

Tendenze congiunturali riguardanti la condizione abitativa e contesto socio-economico regionale (quadro 2018/19)

Premessa

Il tema dell'abitare e le condizioni socio-economiche delle famiglie residenti e della comunità regionale rappresentano il filo conduttore di questa sintesi che propone un aggiornamento di natura consuntiva al 2018 del contesto socio-economico con proiezioni al 2019. La cadenza delle rilevazioni utilizzate purtroppo non consente la costruzione di un quadro statistico completamente sincrono ma evidenzia certamente una serie di situazioni che danno modo di comprendere meglio tendenze, criticità, relazioni.

Aspetti che vengono trattati in dettaglio nelle varie aree dello spazio web dedicato all'osservatorio regionale del sistema abitativo coi singoli documenti via via prodotti e che, appunto, intendono facilitare per i soggetti interessati sia l'accesso a informazioni rilevanti sia la produzione di eventuali letture di sintesi.

In particolare, oltre ai principali indicatori macro economici, l'analisi dei dati qui riportata concerne fattori direttamente correlati al tema che riguardano la dinamica demografica, i settori produttivi, il mercato del lavoro, il mercato immobiliare e il settore del credito. Si è posta attenzione alle condizioni economiche delle famiglie in quanto da anni l'incidenza delle spese per l'abitazione (in affitto o in proprietà) e la contestuale assenza di una crescita significativa dei redditi hanno rappresentato alcuni degli elementi di maggiore impatto sulle loro condizioni economiche.

Insieme e prima del riepilogo per singoli temi, nell'ordine *il contesto demografico; gli indicatori macro economici; la produzione industriale; le imprese attive di costruzione; Oneri edilizi, attività edilizia progettata e patrimonio immobiliare; Il mercato del lavoro e gli ammortizzatori sociali; Le famiglie: condizioni economiche; Locazioni, sfratti e misure di sostegno alle famiglie; Le compravendite residenziali; I prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni; La qualità del credito: i prestiti deteriorati*; si rende disponibile una tabella di sintesi che, a chiusura dei dati riferiti al 2018 e alla contestuale raccolta dei dati sulle tendenze 2019¹, restituisce in forma grafica il quadro di insieme delle principali variabili esaminate.

Sotto il profilo congiunturale, il quadro registra un rallentamento nella crescita dei principali aggregati e indicatori economici e demografici nel 2019 rispetto a quella del 2018, confermando andamenti positivi. Per quanto concerne i settori che contribuiscono all'offerta di alloggi sul territorio permane un consistente stato di difficoltà del settore delle costruzioni. nonostante qualche segnale di miglioramento rispetto alla crisi passata sia desumibile dalla ripresa del PIL e delle attività progettuali ma occorre ricordare come i valori relativi fossero precipitati a livelli particolarmente bassi. L'incremento del patrimonio residenziale rimane assai contenuto mentre vanno manifestandosi elementi di ripresa sul mercato immobiliare, con un aumento sia delle compravendite sia dell'accesso al credito nel 2018 ma già in rallentamento. Si tratta peraltro di un mercato in grande trasformazione, soprattutto per effetto dello sviluppo di nuove modalità di offerta rispetto alle dinamiche precedenti, che valorizzano e drenano risorse abitative in precedenza orientate ad una locazione stabile orientandole verso una domanda di tipo temporaneo.

¹ Rif. dati disponibili alla data del 30/04/2020

TABELLA DI SINTESI PRINCIPALI INDICATORI (variazioni percentuali)			
	2018/2017	2019/2018	note
popolazione residente (rif. dati al 1° gennaio)	➔ 0,10	➔ 0,22	RER
stranieri residenti	↗ 1,44	↗ 2,33	RER
famiglie residenti	➔ 0,30	➔ 0,49	RER
Pil (su valori concatenati)	↗ 1,7	➔ 0,4	Prometeia (scenari aprile 2020)
Pil per abitante (su valori concatenati)	↗ 1,6	➔ 0,1	Prometeia (scenari aprile 2020)
valore aggiunto costruzioni	↗ 5	↗ 1,8	Prometeia (scenari aprile 2020)
valore aggiunto totale	↗ 1,9	➔ 0,3	Prometeia (scenari aprile 2020)
consumi delle famiglie	➔ 0,9	➔ 0,8	Prometeia (scenari aprile 2020)
investimenti fissi lordi	↗ 4,8	↗ 3	Prometeia (scenari aprile 2020)
volume d'affari settore costruzioni	↗ 1,7	➔ 0,3	Indagine Cong. Unioncamere
Imprese attive	➔ -0,5	➔ -0,8	Movimprese
Imprese attive costruzioni	↘ -1,1	➔ -0,4	Movimprese
Imprese attive artigiane	↘ -1,3	↘ -1,1	Movimprese
Imprese attive artigiane costruzioni	↘ -1,9	➔ -0,9	Movimprese
Imprese straniere	↗ 2,5	↗ 2,4	Movimprese
Imprese straniere costruzioni	↗ 1,1	↗ 1,9	Movimprese
attività edilizia progettata (abitazioni nuove e ampliamenti)	↑ 12,7		Istat
oneri edilizi	↑ 24,6		RER- Finanza del Territorio
Patrimonio immobiliare	➔ 0,2		Agenzia delle Entrate -OMI; dato 2019 previsto in uscita 21/7
Occupati	↗ 1,6	↗ 1,4	Istat
Occupati settore costruzioni	↗ 1,6	➔ 0,8	Istat
occupati settore costruzioni - dipendenti	↗ 2,2	↗ 3,5	Istat
occupati settore costruzioni - indipendenti	↗ 1,1	↘ -5,6	Istat
tasso occupazione (15-64 anni) variazione punti percentuali	↗ 1	➔ 0,8	Istat
tasso disoccupazione (variazioni punti percentuali)	➔ -0,7	➔ -0,3	Istat
cassa integrazione guadagni	↓ -47,7	↑ 38,4	Inps
cassa integrazione guadagni costruzioni	↓ -38,2	↑ 19,3	Inps
reddito disponibile lordo famiglie consumatrici (rif. prezzi correnti)	↗ 1,9	↗ 1,2	Istat (ediz. Gen.2020)
reddito disponibile famiglie consumatrici per abitante (rif. prezzi correnti)	↗ 1,9	↗ 1,2	Istat (ediz. Gen.2020)
Spesa media mensile (variazione 2018/2017)	↘ -2		Istat. Dato 2019 previsto in uscita 9/6
Quota di famiglie che ritiene Spese per abitazione troppo alte (variazione punti percentuali)	↓ -8,6	↘ -1,9	Istat
Famiglie in povertà relativa	➔ 0,8		Istat. dato 2019 previsto in uscita 16/6
canoni di locazione (variazione % su media valori min e max 1° semestre anno per abitazione 70 mq)	➔ 0,8	↗ 1,6	Agenzia delle Entrate -OMI
prezzi di compravendita abitazioni (variazione % su media valori min e max 1° semestre anno, abitazioni civili, zona periferica)	↘ -1,1	↘ -1,1	Agenzia delle Entrate -OMI
provvedimenti di sfratto emessi	↓ -9,2		Ministero Interno. dato 2019 ipotesi disponibilità giugno/luglio
provvedimenti di sfratto eseguiti	↗ 2,9		
Compravendite (NTN)	↑ 11,6	↗ 4,9	Agenzia delle Entrate -OMI
Erogazioni prestiti a famiglie consumatrici per acquisto abitazione	↑ 11,8	↗ 1,5	Banca d'Italia. scarico dati del 27 aprile 2020

