



Comunicato Stampa

I RAPPORTO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2010

Bologna, 30 Marzo 2010

I prezzi delle abitazioni nel complesso in Italia (fonte: Agenzia del Territorio) nel corso del 2009 sono calati del -0,7% mentre nelle 13 più grandi aree urbane il calo è stato molto più intenso e pari al -4,1%. Nelle città di dimensione immediatamente inferiore alle 13 grandi aree urbane¹, le così dette città intermedie², la riduzione dei prezzi è stata comunque significativa e pari al -3,7%.

Questi andamenti più negativi nelle maggiori città e molto attenuati nei comuni più piccoli costituiscono una caratteristica che si è prodotta anche in passato, ovvero quella della volatilità più accentuata dei prezzi che è normalmente più forte nei grandi comuni rispetto a quelli piccoli.

Confrontando l'andamento dei prezzi delle case in UK, USA e Italia si osserva che la crisi ha colpito il settore immobiliare prima negli USA, dove i prezzi delle case hanno iniziato a scendere già dalla fine del 2006, poi in UK dove hanno iniziato a scendere a fine 2007 ed infine in Italia dove, solo a partire dalla seconda metà del 2008, si registra una flessione, peraltro molto più contenuta rispetto agli altri paesi che nel 2009 hanno imboccato un percorso di risalita.

Tavola 1

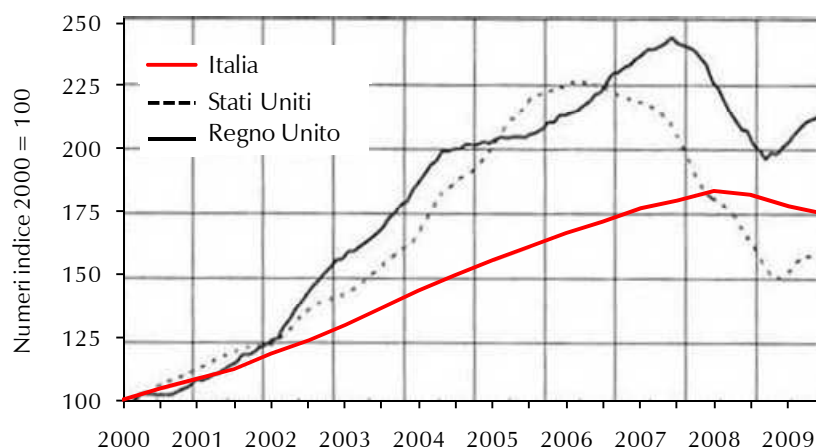
13 città intermedie – Variazioni percentuali annuali dei prezzi degli immobili

Abitazioni nuove	-3,7
Abitazioni usate	-3,5
Uffici	-3,3
Negozi	-4,0
Capannoni	-3,2
Box o garage	-3,4

Fonte: Nomisma.

Figura 1

Prezzi medi di abitazioni



Fonti: Nomisma e Reuters.

¹ Si tratta di Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

² Si tratta di Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona.

Tavola 2

Abitazioni nuove - Previsioni sulle variazioni percentuali medie semestrali dei prezzi correnti degli immobili nelle 13 grandi aree urbane

Semestri	
I 10	-1,0
II 10	-0,9
I 11	+0,6
II 11	+1,3

Fonte: Nomisma.

Le previsioni, per quanto riguarda l'Italia, sono che i prezzi resteranno deboli ancora per tutto il 2010 e solo nel 2011 torneranno in territorio positivo seguendo la dinamica di recupero che USA e UK stanno anticipando.

Il mercato delle abitazioni non è però un insieme omogeneo, ma al suo interno abbiamo sostanzialmente due segmenti molto differenziati, due segmenti che si evidenziano particolarmente.

Quello degli immobili di qualità per i quali, anche in un contesto difficile come quello attuale, vi è una domanda pur sempre significativa e quello degli immobili senza qualità per i quali la domanda è pressoché inesistente.

