

# Social Housing, quanto costa, quanto rende e quanto funziona?

Tutti i numeri del social housing emersi dal monitoraggio di EIRE e dai commenti degli operatori

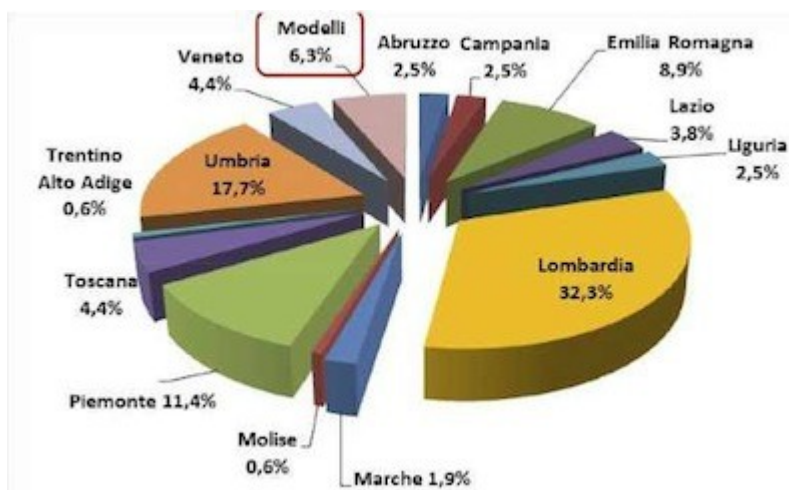
Giovedì 9 Giugno 2011



“Nel mezzo del cammino... : il social housing, a che punto siamo?”. Questo il titolo dello studio condotto da EIRE (Expo Italia Real Estate), un'indagine che ha messo a fuoco il fenomeno dell'Housing sociale che va espandendosi a macchia d'olio in Italia, raccogliendo le esigenze della sempre più massiccia «rent generation», vale a dire quegli oltre 7 milioni di giovani tra i 18 e i 34 anni che, non potendo acquistare casa, restano nella casa familiare o spendono una media di 6/700 euro per l'affitto di un monolocale nella periferia di una grande città. Ma

subiscono la stessa condizione anche le famiglie monoparentali, gli anziani e i single. Una vera e propria “fascia grigia” che non possiede la capacità di acquistare una casa sul mercato libero, ma nemmeno il “diritto” di accedere all’edilizia popolare perché non è sufficientemente “povera”. Lo sviluppo di progetti di edilizia residenziale sociale ben si adatta anche alla congiuntura economica nazionale. La forte crisi di questi ultimi anni ha, infatti, indotto un'emergenza abitativa sempre più accentuata, cui però rispondono politiche abitative pubbliche (ERP) sempre più deboli e limitate. E' di ieri lo studio sul mercato immobiliare lombardo proposto da Cresme e Ance Lombardia in cui si evidenzia come **in Lombardia lo scenario delle famiglie nel periodo 2010-2019** sarà così caratterizzato: delle 935.000 nuove famiglie alla ricerca di alloggio, **poco più del 40% sarà in grado di avere accesso al libero mercato**, un altro 42,5% si dovrà orientare all'affitto o ai programmi di edilizia agevolata, mentre circa 162.000 saranno quelle che probabilmente saranno costrette a rivolgersi al segmento sociale, pari al 17,5% circa del totale. Anche l'Italia si è vista costretta ad intraprendere il cammino verso il Social Housing e la manifestazione EIRE ne è diventata il luogo di promozione e verifica. E sebbene si contino su una mano i progetti edificati,

sono oltre il centinaio quelli avviati o in fase di cantierizzazione dei quali EIRE monitorizza l'andamento per il secondo anno consecutivo.



## DOVE SI FA SOCIAL

**HOUSING.** Partendo dall'avvio dei processi di dialogo tra gli operatori pubblici e privati coinvolti sino alla stipula di accordi formali nel 2011 si possono contare 157 i progetti osservati per questa edizione dello studio, dei quali 51 già esposti ad EIRE 2010, mentre i restanti 107 progetti sono stati individuati nel corso dell'anno, cui aggiungere un totale di 23 bandi relativi a progetti

di Social Housing. I 157 progetti entrati nel monitoraggio sono localizzati tra Emilia-Romagna, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Piemonte, Toscana, Trentino Alto Adige, Umbria, Abruzzo, Campania e Veneto. E' in Lombardia, però, che si concentra il maggior numero di progetti (32,3%), seguita dall'Umbria (17,7%) e dal Piemonte (11,4%). Bene anche per Emilia Romagna (8,9%) e Toscana e Veneto, con una pari quota del 4,4%, del totale.