legenda dell'intensità delle variazioni indicate per ogni variabile esaminata:

> 7%	↑
tra >+1% e <+7%	↗
tra -1% e <+1%	➔
tra <- 1% e -7%	↘
<-7%	↓

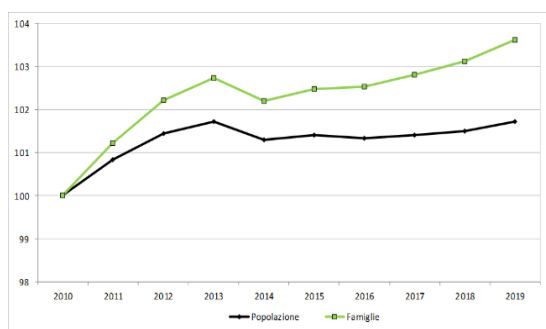
Il quadro restituisce, nella riduzione di elementi di pressione e di disagio riguardanti il rapporto tra redditi e spese per l'abitazione o in fenomeni specifici come i provvedimenti di sfratto emessi, l'esistenza di una quota di famiglie in difficoltà per la loro povertà relativa che nel 2019 forse potrebbe ridursi.

I miglioramenti solo parziali raggiunti nel biennio e il rischio di un ulteriore loro rallentamento, la debolezza e le trasformazioni dei mercati edilizi e immobiliari, una ripresa ancora non consolidata seppur con livelli occupazionali importanti, ripropongono comunque la questione abitativa come uno dei temi centrali per lo sviluppo e la coesione della nostra comunità regionale.

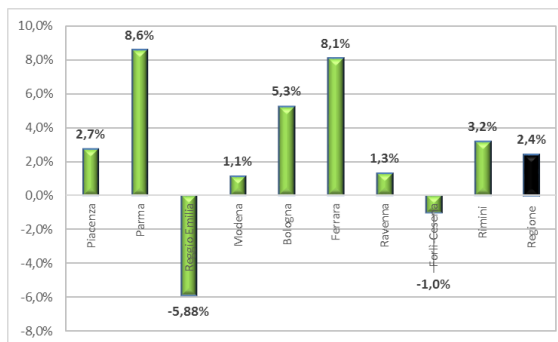
Il contesto demografico

Sono 4.471.485 i residenti in Emilia-Romagna al 1.1.2019: 9.873 unità in più rispetto all'anno precedente (+0,2%) e 4.370 unità in più rispetto al 2015 (+0,32%). La popolazione si concentra soprattutto nei capoluoghi, con una percentuale media del 36%, con punte più elevate a Parma, Ravenna e Rimini (superiore al 40%) e più basse a Modena e Forlì-Cesena (inferiore al 30%). Fondamentale è il ruolo della componente straniera, che con 551.222 unità e un incremento del 2,3% rispetto al 2018 (+2,4% rispetto al 2015) contribuisce sostanzialmente al saldo positivo della popolazione regionale. In un contesto caratterizzato da una contrazione delle nascite le dinamiche della popolazione straniera, e in particolare i nuovi nati da genitori stranieri, hanno avuto un forte peso. Il confronto tra il 2015 e il 2019 vede crescere la popolazione straniera in tutti i territori con due uniche eccezioni: Reggio Emilia (-5,9%) e Forlì-Cesena (-1%). L'analisi delle fasce di età evidenzia tra gli stranieri il saldo positivo (+77.282 unità nel 2019) tra i giovani in età scolare e gli anziani con oltre 65 anni. Positivo anche il saldo tra le due componenti in età lavorativa, dove la classe 15-39 anni risulta ampiamente superiore (+44.270 persone) a quella 40-64 anni.

Andamento della popolazione e delle famiglie residenti. Numeri indice (1 gennaio 2010=100). Emilia-Romagna.



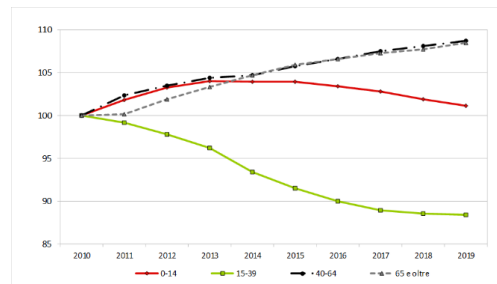
Variatione popolazione straniera 2015/2019. Province e Regione



Le famiglie residenti in Emilia-Romagna sono 2.017.591 (dato al 1.1.2019) con dimensioni medie pari a 2,20 componenti. Negli ultimi 5 anni hanno registrato un incremento dell'1,13% (pari a 22.534 famiglie in più rispetto al 2015) e una variazione 3,5 volte superiore a quella registrata per la popolazione residente nello stesso periodo. In particolare la frammentazione delle famiglie determina una pressione della domanda residenziale intensa, ma anche assai diversa per articolazione dei bisogni di spazi abitativi da parte delle singole famiglie, spesso formate da una sola persona (i nuclei unipersonali rappresentano il 37,8% del totale) (fonte dati Regione Emilia Romagna).

