



## Comunicato Stampa

### III RAPPORTO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2010

Milano, 24 Novembre 2010

#### - E' iniziato, lentamente, il percorso di stabilizzazione ...

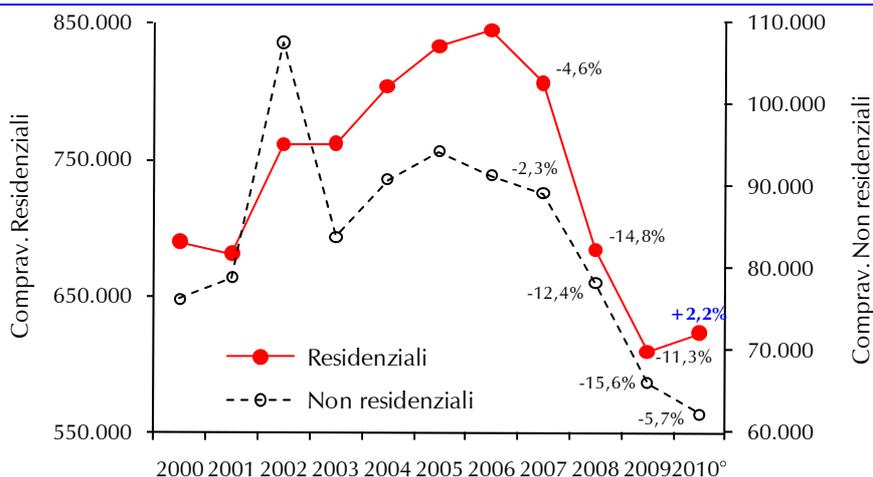
Il 2010 si chiude, anche in Italia, come nella maggior parte degli altri paesi, con il mercato immobiliare in recupero, pur in un contesto macroeconomico difficile. Passata la fase acuta della "tempesta", che va dall'ultimo trimestre del 2008 al II del 2009, la gran parte degli indicatori dell'immobiliare hanno cominciato a risalire, seppur lentamente, la china. Il miglioramento complessivo in atto si intravede più nettamente rispetto alla prima parte dell'anno, anche se permangono dubbi, associati al quadro macroeconomico problematico, relativamente alla sua solidità.

Stanno, infatti, lentamente, ma inesorabilmente, stabilizzandosi i giudizi sull'intonazione del mercato, volto ad una stabilizzazione dei prezzi in un quadro di tendenziale riavvio della domanda. Il 2010 rappresenta, infatti, un anno di assestamento dopo la caduta verticale subita nel 2008-2009 sul fronte delle compravendite e quella, meno pesante, ma comunque inusuale per il mercato italiano, dei prezzi.

Per l'anno in corso si stima che le compravendite di abitazioni possano toccare quota 620.000, crescendo di circa due punti rispetto all'anno scorso, quando avevano raggiunto il livello minimo sui 600 mila contratti. Un lieve riavvio delle stipule così come confermato anche dai più recenti dati riguardanti il mercato dei mutui.

Figura 1

Numero di compravendite di immobili



° Stima Nomisma.

Fonte: Agenzia del Territorio e stime Nomisma.

**- ... ma il mercato è sempre più a due velocità**

Ma il riavvio delle transazioni non avviene in maniera diffusa e generalizzata. I comuni capoluogo, infatti, crescono in modo più sostenuto (+6,7%) rispetto ai mercati di provincia, che, invece, rimangono sui livelli, alquanto depressi, dell'anno passato (+0,4%).

Tavola 1

**Italia – Variazioni % delle compravendite di Abitazioni rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente**

	2006	2007	2008	2009	2010(*)
Comuni Capoluogo	-1,6	-7,2	-14,2	-7,7	+6,7
Altri comuni delle province	2,5	-3,0	-16,0	-12,2	+0,4

(\*) Stima.

Fonte: Agenzia del Territorio e stime Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Un mercato che sempre più viaggia a due velocità. Gli immobili *prime* – per classe ubicazionale, architettonica, energetica, ecc. - , per i quali il ritorno della domanda è consistente, e quelli *subprime*, per i quali la richiesta rimane alquanto debole. Nel mercato della casa, quindi, i prodotti secondari, per localizzazione e qualità intrinseca, non trovano o faticano a trovare compratori, che, per questa tipologia di prodotto, sono costituiti per lo più da famiglie di fascia reddituale più bassa e per le quali la stretta creditizia da parte delle banche non si è ancora allentata.

Ancora in fase nettamente negativa, invece, gli immobili d'impresa, mercato assai più sottile di quello delle abitazioni, per i quali le compravendite continuano a flettere senza soluzione di continuità con una previsione sull'anno di perdere ancora 5-6 punti percentuali rispetto al livello già estremamente basso dell'anno scorso.