## CARATTERISTICHE DEI PROGETTI

Con un numero medio di ottanta inquilini per complesso, i progetti presentano un'area edificata media di 6.327 mq, per circa 80 famiglie in media con una superficie di verde pertinenziale di 5.415 mq, cui aggiungere spazi adibiti a verde pubblico per 30.549 mq.

Sono 495 i soggetti coinvolti, dei quali 128 i Comuni promotori, 55 cooperative, alla gestione dei progetti, 99 progettisti per 89 imprese di costruzione. Interessante anche notare la fascia di classe energetica generalmente alta in cui si inseriscono i progetti esaminati, con una buona media qualitativa: il 66,7% delle iniziative di Social Housing si colloca in Classe A, mentre in classe B è il 26,7% dei progetti, cui aggiungere un 5% in Classe A/B e un esiguo 1,7% in Classe C.

## SPESE DI COSTRUZIONE

Per quanto riguarda i costi - su questo aspetto si conduce la competitività del modello abitativo - si parla di un costo medio di costruzione che, calcolato su 82 progetti, ammonta a 1.109 €/mq, ma si registrano delle punte verso il basso fino a circa 600€/mq. Ascoltando i commenti degli operatori del settore nei corridoi della manifestazione, non penalizzando troppo la qualità i costi possono rimanere al di sotto dei mille euro al metro, ma rinunciando ad alcune finzze estetiche che ingolosiscono le famiglie indirizzate al mercato libero: ampi balconi, servizi e aree pertinenziali.

## CANONI DI LOCAZIONE

Se social housing significa investimenti con capitali privati o quasi, il modello per essere profittevole deve garantire una buona redditività da locazione e basse spese di gestione. Calcolati su 16 progetti, il canone di locazione medio minimo risulta essere di 74,40 €/mq l'anno, mentre il canone medio max. arriva a 80,41 €/mq anno; per un alloggio di 70 mq si parla dunque di circa 434 €/mese (minimo) e un massimo di 469 €/mese. Si tratta di cifre che in una grande città possono

risultare competitive ma che alla prova della provincia si scontrano con un mercato del mattone fortemente depresso dove il forte invenduto (circa 300.000 alloggi) sta comprimendo i margini dei costruttori.

### **LAVORI IN CORSO PER LA MAGGIOR PARTE DEI PROGETTI**

Con un 46% di progetti in realizzazione, un 33% terminati e il restante 21% in fase di progettazione, in Italia la durata media dell'iter procedurale e progettuale è di circa 29 mesi (min. 18 - max. 46), mentre per i tempi di realizzazione i mesi si accorciano a 28, con un minimo di 10 e un massimo di 60. Anche nella suddivisione regionale dei bandi troviamo la Lombardia in testa – ne raccoglie il 4% -, seguita dal Piemonte, con un 3%. Di questi 23 bandi, specifica EIRE, 13 sono stati individuati chiusi nel 2011, 8 nel 2010 e 2 sono, invece, senza termine di scadenza.

### **MODELLO VINCENTE?**

Certamente le grandi città, Milano in testa, si sono candidate a sviluppare il social housing, ma sembra che la vera battaglia degli operatori sia nel comprimere i costi e aumentare la redditività da vendita o da locazione. Sebbene il monitoraggio di EIRE non lo espliciti chiaramente, solo gli enti che hanno finalità sociali aprono gli immobili alle locazioni, anche con possibilità di riscatto, ma difficilmente l'investitore privato si butterà sul mercato della gestione immobiliare se non sarà obbligato dagli accordi sottoscritti con il comune per l'area.

Qui si annidano le sfide e le opportunità del modello. Davanti ad un costo di costruzione medio di circa 1.100 euro al metro solo per il fabbricato, a cui vanno aggiunte le aree esterne, il terreno e gli oneri, risulta evidente che l'investitore privato ha interesse a costruire dove il costo medio di vendita degli alloggi è più alto. Ma se i prezzi di vendita dovrebbero superare di poco, nelle intenzioni degli operatori, i 2000 euro al mq diventa difficile per il costruttore ottenere una redditività sufficiente. Certo, si potranno sempre rosicchiare i margini di tutti gli attori della filiera delle costruzioni, ma forse non sarà necessario inventare un modello costruttivo totalmente innovativo che prenda spunto dal sistema produttivo del design low cost vissuto nel settore dell'arredamento, come appunto gli svedesi di Ikea stanno facendo anche nell'edilizia.