

Il Ministero dell'Interno ha diffuso i dati sugli sfratti 2015. Provvedimenti emessi ed eseguiti risultano in diminuzione, ma i dati sono incompleti. Verosimilmente gli aggiornamenti porteranno a valori non dissimili da quelli del 2014. Le morosità rappresentano quasi il 90% dei provvedimenti, segno inequivocabile che i redditi da lavoro e da pensione, per una quota sempre maggiore di famiglie, non sono sufficienti per affrontare le spese dell'abitazione. Aumentano le richieste di esecuzione presentate all'Ufficiale Giudiziario, l'elemento più preoccupante dell'emergenza sfratti, perché riversano sugli Enti locali una domanda attualmente non solvibile..... pag. 1

Il 25 maggio 2016 si è riunito il Comitato di Sorveglianza del PON METRO 2014-2020. Necessità di accelerare la spesa e rischio di sovrapposizione delle azioni con altre previste da programmi nazionali e regionali sono stati i due principali temi dibattuti. Altro argomento il rapporto fra le azioni presenti nel PON Metro e la strategia nazionale in materia: su questo si pone la necessità di un coordinamento tra interventi previsti dal PON METRO e quelli per i quali sono stati già stanziati fondi, come il Piano per le Periferie previsto dalla Legge di Stabilità 2016, al fine di coordinare azioni indirizzate alle città che possono essere più incisive nei territori interessati.....pag. 2

Una strategia condivisa e un confronto costante per coordinare le politiche di sviluppo regionali e nazionali in relazione al programma "Smart City": è l'obiettivo del protocollo firmato tra Ministero dello Sviluppo Economico e Conferenza delle Regioni e delle Province. Le teorie di sviluppo tecnologico e innovazione come cardini nella pianificazione territoriale e nel governo delle zone urbane e di area vasta, sono alla base di una proposta di legge sulle smart city, recentemente presentata, che vuole accelerare il percorso delle città nel diventare più intelligenti e interconnesse.....pag. 3

Notizie dalle categorie, dalle associazioni, dai territori.....

FILLEA CGIL: Bioedilizia, progetto "B.R.O.A.D. - Building a Green Social Dialogue" approvato dalla Commissione Europea.....pag. 7

FEDERCONSUMATORI: Campagna di informazione "Bonus a sapersi" sulla possibilità di accedere al Bonus energia e gas.....pag.7

SUNIA: Toscana, l'impegno unitario di sindacati inquilini e lavoratori per assicurare un futuro abitativo sereno a migliaia di famiglie.....pag. 8

Dai territori: Emilia Romagna: cambio criteri Erp; edilizia sociale a Ferrara; Lazio: MIT, conformità delibera su emergenza abitativa; Provincia di Bolzano: cohousing & coworking; Puglia: protocollo per emergenza abitativa; affitti più bassi con canone concordato a Bari; Veneto: piano di recupero per alloggi pubblici.....pag. 9



Tra quelli europei, il sistema di protezione sociale del nostro Paese è uno dei meno efficaci. Nel 2014 la quota di persone a rischio povertà si è ridotta di 5,3 punti (da 24,7 a 19,4%) a fronte di una riduzione media nell'Ue27 di 8,9 punti. La vecchiaia assorbe quasi la metà della spesa, la malattia un quarto, il restante 25% è indirizzato in misura decrescente a prestazioni per superstiti, invalidità, famiglia, disoccupazione, esclusione sociale, bisogni abitativi (ISTAT, Rapporto annuale 2016)..... pag. 4

Riparte il mercato delle abitazioni che segna nel 2015 un +6,5% rispetto all'anno precedente (circa 449mila unità compravendute). Fanno da traino soprattutto le compravendite nei comuni capoluogo e nelle aree del nord, specie . Aumenta anche il ricorso ai mutui per l'acquisto, grazie anche al trend positivo dell'indice di affordability, che misura la possibilità di accesso delle famiglie all'acquisto di un'abitazione. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate in collaborazione con Abi, Rapporto immobiliare residenziale 2016)..... pag. 5

Nel primo trimestre del 2016 si conferma l'ottimismo degli agenti immobiliari sull'evoluzione a breve termine del proprio mercato locale e sulle prospettive del mercato nazionale. (Banca d'Italia, Tecnoborsa, Agenzia delle Entrate, inchiesta trimestrale sul mercato abitativo)....pag. 6

CGIL

Banca d'Italia: mercato delle abitazioni in Italia

Nel primo trimestre dell'anno si conferma l'ottimismo degli agenti immobiliari sull'evoluzione a breve termine del proprio mercato locale e sulle prospettive del mercato nazionale. E' quanto emerge dall'inchiesta trimestrale sul mercato delle abitazioni in Italia, condotta da Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia delle Entrate (Osservatorio del Mercato Immobiliare) su un campione di 1004 agenzie immobiliari.

Prezzi delle abitazioni

Nel primo trimestre del 2016 continua a ridursi la quota di operatori che riporta una diminuzione dei prezzi di vendita, (44,8%, 46,4 nel trimestre precedente, 59,3 un anno fa), a fronte di una prevalenza dei giudizi di stabilità rimasti invariati al 52,4%.

Il miglioramento riflette principalmente gli andamenti riscontrati nel Nord Est e nel Sud Italia.

Compravendite

La quota di agenti che hanno venduto almeno un'abitazione è salita al 79,9% dal 77,8 dell'indagine precedente, confermando una tendenza in atto dal primo trimestre del 2015. Le condizioni della domanda si confermano positive: il saldo tra la quota di agenti che riportano un aumento e quella di chi segnala una diminuzione del numero dei potenziali acquirenti è salito a 17,2 punti percentuali (da 15,6 nell'indagine precedente, 5,5 in quella di aprile 2015).

