

# Immobili, in 10 anni perso valore per oltre mille miliardi

18 Novembre 2021



ROMA (ITALPRESS) – È del 30% l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari nell'economia italiana, con 3,6 milioni di occupati nei servizi immobiliari e 3,7 milioni nelle costruzioni. Ecco perché la perdita di valore degli immobili fa perdere l'Italia. È quanto emerge dal "Rapporto sulla ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana" di Gualtieri Tamburini e presentata a Roma da Confedilizia e Aspesi. A fronte di una produzione diretta complessiva di 424,12 miliardi di euro nel 2020, le due branche Costruzioni-Immobiliare hanno generato assieme, sull'intera economia, un impatto diretto e indiretto complessivo di 708,936 miliardi di euro di produzione, ai quali si possono aggiungere altri 211,083 miliardi di euro di indotto, per un ammontare finale di produzione di 920 miliardi di euro. Esso – si legge nel Rapporto – costituisce il 30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base, analoga percentuale di impatto delle due branche assieme la possiamo osservare anche con riferimento alle altre variabili misurate, ovvero: occupazione con il 29,7%,

valore aggiunto con il 30% e Pil con il 27,09%. Si può quindi concludere che il 30% è l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari nell'economia italiana. Il dato però che emerge ora come più rilevante è che questa ricchezza patrimoniale ed economica è drasticamente calata nel periodo 2011-2020. A ciò hanno concorso una serie di fattori che, principalmente, vanno dall'aumento della tassazione, alla riduzione degli investimenti, alla diminuzione degli immobili. "Il settore dell'immobiliare e delle costruzioni è importante per l'economia del nostro Paese e rappresenta il 30% dell'economia italiana, del Pil, dell'occupazione. La perdita di valore nel periodo 2011-2020 è notevolissima ed è stimata in 1.137 miliardi di euro per le famiglie italiane, ma questi numeri potrebbe anche raddoppiare". Lo ha detto il presidente di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ricordando come anche il valore delle abitazioni sia in controtendenza rispetto agli altri paesi europei, "perché in Italia i prezzi sono sempre calati". Questo dato negativo incide sia sul valore aggiunto, per via del minor reddito locativo che gli immobili producono, sia sulla minore propensione al consumo delle famiglie. Inoltre, poiché il patrimonio immobiliare d'ogni tipo costituisce l'infrastruttura fisica che ospita le attività delle famiglie e delle imprese, se questo non viene continuamente gestito, rinnovato e mantenuto, le conseguenze si vedono poi in termini di minore produttività e benessere generale.

Si pone così il tema di rilanciare l'investimento immobiliare e in particolare quello delle famiglie, dato che storicamente i tre quarti degli investimenti in costruzioni sono effettuati da privati, la maggioranza dei quali direttamente dalle famiglie. Questo non può che avvenire restituendo alle stesse famiglie la fiducia così che esse possano essere indotte a tornare a investire in immobili. L'ingente liquidità accumulata anche durante la fase attuale. "L'aumento della tassazione è la nostra fissazione, attualmente il peso è pari a oltre 51 miliardi di euro l'anno. A questa cifra ci si è arrivati dal 2011 quando ci fu la stretta sull'immobiliare. L'Imu è il punto più dolente della situazione, è una impostazione aumentata in maniera eccessiva. Secondo noi - ha proseguito Spaziani Testa - le soluzioni da attuare affinché questo virtuosismo del settore che rappresentiamo sia valorizzato sono: riduzione fiscalità, vincoli alla contrattazione, tutela dei locatori. Per i locali commerciali visto che c'è stata una strage e c'era stata una crisi già precedente, torno a dire che da un lato serve snellire le regole sulla contrattazione e dall'altro ridurre la tassazione".

Parlando di tempi di più stretta attualità come la legge di bilancio, riforma fiscale e revisione del catasto, Spaziani Testa ha aggiunto: "La riforma fiscale sta per essere esaminata e confondiamo che questo sia fatto con la necessaria attenzione. Per quanto riguarda la legge di bilancio, noi auspichiamo che inizino ad esserci degli interventi migliorativi sulla tassazione immobiliare di cui c'è tanto bisogno. La revisione del catasto è un pericolo perché è una riforma con una impostazione fortemente patrimoniale". (ITALPRESS).

