

IL SISTEMA ABITATIVO 2006 IN PIEMONTE

*Rapporto informativo per
l'Osservatorio Edilizia
della Regione*



1. Contesto socio- demografico
2. Patrimonio e mercato
3. Produzione edilizia
4. Scenari della domanda abitativa

5. Focus: Lione e Glasgow

□ Allegato statistico

SPECIALE PROVINCIA DI TORINO

6. La condizione abitativa, l'indagine
7. Il circuito economico dell'Erp
8. Note per lo sviluppo dell'edilizia sociale

INDICE

INTRODUZIONE: POLITICHE E STRUMENTI IN EUROPA-UN QUADRO DI SINTESI	5-2
<i>Gli strumenti delle politiche abitative in Europa</i>	5-4
5.1. Focus sull'Europa: Lione	5-7
<i>Andamento demografico</i>	5-7
<i>Prosegue l'ondata positiva del mercato residenziale nazionale</i>	5-8
<i>I fattori di crescita del mercato</i>	5-8
<i>Lo Stock</i>	5-11
<i>I prezzi e il mercato delle Compravendite</i>	5-11
<i>La locazione</i>	5-16
5.2. Focus sull'Europa: Glasgow	5-19
<i>Andamento demografico</i>	5-19
<i>Il mercato</i>	5-22

INTRODUZIONE: POLITICHE E STRUMENTI IN EUROPA – UN QUADRO DI SINTESI

In tutti i principali paesi europei è presente massicciamente la figura delle Limited Profit Housing Companies.

Questi soggetti giuridici con capitale totalmente o parzialmente pubblico (presenza nel capitale delle Regioni, degli Enti Locali, di istituzioni ed investitori privati), assistite parzialmente dallo Stato con contributi a fondo perduto o in conto interessi, garanzie sussidiarie, aree edificabili a valori contenuti, sono il braccio operativo delle politiche abitative attraverso le quali, nel rispetto dell'equilibrio economico-finanziario (profitti limitati -nel Regno Unito è stato fissato in alcuni casi il tasso interno di rendimento del capitale investito previsto - non superiore- al 4%) si immettono nel mercato alloggi per la fascia debole della popolazione a canoni contenuti che contribuiscono a calmierare prezzi e canoni di locazione del mercato.

Tali soggetti, con esclusione della Spagna, della Grecia e del Portogallo, hanno sostituito l'intervento pubblico diretto nella gestione delle politiche abitative. Anche i cosiddetti contributi alla domanda (contributi sociali per l'affitto alle famiglie) in molti casi sono destinati alle famiglie che sono in locazione presso le Limited Profit Housing.

E' necessario che il mercato finanziario, su input dei soggetti pubblici, introducano anche in Italia nuovi strumenti con garanzie collaterali i cui costi sono sopportati anche dal pubblico per consentire la realizzazione di alloggi attraverso l'attività di soggetti limited o no profit da costituire appositamente a livello regionale che vedano la partecipazione degli Enti Locali e delle Regioni. Anche il concetto di "leverage" o di leva finanziaria deve entrare a pieno titolo nella definizione delle politiche abitative nel momento dell'utilizzazione delle scarse risorse a disposizione per il soddisfacimento di bisogni ampiamente maggiori delle risorse stesse.

Nei paesi europei in difficoltà di bilancio a causa dell'alto debito pubblico, come il Belgio, in particolare nella regione di Bruxelles Capitale, nel processo di riorganizzazione della governance delle politiche abitative, la realizzazione di nuova edilizia sociale è stata finanziata parzialmente con vendite "a valori sociali ma non di svendita" di stock abitativi esistenti di proprietà pubblica. Le risorse finanziarie sono state utilizzate come leva finanziaria per nuovi programmi di investimento in abitazioni sociali gestiti da società limited profit housing.

In alcuni casi (Regione di Bruxelles Capitale) i fondi pubblici concessi a queste limited profit companies possono essere restituiti in 66 anni. In Austria il tempo di restituzione era indicato in 100 anni poi ridotti a 75 e successivamente a 50.

Interessante è il caso della Danimarca, dove le Limited Profit Housing (controllate dai Comuni, con la partecipazione di altri soggetti) rappresentano il 50% delle abitazioni in affitto (dove le abitazioni in affitto sono pari al 45% dello stock abitativo). Tali società hanno la possibilità di vedere finanziato il costo delle abitazioni in tale modo:

- 14% del costo di costruzione è finanziato con un prestito garantito dai Comuni senza interessi e restituito in 150 anni;
- 84% finanziato dal mercato dei capitali con restituzione in 30 anni, la parte che eccede il 65% del costo è garantita dallo Stato, il resto con iscrizione di ipoteca sugli immobili.
- 2% finanziato dai conduttori degli immobili ai quali tale denaro sarà restituito, senza interessi, alla fine del contratto se l'appartamento sarà in buone condizioni per essere riaffittato. Per chi è "low income" sono previsti prestiti speciali garantiti dal pubblico per il finanziamento del 2%.

□ **Gli Strumenti delle politiche abitative in Europa**

Una prima ricognizione degli strumenti delle politiche abitative nei principali paesi europei, ha consentito di individuare diverse categorie di strumenti utilizzati, che si riportano nella scheda sottostante, a supporto della domanda e dell'offerta di abitazioni nei diversi ambiti di riferimento (mercato delle aree edificabili e dei capitali), nelle diverse tipologie di promotori immobiliari (pubblici, limited profit housing, privati e imprese) e a supporto delle famiglie.

