



Comunicato Stampa

Risultati delle rilevazioni FIAIP sull'andamento del mercato immobiliare urbano 2010 e previsioni di mercato per il 2011

- **Lenta ripresa nel 2010: rallenta la domanda e il numero degli immobili in vendita rispetto al 2009. Compravendite -2%, in diminuzione rispetto agli anni passati. Diminuiscono i prezzi degli immobili – 4,5%**
- **Nel 2011 Fiaip prevede l'aumento delle locazioni ad uso residenziale (+10%). Gli italiani cercano casa anche nelle zone semicentrali e nelle periferie (+4%). Reddittività lorda 5,1%**

Il 2010 si chiude con una lenta ripresa del mercato immobiliare in un contesto in cui gli indicatori immobiliari segnano un recupero sostenuto da una significativa ripresa della domanda ed una stabilizzazione dei prezzi del mercato immobiliare residenziale. Per **le compravendite immobiliari si registra un andamento medio dei prezzi in calo del 4,5% per abitazioni, mentre cala il numero delle compravendite che si attesta a -2% nel 2010.** Inoltre si segnala come sono sempre di più gli italiani (52%) ed i clienti extra U.E. (75%) che nel 2010 hanno fatto ricorso al sistema creditizio (mutuo) per acquistare immobili, sebbene vi sia stata una riduzione delle richieste ed erogazioni rispetto al 2009.

Il secondo semestre del 2010 ha confermato quanto previsto da Fiaip già nell'anno precedente: il mercato immobiliare, che già si era mostrato sano e scevro da incontrollate ed improvvise “debacle”, così come invece è accaduto in altre aree dell'Unione europea, ha iniziato a riprendere fiato ed a registrare un notevole aumento delle richieste unito ad una maggiore vivacità delle trattative.

“In un momento in cui **la forbice tra richiesta ed offerta continua ad essere ancora troppo distante (circa il 20%)** – secondo **Mario Condò de Satriano**, Presidente del Centro Studi Fiaip - la nuova tendenza che si registra è costituita dalla nuova qualità della domanda, frutto, anche, delle nuove norme relative al rendimento energetico, oltre che ad una ritrovata spinta di “voglia di case”, in particolar modo, **piccoli appartamenti (70/80 mq.), in zone centrali e con elevate qualità contestuali e strutturali.** Infatti, secondo il report Fiaip, sebbene gli effetti dello scudo fiscale nel segmento alto, non siano stati all'altezza delle aspettative, le banche hanno finalmente ritrovato la disponibilità e la volontà a finanziare le famiglie interessate ad acquistare, in special modo, nel segmento medio-basso, e la domanda ha sostenuto il mercato contenendo sia la diminuzione dei prezzi che la diminuzione del volume degli scambi”.

Tolta l'iniziale fase di incertezza, il 2010 per gli agenti immobiliari Fiaip ha salutato una significativa ripresa delle trattative, agevolata anche dalle occasioni offerte dal mercato e dai prezzi delle abitazioni che si sono mantenuti al ribasso. Il 2010 si è concluso – secondo il report Fiaip presentato oggi a Roma - con il mercato immobiliare in recupero in virtù di una chiara stabilizzazione dei prezzi del residenziale, sostenuta da un quadro di sostanziale ripresa della domanda, dove è sempre la prima casa ad essere la protagonista assoluta: nei momenti difficili, come quello attuale, è il grande fabbisogno abitativo a sostenere in Italia l'intero mercato immobiliare

Le previsioni, per il primo semestre 2011, indicano un miglioramento per le compravendite ad uso residenziale, in particolar modo per le aree centrali delle città, ed un aumento degli affitti a uso abitativo (+10%). Nelle zone periferiche il mercato potrebbe mantenersi sostanzialmente stazionario, così come i tempi di vendita. L'elemento determinante per la definitiva stabilizzazione del mercato è rappresentato dalle false aspettative di prezzo di gran parte dei venditori, tuttora ancorati ai livelli del 2006/2007. L'eventuale adeguamento ai valori correnti determinerebbe una rapida definizione in funzione della crescente domanda, velocizzando notevolmente anche i tempi di vendita. I dati raccolti per il 2011 rilevano una previsione sostanzialmente stazionaria per quanto concerne i tempi di conclusione delle locazioni abitative, con una tendenza ad un leggero aumento nelle zone semicentrali.

