



## **XVII** CONGRESSO NAZIONALE *FENEALUIL*

3, 4 e 5 maggio 2018 Pacengo di Lazise (VR) - Hotel Parchi del Garda

# Il valore dell'abitare...

**Mario Abis**  
IULM University

4 maggio 2018

# Le tante dimensioni dell'abitare

---

L'abitare, da sempre, si compone di aspetti, motivazioni, interessi diversi che comprendono:

1. una visione tradizionale della casa come focolare, dimensione privata, intima e familiare...
2. un insieme di valori non quantificabili che vanno oltre la dimensione fisica e danno concretezza alla sfera emozionale, sentimentale, spirituale...
3. una dimensione generale, economica, sociale e strutturale...
4. una esigenza fondamentale della vita che può:
  - trovare o meno piena soddisfazione
  - diventare un onere economico difficile da sostenere (giovani)
  - essere fattore di immobilismo (mercato del lavoro) e degrado (periferie e non solo)

## **ma anche essere**

- motivo di benessere e sicurezza sociale
- elemento positivo e cruciale dello sviluppo economico e occupazionale
- oggetto di interventi e investimenti che farebbero da volano alla crescita del PIL

# La centralità dell'abitare

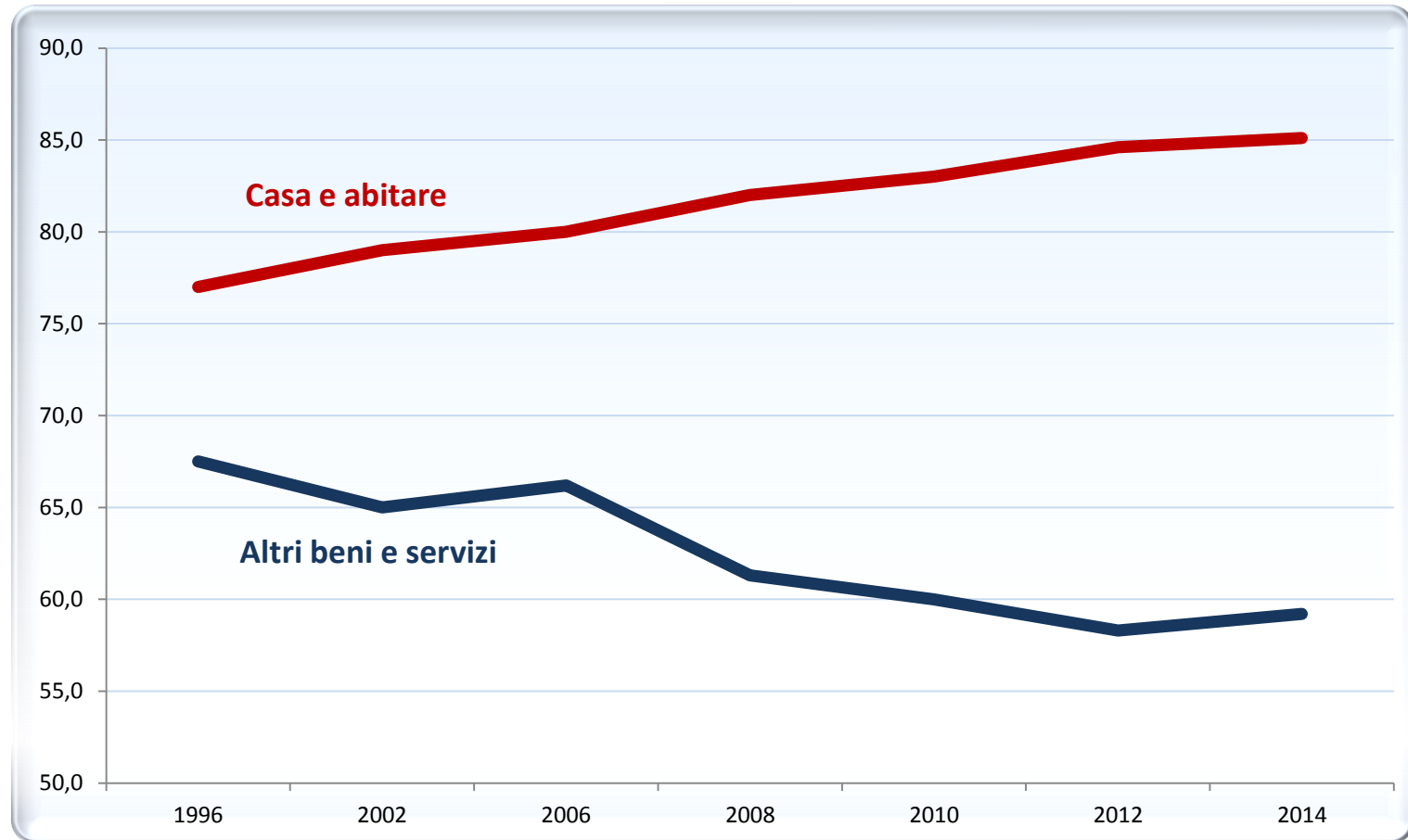
---

La dimensione “abitativa” non riguarda solo l'uso e l'occupazione di contesti spazio temporali, secondo una funzione essenzialmente pratica, ma identifica sempre di più un modo di vivere e di essere, una dimensione di benessere che si origina e manifesta in una forte correlazione fra aspetti fisici e aspetti psicologici

Siamo di fronte ad una rinnovata centralità dell'abitare che si connota e carica di valenze economiche, sociali, antropologiche e che trova oggi diverse declinazioni:

- l'abitare privato e quindi la casa innanzitutto
- l'abitare dei luoghi di lavoro e, in primis, degli uffici
- l'abitare di spazi e luoghi pubblici e delle infrastrutture
- l'abitare dei luoghi del cosiddetto tempo libero e del divertimento, con attenzione soprattutto ai luoghi della cultura (musei, teatri, biblioteche...)
- l'abitare dei luoghi della salute e dei servizi sociali
- ...

# Soddisfazione dei consumatori italiani: casa vs altri consumi



Fonte: MAKNO, Housing Evolution

# ‘Tanti abitare’: cosa va cambiato

La crisi economica ha portato cambiamenti irreversibili nei comportamenti, negli stili di vita e di consumo delle famiglie e degli individui.

