

Immobiliare: in calo i prezzi e le transazioni. Tengono le grandi città, ma si registrano contrazioni maggiori nei capoluoghi secondari dove si allungano i tempi medi di vendita.

Perdurano gli effetti della crisi nel mercato immobiliare italiano al primo semestre 2011. Tra le conseguenze più evidenti una diminuzione generalizzata dei prezzi, che tocca il -2,6% nei capoluoghi secondari, mentre vede una riduzione meno marcata nelle grandi città (-1,6%), realtà in cui si concentrano gli investitori e gli acquirenti più facoltosi.

A livello geografico, le zone che evidenziano contrazioni delle quotazioni maggiori sono le regioni del sud (-5,7%) e del centro Italia (-3%), mentre nel nord si ha una flessione minore (-1,8%).

Tabella 1. L'andamento dei prezzi nelle grandi città

CITTA'	Var I sem 2011	Var II sem 2010	Var I sem 2010	Var II sem 2009	Var I sem 2009
BARI	0,0%	-1,1%	-5,5%	-1,4%	-0,3%
BOLOGNA	-5,0%	0,3%	-5,9%	0,0%	0,0%
FIRENZE	-5,0%	-1,0%	-2,5%	-3,0%	0,0%
CAGLIARI	-5,0%	-1,9%	-2,1%	0,0%	-3,5%
GENOVA	0,0%	-2,4%	-2,7%	-1,3%	0,0%
MILANO	0,0%	0,0%	-1,1%	-2,6%	-1,9%
NAPOLI	0,0%	-0,6%	-0,4%	-1,5%	0,0%
ROMA	-1,0%	-0,4%	-1,3%	-3,2%	-1,3%
TORINO	0,0%	-0,5%	-0,4%	-0,2%	-0,2%
VERONA	0,0%	0,0%	-2,1%	-1,6%	-1,5%

Fonte: Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

Gli effetti della crisi si riflettono nell'allungamento dei tempi di vendita: in media si attestano intorno ai 6 mesi nelle grandi città, ma si assiste ad una tendenza all'aumento soprattutto per le soluzioni di minore qualità, in contesti più periferici. Tale fenomeno è ancora più marcato per i capoluoghi minori dove i tempi medi di vendita possono toccare anche i 7-8 mesi.

Un'altra conseguenza rilevata è la tendenza ad aumentare lo sconto medio tra prezzo di incarico e prezzo di vendita, intorno al 10 -15%.

La fascia più colpita dalla crisi è quella costituita dalle giovani coppie intenzionate all'acquisto della "prima casa", che ora valutano in misura superiore al passato la locazione. Le ragioni sono da ricercarsi nella scarsa stabilità del posto di lavoro e nella difficoltà dell'accesso ai finanziamenti. Il mercato delle compravendite è animato quindi principalmente da "famiglie consolidate" e investitori.

Si attendono miglioramenti grazie al nuovo fondo di garanzia, operativo dal mese di settembre, diretto ai soggetti che non avrebbero garanzie reali o di reddito sufficienti per ottenere finanziamenti per l'acquisto della prima casa. A poterne usufruire saranno infatti i giovani under 35, con contratti atipici e Isee inferiore a 35.000 euro annui.

Rimane incertezza dovuta ai tagli delle agevolazioni fiscali sulla prima casa previste dalla manovra finanziaria, che potrebbero determinare ulteriori difficoltà nel mercato immobiliare, a fronte di un calo della domanda.

