



SISTAN –
PROVINCIA DI RAVENNA



Provincia di Ravenna - Servizio Statistica

L'URBANIZZAZIONE A RAVENNA

APRILE 2013

Elaborazione a cura del Servizio Statistica:
Dott. Paolo Montanari

Questa news rappresenta l'aggiornamento e la continuazione di un articolo pubblicato in data 01/10/2009 avente titolo "LE DINAMICHE RECENTI DELL'URBANIZZAZIONE IN PROVINCIA DI RAVENNA" (tra le news) resosi opportuno per la disponibilità di nuovi dati forniti dal Censimento della popolazione e delle abitazioni anno 2011 - dati provvisori, dal Rapporto regionale 2011 sul sistema abitativo (ORSA) a cura di NUOVA QUASCO, dai rapporti del Centro di Ricerca sui Consumi di Suolo – CRCS -2010-2011-2012, dal "Rapporto Immobiliare 2012 Il settore Residenziale a cura di AGENZIA DEL TERRITORIO (che in particolar modo evidenzia l'aggravamento della grande crisi del mercato immobiliare).

Riprendendo la citazione tratta dalla vecchia news, "la crescita economica in questi anni a Ravenna è stata intensa, e più alta delle altre aree della regione e del paese, ma al contempo ci dicono che questa crescita è andata di pari passo con un forte consumo di territorio", l'estensione complessiva del territorio urbanizzato (TU) dei 99 centri urbani della provincia di Ravenna è cresciuta infatti, da circa 5.800 ettari nel 1976, a circa 8.400 ettari nel 1994, fino a circa 10.550 ettari nel 2001.

Nella media dei venticinque anni considerati l'incremento di superficie urbana risulta pari a quasi 190 ettari l'anno.

Se si esamina la dinamica degli anni più recenti, a partire dal 2001 questo processo ha subito una forte accelerazione: **nel quinquennio 2003-2008, il consumo totale di suolo è salito a 312 ettari all'anno pari a 8,2 metri quadrati per abitante** (con un valore superiore alla media regionale uguale a 7,2). (Fonte rapporto CRCS -2010).

In termini di parametri urbanistici, il volume di costruito **nel periodo 1995-2006** per la provincia di Ravenna ha registrato un valore pari ad **oltre 31 milioni di metri cubi, con un impatto territoriale misurato dall'indice metri cubi per ettaro, pari a 166,8; 1,7 volte la media delle altre regioni del paese**, in cui l'indice è stato 98,8 metri cubi per ettaro a fronte di un volume complessivo di oltre 2,7 miliardi di metri cubi. Le altre province dell'Emilia Romagna hanno registrato un valore leggermente più basso dell'indice ravennate, pari a 159,7, a fronte di un totale di volumetria pari a 323 milioni di metri cubi.

Dai dati provvisori del Censimento della popolazione e delle abitazioni anno 2011 (tavola 1), viene **confermato il forte incremento residenziale** in correlazione all'aumento del numero delle famiglie residenti (in particolare all'aumento di popolazione ha dato il maggiore contributo quella straniera con quasi tre volte e mezzo lo stock del 2001, mentre quella italiana è cresciuta di appena il 2%) ed in relazione ad effetti speculativi tradotti nell'acquisto di seconde case per vacanze e per turismo balneare (le abitazioni non occupate dal 2001 al 2011 sono aumentate del 11,1% rispetto ad un incremento pari al 6,8% registrato tra il 1991 e il 2001).

Tav.1 Crescita del costruito residenziale e non residenziale nel periodo 1995-2006. Variazione percentuale.

Elaborazioni Servizio Statistica su dati ISTAT

	Residenziale	Non residenziale
Ravenna	30,5	15,9
Altre province della regione	12,8	-14,3
Altre regioni	-1,7	0,6

Nei comuni della provincia di Ravenna, infatti, il peso delle abitazioni non occupate da residenti è pari al 20% del patrimonio edilizio residenziale e l'85% di seconde case sono concentrate nei comuni litorali di Cervia e Ravenna. Non è comunque da escludere che si sia accumulato, anche in seguito alla crisi, uno stock di abitazioni invendute. Un recente articolo su la voce.info "la casa un mercato in cerca di credito" di Raffaele Lungarella e Francesco Vella stimava, in Italia, uno stock di abitazioni invendute pari a 340.000 unità, almeno 4.000 di queste si può ragionevolmente stimare siano nei comuni della provincia di Ravenna. (tav.2).