“E' possibile però che anche nei prossimi mesi – dichiara il presidente del Centro Studi Mario Condò de Satriano - i motivi di natura precauzionale dovuti all'attuale fase di incertezza politica, possano indurre sia le famiglie che gli investitori a rinviare l'acquisto di un immobile. Ma al tempo stesso, proprio la fase d'incertezza, unita all'introduzione della “cedolare secca”, potrebbe indurre i potenziali acquirenti a collocare i propri risparmi nel mattone, alla luce del sostanziale contenimento dei prezzi che garantisce la tenuta complessiva dell'investimento e la buona redditività lorda (5,1%)”.

E' quanto emerge da un **campione di informazioni elaborate e raccolte da oltre 600 valutatori Fiaip su tutto il territorio nazionale**, al fine di misurare la variabilità non solo dei prezzi, ma in particolare dell'andamento del mercato. Il campione rappresentativo delle principali aree urbane italiane è fotografato dalla Federazione nazionale degli agenti immobiliari Professionali nell'ambito del Report Fiaip 2010 sul mercato immobiliare urbano che quest'anno analizza **un campione di 12 città italiane nel dettaglio**. L'Osservatorio immobiliare urbano è stato realizzato quest'anno con il **supporto scientifico dell'Università degli Studi di Napoli Federico II** – Dipartimento di Progettazione Urbana e di Urbanistica. Il campione analizzato in questa sede per il mercato urbano è formato da 9 maggiori città metropolitane e da 3 città che rappresentano il mercato immobiliare delle tipiche provincie italiane ritenute più significative per l'andamento del mercato nel Nord, Centro e Sud Italia.

Dal report 2010 Fiaip si **evidenzia una diminuzione generale dei prezzi per le abitazioni in tutte le città, fatta eccezione per Venezia (+2,22%) e Siena (+0,2%) che fotografano una realtà in controtendenza**. La palma d'oro per la diminuzione dei prezzi degli immobili residenziali va a **Palermo** con la punta massima rilevata nel capoluogo siciliano del **-11%**. I restanti cali spaziano tra il **-1,56%** di **Napoli** ed il **-7%** di **Bergamo**, passando tra **-3%** di **Bologna** e **Torino**, **-3,64%** di **Genova**, **-4%** di **Roma**, **-5%** di **Firenze**, **-6%** di **Salerno** e **-6,2%** di **Milano**.

Il mercato delle compravendite e delle locazioni è stato messo sotto la lente per tipologia, ubicazione e stato della conservazione degli immobili. Sono stati individuati i vari tipi di contratti e la loro conclusione, anche con riferimento al credito e alla tipologia della clientela, individuando il numero delle transazioni e delle locazioni concluse tramite l'attività degli agenti immobiliari.

Compravendite

Nel mercato residenziale rallenta la domanda rispetto all'anno 2009 e si registra secondo Fiaip una minore offerta di immobili sul mercato, accompagnata da una diminuzione del numero delle compravendite rispetto agli anni passati.

In generale, **il mercato indica nel 2010, rispetto all'anno precedente, un andamento dei prezzi in diminuzione di circa un -4,5% per le abitazioni e del -6% per i negozi**, che si attesta sempre in diminuzione, attorno al 6,6% per gli uffici e al 6,3% per i capannoni. Ciò è dovuto ad una maggior offerta di immobili con un numero di compravendite concluse ancora minore alle attese di mercato a causa di un prezzo degli immobili che per molti proprietari è ancora fermo ai prezzi di mercato del 2007. **Per quanto riguarda le transazioni si rileva una diminuzione percentuale che varia dal - 8% dei capannoni, al - 2% delle abitazioni, all'-8,4% dei negozi, fino al - 9% per immobili ad uso ufficio.** Ancora una volta si conferma come il tempo medio di vendita degli immobili ad uso abitativo che è tra i 6 e i 9 mesi. Aumenta rispetto al 2009 l'allungamento del periodo tra l'incarico e la vendita di 1-3 mesi. **Si segnala poi come più della metà delle compravendite ad uso residenziale portate a termine da clientela italiana (52%) avvenga con il ricorso al sistema creditizio e l'accesso ai mutui**, sebbene vi sia una riduzione di richieste di erogazioni rispetto al 2009. Le famiglie italiane che richiedono un mutuo hanno sempre l'accortezza di impegnare mediamente non più del 30% del proprio budget d'investimento previsto. Stesso discorso per i cittadini extra Ue che ricorrono al 75% al sistema creditizio, sebbene la rilevazione Fiaip sottolinea come tra il 2009 e il 2010 vi sia stata una stretta creditizia delle banche che ha fatto rallentare (-4%) in quel periodo l'accesso al credito a questa tipologia di clientela.