		Strumenti di supporto alla Offerta di Abitazioni		Strumenti di supporto alla Domanda di Abitazioni	
		<i>Indiretti</i>	<i>Diretti</i>	<i>Diretti</i>	<i>Indiretti</i>
Mercati di Riferimento	Mercato delle Aree Edificabili	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tassazione delle Aree Edificabili ▪ Tassazione sul capital gain sulle aree con coefficienti di mercato aggiornati annualmente dalle autorità ▪ Zonizzazione delle aree edificabili a tempo limitato 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Zonizzazione per edilizia sociale ▪ Determinazione di un tetto di costo per la realizzazione di edilizia sociale ▪ Diritto di esproprio ▪ Prelazione all'acquisto per l'edilizia sociale 		
	Mercato dei Capitali	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Premi per raccolta finanziaria del risparmio per l'utilizzo a lungo termine per la realizzazione di abitazioni sociali ▪ Esenzione della tassazione sui dividendi derivanti da operazioni di edilizia sociale ▪ Garanzie pubbliche sussidiarie ▪ Indicizzazione delle annualità dei prestiti 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tetto ai tassi di interesse 		

		Strumenti di supporto alla Offerta di Abitazioni		Strumenti di supporto alla Domanda di Abitazioni	
		<i>Indiretti</i>	<i>Diretti</i>	<i>Diretti</i>	<i>Indiretti</i>
Promotori	Publicci		<ul style="list-style-type: none"> ▪ Costruzione di edilizia da parte delle autorità locali ▪ Utilizzo di aree di riserva di proprietà degli Enti Locali ▪ Sviluppo e riqualificazione urbana diretta da parte delle Autorità Locali ▪ Affitto da parte degli Enti Locali 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Contributi per la riduzione degli affitti a: <ul style="list-style-type: none"> ○ Canoni equi; ○ Canoni al costo; ○ Canoni sociali ○ Canoni con tetto in funzione del reddito ▪ Vendita alloggi ai possessori 	
	Limited Profit Housing	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normazione di codici di costruzione ▪ Agevolazioni sulla tassazione diretta ▪ Riduzione dei costi di trasferimento ▪ Agevolazione IVA per l'edilizia sociale 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Progettazione competitiva ▪ Finanziamento con sussidi pubblici ▪ Garanzie sul finanziamento della costruzione ▪ Riduzione dei prezzi delle aree edificabili ▪ Contribuzione dei conduttori al costo di costruzione 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Canoni ridotti ▪ Canoni negoziati ▪ Sussidi annuali per la locazione ▪ Sussidi sugli interessi ▪ Sussidi in funzione delle entrate delle famiglie ▪ Gestione incrociata dei vari sussidi anche di tipo sociale ▪ Opzioni di acquisto degli alloggi e canoni adattati alle esigenze familiari 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Riduzione delle tasse di proprietà ▪ Esenzione temporanea delle imposte ▪ Fondi di garanzia ▪ Diritto di indicazione dei conduttori da parte degli Enti Locali
	Privati e Imprese	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Normazione di codici di costruzione ▪ Agevolazione IVA per l'edilizia sociale ▪ Ammortamenti regressivi ▪ Agevolazioni fiscali per investimenti in edilizia sociale 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finanziamento con sussidi pubblici ▪ Garanzie sul finanziamento della costruzione 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Congelamento degli affitti ▪ Canoni equi ▪ Canoni negoziati ▪ Sicurezza dei conduttori ▪ Canoni indicizzati 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Proibizione conversione da edilizia sociale ad altro tipo di edilizia ▪ Agevolazioni fiscali per entrate da affitti ▪ Maggiorazioni e imposte su alloggi liberi ▪ Ufficio sulle lite per le abitazioni

		Strumenti di supporto alla Offerta di Abitazioni		Strumenti di supporto alla Domanda di Abitazioni	
		<i>Indiretti</i>	<i>Diretti</i>	<i>Diretti</i>	<i>Indiretti</i>
Occupanti	Famiglie	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agevolazioni e riduzione delle imposte sui trasferimenti ▪ Deducibilità degli investimenti nelle abitazioni principali ▪ Agevolazioni fiscali sugli interessi derivanti dall'investimento dei risparmi a lungo termine per la realizzazione di abitazioni sociali 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Finanziamento con sussidi pubblici ▪ Garanzie sul finanziamento della costruzione 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sussidi annuali ▪ Sussidi sugli interessi di finanziamento ▪ Voucher per l'affitto ▪ Benefici e assistenza dei servizi sociali 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agevolazioni fiscali sulla proprietà ▪ Sussidi per l'affitto ▪ Assicurazione contro la disoccupazione ▪ Garanzie per finanziamenti pubblici ▪ Deducibilità degli interessi ▪ Deducibilità delle quote di finanziamento restituite ▪ Riduzione IVA sui canoni di locazione

5.1. Focus sull'Europa: LIONE

□ Andamento demografico

La città di Lione è il capoluogo della regione Rodano-Alpi, e rappresenta la seconda città più grande della Francia (dopo Parigi). Secondo i dati provvisori dell'ultimo bilancio demografico (2004), la popolazione dell'intera regione ammonta a 5.771.000 residenti, accresciuta, nel corso degli ultimi cinque anni, di circa 250.000 abitanti, pari ad un tasso di crescita del +4,5%. Dell'area Urbana lionese (Grand Lyon o CURLY), non sono ancora disponibili i dati provvisori dell'ultimo censimento; possiamo, comunque, rammentare che al censimento del 1999, la popolazione residente era di 1.648.216 unità registrando una crescita del +6,3% rispetto al 1990 (dopo l'incremento del +7,0% dal 1982 al 1990). L'incremento demografico è attribuibile essenzialmente alla dinamica positiva del saldo naturale della popolazione (le nascite risultano circa il doppio delle morti nel periodo 1975 - 1999).