Tav.2 Popolazione residente in famiglia e abitazioni ai Censimenti ISTAT 1991, 2001 e 2011 (dati provvisori).

Elaborazioni Servizio Statistica su dati ISTAT

Provincia	Popolazione residente in famiglia		Abitazioni				
	Popolazione residente in famiglia	Famiglie	Totale	Occupate da residenti	Altre abitazioni non occupate da residenti	Variazione assoluta abitazioni occupate media annua	Variazione assoluta abitazioni non occupate media annua
1991	347.508	130.856	164.349	130.025	34.324		
2001	344.854	144182	181467	144627	36840	1460	252
2011	382103	171437	207677	166747	40930	2212	409
var.% 2001-1991	-0,8	9,2	9,4	10,1	6,8		
var.% 2011-2001	10,8	18,9	14,4	15,3	11,1	51,5	62,6

Tav.3 Popolazione residente per nazionalità 2001-2011. Variazioni percentuali

Elaborazioni Servizio Statistica su dati Anagrafe Comunale

	Totale Italiani	Totale Stranieri	Totale
2001	335.933	8.921	344.854
2011	342.819	39.284	382.103
var.%	2,0	340,4	10,8

Fino al 2006 la domanda edilizia ha stimolato una crescita dell'industria delle costruzioni, sia in termini di valore aggiunto che di lavoro, più intensa dell'aggregato degli altri settori e più a Ravenna che nelle altre aree:

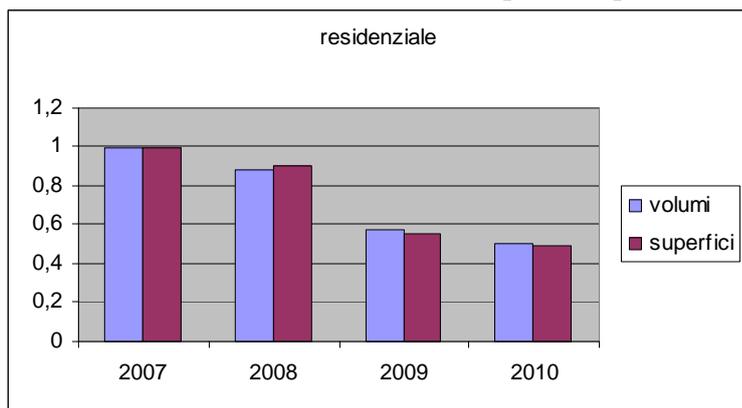
- +70,6% il valore aggiunto registrato nel settore delle costruzioni contro il 62,8% delle altre province della regione e il 40% delle altre regioni.**
- +40% il volume di lavoro in unità lavorative a tempo pieno contro il 31 e il 27 degli altri.**

Il peso percentuale del settore sull'economia complessiva, di conseguenza, è cresciuto di 1,6/1,7 punti in dieci anni.

Ora questo lungo ed intenso ciclo di sviluppo immobiliare, si è arrestato, causa ed effetto al contempo, dell'attuale crisi dell'economia reale e finanziaria.

Come mostra il grafico sottostante, avvalendosi dei dati sui permessi di costruire delle abitazioni raccolti da ISTAT presso i comuni della provincia di Ravenna, si è verificata dal 2007 al 2010 (ultimo dato disponibile) una continua riduzione di questi in termini di volumi e superfici, portandone al dimezzamento.

Grafico1 Permessi di costruire: Volume e superfici in provincia di Ravenna. Anni 2007-2010.



Tra il 2006 e il 2012 le transazioni sul mercato immobiliare si sono ridotte di quasi il 60%. Analogamente si sono ridotti i mutui per l'acquisto di abitazioni, anche se dopo il 2009 si è verificato un leggero recupero.

Grafico2 Compravendite immobiliari in provincia di Ravenna. Anni 2007-2012.