Ha cambiato radicalmente la struttura socioeconomica della società, generando nuove esigenze, nuovi bisogni e nuovi usi/modi di abitare che richiedono **processi di adeguamento** non più rimandabili

Processi che riguardano la casa in quanto bene fisico dell’individuo e per la quale i cambiamenti in corso richiedono di ridefinire:

- dimensioni e flessibilità
- funzioni e uso degli spazi
- titolo di possesso: proprietà vs affitto
- costi di gestione e manutenzione
- presenza/disponibilità di tecnologie per la vita quotidiana, la sicurezza, il tempo libero, la socialità...
- qualità e sostenibilità dei materiali e degli arredi
- presenza di servizi comuni per risparmiare spazio, maggiore comfort, utilizzo razionale, socializzare
- ...

# L' 'abitare trasversale': l'impatto sulla città

---

La casa nella sua dimensione fisica, economica e sociale occupa uno spazio nel territorio urbano; caratterizza ed è caratterizzata dal contesto in cui si trova. A questo contesto si chiedono:

- strutture per la mobilità e l'accessibilità e connessioni
- luoghi vivaci e disponibilità di spazi pedonali e dove sia possibile spostarsi in bicicletta, dove siano presenti bar, ristoranti e locali vari...
- servizi generali, luoghi di consumo
- impianti sportivi e per attività sociali
- verde e spazi pubblici organizzati/attrezzati
- prossimità ai (nuovi) luoghi di lavoro
- sicurezza
- luoghi dei servizi (per la salute, il sociale, la cultura...)
- ...

# La città: un ruolo rinnovato

**Crescente urbanizzazione**  
con risvolti non solo demografici,  
ma anche sociali

**Estensione della globalizzazione**  
che porta maggiore competitività  
tra territori/città

**Cambiamenti tecnologici**  
rapidi e profondi che influenzano  
il modo di vivere e lavorare

**restituiscono alle città e alle realtà  
metropolitane il ruolo centrale di:**

- attore principale dello sviluppo economico
- laboratorio privilegiato per l'elaborazione di nuovi modelli
  - del vivere
  - del lavorare
  - dell'abitare
  - dell'interazione

Ma anche: concentrazione di abitazioni e dunque luogo privilegiato dell'abitare la città,  
e soprattutto dell'abitare gli spazi comuni e lo spazio pubblico

Diventa fondamentale la **qualità** degli spazi esterni e di tutto il contesto  
in cui la casa è inserita

# Il valore economico dell'abitare per il Paese

**Riqualificazione** diventa/deve diventare l'**obiettivo chiave** per assicurare alla città la necessaria attrattività e, quindi, per metterla in condizione di competere.