Il Comune di Lione, sempre in riferimento ai dati provvisori del 2004 conta 453.097 abitanti con un incremento del +5,2%, rispetto ai dati censiti nel 1999; percentuale che risulta nettamente superiore alla crescita del +3,7% che si era avuta tra il 1990 e il 1999.

Lione, nel giro di cinque anni, vede crescere del +9,2% il numero di famiglie, passando da un totale di 216.157 del 1999 a 236.532 famiglie del 2004; stesso andamento si osserva nell'intera regione del Rodano, con una percentuale, però inferiore, +8,7%.

Anche se, la crescita percentuale del numero di famiglie, nella città di Lione, è maggiore di quella regionale, la media del numero di componenti risulta inferiore; le famiglie di Lione, infatti, sono composte da meno di 2 componenti (1,9), rispetto a 2,3 delle famiglie che caratterizzano la regione del Rodano. Tali valori sono il risultato di una dinamica decrescente che ha interessato sia l'ambito nazionale francese, sia la singola città di Lione, come pure la sua regione. Ma, mentre il tasso di regresso per la regione del Rodano, stimato per i cinque anni di riferimento, è del -4,3%, per la città di Lione risulta superiore, pari al -5,3%, individuando un'accelerazione nella variazione del numero dei componenti per famiglia.

□ **Prosegue l'ondata positiva del mercato residenziale nazionale**

Secondo il rapporto annuale nazionale del Credit Foncier, il mercato degli immobili residenziali, nel 2004, è stato caratterizzato oltre che dalla continua crescita della domanda d'acquisto, sostenuta dai tassi di mutuo favorevoli, anche dal continuo aumento dei prezzi.

È aumentata l'offerta di immobili di nuova costruzione, favorita dalla defiscalizzazione sugli investimenti locativi, "Robien", ma non in modo sufficiente a soddisfare la domanda crescente.

Gli immobili che, nel 2004, hanno subito in modo significativo l'aumento dei prezzi sono quelli d'inferiore qualità edilizia, con una posizione urbana non centrale. In particolare, in alcune regioni, il mercato degli immobili, non di recente costruzione, ha subito dei rincari dei prezzi di qualche punto percentuale.

L'aumento dei costi non ha riguardato solo il prezzo degli immobili in vendita, ma anche il canone di locazione; anche se in modo non uniforme nelle varie regioni francesi.

Alcuni incrementi si sono manifestati per gli immobili di nuova locazione, ma con un ritmo più lento, rispetto ai precedenti anni.

□ **I fattori di crescita del mercato**

L'andamento del mercato immobiliare francese può essere sintetizzato attraverso lo studio dei fattori congiunti di natura strutturale e congiunturale, che lo hanno incentivato (che hanno portato alla crescita del valore monetario dal 1998):

Incentivi strutturali:

- *il fenomeno demografico della crescita delle famiglie*

La crescita demografica è una tendenza di lungo periodo, infatti, è visibile dal 1950. Il numero delle famiglie (25 milioni nel 2003) cresce di un punto percentuale all'anno, in modo più vivace della crescita della popolazione.

Le motivazioni sono molteplici:

- prolungamento dell'età media;
- aumento della popolazione attiva;
- influenze sociologiche (aumento di famiglie unipersonali).

Incentivi congiunturali:

- *Stimoli economici*

Il mercato del bene immobile residenziale è influenzato storicamente da una forte ciclicità. Se, prima del 2001, infatti, il volume delle transazioni e dello sviluppo del valore monetario dipendevano maggiormente dall'aumento del reddito disponibile lordo delle famiglie; il quale viaggiando in parallelo al miglioramento dello sviluppo economico aveva permesso di rinforzare il loro potere di acquisto reale.

A partire dal 2001, tale correlazione esistente fra lo sviluppo del PIL e quello dei prezzi reali si è andata sfumando, portando alla ribalta l'esistenza d'altri motori di sviluppo del mercato immobiliare (fattori finanziari, fiscali, immobiliari, turistici e psicologici).

- *Stimoli finanziari*

La diminuzione dei tassi dei mutui, l'allungamento della durata dei prestiti e la riduzione del contributo dei propri capitali sociali per l'investimento all'acquisto, hanno permesso alle famiglie di poter far fronte a tale spesa in modo più sereno, dal punto di vista dell'organizzazione economica familiare. Questa nuova offerta d'operazioni bancarie ha portato, infatti, al rallentamento della perdita della solvibilità delle famiglie, note dal 1999; facendo, di conseguenza, aumentare le richieste per i prestiti.

- *Stimoli fiscali*

Un altro elemento di supporto risiede negli incentivi fiscali concessi alle famiglie. Queste misure d'imposta, in particolare, hanno aumentando il profitto dell'investimento locativo del nuovo bene immobile. Tali incentivi fiscali hanno favorito l'aumento del valore monetario, in una situazione di equilibrio del mercato.

- *Stimoli immobiliari*

- La qualità tecnica del parco immobiliare: la qualità del parco residenziale migliora in modo omogeneo, sia per la nuova costruzione che per gli immobili meno recenti. Le detrazioni dell'IVA per i lavori di ristrutturazione così come la riduzione dei tassi d'interesse per i prestiti, rinforzano il segmento delle abitazioni di seconda mano.