Il progressivo invecchiamento della popolazione non risulta sufficientemente contrastato, nonostante le dinamiche migratorie dall'estero abbiano contribuito fin dagli inizi degli anni 2000, alla lenta ripresa della quota di giovani residenti fino a quattordici anni. Si è assistito infatti ad un progressivo allargamento della forbice esistente fra le due classi di persone in età lavorativa, 15-39 anni e 40-64 anni, a vantaggio degli ultra quarantenni.

Numeri indice (1 gennaio 2010=100) dell'andamento della popolazione residente per fasce d'età. Emilia-Romagna.



Gli indicatori macroeconomici

Gli scenari elaborati da Prometeia² stimano a consuntivo per il 2018, rispetto al 2017, un tasso di crescita del Pil in termini reali dell'1,7%. Contestualmente il Pil per abitante aumenta dell'1,6%.

La domanda interna registra un aumento dell'1,7%. All'osservazione delle sue componenti si evidenzia che il livello dei consumi delle famiglie è in rialzo dello 0,9%, mentre parallelamente gli investimenti fissi lordi risultano in crescita del 4,8%. Positivo il trend delle esportazioni che chiudono il 2018 a +4,4%.

L'esame della dinamica del valore aggiunto evidenzia forti differenze tra i macro-settori dell'economia. Nel 2018 il settore che registra l'incremento più consistente in termini reali è quello delle costruzioni, che rispetto all'anno precedente cresce del +5%, una crescita superiore a quella del valore aggiunto totale che è del +1,9%. Per quanto riguarda invece gli altri settori, l'industria in senso stretto aumenta del +4,7%, mentre seguono con maggiore distacco l'agricoltura (+1,5%) e i servizi (+0,6%).

SCENARIO REGIONALE (variazioni percentuali su valori concatenati)

	2018	2019	2020
Pil	1,7	0,4	-7,0
Domanda Interna	1,7	1,1	-5,7
consumi famiglie	0,9	0,8	-5,2
Consumi AAPP e ISF	0,7	-0,2	2,0
investimenti fissi lordi	4,8	3,0	-13,1
importazione di beni	0,4	2,6	-8,3
esportazione di beni	4,4	3,5	-9,9
Valore aggiunto totale	1,9	0,3	-7,0
agricoltura	1,5	-2,4	-2,2
industria	4,7	0,1	-12,8
costruzioni	5,0	1,8	-11,1
servizi	0,6	0,5	-7,0

Fonte: Prometeia, Scenari Economie Locali (Aprile, 2020)

La produzione industriale

Volgendo lo sguardo alla produzione industriale, i dati che emergono dall'Indagine Congiunturale trimestrale sulle piccole e medie imprese realizzata dalle Camere di Commercio e Unioncamere Emilia Romagna, mostrano che nel 2018 l'industria in senso stretto ha registrato una crescita media dell'1,8%, mentre l'incremento medio del fatturato è del 2%. Per quanto riguarda gli ordinativi, la variazione media annua è pari +1,2%. Si sottolinea che l'aumento della produzione nel 2018 è stato trainato dalle imprese delle classi dimensionali più grandi, con incrementi del 2,4%.

Il settore delle costruzioni, secondo le valutazioni che emergono dalle imprese coinvolte nell'indagine di Unioncamere, chiude il 2018 con un incremento del volume d'affari dell'1,7%. La crescita del volume d'affari coinvolge tutte le tipologie dimensionali, ma è più significativa per le imprese di medie dimensioni (da 10 a 49 dipendenti) con un incremento pari a +2,1%, mentre per quelle di grandi dimensioni (da 50 a 500 dipendenti) l'aumento è pari a +1,3%. Il volume d'affari delle piccole imprese (1-9 dipendenti) cresce invece dell'1,5%.

Le imprese attive di costruzione

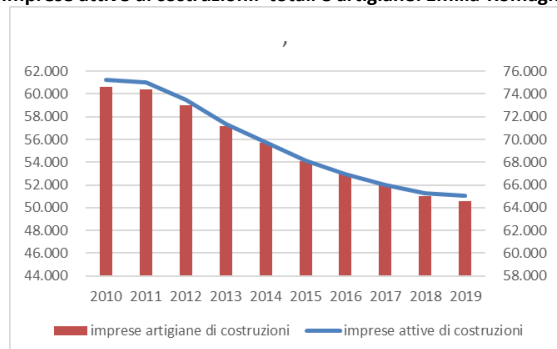
L'analisi dello stato di attività delle imprese evidenzia in regione, a fine 2018, 65.288 imprese di costruzione che rappresentano il 16,2% del totale delle imprese attive della regione. Tra il 2008 e il 2018 il settore ha registrato una diminuzione del 12,8%, con 9.542 unità in meno. Rispetto invece al 2017 si contano 723 imprese in meno: una riduzione dell'1,1%.

² Prometeia, Scenari Economie Locali, aprile 2020

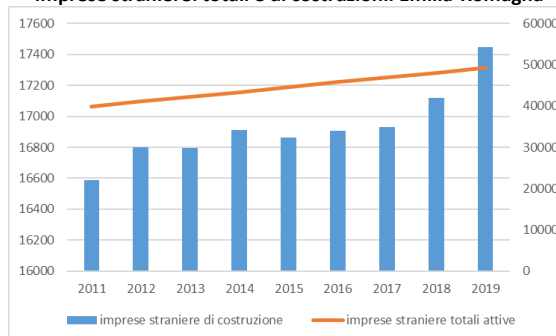
Le imprese artigiane di costruzione, che rappresentano il 78% del totale delle imprese attive di costruzione, contano nel 2018 964 unità in meno, subendo un calo dell'1,9% rispetto al 2017.

Le imprese attive straniere operanti nel settore delle costruzioni alla fine del 2018 sono 17.119: con 187 unità in più rispetto all'anno precedente registrano una crescita dell'1,1% e rappresentano il 26,2% del totale del settore a livello regionale (fonte dati Movimprese).