Tabella 2. L'andamento dei prezzi in alcuni capoluoghi al I semestre 2011

Capoluogo	Variaz I sem 2011/II sem 2010	Capoluogo	Variaz I sem 2011/II sem 2010
Bergamo	-3%	Nuoro	-13%
Brescia	0%	Olbia	0%
Brindisi	-1,3%	Padova	0%
Catania	-10%	Parma	0%
Chieti	0%	Pavia	0%
Como	-6,1%	Perugia	-7,9%
Cremona	0%	Pescara	0%
Cuneo	0%	Potenza	-6%
Frosinone	-11,5%	Sassari	-10%
Isernia	0%	Sondrio	0%
La Spezia	-6%	Terni	0%
Lecco	-5%	Treviso	-12%
Livorno	-5%	Trieste	0%
Lodi	0%	Udine	0%
Mantova	0%	Varese	0%
Monza	0%	Venezia	-5%

Fonte: Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

In calo del 3,7% le compravendite residenziali che, nel I trimestre 2011, sono state 136.718 (in termini di NTN). Il trend negativo si riscontra nell'ordine del -0,8% nei capoluoghi e del -5% per i non capoluoghi. Si assiste ad una polarizzazione che premia le metropoli, i mercati migliori, più esclusivi, con prodotti unici per location o all'avanguardia per modernità e design, mentre gran parte dell'offerta di bassa qualità, in contesti periferici e popolari è ancora in difficoltà. A livello geografico si evidenzia trend negativo ovunque eccetto che per i capoluoghi del Nord (+0,7%), mentre al Centro ed al Sud i capoluoghi registrano un calo delle compravendite del -0,7% e del -3,6%.

Tabella 3. Le compravendite residenziali nelle città nel tempo

Gabetti Property Solutions S.p.A.

Sede legale: Via Bernardo Quaranta, 40 - 20139 Milano - Tel. 02.77.55.1 - www.gabetti.it

R.E.A. Milano n° 975958 – Codice Fiscale e Iscr. Registro Imprese di Milano n° 81019220029 – Partita IVA 03650800158 – Iscr. nell'apposita sezione dell'Elenco Generale ex art. 113 del D. Lgs. 385/1993 n° 1893 – Capitale Sociale deliberato Euro 87.518.068,51, sottoscritto e versato Euro 69.108.245,11



Città	III trim 10	IV trim 10	I trim 11	var % III trim 09-10	var % IV trim 09-10	var % I trim 10-11
Roma	7.369	8.598	7.663	14,0%	0,0%	1,3%
Milano	3.966	5.144	4.248	19,7%	-0,8%	-0,9%
Torino	2.387	3.024	2.808	-2,3%	-1,6%	8,7%
Genova	1.507	1.920	1.621	1,3%	7,3%	5,2%
Napoli	1.287	1.760	1.612	0,0%	-1,3%	-1,5%
Palermo	999	1.449	1.380	-10,6%	-5,4%	2,4%
Bologna	1.057	1.263	1.104	7,0%	-5,8%	5,7%
Firenze	861	1.154	1.061	-7,4%	-6,3%	-0,6%
Totale città	19.432	24.312	21.498	7,8%	-0,9%	2,0%

Fonte: Agenzia del Territorio

Roma continua a mostrare segni di crescita tendenziale nel numero delle transazioni, mentre Milano è caratterizzato da una sostanziale stabilità, con una leggera flessione nel numero delle transazioni, a partire dal terzo trimestre 2010. Torino e Palermo, che avevano mostrato un trend negativo negli scorsi trimestri, hanno mostrato al primo trimestre 2011 segni di ripresa. Rimane invece negativo il dato di Firenze, anche se la flessione è decisamente più contenuta.

Continua ad essere dinamico il mercato degli affitti, in un contesto di stabilità dei canoni, con limature per i valori più elevati.

Sul fronte dei comportamenti d'acquisto si rileva una buona domanda di usato, di tagli funzionali e la preferenza per zone servite dalla elevata qualità abitativa.

Secondo l'Ance per il 2011 si rileva un peggioramento delle aspettative produttive che si concretizza con una flessione degli investimenti in costruzioni previsti del 4,0% e anche per il 2012 si prospetta un'ulteriore riduzione del 3,2%.

Buone le aspettative per il "piano per la città" previsto nel decreto sviluppo, che a regime, potrà avere effetti positivi sui livelli produttivi del settore a partire dalla fine del 2012.

L'orizzonte temporale atteso per una ripresa del mercato, nella componente delle transazioni e dei prezzi, è il 2013.