- La locazione: l'andamento immobiliare francese ha delle ripercussioni anche sul mercato locativo; infatti, l'incremento dei canoni d'affitto spinge molte famiglie a scegliere l'acquisizione dell'immobile.
- L'insufficienza dell'offerta: l'offerta del mercato risulta insufficiente a soddisfare le esigenze della popolazione, nonostante la relativa crescita dello stock abitativo evidente dal 2000. Gli ostacoli che si presentano per una buona fluidità dell'offerta sono diversi:
 - inerzia nella produzione;
 - vincoli tecnici;
 - scarsità fondiaria, in particolare nel centro della città;
 - reticenza di determinati comuni ad intensificare il tessuto residenziale.
- *Stimolo turistico*

Gli investimenti nei beni immobili residenziali da parte dei non residenti (principalmente della comunità europea) costituiscono un fatto innegabile; infatti, il valore netto degli investimenti immobiliari sarebbe stato per l'anno 2003 pari a circa 4 miliardi d'Euro. Tali movimenti d'investimento hanno un effetto di natura microeconomica sui valori monetari o sul volume delle transazioni.
- *Stimolo psicologico*

L'inflazione reale genera una sensibilità dell'arricchimento, almeno virtuale, che permette di accettare ed effettuare in modo più sereno degli acquisti, siano essi immobiliari.

□ **Lo Stock**

Secondo le indagini annuali dei censimenti 2004 dell'istituto di statistica e degli studi economici francese (INSEE), lo stock complessivo delle abitazioni a Lione è pari a 262.019, di cui il 90,1% risultano occupate (236.532):

Sia lo stock che il numero delle abitazione occupate, per via del mercato favorevole degli immobili residenziali, sono cresciuti, negli ultimi 5 anni, rispettivamente del +4,3% (+10.740) e del +9,4% (+20.375). La media delle stanze per abitazione è pari a 3.

Il 63,0% dei proprietari possiede un'attività lavorativa, con una crescita di +3 punti percentuali rispetto al 2004.

Per quel che riguarda il numero d'abitazioni dell'intera regione, osserviamo lo stesso andamento di crescita, ma con delle percentuali maggiori, +6,4%.

Delle 3.007.000 abitazioni, presenti nel territorio regionale, l'82,2% sono registrate come prime case, (tale percentuale è il risultato di una crescita, pari a +1,8 punti percentuali, stimata in cinque anni); mentre la percentuale restante è costituita da case secondarie o occasionali.

Il 46,5% delle 2.471.000 prime case, hanno una tipologia edilizia intensiva, mentre il 52,5% estensiva, con una media regionale, rispettivamente, di cinque stanze scarse (4,9: risultato da un aumento di 0,2 punti percentuali rispetto '99), e di poco più di tre (3,2: valore costante, rispetto al censimento del '99).

□ **I prezzi e il mercato delle Compravendite**

Tipologia edilizia intensiva di nuova costruzione

A Lione si registra per il 2004, una diminuzione dei volumi di vendita degli appartamenti nuovi, accompagnati da una contrazione dell'offerta. Le compravendite effettuate sono circa 4.000 nell'intera area urbana, ritornando ai valori assoluti del 2001 (4.100); con una diminuzione di 600 e 800 unità rispettivamente al 2002 e al 2003.

Le compravendite degli investitori, rappresentano, sull'intero anno 2004, il 55,0% del totale, non essendoci sul mercato finanziario altre scelte valide.

Anche se tuttavia si registra una diminuzione degli investimenti di 5 punti percentuali, rispetto all'ultimo trimestre del 2003. La percentuale delle vendite per investimento nel 2004 è in ogni modo elevata, se si tengono in considerazione diversi fattori, tra cui: la diminuzione dell'offerta disponibile; i locatari usufruiscono del diritto di prelazione; l'acquisto da parte dei privati è favorito da tassi di prestiti agevolati.

I prezzi degli appartamenti nuovi sul mercato, registrano una crescita annua molto sensibile, +11,0%, per l'intera area urbana e per la corona urbana dentro le mura di Lione, soprattutto se si considera che tali variazioni hanno riguardato lo slittamento dell'offerta verso immobili tradizionalmente meno apprezzati. Per tali motivi, le famiglie di reddito medio-basso, pur di divenire proprietari di un immobile sono costretti ad allontanarsi dal centro cittadino e dalla prima corona urbana.

Il 65,0% delle compravendite nel centro cittadino hanno interessato gli appartamenti con tre e più stanze, con un prezzo medio di 2.700€ al m.q., escluso il parcheggio.

Tipologia edilizia intensiva di recente costruzione e non

Anche i prezzi di compravendita degli immobili non di nuova costruzione registrano una crescita; pari negli ultimi cinque anni al +15,0%.

La disponibilità alla vendita si è un po' più arricchita rispetto, al 2003, in concomitanza ad una domanda attuale strutturalmente significativa, ma indirizzata ad un acquisto fatto in modo meno precipitoso e più maturo. L'ultimoquadrimestre del 2004, potrebbe delineare l'andamento dell'anno successivo: una crescita dei prezzi meno sostenuta e un volume di transazioni aventi una tendenza massima.

I tassi d'interesse dei mutui storicamente bassi, l'allungamento della durata della restituzione del prestito, in concomitanza con l'aumento dei canoni di locazione fa sì che il "mattone" venga considerato un investimento sicuro sia per gli investitori, sia per le nuove famiglie, sia per le persone che già possiedono una proprietà, ma che sono disposte a metterla sul mercato per comperarne una più adatta alle proprie esigenze.

