

COOPERATIVE DI ABITAZIONE E TENDENZE DEL MERCATO IMMOBILIARE

1 Si ringraziano tutte le cooperative e i consorzi aderenti ad “AGCI Abitazione”, a “Confcooperative Federabitazione” e a “Legacoop Abitanti” che hanno partecipato alla rilevazione, nonché gli organi dirigenti dei predetti Organismi/Federazioni/Associazioni di settore che fanno riferimento all’Alleanza delle Cooperative Italiane.

La difficoltà di assegnazione degli alloggi già ultimati, il deterioramento della capacità di spesa dei soci, che trova anche riflesso nella pesante restrizione dell’offerta di credito bancario, e un eccesso di vincoli normativi e burocratici sono i principali elementi negativi che emergono da una indagine diretta effettuata (tra i mesi di Febbraio e di Marzo del 2014) su un panel rappresentativo di consorzi e di cooperative di abitazione che fanno riferimento all’Alleanza delle Cooperative Italiane¹.

Nel corso del 2013 si registrano, in tutte le aree del Paese, notevoli difficoltà di assegnazione degli alloggi già ultimati. L’84,6% dei operatori del settore ha lamentato la presenza di non assegnato (“invenduto”), con una media di alloggi non assegnati rispetto al totale degli alloggi ultimati che si attesta al 40,1%.

Rispetto ai livelli pre-crisi (prima del 2008), la maggioranza assoluta degli operatori del settore, il 53,2%, ha quantificato la variazione annua degli alloggi assegnati in calo di oltre il 50%. Per il 29,1% dei operatori la diminuzione annua di alloggi assegnati si attesta tra il 20 e il 50%. L’11,4% ha registrato una variazione in diminuzione fino al 20%. Solo il 6,3% dei operatori del settore ha segnalato una invarianza o un aumento degli alloggi assegnati rispetto ai livelli pre-crisi.

Grafico I - Difficoltà di assegnazione alloggi ultimati

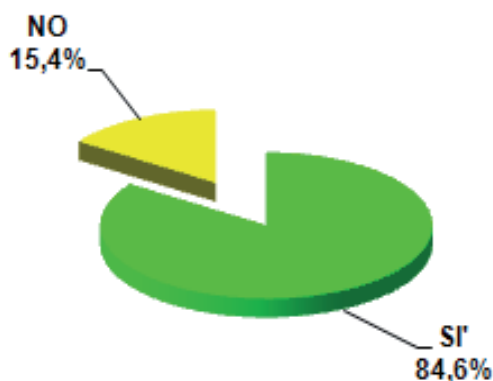
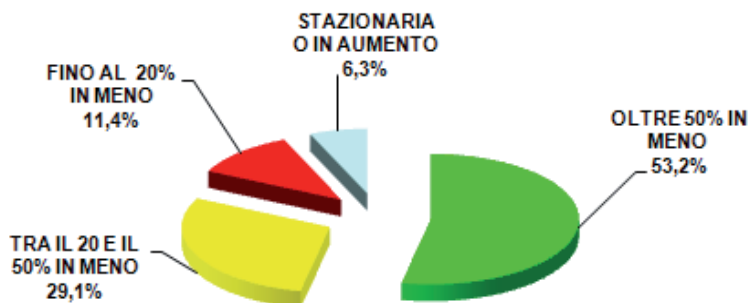


Grafico II - Variazione annua degli alloggi assegnati rispetto ai livelli pre-crisi (prima del 2008)



Nei sei anni della crisi, la capacità media di spesa per socio assegnatario, che nel 2013 si attesta a livello nazionale a circa 160mila Euro (considerando il mutuo), si è ridotta.

Il deterioramento della capacità di spesa dei soci trova riflesso in un marcato ridimensionamento della richiesta di “tagli” di dimensione maggiore. In particolare, tra le tipologie di alloggio maggiormente richieste prevale il trilocale di dimensioni ridotte (65-mq). È segnalata, tuttavia, in continuo aumento la domanda di bilocali (45-mq). Con riferimento, invece, ai quadrilocali e ai tagli più grandi si registra una significativa diminuzione delle richieste. Il 61,8% degli operatori del settore ha registrato un decremento delle richieste di questa tipologia di alloggi. Per il 29,4% la domanda è rimasta stazionaria. Solo per l’8,8% è aumentata.

