

**Ambasciata d'Italia Madrid**  
**Ufficio Commerciale**

**SETTORE DELLE COSTRUZIONI  
E DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE  
IN SPAGNA**

<b>EXECUTIVE SUMMARY</b>	<b>3</b>
<b>1. IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN SPAGNA</b>	<b>5</b>
1.1 ASPETTI MACROECONOMICI	5
1.2 LE IMPRESE	6
1.3 I COMPARTI	7
<b>2. LO SVILUPPO URBANISTICO RECENTE</b>	<b>8</b>
2.1 URBANIZZAZIONE ED IMPATTO AMBIENTALE	8
2.2 SPECULAZIONE EDILIZIA	9
<b>3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE</b>	<b>10</b>
3.1 LA COSTRUZIONE DI CASE: DATI RECENTI	11
3.2 I PREZZI	14
3.3 LA CONTRATTAZIONE DI MUTUI IPOTECARI	14
3.4 LA FISCALITÀ SUGLI IMMOBILI	15
3.5 AFFITTI E RISTRUTTURAZIONI	15
3.6 IL MINISTERO DELLE POLITICHE ABITATIVE: INTERVENTI E PROPOSTE	16

## **EXECUTIVE SUMMARY**

Il settore delle costruzioni in Spagna attraversa una fase di espansione senza precedenti. Nel 2005 ha contribuito per un 17% alla formazione del PIL nazionale, con una crescita del 6% rispetto al 2004 ed un fatturato complessivo di 165.160 milioni di euro. Occupa 2.178.000 persone. Le previsioni per il 2006, sebbene indichino un leggero rallentamento, sono ancora positive con una crescita stimata tra il 3,5% ed il 4%.

La straordinaria crescita del settore ha favorito la creazione di grandi gruppi nazionali che hanno diversificato la propria attività nelle infrastrutture e nei servizi, con particolare riguardo alle *utilities*. Le cinque principali imprese costruttrici spagnole – ACS, Ferrovial, FCC, Acciona, Sacyr Vallehermoso – occupano i primi posti nel ranking delle dieci maggiori imprese europee del settore per capitalizzazione in borsa e sono sempre più attive sui mercati mondiali.

I dati relativi allo sviluppo urbanistico recente del Paese sono sorprendenti: tra il 1990 ed il 2000, i terreni edificati sono aumentati di 170.384 ettari, con la conseguente perdita di 239.248 ettari di verde, e l'urbanizzazione è cresciuta del 25,4% circa, rispetto ad un aumento del 5% della popolazione. Il fenomeno riguarda in modo particolare la costa del Mediterraneo, in cui il 34% del primo km è urbanizzato e le aree protette ammontano solo al 5%.

E' l'edilizia residenziale la punta di diamante del settore delle costruzioni spagnolo, spiegando il 18% dell'aumento del PIL dal 1998 al 2005. La decelerazione da tempo attesa non si è manifestata nemmeno durante lo scorso anno: nel 2005 l'attività residenziale ha costituito il 34% del fatturato totale del settore costruzioni ed è cresciuta del 9% circa rispetto al 2004. Si è toccato il record di 781.587 case costruite (un 5,36 % in più rispetto al 2004).

L'elevata offerta negli ultimi 4/5 anni risponde ad una domanda molto sostenuta da fattori quali il forte calo dei tassi d'interesse (divenuti negativi in termini reali) e l'agguerrita concorrenza, nel settore bancario, nella concessione di ipoteche, che hanno spinto gli investimenti privati nazionali. Gli investimenti da parte di cittadini stranieri e la crescente immigrazione hanno fatto il resto. La domanda interna di prime case sta ora attraversando una fase di progressivo rallentamento del ritmo di crescita, che gli esperti prevedono continuerà nei prossimi anni. La domanda di seconde case da parte di stranieri, invece, seguirà a ritmi di crescita sostenuti.

Nel 2005 è proseguita la tendenza alla moderazione della crescita dei prezzi iniziata nel 2004. Il prezzo degli immobili residenziali è aumentato del 12,8% (rispetto al 17,2% dell'anno precedente, la minor crescita degli ultimi quattro anni), situandosi attorno ai 1.824 euro al metro quadro. Il prezzo medio delle case

sovvenzionate dai poteri pubblici (“Viviendas de Protección Oficial”) è salito solo del 5,5%, situandosi attorno ai 945 euro al metro quadro.

La riforma della Legge sui suoli edificabili, il progetto più ambizioso del Ministero delle Politiche Abitative, suscita forti aspettative. Essa, nel rispetto delle norme di competenza delle Comunità Autonome, rappresenterà la nuova regolamentazione di base del settore immobiliare ed avrà come obiettivo principale quello di combattere la speculazione edilizia. La sua approvazione è prevista entro il 2006.

## 1. IL SETTORE DELLE COSTRUZIONI IN SPAGNA

### 1.1 Aspetti macroeconomici

Il settore delle costruzioni in Spagna attraversa una fase di espansione senza precedenti. Tra il 2000 ed il 2005 il suo apporto all'attività economica lo ha trasformato in un elemento essenziale per il modello di crescita spagnolo.

Il dinamismo degli investimenti nel settore negli ultimi cinque anni risponde tanto al "boom" immobiliare quanto all'aumento della contrattazione di opere pubbliche.

Nel 2005 il settore delle costruzioni ha contribuito per un 17% alla formazione del PIL nazionale. Con un fatturato complessivo di 165.160 milioni di euro, è cresciuto del 6% rispetto al 2004 (a fronte di una crescita del PIL, lo stesso anno, del 3,4%), superando altri settori tradizionalmente "forti" come quello dei servizi (4%) e del turismo (3,1%).

