

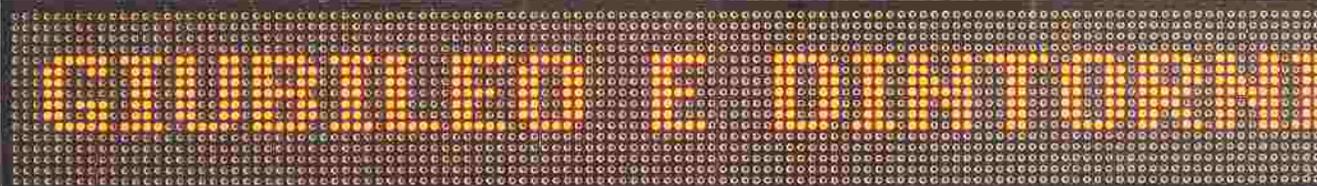
COSTRUIRE

All'interno
Dossier 3
Software per il territorio



Spedizione in abbonamento postale 50% - Milano

ROMMA



Il futuro in cantiere

Nuove tecnologie
di telecomunicazioni
per l'edilizia del 2000

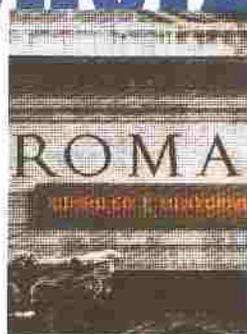
Appalti in regola

Una tavola rotonda
sulle novità legislative

SOMMARIO

COSTRUIRE
147
settembre
1995

In copertina
Roma sta disegnando
il suo futuro
e nei programmi
dello sviluppo
ha individuato
nel Giubileo del Duemila
una tappa
significativa
(montaggio da foto
R. Chiesa, M. Marzot,
Si ringrazia
Market & Media)



ATTUALITA'

Appalti pubblici
Al tavolo delle regole
di Fulvio Bertamini
e Chiara Maranzana 18

Roma aspetta il Giubileo
Per favore cautela
di Alfio Lucinèse 26



Project finance
Questione di tempo 30

Poli logistici integrati
Servizio completo 33

Patrimonio immobiliare pubblico
Napoli insegna 36

Centro polivalente di Carignano
La summa di Sartoris 38

Osservatorio appalti
La luce del Nordest
a cura di Cresme e Telemat 41

Nuovo quartiere ad Amsterdam
Via al piano 44

Attualità
Notizie 47

Europeanews 52

*L'Hôtel du Département
des Bouches du Rhône,
a Marsiglia, è stato realizzato
con accorgimenti tecnologici
che assecondano le esigenze
ambientali del luogo.*

PRODUZIONE

Assicurazioni e costruzioni
Mai più senza polizza 72
di Alessandro Braida

Ricerca e sperimentazione
Il cantiere globale 77
di Oliviero Tronconi

Gli intonaci per le facciate
Una scorza sul muro 83
di Umberto Menicali

Strutture alberghiere
L'ospite è mio 91

Terziario e ambiente
Una pagella in verde 92
di Eliana Cangelli
e Maria Claudia Clemente

Collanti per ceramiche
Formule di adesione 99
di Umberto Menicali

In cantiere
Berlino: edilizia residenziale
Rigido come un tedesco 108
di Valerio Travi

Realizzazioni
Torino: edificio Lavazza
Uffici di carattere 112
di Angelo Bugatti

Le prove di Costruire
Il topografo è qui 114

Hard & soft 117
a cura di Emmanuele Villani
e Chiara Papetti

Radar
Notizie 119
Prodotti 121

Costruire schede
Prodotti e sistemi 127

DOSSIER

Software per il territorio 59
a cura di Chiara Papetti
ed Emmanuele Villani

CULTURA

Giovani alla prova
Poco, ma di qualità 130
di Sergio Boidi

Frank O. Gehry
Idee di carta 135

Progetti di architettura
Gran Bretagna: Baggy House
Il mare in casa 138
di Giorgio Bensi