Imprese attive di costruzioni: totali e artigiane. Emilia-Romagna



Imprese straniere: totali e di costruzioni. Emilia-Romagna

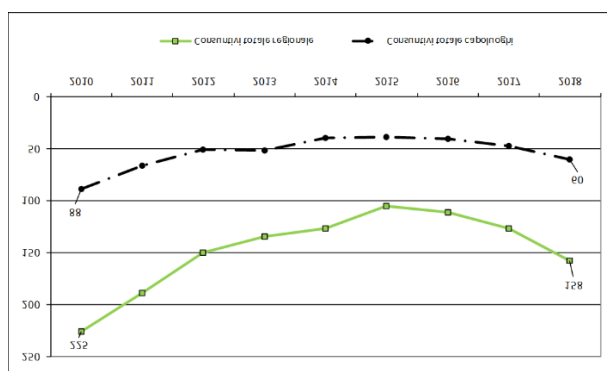


Oneri edilizi, attività edilizia progettata e patrimonio immobiliare

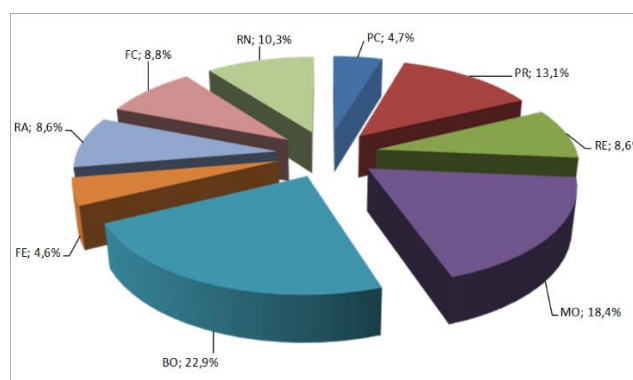
Gli oneri derivanti dall'attività edilizia rappresentano una misura concreta dell'attività di costruzione. Il dato più recente della rielaborazione dei bilanci consuntivi evidenzia come in Emilia-Romagna le entrate al 2018 siano circa 158 milioni di euro, valore in crescita rispetto al minimo registrato nel 2015 (circa 105 milioni di euro) e paragonabile al valore del 2012.

L'analisi a livello territoriale evidenzia la concentrazione dell'attività nelle province di Bologna, Modena, Parma, Rimini Forlì-Cesena che complessivamente rappresentano circa il 74% del totale regionale in termini di oneri e il 65% della popolazione. Le rimanenti province (Reggio Emilia, Ravenna, Piacenza e Ferrara) concorrono alla formazione dell'ammontare complessivo degli oneri edilizi con percentuali che variano da un minimo del 4,6% (Ferrara) ad un massimo dell'8,6% (Reggio Emilia e Ravenna).

Andamento degli oneri edilizi (e altre entrate assimilate) a consuntivo (milioni di euro). Emilia-Romagna. Periodo 2010 – 2018



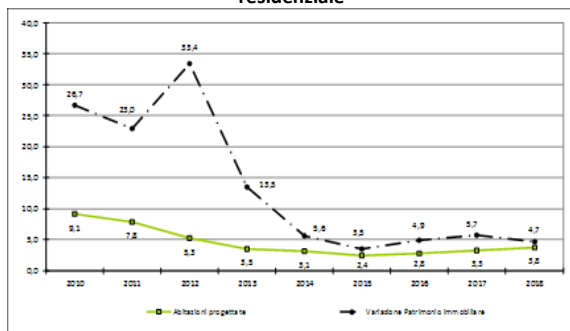
Oneri edilizi a consuntivo nelle province dell'Emilia-Romagna al 2018



Nel 2018, in Emilia Romagna, sono stati progettati 1.112 fabbricati nuovi a destinazione residenziale (+4,3% rispetto al 2017) ai quali corrispondono 3.479 abitazioni (+11,9% rispetto 2017). Complessivamente nel periodo dal 2013 al 2018 in regione sono stati progettati 6.240 fabbricati di nuova costruzione a destinazione residenziale, ai quali corrispondono 17.655 abitazioni. Nello stesso periodo, gli ampliamenti di abitazioni in fabbricati a destinazione residenziale sono invece 758 . Il patrimonio immobiliare regionale, tra il 2017 ed il 2018 risulta incrementato di oltre 4.688 unità immobiliari ad uso residenziale e lo stock abitativo regionale al 31/12/2018 è pari a 2.536.068 unità. L'analisi della dinamica degli alloggi totali progettati (abitazioni e

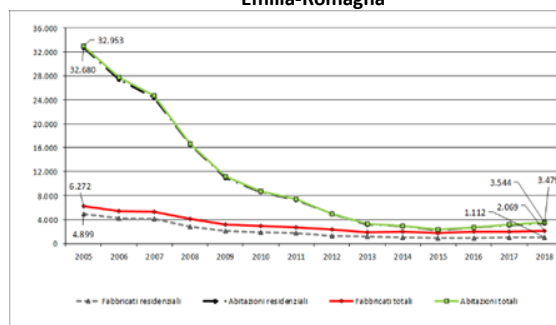
ampliamenti residenziali e non residenziali) tra il 2010 e il 2018, confrontata con la variazione, nello stesso periodo, del patrimonio immobiliare - espressa come incremento del numero di unità immobiliari a destinazione abitativa presenti in un anno rispetto all'anno precedente – evidenzia il valore minimo nel 2015 (2,4) poi negli anni successivi si assiste ad un progressivo aumento fino al 2018 quando i valori (3,8) superano quanto registrato nel 2013(vedi grafico).

Abitazioni progettate e variazioni del patrimonio immobiliare residenziale



N.B.: unità immobiliari quantificate in base alle statistiche catastali del gruppo A, al netto della categoria A10 (studi, uffici).

Andamento dell'attività edilizia progettata. Abitazioni in fabbricati di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale e in totale. Emilia-Romagna



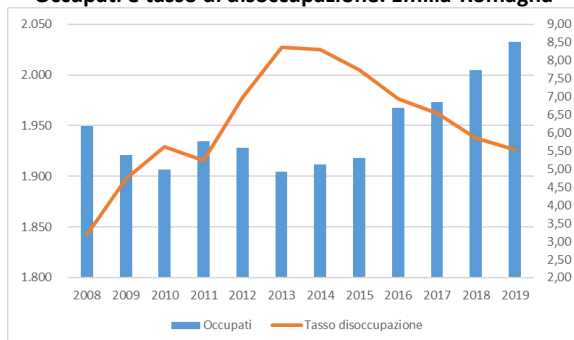
Il mercato del lavoro e gli ammortizzatori sociali

All'interno del contesto economico descritto in precedenza, si colloca l'andamento del mercato del lavoro, che in regione chiude il 2018 con 2milioni e 4 mila occupati e un tasso di occupazione (15-64 anni) al 69,6%. Nel 2018 si osserva anche un calo del numero di disoccupati che scendono a 124.600, con una flessione del tasso di disoccupazione a 5,9%, dal 6,5% del 2017.