Durante il 2005 il settore ha inoltre occupato – in termini di addetti – 2.178.000 persone (rispetto ai 2.014.000 del 2004), creando 173.000 nuovi posti di lavoro.

Per ogni euro investito nel settore delle costruzioni, si producono 77 centesimi addizionali in altri settori, e per ogni due impieghi diretti generati si calcola che venga assunto un lavoratore in altre aree di attività connesse.

Le previsioni per il 2006, sebbene indichino un leggero rallentamento, sono ancora positive con una crescita stimata tra il 3,5% ed il 4% rispetto al 2005, che collocherebbe ancora la Spagna tra i paesi dell'Europa occidentale con il settore delle costruzioni più dinamico.

**Tabella 1.**

	<b>2005</b>	<b>2004</b>	<b>05/04</b>
<b>Fatturato (mln di euro)</b>	<b>165.160</b>	144.665	+6%
<b>Contribuzione alla formazione lorda del capitale fisso</b>	<b>58,5%</b>	58,2%	+0,3%
<b>Addetti sett. costr.</b>	<b>2.178.000</b>	2.014.000	+8,6%
<b>Addetti sett. costr./Totale forza lavoro</b>	<b>12,3%</b>	11,8%	+0,5%

Fonte: Seopan (Associazione di Imprese Costruttrici di Ambito Nazionale). 2005

## 1.2 Le imprese

La struttura imprenditoriale del settore é abbastanza eterogenea. Secondo uno studio del 2004 dell'Istituto Nazionale di Statistica (INE), alla base ci sono un gran numero di micro e piccole imprese con meno di 10 addetti (oltre 197.000, a cui vanno sommate circa 178.000 imprese unipersonali), seguite da un gruppo di 15.360 imprese medie (con minimo 20 addetti), e da 493 imprese grandi con più di 200 addetti.

Tolte le micro imprese e quelle unipersonali, le imprese grandi rappresentano l'1,3% del settore, le medie il 41,3% e le piccole il 57,4% del totale.

Le imprese di medie e piccole dimensioni operano in un ambito geografico limitato, normalmente provinciale o, al massimo, regionale. Tra le loro attività principali ci sono il restauro e la manutenzione e la costruzione di opere nuove di ridotta dimensione.

Le grandi imprese, generalmente, sono attive a livello nazionale ed internazionale e dispongono delle risorse umane più qualificate e di strutture organizzative altamente professionali. Si occupano dei processi di maggiore complessità e difficoltà tecnica, specie nelle opere pubbliche e nei progetti edili maggiori.

La straordinaria crescita del settore ha avuto come prima conseguenza il rafforzamento dei grandi gruppi nazionali di costruzione e servizi. La necessità di crescere di dimensione, per dedicarsi ai concorsi per le grandi opere pubbliche e all'espansione internazionale, ha determinato fusioni ed acquisizioni.

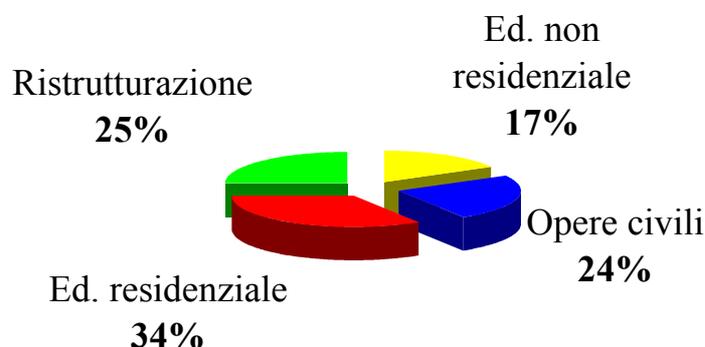
Le cinque principali imprese costruttrici spagnole – **ACS**, **Ferrovial**, **FCC**, **Acciona**, **Sacyr Vallehermoso** – occupano oggi, rispettivamente, il 3°, 4°, 5°, 6° e 7° posto nel ranking delle dieci maggiori imprese europee del settore per capitalizzazione in borsa (vedi Tabella 2.).

**Tabella 2.**

	<b>CAPITALIZZAZIONE</b> (mln di euro)	<b>FATTURATO</b> (mln di euro)	<b>N° ADDETTI</b>
<b>ACS</b>	<b>9.602</b>	<b>12.113,9</b>	110.940
<b>Ferrovial</b>	<b>8.206</b>	<b>8.989,1</b>	57.247
<b>FCC</b>	<b>6.254</b>	<b>7.089,8</b>	67.416
<b>Acciona</b>	<b>6.002</b>	<b>4.853</b>	27.015
<b>Sacyr Vallehermoso</b>	<b>5.654</b>	<b>4.177</b>	11.954

Fonte: Ahorro Corporación Financiera, Cinco Días, dati imprese ed elaborazione propria. 2005

### 1.3 I comparti



Fonte: Seopan ed Euroconstruct. 2005

Edilizia residenziale. Come risulta dal grafico, rappresenta la principale componente del settore. Nel 2005 ha costituito il 34% del fatturato totale ed è cresciuta del 9% circa. Nel rapporto presentato alla 60<sup>a</sup> conferenza Euroconstruct a Barcellona nel novembre 2005, si ipotizza che la crescita possa durare ancora per il 2006 ed oscillare tra il 6% ed il 7%.

Edilizia non residenziale. Nel 2005 ha registrato una diminuzione dell'1% rispetto al 2004, a causa della riduzione della domanda privata. Alcune delle sue tradizionali aree di attività (uffici, negozi e logistica) non hanno registrato crescita. La vera spinta è provenuta dall'industria e dalla promozione pubblica. Secondo le previsioni, la tendenza a medio termine per questo settore è di una crescita poco sostenuta tra il 2% ed il 4%.

