

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE
COSTRUTTORI EDILI

DIREZIONE AFFARI ECONOMICI E CENTRO STUDI

IL MERCATO IMMOBILIARE

*ESTRATTO DALL'OSSERVATORIO CONGIUNTURALE
SULL'INDUSTRIA DELLE COSTRUZIONI – GIUGNO 2012*

IL MERCATO IMMOBILIARE

Le compravendite nel settore residenziale in Italia. Il mercato immobiliare residenziale sta vivendo da ormai cinque anni una situazione di forte difficoltà che non accenna ad esaurirsi. Anche gli ultimi dati riferiti ai primi tre mesi del 2012 indicano un peggioramento nel numero di abitazioni compravendute, interrompendo i lievi segnali positivi che avevano caratterizzato la seconda parte del 2011.

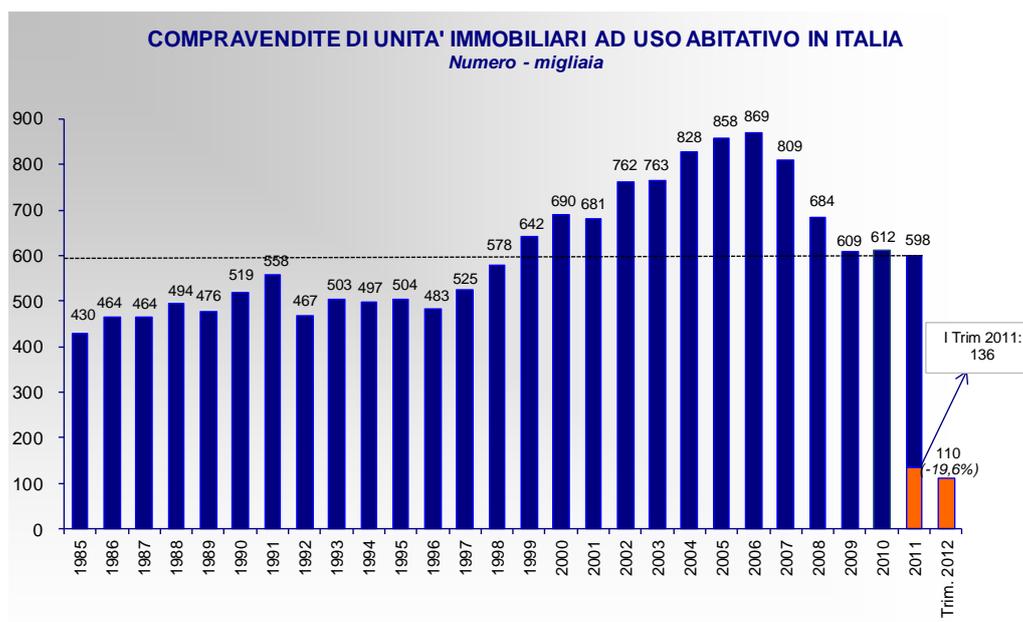
Secondo i dati dall'Agenzia del Territorio, nel primo trimestre del 2012, sono state compravendute circa 110 mila abitazioni, con una diminuzione del 19,6% nel confronto con lo stesso periodo dell'anno precedente, la più bassa dal 2004 (anno di inizio della rilevazione trimestrale dell'Agenzia del Territorio).

Una flessione che, come anticipato, ha iniziato a mostrare i primi segni negativi a partire dal 2007. Complessivamente tra il 2007 ed il 2011 il numero di abitazioni compravendute si è ridotto del 31,2%, riportandosi ai livelli di fine anni novanta.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

	Numero	Var. % rispetto allo stesso periodo anno precedente
2006	869.307	1,3
2007	808.828	-7,0
2008	684.033	-15,4
2009	609.145	-10,9
2010	611.878	0,4
2011	598.224	-2,2
I Trim. 2011	136.780	-3,6
II Trim. 2011	160.139	-6,6
III Trim. 2011	131.125	1,4
IV Trim. 2011	170.181	0,6
I Trim. 2012	110.021	-19,6