## Immobili, in 10 anni perso valore per oltre mille miliardi

18 Novembre 2021 [Audiopress cronaca 0](#)



ROMA (**ITALPRESS**) – È del 30% l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari nell'**economia** italiana, con 3,6 milioni di occupati nei servizi immobiliari e 3,7 milioni nelle costruzioni. Ecco perché la perdita di valore degli immobili fa perdere l'Italia. È quanto emerge dal "Rapporto sulla ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana" di Gualtieri Tamburini e presentata a Roma da Confedilizia e Aspesi. A fronte di una produzione diretta complessiva di 424,12 miliardi di euro nel 2020, le due branche Costruzioni-Immobiliare hanno generato assieme, sull'intera economia, un impatto diretto e indiretto complessivo di 708,936 miliardi di euro di produzione, ai quali si possono aggiungere altri 211,083 miliardi di euro di indotto, per un ammontare finale di produzione di 920 miliardi di euro. Esso – si legge nel Rapporto – costituisce il 30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base, analoga percentuale di impatto delle due branche assieme la possiamo osservare anche con riferimento alle altre variabili misurate, ovvero: occupazione con il 29,7%, valore aggiunto con il 30% e Pil con il 27,09%. Si può quindi concludere che il 30% è l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari nell'economia italiana.

Il dato però che emerge ora come più rilevante è che questa ricchezza patrimoniale ed economica è drasticamente calata nel periodo 2011-2020. A ciò hanno concorso una serie di fattori che, principalmente, vanno dall'aumento della tassazione, alla riduzione degli investimenti, alla diminuzione degli immobili. "Il settore dell'immobiliare e delle costruzioni è importante per

l'economia del nostro Paese e rappresenta il 30% dell'economia italiana, del Pil, dell'occupazione. La perdita di valore nel periodo 2011-2020 è notevolissima ed è stimata in 1.137 miliardi di euro per le famiglie italiane, ma questi numeri potrebbe anche raddoppiare". Lo ha detto il **presidente** di Confedilizia, Giorgio Spaziani Testa, ricordando come anche il valore delle abitazioni sia in controtendenza rispetto agli altri paesi europei, "perché in Italia i prezzi sono sempre calati". Questo dato negativo incide sia sul valore aggiunto, per via del minor reddito locativo che gli immobili producono, sia sulla minore propensione al consumo delle famiglie. Inoltre, poiché il patrimonio immobiliare d'ogni tipo costituisce l'infrastruttura fisica che ospita le attività delle famiglie e delle imprese, se questo non viene continuamente gestito, rinnovato e mantenuto, le conseguenze si vedono poi in termini di minore produttività e benessere generale. Si pone così il tema di rilanciare l'investimento immobiliare e in particolare quello delle famiglie, dato che storicamente i tre quarti degli investimenti in costruzioni sono effettuati da privati, la maggioranza dei quali direttamente dalle famiglie. Questo non può che avvenire restituendo alle stesse famiglie la fiducia così che esse possano essere indotte a tornare a investire in immobili. L'ingente liquidità accumulata anche durante la fase attuale. "L'aumento della tassazione è la nostra fissazione, attualmente il peso è pari a oltre 51 miliardi di euro l'anno. A questa cifra ci si è arrivati dal 2011 quando ci fu la stretta sull'immobiliare. L'Imu è il punto più dolente della situazione, è una impostazione aumentata in maniera eccessiva. Secondo noi - ha proseguito Spaziani Testa - le soluzioni da attuare affinché questo virtuosismo del settore che rappresentiamo sia valorizzato sono: riduzione fiscalità, vincoli alla contrattazione, tutela dei locatori. Per i locali commerciali visto che c'è stata una strage e c'era stata una crisi già precedente, torno a dire che da un lato serve snellire le regole sulla contrattazione e dall'altro ridurre la tassazione".

Parlando di tempi di più stretta attualità come la legge di bilancio, riforma fiscale e revisione del catasto, Spaziani Testa ha aggiunto: "La riforma fiscale sta per essere esaminata e confondiamo che questo sia fatto con la necessaria attenzione. Per quanto riguarda la legge di bilancio, noi auspichiamo che inizino ad esserci degli interventi migliorativi sulla tassazione immobiliare di cui c'è tanto bisogno. La revisione del catasto è un pericolo perché è una riforma con una impostazione fortemente patrimoniale".

(ITALPRESS).

## Confedilizia e Aspesi: la perdita di valore degli immobili fa perdere l'Italia

di **E.I.** 18 Novembre 2021



Lo stato della ricchezza immobiliare del Paese influisce sull'economia italiana. Il tema, sulla base dei dati statistici ufficiali, è stato approfondito nel Rapporto sulla ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana di Gualtiero Tamburini presentato a Roma da Confedilizia e Aspesi.