Ristrutturazione. Gode di ottima salute, con una crescita del 4%, lo scorso anno, rispetto al 2004. Si calcola che per ogni due euro spesi per la costruzione di una nuova opera – residenziale o non – uno è stato destinato alla ristrutturazione. La difficoltà di soddisfare il fabbisogno di abitazioni attraverso la nuova edificazione, gli alti prezzi del mercato immobiliare e la facilità di accesso ai finanziamenti sostengono la crescita della domanda in questo segmento.

Opere civili. Il settore è cresciuto dal 2002 con una media annuale di più del 6,5% e continua a mostrare un certo dinamismo, dovuto soprattutto ai cospicui investimenti pubblici nel settore. Durante il 2005 le opere civili promosse dall'Amministrazione Pubblica attraverso gare d'appalto sono ammontate a 39.488 milioni di euro, un 24,88% in più rispetto al 2004.

Comuni e province sono stati, nel 2005, i principali committenti, avendo indetto concorsi per 15.240 milioni di euro, seguiti dalle Comunità Autonome (12.226 milioni di euro) e dall'Amministrazione centrale, in particolare il Ministero delle Infrastrutture (9.603 milioni di euro).

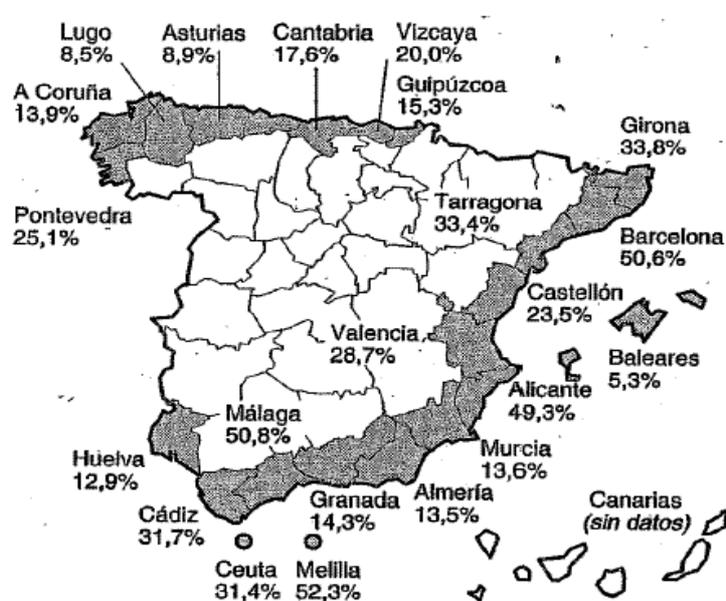
Le aree di attività con maggiore impulso sono state le infrastrutture di trasporto (in particolare autostrade), le opere di urbanizzazione e le installazioni idrauliche.

## 2. LO SVILUPPO URBANISTICO RECENTE

### 2.1 Urbanizzazione ed impatto ambientale

La Spagna si riempie di cemento. Tra il 1990 ed il 2000, i terreni edificati sono aumentati di 170.384 ettari, con la conseguente perdita di 239.248 ettari di verde. In questo periodo l'urbanizzazione del paese è cresciuta del 25,4% circa (rispetto ad un aumento del 5% della popolazione), mentre in Europa tale crescita è stata della metà nel doppio del tempo: un 20% tra il 1980 ed il 2000. Alcune comunità spagnole tra cui Madrid, Mursia, Valenza e Navarra hanno edificato, nell'ultimo decennio, circa il 50% di tutto il loro territorio.

La cartina in basso mostra, per ogni località costiera, la percentuale di litorale urbanizzato. Il fenomeno dell'urbanizzazione riguarda in modo particolare la costa del Mediterraneo, in cui l'industria del turismo contribuisce notevolmente ad aggravare la situazione. Il 34% del primo km di questa costa è urbanizzato e città



come Melilla, Malaga e Barcellona elevano questa cifra a più del 50%. In quest'area le zone protette rappresentano solo un 5% del totale. Greenpeace ha denunciato la situazione nel rapporto "Distruzione a tutta costa 2005" in cui si raccolgono dati preoccupanti relativi allo scorso anno: 768.000 case costruite, 58 nuovi campi da golf, 77 nuovi porti sportivi o loro ampliamenti, 44.900 edifici illegali ed 88 episodi di inquinamento delle acque. La costa spagnola appare

completamente saturata: si costruisce, ormai, sulle stesse spiagge. Nuovi progetti urbanistici vengono ideati e, a volte, realizzati senza tenere conto della mancanza di risorse idriche o di elettricità e senza prevedere la creazione di idonee infrastrutture.

Interventi del Governo. Quella contro il degrado delle coste è una delle principali battaglie del Ministero dell' Ambiente. Sono in corso diverse azioni per il recupero delle zone costiere tra cui demolizioni di opere illegali<sup>1</sup>, delimitazioni di aree non edificabili<sup>2</sup>, espropriazione di zone con valore ambientale significativo. L'intenzione del Ministero è, inoltre, quella di dar vita ad una forma di turismo "sostenibile", che implicherebbe la pianificazione a lungo termine di un'industria turistica ed immobiliare che non ricerchi il profitto immediato a costo di uno sfruttamento eccessivo delle risorse naturali.