Intervenire sul patrimonio immobiliare pubblico e privato significa innescare un volano in grado di riattivare molti, se non tutti, i settori del sistema economico con effetti sull'occupazione calcolati in qualche milione di posti di lavoro, in un processo di crescita almeno ventennale...

Il campo di intervento è enorme:

- oltre 14,4 milioni di edifici, di cui oltre 12 milioni di edifici residenziali pari a 32 milioni di unità abitative, di cui il 70% ha più di 40 anni...
- 461 mila immobili della pubblica amministrazione, sanità e istruzione
- un mercato immobiliare che muove quasi 100 miliardi di euro l'anno solo nelle compravendite tra privati
- un fatturato di 20 miliardi di euro/anno per costruzione di nuove case e di 46 miliardi per la manutenzione
- un indotto complessivo solo per la casa intorno ai 300 miliardi di euro



# Un potente moltiplicatore

Secondo recenti stime, una adeguata **risposta al fabbisogno abitativo** e i necessari interventi di **rigenerazione e messa in sicurezza** del patrimonio immobiliare nazionale attiverrebbero complessivamente almeno **1.000 miliardi di opere**, in un programma non inferiore ai 10 anni

Il **moltiplicatore sull'economia reale** potrebbe superare i **3.000 miliardi** con:

- una crescita del PIL del 10%
- una ripresa dell'occupazione di almeno 500mila posti di lavoro l'anno

Tra i tanti benefici:

- migliore qualità della vita
- rinnovato benessere sociale
- riduzione consumi energetici, inquinamento, costi di gestione
- messa in sicurezza del territorio, del patrimonio immobiliare e artistico
- maggiore attrazione turistica delle città e dei piccoli comuni
- valorizzazione degli immobili e quindi crescita della ricchezza reale
- ...

Indispensabili:

- ➔ risorse e quindi capacità di attrarre investimenti
- ➔ progetti seri e volontà/impegno ad attuarli
- ➔ capacità e serietà di governance

# Il valore economico dell'abitare per le famiglie

L'abitare continua ad avere un posto importante anche nella nuova gerarchia dei consumi.

Nonostante la crisi economica, la casa ha ancora un ruolo cruciale nei nuovi modelli di consumo: le persone continuano ad investire risorse economiche ed emozioni nella casa e in tutto ciò che le è collegato. Del resto:

- 24 milioni di famiglie sono proprietarie della casa in cui abitano, solo 4,3 milioni quelle in affitto
- 2,3 milioni le famiglie che stanno cercando casa (come prima casa, per miglioramento, per trasferimento, ecc.)
- il 62% della ricchezza complessiva delle famiglie è nella casa
- ...

Anche se ci sono segnali di cambiamento non trascurabili e cresce la domanda di abitare in locazione, per gli italiani la proprietà dell'abitazione rimane fonte di sicurezza, diventa parte essenziale del patrimonio familiare mentre l'affitto è ancora sinonimo di precarietà economica, di impossibilità a sostenere l'acquisto...

In una visione più moderna, l'abitazione in affitto rappresenta invece una soluzione flessibile, adatta soprattutto all'abitare di una famiglia giovane.

Una soluzione temporanea che può rispondere meglio a nuove esigenze della famiglia e assicurarne la sempre più necessaria mobilità.

# La proprietà rimane “l’obiettivo”

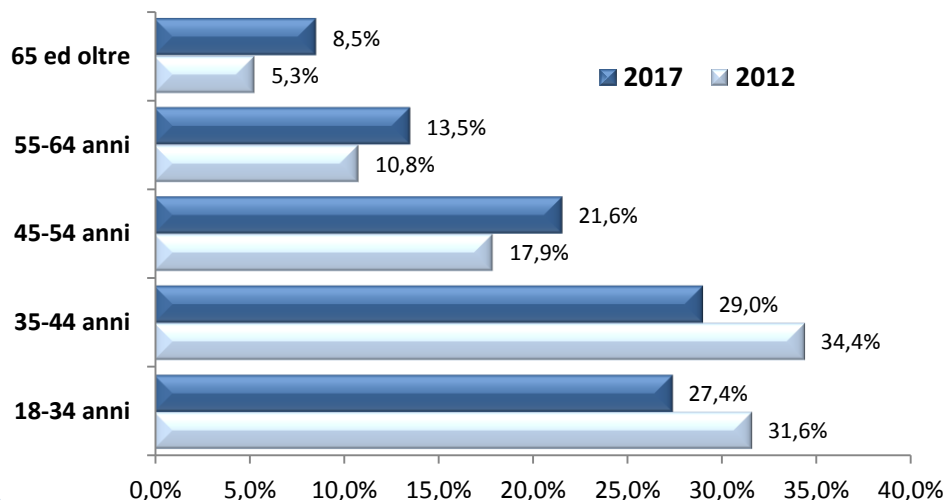
Le famiglie italiane hanno sempre avuto un’**alta propensione all’acquisto** dell’abitazione e, come dimostrano anche le più recenti indagini, nonostante la crisi degli ultimi anni, ancora oggi, considerano l’**immobile un buon investimento**...