Ma quali sono gli immobili più ricercati? Gli italiani apprezzano sempre di più i **trilocali, semicentrali ed in buono stato**. Dai risultati dell'indagine Fiaip si rileva come le unità residenziali maggiormente compravendute sono per un 38% trilocali (soggiorno/cottura – 2 camere – servizi) e un 23% bilocali (miniappartamenti). Solo il 6% richiede in acquisto monolocali. L'ubicazione è prevalentemente posta in zone semicentrali e lo stato di conservazione che prevale è di alloggi in buono stato (39%) seguito dalle abitazioni di nuova costruzione (22%). Da segnalare come vi sia nel 2010 un aumento dell'interesse per gli alloggi ristrutturati o da ristrutturare.

Le previsioni per il 2011 indicano un miglioramento dell'andamento delle compravendite degli immobili ad uso abitativo, con particolare attenzione alle aree centrali e semicentrali delle città dove il mercato potrebbe mantenersi stazionario. I dati raccolti, per il comparto residenziale danno per il 2011 come previsione di stazionarietà dei tempi di vendita degli immobili in tutte le zone.

Locazioni

Il mercato delle locazioni indica nel 2010 una sostanziale stabilità ed un'offerta in leggera diminuzione rispetto al 2009, sebbene vi sia una domanda di abitazioni da locare in costante aumento. Nel 2010 il report Fiaip registra un aumento del numero dei contratti di locazione rispetto allo stesso periodo del 2009.

Gli affitti sono meno cari. Il mercato delle locazione vede un rallentamento dei prezzi che rispetto al 2009 subiscono una flessione contenuta (-1,73%) per il comparto abitativo mentre per il commerciale la diminuzione è valutata attorno al -4/-4,8% circa. In calo anche i prezzi delle locazioni dei negozi che nel 2010 fanno registrare un -3,95%. Rispetto al 2009 il mercato delle locazioni indica per il comparto residenziale un aumento della domanda di abitazioni, l'offerta di immobili rimane stazionaria con un incremento del numero dei contratti. I contratti di locazione risultano infatti in costante aumento del +5,51% per gli affitti delle abitazioni, mentre per negozi (-1,6) si riscontra una flessione dei contratti che diventa più sensibile per le unità immobiliari ad uso direzionale uffici (-3,42%) e capannoni (-3,75%). Per le locazioni i tempi medi per affittare un immobile ad uso abitativo si attestano su un periodo da 1 a 3 mesi (38%) mentre sono in aumento coloro che riescono ad affittare entro un mese dall'incarico all'agenzia (18%). Una tipologia richiesta sempre più dalle giovani coppie o dai single che optano per le locazioni è il miniappartamento bilocale (39%), così come il trilocale (34%), ubicato in zone centrali (32%) o semicentrali (33%). Lo stato di conservazione degli alloggi più frequentemente affittati è quasi esclusivamente di buono stato (54%) o ristrutturato (22%).

Per quanto riguarda le previsioni per il 2011 per il mercato delle locazioni, il report Fiaip indica una tendenza all'aumento degli affitti ad uso residenziale (+10%) per le zone centrali, e del +4% per gli immobili situati nelle zone semicentrali o periferiche delle città. Nel 2011 le rilevazioni prevedono una tempistica della conclusione dei contratti di locazione abitative sostanzialmente stazionaria rispetto al 2010, con un aumento nelle zone semicentrali delle città.

I dati dei prezzi minimi e massimi degli immobili, suddivisi per tipologia e ubicazione, del mercato residenziale e commerciale, rilevate dall'Osservatorio sul mercato immobiliare urbano e turistico sono disponibili sul sito www.fiaip.it

Roma, 24 febbraio 2011

Contacts: Resp. Ufficio Stampa Fiaip Vincenzo Campo – 346/382.9376