Elaborazione su dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia del Territorio

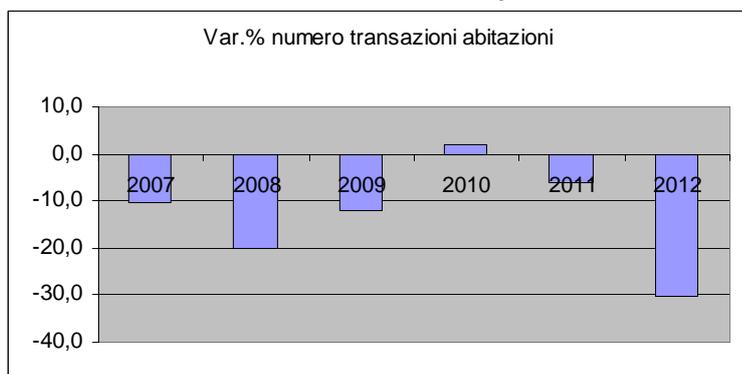
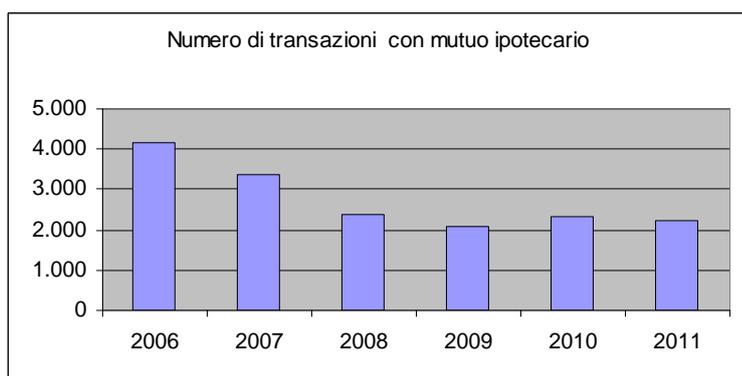


Grafico3 Numero di transazioni con mutuo ipotecario in provincia di Ravenna. Anni 2007-2012.



Ovviamente il crollo della domanda si è riflesso sull'offerta ovvero sul settore edile in termini di minore fatturato, imprese e dipendenti. La riduzione fortunatamente però, non è stata direttamente proporzionale alla domanda, in quanto i dati sui permessi da costruire rilevati si riferiscono ad abitazioni nuove o ad ampliamenti ed escludono gli interventi edilizi più leggeri per interventi di manutenzione straordinaria, di ristrutturazione e di riqualificazione energetica degli edifici, interventi incentivati fiscalmente e che per fortuna hanno continuato a realizzarsi. Il numero di comunicazioni al centro operativo di Pescara in merito agli interventi per il risparmio energetico e ristrutturazione edilizia fino al maggio 2011 (da allora non sono più obbligatori) rispetto alla

popolazione posizionano, infatti, l'Emilia-Romagna come prima regione italiana, con Ravenna al ventesimo posto nelle graduatoria nazionale delle province. (Osservatorio Regionale del Sistema Abitativo - Rapporto regionale ORSA 2011).

Grafico 4 Livelli medi annui di fatturato reale in provincia di Ravenna. Anni 2007-2012.

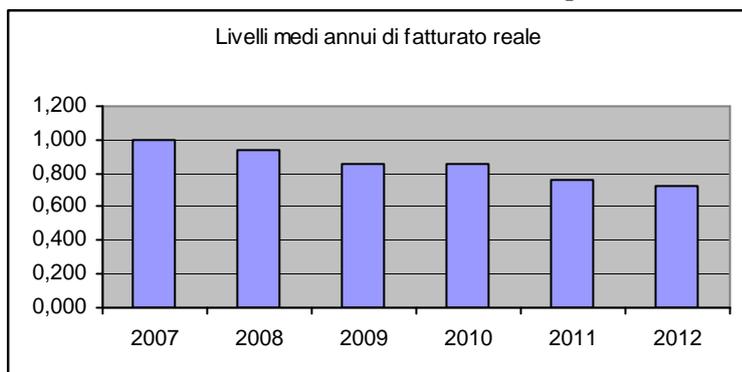


Grafico 5 Variazioni percentuali imprese attive in provincia di Ravenna. Anni 2007-2012.