**- Tra mercato immobiliare e costruzioni la crisi ha bruciato quasi 60 miliardi di Euro di attività**

Dall'inizio della crisi immobiliare, il mercato italiano delle compravendite ha dunque perso circa il 26% per il settore abitativo e il 34% in corrispondenza degli altri immobili.

Contestualmente i prezzi continuano a flettersi, ma con tassi negativi viepiù contenuti: -0,6% sul semestre per abitazioni e uffici e -0,7% per i negozi. Su base annua, quindi, i valori di compravendita si sono abbassati di circa un punto e mezzo, con l'eccezione dei capannoni che si flettono del 3%. Nel corso del 2010 la riduzione dei valori risulta circa la metà rispetto a quella riscontrata nel 2009, facendo presupporre che il punto più basso della crisi sia alle spalle.

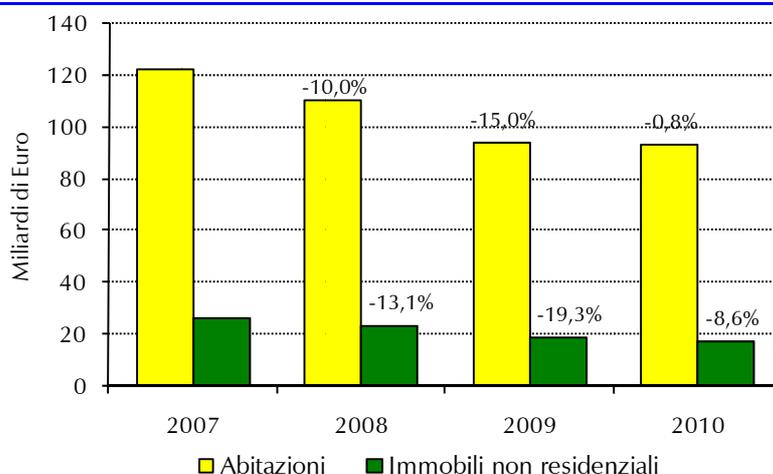
Si tratta del quinto semestre in cui i prezzi calano (quattro per gli immobili d'impresa), mettendo a segno una riduzione cumulata dal 2008 nell'ordine del 5-6% in sede nominale e dell'8-9% in sede reale. Ovvero i prezzi sono tornati pressoché al livello di cinque anni fa, al netto dell'inflazione, quando, invece, sul fronte dei volumi contrattuali il mercato retrocede di almeno un decennio.

La riduzione dei contratti, unita a quella dei prezzi, comprime il fatturato del settore che si stima raggiungere per l'anno in corso circa 110 miliardi di Euro, lasciando sul terreno 40 miliardi nell'ultimo triennio (30 nel settore abitativo e 10 per gli immobili d'impresa).

Se alla flessione dimensionale del mercato immobiliare, aggiungiamo anche quanto si sta perdendo nel comparto delle costruzioni, possiamo stimare che, insieme, l'impoverimento sia di poco inferiore ai 60 miliardi di Euro.

Figura 2

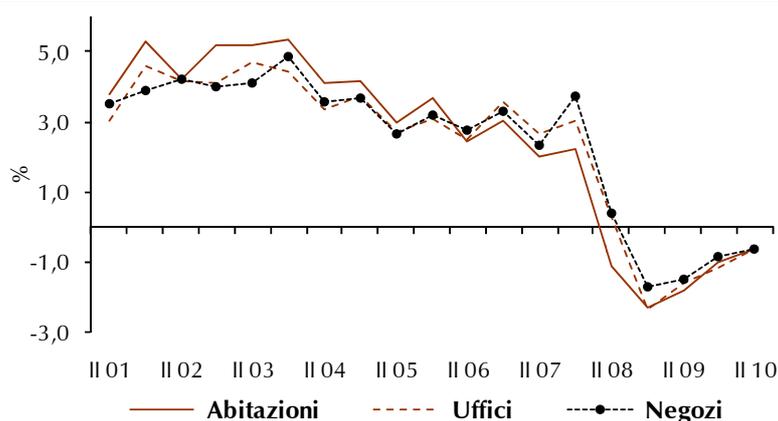
Stima del fatturato del mercato immobiliare in Italia e sue variazioni (miliardi €)



Fonte: Elaborazioni e stime Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Figura 3

Media 13 grandi città – Variazioni semestrali dei prezzi degli immobili (%)



Fonte: Nomisma.

