

Il mercato immobiliare residenziale

3 Agosto 2010

Il primo trimestre 2010 ha visto un'interruzione della caduta nel numero di compravendite di abitazioni, dopo tre anni consecutivi di calo, che ha portato ad una flessione del mercato pari al 27,9% (tra il 2006 ed il 2009). Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, nel primo trimestre del 2010 sono state compravendute circa 142 mila abitazioni, con un aumento del 4,2% nel confronto con lo stesso periodo del 2009.

È da sottolineare che questa crescita deriva da un confronto con i valori del primo trimestre 2009, tra i più bassi degli ultimi anni. Occorre, pertanto, aspettare i trimestri successivi per capire se si tratta di un rimbalzo tecnico oppure di un'inversione di tendenza.

L'aumento delle compravendite di abitazioni rilevato nel primo trimestre 2010 è da ascrivere soprattutto alla performance particolarmente positiva che ha riguardato i comuni capoluoghi con un aumento del 9,7% del numero di transazioni effettuate. Nei comuni non capoluogo, nei quali avviene oltre il 70% degli scambi totali, la crescita risulta più lieve, pari all'1,8% rispetto al primo trimestre 2009.

Le analisi realizzate dai principali centri studi sul settore residenziale evidenziano una sostanziale tenuta dei prezzi delle abitazioni. A fronte di un andamento negativo del numero di abitazioni compravendute, iniziato nel 2007, i prezzi degli immobili hanno manifestato le prime variazioni negative nel primo semestre del 2009.

Secondo l'Agenzia del Territorio i prezzi medi nominali delle abitazioni sono diminuiti dello 0,3% nel primo semestre 2009, rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente e dello 0,7% nel secondo semestre 2009 nel confronto con il secondo semestre 2008.

L'analisi di Nomisma sull'andamento del mercato immobiliare residenziale rileva una riduzione dei prezzi delle abitazioni più sostenuta. Secondo l'Istituto i prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane registrano nel primo semestre 2009, per la prima volta, dopo oltre dieci anni, una diminuzione del 3,5% in termini nominali ed una flessione del 4,1% nel secondo semestre rispetto agli analoghi semestri del

2008.

Con riferimento alle 13 aree intermedie, nel corso del 2009, le quotazioni medie delle abitazioni mostrano, una flessione del 3,5% in termini nominali nel confronto con il 2008.

Sulla base delle opinioni espresse dagli operatori del mercato, nell'ultimo sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia - Aprile 2010, di Banca d'Italia, si rileva che il punto più basso del mercato abitativo, sotto il profilo del numero delle compravendite sia stato ormai raggiunto e viene segnalato un certo ritorno di interesse all'acquisto. Sull'andamento dei prezzi le opinioni sono orientate ad una sostanziale stazionarietà dei valori immobiliari o una lieve flessione.

Questi elementi confermano quello che l'Ance sta dicendo ormai dalla fine del 2008 e cioè dell'esistenza di un fabbisogno di abitazioni ma le famiglie sono bloccate dalle incertezze economico-finanziarie legate alla crisi ed alla restrizione del credito.

Dal 2004 al 2009 il numero delle famiglie in Italia è progressivamente aumentato, crescendo, mediamente, secondo i dati Istat, di 338.000 unità l'anno. Nello stesso periodo, le abitazioni progettate sono state mediamente, ogni anno, pari a circa 265.000. Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta un fabbisogno potenziale non soddisfatto di circa 423.000 abitazioni.

In allegato è disponibile il capitolo estratto dall'Osservatorio congiunturale di Giugno 2010

[320-Estratto Osservatorio-Mercato immobiliare.pdf](#)[Apri](#)