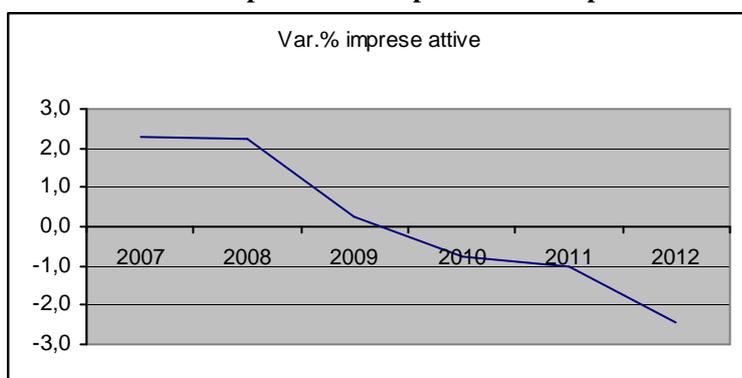
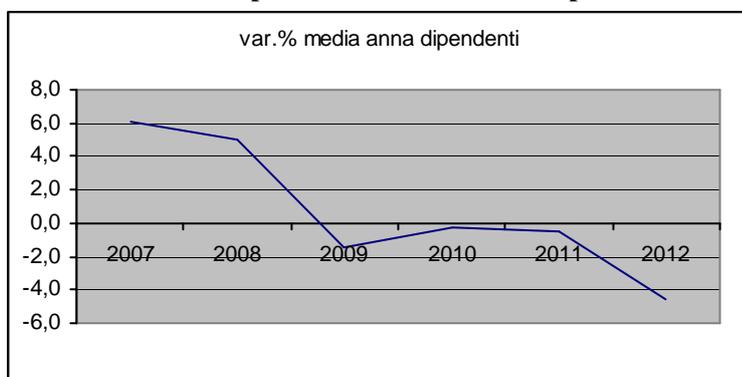


Grafico 6 Variazione percentuale media annua dipendenti. Anni 2007-2012.



Riprendendo le conclusioni dell'articolo "LE DINAMICHE RECENTI DELL'URBANIZZAZIONE IN PROVINCIA DI RAVENNA" Significativo quanto è scritto nel recente Rapporto annuale 2008 dell'ISTAT (maggio 2009) a proposito delle dinamiche dell'urbanizzazione italiana (pag.148): "Il legame fra crescita demografica ed economica da una parte e crescita urbana dall'altra non è pi lineare: l'urbanizzazione si manifesta in forme sempre più pervasive e complesse e ha conosciuto, negli ultimi decenni, un'accelerazione senza precedenti, relativamente autonoma rispetto agli andamenti demografici ed economici recenti, e suggerisce, piuttosto, un'evoluzione in senso consumistico del rapporto della popolazione con il proprio territorio".

In realtà, come sopra evidenziato, i dati censuari ci mostrano che , insieme ad eccessi "speculativi" il costruito e il consumo di territorio sono stati conseguenza del soddisfacimento di un bisogno reale di abitazione, dovuto all'incremento della popolazione residente e soprattutto delle relative famiglie.

Pertanto la sacrosanta esigenza di risparmio nell'uso di risorse naturali ¹ dovrà confrontarsi con questa esigenza reale .

Sarà importante pertanto studiare l'evoluzione demografica dei prossimi anni: stando alle previsioni demografiche in termini di famiglie e i relativi tre scenari basso, medio, alto, soltanto se si verificasse quest'ultimo ² dovremmo prevedere un aumento medio annuo di abitazioni fino al 2024 dello stesso ordine di grandezza di 2300/2400 unità che si è verificato nel decennio scorso 2001-2011 (una abitazione per ogni famiglia). Molto più bassi gli altri scenari, 400 il basso e 1200 l'intermedio.

Tav.4 Famiglie residenti in provincia Ravenna Dati 2004 e proiezioni al 2014 e al 2024 nei tre scenari

Fonte : proiezioni e previsioni demografiche in Emilia- Romagna sito web dell'Amministrazione Regionale in "Rapporto regionale 2011 sul sistema abitativo (ORSA)" a cura di NUOVA QUASCO.

	Basso		Intermedio		Alto	
2004	2014	2024	2014	2024	2014	2024
154.926	175.255	177.309	179.537	187.131	194.375	202.111

¹ Per un rilancio del settore che tenga conto di questa esigenza si veda il documento " del Tavolo sulla crisi della filiera dell'abitare e delle costruzioni dell'Emilia Romagna Proposte per il governo " Bologna 19 marzo 2013 in www.regione.emilia-romagna.it/notizie/archivio-notizie

² a parere di chi scrive , del tutto improbabile , dati gli effetti depressivi di lungo periodo della crisi sull'occupazione e sui tassi immigratori .