Schloss Seggau: centro congressi
Creo, ma mi adatto
di Danatella Orazi 142

Recensioni 144
Maria Pia Belski

Telescopio 145

DOCUMENTI

Costruzioni
Una timida ripresa 2
a cura del Cresme

Legislazione decreti 3

Giurisprudenza 4

Riforma urbanistica
Regole, non limitazioni 6
La proposta dell'Inu

RUBRICHE

Questo mese 5

Lettere 7

A proposito di ... 8

Calendario 9

Architettura & volgare
Emilio Tadini 10

Città e territorio
Roberto Guiducci 12

Legislazione
Fortunato Pagano 14

Design
Paolo Frello 146

Imprese
Aldo Narsa 148

Mercato immobiliare
Francesco Toso 150

Fiscale
Adolfo Negri Cesi 153

In pretura
Francesco Dettori 154

Fiere mostre convegni 155

Indirizzi 157

Cerco & trovo 158

Demolire 160



MERCATO IMMOBILIARE

di Francesco Toso

POTERE D'ACQUISTO

QUESTIONI DI FAMIGLIA

Se la domanda "quando ricomincerà a tirare il mercato?" è senza dubbio l'interrogativo che più spesso capita di sentire tra tutti coloro che si occupano, a vario titolo, di beni immobiliari, non altrettanto si può dire di altri quesiti. Si avverte, infatti, l'assenza di tentativi di lettura su come sarà il mercato o, meglio ancora, su quali saranno gli scenari potenziali nel medio periodo e anche su chi formerà il mercato, quali attori. E considerata l'attuale fase - critica, ma anche di cambiamento - non si tratta di domande di scarso rilievo. Anzi.

Dal lato dell'offerta, ma anche dell'intermediazione, il momento non è dei più favorevoli: nel 1992 le compravendite sono ritornate al livello del 1986, mentre nel 1993 si è verificata una leggera ripresa degli scambi, che ha avuto il significato più di un assestamento che di un inizio di espansione (coincide anche con l'inasprimento fiscale), tanto che nel 1994 i contratti sono calati leggermente (-1,3 per cento). Le dimensioni del parco in vendita, progressivamente ridotte fino al 1992, ricominciano oggi lentamente ad ampliarsi, così come il ventaglio dei prezzi (abbondantemente ridotti nell'arco di 2/3 anni) e delle opportunità. È quindi un mercato che nel breve periodo ha "passato la mano": dal dominio dell'offerta (segnatamente dall'86 al '92) a una maggiore influenza della domanda. Sarebbero necessari alcuni distinguo territoriali e tipologici ma, nel complesso, il potenziale acquirente, oggi più che mai, conduce con maggiore freddezza e cautela la ricerca e la trattativa. È inoltre opinione comune che le quotazioni difficilmente potranno ritornare, perlomeno nel breve-medio periodo, ai livelli dei primissimi anni Novanta. Questo potrebbe essere il connotato preminente dell'evoluzione del mercato: in particolare, l'affievolimento, se non la scomparsa, della progressiva e a tratti esponenziale rivalu-

tazione del bene (quindi, decisamente oltre la dinamica inflattiva) potrebbe sollecitare una riorganizzazione degli investitori, dei consulenti e dei promotori immobiliari; potrebbe (dovrebbe) aprire nuovi mercati e far emergere nuove figure professionali o consolidarne altre. Rispetto agli attori dell'offerta e dell'intermediazione, quindi, la situazione sembra essere quella di un guado obbligato o, almeno, si sta configurando come tale (si pensi ad esempio alla crisi del credito immobiliare). Per quanto riguarda la domanda, anche potenziale, proprio alla luce di quanto detto finora e per meglio distinguere i "contorni storici", abbiamo invece provato a misurare il potere d'acquisto delle famiglie nel lungo periodo.

L'analisi in serie storica dell'evoluzione dei prezzi e di quella dei redditi, ovvero della capacità d'accesso alla proprietà dell'alloggio, evidenzia nel lungo periodo una netta, generale diminuzione del potere d'acquisto. Solo negli ultimi due anni si registra una leggera ripresa, derivata esclusivamente dalla flessione delle quotazioni (anche i redditi reali sono diminuiti). Tuttavia, l'aspetto forse più interessante risiede nella limitazione dell'accesso in zone che abbiamo definito qualificate, che non sono certamente le aree di elevata pregio, ma comprendono tipologie edilizie medie, sono ben servite e piuttosto vicine ai centri cittadini.