Il segmento a domanda vivace è costituito da:

- abitazioni di qualità in edifici *energy saving* con certificazione energetica elevata, dotate di parcheggi, servizi, verde, ecc. e ben localizzate;
- abitazioni in edifici di pregio e in posizioni di pregio, sovente nei centri storici ma, anche, in edifici di qualità architettonica;
- abitazioni di pregio in località turistiche di grande appeal;
- abitazioni, uffici e negozi locati con un rendimento di mercato e inquilini solvibili in una ubicazione con domanda di locazione significativa;
- edifici interi e locati con rendimento di mercato destinati ad attività economiche (uffici, centri commerciali, capannoni industriali e logistici) specie se ubicati in mercati liquidi (normalmente nelle grandi aree urbane),
- palazzi ad uso ufficio o misto, locati, ubicati nelle posizioni urbane di pregio (in posizione centrale).

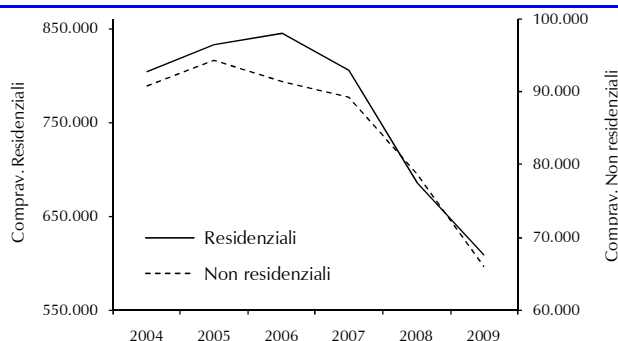
In sintesi, tutti i mercati che hanno a denominatore comune la qualità nelle sue diverse declinazioni, strutturali, prestazionali, localizzative, locative, ecc..

Viceversa un segmento a domanda particolarmente debole è quello di:

- abitazioni di bassa qualità, normalmente in edifici mal ubicati e periferici;
- edifici e immobili per le attività economiche non locati o anche locati ma in ubicazioni marginali;
- immobili in località turistiche di scarso pregio e scarsa qualità ambientale;
- operazioni di sviluppo di bassa qualità architettonica ed ambientale.

Figura 2

Numero di compravendite di immobili residenziali e non residenziali^(*) in Italia



^(*) Non residenziale = Settori Terziario, Commerciale e Produttivo.

Fonte: Agenzia del Territorio.

Complessivamente il mercato esprime, comunque, una rigidità sostanziale dei prezzi che restano stabili o calano di pochi punti percentuali, mentre l'aggiustamento è avvenuto soprattutto dal lato delle quantità dove il numero complessivo di abitazioni compravendute crolla nel giro di 3 anni di quasi 250 mila unità ed oggi raggiunge poco più di 600 mila compravendite annue.

Tavola 3
Numero di compravendite di immobili residenziali e non residenziali in Italia
(valori assoluti)

Settori	2009
Residenziale	609.145
Terziario	16.160
Commerciale	37.567
Produttivo	12.280
Non residenziale	66.007
Totale	675.152

Fonte: Agenzia del Territorio.

La riduzione dei volumi è attestata nel 2009 da un -9,4% degli investimenti in costruzioni e da un -18,1% del valore delle compravendite.

Il significato economico di questa riduzione dei valori è in un ammontare di investimenti in costruzioni che dal 2007 ad oggi cala di circa 10 miliardi di euro e in un ammontare di compravendite che cala addirittura di circa 45 miliardi di euro.

In termini occupazionali si può stimare una perdita complessiva di 200 mila unità di lavoro ripartite fra circa 150 mila nelle costruzioni e 50 mila nel settore dei servizi immobiliari.

