



Comunicato Stampa

I Rapporto sul Mercato Immobiliare 2009

Bologna, 20 Marzo 2009

■ **L'ulteriore peggioramento dell'intonazione economica nell'ultima parte del 2008 ha avuto pesanti ripercussioni sul mercato immobiliare, soprattutto in relazione ai volumi compravenduti ed ai mutui**

Nel 2008 e, in particolare nell'ultimo trimestre dell'anno, la maggior parte dei paesi più sviluppati ha visto **calare**, assieme al fattore fiduciario, il **reddito prodotto**, con la conseguenza di una brusca frenata dell'economia mondiale.

Il peggioramento dell'intonazione economica mondiale ha imposto la **revisione al ribasso** delle stime prodotte sulla **crescita del PIL** per il 2009 ed il 2010. Per l'anno in corso si è passati da una ipotesi di crescita misurata nel 3% (secondo i dati di autunno 2008) sino alla recente previsione di riduzione di un punto a livello globale. Il ridimensionamento delle stime di crescita si ripercuote anche sulla *performance* del 2010 al punto da non poter escludere ulteriori peggioramenti, con **il nostro Paese** ancora una volta menzionato fra quelli con **andamento peggiore** (ci si attende una flessione del 3-4% per il 2009 ed una sostanziale stabilità per il 2010).

L'incertezza sulle effettive condizioni dell'economia domestica, sta progressivamente indebolendo il **"patto fiduciario"** che lega **famiglie, banche, imprese e Stato** con una conseguente brusca frenata della domanda.

Le **famiglie italiane, a fine 2008, si sentono, infatti, molto più povere** rispetto a pochi mesi prima, tanto che circa **un terzo reputa insufficiente il proprio reddito**, quando l'anno scorso tale quota era solo del 10%.

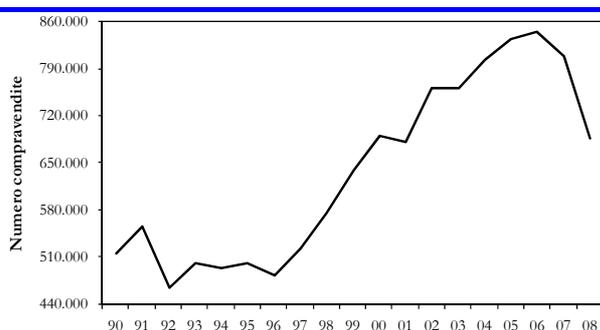
La difficoltà nel mantenere il proprio tenore di vita è altresì testimoniato **dall'incremento delle famiglie che non riescono a risparmiare**, che passano da circa il 50% del 2007 a quasi il 70% nel 2008, segnando una crescita del 40% nell'ultimo anno.

La percezione negativa della propria capacità reddituale risulta ancor più deteriorata se ad essa si aggiunge l'effettiva **riduzione della ricchezza patrimoniale ed immobiliare** prodotta dalla crisi in atto. Tale riduzione si traduce in una prevedibile **compressione** in termini **di consumi** da parte delle famiglie, stimabile in **2 miliardi di Euro nel 2008, con la previsione di un ulteriore arretramento di 7 miliardi nel 2009 (una riduzione di circa l'1%)**.

Gli effetti della crisi si leggono in maniera altrettanto evidente sul fronte della domanda di immobili in quanto nel 2008 **le compravendite si sono ridotte in misura del -15,1% per le case, del -15,5% per gli uffici, del -11,7% per il commerciale e del -8,7% per gli immobili produttivi**. L'esperienza storica testimonia che, nel breve-medio termine, ad incidere sulle dinamiche del mercato non è tanto l'offerta di abitazioni, quanto la domanda. Ed a questo proposito, dall'analisi dei giudizi degli operatori economici, risulta evidente come sia la domanda a condizionare l'evoluzione delle compravendite.

Figura 1

Italia – Numero di compravendite di abitazioni



Fonte: Ministero dell'Interno, Agenzia del Territorio.

Le abitazioni compravendute sono passate da 845 mila del 2006, anno record, alle 686 mila del 2008, perdendo quasi 40.000 unità fra il 2006 ed il 2007, ed oltre 120.000 fra il 2007 il 2008, con il conseguente ritorno ai livelli di inizio anni 2000.

E' però opportuno sottolineare che la media dell'anno nasconde l'accelerazione che la contrazione del mercato ha subito nel IV trimestre, dove la riduzione è molto più marcata rispetto alla prima parte dell'anno e, soprattutto, in relazione agli immobili destinati alle attività economiche.