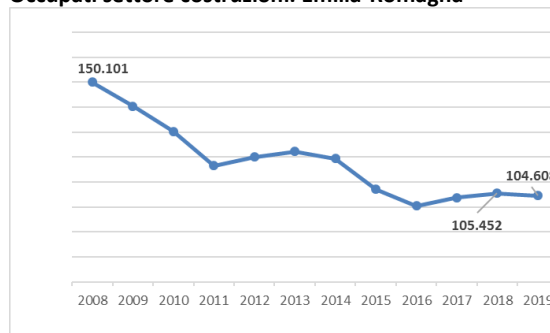
Alla fine del 2018 gli occupati nel settore delle costruzioni sono 105.452, un valore in crescita di circa +1,6% rispetto all'anno precedente. Il peso percentuale degli occupati del settore delle costruzioni, sul totale degli occupati, risulta sostanzialmente stabile rispetto al 2017, attestandosi al 5,3%. La componente dipendente rappresenta oltre il 53% del totale del settore (fonte dati Istat).

Nel 2018 il ricorso agli ammortizzatori sociali ha subito una riduzione; si osserva infatti che nell'anno sono state autorizzate 14.055.549 ore: il 47,7% in meno rispetto all'anno precedente quando le ore autorizzate erano 26.877.992. Il calo maggiore riguarda la cassa in deroga (-93,3%) e la cassa integrazione straordinaria (-60,6%). Nel settore delle costruzioni le ore autorizzate di cassa integrazione sono complessivamente pari a 1.973.283, con un calo del 38,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (fonte dati Inps).

Occupati e tasso di disoccupazione. Emilia-Romagna



Occupati settore costruzioni. Emilia-Romagna

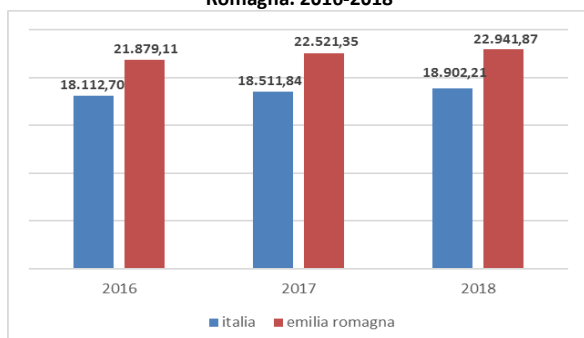


Le famiglie: condizioni economiche

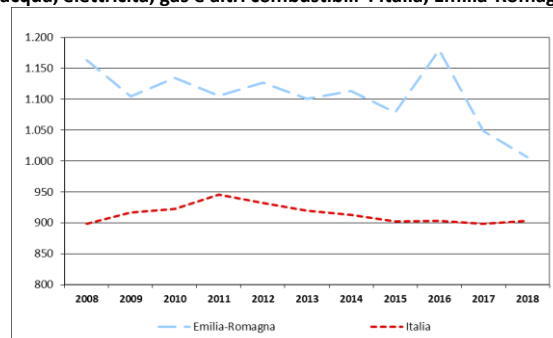
Nel 2018 il reddito disponibile delle famiglie consumatrici in Emilia-Romagna risulta in crescita dell'1,9% in termini correnti. Per quanto riguarda, invece, il reddito disponibile per abitante, le famiglie dell'Emilia-Romagna nel 2018 dispongono di un reddito di 22.942 euro, un importo superiore al valore nazionale che si colloca invece a 18.902 euro. Nel 2017 (ultimo dato disponibile al momento della redazione del presente documento) cresce dello 0,7% il reddito medio netto delle famiglie emiliano-romagnole che è pari a 35.431€, un valore superiore a quello nazionale che risulta pari a 31.393€, ma che registra una crescita in termini percentuali superiore (+2,6%). Tuttavia il dato nazionale evidenzia una più alta differenza fra reddito medio e reddito mediano (il livello di reddito che separa il numero di famiglie in due metà uguali) indice di una maggiore asimmetria nella distribuzione del reddito. In Italia si osserva, infatti, che il 50% delle famiglie ha percepito un reddito non superiore a 25.426€, mentre in Emilia-Romagna tale valore è pari a 30.111€. (fonte dati Istat)

La spesa media mensile familiare con un valore di 2.898,6 euro (2.571,2 euro in Italia) risulta in calo del 2% rispetto al 2017. La componente più rilevante è rappresentata dalla voce "abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili" e si attesta a oltre 1.006 euro (contro i 902 euro nazionali) corrispondenti al 34,7% in termini percentuali, risultando comunque in calo rispetto al 2017 (35,4%) e al 2016 (39,7%). Secondo le stime Istat nel 2018 il 53,9% delle famiglie dichiara che le spese per l'abitazione sono troppo alte (58,4% in Italia).

Reddito disponibile pro-capite famiglie consumatrici. Italia e Emilia-Romagna. 2016-2018



Dinamica della spesa non alimentare delle famiglie: "abitazione, acqua, elettricità, gas e altri combustibili". Italia, Emilia-Romagna

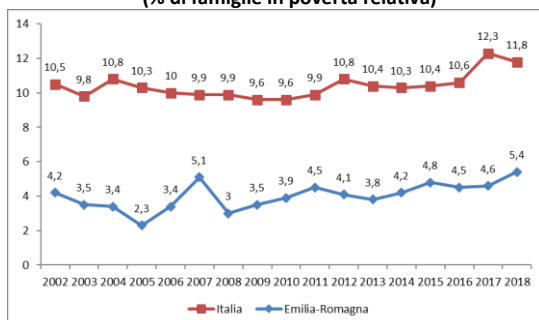


Le famiglie in condizione di povertà relativa nel 2018 sono circa 110 mila: il 5,4% del totale delle famiglie residenti in regione, una percentuale in leggera crescita rispetto al 2017 (4,6%), ma non statisticamente significativa.