Il caso della Comunità valenzana. Le preoccupazioni per l'attuale modello di sviluppo urbanistico spagnolo hanno interessato anche l'Unione Europea. Nel giugno del 2005 sono pervenute a Bruxelles 15.000 denunce di residenti della Comunità valenzana per violazione di diritti come quello alla proprietà, a seguito dell'applicazione della Legge regolatrice dell'attività urbanistica (LRAU). Negli esposti si segnala come tale norma imponga elevate spese di urbanizzazione a coloro che risiedono in aree riclassificate, quando non, addirittura, la sostanziale espropriazione del loro patrimonio a beneficio delle compagnie immobiliari. A distanza di sei mesi il Parlamento Europeo ha approvato il rapporto "Fourtou" elaborato dalla Commissione per le petizioni, in cui si richiedeva alla Comunità valenzana di sospendere l'approvazione dei "Piani di attuazione integrata", che riclassificano terreni prima non edificabili, fino a che non fosse entrata in vigore una nuova legislazione urbanistica. La nuova Legge urbanistica valenzana è stata approvata nel 2005 e la Commissione Europea, nell'aprile 2006, ha aperto un secondo procedimento di infrazione contro la Spagna. Secondo l'organo comunitario, infatti, la norma non correggerebbe i difetti della precedente in materia di contrattazione pubblica. La Commissione ha concesso due mesi di tempo alla Comunità valenzana affinché fornisca spiegazioni. Nel caso in cui queste non convincano, la questione verrà deferita al Tribunale Europeo.

## **2.2 Speculazione edilizia**

La pianificazione urbanistica rientra tra le competenze delle Comunità Autonome e dei Municipi, ma risulta attualmente condizionata dagli interessi di imprese private e di società immobiliari. La pratica sempre più frequente riguarda la stipulazione di accordi urbanistici tra Municipi ed imprese private, in base a cui i primi cedono a società private terreno pubblico ad un prezzo molto basso perché non edificabile. Per queste imprese, i piani parziali di ordinamento urbanistico di molte città offrono poi lo strumento per procedere alla riclassificazione dei suoli al fine di

<sup>1</sup> Dall'inizio della legislatura, il Ministero dell' Ambiente di Cristina Narbona ha proceduto all'abbattimento di più di 60 costruzioni illegali e sono in programma circa 150 ulteriori demolizioni.

<sup>2</sup> Il cosiddetto "deslinde", cioè la progressiva delimitazione di zone di demanio pubblico marittimo-terrestre secondo quanto stabilito dalla Legge 28/1988 delle coste. Il Governo ha di recente annunciato di voler acquistare annualmente una media di 2.000 ettari di terreno adiacente alle coste per aumentare le aree protette.

renderli edificabili e rivenderli a cifre astronomiche. Il processo descritto comporta vantaggi per entrambe le parti:

- le imprese private ottengono rendimenti sconosciuti in Borsa o in altri settori e con poco rischio: il profitto è di un 300% sul 30% di capitale proprio investito nell'operazione;
- le Comunità Autonome ed i Municipi trovano negli accordi urbanistici una vera e propria fonte di finanziamento<sup>3</sup>.

Il terreno della speculazione edilizia è risultato fertile anche per la corruzione. Secondo il Rapporto Generale sulla Corruzione in Spagna del 2005, frequenti sono le pratiche illecite legate all'urbanizzazione nelle Comunità Autonome e nei Municipi, così come è ormai una realtà diffusa il riciclaggio di denaro sporco nel settore immobiliare. L'operazione "Balena Bianca", che indaga dal 2005 su un traffico di 250 milioni di euro riciclati attraverso operazioni urbanistiche nella Costa del Sol, ha portato alla detenzione di una cinquantina di persone, tra cui notai ed avvocati. Nelle scorse settimane un'indagine su presunti casi di corruzione urbanistica a Marbella ha portato all'arresto dello stesso sindaco, di tre assessori e di altre 17 persone. Il consiglio comunale è stato sciolto (primo caso dalla transizione democratica) e le vastissime dimensioni della vicenda hanno portato il caso sulle prime pagine dei giornali. L'operazione, che ha interessato anche Madrid, Mursia, Huelva e Cadice, ha bloccato più di 1.000 conti bancari e portato al sequestro di circa 1.000 appartamenti, oltre che di alberghi, elicotteri e opere d'arte. Il caso di Marbella, a giudizio di molti, potrebbe non essere isolato.

Preoccupazione per Toledo. L'Accademia delle Belle Arti ha presentato un rapporto all'Unesco, nel timore che il nuovo Piano di ordinamento municipale dell'antica capitale spagnola incida negativamente sulla dichiarazione di Toledo come Patrimonio dell'Umanità. Il Piano, che dovrà essere approvato nei prossimi mesi, contempla la promozione urbanistica delle "vegas" (piane) che circondano la città, destinando circa mille ettari alla costruzione di 37.000 case entro il 2025.

### **3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE**

L'edilizia residenziale rappresenta la punta di diamante del settore delle costruzioni spagnolo, spiegando il 18% dell'aumento del PIL dal 1998 al 2005. La sua crescita straordinaria, dal volume dell'edificazione ai prezzi delle case fino alla

---

<sup>3</sup> Ciò che sta accadendo a Mursia è un esempio concreto di quanto detto. Nel 2005 l'impresa Alhama Golf Resort S. L., che prevedeva la costruzione di 15.000 abitazioni ad Alhama, ha anticipato 1,8 milioni di euro al Municipio. Il blocco di vari accordi urbanistici in questo comune all'inizio del 2006, per il voto contrario dell'ex-consigliere Teresa Rodriguez del PP, ha fatto sì che il Comune non disponga attualmente del denaro sufficiente per affrontare gli investimenti programmati. Sempre a Mursia il Municipio ha recentemente firmato quattro accordi con varie società immobiliari per costruire 20.000 case dove ne erano previste 4.000. Il Comune riceverà in cambio 160 milioni di euro, con cui prevede di saldare il debito municipale.

stessa contrattazione di mutui ipotecari, permette di parlare di un vero e proprio “boom” immobiliare.

