Da abitare «semplificato» ad abitare «arricchito»

- 1 OGGETTO | SERVIZI | CONTESTO
- 2 MERCATO | STATO | SOCIETA'
- 3 DOMANDA | OFFERTA | FINANZA

**POLITICHE
DI NUOVA
GENERAZIONE**



Marco MARCATILI

**RESPONSABILE SVILUPPO
& SOSTENIBILITÀ**

marco.marcatili@nomisma.it

T. +39 (051) 6483329 - M. 340 3586912