Grafico III - Capacità media di spesa dei soci (con mutuo)

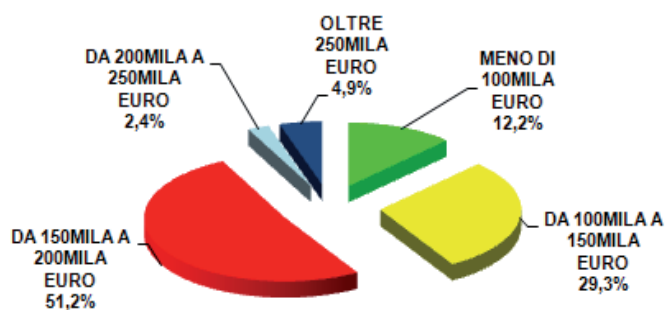
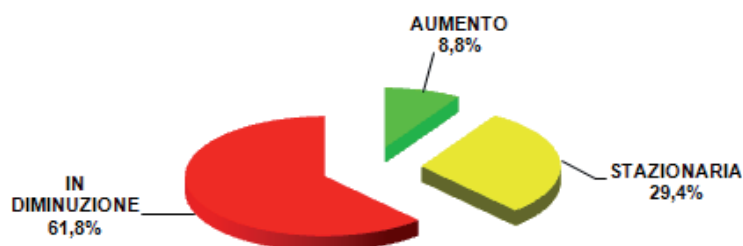
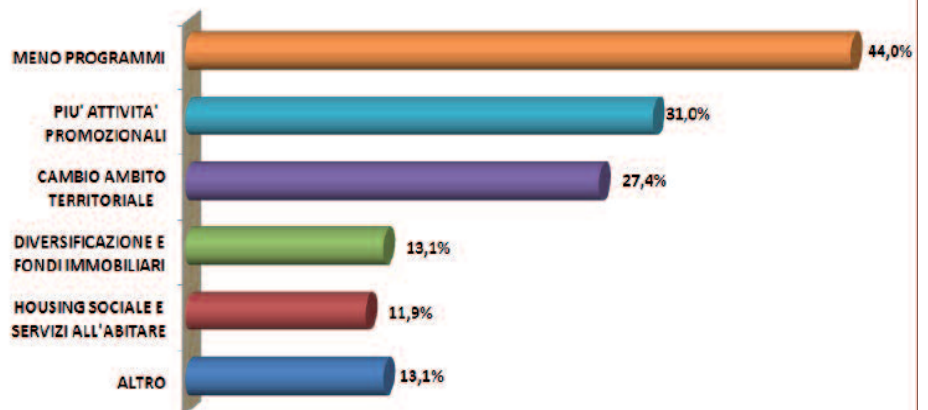


Grafico IV - Richiesta quadrilocali e oltre



Sebbene le prospettive a breve termine siano deboli e condizionate da un prevalente clima di sfiducia (solo il 17,3% degli operatori ritiene che nel 2014 il settore dell’edilizia residenziale possa ripartire), una parte della cooperazione di abitazione è attivamente impegnata nell’intensificazione delle attività promozionali e nel potenziamento dell’offerta integrata di servizi ai soci e, più in generale, nell’offerta di nuovi servizi all’abitare. In tal senso, il 31% degli operatori prevede una intensificazione delle attività promozionali. Il 13,1% ha espresso la volontà di diversificare le attività della cooperativa (fondi immobiliari, formula affitto riscatto, recupero del patrimonio edilizio, ecc...). L’11,9% si è espresso a favore dell’allargamento “all’housing sociale”, oltre che dell’ampliamento dell’offerta di servizi all’abitare. Il 27,4% prevede anche un cambiamento dell’ambito territoriale di intervento. Tuttavia, prevale, con il 44%, la quota di chi ridimensionerà le attività offerte e diminuirà significativamente i programmi di intervento.

