

L'evoluzione della domanda abitativa veneta

RICERCA REALIZZATA DA NOMISMA PER CONFARTIGIANATO IMPRESE VENETO
PRESENTATA ALL'INTERNO DELLA SETTIMANA PER L'ENERGIA E LA SOSTENIBILITÀ 2024

L'analisi del contesto sociodemografico evidenzia un calo della popolazione regionale e, contemporaneamente, la ricomposizione per fascia d'età con effetti sui cambiamenti degli stili di vita e delle condizioni e preferenze abitative.

Le famiglie crescono a seguito della frammentazione dei nuclei familiari e attivano il mercato di sostituzione dell'abitazione, con una domanda che si sposta verso soluzioni abitative di minori dimensioni rispetto al passato. Le preferenze abitative delle famiglie senza figli, e soprattutto dei single, sono orientate verso soluzioni flessibili in termini di spazi ma anche di godimento dell'abitazione a favore della locazione.

Il fenomeno dell'invecchiamento della popolazione, che investe la regione con intensità analoga al livello nazionale, genera una domanda di «abitazioni age friendly» supportate dalle tecnologie *Ambient Assisted Living*. In tal senso, la scelta di cambiare casa a favore di abitazioni inserite in condomini di senior living richiede un salto culturale nel riconoscere l'importanza della socialità, della qualità e sicurezza abitativa, della presenza di servizi di base per la vita assistita che garantiscono una configurazione abitativa gradita e meno intrusiva dei tradizionali modelli istituzionali.

Nell'insieme le preferenze della domanda riguardano la ricerca del benessere interno ed esterno all'abitazione e la volontà di fare un salto di qualità in termini di efficienza energetica.

La domanda di case è rivolta ad uno stock abitativo regionale che ammonta a 2,660 milioni di abitazioni di cui 584mila non occupate, le restanti abitazioni sono occupate da famiglie residenti di cui il 79% in proprietà, il 15,8% in affitto e il 5,3% in usufrutto, uso gratuito e altro titolo.

Il mercato esprime valori che, se confrontati con quelli di 10 anni fa, rivelano una perdita in conto capitale della ricchezza immobiliare, con decrementi dei prezzi compresi tra il -17% di Vicenza e il -7,6% di Padova nei mercati dei capoluoghi di provincia. Al contrario i prezzi nella media dei comuni di provincia dimostrano una maggior tenuta.

Il mercato della locazione esprime canoni medi in crescita nel decennio e in particolare negli ultimi anni sospinti dalla pressione della domanda a fronte di un'offerta carente.

Nei mercati dei capoluoghi di provincia, nei prossimi tre anni, si prevedono prezzi in leggero aumento a Treviso, Verona e, soprattutto, a Padova e Venezia (oltre il 2% annuo). Variazioni quasi nulle, invece, a Belluno, Rovigo e Vicenza. Nei mercati

dei comuni di provincia sono previsti prezzi in leggero aumento ovunque, tranne che nei comuni veneziani che dovrebbero registrare un calo nominale.

Per quanto concerne le nuove abitazioni in regione, dal 2019 al 2023 le concessioni rilasciate passano da 9.000 a poco meno di 6.700.

Dall'indagine rivolta alle famiglie venete si evince che per 2 famiglie su 3 proprietarie, l'abitazione necessita solo di piccoli interventi di manutenzione ordinaria (*circa 1 milione di famiglie*), mentre il 10% dei proprietari (*165 mila famiglie*) ritengono necessari interventi di manutenzione straordinaria volti, in primis, a migliorare l'efficienza energetica (73%) e, a seguire, il comfort abitativo (47%).

Tra gli interventi effettuati o programmati, prevale il miglioramento termico dell'edificio, a seguire l'installazione/ sostituzione di impianti di climatizzazione invernale o estiva per finire con l'installazione di pannelli solari/impianti fotovoltaici.

La spesa media sostenuta dalle famiglie con maggiore propensione verso gli interventi ammonta a circa €32.000, che calano a €24.000 per le famiglie con una minore propensione all'attuazione degli interventi, segnale di una minore disponibilità a pagare da parte di chi non ha ancora avviato i lavori. Per colmare tale "gap" e attivare le famiglie la discriminante è la disponibilità di bonus fiscali.

In generale, è emerso che il grado di awareness circa la nuova direttiva europea "Case green" è piuttosto elevato: a fronte di un 20% che vorrebbe saperne di più, oltre la metà degli intervistati dichiara di esserne a conoscenza. Sebbene la maggioranza delle famiglie non appaia ancora disposta ad intraprendere interventi se non resi obbligatori, cresce la propensione ad effettuare ristrutturazioni per adeguarsi alle nuove normative (*da parte di circa 366 mila famiglie*), in particolare tra chi vive in abitazioni indipendenti o più datate, e quindi più bisognose di un rinnovamento.

Il risparmio dei costi in bolletta si configura come la principale opportunità derivante dagli interventi di riqualificazione energetica.

Le imprese della filiera edile e delle costruzioni sono state coinvolte nello studio in fase di valutazione dei vincoli, delle opportunità e delle proposte per rispondere ai bisogni di efficientamento energetico del parco abitativo regionale. Nell'ambito del focus group organizzato in seno a Confartigianato Veneto è emerso che l'esperienza dei bonus edilizi rappresenta una buona opportunità in chiave economica e di incentivo per le imprese del settore a rinnovarsi acquisendo nuove competenze e in generale per la strutturazione della filiera delle costruzioni nel suo complesso.

È opinione diffusa che la nuova direttiva europea EPBD ("Case Green") impatterà significativamente sul parco immobiliare ed esprimerà un'elevata domanda di sostituzione di impianti/efficientamento degli stessi, rappresentando un'importante opportunità di consolidamento e crescita per il settore.

Per ulteriori approfondimenti scrivi a:
ufficiocomunicazione@confartigianato.veneto.it