Tavola 1

Numero di compravendite di immobili in Italia

	2007	2008	Var. % annuale	Var. % IV 08/IV 07
Residenziale	809.177	686.587	-15,1	-17,7
Terziario	21.283	17.987	-15,5	-20,9
Commerciale	51.306	45.283	-11,7	-16,2
Produttivo	16.873	15.398	-8,7	-19,6

Fonte: Agenzia del Territorio.

La diminuzione degli acquisti di case finanziati con mutuo è stata anche più intesa della diminuzione complessiva delle compravendite: la quota di acquirenti persone fisiche che non ricorrono al mutuo per acquistare l'abitazione cresce significativamente e passa dal 50,6% del 2007 al 57,3%, del 2008 con una riduzione in termini di ipoteche iscritte del -26,8%, mentre in relazione al capitale erogato la riduzione sull'anno è anche più consistente (-27,5%). Il calo delle compravendite è quindi prevalentemente riconducibile alla componente finanziata con mutuo.

E' probabile che l'andamento del mercato attuale sia influenzato in modo consistente, più che dai tassi di interesse sui mutui, dal livello fiduciario e dalle connesse aspettative recessive che finiscono per limitare la domanda per motivi precauzionali, atteso che l'investimento immobiliare diretto continua ad essere percepito come capace di salvaguardare, nel medio periodo, il potere d'acquisto della moneta e comunque in grado di fornire una risposta efficiente all'asset allocation della liquidità, in periodi come quello attuale di forti turbolenze finanziarie.

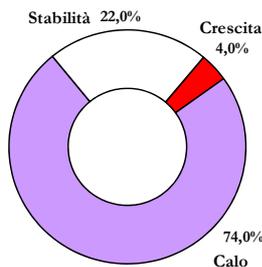
L'allentamento della stretta creditizia applicata dagli istituti bancari in forme diverse (ad esempio attraverso l'allungamento nei tempi di istruttoria, l'aumento degli spread, la richiesta di garanzie aggiuntive, la riduzione della quota di finanziamento sul valore dell'immobile) potrebbe dunque fornire la liquidità suppletiva per riavviare l'interesse nei confronti dell'investimento immobiliare e questo sia a livello delle famiglie, che per i grandi operatori ed investitori istituzionali.

▪ **Il mercato nelle 13 città intermedie¹: soffrono pesantemente anche i mercati secondari**

L'aggiornamento dei nostri dati è rivolto al mercato delle **13 città di grandezza intermedia** e riguarda l'andamento del mercato negli ultimi 12 mesi. Anche in corrispondenza di queste realtà urbane si è manifestata **la crisi del mercato immobiliare con un peggioramento su tutti i fronti: domanda, numero di compravendite** (parrebbe addirittura che la riduzione delle transazioni sia più marcata nelle città di secondo rango rispetto alle città metropolitane) e **valori di compravendita e locazione**.

Figura 2.a

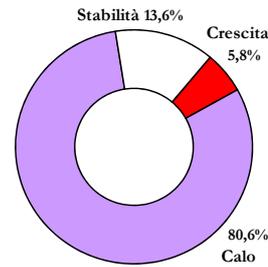
Media 13 città intermedie – Giudizi espressi dagli operatori riguardo la DOMANDA per acquisto di abitazioni (Febbraio 2009)



Fonte: Nomisma.

Figura 2.b

Media 13 città intermedie – Giudizi espressi dagli operatori riguardo il NUMERO DI COMPRAVENDITE di abitazioni (Febbraio 2009)



Fonte: Nomisma.

Variazione percentuale annuale dei prezzi correnti degli immobili (valori %)

	13 grandi aree urbane (Ott. 07/Ott. 08)	13 città intermedie (Febb.08/Febb. 09)
Abitazioni Nuove	0,6	-2,2
Abitazioni Usate	1,1	-2,4
Uffici	3,3	-1,5
Negozi	4,1	-2,0
Capannoni	4,0	-1,9
Box e garage	2,3	0,9

Fonte: Nomisma.

Tavola 2

Della crisi sul mercato della compravendita sta **parzialmente beneficiando il settore della locazione**, con una indicazione di maggiore interesse nei confronti di questa forma contrattuale, per lo meno sino a quando la disponibilità di credito non si andrà a ricomporre ed i prezzi di compravendita risulteranno inferiori a quelli attuali, date le aspettative deflazionistiche sul mercato

immobiliare. I canoni, però, evidenziano un calo, dal momento che l'offerta risulta comunque abbondante e la capacità reddituale delle famiglie è bloccata.

