

## IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE IN ITALIA

Dopo le performance negative della prima metà del 2009, nel secondo semestre dell'anno e nel primo del 2010 la domanda sembra in ripresa anche se gli scambi restano ancora contenuti. Il basso livello di trattative produce un eccesso di offerta soprattutto in corrispondenza delle localizzazioni semicentrali e periferiche delle città. I tempi medi di vendita si sono alzati e si attestano mediamente intorno ai 6,2 mesi, sia che si tratti di abitazioni nuove che usate, ma superano i 7 mesi in molte città come Bologna e Bari. Gli sconti mediamente praticati sul prezzo richiesto sono pari a circa il 13% per l'usato, con punte più alte nelle città del Sud e nelle aree periferiche delle città. Gli sconti sul nuovo si attestano a circa il 9,5%.

Il mercato della locazione appare stabile e ha assorbito, almeno temporaneamente, la domanda delle famiglie che devono rimandare l'acquisto. L'offerta resta superiore alla domanda. Le tempistiche non sono cresciute e risultano pari a circa 3 mesi.

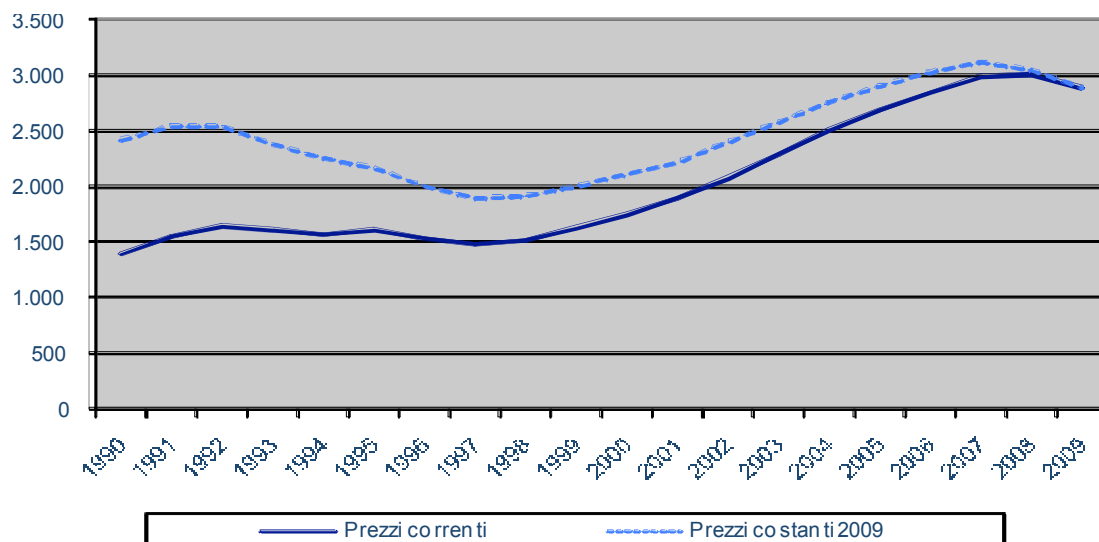
Il mercato appare più vivace per quanto riguarda gli immobili di qualità a livello strutturale, prestazionale e localizzativo.

Nei prossimi mesi il numero di compravendite dovrebbe ricominciare a crescere: anche nelle zone periferiche delle città non si dovrebbero registrare ulteriori segni negativi nel volume degli scambi mentre la domanda è in ripresa soprattutto nel comparto delle rivendite. Per quanto riguarda i prezzi non si dovrebbero registrare ulteriori ribassi.

Nel corso del 2010 e del 2011 e come già avvenuto in passato il settore residenziale guiderà la ripresa dell'intero comparto continuando ad essere il naturale sbocco della liquidità delle famiglie; per quanto riguarda invece il comparto degli immobili per le attività economiche la ripresa sarà più lenta e direttamente proporzionale all'evoluzione del quadro macro economico che appare ancora incerta.

La precedente crisi del mercato immobiliare italiano risale al 1992 e portò a decrementi in termini reali dei prezzi delle abitazioni per 5 anni consecutivi. In quegli anni il livello inflazionistico era nettamente superiore a quello odierno e i prezzi reali registrarono una contrazione pari a poco più del 25%. In termini nominali invece i periodi di crescita dei valori sono risultati seguiti da altri di rallentamento o stabilità mentre le diminuzioni sono state sporadiche e di lieve entità.

