



# **IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE**

Estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle  
Costruzioni a cura della Direzione Affari Economici e Centro Studi

**Giugno 2010**



## IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE

**Le compravendite.** Nel primo trimestre 2010 il mercato immobiliare abitativo in Italia ha visto un'interruzione della caduta nel numero di abitazioni compravendute, 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.

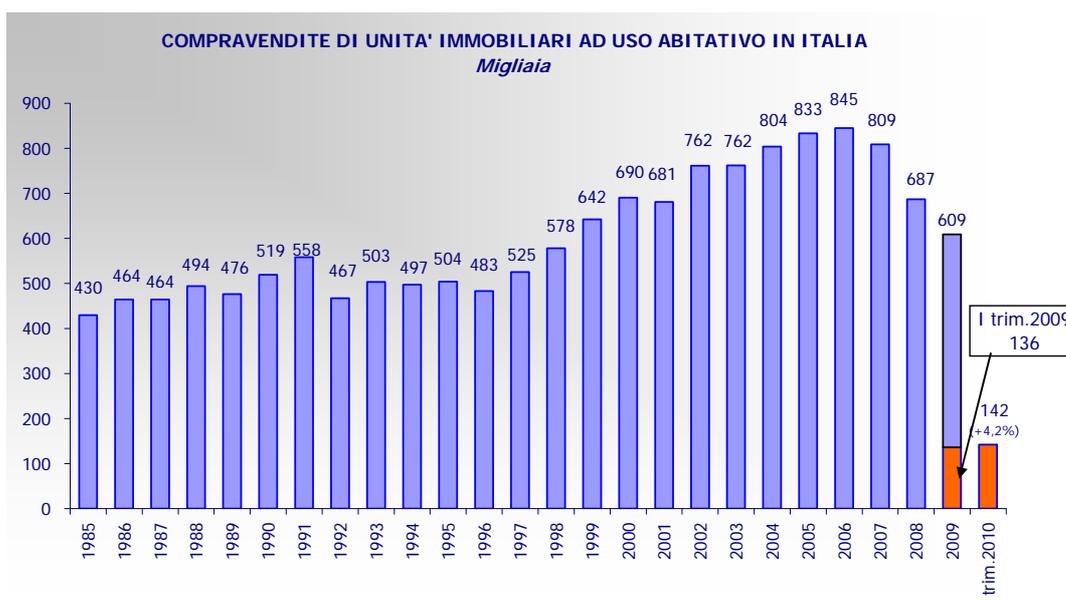
### COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

	Numero	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente
2005	833.350	3,6
2006	845.051	1,4
2007	809.177	-4,2
2008	683.778	-15,5
2009	609.145	-10,9
I Trim. 2009	136.115	-17,8
II Trim. 2009	163.973	-12,3
III Trim. 2009	132.816	-11,0
IV Trim. 2009	176.241	-3,2
I Trim. 2010	141.770	4,2

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

E' da sottolineare che questa crescita deriva da un confronto con i valori del primo trimestre 2009, tra i più bassi degli ultimi anni (-17,8% la flessione tra il primo trimestre 2009 e l'analogo periodo del 2008). Se si effettua il confronto con il primo trimestre 2008 il numero di abitazioni compravendute nei primi tre mesi di quest'anno risulta inferiore del 14,4%.

Occorre, pertanto, aspettare i trimestri successivi per capire se si tratta di un rimbalzo tecnico oppure di un'inversione di tendenza.



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

L'inchiesta trimestrale condotta dalla Banca d'Italia in collaborazione con Tecnoborsa presso un campione di 1.000 agenti immobiliari ha confermato, nell'aprile 2010, il graduale miglioramento delle opinioni sull'andamento del numero di compravendite e sul flusso di nuovi incarichi a vendere. Risultano, infatti, leggermente accorciati i tempi di vendita, 6,4 mesi di oggi contro i 7 rilevati a gennaio 2010, ed è diminuito anche lo sconto sui prezzi richiesti dai venditori, attualmente pari all'11,7% contro il 12,1% rilevato nell'inchiesta svolta a gennaio scorso.

**Comuni capoluogo e altri comuni della provincia.** 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.

#### COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	I trim.2010
Comuni capoluogo	235.236	244.635	248.317	245.152	227.795	195.228	180.248	44.288
Altri comuni delle province	526.849	559.490	585.033	599.900	581.381	488.550	428.897	97.483
<b>Totale province</b>	<b>762.086</b>	<b>804.126</b>	<b>833.350</b>	<b>845.051</b>	<b>809.177</b>	<b>683.778</b>	<b>609.145</b>	<b>141.770</b>
<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>								
Comuni capoluogo	-3,1	4,0	1,5	-1,3	-7,1	-14,3	-7,7	9,7
Altri comuni delle province	1,6	6,2	4,6	2,5	-3,1	-16,0	-12,2	1,8
<b>Totale province</b>	<b>0,1</b>	<b>5,5</b>	<b>3,6</b>	<b>1,4</b>	<b>-4,2</b>	<b>-15,5</b>	<b>-10,9</b>	<b>4,2</b>

*Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio*

Analizzando il mercato immobiliare residenziale dei grandi centri urbani<sup>1</sup>, si osserva, analogamente al dato nazionale, una maggiore vivacità del numero di abitazioni compravendute nelle città (+10,7% nel confronto con il primo trimestre 2009) rispetto agli altri comuni delle rispettive province (+2,7% rispetto al primo trimestre 2009).