- **Le dinamiche del mercato**

La riduzione dei volumi contrattuali è un effetto dell'allungamento progressivo delle tempistiche di vendita nonché di quelle di locazione. Se per le case è oramai da tre semestri che si riscontrano tempi di vendita stabili poco sopra i 6 mesi in media (indifferentemente per abitazioni nuove od usate), questi ultimi continuano ad accrescersi con riferimento agli altri settori immobiliari. Si raggiungono gli 8,1 mesi per gli uffici e i 7 mesi e mezzo per i negozi che divengono quasi 10 in corrispondenza del comparto industriale. Non diversamente il segmento locativo, ove si assiste ad una crescita delle tempistiche contrattuali con la sola eccezione delle abitazioni.

Il miglior tono del mercato della casa è indicato anche dalla riduzione dello sconto mediamente praticato sul prezzo richiesto che scende dal 13% al 12,6%. A differenza del segmento abitativo, per quello degli immobili per l'impresa, la congiuntura non si attenua, come indicato anche dall'ulteriore incremento medio dello sconto che raggiunge l'entità più elevata nel decennio in corso per tutte le tipologie di immobili: uffici 13,3%, negozi, 12,7%, capannoni industriali 13%.

Media 13 grandi città – Tempi medi di vendita e locazione e sconti degli immobili, Ottobre 2010

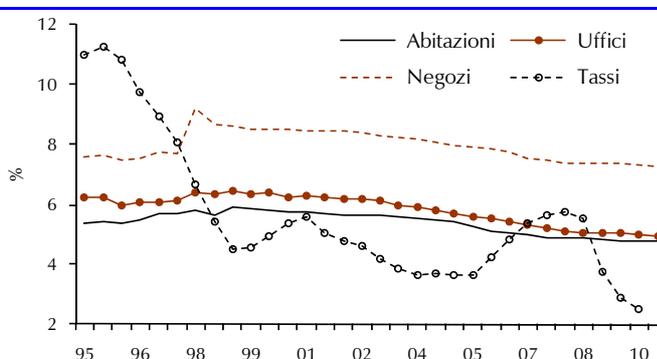
	Tempi medi di vendita (mesi)	Tempi medi di locazione (mesi)	Sconti (%)
Abitazioni	6,2	3,2	12,6
Abitazioni Nuove	6,3	3,1	7,7
Uffici	8,1	5,6	13,3
Negozi	7,5	5,4	12,7
Capannoni	9,7	7,8	13,0

Fonte: Nomisma.

- **Attrattività del settore immobiliare**

Anche se il comparto è stato colpito da una pesante riduzione, più nei volumi che nei valori, la propensione all'investimento nel mattone è assolutamente di tutto riguardo, visto che è considerato "ideale" per il 58% delle famiglie. Non è pertanto venuta meno la tradizionale propensione all'investimento, sia per il rendimento che se ne può ritrarre che - sebbene tocchi i livelli più bassi degli ultimi venti anni, resta competitivo rispetto a quelli ritraibili da altre forme di investimento - anche sotto il profilo della rischiosità ad esso associato ed adeguato a sostenere la leva necessaria, considerando anche i livelli minimi toccati dai tassi di interesse.

Figura 4  
**Rendimenti lordi da locazione degli immobili nella media delle 13 grandi città e tasso medio di finanziamento per acquisto di immobili**



Fonte: Nomisma e Banca d'Italia.

- **Previsioni**

Le incertezze sull'intonazione economica futura segnate da un accresciuto (e previsto in ulteriore aumento) tasso di disoccupazione ed un limitato ritmo di crescita dell'economia per il 2011, combinati con le ancora difficili condizioni nell'accesso al finanziamento, condizionano negativamente le aspettative sul mercato immobiliare.

Tavola 3  
**Previsioni sulle variazioni percentuali medie semestrali dei PREZZI degli immobili nelle 13 grandi città**

	Previsione variazione % I 11	Previsione variazione % II 11
Abitazioni nuove	+0,2	+0,6
Uffici	-0,3	0,0
Negozi	-0,1	+0,2

Fonte: Elaborazione Nomisma su fonti varie.

Non vi sono, infatti, le condizioni per una ripresa significativa del volume dei contratti, se non limitatamente al segmento abitativo, che si concentrerà preferibilmente sulle localizzazioni e sugli immobili di qualità più elevata, ovvero quelli che hanno dimostrato di saper meglio difendere il proprio valore e per i quali l'accesso al credito dovrebbe essere maggiormente favorito rispetto agli altri.

I prezzi dovrebbero rimanere pressoché sugli attuali livelli nel corso dei prossimi mesi, spostando, almeno al 2012 un riavvio più deciso, anche in termini reali.

