

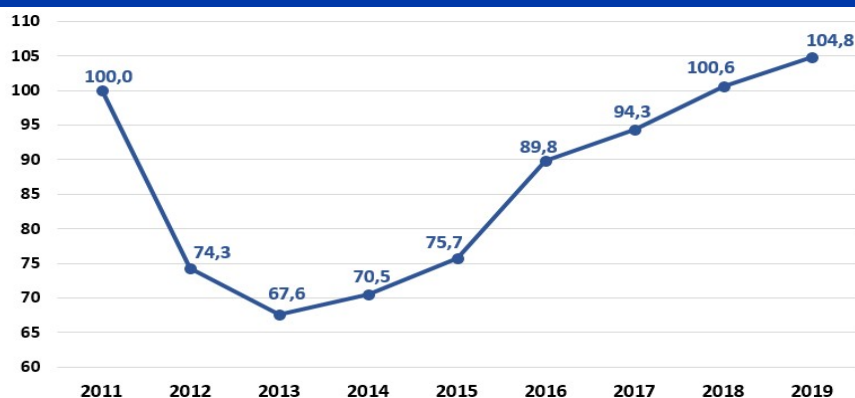
## “COVID-19”: MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE E COOPERATIVE DI ABITAZIONE

<sup>1</sup> L'Agenzia delle Entrate rende disponibili i dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale (abitazioni e pertinenze) in termini di Numero di Transazioni Normalizzate (NTN). Con riferimento ai prezzi delle abitazioni si fa riferimento ai dati ISTAT (Statistiche flash - IV trimestre 2019, prezzi delle abitazioni, dati provvisori, 24 marzo 2020). Il focus sul sentiment fa riferimento alle analisi prodotte a partire dall'osservazione delle risposte fornite da un panel di intervistati rappresentativo della "governance" della cooperazione di abitazione/habitat delle tre Associazioni che costituiscono l'Alleanza delle Cooperative Italiane. Le interviste agli "osservatori privilegiati" sono state realizzate tra il 5 aprile e il 14 aprile 2020. L'analisi sulle cooperative, proposta in Appendice, fa riferimento alle imprese iscritte (senza distinzione di appartenenza associativa), alla data dell'8 Gennaio 2020, nella categoria delle "cooperative edilizie di abitazione" dell'Albo nazionale delle cooperative tenuto presso il Ministero dello Sviluppo Economico. I risultati relativi alla performance tra il 2011 e il 2018 fanno riferimento a un totale di 3.243 cooperative attive nel periodo in esame, di cui si dispone (al 3 Aprile 2020) della serie storica completa dei bilanci relativi agli esercizi sociali 2011-2012-2013-2014-2015-2016-2017-2018. (Elaborazioni: Albo Nazionale delle Cooperative, archivi delle Associazioni che fanno riferimento all'Alleanza delle Cooperative Italiane, banca dati Aida Bureau Van Dijk, Agenzia delle Entrate e Istat).