Nell’acquisto della casa spesso **prevalgono motivazioni sociali e culturali** più che una razionale valutazione economica.

Secondo le indagini, le principali motivazioni che spingono ad acquistare casa sono:

- bisogno di sicurezza e di stabilità, soprattutto quando si acquista la prima casa
- affermazione di indipendenza economica (anche se spesso fornita innanzitutto dalla famiglia di origine); possibilità di accedere ad un mutuo
- la casa rimane “il” bene rifugio per eccellenza
- è componente dello status sociale
- rappresenta il desiderio di lasciare un’eredità per i figli
- l’immobile rimane un buon investimento in termini di rivalutazione del capitale
- possibilità di personalizzazione: la casa di proprietà si può modellare sulle proprie esigenze e desideri. Contribuiscono: prezzi degli immobili da ristrutturare inferiori e incentivi fiscali su ristrutturazioni e riqualificazioni energetiche

# Quando si acquista e con quanto



Fonte: Ufficio Studi Tecnocasa

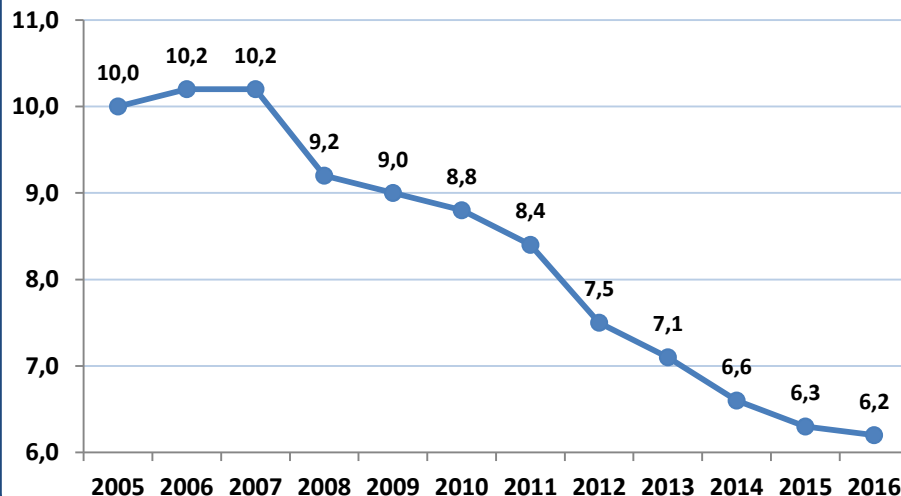
Negli ultimi dieci anni le annualità di stipendio necessarie per acquistare una casa sono diminuite nettamente nella maggior parte delle città italiane.

Roma, Milano e Napoli le città con le variazioni più rilevanti (-4,8/-4,7 annualità)

Cresce dal 2012 al 2017 l'età media di chi acquista casa. Aumentano le percentuali di chi acquista nelle fasce di età superiori a 45 anni:

- per maggiore difficoltà di accesso al credito tra i più giovani,
- per un ritorno all'acquisto della casa ad uso investimento e alla casa vacanza

Annualità di stipendio lordo per comprare casa



Fonte: Elaborazioni Ufficio Studi Tecnocasa su dati ISTAT

# Dai millenials il cambio di rotta?

Il mercato immobiliare è ripartito e continuerà a crescere fino a raggiungere la cifra nel 2019 di quasi 600 mila compravendite.