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

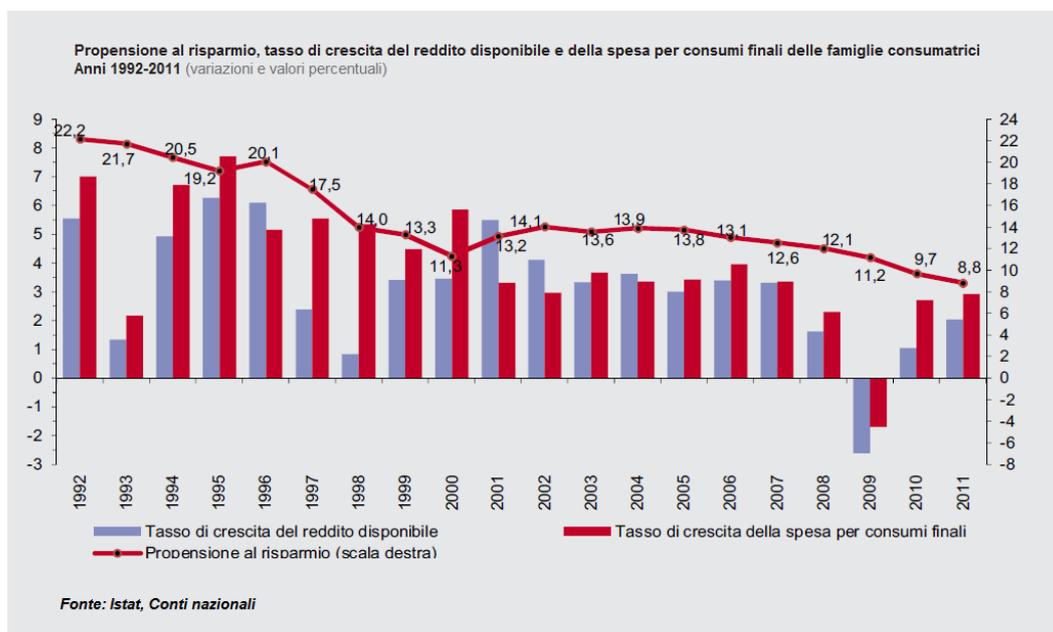
I dati e le informazioni disponibili, propendono per un mercato che difficilmente mostrerà a breve segni di miglioramento.

Diversi sono i fattori che stanno ostacolando la ripresa dell'economia con ricadute anche sul mercato immobiliare. La difficile situazione economica generale, l'ulteriore stretta creditizia effettuata dagli istituti di credito nel concedere i mutui, ben più severa di quella registrata dopo il fallimento di Lehman Brothers. Come si evince dai dati di Banca d'Italia le erogazioni di mutui per l'acquisto di case da parte delle famiglie registrano nel 2011 una flessione dell'11,8% rispetto all'anno precedente. Complessivamente dal 2007 al 2011 il mercato del credito per l'acquisto di abitazioni si è ridotto di un quinto.

A ciò si aggiunga la crescita dei tassi di interesse, in questi ultimi mesi (per esempio per i mutui a 20 anni il Taeg è passato dal 4,89 di maggio 2011 al 5,53 di maggio 2012) 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.

Come emerge dai dati Istat, in una situazione di lieve crescita del reddito disponibile è aumentata la quota del reddito destinata ai consumi a discapito di quella finalizzata al risparmio: nel 2011, la propensione al risparmio ha infatti toccato il suo minimo storico dell'8,8% (era il 22,2% nel 1992).



Anche dall'indagine sul "Risparmio e sulle scelte finanziarie degli italiani 2012" realizzata dal centro studi Einaudi e Intesa San Paolo, viene confermata la difficoltà di risparmiare da parte delle famiglie. La percentuale delle famiglie italiane che riesce a risparmiare scende dal 47,2% del 2011 al 38,7% di quest'anno, in diminuzione di oltre 8 punti percentuali.

Fra le motivazioni del risparmio, l'obiettivo di acquistare un'abitazione principale è passato dal 25,7% del 2004 (era la motivazione principale) al 12,7% nel 2011, per poi crollare a quota 5,5% nel 2012. Le destinazioni prioritarie dei risparmi delle famiglie sono rivolte all'accantonamento per spese impreviste (47,2%), alla protezione del futuro dei figli (19,2%) ed all'integrazione della pensione (12,8%).

- **Comuni capoluogo e altri comuni della provincia.** La riduzione delle compravendite di abitazioni rilevata nei primi tre mesi del 2012 è da ascrivere sia ai *comuni non capoluoghi* (dove si concentra oltre il 70% degli scambi), nei quali si rileva un'ulteriore diminuzione del 19,3% del numero di transazioni effettuate (-3,1% nel 2011, -1,6% nel 2010, -12,2% nel 2009), sia ai *comuni capoluoghi* che registrano una flessione del 20%.

COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA

	Numero							Quinquennio 2007-2011
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	I Trim. 2012	
Comuni capoluogo	250.099	227.682	195.293	180.316	189.564	188.795	35.181	
Altri comuni delle province	619.209	581.076	488.741	429.140	422.314	409.429	74.840	
Totale province	869.307	808.828	684.033	609.456	611.878	598.224	110.021	
	<i>Var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente</i>							
Comuni capoluogo	-1,6	-9,0	-14,2	-7,7	5,1	-0,4	-20,0	-24,5
Altri comuni delle province	2,5	-6,2	-15,9	-12,2	-1,6	-3,1	-19,3	-33,9
Totale province	1,3	-7,0	-15,4	-10,9	0,4	-2,2	-19,6	-31,2

Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio

I **grandi centri urbani**¹, dopo aver registrato performance positive nel biennio 2010-2011, rilevano anch'essi nei primi tre mesi dell'anno in corso flessioni rilevanti e generalizzate a tutte le otto principali città italiane che oscillano tra il -26,5% della città di Palermo ed il -9,8% di Napoli.

Roma e Milano in particolare registrano cali significativi pari, rispettivamente al 20,6% e al 10,7% rispetto al primo trimestre 2011.

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

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO
NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE
Comuni capoluogo**

Comuni capoluogo	I Trim.2012 (numero)	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
		2009	2010	2011	I Trim. 2012
Roma	6.086	-2,6	12,7	1,4	-20,6
Milano	3.796	-6,9	6,7	1,8	-10,7
Torino	2.302	-13,1	0,5	6,9	-18,1
Genova	1.269	-3,1	7,0	2,0	-21,8
Napoli	1.454	-1,7	4,8	0,2	-9,8
Palermo	1.017	-7,9	1,3	1,9	-26,5
Bologna	901	-1,2	-0,6	1,8	-18,4
Firenze	838	-13,1	3,5	6,0	-21,1
Totale	17.663	-5,8	6,9	2,4	-17,9

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO NELLE
MAGGIORI CITTA' ITALIANE
Altri comuni della provincia**

Altri comuni della provincia	I Trim.2012 (numero)	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
		2009	2010	2011	I Trim. 2012
Roma	3.418	-6,1	5,0	-0,7	-16,1
Milano	6.571	-17,1	0,6	-1,2	-13,0
Torino	3.105	-14,8	1,1	0,5	-15,7
Genova	625	-6,6	2,2	1,5	-17,6
Napoli	2.066	-7,0	2,8	-6,2	-16,9
Palermo	894	-12,7	-6,5	2,8	-25,2
Bologna	1.279	-13,1	-3,8	-4,0	-15,8
Firenze	1.048	-10,6	-0,8	-4,3	-21,6
Totale	19.006	-12,7	0,9	-1,5	-15,9

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO
NELLE MAGGIORI CITTA' ITALIANE Totale provincia**

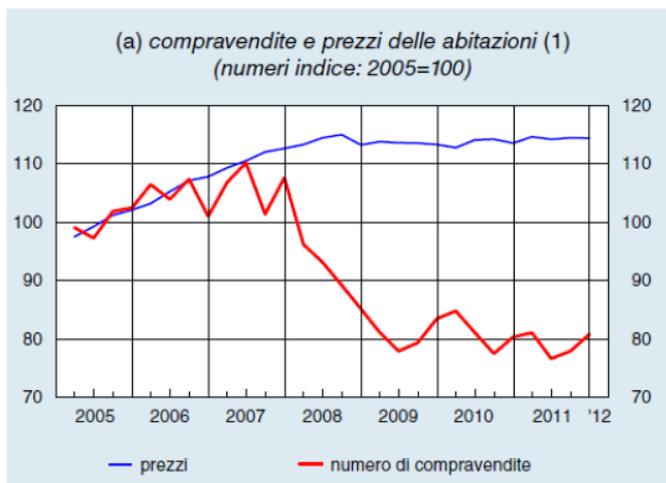
Province	I Trim. 2012 (numero)	var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente			
		2009	2010	2011	I Trim. 2012
Roma	9.504	-3,9	9,8	0,7	-19,1
Milano	10.367	-13,9	2,7	-0,2	-12,1
Torino	5.407	-14,1	0,9	3,1	-16,8
Genova	1.894	-4,4	5,4	1,8	-20,4
Napoli	3.520	-5,1	3,5	-3,8	-14,1
Palermo	1.911	-10,3	-2,6	2,3	-25,9
Bologna	2.180	-8,9	-2,6	-1,7	-16,9
Firenze	1.886	-11,7	1,0	0,1	-21,4
Totale	36.669	-9,7	3,7	0,3	-16,9

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Le tendenze dei prezzi di vendita delle abitazioni

La debolezza del ciclo del mercato immobiliare ha, quindi, influenzato i prezzi delle abitazioni in misura contenuta, se commisurata alla brusca caduta registrata dalle compravendite di abitazioni.