A fronte di una produzione diretta complessiva di 424,121 miliardi di euro nel 2020, le due branche Costruzioni-Immobiliare hanno generato assieme, sull'intera economia, un impatto diretto e indiretto complessivo di 708,936 miliardi di euro di produzione, ai quali si possono aggiungere altri 211,083 miliardi di euro di indotto, per un ammontare finale di produzione di 920 miliardi di euro. Esso costituisce il 30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base. Analoga percentuale di impatto delle due branche assieme la possiamo osservare anche con riferimento alle altre variabili misurate, ovvero occupazione con il 29,7%, valore aggiunto con il 30% e PIL con il 27,09%. Si può concludere che il 30% è l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari nell'economia del Paese.

Il dato, però, che emerge come più rilevante è che questa ricchezza patrimoniale ed economica è drasticamente calata nel periodo 2011-2020. A ciò hanno concorso una serie di fattori che, principalmente, vanno dall'aumento della tassazione, alla riduzione degli investimenti, alla diminuzione dei prezzi degli immobili.

La perdita, per il solo patrimonio abitativo, è di oltre 530 miliardi di euro nominali che, in moneta 2020, equivalgono a 980 miliardi di euro. La cifra sale a 1.137 miliardi di euro considerando anche gli immobili diversi dalle abitazioni ma la perdita arriverebbe addirittura a raddoppiarsi qualora si prendessero a riferimento le sole variazioni dei prezzi.

Questo dato negativo incide sia sul valore aggiunto, per via del minor reddito locativo che gli immobili producono, sia sulla minore propensione al consumo delle famiglie. Inoltre, poiché il patrimonio immobiliare d'ogni tipo costituisce l'infrastruttura fisica che ospita le attività delle famiglie e delle imprese, se questo non viene continuamente gestito, rinnovato e mantenuto, le conseguenze si vedono poi in termini di minore produttività e benessere generale.

Si pone così il tema di rilanciare l'investimento immobiliare e in particolare quello delle famiglie dato che, storicamente, i tre quarti degli investimenti in costruzioni sono effettuati da privati, la maggioranza dei quali direttamente dalle famiglie. Secondo l'analisi questo non può che avvenire restituendo alle stesse famiglie la fiducia spesso incrinata da scelte contrarie così che esse possano essere indotte a tornare a investire in immobili l'ingente liquidità accumulata anche durante l'attuale fase.

## Ecco come il fisco torchia gli immobili. Report



di [Redazione Start Magazine](#)

***Cosa emerge dal “Rapporto sulla ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l’economia italiana” curato dall’economista Gualtiero Tamburini e presentato da Confedilizia. Sul catasto “questo non è il momento di intervenire, la priorità è un’altra: ridurre l’Imu”, secondo il presidente Spaziani Testa***

Nel periodo tra il 2011 e il 2020 in Italia la perdita nominale del valore immobiliare totale è stimabile in 634 miliardi di euro, la perdita reale invece si attesta a 1.137 miliardi di euro.

E’ quanto emerge del rapporto “La ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l’economia italiana”, presentato da Confedilizia e Aspesi.

Più nello specifico per le abitazioni si registra una perdita nominale di 530 miliardi e reale di 980 miliardi. Per gli altri immobili la perdita nominale è di 104 miliardi, quella reale 157 miliardi.

Comparando l’evoluzione dei prezzi delle abitazioni in Italia e in Ue, nel periodo 2010-2019, si registra nel nostro Paese un calo a partire dal 2011, al contrario in Europa la curva dei prezzi tende a salire a partire dal 2013.

In Italia, sottolinea lo studio curato dall’economista Gualtiero Tamburini, i servizi immobiliari e le costruzioni valgono circa il 30% del Pil, per un totale di 7,3 milioni di occupati: 3,6 mln nei servizi immobiliari e 3,7 mln nelle costruzioni.

“La crescita del 6,1% del Pil italiano nel 2021 – si legge – è in gran parte dovuto al settore immobiliare e alle costruzioni, che insieme alle imprese e alla produzione industriale sono state le branche trainanti. Il Cresme stima che quasi la metà della crescita sia imputabile al comparto”.

***Ecco alcuni dei dettagli salienti dello studio:***

A fronte di una produzione diretta complessiva di 424,121 miliardi di euro nel 2020, le due branche Costruzioni-Immobiliare hanno generato assieme, sull'intera economia, un impatto diretto e indiretto complessivo di 708,936 miliardi di euro di produzione, ai quali si possono aggiungere altri 211,083 miliardi di euro di indotto, per un ammontare finale di produzione di 920 miliardi di euro.