Tavola 4

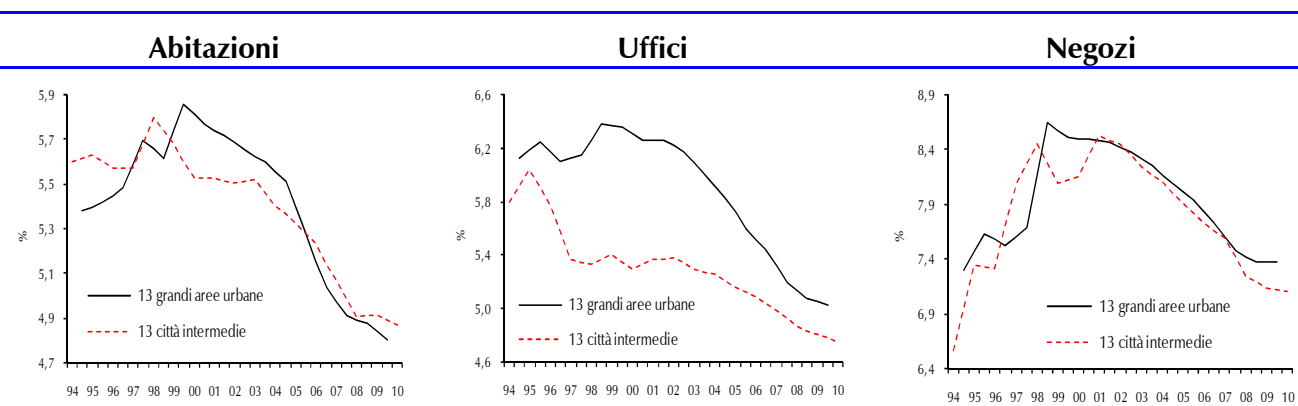
Il fatturato del mercato immobiliare
(miliardi di €)

	2007	Anno 2008		Anno 2009	
		2008	Variazione % 2008/07	2009	Variazione % 2009/08
Abitazioni	128	110	-14,3	91	-17,2
Immobili non residenziali	26	23	-13,1	18	-22,4
Totale	154	133	-13,7	109	-18,1

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

Figura 3

Rendimenti medi lordi annui da locazione



Fonte: Nomisma.

Anche il settore delle locazioni soffre per via della debolezza della situazione macroeconomica con una riduzione dei canoni di locazione più forte rispetto a quella dei prezzi ed una conseguente riduzione della redditività degli immobili.

Tavola 5

Rendimenti lordi
(valori %)

	13 GRANDI AREE URBANE		13 CITTÀ INTERMEDIE	
	2000	2010	2000	2010
Abitazioni usate	5,9	4,8	5,5	4,9
Uffici	6,3	5,0	5,3	4,8
Negozi	8,5	7,4	8,2	7,1
Capannoni^(*)	8,1	7,0	8,4	7,2
Box o garage	6,8	5,7	7,0	5,7

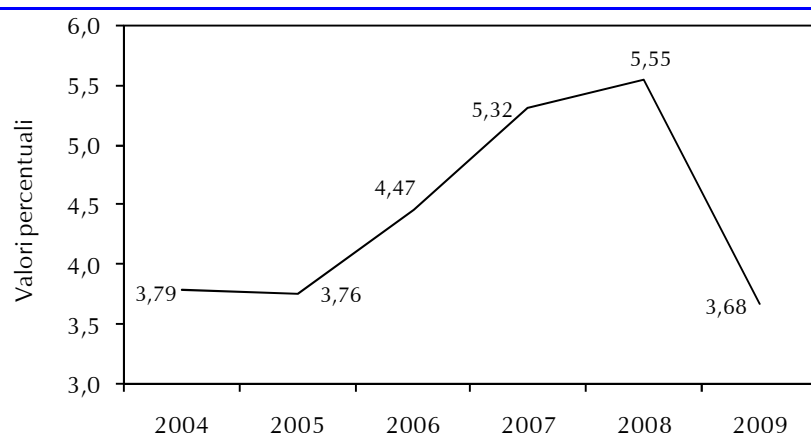
Fonte: Nomisma.