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA



(1) Dati trimestrali destagionalizzati
Fonte: Banca d'Italia

I prezzi medi delle abitazioni hanno manifestato solo lievi flessioni.

Fin dall'inizio della crisi economico-finanziaria, più di quattro anni fa, l'Ance aveva evidenziato che le condizioni del mercato immobiliare italiano non avrebbero portato allo scoppio di una bolla immobiliare, come invece è stato per altri paesi europei, e che i prezzi delle abitazioni, quindi, si sarebbero mantenuti sostanzialmente stabili.

Questo trova conferma anche nel “Rapporto sulla stabilità finanziaria” di Banca d’Italia di aprile 2012. Come si evince dal grafico, a partire dal 2007, a fronte di una brusca caduta del numero di abitazioni compravendute, i prezzi sono rimasti pressoché stabili.

Dai dati dell’**Agenzia del Territorio** risulta che i prezzi medi nominali delle abitazioni nel corso del 2011 sono rimasti stabili sui livelli dell’anno precedente.

Una riduzione più sostenuta emerge invece da Scenari Immobiliari e Nomisma.

Per **Scenari Immobiliari**, nel 2011, le quotazioni delle abitazioni diminuiscono dell’1,2% in termini nominali (-3,5% in termini reali), evidenziando un calo più contenuto rispetto al biennio precedente (-2,5% nel 2010 e -6,6% nel 2009 in termini nominali; -4,1% nel 2010 e -6,9% nel 2009 in termini reali).

La consueta analisi di **Nomisma** sull’andamento dei prezzi delle abitazioni continua a mostrare variazioni negative nei valori di scambio, sebbene l’entità rimanga comunque contenuta.

PREZZI MEDI NOMINALI DELLE ABITAZIONI NELLE 13 AREE URBANE (var. % sullo stesso periodo dell’anno precedente)

	Media 2008	Media 2009	Media 2010	I Sem. 2011	II Sem. 2011	Media 2011
Milano	-0,1	-5,6	-1,4	-0,8	-0,6	-0,7
Roma	4,4	-1,1	-3,4	-1,1	-1,7	-1,4
Napoli	2,2	-4,9	-2,7	-1,5	-1,4	-1,4
Bologna	-1,0	-6,5	-3,4	-1,8	-3,7	-2,8
Torino	2,3	-2,9	-3,5	-0,3	-1,0	-0,7
Bari	6,7	-0,1	-1,3	-0,5	0,0	-0,3
Cagliari	8,7	1,0	-0,8	0,3	-2,1	-0,9
Catania	3,5	-3,1	-1,5	-0,8	-2,3	-1,5
Firenze	1,6	-5,4	-3,5	-3,5	-4,2	-3,8
Genova	6,7	-2,3	-2,8	-0,3	-3,1	-1,7
Padova	3,4	-3,7	-1,4	-1,3	-0,8	-1,0
Palermo	4,8	-1,7	-0,1	-0,2	-1,6	-0,9
Venezia città	0,7	-5,5	-1,8	-1,5	-3,4	-2,4
Venezia Mestre	1,0	-5,8	-3,6	-2,3	-4,5	-3,4
Media 13 aree urbane	2,6	-3,8	-2,1	-1,2	-2,2	-1,7

Elaborazione Ance su dati Nomisma

PREZZI MEDI REALI DELLE ABITAZIONI NELLE 13 AREE URBANE (var. % sullo stesso periodo dell’anno precedente)

	Media 2008	Media 2009	Media 2010	I Sem. 2011	II Sem. 2011	Media 2011
Milano	-3,2	-6,3	-2,9	-3,2	-3,4	-3,3
Roma	1,1	-1,8	-2,9	-3,5	-4,5	-4,0
Napoli	-1,0	-5,6	-4,2	-3,9	-4,1	-4,0
Bologna	-4,1	-7,1	-4,9	-4,2	-6,3	-5,3
Torino	-1,0	-3,6	-1,6	-2,7	-3,7	-3,2
Bari	3,3	-0,8	-2,9	-3,0	-2,8	-2,9
Cagliari	5,2	0,3	-2,3	-2,1	-4,8	-3,4
Catania	0,2	-3,8	-3,0	-3,2	-4,9	-4,1
Firenze	-1,6	-6,1	-5,0	-5,9	-6,8	-6,3
Genova	3,3	-2,9	-4,3	-2,7	-5,8	-4,2
Padova	0,2	-4,4	-4,8	-3,7	-3,5	-3,6
Palermo	1,5	-2,4	-3,0	-2,6	-4,3	-3,5
Venezia città	-2,5	-6,2	-3,3	-3,9	-6,1	-5,0
Venezia Mestre	-2,1	-6,4	-5,1	-4,7	-7,1	-5,9
Media 13 aree urbane	-0,6	-4,5	-3,6	-3,6	-4,9	-4,3

