



Direzione Affari Economici e Centro Studi

Report

IL MERCATO IMMOBILIARE

(Estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni – Ottobre 2007)

IL MERCATO IMMOBILIARE

Le compravendite. Il mercato immobiliare italiano, in termini di unità scambiate, mostra di essere ancora in una fase espansiva, sia pure a ritmi meno sostenuti degli anni precedenti. Secondo le rilevazioni dell'Agenzia del Territorio, nel corso del 2006 il numero degli immobili compravenduti ha registrato un aumento dell'1,3% nel confronto con il 2005 (+5,2% nel 2005 rispetto al 2004; +6,9% nel 2004 rispetto al 2003).

Il dato del 2006 risulta come sintesi di andamenti positivi registrati nel numero delle compravendite di immobili ad uso residenziale (+1,4%), ad uso produttivo (+0,4%) e ad uso "altro" (box, posti auto, in prevalenza, ma anche alberghi, pensioni, immobili pubblici) (+2,2%). Di contro, per le restanti tipologie di immobili si registrano andamenti negativi: -3,2% nel numero di compravendite di immobili ad uso terziario; -4,3% ad uso commerciale; -0,6% ad uso magazzini.

IL MERCATO IMMOBILIARE - ITALIA

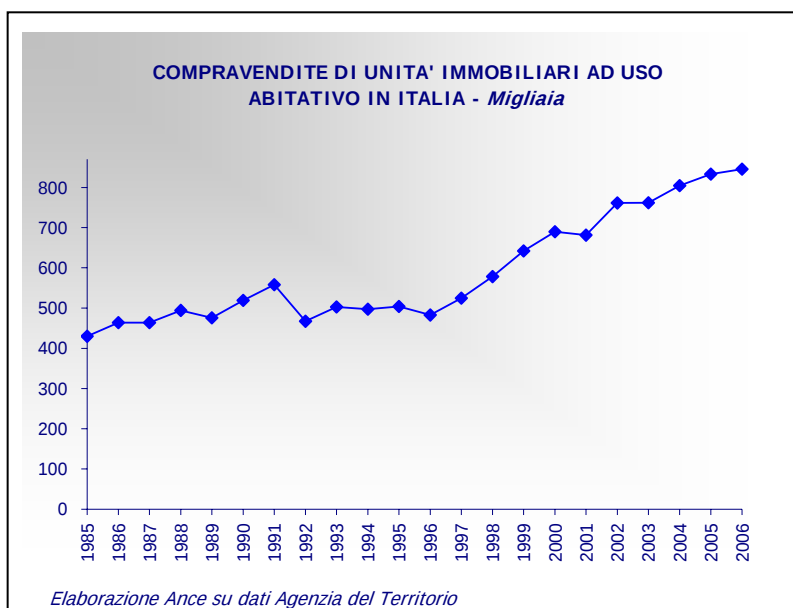
Periodo	Residenziale	Terziario (1)	Commerciale (2)	Produttivo (3)	Magazzini	Altro (4)	Totale
Numero di compravendite (*)							
2003	762.086	18.507	51.059	14.381	113.201	647.777	1.607.012
2004	804.126	20.569	54.309	16.034	118.575	703.629	1.717.241
2005	833.350	21.990	55.035	17.343	121.608	756.431	1.805.758
2006	845.051	21.282	52.684	17.418	120.922	772.741	1.830.098
Var. % rispetto all'anno precedente							
2003	0,1	-35,9	-14,2	-25,4	-1,1	1,0	-1,1
2004	5,5	11,1	6,4	11,5	4,7	8,6	6,9
2005	3,6	6,9	1,3	8,2	2,6	7,5	5,2
2006	1,4	-3,2	-4,3	0,4	-0,6	2,2	1,3

(*) Al netto delle compravendite dovute alla cartolarizzazione

(1) Uffici; (2) Negozi & Laboratori e Centri Commerciali; (3) Industria e Capannoni; (4) Box e posti auto in prevalenza, ma anche Alberghi, Pensioni e immobili pubblici, ecc..

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

In particolare, il mercato residenziale continua a rappresentare circa la metà del complesso delle transazioni avvenute nel 2006. Nello scorso anno sono state 845.051 le abitazioni compravendute, in aumento dell'1,4% nel confronto con il 2005. Si tratta di una crescita più contenuta rispetto agli anni precedenti che va ad aggiungersi al trend positivo iniziato nel 1997, con l'unica eccezione del 2001.