### 3.1 La costruzione di case: dati recenti

Tra il 2000 ed il 2004 questa attività è aumentata del 24% , con riferimento alle case iniziate, e del 35%, con riferimento a quelle terminate. Nello stesso periodo il parco residenziale è arrivato ad avere 3 milioni di case nuove e la compravendita immobiliare ha superato il milione di unità l’anno.

La decelerazione tanto attesa non si è manifestata nemmeno durante lo scorso anno. Secondo l’ultimo rapporto dell’Ordine degli architetti, infatti, nel 2005 sono state concesse 812.300 licenze di costruzione e si è toccato il record di 781.587 case costruite (rispettivamente un 6,6%<sup>4</sup> ed un 5,36 % in più rispetto al 2004).

La Tabella 3., tratta dal rapporto citato, mostra come il numero totale di nuove case autorizzate si ripartisce tra le varie Comunità Autonome.

**Tabella 3.**

	Case autorizzate (gennaio 2005)	Variazione su gennaio 2004
Andalusia	173.047	+ 9,4%
Valenza	101.963	- 1,7%
Madrid	68.127	- 12,8%
Castiglia La Mancia	60.242	+ 36,9%
Castiglia e León	47.085	- 3,0%
Galizia	46.893	+ 17,8%
Mursia	41.724	- 16,3%
Isole Canarie	35.514	+ 9,6%
Aragona	22.348	+ 27,8%
Paesi Baschi	19.394	+ 24,0%
Asturia	18.892	+ 4,4%
Catalogna	16.632	+ 12,4%
Estremadura	14.685	+ 22,8%
Isole Baleari	13.202	+ 8,6%
Cantabria	12.990	+ 17,7%
Navarra	11.406	+ 23,9%
La Rioja	7.341	+ 7,4%
Ceuta	467	+ 51,6%
Melilla	342	- 41,1%

I dati elaborati dall’Ordine distinguono tra autorizzazioni ai privati, pari a 742.764 (circa un 5,5% in più rispetto al 2004) e quelle per la costruzione di “V.P.O.” (“Viviendas de Protección Oficial”)<sup>5</sup> pari a 69.530, con una crescita del 20,6% rispetto alle 57.600 dell’anno precedente. Ciò deriva dall’approvazione del nuovo “Piano abitativo 2005-2008”, che ha aumentato da 3.000 a 7.000 milioni di euro i finanziamenti per questa tipologia abitativa. Nonostante tutto le “V.P.O.”, a dicembre 2005, costituivano solo l’8,5% del totale.

L’elevata offerta di nuove abita-

<sup>4</sup> La tanto attesa decelerazione è riscontrabile solo in questa percentuale, inferiore rispetto al tasso di crescita del 2004 (7,2%) e del 2003 (19,9%).

<sup>5</sup> Si tratta di una particolare tipologia di case, le cui caratteristiche sono definite dal Ministero delle Politiche Abitative, messe a disposizione dal Governo spagnolo ad un prezzo d’acquisto inferiore alla media di mercato. Beneficiari sono cittadini appartenenti a determinate fasce di reddito che per l’acquisto delle stesse possono usufruire di sovvenzioni statali.

zioni negli ultimi 4/5 anni risponde alla volontà di soddisfare livelli di domanda altrettanto alti.

Analizziamo quali sono gli elementi che spingono la domanda nel mercato immobiliare:

- Investimenti privati nazionali: il settore immobiliare rappresenta la principale destinazione dei risparmi delle famiglie spagnole. Secondo il rapporto “Stock di capitale in Spagna e sua distribuzione territoriale 1964-2002”<sup>6</sup>, questa tendenza, iniziata già 40 anni fa, si è acuita nell’ultimo decennio: nel 2002 gli investimenti privati nel settore sono stati pari a 1.49 miliardi di euro (l’80% dello stock di capitale totale). Si può dire che gli spagnoli abbiano approfittato della favorevole situazione economica del Paese (undici esercizi consecutivi di crescita del PIL) per incrementare il loro patrimonio attraverso l’acquisto di prime e seconde case.

L’investimento privato è stato favorito anche dalla fase di forte calo dei tassi d’interesse (divenuti negativi in termini reali) e dall’elevata competitività nella concessione di ipoteche da parte di banche e casse di risparmio. Il mercato degli affitti è stato decisamente sacrificato dalla diffusa preferenza “culturale” per la casa in proprietà.

- Investimenti privati stranieri: l’acquisto di case da parte di stranieri (in particolare nelle località costiere) incide sulla domanda del mercato immobiliare. Nel 2000 gli investimenti stranieri rappresentavano il 9% del totale, nel 2004 la cifra è arrivata al 49% e nel 2005 al 51,5%<sup>7</sup>. Vi è stato, peraltro, un calo in valore assoluto rispetto al massimo storico del 2003, quando gli investimenti esteri sono ammontati a 7.000 milioni di euro. Nel 2004 la cifra si è situata intorno ai 6.605 milioni, il 6,6% in meno. Riguardo al 2005, gli ultimi dati della Banca di Spagna constatacono un calo del 17,1% tra i mesi di gennaio e novembre nell’acquisto di case da parte di non residenti, con una riduzione di 880 milioni di euro rispetto allo stesso periodo del 2004. L’abbandono progressivo della casa come prodotto di investimento estero di “rifugio” è dovuto al considerevole aumento dei prezzi degli ultimi anni.