Prezzi di compravendita d'appartamenti e villette nella Zona Centrale di Lione

	Zona Centrale					
	Area centrale di bassa qualità			Area centrale di pregio		
	Minimo	Massimo	Più frequente	Minimo	Massimo	Più frequente
Appartamenti (€ al m.q.)						
Nuovo*						
Qualità media	2.100	2.600	2.350	2.600	3.100	2.900
Qualità buona	2.350	2.800	2.700	3.100	4.500	3.600
Recente**						
Qualità media	1.600	2.050	1.950	2.050	2.750	2.400
Qualità buona	1.950	2.300	2.200	2.300	3.700	2.850
Più di 20 anni						
Qualità media	1.400	1.800	1.650	1.950	2.650	2.250
Qualità buona	1.650	2.050	1.850	2.300	3.700	2.750
Villette (€ per unità immobiliare)						
Nuovo*						
Qualità media	--	--	--	--	--	--
Qualità buona	--	--	--	--	--	--
Recente**						
Qualità media	190.000	290.000	240.000	240.000	360.000	310.000
Qualità buona	220.000	320.000	275.000	310.000	410.000	360.000
Più di 20 anni						
Qualità media	165.000	265.000	220.000	220.000	360.000	310.000
Qualità buona	200.000	300.000	265.000	265.000	410.000	360.000

Fonte: Le Crédit Foncier "Le marché immobilier 2004"

(*) meno di 5 anni; (**) una decina d'anni

Prezzi di compravendita d'appartamenti e villette nella Zona Periferica di Lione

	Zona Periferica					
	Area di bassa qualità			Area di pregio		
	Minimo	Massimo	Più frequente	Minimo	Massimo	Più frequente
Appartamenti (€ al m.q.)						
Nuovo*						
Qualità media	1.900	2.250	2.100	2.350	2.800	2.600
Qualità buona	2.100	2.600	2.350	2.700	3.150	2.800
Recente**						
Qualità media	1.400	1.950	1.750	1.850	2.550	2200
Qualità buona	1.600	2.200	1.950	2.050	3.150	2.550
Più di 20 anni						
Qualità media	1.250	1.650	1.500	1.650	2.400	1.950
Qualità buona	1.500	1.950	1.650	1.850	2.900	2.350
Villette (€ per unità immobiliare)						
Nuovo*						
Qualità media	160.000	240.000	210.000	240.000	360.000	310.000
Qualità buona	200.000	275.000	240.000	310.000	400.000	360.000
Recente**						
Qualità media	150.000	220.000	190.000	220.000	360.000	280.000
Qualità buona	190.000	250.000	220.000	275.000	410.000	360.000
Più di 20 anni						
Qualità media	140.000	220.000	190.000	200.000	360.000	270.000
Qualità buona	165.000	250.000	220.000	240.000	410.000	360.000

Fonte: Le Crédit Foncier "Le marché immobilier 2004"

(*) meno di 5 anni; (**) una decina d'anni

Tipologia edilizia estensiva di nuova costruzione

La “maison de ville” sul mercato continua ad essere molto richiesta e quotata, tale che gli operatori del settore non riescono a soddisfare la domanda, per via di una mancanza di beni fondiari. Infatti, tali costruzioni sono in diminuzione, rispetto agli anni passati, anche nella prima corona urbana, tale che i prezzi dei rari terreni disponibili continuano ad avere delle crescite esponenziali.

L'attrazione per tale tipologia edilizia è talmente elevata, che si è disposti anche ad investire in immobili che stanno al di là dei 55 comuni che costituiscono l'agglomerato urbano, rinunciando ad una densità superiore d'infrastrutture e servizi.

Tipologia edilizia estensiva di recente costruzione e non

Oltre ai prezzi delle case di nuova costruzione, anche quelli delle abitazioni di recente e non edificazione continuano a salire. Questo aumento viene osservato maggiormente nella grande periferia, in cui i maggiori acquirenti sono le famiglie con diritto di prelazione, di ceto medio, costretti per potersi comperare un abitazione a fare i pendolari per raggiungere il proprio luogo di lavoro.

□ **La locazione**

Tipologia edilizia intensiva

Il canone d'affitto è cresciuto del 24,0%, nell'agglomerato lionese, tra il 1998 e il 2003, con un aumento significativo tra il 2002 e il 2003. All'inizio del 2004 viene constatata una flessione, che si traduce nell'intero anno in una crescita locativa del 3,0% e del 5,0%, in funzione della qualità dell'alloggio.

La domanda è meno pressante, mentre l'offerta cresce per gli appartamenti di quattro stanze e più.

Si può sintetizzare l'andamento della locazione degli appartamenti, nel mercato lionese, come un passaggio da un mercato saggio ed equilibrato ad uno più scarso e sbilanciato per quanto riguarda i prezzi, a partire dal 1999.

L'affitto medio per metro quadro abitabile è di 9,6€, ma si può arrivare a pagare anche un massimo di 15€ al m.q., al mese; in media l'affitto mensile rimane contenuto tra gli 8€ e i 14€ al m.q.

Tipologia edilizia estensiva

Il mercato locativo delle villette, risente della crescita dei canoni già enunciata per i grandi appartamenti contrapponendosi alla capacità contributiva dei residenti, facendo accrescere i fenomeni di morosità.

