# 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.pdfApri