Mercato immobiliare: in forte calo le compravendite, ma il fabbisogno di abitazioni è ancora alto

19 Luglio 2012

Il mercato immobiliare residenziale segnala un nuovo peggioramento nei primi tre mesi dell'anno in corso, interrompendo i lievi segnali positivi che avevano caratterizzato la seconda parte del 2011. Le abitazioni compravendute registrano una flessione del 19,6% nel confronto con il primo trimestre del 2011, che segue la riduzione del 31,2% complessivamente registrata tra il 2007 ed il 2011.
Diversi sono i fattori che stanno ostacolando la ripresa del mercato immobiliare: la difficile situazione economica generale, l'ulteriore stretta creditizia (secondo dati di Banca d'Italia le erogazioni di mutui per l'acquisto di case da parte delle famiglie si sono ridotti di un quinto tra il 2007 ed il 2011), e in questi ultimi mesi la crescita dei tassi di interesse che rende i mutui troppo onerosi.
I fattori "monetari" (disponibilità di liquidità a basso costo, un Loan to Value molto elevato), alla base della forte espansione del ciclo immobiliare precedente, sono venuti meno; mentre hanno preso il sopravvento quelli di natura reale, come l'aumento sensibile del tasso di disoccupazione e della cassa integrazione. La maggiore insicurezza sul posto del lavoro dovuta alla crisi e l'erosione dei risparmi volta a sostenere i consumi, potrebbero aver spinto le famiglie a posticipare o, addirittura, a rinunciare all'acquisto dell'abitazione.
La debolezza del ciclo del mercato immobiliare ha influenzato i prezzi delle abitazioni in misura contenuta, se commisurata alla brusca caduta registrata dalle compravendite di abitazioni. Rispetto al picco dei prezzi raggiunto nel primo semestre 2008, nelle grandi città la riduzione media dei prezzi delle abitazioni è stata dell'8,6% in termini nominali (-14% in termini reali).
Uno dei fattori che ha contribuito a mantenere elevata la domanda di immobili e, quindi, i prezzi, è rappresentato dagli andamenti demografici. La popolazione ha continuato a crescere: tra il 2004 e il 2010 si rileva un aumento complessivo del 3,7%.
Il ritmo di crescita delle famiglie è ancora più sostenuto: da 23.310.604 nel 2004 a 25.175.793 nel 2010 (+8%). In questi sei anni le famiglie sono aumentate mediamente di circa 328.000 unità l'anno, con un incremento medio annuo pari all'1,3%.
A fronte del forte aumento del numero delle famiglie si è invece assistito a una progressiva riduzione della produzione di nuove abitazioni. Nel periodo compreso tra il 2004 ed il 2010 a fronte di una crescita di nuove famiglie di circa 328.000 unità l'anno risultano messe in cantiere, mediamente ogni anno, 245.000 abitazioni. Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta pertanto un fabbisogno potenziale di circa 582.000 abitazioni.
In allegato è disponibile il dossier estratto dall`Osservatorio congiunturale sull`industria delle costruzioni – Giugno 2012.

7328-ESTRATTO MERCATO IMMOBILIARE.pdfApri