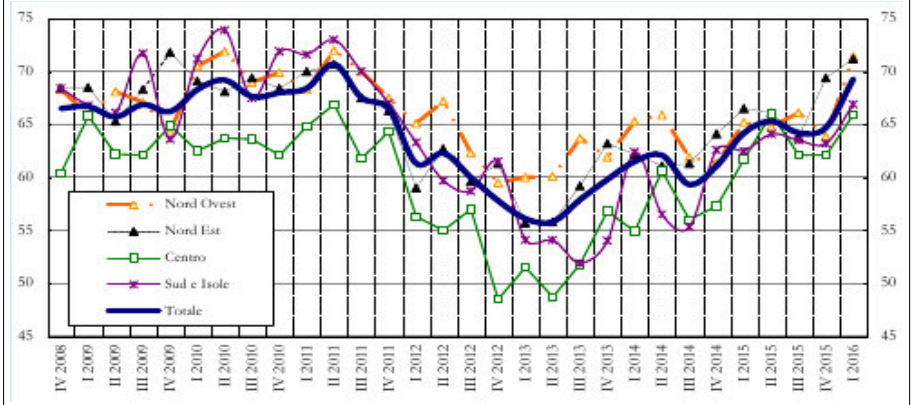
Incarichi a vendere

Il saldo tra le risposte di aumento e di diminuzione delle giacenze di incarichi a vendere si è stabilizzato a 7,0 punti percentuali (era 21,1 un anno prima), a fronte di una lieve diminuzione di quello relativo ai nuovi mandati (8,9 punti percentuali, da 10,4 in gennaio).

Le principali cause di cessazione dell'incarico rimangono legate al divario tra prezzi offerti e domandati. Si è ridotta anche la quota di agenzie che riconduce la decadenza dell'incarico alle difficoltà degli acquirenti di reperire un mutuo, scesa al 24,6% (dal 28,4 in gennaio; era 30,9 un anno prima).

Rapporto tra prestito e valore dell'immobile nelle opinioni delle agenzie

(valori percentuali)



Tempi di vendita

Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali è leggermente sceso, al 13,8%, dal 14,2 in gennaio. Anche il tempo medio intercorso tra affidamento del mandato e vendita dell'immobile si è ridotto a 8,6 mesi (da 9,1 nell'indagine precedente e 9,8 dello stesso trimestre 2015).

Modalità di finanziamento

La quota di acquisti finanziati con mutuo ipotecario è salita (al 73,8%, dal 68,5 dell'indagine di gennaio), così come il rapporto tra prestito e valore dell'immobile (al 69,3%, dal 64,7).

Locazioni

La quota di operatori che hanno dichiarato di avere locato almeno un immobile nel primo trimestre è salita all'84,8% dall'82,4. Il saldo tra i giudizi di aumento e diminuzione dei canoni è rimasto negativo (-27,5 punti percentuali, da -30,2 nella rilevazione di gennaio), a fronte di un aumento della quota di giudizi di stabilità (al 65,1% da 63,1). Il saldo negativo tra le attese di aumento e riduzione dei canoni si è accentuato, pur rimanendo prevalenti i giudizi di invarianza (81,1%). Il margine medio di sconto sui canoni rispetto alle richieste iniziali del locatore è sceso al 5,8% dal 6,3 del trimestre precedente. Il saldo negativo fra risposte di aumento e di diminuzione per nuovi incarichi a locare è rimasto stabile (-10,5 punti percentuali), come la quota dei giudizi di invarianza (63,5%).

Prospettive del mercato

Le aspettative degli agenti immobiliari

sulle tendenze a breve termine del proprio mercato di riferimento si confermano favorevoli, seppur in leggera attenuazione: sia il saldo fra attese di miglioramento e di peggioramento nel trimestre in corso sia quello tra chi si attende un aumento di nuovi incarichi a vendere e chi ne prospetta una riduzione si mantengono positivi.

La quota di operatori che prevede una flessione dei prezzi nel trimestre in corso ha continuato a diminuire (31,8%, dal 35,2), a fronte del rialzo nei giudizi di stabilità (64,7%, dal 62,5); tale andamento è particolarmente accentuato nelle aree non urbane e nelle regioni del Nord Est e del Centro.

Il saldo relativo alle attese circa l'evoluzione a breve del mercato immobiliare nazionale si è confermato positivo per il secondo trimestre consecutivo (9,2 punti percentuali, da 8,1 nella precedente indagine).

Anche in un orizzonte di medio termine (due anni) si rafforza l'ottimismo degli operatori: il saldo fra attese di miglioramento e peggioramento continua ad aumentare (al 46,4 dal 45,4%).



Fonti e utilizzate per questo numero:

Associazione Bancaria Italiana, Agenzia delle Entrate, Agenzia per la Coesione Territoriale, Adnkronos, ANSA, Banca d'Italia, ISTAT, Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Ministero dello Sviluppo Economico, Tecnoborsa.

Siti internet:

edilizia e urbanistica, edilizia e territorio, Governo, Regioni.

Contributi di:

FILLEA CGIL, Federconsumatori, Sunia.

Maggio - 5 Newsletter - POLITICHE ABITATIVE
Periodico mensile di informazione e approfondimento
Area della Contrattazione Sociale - CGIL nazionale

politicheabitative@cgil.it