Leggendo la tabella, si può osservare che nel 1965 una famiglia di reddito medio poteva acquistare l'alloggio in una zona di espansione con 2 annualità di stipendio se residente in un centro intermedio, con 4 se residente in un grande centro urbano; nel 1993 era necessario impegnare rispettivamente 3,3 e 5,7 annualità. E nel '94, il rapporto cala (nonostante l'avvenuta stagnazione dei redditi) a 3,1 e 5,2 annualità. Nello stesso periodo, un assorbimento di reddito maggiore si è registrato per una famiglia di reddito medio-alto che intendeva acquistare un alloggio in una zona qualificata di un centro intermedio: le annualità necessarie erano 2 nel '65 e 4,7 nel '93, per ridiscendere a 4,2 nel '94. Questa divaricazione storica del potere d'acquisto si presenta ancora più vistosa e soggetta a maggiori oscillazioni se osservata nei grandi centri urbani, per alloggi in zone qualificate: 3,6 annualità nel 1965, 5,7 nel 1985, 10,1 nel 1993, per diventare

CAPACITA' DI ACCESSO ALLA PROPRIETA'

Famiglia a reddito medio, alloggio in zona d'espansione

reddito della famiglia (in migliaia di lire)						
anni	1965	1975	1985	1990	1993	1994
1° stipendio	163	319	1.399	1.854	2.030	2.045
2° stipendio	125	236	1.228	1.596	1.735	1.756
reddito annuo	3.744	7.215	34.151	44.850	48.945	49.407
dimensione urbana						
costo per mq.						
fino 80.000 abit.	64.000	180.000	623.000	1.175.000	1.431.000	1.400.000
80.000-250.000	80.000	200.000	867.000	1.262.000	1.800.000	1.690.000
grandi centri	170.000	400.000	1.199.000	2.171.000	3.076.000	2.840.000
costo totale (in migliaia di lire)						
fino 80.000 abit.	5.760	16.200	56.070	105.750	128.790	126.000
80.000-250.000	7.200	18.000	78.030	113.580	162.000	152.100
grandi centri	15.300	36.000	107.910	195.390	276.840	255.600
annualità necessarie per l'acquisto						
fino 80.000 abit.	1,5	2,2	1,6	2,4	2,6	2,6
80.000-250.000	1,9	2,5	2,3	2,5	3,3	3,1
grandi centri	4,1	5	3,2	4,4	5,7	5,2

Famiglia a reddito medio-alto, alloggio in zona qualificata

reddito della famiglia (in migliaia di lire)						
anni	1965	1975	1985	1990	1993	1994
1° stipendio	250	460	1.767	2.300	2.622	2.588
2° stipendio	190	340	1.550	1.980	2.152	2.367
reddito annuo	5.720	10.400	43.121	55.640	62.065	64.415
dimensione urbana						
costo per mq.						
fino 80.000 abit.	74.500	215.000	650.000	1.380.000	1.650.000	1.600.000
80.000-250.000	103.500	240.000	1.100.000	1.920.000	2.650.000	2.460.000
grandi centri	185.000	500.000	2.250.000	4.320.000	5.684.000	5.060.000
costo totale (in migliaia di lire)						
fino 80.000 abit.	8.195	23.650	71.500	151.800	181.500	176.000
80.000-250.000	11.385	26.400	121.000	211.200	291.500	270.600
grandi centri	20.350	55.000	247.500	475.200	625.240	556.600
annualità necessarie per l'acquisto						
fino 80.000 abit.	1,4	2,3	1,7	2,7	2,9	2,7
80.000-250.000	2	2,5	2,8	3,8	4,7	4,2
grandi centri	3,6	5,3	5,7	8,5	10,1	8,6

Fonte: Cresme

8,6 nel 1994. In sostanza, nelle maggiori città il potere d'acquisto immobiliare di una famiglia con un buon reddito risulta più che dimezzato in poco meno di trent'anni; a parità di impegno economico, coloro che nei decenni scorsi potevano permettersi un'abitazione in quartieri di buona qualità ora dovranno indirizzarsi verso le zone più esterne e meno qualificate. Gli effetti di rigidità e di selezione sociale sono pertanto evidenti, ulteriormente complicati da un'offerta in locazione che si è mantenuta finora su livelli molto scarsi. La contrazione della quota in affitto e l'alto costo di accesso alla proprietà (compresi gli oneri fiscali che

gravano sulla compravendita) hanno reso più problematica la mobilità abitativa, incidendo tra l'altro in misura maggiore proprio laddove è verosimilmente più elevata la richiesta di mobilità, cioè nelle grandi città. Se il processo di riequilibrio e di avvicinamento tra domanda e offerta si protrarrà, come previsto, contestualmente ai fenomeni demografici oggi in atto e particolarmente evidenti nelle città, si potrà assistere alla ricomposizione di alcune fasce sociali espulse dalle aree centrali e semicentrali durante gli anni Ottanta e a un mercato formato prevalentemente dalle motivazioni di sostituzione dell'abitazione.

GIUBILEO