Nel corso del 2009 si sono registrati decrementi in termini reali dei prezzi medi delle abitazioni per il secondo anno consecutivo e pari al 5% (2008: -2,5%) mentre in termini nominali i valori si sono contratti del 4,3% (2008: +0,6%).



**Residenziale: andamento medio dei prezzi correnti e costanti**

Fonte: elaborazione Research & Development Office Reag su fonti varie

Si stima che nella prima parte del 2010 l'offerta complessiva sia stata pari a poco più di 40.000.000 metri quadrati.

Si stima che nel primo semestre 2010 i mq compravenduti complessivamente siano stati pari a circa 24.000.000.

A fine marzo 2010 il numero delle transazioni relative alle residenze si è attestato a 141.770 compravendite e mostra una crescita di 4,2 punti percentuali rispetto allo stesso periodo del 2009: la crescita più consistente delle compravendite si registra al Centro (+7,9%) mentre il Nord e il Sud hanno registrato un incremento più contenuto (pari rispettivamente al 2,7% e al 3,9%) e inferiore alla media nazionale. Gli incrementi nelle città (+10%) sono stati mediamente più elevati che nei comuni minori (+2,7%).

	Nord	Centro	Sud	Totale
<b>NTN 1° trim 2010</b>	69.913	30.576	41.281	141.770
<b>Var% 1° trim 2010/1° trim 2009</b>	+2,7%	+7,9%	+3,9%	+4,2%

**Numero di transazioni per macro area geografica e variazione 1° trim 2010/1° trim 2009**

Fonte: Agenzia del territorio

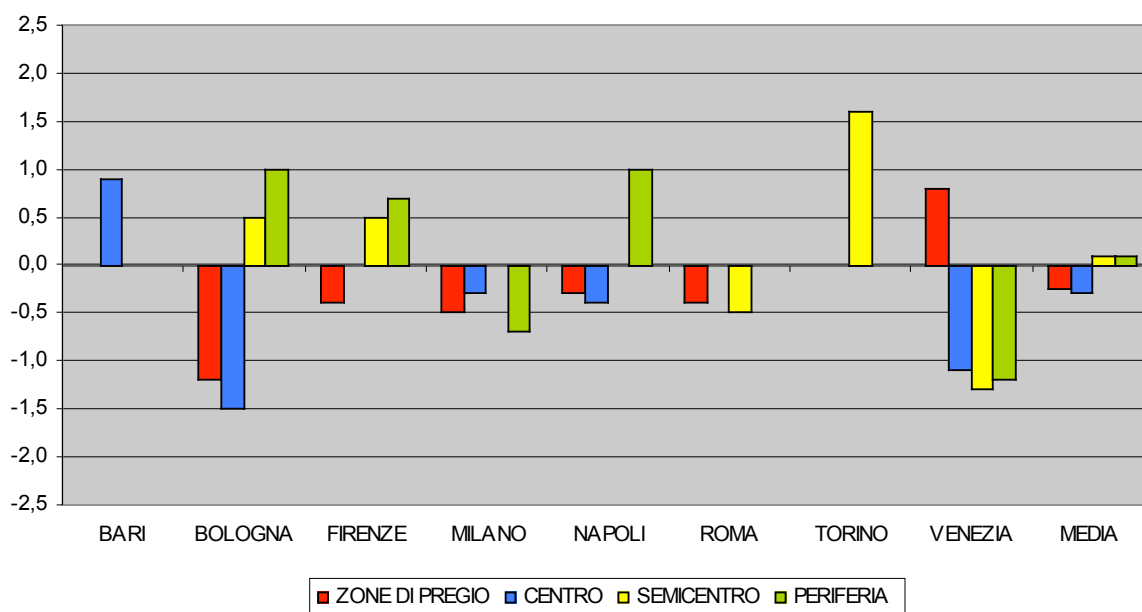
Nel primo semestre 2010 rispetto al secondo semestre 2009 il decremento medio dei valori, calcolato considerando le principali aree urbane, è stato dello 0,3% nelle zone di pregio e in centro mentre nel semicentro e in periferia si è registrato un incremento medio pari allo 0,1%.