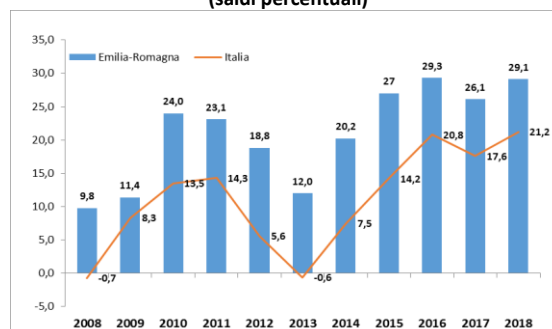
Volgendo lo sguardo verso la valutazione della propria situazione economica da parte delle famiglie si osserva nel 2018 un complessivo miglioramento: il 74,5% delle famiglie valuta la propria situazione economica "invariata" e "molto un po' migliorata" (il 70,6% in Italia) contro il 25,7% delle famiglie che la valuta "molto peggiorata" e "un po' peggiorata" (il 28,6% in Italia).

Per quanto riguarda invece l'adeguatezza delle risorse economiche ai bisogni familiari, il saldo percentuale tra la quota di famiglie che negli ultimi dodici mesi giudicano le loro risorse economiche "ottime" o "adeguate" e la quota di chi le ritiene "scarse" o "insufficienti" risulta positivo e in miglioramento rispetto al 2017.

**Incidenza di povertà relativa familiare
(% di famiglie in povertà relativa)**



**Valutazione della situazione economica da parte delle famiglie
(saldi percentuali)**



La dinamica delle tipologie familiari

I dati Istat riferiti alla tipologia dei nuclei familiari ³ che, si ricorda, riportano la media biennale calcolata sui dati dell'anno corrente e quello che lo precede, rilevano come in Emilia-Romagna nel periodo dal 2011 al 2018 si sia assistito ad un incremento del numero di famiglie unipersonali e di nuclei monogenitore: le persone sole crescono di circa il 20% (arrivando a 728.000 unità) mentre i nuclei monogenitore crescono dell'11,4%. Contestualmente si osserva un calo delle coppie con figli e, soprattutto, delle coppie senza figli (-9,8%). Le famiglie con oltre cinque componenti nel 2018, rispetto al 2011, risultano in crescita del 12% mentre la percentuale scende al 5,7% (da 88.000 a 93.000) se confrontate con il dato del 2017

Locazioni, sfratti e misure di sostegno alle famiglie

In Emilia Romagna, nel 2018, le famiglie che risiedono in alloggi in affitto rappresentano il 20,5% del totale. I canoni di locazione rappresentano una voce molto rilevante dei bilanci familiari. Con riferimento a tale aspetto, di seguito si riporta una sintesi dell'andamento dei canoni di locazione in regione, nel periodo 2016-2019, riferiti ad un alloggio di 70 metri quadri in zona periferica (i dati, di fonte OMI, si riferiscono al 1° semestre). Nei comuni ATA (Alta Tensione Abitativa) si osserva che i canoni di locazione variano tra 509 e 375 €/mese, con valore medio pari a 442 €/mese. Considerando i soli Comuni Capoluogo gli importi oscillano tra 549 e 393 €/mese e un valore medio pari a 471 €/mese, mentre negli altri comuni ATA i canoni risulterebbero inferiori del 10% per i valori minimi, e del 15,5% per quelli massimi. Nei restanti comuni della regione si sarebbero registrati canoni medi pari a 265 €/mese. Complessivamente il canone medio a livello regionale risulta pari a 312 €/mese. L'analisi a livello provinciale (considerando il prezzo di locazione in €/mq/mese non riportato ad un alloggio tipo) evidenzia, nel complesso, per la zona periferica nei comuni ATA incrementi medi pari a +0,2% per i valori minimi e +4,5% per i valori massimi. Più in dettaglio si osserva che a Rimini il livello delle locazioni medie risulta significativamente diminuito nei valori minimi e massimi, mentre a Ravenna si registrano gli aumenti più consistenti, superiori al 10% sia per i valori minimi sia per i valori massimi. Nei restanti comuni l'incremento medio è pari a +0,9% per i valori minimi e +1,9% per i valori massimi: Ravenna si conferma l'ambito che registra gli incrementi più consistenti, mentre le flessioni più significative si osservano a Parma.

Un tema in stretta correlazione con le locazioni è quello degli sfratti. Negli ultimi anni ed in particolare da quando la morosità ne costituisce pressochè l'unica causa di emissione, i provvedimenti di sfratto offrono una misura sufficientemente concreta della tensione abitativa presente in un determinato territorio. Nel 2018, in Emilia-Romagna il numero provvedimenti di sfratto emessi, passa da 4.589 a

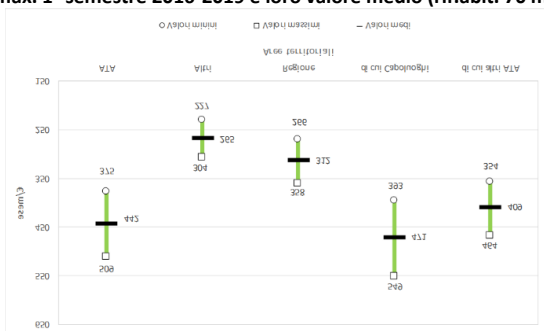
³ tipologie familiari: dal 24 febbraio 2016, gli indicatori relativi agli anni 2011-2014 sono stati aggiornati in conseguenza del ricalcolo della popolazione in base ai dati del censimento 2011.

4.175 unità (-9% circa); gli sfratti eseguiti passano da 2.971 a 2.884 (- 3% circa) mentre il numero delle richieste di esecuzione passa da 12.972 a 11.501(-11,3%).

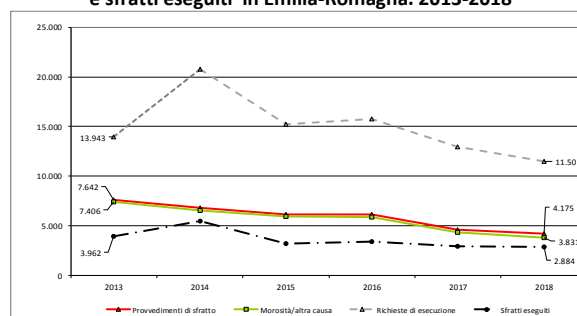
Una delle principali misure a sostegno alle famiglie è l'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). Le ACER gestiscono la quasi totalità del patrimonio destinato all'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP): al 31/12/2018 risultano in gestione alle ACER 59.650 alloggi (+2,1% rispetto al 2013) di cui 52.402 occupati e 7.248 non assegnati. Stimare e analizzare l'entità e l'articolazione della domanda di E.R.P. è un lavoro complesso già a partire dal numero di famiglie che, accertato il possesso dei requisiti, vengono inserite nelle graduatorie di assegnazione.