Esso costituisce – si legge nella nota di Confedilizia – il 30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base; analoga percentuale di impatto delle due branche assieme la possiamo osservare anche con riferimento alle altre variabili misurate, ovvero: occupazione con il 29,7%, valore aggiunto con il 30% e PIL con il 27,09%. Si può concludere che il 30% è l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari nell'economia del Paese.

Il dato, però, che emerge ora come più rilevante è che questa ricchezza patrimoniale ed economica – commenta la confederazione presieduta da Giorgio Spaziani Testa – “è drasticamente calata nel periodo 2011-2020. A ciò hanno concorso una serie di fattori che, principalmente, vanno dall'aumento della tassazione, alla riduzione degli investimenti, alla diminuzione dei prezzi degli immobili”.

La perdita, per il solo patrimonio abitativo, è di oltre 530 miliardi di euro nominali che, in moneta 2020, equivalgono a 980 miliardi di euro, ha calcolato l'economista Tamburini nel rapporto presentato oggi: “La cifra sale a 1.137 miliardi di euro considerando anche gli immobili diversi dalle abitazioni (ma la perdita arriverebbe addirittura a raddoppiarsi qualora si prendessero a riferimento le sole variazioni dei prezzi)”.

Questo dato negativo incide sia sul valore aggiunto, per via del minor reddito locativo che gli immobili producono, sia sulla minore propensione al consumo delle famiglie, secondo il rapporto. Inoltre, poiché il patrimonio immobiliare d'ogni tipo costituisce l'infrastruttura fisica che ospita le attività delle famiglie e delle imprese, se questo non viene continuamente gestito, rinnovato e mantenuto, le conseguenze si vedono poi in termini di minore produttività e benessere generale (si pensi all'impronta ecologica determinata dai consumi energetici degli edifici), si evince dallo studio curato dall'economista già presidente di Assoimmobiliare.

Si pone così – chiosa Confedilizia – il tema di rilanciare l'investimento immobiliare e in particolare quello delle famiglie dato che, storicamente, i tre quarti degli investimenti in costruzioni sono effettuati da privati, la maggioranza dei quali direttamente dalle famiglie. “Questo non può che avvenire restituendo alle stesse famiglie la fiducia (spesso incrinata da scelte contrarie) così che esse possano essere indotte a tornare ad investire in immobili l'ingente liquidità accumulata anche durante l'attuale fase”, rimarca Spaziani Testa.

Sul catasto “questo non è il momento di intervenire, la priorità è un'altra: ridurre l'Imu, sull'Imu, ma anche sulle prime case, sia in sede di compravendita, con l'imposta di registro, che per quanto riguarda le prestazioni sociali, con l'Isce che è influenzato dal valore patrimoniale catastale”, ha sottolineato Spaziani Testa durante la presentazione del rapporto; “La ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana”. “Il motivo – ha spiegato – con cui viene giustificata la riforma del catasto, ovvero superare le ineguaglianze, è in parte infondato. Ci sono già strumenti non utilizzati da una grande maggioranza dei Comuni di correzione delle storture”.



## IL RUOLO DELLA RICCHEZZA IMMOBILIARE NELL'ECONOMIA

Servizi immobiliari e costruzioni valgono circa il

**30%** dell'economia italiana del PIL dell'occupazione

**25 milioni di occupati** (Unità di Lavoro) di cui:

- 3,6 milioni nei servizi immobiliari
- 3,7 milioni nelle costruzioni

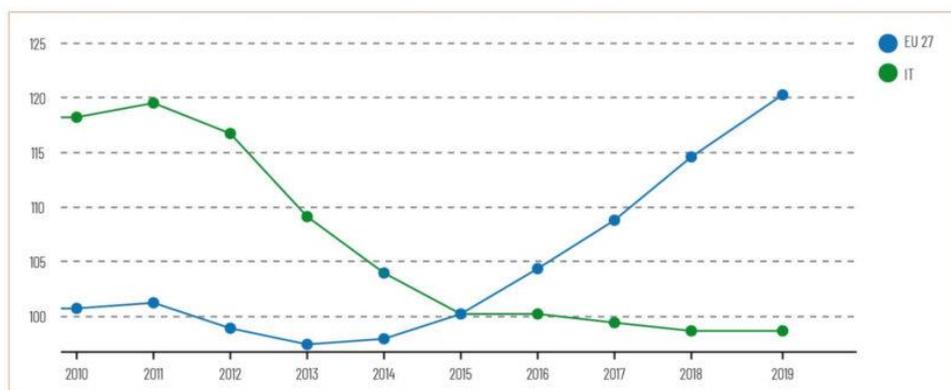
per un totale di oltre 7,3 milioni

La crescita del **6,1%** del PIL italiano nel 2021 è in gran parte dovuta a Immobiliare e costruzioni che assieme alle esportazioni e alla produzione industriale sono state le branche trainanti (il Cresme stima che quasi la metà della crescita sia imputabile al comparto)