A medio termine però le cose potrebbero cambiare:

**le nuove generazioni sembrano infatti molto meno interessate all'acquisto della casa.**

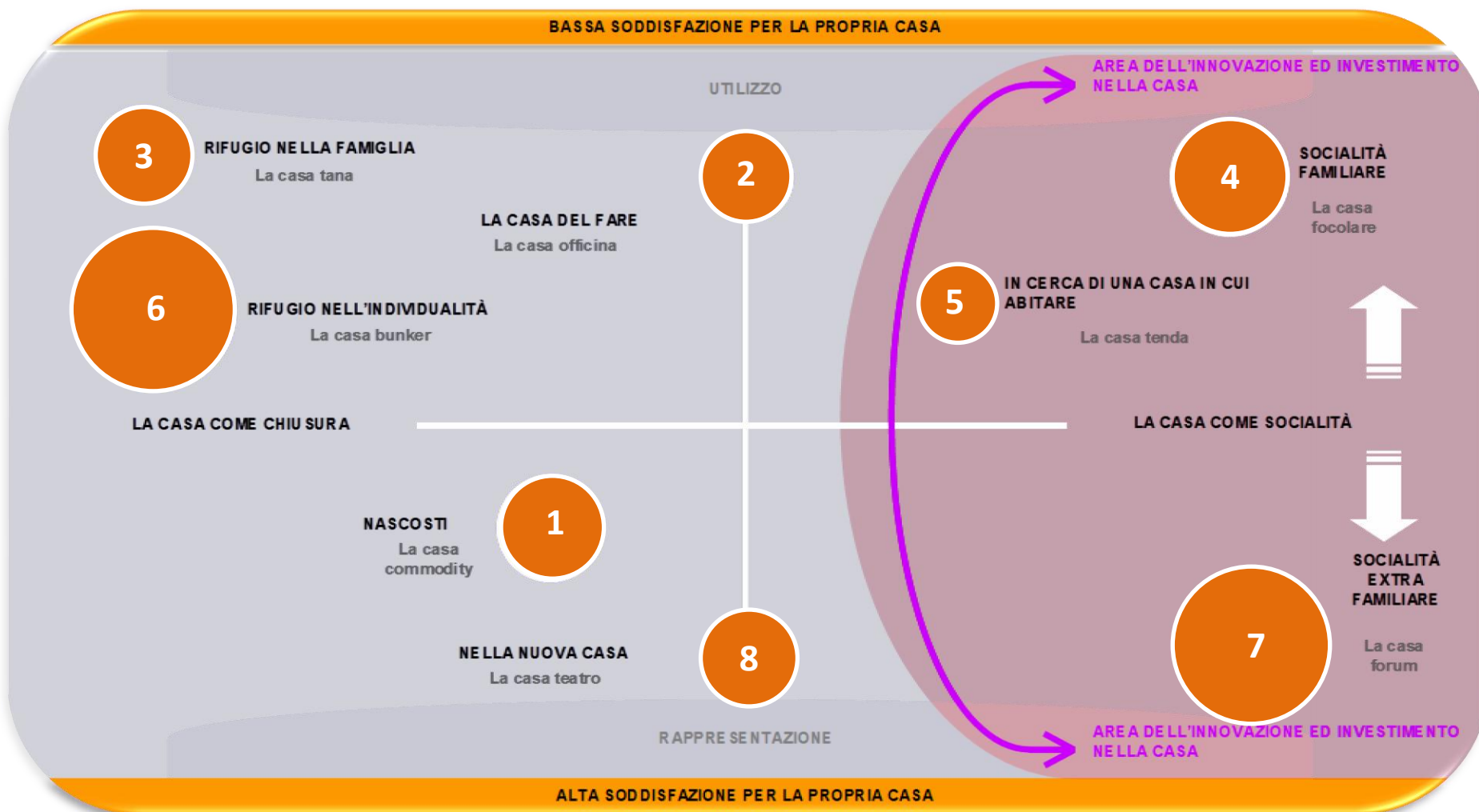
Secondo il Rapporto Coop 2017, nella concezione dei millenials la casa si spoglia del suo contenuto di bene e cassaforte di famiglia, per diventare servizio.

Secondo le proiezioni dello studio, entro i prossimi 10 anni un terzo di coloro che oggi sono acquirenti si sposterà sulla locazione, determinando un cambiamento radicale.

Ma allora la casa non può più essere solo un investimento “sociale”:

- deve diventare un investimento “infrastrutturale” per cui avere un patrimonio immobiliare di case a basso canone di locazione rappresenta una dotazione infrastrutturale uguale a ospedali, scuole, linee di metropolitana, alta velocità...
- la disponibilità di un ampio patrimonio di abitazioni a basso costo e alta flessibilità è anche prerequisito di una città che sa attrarre giovani, talenti, turisti, lavoratori, visitatori... abitanti che chiedono alla città di poter vivere una vita comoda, serena, sicura, divertente, economica, utile, produttiva e gratificante...

# Gli stili dell'abitare



Fonte: MAKNO, Housing Evolution