- Immigrazione: l’Istituto Nazionale di Statistica stima che, in poco tempo, la Spagna raggiungerà le percentuali di immigrati di paesi come Francia e Germania. Secondo uno studio recente<sup>8</sup>, in Spagna vivono e lavorano più di 3,7 milioni di stranieri (l’8,5% della popolazione totale), che occupano l’8,2% delle case. Gli esperti del settore sostengono che, quest’anno, delle 425.000-450.000 case che costituiscono la domanda strutturale del paese, il 33% (circa 140.000 unità) sarà venduto ad immigrati. E’ prevedibile che la popolazione immigrante rappresenti,

---

<sup>6</sup> Presentato dalla Fondazione BBVA e redatto dall’Istituto Valenzano di Ricerche Economiche.

<sup>7</sup> Dati dell’ultimo rapporto semestrale del 2005 sull’economia spagnola di Caixa Catalunya.

<sup>8</sup> Studio realizzato dalla Associazione delle Società Immobiliari di Madrid (ASPRIMA) e da Analisti Finanziari Internazionali (AFI).

anche per il prossimo quinquennio, un importante segmento della domanda effettiva di case di proprietà. Secondo dati del 2004, infatti, meno del 16% delle abitazioni occupate da residenti non europei è di loro proprietà. Ciò fa supporre che una larga fetta di immigrati, a medio termine, potrebbero convertirsi in acquirenti.

Previsioni per il 2006. L'Associazione delle società costruttrici e di promozione immobiliare (ASPRIMA) insieme ad Analisti Finanziari Internazionali (AFI) ipotizza che, nei prossimi anni, la domanda interna di prime case manterrà una intensità elevata ma con ritmi di crescita inferiori rispetto a quelli attuali.

Tra le cause principali di questo atteso rallentamento sono da segnalare:

- una possibile decelerazione nel ritmo di crescita economica del Paese tra il 2006 ed il 2007;
- un minore arrivo di immigrati;
- un andamento meno positivo, rispetto a quello attuale, della domanda di mutui ipotecari (anche per il probabile aumento dei tassi di interesse).

La Tabella 4. mostra in dettaglio tali previsioni per la domanda fino al 2007:

**Tabella 4.**

	2005 (s)	2006 (p)	2007 (p)
<b>Prime case</b>	<b>490.000</b>	<b>445.000</b>	<b>405.000</b>
- Andamento naturale	330.000	305.000	285.000
- Immigrazione	160.000	140.000	120.000
<b>Altre case</b>	<b>225.200</b>	<b>203.000</b>	<b>183.200</b>
Seconde case	172.000	164.700	156.100
- Cittadini spagnoli	93.000	84.500	74.000
- Cittadini stranieri	79.000	80.200	82.100
Restanti	53.200	38.300	27.100
<b>TOTALE</b>	<b>715.200</b>	<b>648.000</b>	<b>588.200</b>

(s) stime basate su dati Banca di Spagna e INE

(p) previsioni

Fonte: AFI-ASPRIMA. 2006.

Per quanto riguarda invece le seconde case, AFI ed ASPRIMA prevedono che la crescita economica dei principali mercati emittenti ne incrementerà la domanda da parte di stranieri (principalmente tedeschi).

I due organismi sottolineano inoltre che, nonostante la casa continui a rappresentare una buona fonte di reddito rispetto ad altri tipi di investimento, il livello di saturazione e le aspettative di moderazione dell'attività di un mercato poco liquido quale quello residenziale, potrebbero dare luogo ad un calo degli investimenti nel settore.

### 3.2 I prezzi

Dal 2000 il ritmo di crescita dei prezzi degli immobili è oscillato tra il 10% ed il 15%, rispetto ad una media del 7% nell'Unione Europea.

Nel 2005 è proseguita la tendenza alla moderazione della crescita dei prezzi iniziata nel 2004. Il prezzo degli immobili residenziali è aumentato del 12,8% rispetto al 17,2% dell'anno precedente. Si tratta della minore crescita degli ultimi quattro anni, che può essere spiegata dall'aspettativa di ulteriori aumenti dei tassi d'interesse, dalla diminuzione degli investimenti stranieri e dalla sfiducia degli investitori dovuta al calo della redditività attesa degli investimenti immobiliari.

Il maggiore incremento del prezzo si è avuto nella Comunità valenzana (16,5%) seguita da Galizia (15,1%) e Castiglia-La Mancia (14,6%). Gli aumenti minori si sono registrati in Cantabria (6,6%), Castiglia e Leòn (7,5%) e Catalogna (8,8%).

Il prezzo medio degli immobili residenziali, a fine 2005, si è situato attorno ai 1.824 euro al metro quadro.

AFI ed ASPRIMA, basandosi sulle aspettative di aumento dei tassi di interesse sui mutui ipotecari e sull'evoluzione attesa del numero di abitanti per casa, prevedono un'ulteriore diminuzione del ritmo di crescita dei prezzi, che situano attorno al 9,8% per il 2006 e al 7,9% per il 2007.

Distinguendo tra immobili di nuova costruzione e case di seconda mano, i dati del Ministero delle Politiche Abitative relativi al 2005, indicano che il prezzo medio dei primi ha raggiunto i 1.786,2 euro al metro quadro, mentre quello delle seconde i 1.843,7 euro (rispettivamente un 10,3% ed un 14,25% in più rispetto al 2004).

Il prezzo delle "V.P.O." ha sofferto un aumento piuttosto moderato nel 2005, con una crescita del 5,5% rispetto al 2004, e si è situato attorno ai 945 euro al metro quadro.