Canoni mensili di nuova locazione di monocalci e appartamenti nella Zona Centrale di Lione

	Zona Centrale					
	Area centrale di bassa qualità			Area centrale di pregio		
	Minimo	Massimo	Più frequente	Minimo	Massimo	Più frequente
Monocalci di 20-30 m.q.						
Nuovo*						
Qualità media	330	390	370	390	440	420
Qualità buona	370	420	410	420	500	470
Recente**						
Qualità media	330	370	350	370	420	410
Qualità buona	350	410	390	410	485	440
Più di 20 anni						
Qualità media	300	360	335	350	390	370
Qualità buona	320	390	370	370	485	410
Appartamenti di 4 vani di 75-90 m.q.						
Nuovo*						
Qualità media	720	870	800	870	1.000	940
Qualità buona	760	970	840	970	1.200	1.070
Recente**						
Qualità media	670	865	760	800	950	885
Qualità buona	700	940	800	865	1.050	970
Più di 20 anni						
Qualità media	560	790	700	780	970	810
Qualità buona	650	950	760	810	1.050	970

Fonte: Le Crédit Foncier "Le marché l'immobilier 2004"

(*) meno di 5 anni; (**) una decina d'anni

Canoni mensili di nuova locazione di monolocali e appartamenti nella Zona Periferia di Lione

	Zona Periferica					
	Area di bassa qualità			Area di pregio		
	Minimo	Massimo	Più frequente	Minimo	Massimo	Più frequente
Monolocali di 20-30 m.q.						
Nuovo*						
Qualità media	335	390	350	370	410	390
Qualità buona	360	390	370	390	440	420
Recente**						
Qualità media	320	345	335	360	390	370
Qualità buona	330	375	370	375	420	390
Più di 20 anni						
Qualità media	220	320	280	320	370	340
Qualità buona	280	350	320	350	420	370
Appartamenti di 4 vani di 75-90 m.q.						
Nuovo*						
Qualità media	665	790	715	810	950	885
Qualità buona	700	840	760	865	1000	970
Recente**						
Qualità media	595	760	680	780	920	810
Qualità buona	670	865	715	810	950	865
Più di 20 anni						
Qualità media	540	700	595	735	850	780
Qualità buona	595	865	670	775	950	810

Fonte: Le Crédit Foncier "Le marché immobilier 2004"

(*) meno di 5 anni; (**) una decina d'anni

5.2. Focus sull'Europa: Glasgow

□ Andamento demografico: ripresa, se pur moderata della crescita della popolazione

L'autorità locale scozzese che risulta più popolata, nell'indagine demografica del 2004, (come per il censimento 2001), è Glasgow City Council, con 577.670 persone residenti (seguita da Edimburgo con 448.370 abitanti), che registra una crescita di 580 unità rispetto all'anno precedente. Tali flessioni demografiche, se pur lievi (+0,1%), seguono l'andamento positivo che contraddistingue l'intero territorio scozzese (+0,4%), dovute al saldo migratorio positivo, avendo il saldo naturale contributo negativo (il numero delle morti sono superiori a quelle delle nascite).

Gli immigrati nel territorio scozzese, che risultano maggiori degli emigrati provengono per il 57,0% dalle altre parti del Regno Unito, mentre la percentuale restante da oltre mare.

L'aumento della popolazione Scozzese, come pure nel dettaglio dell'agglomerato urbano di Glasgow, durante questi ultimi anni dovrebbe essere visto nel contesto della stabilità relativa della popolazione durante gli ultimi 50 anni; infatti, dopo un picco di 5,24 milioni nel 1974 si è assistito ad una graduale declino, con alcune fluttuazioni. Per tale motivo, è prematuro sostenere che gli aumenti recenti delle nascite e delle immigrazioni siano un'altra fluttuazione o un cambiamento nella tendenza di lunga durata.

Nascite, morti, saldo demografico e saldo migratorio 2003 - 2004 (valori medi annui)

	Popolazione residente stimata al 30/06/2003	Nascite	Morti	Saldo naturale	Saldo migratorio	Altri saldi ¹	Popolazione residente stimata al 30/06/2004	Variaz. del numero della popolazione	
								Val. Assoluti	%
Glasgow City Council	577.090	6.644	7.407	-763	1.258	85	577.670	580	0,1
Greater Glasgow	866.370	9.576	10.524	-948	1.545	116	867.083	713	0,1
Scotland	5.057	53.576	57.588	-4.012	26.004	-992	5.078.400	21.000	0,4

Fonte: General Register Office for Scotland

¹ Include il numero dei saldi dovuti alle persone carcerate o alle forze armate presenti sul territorio.

Famiglie stimate nel 2004 e variazioni tra il 1991 e il 2004 e il 2003 e il 2004 (valori assoluti e percentuali)

	1991	2003	2004	Variazioni 1991-2004		Variazioni 2003-2004	
				Val. Assoluti	%	Val. Assoluti	%
Glasgow City Council	272.092	271.328	273.262	1.170	0,4%	1.914	0,7%
Scotland	2.042.809	2.059.323	2.245.707	202.898	9,9%	20.799	0,9%

Fonte: General Register Office for Scotland, information about Scotland's people

La fluttuazione della dinamica di crescita del numero delle famiglie

Il numero delle famiglie a Glasgow city nel 2004 è pari a 273.626 unità, tale valore deriva da un aumento del +0,7% dell'anno precedente e da un ulteriore lieve aumento, +0,4%, tra il 1991 e il 2004. Tali percentuali fanno pensare non a delle vere e proprie crescite, quanto a delle fluttuazioni nel numero delle famiglie, che hanno caratterizzato gli ultimi 13 anni.

In contrapposizione, il numero delle famiglie dell'intera Scozia è andato aumentando dal 1991 al 2004, registrando una crescita del +9,9%, passando da 2.042.809 famiglie nel 1991 a 2.245.707 nel 2004.

Come si può notare dalla tabella sottostante il numero delle famiglie unipersonali è in crescita negli ultimi 15 anni, a discapito delle famiglie più numerose.