La suddivisione del numero totale delle compravendite residenziali, tra quelle avvenute nel solo comune capoluogo e quelle effettuate negli altri comuni della provincia, è disponibile per il periodo 2000-2006. Dai dati dell'Agenzia del Territorio emerge che la quota di transazioni avvenute nel 2000 nei comuni capoluogo era pari al 33,4% del

totale degli alloggi compravenduti mentre il restante 66,6% riguardava quelle effettuate negli altri comuni della provincia. Lo stesso rapporto nel 2006 scende al 29% per i comuni capoluogo, a fronte di un aumento negli altri comuni della provincia (71%).

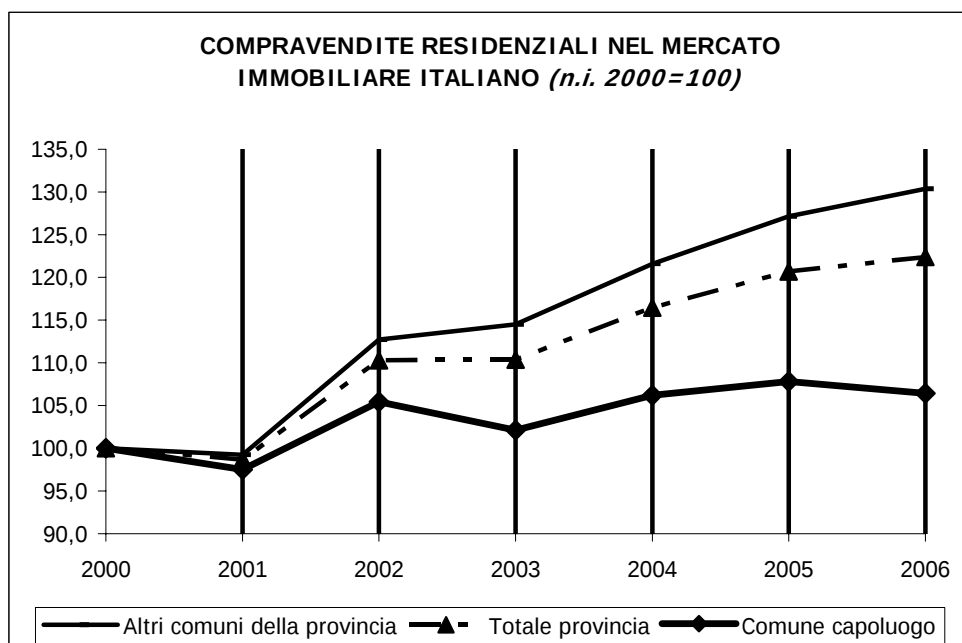
Nel corso degli ultimi sei anni, come si evince dal grafico successivo, le transazioni nelle città capoluogo hanno assunto un profilo di sostanziale stabilità, mentre nei comuni di minor dimensione il mercato risulta essere più vivace. Nel periodo 2000-2006, il numero di alloggi compravenduti nei comuni capoluogo ha registrato, infatti, un tasso di incremento medio annuo pari all'1%, contro il 4,5% registrato negli altri comuni della provincia.

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI NEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

	2000	2006
Comune capoluogo	230.341	245.152
Altri comuni della provincia	460.137	599.900
Totale provincia	690.478	845.051
Composizione %		
Comune capoluogo	33,4	29,0
Altri comuni della provincia	66,6	71,0
Totale provincia	100,0	100,0

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Nel 2006 (ultimi dati disponibili), in particolar modo, le due ripartizioni territoriali hanno fatto registrare dinamiche opposte: nei capoluoghi di provincia le compravendite di immobili residenziali sono diminuite dell'1,3%, mentre negli altri comuni le transazioni sono aumentate del 2,5% nel confronto con il 2005.



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

COMPRAVENDITE RESIDENZIALI NEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Comune capoluogo	230.341	224.640	242.812	235.236	244.635	248.317	245.152
Altri comuni della provincia	460.137	456.625	518.710	526.849	559.490	585.033	599.900
Totale provincia	690.478	681.264	761.522	762.086	804.126	833.350	845.051
Var. % rispetto all'anno precedente							
Comune capoluogo		-2,5	8,1	-3,1	4,0	1,5	-1,3
Altri comuni della provincia		-0,8	13,6	1,6	6,2	4,6	2,5
Totale provincia		-1,3	11,8	0,1	5,5	3,6	1,4

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Ad incidere su questa tendenza espansiva delle compravendite nei comuni più piccoli è stato, sicuramente, l'aumento dei prezzi delle abitazioni, particolarmente significativo nei comuni capoluogo, che ha spinto le famiglie a trovare soluzioni più economiche nei comuni vicini. Basti pensare che, secondo i dati di Nomisma, tra il 2003 ed il 2006 i prezzi delle abitazioni nei comuni capoluoghi delle 103 province italiane sono aumentati in media del 25,9% in termini nominali, contro un incremento medio dei prezzi delle abitazioni nei comuni minori pari al 15,9% in termini nominali.