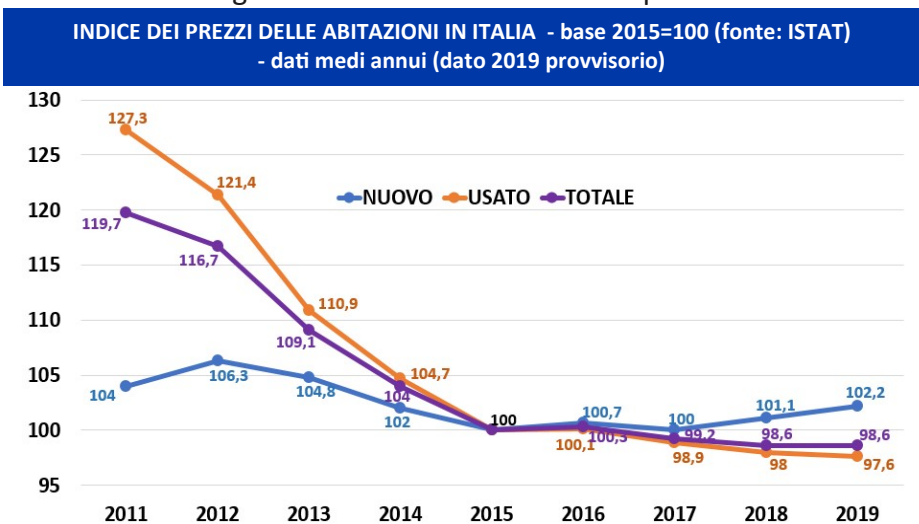
Le misure previste per contenere la pandemia da "Covid-19" nei settori delle costruzioni e dei servizi immobiliari residenziali hanno imposto uno stop forzato e inatteso a una filiera che, dopo anni di grande difficoltà, aveva trovato un proprio riposizionamento nel contesto di mercato. Lo scenario a breve e medio termine, che prima dell'emergenza sanitaria delineava un consolidamento della ritrovata dinamicità del mercato immobiliare, si presenta ora più che mai incerto. Da una parte, il cosiddetto "lockdown" ha imposto la sospensione di gran parte delle attività della filiera con conseguenti ripercussioni sui cantieri, sull'attività di promozione, sui rogiti e sui rapporti con gli istituti di credito. Dall'altra, la prospettiva di una crisi economica duratura può avere impatti negativi sia sul lato dell'acquisto (meno reddito disponibile, disoccupazione, restrizione del credito), sia sul lato della locazione (morosità degli inquilini).

L'interesse per la casa da parte degli italiani rimane comunque alto (e la permanenza forzata tra le mura domestiche durante il "lockdown" ha probabilmente accresciuto la consapevolezza sul ruolo dell'abitazione oltre che in termini di bene rifugio anche in termini di valore, di confort e di spazi di vivibilità). A fine 2019 la dinamica delle compravendite di abitazioni nel settore residenziale in Italia, dopo aver registrato il punto di minimo nel 2013 (meno di 400 mila compravendite), segnala una crescita ulteriore, con un numero di compravendite che ha superato la barriera delle 600 mila unità (603.541, dato provvisorio - Agenzia delle Entrate). Nel complesso nel 2019 rispetto al 2013 l'incremento delle compravendite ha registrato il +55%.<sup>1</sup>

INDICE COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI NEL SETTORE RESIDENZIALE - Indice NTN base 2011=100 (fonte: AGENZIA DELLE ENTRATE) - (dato 2019 provvisorio)

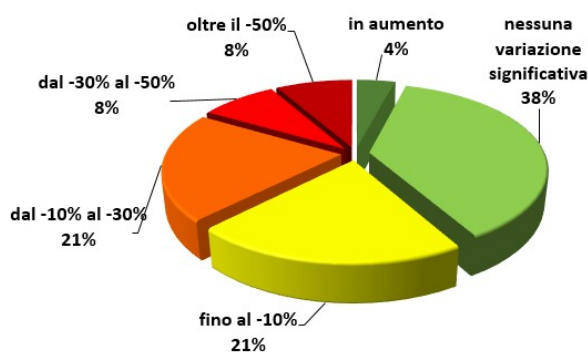


Anche sul fronte dei prezzi di vendita i dati ISTAT confermano che nel 2019 il settore dell'abitazione residenziale ha trovato una propria collocazione nel mercato. Di fatto, l'incremento delle compravendite è associato ad una sostanziale stabilità dei prezzi finali di vendita. Dopo una contrazione molto sostenuta dell'indice dei prezzi delle abitazioni in Italia, in particolare nel periodo 2011-2015, dal 2016 si evidenzia una significativa attenuazione della caduta dei prezzi. Nel 2019 l'usato fa segnare ancora un minimo riallineamento verso il basso rispetto all'anno precedente, mentre per le nuove abitazioni si registra un riallineamento verso l'alto dei prezzi finali di vendita.