### 3.3 La contrattazione di mutui ipotecari

La recente evoluzione del mercato ipotecario è strettamente connessa alla "bolla immobiliare" spagnola.

I numeri parlano da soli: secondo i dati dell'Istituto Nazionale di Statistica, nel 2000 sono stati stipulati, in media, 58.670 mutui ipotecari al mese per un importo medio di circa 80.000 euro. A novembre 2005 (dati provvisori) sono state costituite 148.154 ipoteche per un importo medio di 144.352 euro.

I fattori che possono spiegare questa "esplosione" ipotecaria sono i seguenti:

- i tassi d'interesse hanno conosciuto una fase di forte calo, arrivando a diventare negativi in termini reali. Si calcola che tra il 2000 ed il 2005 siano scesi del 44%;
- sono stati allungati i tempi medi di durata delle ipoteche: da 22 anni nel 2000 a 26 anni oggi;

- si sono abbassati gli indici di riferimento per i prestiti ipotecari. L'Euribor, ad esempio, che nel 2000 si situava sui 5,19 punti percentuali, durante il 2005 ha oscillato attorno al 2,41% e solo a marzo di quest'anno ha superato il 3,1%;
- l'offerta di prodotti ipotecari è divenuta più sofisticata ed attenta alle esigenze della clientela.

Tutto ciò ha portato ad una netta riduzione delle rate mensili da pagare: nel 2000 per ogni 10.000 euro richiesti con un prestito si pagavano 70,93 euro al mese, oggi, per la stessa cifra il costo è di 48,2 euro mensili.

Secondo uno studio del BBVA, attualmente il debito ipotecario delle famiglie spagnole supera i 600.000 milioni di euro ed è pari al 130% delle loro entrate. In questo contesto vari soggetti sono favoriti: grazie alle ipoteche le banche e le casse di risparmio si assicurano un lucrativo giro d'affari a lungo termine, mentre le società immobiliari hanno potuto raddoppiare le loro dimensioni e finanziare la propria espansione internazionale.

### **3.4 La fiscalità sugli immobili**

Durante il 2005 sono aumentati ulteriormente gli oneri fiscali sugli immobili, attraverso i quali gli 8.000 Municipi sparsi per il territorio spagnolo ricavano più di 6.000 milioni di euro l'anno<sup>9</sup>.

Tassa sulle costruzioni, installazioni e opere (ICIO). Rappresenta l'imposta più elevata, dalla quale i Comuni ricavano più di 1.000 milioni di euro l'anno.

Tassa sull'incremento del valore dei terreni (Plusvalía Municipal). I Comuni hanno fissato l'aliquota di questa imposta al 30%, il massimo permesso dalla legge.

Imposta sui beni immobili (IBI). Nel 2005 l'aumento di questa imposta, paragonabile al nostro ICI, è stato del 4%, il più alto di tutti. Attraverso questa tassa i Comuni ricavano più di 4.000 milioni di euro all'anno, 1/3 dei loro introiti tributari.

Alla trasmissione di immobili, inoltre, si applicano la tassa sugli atti giuridici documentati (AJD) e la tassa sulle trasmissioni patrimoniali (ITP). Le Comunità Autonome hanno la competenza di stabilire le aliquote di tali imposte, che, in molti casi, vengono fissate al massimo consentito dalla legge.

### **3.5 Affitti e ristrutturazioni**

L'evoluzione del mercato immobiliare degli ultimi anni ha avuto importanti conseguenze sul settore degli affitti e su quello della ristrutturazione.

---

<sup>9</sup> Gli introiti derivanti dall'imposizione diretta ed indiretta sugli immobili, insieme a quelli derivanti dalla cessione di terreni, hanno rappresentato il 26% dei 30.674 milioni di euro di cui hanno disposto, nel 2003, i Municipi spagnoli.

Affitti. La preferenza per l'acquisto e la reticenza dei proprietari ad affittare hanno portato il mercato delle locazioni a livelli molto bassi. Inoltre, la scarsità di offerta (di molto al di sotto della media europea) ha provocato, tra il 2000 ed il 2005, un aumento dei canoni di locazione: solo negli ultimi dodici mesi l'incremento è stato del 4,2%, due decimi in più rispetto all'Indice dei prezzi al consumo<sup>10</sup>.

Secondo i dati del Ministero delle Politiche Abitative nel 2005 le case in affitto hanno rappresentato meno del 7% del parco residenziale totale, rispetto al 10% del 2000 (nel 1981 la cifra arrivava al 21%). Nel resto dell'Unione Europea la percentuale media supera il 30%.

Gli esperti spiegano in due modi questa caduta:

- la minore convenienza dell'affitto rispetto all'acquisto di un immobile (costa meno pagare un mutuo ipotecario piuttosto che un canone di locazione);
- l'insicurezza dei proprietari, dovuta alla difficoltà e lungaggine dei procedimenti di sfratto degli inquilini insolventi.

Ristrutturazioni. Al contrario di quanto è accaduto per gli affitti, gli ultimi cinque anni sono stati molto positivi per il mercato della ristrutturazione in Spagna. Secondo dati di Seopan (Associazione di Imprese Costruttrici di Ambito Nazionale), durante il 2004 la ristrutturazione ha mosso circa 22.000 milioni di euro, il 25% dell'intero settore delle costruzioni. Si tratta comunque di una quota ancora inferiore a quella che caratterizza la media U.E. (intorno al 40%).