MISERIA E NOBILTÀ PERCHÉ LA PERDITA DI VALORE DEGLI IMMOBILI FA PERDERE L'ITALIA



## EVOLUZIONE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI IN EUROPA, A 27 PAESI, E IN ITALIA NEL PERIODO 2010-2019



Fonte: Eurostat  
Housing in Europe  
Statistics Visualised  
house price evolution  
2015 = 100 in EU 27

MISERIA E NOBILTÀ PERCHÉ LA PERDITA DI VALORE DEGLI IMMOBILI FA PERDERE L'ITALIA

## I NUMERI CHIAVE DEL RAPPORTO

LA PERDITA DI RICCHEZZA ABITATIVA DELLE FAMIGLIE ITALIANE IN MILIARDI DI EURO  
(PERIODO 2011-2020):

	<b>perdita nominale</b>	<b>perdita reale*</b>
Abitazioni	- 530	- 980
Altri immobili	- 104	- 157
Perdita valore immobiliare totale	- 634	- 1.137

\* Valori espressi in mld di euro 2020

**MISERIA E NOBILTÀ** PERCHÉ LA PERDITA DI VALORE DEGLI IMMOBILI FA PERDERE L'ITALIA

## TOTALE TRIBUTI SULL'IMMOBILIARE

REDDITUALI	9 MLD
PATRIMONIALI	22 MLD
INDIRETTE SUI TRASFERIMENTI	9 MLD
INDIRETTE SULLE LOCAZIONI	1 MLD
ALTRI TRIBUTI	10 MLD
TOTALE 51 MLD	

Fonte: Confedilizia

Il gettito dei tributi gravanti sul comparto immobiliare è stimabile in circa in 51 miliardi di euro l'anno, così suddivisi: 9 di tributi reddituali (Irpef, addizionale regionale Irpef, addizionale comunale Irpef, Ires, cedolare secca); 22 di tributi patrimoniali (Imu); 9 di tributi indiretti sui trasferimenti (Iva, imposta di registro, imposta di bollo, imposte ipotecarie e catastali, imposta sulle successioni e donazioni); 1 di tributi indiretti sulle locazioni (imposta di registro, imposta di bollo); 10 di altri tributi (Tari, tributo provinciale per l'ambiente, contributi ai Consorzi di bonifica).

**MISERIA E NOBILTÀ** PERCHÉ LA PERDITA DI VALORE DEGLI IMMOBILI FA PERDERE L'ITALIA

## Miseria e nobiltà, perchè la perdita di valore degli immobili fa perdere l'Italia, il rapporto Confedilizia-Aspesi.

Di

Redazione Gazzetta di Napoli

### IL RUOLO DELLA RICCHEZZA IMMOBILIARE NELL'ECONOMIA

Servizi immobiliari e costruzioni valgono circa il

**30%** dell'economia italiana  
del PIL  
dell'occupazione

**25 milioni di occupati** (Unità di Lavoro) di cui:

- 3,6 milioni nei servizi immobiliari
  - 3,7 milioni nelle costruzioni
- per un totale di oltre 7,3 milioni

La crescita del **6,1%** del PIL italiano nel 2021 è in gran parte dovuta a Immobiliare e costruzioni che assieme alle esportazioni e alla produzione industriale sono state le branche trainanti (il Cresme stima che quasi la metà della crescita sia imputabile al comparto)

**MISERIA E NOBILTÀ** PERCHÉ LA PERDITA DI VALORE DEGLI IMMOBILI FA PERDERE L'ITALIA

Il *Rapporto sulla ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana* di Gualtiero Tamburini – presentato a Roma da CONFEDILIZIA e ASPESI – approfondisce, sulla base dei dati statistici ufficiali, lo stato della ricchezza immobiliare del Paese e come questa influisce sull'economia italiana.

A fronte di una produzione diretta complessiva di 424,121 miliardi di euro nel 2020, le due branche Costruzioni-Immobiliare hanno generato assieme, sull'intera economia, un impatto diretto e indiretto complessivo di 708,936 miliardi di euro di produzione, ai quali si possono aggiungere altri 211,083 miliardi di euro di indotto, per **un ammontare finale di produzione di 920 miliardi di euro**. Esso costituisce **il 30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base**; analoga percentuale di impatto delle due branche assieme la possiamo osservare anche con riferimento alle altre variabili misurate, ovvero: **occupazione con il**

**29,7%, valore aggiunto con il 30% e PIL con il 27,09%.** Si può concludere che **il 30% è l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari nell'economia del Paese.**

Il dato, però, che emerge ora come più rilevante è che questa ricchezza patrimoniale ed economica è drasticamente calata nel periodo 2011-2020. A ciò hanno concorso una serie di fattori che, principalmente, vanno dall'aumento della tassazione, alla riduzione degli investimenti, alla diminuzione dei prezzi degli immobili.