<sup>1</sup> L'Agenzia del Territorio inserisce in questo gruppo le città di Roma, Milano, Torino, Genova, Napoli, Palermo, Bologna e Firenze.

Questi dati confermano quello che l'Ance sta dicendo ormai dalla fine del 2008, ovvero che la domanda immobiliare esiste ma le famiglie sono bloccate dalle incertezze economico-finanziarie legate alla crisi ed alla restrizione del credito. Inoltre, questo rinnovato interesse verso l'investimento immobiliare sembra anche essere dovuto all'estrema volatilità dei mercati finanziari e anche dalla maggiore disponibilità di liquidità legata al rientro dei capitali dall'estero promosso con lo scudo fiscale.

Segnali particolarmente positivi arrivano dalle città di Roma (+15,6%), Milano (+10,3%), Napoli (+16,2%) e Firenze (+19,7%). Anche a Genova, a Palermo ed a Bologna si rilevano variazioni positive, rispettivamente pari a +4,9%, +9,4% e +8%. Fa eccezione solo la città di Torino che continua a manifestare un andamento negativo (-2,3%).

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO  
ABITATIVO - Totale provincia**

Province	I trim. 2010 (numero)	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
		2009	I trim.2010
Roma	11.851	-3,9	13,1
Milano	12.028	-13,9	3,2
Torino	6.133	-14,1	-2,2
Genova	2.350	-4,3	9,4
Napoli	4.308	-5,1	8,8
Palermo	2.526	-10,3	6,2
Bologna	2.780	-8,9	5,0
Firenze	2.434	-11,7	9,3

*Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio*

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO  
ABITATIVO - Comuni capoluogo**

Comuni capoluogo	I trim. 2010 (numero)	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
		2009	I trim.2010
Roma	7.562	-2,6	15,6
Milano	4.288	-6,9	10,3
Torino	2.583	-13,1	-2,3
Genova	1.541	-3,1	4,9
Napoli	1.636	-1,7	16,2
Palermo	1.331	-7,8	9,4
Bologna	1.044	-1,2	8,0
Firenze	1.068	-13,2	19,7

*Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio*

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO  
ABITATIVO - Altri comuni della provincia**

Altri comuni della provincia	I trim. 2010 (numero)	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente	
		2009	I trim.2010
Roma	4.289	-6,1	9,0
Milano	7.740	-17,1	-0,3
Torino	3.550	-14,8	-2,2
Genova	809	-6,6	18,8
Napoli	2.672	-7,0	4,8
Palermo	1.195	-12,7	2,9
Bologna	1.736	-13,1	3,3
Firenze	1.366	-10,6	2,3

*Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio*

**Area geografica.** Disarticolando i dati a livello di area geografica si osserva che, nel primo trimestre 2010, l'aumento del numero di compravendite di abitazioni risulta generalizzato a tutte le macro aree geografiche ma con intensità diverse.

L'incremento più significativo, nel primo trimestre 2010, si osserva nel Centro con un aumento del numero di alloggi compravenduti pari al 7,9% rispetto ai primi tre mesi del 2009.

Nel Nord l'aumento delle transazioni risulta pari al 2,7% e nel Sud del 3,9%.

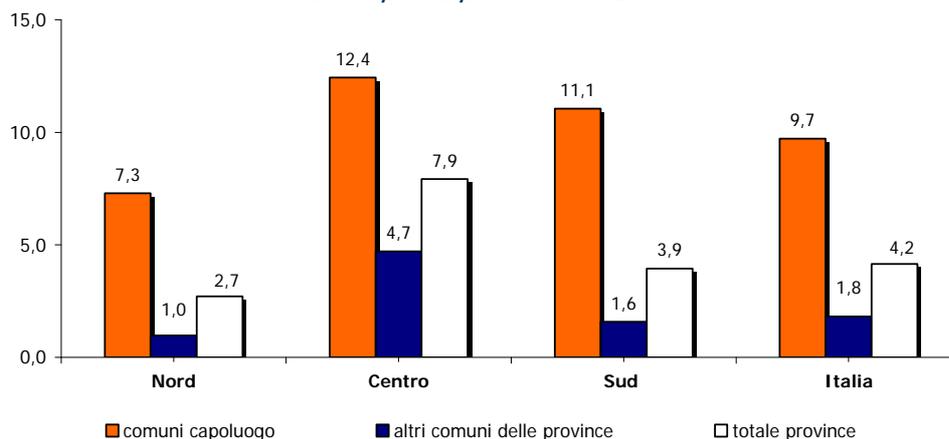
In tutte le macro aree, relativamente al periodo esaminato, le maggiori variazioni positive del numero di scambi su immobili residenziali si verificano nei comuni capoluogo (Nord +7,3%; Centro +12,4%; Sud +11,1%), mentre negli altri comuni della provincia l'aumento del numero di compravendite su abitazioni è più contenuto (Nord +1,0%; Centro +4,7%; Sud +1,6%).