La scarsa qualità delle costruzioni degli anni '60 e '70 ed il loro progressivo deterioramento sono tra le ragioni della crescita del settore<sup>11</sup>. Ciò che però ha maggiormente contribuito al successo della ristrutturazione è stato l'aumento dei prezzi delle case. Sostenuto dal buon andamento del mercato immobiliare, il settore ha potuto contare su una normativa più adatta alle sue esigenze. Il nuovo Codice Tecnico dell'Edilizia<sup>12</sup>, ad esempio, applica i principi comunitari in materia di abitabilità ed uso, mentre nuove leggi hanno favorito l'entrata in scena di tecnici qualificati per l'ispezione delle zone comuni degli edifici, migliorando un ambito in cui scarseggiavano imprese qualificate.

### **3.6 Il Ministero delle Politiche Abitative: interventi e proposte**

Il Ministero delle Politiche Abitative, una delle novità del Governo Zapatero, ha assorbito le competenze prima spettanti, in materia, al Ministero delle Infrastrutture.

I suoi obiettivi sono:

- rendere più flessibile il mercato immobiliare;

<sup>10</sup> Dati dell'Istituto Nazionale di Statistica (INE).

<sup>11</sup> Il parco residenziale spagnolo è molto antico, con un 12% di immobili che hanno più di 56 anni e 31.526.067 case con una media di 30 anni di antichità. Tale circostanza permetterà che, anche nei prossimi anni, la ristrutturazione ed il ripristino dei vecchi edifici contribuiranno alla crescita del settore delle costruzioni.

<sup>12</sup> Approvato dal Consiglio dei Ministri il 17 marzo 2006.

- ammortizzare l'aumento dei prezzi delle case;
- dotare il Paese di una nuova Legge sui suoli edificabili che limiti la speculazione edilizia;
- redigere un "Piano abitativo" che permetta ai giovani e ai meno abbienti di avere accesso ad una casa a condizioni ragionevoli.

Questi i risultati ottenuti ed i progetti avviati nei primi due anni:

▪ Riduzione del tasso di crescita del prezzo delle case: da marzo 2004 a settembre 2005 è passato dal 18% al 13% . L'intenzione del Ministero è quella di produrre un "atterraggio" morbido dei prezzi evitando crolli bruschi.

▪ Creazione della Società pubblica per gli affitti: ha come obiettivo quello di favorire la nascita di un mercato degli affitti più solido e dinamico, al fine di facilitare ai cittadini l'accesso alle case in affitto. La Società lavora per aumentare l'offerta di case in affitto e migliorarne la qualità; ridurre i rischi del mercato, così come vengono percepiti dai cittadini, ed aumentare la trasparenza dello stesso; ampliare la gamma di prodotti assicurativi esistenti; fornire ai privati tutta l'informazione relativa alle caratteristiche di questo mercato.

▪ Approvazione del nuovo "Piano abitativo 2005-2008": ha come obiettivo quello di facilitare l'accesso dei cittadini all'abitazione. Rispetto al precedente Piano sono stati duplicati i fondi: da poco più di 3.000 milioni si è passati a quasi 7.000 milioni di euro per i quattro anni previsti, con un aumento del numero di case finanziate da 400.000 a 720.000. Sono stati creati la Commissione nazionale per la casa, con il compito di valutare la politica abitativa, ed il Registro delle "V.P.O."

▪ Riforma della Legge sui suoli edificabili: nel rispetto delle norme di competenza delle Comunità Autonome, avrà come obiettivo principale quello di combattere la speculazione edilizia.

I punti chiave della riforma sono:

- Statuto dei diritti. La norma crea lo Statuto di base dei diritti e dei doveri dei cittadini in questa materia. Le Comunità Autonome, cui spetta la competenza dell'immissione sul mercato dei terreni edificabili, potranno emanare normative di dettaglio.
- Cessione di terreni. La percentuale di terreno urbanizzato, che la società immobiliare deve cedere all'Amministrazione locale competente al momento di effettuare un'operazione urbanistica, non potrà essere inferiore al 5% né superiore al 20% (la legislazione vigente prevede dallo 0% al 10%). Il criterio di applicazione varierà in funzione del rendimento atteso dell'operazione.
- Riserva di terreni. La riforma stabilisce una riserva minima del 25% delle aree edificabili per la costruzione di "V.P.O.". Il Governo lascia agli Esecutivi regionali la

possibilità di aumentare questa percentuale, che, nel caso dei Paesi Baschi, è arrivata al 70%. La riserva obbligatoria per Madrid è del 50%.

- “V.P.O.” ed espropriazione. I ricavi che i Municipi ottengono dall’alienazione di terreni espropriati verranno destinati alla costruzione di case sottoposte a forme di protezione pubblica o ad altri usi di interesse urbanistico sociale.

- Sistema di valutazione dei suoli. La norma prevede un nuovo sistema di valutazione che fa riferimento al prezzo reale di ogni terreno e non alle aspettative di possibili plusvalenze future.

La riforma della Legge sui suoli edificabili rappresenta forse il progetto più ambizioso del Ministero delle Politiche Abitative, anche perché vi confluono aspettative ed interessi di molte parti (Governo, Pubblica Amministrazione, cittadini, società immobiliari). La bozza di legge redatta dal Ministero ha già suscitato forti critiche da parte degli operatori del settore che chiedono modifiche al testo, in particolare circa i poteri dei Municipi sui suoli edificabili. Si auspica, inoltre, che la legge riduca i tempi delle gare pubbliche di concessione delle licenze di edificazione. Anche il nuovo sistema di valutazione dei suoli, che non tiene conto delle aspettative di possibili plusvalenze future, viene criticato dalle imprese del settore, perché le indebolirebbe nell’ottenere finanziamenti da parte di banche e casse di risparmio per le loro operazioni immobiliari.