I dati derivanti dalla rilevazione ART-ER (relativa ai dati sulle graduatorie ERP nel periodo tra il 1° settembre 2017 e il 31 agosto 2018 che restituisce una fotografia al 31 agosto 2018) evidenziano che il numero assoluto delle domande ammesse (che riguarda 54 dei 328 Comuni della regione) raggiunge il ragguardevole valore di 18.985 unità. E' altresì utile relativizzare il dato rispetto all'universo delle famiglie residenti (1.282.660, corrispondenti a 2.783.515 residenti): mediamente, le domande interessano l'1,35% delle famiglie.

Andamento media canoni di locazione abitazioni civili in "zona periferica" Comuni dell'Emilia-Romagna. Media valori di min. e max. 1° semestre 2016-2019 e loro valore medio (rif.abit. 70 mq)



Andamento dei provvedimenti esecutivi di sfratto emessi causa di emissione morosità, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti in Emilia-Romagna. 2013-2018



Le compravendite residenziali

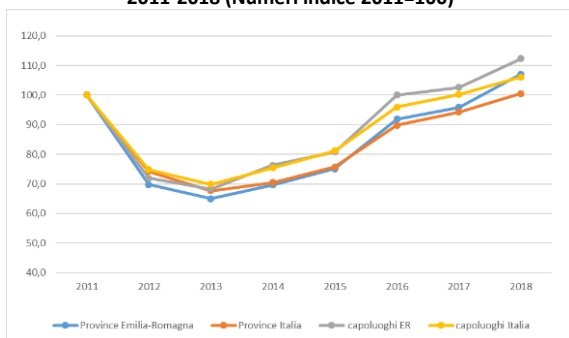
Un'evoluzione positiva coinvolge il mercato immobiliare residenziale regionale che nel 2018, con 51.979,62 transazioni normalizzate (NTN), costituisce l'8,9% del mercato nazionale. Rispetto al 2017 si registra un incremento delle compravendite pari all'11,6%, una crescita molto più consistente di quella registrata a livello nazionale, che si attesta al 6,6% (fonte dati Agenzia delle Entrate-OMI).

L'incremento delle NTN nei comuni capoluogo è inferiore rispetto quanto registrato nei comuni non capoluogo: +9,6% contro +13,1%. Tra i capoluoghi i risultati migliori in termini di variazione percentuale si osservano a Forlì-Cesena (+19%), Modena (+16,1%) e Rimini (+14,6%), mentre tra i non capoluoghi spicca Reggio Emilia (+20,1%).

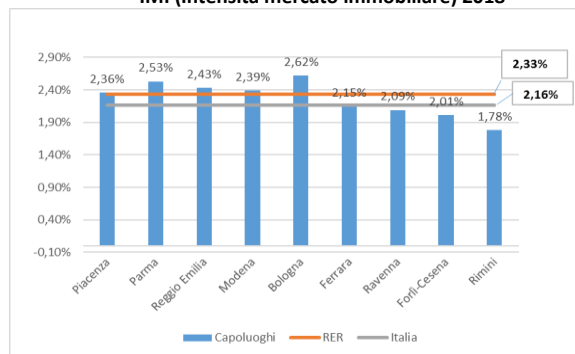
Il confronto dei valori 2018 dell'IMI dei comuni capoluogo emiliano-romagnoli con i rispettivi valori nazionali e regionali evidenzia un quadro in cui oltre la metà dei comuni (Piacenza, Parma, Reggio Emilia, Modena e Bologna) è contraddistinto da una vivacità del mercato superiore sia a quella media nazionale che regionale. Mostrano invece una vivacità inferiore i comuni di Ferrara, Ravenna, Forlì-Cesena e Rimini. Il capoluogo più dinamico è Bologna (2,62%) seguito da Parma (2,53%) e Reggio Emilia (2,43%).

La maggior parte delle compravendite è da associarsi in particolare a due tipologie dimensionali: da "50 mq fino a 85 mq" e "85 mq fino a 115 mq" che, insieme, coprono oltre il 60% del totale delle NTN.

NTN in Italia ed Emilia-Romagna province e comuni capoluogo. 2011-2018 (Numeri indice 2011=100)



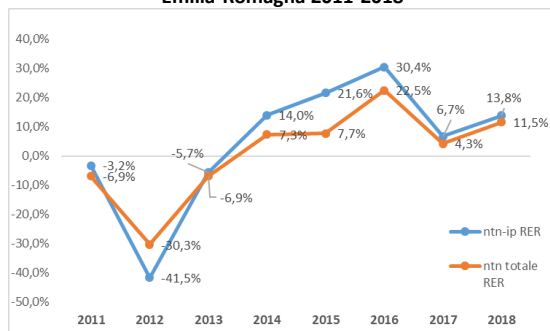
IMI (Intensità mercato immobiliare) 2018



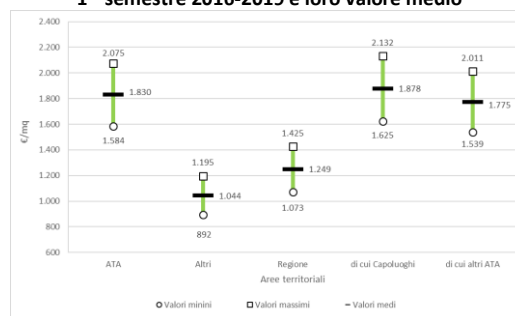
Le compravendite con mutuo ipotecario (NTN IP) risultano 22.535, in crescita del 13,8% rispetto l'anno precedente (+8,8% a livello nazionale) e rappresentano il 53% del totale delle compravendite. Il capitale erogato per l'acquisto di abitazioni ammonta a circa 3,7 miliardi di euro (+4,8% rispetto 2017). Il tasso d'interesse si colloca al 2,03%, mentre la durata media dei mutui è pari a 22,3 anni, un valore di poco superiore a quello dell'anno precedente (22,2 anni) ma inferiore a quello medio nazionale che è pari a 22,9 anni.