La debolezza del mercato è testimoniata dalla lunghezza dei tempi di vendita e di locazione oltre che dall'aumento degli sconti applicati sui prezzi richiesti in sede di conclusione dei contratti e dalle pratiche di *free rent*, tipiche dei settori degli immobili commerciali, anche per periodi significativamente lunghi.

Ha svolto un ruolo positivo di sostegno alla domanda la riduzione dei tassi di interesse nel corso del 2009 con un effetto su una rata tipica di mutuo che passa da 821 euro a 704 euro (-15%) mentre l'ammontare complessivo delle erogazioni comunque cala.

Figura 4

Andamento dei tassi medi iniziali in Italia
(valori percentuali)



Fonte: Agenzia del Territorio.

Nel terzo trimestre del 2009 (ultimo dato disponibile di fonte Banca d'Italia) prosegue il calo delle erogazioni di mutui destinati all'acquisto di immobili, anche se l'intensità del calo esprime un rallentamento

del fenomeno. Infatti, a settembre, si è registrato un -11,9% di erogato rispetto allo stesso trimestre del 2008 preceduto da un -22,2% di giugno e da un -18,8% di marzo.

Complessivamente, nei primi 9 mesi dell'anno 2009 il calo dell'erogazione è stato del 18,1% rispetto allo stesso periodo del 2008; si è così manifestata con maggiore intensità la flessione dei mutui che era iniziata timidamente nel corso del 2008 (nei primi 9 mesi il calo registrato è stato del 2,9% rispetto al 2007). La congiuntura recente relativamente ai soli mutui erogati per finanziare l'acquisto di abitazioni segue una tendenza simile a quella descritta per l'intero aggregato: -9,6% a settembre che sale ad un -14,9% nei primi 9 mesi dell'anno, superiore a quel -6,7% dei primi 9 mesi del 2008 rispetto al 2007.

Tavola 6

Dinamiche del finanziamento all'abitazione 2006/2009

	2006	2007	2008	2009	2006/2009 (%)
Numero compravendite (con SCIP)	851.994	815.204	695.422	610.059	-28,4
Erogato per acquisto al netto della componente di sostituzione (migliaia €)	61.887.946	57.706.315	44.424.819	4.580.900	-44,1
Costo medio di un'abitazione 80 mq (€)	184.335	193.756	195.849	187.851	1,9
Debito medio per compravendita (€)	72.639	70.788	63.882	56.685	-22
Capitale proprio per compravendita (€)	111.696	122.968	131.967	131.166	17,4
Reddito nazionale disponibile procapite (€)	20.964	21.509	21.843	20.632	-1,6

Fonte: Elaborazioni Nomisma su fonti varie.

Nel periodo della crisi le compravendite di case diminuiscono del 28,4%, ma molto più consistente è la diminuzione del finanziamento (-44,1%).

Il debito medio per ogni compravendita diminuisce del 22% mentre cresce corrispondentemente il capitale proprio che viene impiegato.

Il quadro che emerge è quello di un mercato in cui le famiglie accedono alla casa grazie alla disponibilità di risparmio accumulata, mentre il sostegno complessivo da parte delle banche diminuisce.

Poiché le compravendite di case assistite da mutuo rappresentano il 42,7% del totale, il capitale medio effettivamente erogato per unità abitativa ammonta a 129.354 Euro, ovvero il 69% del costo dell'abitazione.

Highlights del mercato

- I **prezzi** degli immobili nelle **13 città intermedie** mostrano le seguenti *performance* annue: -3,7% abitazioni nuove, -3,5% abitazioni usate, -3,3% uffici, -4% negozi, -3,2% capannoni e -3,4% i box e garage. E' la seconda variazione negativa incontrata dal 1998 ad oggi che porta così la flessione nel biennio nell'ordine del 5-6% a seconda dei comparti considerati.
- Nel 2009, nelle **13 grandi aree urbane**, i **prezzi** delle abitazioni sono calati in media del -4,1%; per gli uffici: -3,9%; per i negozi: -3,2%; per i capannoni industriali: -6,2%.
- Nelle **13 città intermedie**, i **tempi di vendita** degli immobili sono aumentati ulteriormente - ad eccezione del settore residenziale - e si sono portati a 5,6 mesi per le abitazioni (5,9 se si tratta di una abitazione nuova), 7,7 mesi per uffici, 6,9 per negozi tradizionali, 7,1 mesi per capannoni industriali e 4 mesi per i box auto e garage. I tempi di vendita al Sud sono mediamente più contenuti rispetto a quelli nel Centro-Nord.