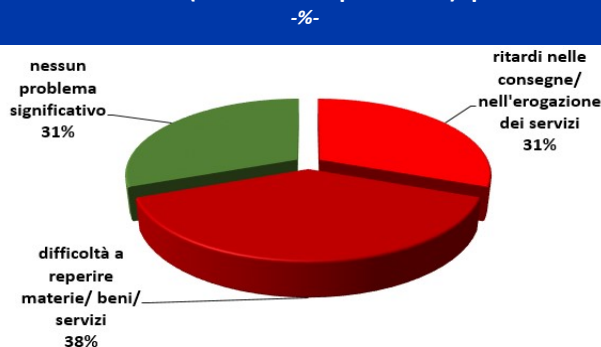
In questo contesto la cooperazione di abitazione, che ha visto ridurre nell'ultimo decennio (rispetto al decennio precedente) le unità abitative assegnate in proprietà e in affitto, si trova a fronteggiare la nuova fase emergenziale. In particolare la cooperazione di abitazione, già impegnata nel miglioramento delle prestazioni energetiche, statiche e impiantistiche del costruito, è attiva nella promozione di una crescita complessiva della qualità dell'abitare, attraverso programmi abitativi sostenibili, trasversali, capaci di coinvolgere diverse professionalità al fine di ricostituire reti di relazioni umane e sociali. Dalle evidenze oggettive raccolte, dalla rilevazione condotta nel mese di Aprile 2020 su un panel di "osservatori privilegiati" del sistema della cooperazione di abitazione che fa riferimento alle tre Associazioni riunite nell'Alleanza delle Cooperative Italiane si rileva che il 58% degli intervistati segnala un arretramento del fatturato dall'inizio dell'anno rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il 38% non ha registrato variazioni significative. Solo il 4% ha segnalato un aumento del giro d'affari.

**Cooperazione di abitazione (rilevazione Aprile 2020): variazione del fatturato da inizio anno (2019) rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente (2018) -%**



Con riferimento alle catene di fornitura, nella fase del “lockdown” quattro intervistati su dieci lamentano difficoltà a reperire materie prime/beni/servizi. Tre su dieci segnalano ritardi dai fornitori. Solo tre operatori su dieci non hanno lamentato alcuna criticità sul fronte delle forniture.

#### Cooperazione di abitazione (rilevazione Aprile 2020): problemi con i fornitori



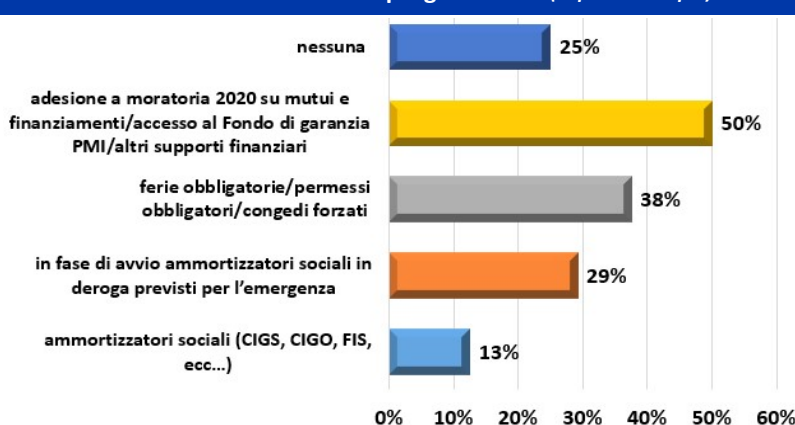
Più di quattro operatori su dieci hanno previsto modalità di lavoro agile per tutti i dipendenti. Quasi quattro su dieci hanno dichiarato di averlo previsto solo per alcune funzioni aziendali. Solo due su dieci, infine, non hanno avviato il lavoro a distanza (tra questi una quota minoritaria ne ha comunque programmato l'introduzione).