La stima del fatturato complessivo nel 2018 in Emilia-Romagna risulta pari a 8.506 milioni di euro, in crescita del 10,1% rispetto al 2017 (+5,2% in Italia). Ad un aumento del valore del fatturato complessivo si è assistito nel 2018, ad un calo del fatturato medio riferito alle singole unità immobiliari compravendute: in regione si stima un importo medio di 163.800 euro, in contrazione rispetto al 2017. I prezzi medi di compravendita, in zona periferica, secondo i dati Omi riferiti al 1° semestre del periodo 2016-2019, oscillano tra 1.425 e 1.073 €/mq, con valore medio pari a 1.249 €/mq.

tassi di variazione annui (NTN IP) e totali (NTN-Totali). Emilia-Romagna 2011-2018



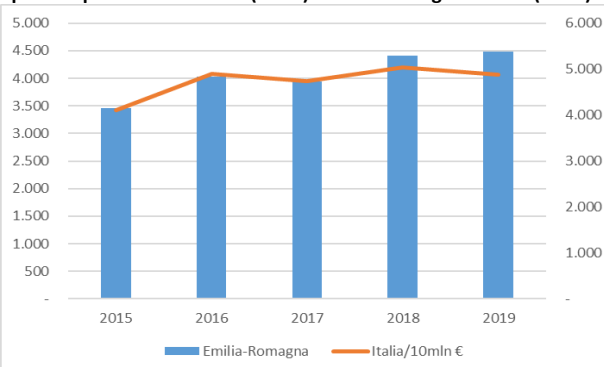
Prezzi di compravendita di abitazioni civili in "zona periferica" comuni 'Emilia-Romagna. Media valori min. e max. 1° semestre 2016-2019 e loro valore medio



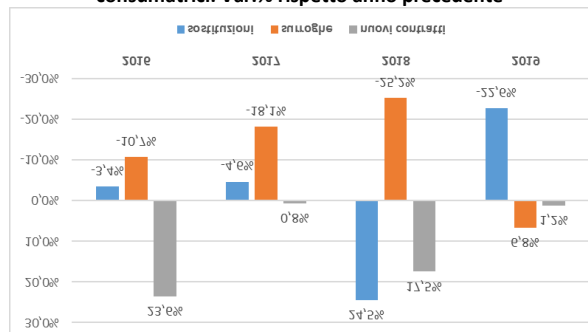
I prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni

Nel corso del 2018 la ripresa della domanda per l'acquisto di abitazioni ha positivamente influenzato l'andamento del flusso delle erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici che, secondo i dati di Banca d'Italia, registra rispetto all'anno precedente un tasso di crescita dell'11,9%. Le operazioni di surroga e sostituzione sono risultate in calo rispetto al 2017, pur costituendo ancora una quota significativa delle erogazioni di mutui.

Andamento delle erogazioni dei prestiti alle famiglie consumatrici per l'acquisto di abitazioni (flussi). Emilia-Romagna e Italia (mln€)



Emilia-Romagna erogazioni prestiti acquisto abitazioni famiglie consumatrici. Var.% rispetto anno precedente



“La quota di nuovi mutui sottoscritti da prenditori con meno di 35 anni è rimasta su livelli molto bassi nel confronto storico, pari a un terzo del totale (era superiore al 40 per cento prima della crisi;(..)). È aumentata la quota di nuove erogazioni concesse a clientela straniera. L’incidenza di forme cointestate è stata pari al 51 per cento; tale dato è più elevato per i mutui erogati agli stranieri e per quelli di importo maggiore. Le nuove erogazioni si concentrano nella fascia di importo intermedio mentre la quota dei contratti con importo più alto è leggermente diminuita. Il rapporto tra prestito e valore dell’immobile (*loan-to-value ratio*), secondo le informazioni tratte dalla *Regional Bank Lending Survey* (RBLs), nel 2018 si è attestato in media al 66 per cento (in leggero aumento rispetto all’anno precedente). La durata media dei nuovi mutui è salita a 21,5 anni mentre la quota di erogazioni con durata pari o superiore a 30 anni è stata del 20 per cento”⁴.

L’analisi dell’andamento del volume delle erogazioni nei diversi ambiti provinciali evidenzia variazioni generalmente positive: la performance migliore in termini percentuali si osserva a Ferrara con +20,4% rispetto al 2017, mentre il territorio di Ravenna è l’unico caratterizzato da un calo (-1,8%). In termini di volumi erogati è la provincia di Bologna, con un incremento pari a 207 milioni di euro, quella con la più consistente variazione in valore assoluto rispetto al 2017. Per quanto riguarda invece l’erogazione di prestiti alle imprese, secondo i dati di Banca d’Italia nel 2018 sono cresciuti, anche se in misura contenuta (+0,2% a dicembre) ma con una dinamica differenziata fra i vari settori, che vede purtroppo ancora il segno negativo per il settore delle costruzioni (-2,9%).

La qualità del credito: i prestiti deteriorati

Per quanto riguarda infine la qualità del credito i dati di Banca d’Italia testimoniano che “Nel corso del 2018 è proseguito il miglioramento della qualità dei prestiti di banche e società finanziarie, iniziato nel 2013: nella media dei quattro trimestri dell’anno il flusso di nuovi prestiti deteriorati in rapporto al totale dei crediti (tasso di deterioramento) è risultato pari al 2,0 per cento (..) un valore pressoché in linea con quello del 2007. L’indicatore è ulteriormente migliorato per le famiglie, attestandosi allo 0,9 per cento. Il tasso di deterioramento è diminuito nella manifattura e nei servizi, a fronte del significativo incremento nelle costruzioni (..).”⁵ “Nel 2018 l’incidenza dei crediti bancari deteriorati al lordo delle rettifiche, in rapporto al totale dei finanziamenti, è notevolmente diminuita (12,5 per cento a dicembre 2018; (..) beneficiando degli elevati livelli di stralci e cessioni di sofferenze (..).”⁶

Testo a cura di Anna Baldisserrì (ART-ER – Struttura Speciale Qualità e sicurezza del territorio costruito)

⁴ Banca d’Italia, “L’economia dell’Emilia-Romagna”, *Economie Regionali*, 8, 2019, pag.31

⁵ *Ivi*, pag. 39

⁶ *Ivi*, pag.40