

Residenziale: il mercato immobiliare nel 2011 e nel 2012

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'attuazione 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.

Per il calcolo delle previsioni dei prezzi per il 2011 e il 2012 è stato applicato un **modello econometrico** alle serie storiche dei prezzi delle abitazioni. Le variabili risultate significative nello spiegare l'andamento dei prezzi sono risultate:

- le serie storiche dei prezzi delle abitazioni deflazionate per mezzo dell'indice dei prezzi al consumo;
- la variazione dell'indice dei prezzi al consumo;
- il PIL;
- il tasso di disoccupazione;
- il tasso di interesse applicato alle famiglie per l'acquisto di abitazioni;
- i metri quadrati compravenduti;
- l'offerta di nuove costruzioni.

Secondo i risultati del modello econometrico per il 2011 si prevede ancora una lieve correzione al ribasso dei prezzi reali medi delle abitazioni che registreranno una flessione dell'1,4%. Nelle zone di pregio e in quelle centrali i prezzi si manterranno pressoché stabili mentre le flessioni maggiori sono previste nel semicentro e in periferia. Tra le maggiori città italiane si prevede un andamento positivo dei valori a Milano, Bologna e Venezia, pur con considerevoli differenze a seconda della zona.

Considerato l'attuale quadro macro-economico e l'andamento di offerta e scambi sul mercato residenziale anche per il 2012 non si prevede un'inversione di tendenza in termini reali per i prezzi medi che dovrebbero decrescere di un ulteriore 0,6%. Per quanto riguarda le singole città le previsioni migliorano per tutte ad eccezione di Torino, che si mantiene negativa, e di Venezia.

Var. % dei prezzi reali	2011					2012
	Media	Zone di pregio	Centro	Semicentro	Periferia	Media
Italia	-1,2%	0,4%	-0,8%	-1,2%	-1,6%	-0,6%
Milano	4,3%	2,7%	2,2%	-5,2%	-4,2%	1,2%
Roma	-4,7%	-1,0%	-1,7%	-0,8%	-1,5%	-0,7%
Bari	-2,0%	-2,0%	-1,4%	-3,0%	-0,6%	2,4%
Bologna	0,8%	3,3%	-1,6%	-1,3%	-3,7%	0,5%
Firenze	-2,8%	-2,7%	-2,9%	-1,5%	-4,6%	-0,4%
Napoli	-1,9%	-2,1%	-1,8%	-1,7%	-2,3%	0,0%
Torino	-1,4%	-1,4%	-0,2%	-1,9%	-0,9%	-4,4%
Venezia	3,9%	4,3%	-3,0%	2,5%	0,8%	-1,1%