

IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN ITALIA

Il mercato immobiliare italiano, dopo le flessioni registrate alla fine del 2008 e continuate nel 2009, alla fine del 2010 tende a stabilizzarsi. Le performance del mercato residenziale registrano una ripresa della domanda ed un numero di compravendite in rialzo nel secondo trimestre 2010 ma in frenata nel 3° trimestre dell'anno: ad incidere su questo andamento poco virtuoso sono stati i comuni non capoluoghi.

In merito ai valori di compravendita si assiste in ragione d'anno ad una lieve ripresa anche se mediamente al di sotto del punto percentuale; i canoni hanno concluso la fase discendente e si sono stabilizzati. Gli indicatori rimasti pressoché invariati evidenziano una scarsa velocità transattiva e quindi una ripresa non ancora completamente in atto: i tempi medi di vendita si attestano mediamente poco oltre i 6 mesi, sia che si tratti di abitazioni nuove che usate, e i tempi medi di locazione, in calo, superano di poco i 3 mesi. Gli sconti praticati sui prezzi richiesti diminuiscono e si attestano intorno al 12,6% per le abitazioni usate (7,7% per le case nuove, in forte calo).

Nel 2011 il numero di compravendite dovrebbe ricominciare a crescere in modo significativo: anche nelle zone periferiche delle città non si dovrebbero registrare ulteriori segni negativi nel volume degli scambi mentre la domanda è in ripresa anche nei cantieri in fase di ultimazione. Per quanto riguarda i prezzi si potrebbero registrare lievi correzioni al rialzo: nel 2010 i valori sono rimasti mediamente stabili sui livelli raggiunti a fine 2009. Si registrano lievi miglioramenti sul mercato del credito; l'approvazione della cosiddetta "cedolare secca" sugli affitti potrebbe portare ad un aumento dell'acquisto per investimento ma l'iter legislativo appare ancora lungo e incerto rischiando di ritardare i possibili benefici del decreto.

Si stima che nel 2010 il fatturato del mercato residenziale sia stato pari a quasi 85.000 milioni di euro (-5% in ragione d'anno), l'offerta complessiva sia stata pari a circa 79.900.000 metri quadrati (+6%) e i mq compravenduti complessivamente siano stati pari a circa 50.600.000 (-4% in ragione d'anno).

A fine settembre 2010 il **numero delle transazioni** relative alle residenze si è attestato a 129.240 compravendite e mostra una diminuzione di 2,7 punti percentuali rispetto allo stesso periodo del 2009: la crescita più consistente delle compravendite si registra al Nord (+2,6%) mentre il Sud ha evidenziato un decremento pari al 13,8%. Gli incrementi hanno interessato i capoluoghi (+4,9%) mentre nei comuni minori si è evidenziato un calo complessivo del 5,8%.

Numero transazioni e var % per macro area				
	Nord	Centro	Sud	Totale
NTN 3° trim 2010	66.459	28.341	34.440	129.240
Var% 3° trim 10/3° trim 09	2,6%	1,0%	-13,8%	-2,7%

Nel secondo semestre 2010 rispetto al secondo semestre 2009 si registra un decremento medio dei **valori**, calcolato considerando le principali aree urbane, pari allo 0,2% solo nelle zone di pregio mentre in centro i prezzi sono cresciuti dello 0,3%, nel semicentro di quasi 1 punto percentuale ed in periferia dello 0,8%.

I **canoni** nello stesso periodo hanno evidenziato una generale stabilità (-0,1% in centro).

Var % prezzi 2° sem 2010/2° sem 2009				
	ZONE DI PREGIO	CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA
BARI	1,3	2,6	2,5	1,4
BOLOGNA	-2,4	-2,1	0,6	1,9
FIRENZE	-2,5	1,4	0,5	1,4
MILANO	-0,4	0,3	0,8	-1,6
NAPOLI	0,3	0,3	0,7	2,1
ROMA	0,0	-0,3	1,0	0,8
TORINO	1,0	1,2	2,4	0,0
VENEZIA	0,8	-1,0	-1,3	0,0
MEDIA	-0,2	0,3	0,9	0,8

Var % canoni 2° sem 2010/2° sem 2009				
	ZONE DI PREGIO	CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA
BARI	0,0	0,0	0,0	0,0
BOLOGNA	0,0	0,0	0,0	0,0
FIRENZE	0,0	0,0	0,0	0,0
MILANO	0,0	0,0	0,0	0,0
NAPOLI	0,0	0,0	0,0	0,0
ROMA	0,0	-0,7	0,0	0,0
TORINO	0,0	0,0	0,0	0,0
VENEZIA	0,0	0,0	0,0	0,0
MEDIA	0,0	-0,1	0,0	0,0