## Highlights del mercato

- Il traino del mercato immobiliare italiano, in termini di volumi, che peraltro si mantengono sostanzialmente inferiori di circa un 30% (-26% per le case e -34% per gli immobili d'impresa) rispetto a quelli precedenti la crisi, è nettamente dovuto alla casa, dato che i segmenti degli immobili destinati alle attività economiche presentano ancora situazioni di decisa debolezza.
- Gli ultimi dati sulle compravendite mostrano, pur con una leggera flessione media nel III trimestre rispetto allo stesso periodo del 2009, un'attività transattiva di abitazioni, consistente nei capoluoghi del Centro-Nord, mentre per gli immobili terziari e industriali la contrazione del mercato è ancora una volta significativa.
- I prezzi delle case si stanno stabilizzando. A livello nazionale, in media, si ha, nello scorso semestre, una limatura in basso molto contenuta e pari al -0,6% (in linea anche la variazione dei prezzi delle case nuove, -0,5%).
- Mentre sei mesi fa tutte le città registravano prezzi delle case in calo, oggi, dopo più di due anni, torna anche qualche segno positivo, a Cagliari +0,4%, Catania +0,2% e Genova +0,2%.
- Le performance peggiori fra le 13 città maggiori sono quella di Firenze, dove nel semestre i prezzi arretrano ancora di un -2,3% e di Bologna che registra un -1,1%.
- Il migliore tono del mercato della casa è indicato anche dalla riduzione dello sconto mediamente praticato sul prezzo richiesto che scende dal 13% al 12,6%.
- Dal picco massimo dei prezzi la variazione nazionale cumulata dei prezzi delle case usate è stata del -6,7% (in termini reali -9,6%) e delle case nuove del -6,8% (in termini reali -9,7%). La correzione più forte dei prezzi medi delle abitazioni si è avuta a Bologna -12,5%, e a Venezia Mestre -10,8%.
- Anche i canoni di locazione delle case nella fase negativa scendono, in media del -8,1%, quelli dei negozi del -6,1%, e calano con intensità maggiore i canoni di locazione degli uffici -8,9%.
- I tempi medi di vendita delle case, dopo essere saliti rapidamente all'avvento della crisi, sono ormai fermi da un anno e mezzo (6,2 mesi) mentre continua l'allungamento dei tempi di uffici e negozi che con 8,1 e 7,5 mesi raggiungono il livello più alto in venti anni.
- Molto più contenuti i tempi per locare che per le abitazioni addirittura scendono nell'ultimo semestre (da 3,4 a 3,2 mesi), mentre crescono ancora quelli di uffici e negozi che raggiungono rispettivamente i 5,6 e 6,4 mesi.
- A differenza del segmento abitativo, per quelli degli immobili per l'impresa la congiuntura negativa non si attenua come indicato dall'ulteriore incremento medio dello sconto sui prezzi richiesti in sede di compravendita. I livelli dello sconto raggiungono così l'entità più elevata del decennio in corso per tutte le tipologie di immobili: Uffici 13,3%, Negozi 12,7% e Capannoni industriali 13%.
- Cala il costo del mutuo (incidenza della rata per l'acquisto di abitazioni sul reddito disponibile delle famiglie). A marzo del 2010 questo indice (fonte: ABI e Ministero del Lavoro) è stato pari a 4,4 punti nella media nazionale, in flessione rispetto ai 6,5 punti di dicembre 2008 e in linea con l'onerosità registrata a settembre del 2006. Nel dettaglio territoriale, l'area con il livello più basso è il Mezzogiorno (2,5), seguita dal Nord (4,6) e dal Centro (4,7).
- Secondo l'indagine 2010 di Tecnoborsa: il 60% delle famiglie che han acceso un mutuo negli ultimi due anni impegna mediamente fino al 30% del proprio budget per il pagamento delle rate, il che denota una certa prudenza; il 20,8% utilizza dal 30% al 40% del proprio reddito; il 13,2% dal 40% al 50% e solo il 5,7% impiega oltre il 50%. Dati che confermano un fattore strutturale del nostro mercato che è la scarsa propensione all'indebitamento degli italiani.
- Nel secondo trimestre del 2010 si è registrato un incremento dei mutui erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni del 23,2% annuo. E' possibile pensare che una parte consistente delle erogazioni sia il frutto di rinegoziazioni (si stima tra il 20-25% dell'erogato), e che una parte, ancorché esigua, sia imputabile a nuovi mutui erogati a sostegno di un mercato delle compravendite.
- Il mercato dei fondi immobiliari risulta bloccato in attesa di una definizione del quadro normativo. Si sta aspettando il provvedimento attuativo che renda operative le modifiche introdotte dal Governo per penalizzare i fondi elusivi. Il settore vanta oggi 275 fondi attivi per un patrimonio netto di 28,1 miliardi di Euro e investimenti immobiliari pari a 45,6 miliardi.