Grafico V - Prospettive per il futuro



Rispetto alle prospettive delineate grava l'appesantimento, oltre che della struttura patrimoniale delle cooperative, anche di quella della tesoreria. In particolare, il livello di liquidità rispetto alle esigenze operative è giudicato buono solo dal 26,2% dei operatori. Il 41,7%, degli intervistati ha giudicato mediocre il livello di liquidità. Il 32,1% degli operatori ha espresso, infine, un giudizio totalmente negativo, valutando come insufficiente il livello di liquidità rispetto alle esigenze operative.

Le prospettive sono condizionate anche dal ruolo che assumeranno gli amministratori pubblici nel nuovo scenario del mercato dell'edilizia residenziale. Su questo fronte, la maggioranza assoluta degli intervistati ha poca fiducia. Il 60,7% degli operatori giudica poco soddisfacenti o insoddisfacenti le relazioni con gli Enti pubblici di riferimento.

Nel complesso, le attese rispetto ad una maggiore vitalità della dinamica congiunturale del mercato immobiliare nei prossimi mesi restano fiacche, soprattutto sul fronte dell'acquisto. Il 40,2%, ritiene, infatti, che la tendenza degli acquisti sarà stazionaria. Il 37,8% prevede una contrazione degli acquisti. Il 22% degli operatori attende una risalita della domanda di acquisto. Più favorevoli sono le prospettive delineate per la locazione. La dinamica congiunturale del mercato delle locazioni è attesa in aumento per il 53%, stazionaria per il 28,9% e in diminuzione per il 18,1%.

Grafico VI - Tendenza della domanda di alloggi (acquisto) nei prossimi mesi

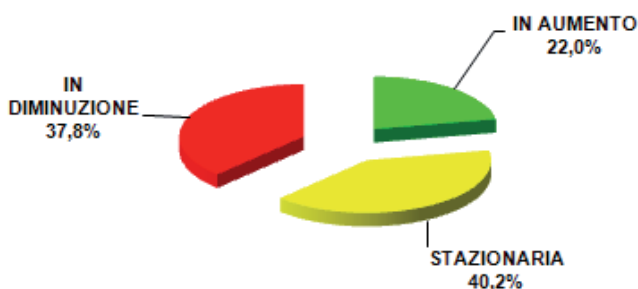


Grafico VII - Tendenza della domanda di locazione nei prossimi mesi



Sul fronte dei prezzi di vendita, la maggioranza assoluta degli operatori, il 52,5% prevede una tendenza alla diminuzione ulteriore dei prezzi di vendita anche nel 2014. Per il 45,1% degli operatori i prezzi rimarranno stazionari. Solo per il 2,4% i prezzi degli alloggi risaliranno. Anche sul fronte delle locazioni, non si prevedono aumenti dei canoni, che saliranno solo per il 4,8% degli operatori. Per il 63,9% rimarranno stazionari e per il restante 31,3% diminuiranno.

Grafico VIII - Tendenza dei prezzi di vendita degli alloggi nei prossimi mesi

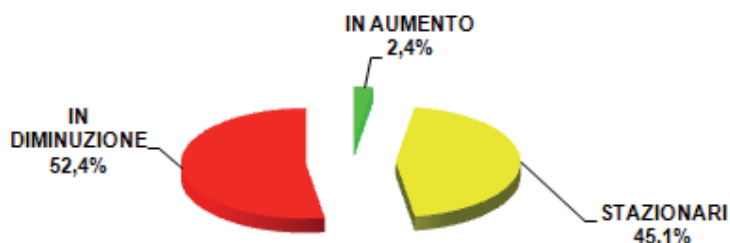
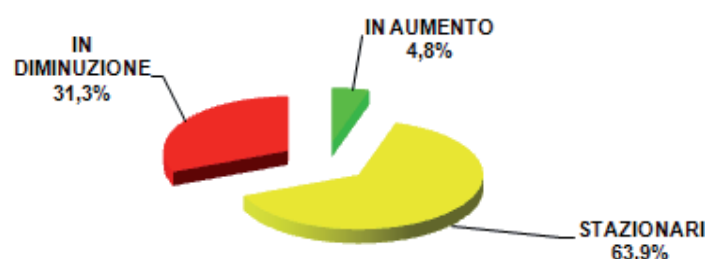
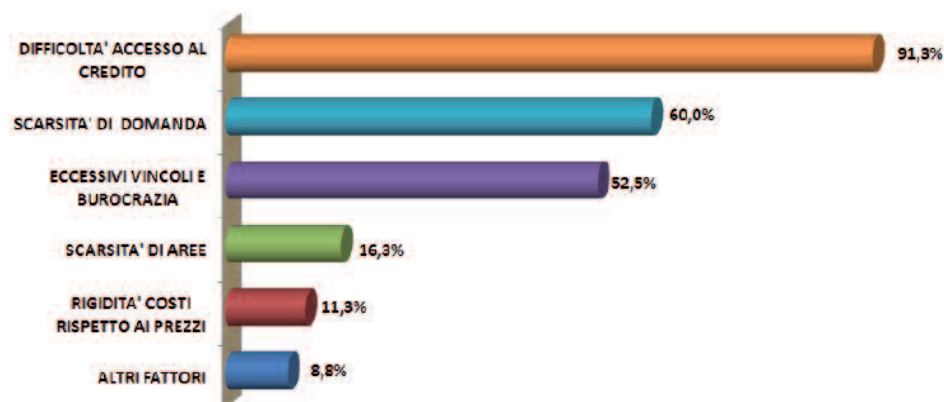