I prezzi, per la prima volta da almeno un decennio, flettono: -2,2% per le abitazioni nuove, -2,4% per quelle usate, -1,5% per gli uffici, -2% per i negozi, -1,9% per i capannoni, mentre i box auto e garage sono gli unici a far segnare lievi variazioni positive (+0,9%). Si tratta di variazioni negative che interessano pressoché tutte le città considerate.

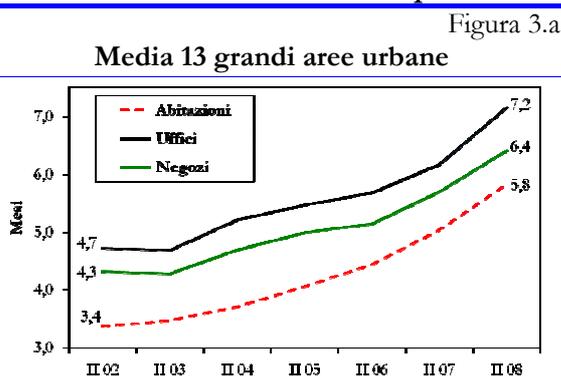
Le difficoltà nel concludere le transazioni si traducono in un consistente **allungamento dei tempi** di vendita. Perdura quindi la tendenza manifestatasi a partire dal 2004 e che, nel giro di qualche anno, ha causato pressoché il raddoppio delle tempistiche di vendita, portandole ad attestarsi fra i 6 e i 7

¹ Le 13 città intermedie monitorate sono: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona.

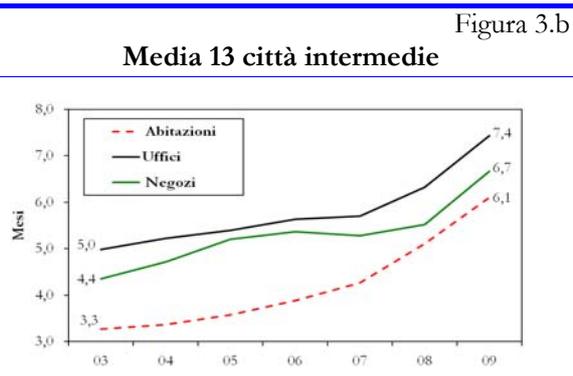
mesi, con l'eccezione dei box auto per i quali i tempi di vendita – considerando anche il più contenuto importo unitario dei beni – si assestano sui 4 mesi.

Se si considerano, a proposito delle abitazioni, le tempistiche di vendita delle **nuove case**, si rileva che il mercato della nuova edilizia risulta connotato da **tempistiche tendenzialmente più elevate** del segmento dell'usato. Considerando che, in genere, la nuova edilizia è appannaggio delle zone di espansione, si può ben comprendere come siano queste ultime, in genere decentrate rispetto al nucleo urbano storico, a denotare una maggiore sofferenza, anche in considerazione del fatto che qui l'offerta è più abbondante.

Tempi medi di vendita di immobili



Fonte: Nomisma.



Fonte: Nomisma.

■ Previsioni

Per il 2009, la previsione è di un'ulteriore **riduzione del numero di transazioni** di abitazioni (che però, non dovrebbe avvicinare quella già vissuta) e che potrà attestarsi nell'ordine di un **8-10%**, portando così le compravendite di abitazioni sulle 620-630 mila unità con una **flessione dei valori immobiliari stimabile nel 7-8%** per ritornare ad una **sostanziale stabilità nominale nel 2010**.

IL MERCATO IN DIECI PUNTI

1. I **prezzi** degli immobili nelle **13 città intermedie** mostrano le seguenti *performance* annue: -2,2% abitazioni nuove, -2,4% abitazioni usate, -1,5% uffici, -2% negozi, -1,9% capannoni e +0,9% i box e garage. E' la prima variazione negativa incontrata dal 1998 ad oggi.
2. Nel II semestre 2008, nelle **13 grandi aree urbane**, i **prezzi** delle abitazioni sono calati in media del -1%; per uffici e negozi si registrano ancora lievissimi incrementi semestrali dei prezzi pari rispettivamente al +0,3% e +0,4%. Nel 2008, i prezzi sono cresciuti dell'1,1% per le abitazioni, del +3,3% per gli uffici, del + 4,1% per i negozi e del 4% per i capannoni industriali.
3. Nelle **13 città intermedie**, i **tempi di vendita** degli immobili sono aumentati ulteriormente e si sono portati a 6,1 mesi per le abitazioni (5,7 se si tratta di una abitazione nuova), 7,4 mesi per uffici, 6,7 per negozi tradizionali, 7,1 mesi per capannoni industriali e 4 mesi per i box auto e garage. I tempi di vendita al Sud sono mediamente più contenuti rispetto a quelli nel Centro-Nord.