La composizione delle famiglie scozzesi nel tempo

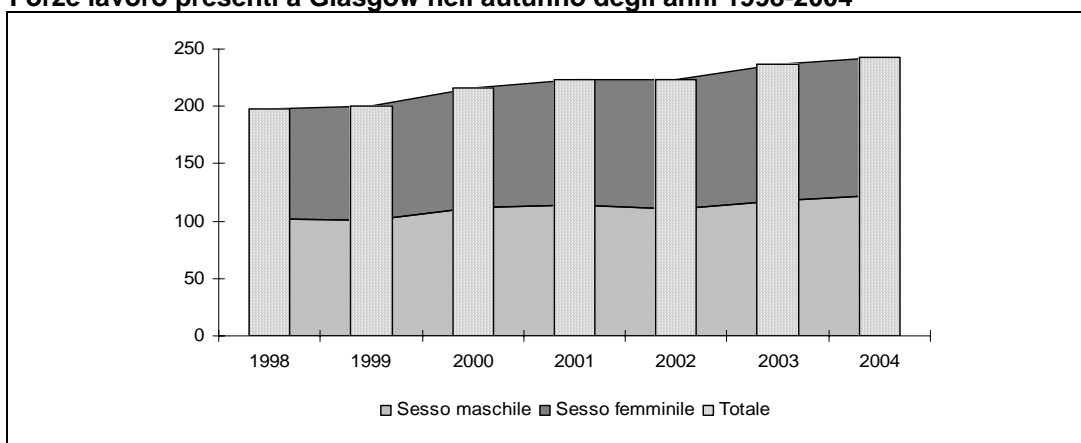
	1991	2001	2002	2003	2004	Variazioni 1991-2004		Variazioni 2001-2004	
						Val.Ass.	%	Val.Ass.	%
Scotland									
1 Adulto: Sesso M.	221.000	306.000	310.000	319.000	331.000	110.000	49,8	25.000	8,2
1 Adulto: sesso F.	362.000	416.000	414.000	420.000	434.000	72.000	19,9	18.000	4,3
1 Adulto + 1 Bambino	52.000	76.000	80.000	78.000	84.000	32.000	61,5	8.000	10,5
1 Adulto + 2Bambini	51.000	62.000	62.000	60.000	56.000	5.000	9,8	-6.000	-9,7
2 Adulti + 1 Bambino	520.000	479.000	470.000	464.000	461.000	-59.000	11,3	-18.000	-3,8
2 Adulti	607.000	651.000	659.000	670.000	667.000	60.000	9,9	16.000	2,5
3 Adulti	230.000	205.000	215.000	213.000	212.000	-18.000	-7,8	7.000	3,4
Totale	2.043.000	2.195.000	2.209.000	2.225.000	2.246.000	203.000	9,9	51.000	2,3

Fonte: General Register Office for Scotland, information about Scotland's people

In crescita i residenti che possiedono un lavoro

Il numero di residenti che possiede un lavoro a Glasgow, aumenta con gli anni, infatti, dagli studi che vengono condotti ogni trimestre dall'agenzia del "Labour Force Survey", il numero dei lavoratori residenti passa da 198.000 nel 1998 a 243.000 nel 2004, con una crescita di +22,7%. La crescita maggiore si osserva per i lavoratori di sesso femminile +26,0% (che passano da 96.000 nel 1998 a 121.000 nel 2004), rispetto all'incremento dei lavoratori di sesso maschile, +19,6% (102.000 del 1998 contro 122.000 del 2004).

Forze lavoro presenti a Glasgow nell'autunno degli anni 1998-2004



Fonte: Labour Force Survey Quartely

L'agenzia di statistica inglese mostra che nel maggio del 2005 nella città di Glasgow, 20.000 residenti erano in cerca di lavoro, tale da far registrare un tasso di disoccupazione pari a 7,6%, il quale è più elevato di quello scozzese e dell'intera Gran Bretania.

Numero di disoccupati e tasso di disoccupazione tra il giugno 2001 e il maggio 2005

	Variazioni 2001-2002 ²	Variazioni 2002-2003	Variazioni 2003-2004	Variazioni 2004-2005
Glasgow				
Num. Dissocupati	27.000	22.000	19.000	20.000
Tasso di disoccupazione (%)	11,1	8,8	7,6	7,6
Scotland				
Num. Dissocupati	166.000	151.000	146.000	144.000
Tasso di disoccupazione	6,8	6,1	5,9	5,8
Grand Britain				
Num. Dissocupati	1.430.000	1.436.000	1.379.000	1.338.000
Tasso di disoccupazione	5,2	5,2	5,0	4,8

Fonte: Nomis/LFS

² Queste variazioni come le altre della stessa tabella si riferiscono al giugno dell'anno precedente e al maggio dell'anno successivo.

□ Il mercato

Il mercato immobiliare Scozzese sta vivendo un momento di espansione per quel che riguarda la compravendita d'immobili, se paragonato a 10-15 anni fa in cui i residenti erano per la maggior parte locatari di immobili di proprietà delle autorità locali.

La crescita del numero degli alloggi in proprietà è stata incentivata negli anni '80 da un massiccio programma di alienazione del patrimonio pubblico a prezzi molto convenienti che ha fatto sì che 1,2 milioni di famiglie, in tutta la nazione, acquistassero l'abitazione nella quale vivevano in affitto. La recessione che ha colpito il Paese all'inizio degli anni '90 ha causato la caduta del mercato immobiliare e quindi ha rallentato la corsa alla proprietà, ma negli anni più recenti sono state introdotte forme di proprietà "a basso costo" come la comproprietà e forme miste di affitto e proprietà che hanno ridato respiro al mercato.

L'affitto privato ha sempre avuto un peso ridotto a causa della rigidità delle regole che lo hanno retto, dalla metà degli anni '60 in poi. Solo di recente sono state introdotte misure fiscali finalizzate alla creazione di "housing investment trusts", ma gli esperti ritengono si tratti di regole insufficienti.