Grafico IX - Tendenza dei canoni di locazione degli alloggi nei prossimi mesi



Tra i fattori che condizionano maggiormente la ripresa del mercato immobiliare e che ostacolano i programmi di edilizia residenziale, secondo la stragrande maggioranza degli operatori, c'è sempre la difficoltà di accesso al credito. In particolare, il 91,3% dei operatori ha indicato quale maggiore ostacolo la restrizione del credito bancario, soprattutto con riferimento alla concessione di mutui alle famiglie. Inoltre, per il 60% degli operatori c'è anche un oggettivo calo della domanda di abitazioni (sebbene esista sempre un'emergenza rappresentata da persone in condizioni di assoluta precarietà abitativa). Per il 52,5% degli operatori pesano anche gli eccessivi vincoli e la burocrazia. Il 16,3% ha anche lamentato la scarsità di aree disponibili unita ad un aumento dei costi delle stesse (il 71,1% delle cooperative opera, prevalentemente, in aree private. Solo il 28,9% lavora in aree concesse dalle Amministrazioni Pubbliche). Infine per l'11,3% dei operatori esiste una oggettiva rigidità dei costi di costruzione rispetto all'andamento dei prezzi.

Grafico X - I principali fattori che ostacolano la costruzione di abitazioni



I termini delle difficoltà di accesso al credito e l'orientamento fortemente selettivo delle banche nei confronti della componente di acquisto trovano riflesso nel fatto che tra coloro che hanno richiesto un finanziamento nell'ultimo anno (2013), solo il 28,9% ha ottenuto l'intero ammontare. Il 40% ha ottenuto un importo inferiore a quello richiesto. Il 31,1% si è visto negare il prestito. Si segnala, infine, un appesantimento e una maggiore onerosità delle condizioni di erogazione. In particolare, l'80% di chi ha ottenuto un prestito ha segnalato un allungamento dei tempi di istruttoria, una risalita dello "spread" applicato dalle banche, una maggiore richiesta di garanzie e un sostanziale incremento delle condizioni accessorie.

Grafico XI - Nuovi finanziamenti: esito delle richieste nell'ultimo anno tra i richiedenti

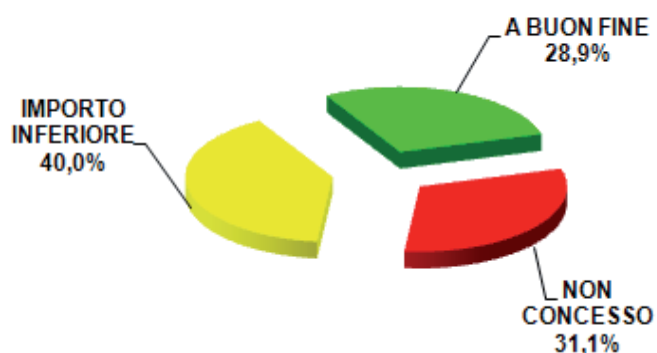


Grafico XII - Nuovi finanziamenti: variazione delle garanzie richieste