4. Nelle **città** di grandezza **intermedia**, anche gli **sconti** applicati all'atto della compravendita sono cresciuti e si assestano al 12,5% per le abitazioni (ma si limitano all'8,8% se l'abitazione è nuova), all'11,8% per gli uffici, all'11,1% per i negozi tradizionali, al 10,7% per i capannoni industriali e al 5,9% per i box auto. Al Sud, gli sconti sono più elevati rispetto al Nord.
5. Nel 2008 le **compravendite** di abitazioni sono state 686.587, in calo del 15,1% rispetto al 2007. Si è tornati, così, sui livelli di inizio anni 2000. La flessione è stata più decisa, però, nel IV trimestre del 2008, segnando un -17,7% rispetto allo stesso trimestre dell'anno prima. La riduzione delle compravendite è meno accentuata nelle aree metropolitane e nei capoluoghi di provincia, denotando una maggiore debolezza nei mercati di secondo livello. Le compravendite di uffici diminuiscono del -15,5%, quelle dei negozi del -11,7%, mentre gli immobili produttivi mostrano una migliore tenuta segnando una riduzione del -8,7%. Per tutti i comparti considerati, la flessione dei volumi è più marcata nell'ultimo trimestre dell'anno.
6. Le **compravendite** di abitazioni effettuate da persone fisiche accompagnate da **mutuo** ammontano a 271.175, in calo di 100.000 rispetto all'anno precedente (-26,8%). Si riducono, quindi, con maggiore intensità le compravendite con mutuo rispetto a quelle finanziate da capitale proprio. Ora le compravendite con mutuo rappresentano il 42,7% di quelle totali (relative a persone fisiche), quando un anno fa tale quota era del 49,4%.
7. La riduzione tendenziale del **fatturato** del mercato immobiliare (dato dal numero di compravendite e dai prezzi dei beni immobili compravenduti) è stimata nel 14,2% tra il 2007 ed il 2008, per lasciare sul terreno un altro 12,2% fra il 2008 ed il 2009. Così, il mercato, dai 138 mila miliardi di Euro del 2007, se continuano le condizioni attuali, potrebbe ridursi a circa 104 mila nel 2009.
 A tale riduzione del valore del mercato immobiliare, si vanno ad aggiungere le stime di flessione degli investimenti in costruzione, pari al -2,3% per il 2008 cui potrebbe seguire un -6,8% per il 2009.

Tavola 4

Il fatturato del mercato immobiliare (milioni di Euro)

	31/12/2007	31/12/2008	Variazione % 2008/07	Stima tendenziale 2009	Variazione % 2009/08
Abitazioni	123.227	105.560	-14,3	92.576	-12,3
Uffici	3.293	2.775	-15,7	2.414	-13,0
Negozi	7.830	6.909	-11,8	6.177	-10,6
Capannoni	3.920	3.452	-11,9	3.027	-12,3
Totale	138.270	118.696	-14,2	104.194	-12,2

Fonte: Elaborazioni e stime Nomisma su dati Nomisma ed Agenzia del Territorio

8. Le **erogazioni di mutui** per l'acquisto di abitazioni sono diminuite, ma nel 2008 si viene pressoché a triplicare, rispetto al 2007, la quota di mutui per sostituzione, mentre si raddoppia in termini di capitale erogato. Il leasing immobiliare diminuisce del 34% nel 2008, con uno stipulato di 15,1 miliardi di Euro.
9. La **capitalizzazione di società immobiliari quotate e di fondi immobiliari quotati** ammonta a circa 4,5 miliardi di Euro, il 55% in meno rispetto ad un anno fa ed il 71% in meno rispetto al picco del 2007. In particolare, la capitalizzazione dei titoli ad oggi rappresenta il 15% di quella di due anni fa.
10. **Per il 2009 si prevedono** ancora riduzioni dei prezzi nell'ordine del 7-8% per le abitazioni e gli uffici, mentre per i negozi entro il 5%. Il **2010** dovrebbe essere lasciare sostanzialmente invariati i valori di abitazioni e uffici con un recupero un po' più elevato dell'inflazione per i negozi.