I canoni nello stesso periodo hanno evidenziato una generale stabilità (+0,2% in centro).

	ZONE DI PREGIO	CENTRO	SEMICENTRO	PERIFERIA
BARI	0,0	0,9	0,0	0,0
BOLOGNA	-1,2	-1,5	0,5	1,0
FIRENZE	-0,4	0,0	0,5	0,7
MILANO	-0,5	-0,3	0,0	-0,7
NAPOLI	-0,3	-0,4	0,0	1,0
ROMA	-0,4	0,0	-0,5	0,0
TORINO	0,0	0,0	1,6	0,0
VENEZIA	0,8	-1,1	-1,3	-1,2
<b>MEDIA</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,3</b>	<b>0,1</b>	<b>0,1</b>

**Residenziale Italia: variazione percentuale dei prezzi nelle principali città italiane (1° sem 2010/2° sem 2009)**

Fonte: elaborazione Research & Development Office Reag su fonti varie



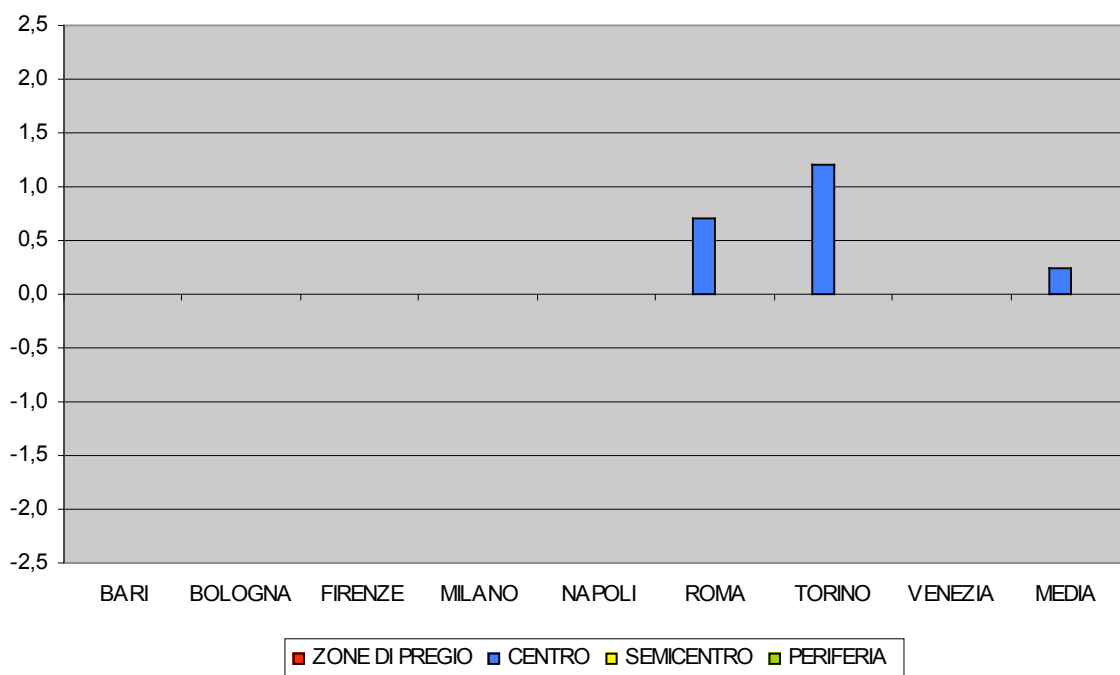
**Residenziale Italia: variazione percentuale dei prezzi nelle principali città italiane (1° sem 2010/2° sem 2009)**

Fonte: elaborazione Research & Development Office Reag su fonti varie

	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	1,2	0,0	0,0
VENEZIA	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>MEDIA</b>	<b>0,0</b>	<b>0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>

**Residenziale Italia: variazione percentuale dei canoni nelle principali città italiane (1° sem 2010/2° sem 2009)**

Fonte: elaborazione Research & Development Office Reag su fonti varie



**Residenziale Italia: variazione percentuale dei canoni nelle principali città italiane (1° sem 2010/2° sem 2009)**

Fonte: elaborazione Research & Development Office Reag su fonti varie