L'affitto pubblico, invece, è stato finanziato e assistito per molti anni, ma dagli anni '80 in poi il settore della casa pubblica ha subito una totale trasformazione. Tra la fine degli anni '60 e l'inizio degli anni '70, si costruivano in tutto il territorio nazionale circa 150.000 case pubbliche all'anno realizzate prevalentemente dai comuni. Fino alla prima metà degli anni '70, le risorse per l'edilizia pubblica venivano, infatti prevalentemente gestite dalle autorità locali.

Dalla metà degli anni '70 in poi, invece, i finanziamenti sono stati affidati ad associazioni private e, con l'avvento dei governi conservatori, tutti i trasferimenti agli enti locali per gestire il problema della casa sono stati drasticamente tagliati, compresi quelli per la manutenzione del patrimonio esistente. Solo nel 1996 il governo ha autorizzato i comuni a costituire aziende miste per la manutenzione.

Le associazioni private sono gradualmente diventate il braccio operativo dell'edilizia pubblica. Hanno ricevuto incentivi per acquistare il patrimonio di proprietà delle autorità locali e sono diventate i destinatari di quasi tutte le risorse riservate all'incremento del patrimonio abitativo sociale.

Rispetto al quadro storico, si può ritenere che la corsa all'acquisto, risulti una realtà sociale ed economica nuova per molti scozzesi.

Secondo la maggior parte degli esperti del settore, tra il 2003 e il 2004, in Scozia la crescita dei prezzi delle compravendite è aumentata del +20-25%, anche se la crescita più consistente si è verificata negli ultimi 4-5 anni.

Tali incrementi creano non poche preoccupazioni per gli acquirenti, per via di una percentuale elevata del reddito familiare che deve essere detratta per pagare il mutuo, andando ad interferire sul tenore di vita.

Una parte degli analisti del settore, attende una frenata del mercato, con le possibili conseguenze; altri sono più fiduciosi e cercano esempio nei mercati dell'Inghilterra sud-orientale. Se, da una parte, infatti, si teme di rivivere l'arresto del mercato che ha investito la città di Londra 10-15 anni fa, dall'altra si guarda in modo benevolo agli investitori inglesi, oligarchi russi e sceicchi arabi, che preferiscono la piazza scozzese per i loro impieghi di denaro.

Lo stock complessivo delle case residenziali è cresciuto del +1,6% dal 1991 al 2004 a Glasgow City Council, passando da 288.462 a 293.075 (+2,4% in Scozia), mentre la crescita percentuale annua, tra il 2003 e il 2004 è del +0,8% (+0,9% in Scozia).

Stock di case residenziali occupate e inoccupate dal 2001 al 2004 e variazioni in termini assoluti e percentuali dello stock totale tra il 2003/2004 e il 1991/2004

	2001	2002	2003	2004	Peso % (2004)	Variazioni 2003-2004		Variazioni 1991-2004		
						Valori Assoluti	%	Valori Assoluti	%	
Glasgow City Council										
Case inoccupate e/o seconde case	12.438	13.538	15.460	15.318	5,2	-142	-0,9	2.880	23,2	
Case occupate	276.024	275.619	275.280	277.757	94,8	2.477	0,9	1.733	0,6	
Num. case totali	288.462	289.157	290.740	293.075	100,0	2.335	0,8	4.613	1,6	
Scotland										
Case inoccupate e/o seconde case	106.046	109.606	111.377	109.591	4,6	-1.786	-1,6	3.545	3,3	
Case occupate	2.216.798	2.230.940	2.247.038	2.269.012	95,4	21.974	0,0	52.214	0,0	
Num. case totali	2.322.844	2.340.546	2.358.415	2.378.603	100,0	20.188	0,9	55.759	2,4	

Fonte: General Register Office for Scotland

Il 94,8% delle 293,075 case residenziali presenti a Glasgow, nel 2004, risultano occupate (277,757), mentre la restante percentuale è costituita da seconde case o da case inoccupate (15,318).

I prezzi delle abitazioni in Scozia sono aumentati negli anni, registrando un incremento del +2,0% nel secondo trimestre del 2005 rispetto al primo trimestre dello stesso anno, arrivando a 117,626 sterline al metro quadro; mentre la crescita tra il secondo trimestre del 2005 e lo stesso lasso di tempo dell'anno precedente è del +8,7%.

Nell'area di Glasgow il mercato delle vendite delle case residenziali è lievemente maggiore di 1,2 miliardi di sterline, con un incremento di 112,964 sterline rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (+9,8%).

Per avere una visione più recente di come si sta muovendo il mercato delle compravendite degli alloggi residenziali prendimo in considerazione il resoconto del bollettino statistico regionale, del Scottish Executive, sul trends dell'alloggiamento nel terzo trimestre del 2005, in cui si evidenziano i seguenti punti:

1. **Costruzione della nuova casa:** 5.391 nuove abitazioni sono state iniziate durante luglio e settembre del 2005; 1.286 in meno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, (-19%). Le dimore completate sono state 5.354, il 26% in meno rispetto allo stesso periodo del 2004
2. **Vendite delle abitazioni di servizio pubblico:** un totale di 2.340 abitazioni di servizio pubblico sono state vendute agli inquilini con diritto di prelazione nel terzo trimestre del 2005, una diminuzione di 666 unità (-22%) sullo stesso periodo del 2004.
3. **Locazione e sfratti:** le locazioni d'abitazioni di proprietà pubblica erano, nel terzo trimestre 2005, 7.841, 716 in meno rispetto allo stesso lasso temporale dell'anno precedente. Gli sfratti, dei locatari dell'autorità locale, ammontano a 224, con una variazione del -14% rispetto all'anno precedente.