La perdita, per il solo patrimonio abitativo, è di oltre 530 miliardi di euro nominali che, in moneta 2020, equivalgono a 980 miliardi di euro. La cifra sale a **1.137 miliardi** di euro considerando anche gli immobili diversi dalle abitazioni (ma la perdita arriverebbe addirittura a raddoppiarsi qualora si prendessero a riferimento le sole variazioni dei prezzi).

Questo dato negativo incide sia sul valore aggiunto, per via del minor reddito locativo che gli immobili producono, sia sulla minore propensione al consumo delle famiglie. Inoltre, poiché il patrimonio immobiliare d'ogni tipo costituisce l'infrastruttura fisica che ospita le attività delle famiglie e delle imprese, se questo non viene continuamente gestito, rinnovato e mantenuto, le conseguenze si vedono poi in termini di minore produttività e benessere generale (si pensi all'impronta ecologica determinata dai consumi energetici degli edifici).

Si pone così il tema di rilanciare l'investimento immobiliare e in particolare quello delle famiglie dato che, **storicamente, i tre quarti degli investimenti in costruzioni sono effettuati da privati, la maggioranza dei quali direttamente dalle famiglie.** Questo non può che avvenire restituendo alle stesse famiglie la fiducia (spesso incrinata da scelte contrarie) così che esse possano essere indotte a tornare ad investire in immobili l'ingente liquidità accumulata anche durante l'attuale fase.

## Miseria e nobiltà, perchè la perdita di valore degli immobili fa perdere l'Italia, il rapporto Confedilizia-Aspesi

### IL RUOLO DELLA RICCHEZZA IMMOBILIARE NELL'ECONOMIA

Servizi immobiliari e costruzioni valgono circa il

**30%** dell'economia italiana del PIL dell'occupazione

**25 milioni di occupati** (Unità di Lavoro) di cui:  
• 3,6 milioni nei servizi immobiliari  
• 3,7 milioni nelle costruzioni  
per un totale di oltre 7,3 milioni

La crescita del **6,1%** del PIL italiano nel 2021 è in gran parte dovuta a Immobiliare e costruzioni che assieme alle esportazioni e alla produzione industriale sono state le branche trainanti (il Cresme stima che quasi la metà della crescita sia imputabile al comparto)

**MISERIA E NOBILTÀ** PERCHÉ LA PERDITA DI VALORE DEGLI IMMOBILI FA PERDERE L'ITALIA

Il *Rapporto sulla ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l'economia italiana* di Gualtiero Tamburini – presentato a Roma da CONFEDILIZIA e ASPESI – approfondisce, sulla base dei dati statistici ufficiali, lo stato della ricchezza immobiliare del Paese e come questa influisce sull'economia italiana.

A fronte di una produzione diretta complessiva di 424,121 miliardi di euro nel 2020, le due branche Costruzioni-Immobiliare hanno generato assieme, sull'intera economia, un impatto diretto e indiretto complessivo di 708,936 miliardi di euro di produzione, ai quali si possono aggiungere altri 211,083 miliardi di euro di indotto, per **un ammontare finale di produzione di 920 miliardi di euro**. Esso costituisce **il 30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base**;

analoga percentuale di impatto delle due branche assieme la possiamo osservare anche con riferimento alle altre variabili misurate, ovvero: **occupazione con il 29,7%, valore aggiunto con il 30% e PIL con il 27,09%**. Si può concludere che **il 30% è l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari nell'economia del Paese.**

Il dato, però, che emerge ora come più rilevante è che questa ricchezza patrimoniale ed economica è drasticamente calata nel periodo 2011-2020. A ciò hanno concorso una serie di fattori che, principalmente, vanno dall'aumento della tassazione, alla riduzione degli investimenti, alla diminuzione dei prezzi degli immobili.

La perdita, per il solo patrimonio abitativo, è di oltre 530 miliardi di euro nominali che, in moneta 2020, equivalgono a 980 miliardi di euro. La cifra sale a **1.137 miliardi** di euro considerando anche gli immobili diversi dalle abitazioni (ma la perdita arriverebbe addirittura a raddoppiarsi qualora si prendessero a riferimento le sole variazioni dei prezzi).