A ciò si aggiunga che la maggiore disponibilità di aree edificabili al di fuori dei comuni capoluoghi ha visto intensificarsi l'attività edilizia in queste zone. Dai dati Istat sui permessi di costruire riferiti a nuove abitazioni emerge che ben l'80% delle nuove abitazioni riguarda i comuni di minor dimensione.

Le indicazioni per il prossimo futuro, provenienti dai principali centri studi sul settore immobiliare, indicano un ridimensionamento delle

unità compravendute. Per "Scenari Immobiliari" il numero di compravendite residenziali a fine 2007 dovrebbe collocarsi intorno alle 780mila unità, con una riduzione del 6% rispetto al 2006. Sempre secondo lo stesso Istituto, una maggiore cautela delle banche nella concessione dei prestiti alle categorie più deboli (immigrati e giovani) per l'acquisto di una casa porterà ad una contrazione del mercato, che non sarà compensato dal leggero miglioramento negli scambi nelle zone più centrali e considerato che il calo che coinvolgerà anche le vendite di nuove abitazioni.

Le tendenze dei prezzi di vendita. Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi delle abitazioni, secondo Nomisma, nel 2006 il mercato immobiliare è stato caratterizzato da un rallentamento della crescita dei valori di scambio. Un rallentamento che ha coinvolto, in maggior misura, le 13 aree metropolitane¹ rispetto a quanto si è riscontrato nei mercati intermedi².

Nello scorso anno i prezzi delle abitazioni nelle 13 aree urbane, sono aumentati del 4,5% in termini reali (+5,1% nel confronto tra il 2005 e l'anno precedente), mentre nella media delle 13 aree intermedie la crescita dei prezzi delle abitazioni è stata più significativa (+5,1% in termini reali nel confronto con il 2005).

Le indicazioni di Nomisma per l'anno in corso sono improntate ad un ulteriore ridimensionamento dei prezzi medi delle abitazioni nelle aree urbane (+4,2% nel confronto con il primo semestre 2006, +2,4% rispetto al secondo semestre 2006), a fronte di una crescita più sostenuta nelle 13 aree intermedie (+5,5% in termini reali nel confronto con il 2006).

I tempi medi di vendita che tendono, moderatamente, ad allungarsi (4,7 mesi contro i 4,2 mesi di un anno addietro) e lo sconto sui prezzi richiesti dai venditori, che tende ad ampliarsi (attualmente pari all'11,1% contro il 10,7% di un anno addietro), sono alcuni segnali di un ridimensionamento di un'ulteriore crescita dei prezzi.

A ciò si aggiunga che i continui incrementi dei tassi di interesse potrebbero rendere più riflessive le famiglie nel ricorso all'indebitamento, ma anche più cauti gli istituti di credito nell'elargire i finanziamenti, soprattutto nei confronti di chi presenta un profilo di rischio superiore.

Anche **Scenari Immobiliari**, nel rapporto presentato a settembre 2007, conferma il rallentamento del mercato immobiliare residenziale, a fronte di un miglioramento dei settori non residenziali.

¹ Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

² Le aree intermedie sono: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona.

Per le *abitazioni*, il centro di ricerca stima per l'anno in corso un aumento del fatturato³ del 4% rispetto al 2006, dopo il 5,9% registrato nel 2006 nel confronto con il 2005. Per quanto riguarda le quotazioni medie, l'anno 2007 dovrebbe chiudersi con un aumento del 4,4% e la previsione per il 2008 è di un aumento più contenuto, pari al 3,5%.

Con riferimento agli altri comparti, le *case per vacanza* continuano a registrare aumenti nel valore degli scambi: +4,7% nel 2007, +4,4% nel 2008.