#### Cooperazione di abitazione (rilevazione Aprile 2020): Smart working



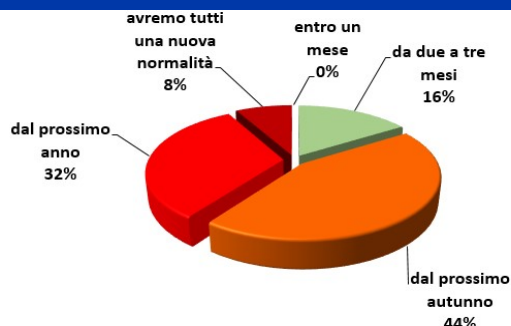
Un operatore su due sta facendo ricorso a sostegni finanziari, tramite l'adesione alla moratoria su mutui, l'accesso al Fondo Centrale di Garanzia e ad altri strumenti introdotti o previsti dalle normative vigenti. Si sta facendo e si farà anche ricorso agli ammortizzatori sociali (per almeno quattro operatori su dieci).

#### Cooperazione di abitazione (rilevazione Aprile 2020): Strumenti e azioni avviate o programmate (risposta multipla) -%-



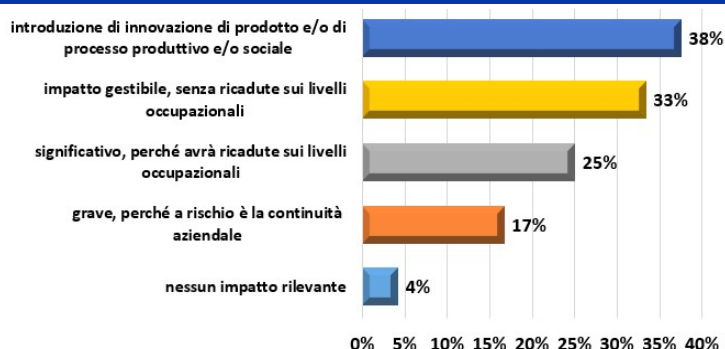
La maggioranza degli intervistati ritiene verosimile una normalizzazione della situazione non prima del prossimo autunno. Meno di due operatori su dieci ritengono che la fase emergenziale possa chiudersi entro i prossimi due/tre mesi.

**Cooperazione di abitazione (rilevazione Aprile 2020):  
Normalizzazione della situazione di emergenza epidemiologica -%-**



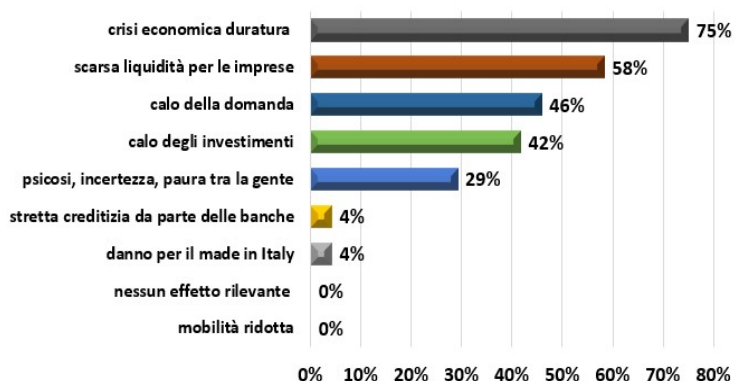
Per un intervistato su quattro ci saranno ricadute sui livelli occupazionali. Una quota non marginale (il 17%) ritiene che sia a rischio la continuità aziendale delle cooperative stesse. Per il 38% degli intervistati gli effetti negativi saranno comunque compensati da nuove opportunità legate all'introduzione di innovazioni di prodotto e di processo (nuove modalità di fruizione degli spazi privati e pubblici; processi volti a valorizzare la salubrità e la sostenibilità energetica e ambientale dei luoghi in cui si vive).