Questo dato negativo incide sia sul valore aggiunto, per via del minor reddito locativo che gli immobili producono, sia sulla minore propensione al consumo delle famiglie. Inoltre, poiché il patrimonio immobiliare d'ogni tipo costituisce l'infrastruttura fisica che ospita le attività delle famiglie e delle imprese, se questo non viene continuamente gestito, rinnovato e mantenuto, le conseguenze si vedono poi in termini di minore produttività e benessere generale (si pensi all'impronta ecologica determinata dai consumi energetici degli edifici).

Si pone così il tema di rilanciare l'investimento immobiliare e in particolare quello delle famiglie dato che, **storicamente, i tre quarti degli investimenti in costruzioni sono effettuati da privati, la maggioranza dei quali direttamente dalle famiglie.** Questo non può che avvenire restituendo alle stesse famiglie la fiducia (spesso incrinata da scelte contrarie) così che esse possano essere indotte a tornare ad investire in immobili l'ingente liquidità accumulata anche durante l'attuale fase.

## Il contributo del settore immobiliare sull'economia in Italia e cosa è successo negli ultimi 10 anni

*I servizi immobiliari e le costruzioni valgono circa il 30% dell'economia italiana, del Pil, dell'occupazione*



Autore: [@stefania giudice](#)

19 novembre 2021, 7:56

Una domanda precisa al mondo della politica e delle istituzioni: quale ruolo si vuole dare al **settore immobiliare in Italia**? A porla Confedilizia e Aspesi in occasione della presentazione del rapporto “**La ricchezza immobiliare e il suo ruolo per l’economia italiana**” di Gualtiero Tamburini. Le due realtà non hanno dubbi sul fatto che, se si decide che il settore immobiliare nel suo complesso ha un valore e un’importanza, si deve riflettere su tre elementi principali registrati negli ultimi dieci anni: l’**aumento della fiscalità**, la **riduzione degli investimenti** e la **diminuzione dei prezzi degli immobili**.

“Sapere come stanno le cose – ha detto a *idealista/news* l’autore del rapporto, **Gualtiero Tamburini** – è importante per prendere qualunque decisione. Questo studio, in particolare, si basa su dati statistici ufficiali e sottolinea tanti aspetti poco noti. Un aspetto interessante e sul quale ragionare ad esempio è il fatto che i prezzi degli immobili in Italia in questi dieci anni sono mediamente calati, mentre in

Europa sono cresciuti. O che i servizi nell'immobiliare danno un'occupazione, compresa quella indiretta, che prende il 30% dell'economia".

Il rapporto, basandosi proprio su dati statistici ufficiali, ha analizzato **lo stato della ricchezza immobiliare del Paese** e come questa influisca sull'**economia italiana**. In particolare, lo studio ha evidenziato che, a fronte di una produzione diretta complessiva di 424,121 miliardi di euro nel 2020, le due branche **Costruzioni-Immobiliare** hanno generato assieme, sull'intera economia, un **impatto diretto e indiretto complessivo di 708,936 miliardi di euro di produzione**, ai quali si possono aggiungere altri **211,083 miliardi di euro di indotto**, per un **ammontare finale di produzione di 920 miliardi di euro**.

Il rapporto ha quindi sottolineato che **Costruzioni e Immobiliare** rappresentano il **30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base**. Non solo. Sull'occupazione le due branche pesano per il 29,7%, sul valore aggiunto per il 30% e sul Pil per il 27,09%. Lo studio ha dunque sottolineato che **"il 30% è l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari (costruzioni e servizi) nell'economia del Paese"**.

Una **ricchezza patrimoniale ed economica** che però nel **periodo 2011-2020** è drasticamente calata. Nello specifico, il rapporto ha evidenziato che la perdita, per il solo patrimonio abitativo, è di oltre 530 miliardi di euro nominali che, in moneta 2020, equivalgono a **980 miliardi di euro**. La cifra sale a **1.137 miliardi di euro** considerando anche gli immobili diversi dalle abitazioni.