VARIAZIONE DEI PREZZI MEDI (media annua)		
Settore	Var. % 2007/2006	Var. % 2008/2007(*)
Residenziale	4,4	3,5
Residenziale turistico	4,7	4,4
Terziario/uffici	3,9	4,3
Industriale	0,8	1,9
Commerciale	3,9	3,4

(*) Previsione

Fonte: *Scenari Immobiliari* - Settembre 2007

Per gli *uffici/terziario* si registrano incrementi medi dei prezzi sia nei preconsuntivi 2007 (+3,9% nel confronto con il 2006) che nelle previsioni 2008 (+4,3%).

Il mercato degli *immobili industriali*, mostra valori positivi dopo una crisi durata cinque anni. Il fatturato a fine anno dovrebbe raggiungere i 4,5 miliardi di euro in presenza di un incremento dei prezzi dello 0,8%. La previsione per il 2008 è di un ulteriore aumento dei prezzi: +1,9% nel 2007.

Infine, per il mercato degli *immobili commerciali*, sempre secondo lo stesso istituto, si registra un leggero rallentamento nella crescita dei valori di scambio (+3,9% nel 2007; +3,4% nel 2008).

Dalle analisi finora descritte si può ragionevolmente prevedere un assestamento dei prezzi dell'abitazione, ma appare altamente improbabile un loro crollo.

Anche dalle elaborazioni dell'Economist, si rileva che l'aumento dei prezzi che si è registrato nel nostro paese, seppure sensibile, è comunque, inferiore rispetto a quello sperimentato all'estero.

Nel confronto tra il 1997 (inizio del ciclo espansivo) ed il 2006, in Italia i prezzi delle abitazioni sono aumentati, in termini nominali, del 92% contro il 137% della Francia, il 196% del Regno Unito ed il 173% della Spagna.

³ La stima di "fatturato" elaborata da *Scenari Immobiliari* esprime la quantità di denaro scambiato nelle transazioni immobiliari (risultante dal prodotto del numero di compravendite per prezzo medio) a cui si aggiunge il valore dei nuovi affitti degli immobili ad uso terziario/uffici.

INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI
1997- 2006

(variazioni % in termini nominali)

Canada	69
Belgio	118
Italia	92
Danimarca	115
Paesi Bassi	97
USA	102
Svezia	124
Francia	137
Australia	135
Spagna	173
Regno Unito	196
Irlanda	253

Fonte: The Economist

Il ciclo dei prezzi delle abitazioni nelle 13 aree metropolitane

E' interessante osservare l'andamento dei prezzi delle abitazioni nelle tredici aree metropolitane⁴ a partire dai primi anni '90 fino ai nostri giorni.

I **prezzi medi delle abitazioni** registrati nelle 13 aree metropolitane sono oggi superiori del 23,2% in termini reali rispetto a quelli del 1992, ed il raggiungimento del precedente picco del 1992 si è avuto a partire dal secondo semestre del 2003.

Tra le diverse aree metropolitane, però, l'andamento dei valori delle case, mostra dinamiche diversificate.

Per esempio, Padova e Firenze hanno raggiunto per prime i livelli massimi dei primi anni '90 (rispettivamente nel secondo e nel primo semestre 2003).

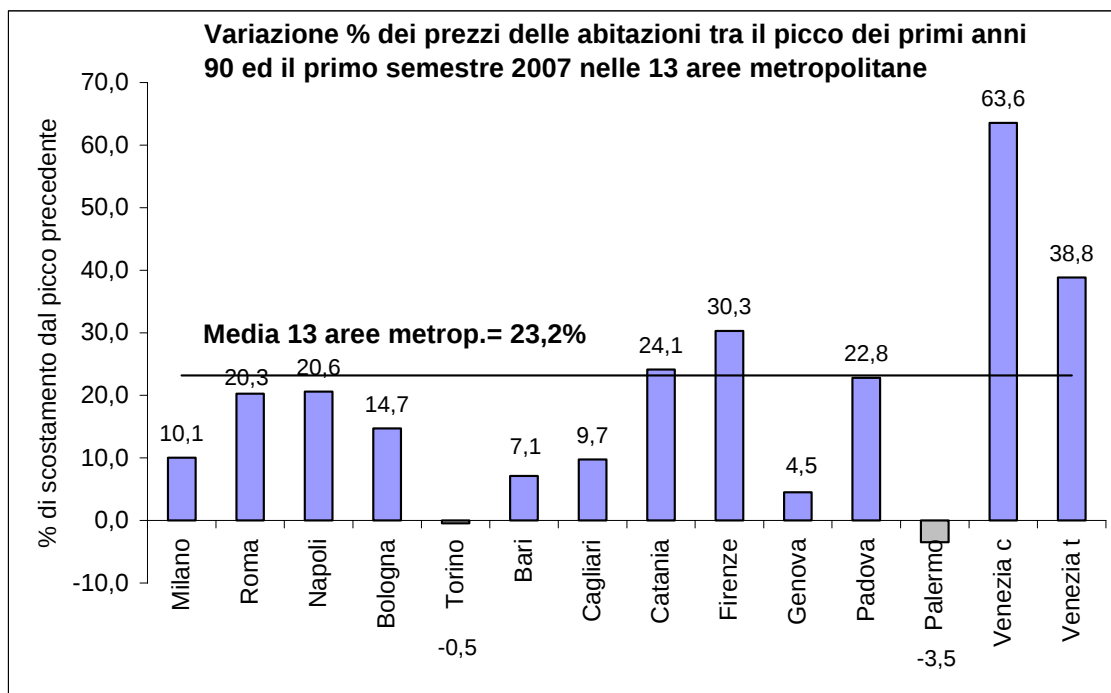
Di contro, vi sono città come Torino e Palermo che ancora non hanno raggiunto questo livello.