**Cooperazione di abitazione (rilevazione Aprile 2020): Impatto  
emergenza COVID-19 sulle attività della/e cooperativa/e (risposta multipla) -%-**



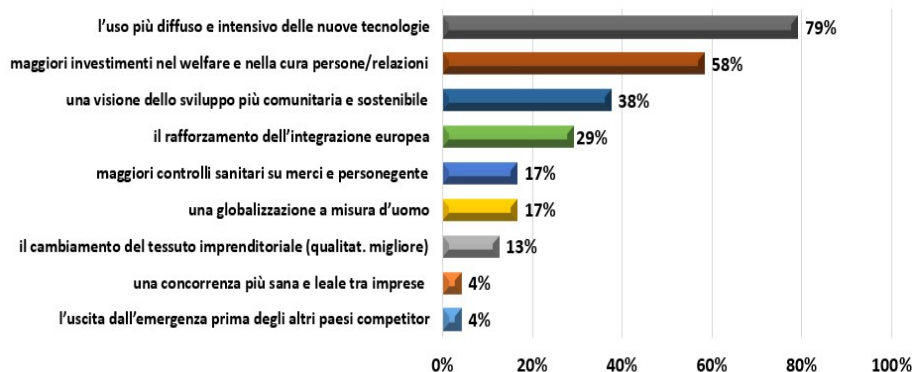
Lo spettro di una crisi economica non di breve durata rappresenta per il 75% degli operatori il principale effetto negativo per il sistema Paese. Tra gli altri effetti negativi della crisi in atto il 58% segnala i problemi di liquidità per le imprese.

**Cooperazione di abitazione (rilevazione Aprile 2020): Principali effetti negativi  
emergenza COVID-19 sul sistema Italia (risposta multipla) -%-**



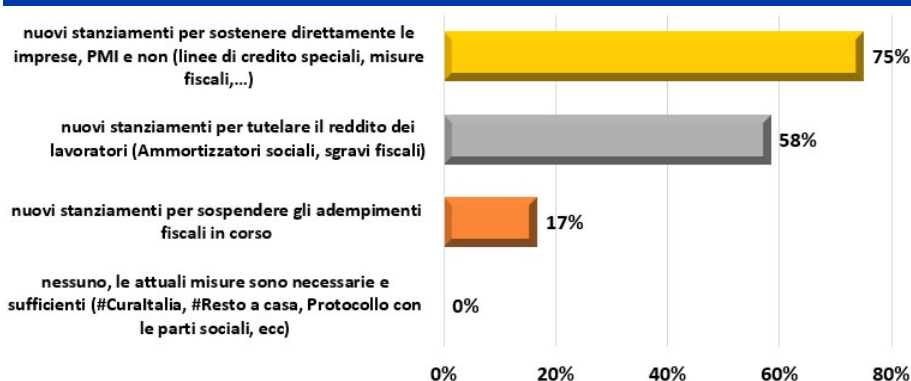
Si guarda al futuro anche con ottimismo: per otto intervistati su dieci sarà più diffuso l'uso delle nuove tecnologie. Per quasi sei su dieci ci saranno maggiori investimenti su welfare/persone/relazioni, anche in un contesto più "comunitario e sostenibile".

#### Cooperazione di abitazione (rilevazione Aprile 2020): Principali effetti positivi emergenza COVID-19 sul sistema Italia (risposta multipla) -%-