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO**  
*Ripartizione per area geografica*

	2007	2008	2009	I trim. 2010	Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
					2007	2008	2009	I trim. 2010
Nord	426.404	353.487	308.858	69.973	-4,6	-17,1	-12,6	2,7
Centro	167.147	139.697	126.441	30.576	-2,2	-16,4	-9,5	7,9
Sud	215.627	190.594	173.847	41.281	-5,1	-11,6	-8,8	3,9
<b>Italia</b>	<b>809.177</b>	<b>683.778</b>	<b>609.145</b>	<b>141.770</b>	<b>-4,2</b>	<b>-15,5</b>	<b>-10,9</b>	<b>4,2</b>

*Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio*

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO**  
**NEL I TRIMESTRE 2010 PER TIPOLOGIA DI COMUNE**  
*Var. % rispetto al primo trimestre 2009*



*Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio*

**Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni.** 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 a-

bitazioni compravendite, 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.

Una flessione che ha coinvolto soprattutto i comuni capoluogo la cui riduzione è pari a circa l'1%, mentre negli altri comuni della provincia si osserva, una contenuta variazione negativa (-0,5% rispetto al secondo semestre 2008).

**PREZZI MEDI NOMINALI DELLE ABITAZIONI IN ITALIA**  
*Var. % sullo stesso periodo dell'anno precedente*

	<i>I Sem. 2008</i>	<i>II Sem. 2008</i>	<i>I Sem. 2009</i>	<i>II Sem. 2009</i>
Comuni capoluoghi	3,9	0,9	-1,1	-0,9
Altri comuni della provincia	4,7	2,0	0,3	-0,5
<b>Totale</b>	<b>4,3</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,7</b>

*Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio*

Considerando le quotazioni medi per macro-area geografica, emerge che l'area centrale della penisola si caratterizza per la contrazione più pronunciata delle quotazioni: i prezzi scendono nei centri maggiori del 2% nel secondo semestre 2009 rispetto al secondo semestre 2008 (-3,1% nel primo semestre 2009) a fronte di una stazionarietà negli altri comuni della provincia.

I prezzi nelle regioni settentrionali risultano stabili nei comuni capoluogo (+0,2% nel primo semestre e -0,3% nel secondo semestre 2009 rispetto agli analoghi periodi del 2008) ed in lieve diminuzione nel resto della provincia (-0,3% nel primo semestre e -1,3% nel secondo). Nell'area meridionale le quotazioni delle abitazioni si confermano stabili nei centri maggiori e mostrano lievi aumenti negli altri comuni della provincia (+1% nel primo semestre 2009, +0,5% nel secondo semestre 2009).

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<sup>2</sup> 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.

Complessivamente nella media annua i prezzi delle abitazioni sono diminuiti del 3,8% in termini nominali rispetto al 2008.

<sup>2</sup> Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

Nel dettaglio delle singole aree urbane si rilevano flessioni tendenziali più pronunciate rispetto al dato di media delle 13 aree urbane, per Bologna (-6,5%), Milano (-5,6%), Venezia Città (-5,5%), Venezia Mestre (-5,8%), Firenze (-5,4%) e Napoli (-4,9%).

Di contro nell'area metropolitana di Cagliari i prezzi medi delle abitazioni risultano ancora in aumento sebbene a tassi più contenuti rispetto al passato.