Anche all'inizio dello scorso decennio i valori massimi dei prezzi nelle 13 aree metropolitane non sono stati raggiunti contemporaneamente.

A titolo di esempio Roma ha conseguito il punto di massimo nel secondo semestre del 1990 ed ha visto raggiungere tale valore nel primo semestre del 2005. Ad oggi (primo semestre 2007) a Roma si registra un aumento dei prezzi del 20,3% in termini reali nel confronto con il livello massimo raggiunto nel 1990.

⁴ L'analisi ha riguardato le 13 aree metropolitane perché, nel corso degli ultimi quindici anni, hanno subito le maggiori oscillazioni nei prezzi delle abitazioni.

Diversa è la situazione a Milano, in cui il primo picco è stato raggiunto nel primo semestre del 1991 e superato nel secondo semestre del 2004. Ad oggi (primo semestre 2007) a Milano si registra un aumento dei prezzi del 10,1% in termini reali nel confronto con il livello massimo raggiunto nel 1991.



Elaborazione Ance su dati Nomisma

Box - Il mercato delle nuove costruzioni

Dall'analisi eseguita dall'Agenzia del Territorio a partire dal 2005, sui dati provenienti dall'archivio catastale, risulta che le unità immobiliari registrate come "nuove costruzioni"⁵ sono state 738.331 nel 2006, con un incremento del 7,2% rispetto all'anno precedente.

Il settore residenziale, con 317.391 nuove unità immobiliari rilevate nel 2006, rappresenta il 43% del numero totale di nuove costruzioni e registra un aumento del 7,2% nel confronto con il 2005.

NUOVE COSTRUZIONI NEL SETTORE RESIDENZIALE

	numero di unità immobiliari		Var. % 2006/2005	Composiz. % 2006
	2005	2006		
Comune capoluogo	44.670	45.468	1,8	14,3
Altri comuni della provincia	251.531	271.923	8,1	85,7
Totale	296.201	317.391	7,2	100,0

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

Dalla suddivisione delle nuove costruzioni residenziali tra quelle edificate nel comune capoluogo e quelle negli altri comuni della provincia, si rilevano andamenti positivi, sebbene con tassi di crescita differenti. Nei comuni di minore dimensione le nuove costruzioni hanno registrato un incremento dell'8,1% rispetto al 2005, a fronte di un aumento più contenuto dell'1,8% nel comune capoluogo.

Tale distinzione permette inoltre di evidenziare come le nuove costruzioni per l'anno 2006 risultino concentrate per l'85,7% negli altri comuni della provincia.

Rapportando il numero di nuove costruzioni residenziali al numero di compravendite di abitazioni, rilevate sempre dall'Agenzia del Territorio, emerge che nel 2006 circa un terzo (pari al 37,6%; 35,5% nel 2005) delle transazioni avvenute è composto da nuove costruzioni.

INCIDENZA DELLE NUOVE COSTRUZIONI SUL NUMERO DELLE COMPRAVENDITE NEL SETTORE RESIDENZIALE (%)

	2005	2006
Comune capoluogo	18,0	18,5
Altri comuni della provincia	43,0	45,3
Totale	35,5	37,6

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

⁵ Le nuove costruzioni sono quelle denunciate dai proprietari al catasto con modello Docfa. Devono essere presentate dai proprietari entro un mese dalla fine della costruzione.