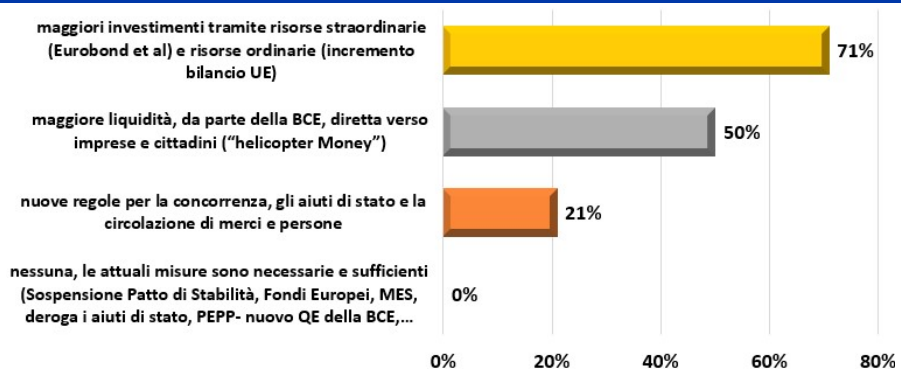
Il 75% degli operatori intervistati ritiene necessari nuovi stanziamenti dal Governo per sostenere direttamente le imprese (linee di credito dedicate/speciali, misure fiscali ...). Il 58% segnala anche la necessità di sostegni al reddito dei lavoratori.

#### Cooperazione di abitazione (rilevazione Aprile 2020): Misure maggiormente necessarie da parte del Governo italiano (risposta multipla) -%-



Sette intervistati su dieci ritengono necessari maggiori investimenti da U.E. (risorse straordinarie/ordinarie). Cinque su dieci chiedono anche maggiore liquidità, da parte della BCE, diretta sia verso le imprese sia verso le persone. Il 21% auspica, infine, nuove regole per la concorrenza, gli aiuti di stato e la circolazione di merci e persone.

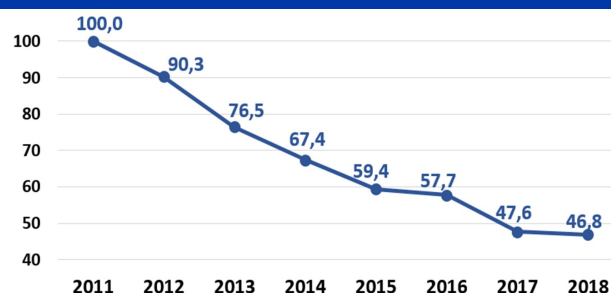
#### Cooperazione di abitazione (rilevazione Aprile 2020): Misure maggiormente necessarie da parte dell'Unione Europea (risposta multipla) -%-



# APPENDICE: DINAMICHE ECONOMICHE E PATRIMONIALI DELLE COOPERATIVE EDILIZIE DI ABITAZIONE ATTIVE NEL PERIODO 2011-2018

La debolezza complessiva del mercato immobiliare, sebbene attenuata dalla risalita della dinamica delle compravendite avviata dal 2014, ha avuto pesanti ripercussioni sulla cooperazione di abitazione. Le cooperative di abitazione attive nel periodo 2011-2018 (serie storica omogenea) hanno registrato, infatti, una contrazione significativa del valore della produzione (più che dimezzato nel 2018 rispetto al 2011), associata comunque ad una riduzione delle rimanenze (*“non assegnato/invenduto”*). Inoltre, tra le cooperative attive nel periodo in esame si segnala sia una riduzione del capitale investito (-18,7%) sia una erosione del patrimonio netto (-13,7%), nonostante lo sforzo richiesto ai soci nell'aumentare la dotazione di capitale sociale (+14,4%).

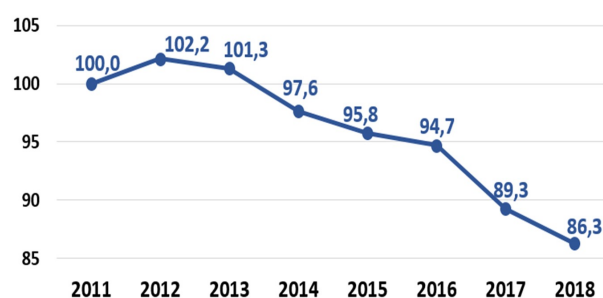
Cooperative di abitazione: valore della produzione - indice, base 2011=100 -



Cooperative di abitazione: totale capitale investito - indice, base 2011=100 -



Cooperative di abitazione: patrimonio netto - indice, base 2011=100 -



Cooperative di abitazione: capitale sociale - indice, base 2011=100 -