Presentando lo studio, il presidente di Confedilizia, **Giorgio Spaziani Testa**, ha detto: "Se non ostacolato, se non oppresso, il settore – considerando Costruzioni e Immobiliare – vale per l'economia italiana circa il 30%. Ma dal 2011 è stata registrata una perdita notevolissima. Ciò è avvenuto a causa dell'aumento della tassazione, della riduzione degli investimenti e della diminuzione dei prezzi. Quali sono dunque le soluzioni affinché l'essere virtuoso del settore venga valorizzato? Bisogna innanzitutto agire in controtendenza in riferimento alla fiscalità, bisogna poi agire sul fronte delle locazioni commerciali e bisogna tutelare i locatori, in particolare sul fronte delle

occupazioni abusive degli immobili, del rientro in possesso degli immobili al termine delle locazioni e del blocco degli sfratti”. Il presidente di Confedilizia ha poi posto l’attenzione sulla **riforma del catasto**, ritenuta un pericolo e auspicando un attento esame da parte del Parlamento, e sulla **legge di Bilancio 2022**, sulla quale l’organizzazione dei proprietari di casa si è espressa con criticità per il forte ridimensionamento degli incentivi e per la quale auspica interventi migliorativi.

I numeri emersi dal rapporto sono stati commentati anche dal presidente di Aspesi, **Federico Filippo Oriana**, che ha sottolineato: “I dati che emergono dalla ricerca sono eclatanti. Nel nostro Paese non esiste un settore che dà così tanto come il mattone. L’idea di commissionare lo studio è scaturita dal sospetto che questo tesoro fosse stato disperso negli ultimi dieci anni e dalla ricerca è emerso che a questo settore è stato fatto del male, facendo di conseguenza del male alla nostra economia”. Anche il presidente di Aspesi ha dunque affermato che per intervenire e cambiare la situazione bisogna agire immediatamente sulla fiscalità.

# Perché la perdita di valore degli immobili fa perdere l'Italia

Di **Redazione** -

18 Novembre 2021



*Riceviamo dall'ufficio stampa di Aspesi e volentieri pubblichiamo*

Il [rapporto sulla ricchezza immobiliare](#) e il suo ruolo per l'economia italiana di **Gualtiero Tamburini** – presentato a Roma da **Confedilizia** e **Aspesi** – approfondisce, sulla base dei dati statistici ufficiali, lo stato della ricchezza immobiliare del Paese e come questa influisce sull'economia italiana.

A fronte di una **produzione diretta complessiva di 424,121 miliardi di euro nel 2020**, le due branche costruzioni-immobiliare hanno generato assieme, sull'intera economia, un **impatto diretto e indiretto complessivo di 708,936 miliardi di euro di produzione**, ai quali si possono aggiungere altri 211,083 miliardi di euro di indotto, per un ammontare finale di produzione di 920 miliardi di euro. Esso costituisce il **30,2% del valore di tutta la produzione italiana ai prezzi base**; analoga percentuale di impatto delle due branche assieme la possiamo osservare anche con riferimento alle altre variabili misurate, ovvero: occupazione con il 29,7%, valore aggiunto con il 30% e Pil con il 27,09%.

Si può concludere che il **30% è l'ordine di grandezza della dimensione delle attività immobiliari nell'economia del Paese**.

Il dato, però, che emerge ora come più rilevante è che questa **ricchezza patrimoniale ed economica è drasticamente calata nel periodo 2011-2020**. A ciò hanno concorso una serie di fattori che, principalmente, vanno dall'aumento della tassazione, alla riduzione degli investimenti, alla diminuzione dei prezzi degli immobili.

La perdita, per il solo patrimonio abitativo, è di oltre 530 miliardi di euro nominali che, in moneta 2020, equivalgono a 980 miliardi di euro. La cifra sale a 1.137 miliardi di euro considerando anche gli immobili diversi dalle abitazioni (ma la perdita arriverebbe addirittura a raddoppiarsi qualora si prendessero a riferimento le sole variazioni dei prezzi).

Questo dato negativo incide sia sul valore aggiunto, per via del minor reddito locativo che gli immobili producono, sia sulla minore propensione al consumo delle famiglie. Inoltre, poiché il patrimonio immobiliare d'ogni tipo costituisce l'infrastruttura fisica che ospita le attività delle famiglie e delle imprese, se questo non viene continuamente gestito, rinnovato e mantenuto, le conseguenze si vedono poi in termini di minore produttività e benessere generale (si pensi all'impronta ecologica determinata dai consumi energetici degli edifici).

Si pone così il tema di **rilanciare l'investimento immobiliare** e in particolare quello delle famiglie dato che, storicamente, i tre quarti degli investimenti in costruzioni sono effettuati da privati, la maggioranza dei quali direttamente dalle famiglie. Questo non può che avvenire restituendo alle stesse famiglie la fiducia (spesso incrinata da scelte contrarie) così che esse possano essere indotte a tornare ad investire in immobili l'ingente liquidità accumulata anche durante l'attuale fase. Scarica [QUI](#) la sintesi del rapporto.