- Nelle **città** di grandezza **intermedia** anche gli **sconti** applicati all'atto della compravendita sono cresciuti e si assestano al 12,6% per le abitazioni (ma si limitano all'8,7% se l'abitazione è nuova), al 12,4% per gli uffici, all'11,3% per i negozi tradizionali, all'11,5% per i capannoni industriali e al 5,3% per i box auto. Al Sud, gli sconti sono più elevati rispetto al Nord.
- Nel 2009 le **compravendite** di abitazioni sono state 609.145, in calo dell'11,3% rispetto al 2008, una flessione che ha seguito la riduzione del 15,1% intercorsa nell'anno precedente per una perdita totale del 27% rispetto al 2007. Si è tornati, così, sui livelli di inizio anni 2000. La flessione è stata più decisa, però, nel I trimestre del 2009, segnando un -18,5% rispetto allo stesso trimestre dell'anno prima. Poi, nel corso del 2009, le flessioni hanno ridotto la propria intensità. La riduzione delle compravendite è meno accentuata nelle aree metropolitane (-5,8%) e nei capoluoghi di provincia (-8,1%), denotando una maggiore debolezza nei mercati di secondo livello. Le compravendite di uffici diminuiscono del -10,2%, quelle dei negozi del -17%, mentre gli immobili produttivi mostrano la peggiore *performance* segnando una riduzione del -20,2%.
- Le **compravendite** di abitazioni effettuate da persone fisiche accompagnate da **mutuo** ammontano a 242.544, in calo di quasi 30.000 rispetto all'anno precedente (-10,8%), corrispondenti a circa 3,8 miliardi di euro in meno immessi sul mercato rispetto al 2008. Le compravendite con mutuo costituiscono il 42,7% del totale (relative a persone fisiche), quando nel 2006 tale quota era del 48%.
- Nei primi mesi del 2009 le **erogazioni di mutui** per l'acquisto di abitazioni sono diminuite del 14,9%, e si prevede che per il 2009 la flessione si attesti sul 13%, il che equivarrebbe a 7.600 milioni di Euro in meno rispetto alle erogazioni del 2008.
- Il 18% delle famiglie che hanno un mutuo afferma di avere avuto **difficoltà nel far fronte ai pagamenti** negli ultimi 12 mesi, ma le famiglie con un mutuo mostrano una situazione complessivamente meno problematica rispetto a quella evidenziata dalle famiglie indebitate a breve termine (è in difficoltà il 23% delle famiglie indebitate per credito al consumo e il 36,5% di quelle con cessione del quinto dello stipendio/pensione).
- Il patrimonio netto dei **fondi immobiliari** ammonta a 27 miliardi di euro a fine 2009 con la presenza di 267 prodotti (240 dei quali sono fondi riservati) e 63 SGR attive, di cui 16 non specializzate nel settore immobiliare.
- La **capitalizzazione delle società immobiliari quotate** è risalita a poco meno di 3 miliardi di Euro dopo aver toccato il punto di minimo a marzo 2009. Cifra molto distante dal massimo di 11 miliardi di Euro di inizio 2007.
- Per il 2010, nelle grandi città, **ci si attende** una flessione ulteriore dei prezzi degli immobili nell'ordine di 2/3 punti percentuali, più marcata in corrispondenza degli immobili d'impresa rispetto al settore residenziale. Segnali di riavvio dei prezzi non si dovrebbero registrare prima del 2011.