**PREZZI MEDI NOMINALI DELLE ABITAZIONI NELLE 13  
AREE URBANE - Var. % sullo stesso periodo dell'anno  
precedente**

	Media 2007	Media 2008	I Sem. 2009	II Sem. 2009	Media 2009
Milano	4,8	-0,1	-6,1	-5,2	-5,6
Roma	7,6	4,4	-0,6	-1,6	-1,1
Napoli	4,6	2,2	-5,0	-4,9	-4,9
Bologna	4,8	-1,0	-7,3	-5,6	-6,5
Torino	5,2	2,3	-3,4	-2,4	-2,9
Bari	7,5	6,7	1,1	-1,2	-0,1
Cagliari	6,6	8,7	2,8	-0,8	1,0
Catania	6,2	3,5	-1,9	-4,3	-3,1
Firenze	3,5	1,6	-5,3	-5,6	-5,4
Genova	6,8	6,7	-1,1	-3,4	-2,3
Padova	4,7	3,4	-2,2	-5,2	-3,7
Palermo	6,1	4,8	-0,4	-3,0	-1,7
Venezia città	4,8	0,7	-5,5	-5,6	-5,5
Venezia Mestre	3,4	1,0	-5,6	-5,9	-5,8
<b>Media 13 aree urbane</b>	<b>5,3</b>	<b>2,6</b>	<b>-3,5</b>	<b>-4,1</b>	<b>-3,8</b>

*Elaborazione Ance su dati Nomisma*

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

Una flessione che coinvolge tutte le 13 aree intermedie, sebbene, con livelli di intensità diverse. I cali più significativi si registrano per Brescia (-6,1%), Trieste (-4,5%) e Livorno (-4,4%).

Da un'indagine effettuata da Nomisma sulle motivazioni di acquisto di un'abitazione nelle 13 aree intermedie, da parte delle famiglie emerge che il 45,7% delle compravendite è destinato all'acquisto della prima casa, mentre il 31,8% alla sua sostituzione, l'8% come seconda casa ed il 14,4% a titolo di in-

<sup>3</sup> Le 13 aree intermedie sono: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona.

vestimento. Appare, inoltre interessante come l'8,5% della domanda di acquisto privilegi abitazioni ad elevata efficienza energetica, mostrando una disponibilità a pagare l'8,6% in più rispetto al normale prezzo praticato per gli immobili tradizionali.

**PREZZI MEDI NOMINALI DELLE ABITAZIONI  
NELLE 13 AREE INTERMEDIE - Var. % annuali dei  
prezzi**

	2007	2008	2009
Ancona	5,1	-2,9	-3,0
Bergamo	5,5	-3,4	-2,4
Brescia	3,4	-4,1	-6,1
Livorno	6,6	0,2	-4,4
Messina	6,3	-3,6	-2,6
Modena	5,7	-4,0	-3,9
Novara	6,0	0,3	-3,8
Parma	4,9	-1,3	-2,3
Perugia	6,1	-2,6	-3,7
Salerno	7,2	-1,6	-3,6
Taranto	8,1	-2,4	-2,5
Trieste	5,5	-2,0	-4,5
Verona	7,4	-3,0	-2,5
<b>Media 13 aree intermedie</b>	<b>5,9</b>	<b>-2,4</b>	<b>-3,5</b>

*Elaborazione Ance su dati Nomisma*

**Previsioni.** 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 ad una lieve flessione.

### **BOX - GLI ACQUISTI DI CASE DA PARTE DEGLI IMMIGRATI**

*Le politiche di restringimento del credito adottate dal sistema bancario e le preoccupazioni per il mantenimento del lavoro hanno comportato l'esclusione di una fetta di potenziali acquirenti immigrati ad acquistare casa.*

*E' quanto emerge dall'ultimo "Osservatorio nazionale immigrati e casa" realizzato da Scenari Immobiliari a dicembre 2009.*

*Secondo l'istituto di ricerca in Italia, dove risiedono 3.891.295 stranieri (dati Istat 2008), pari al 6,5% del totale della popolazione residente nella penisola, gli acquisti di case da parte di lavoratori immigrati, nel 2009, sono stati 78mila (pari a circa il 12% delle transazioni abitative complessive), con una flessione del 24,3% rispetto al 2008.*

*La contrazione del numero di abitazioni compravendute da immigrati, iniziata nel 2008, un anno dopo rispetto all'andamento complessivo del mercato immobiliare, porterà alla fine del 2010 ad una significativa diminuzione degli acquisti pari al 60,7% rispetto al 2007.*

#### **ANDAMENTO DEGLI ACQUISTI DI ABITAZIONI REALIZZATI DA LAVORATORI IMMIGRATI**

	<b>N. compravendite</b>	<b>Var.% annua</b>
2004	110.000	-
2005	116.000	5,4
2006	131.000	12,9
2007	135.000	3,0
2008	103.000	-23,7
2009*	78.000	-24,3
2010**	53.000	-32,1

*\*stima a fine anno*

*\*\* previsione a dicembre 2010*

*Fonte: Scenari Immobiliari*

*Rispetto alle aree geografiche di provenienza degli acquirenti, si evidenziano tre grandi gruppi di acquirenti, provenienti dall'est-Europa, dall'Asia centro-meridionale e dalla Cina. In particolare, si confermano al primo posto, anche se in calo, i lavoratori di origine est-europei, con il 41% degli acquisti.*