Elaborazione Ance su dati Nomisma

Secondo l’Istituto, i prezzi medi degli immobili abitativi nelle 13 aree urbane² registrano nel corso del 2011 una diminuzione media in termini nominali dell’1,7% nel confronto con il 2010 (-4,3% in termini reali), dopo la flessione tendenziale del 2,1% del 2010 (-3,6% in termini reali) e del 3,8% nel 2009 (-4,5% in termini reali).

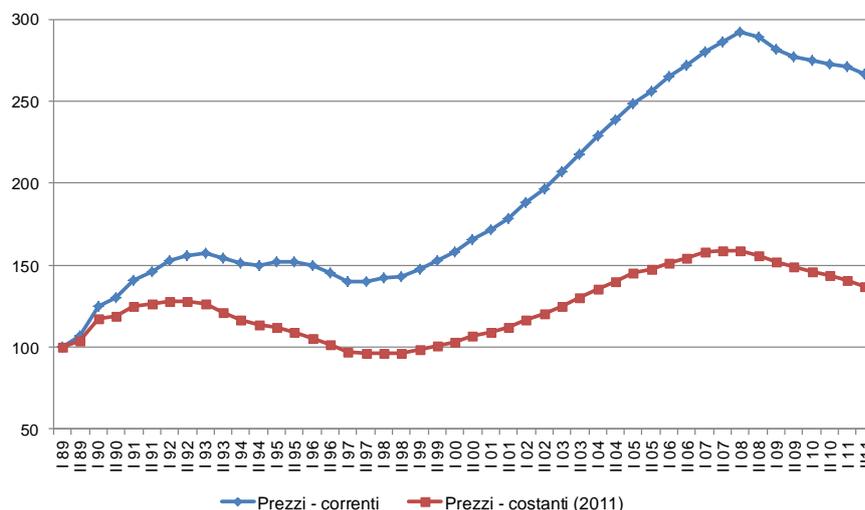
Complessivamente le grandi città, dal picco dei prezzi raggiunto nel primo semestre 2008, hanno visto una riduzione media dei prezzi delle abitazioni pari all’8,6% in termini nominali (-14% in termini reali).

Gli attuali prezzi medi delle abitazioni nelle 13 aree urbane ci riportano ai livelli di metà anni 2000.

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

Le difficoltà del mercato immobiliare si riflettono nei tempi medi di vendita che tendono ad allungarsi (6,6 mesi contro i circa 5 mesi di fine 2007) e nello sconto sui prezzi richiesti dai venditori che tende ad ampliarsi (attualmente pari al 12,5% contro il 9,1% dello scorso anno).

ANDAMENTO DEI PREZZI MEDI DELLE ABITAZIONI NELLE 13 AREE URBANE
(n.i. I sem. 1989=100)

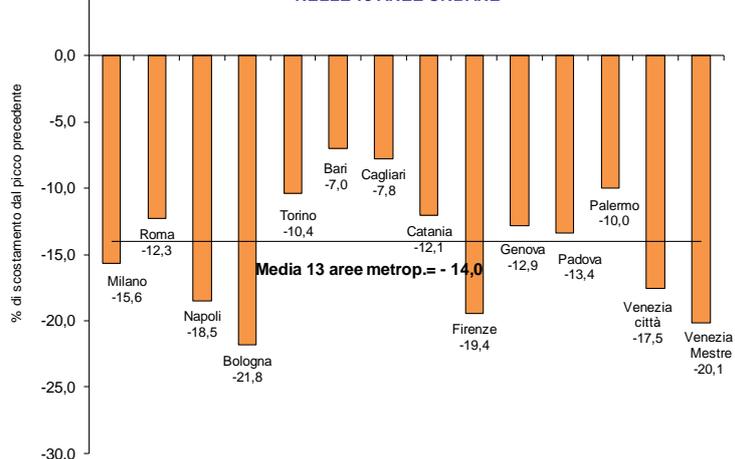


Elaborazione Ance su dati Nomisma

Nel dettaglio delle singole aree urbane l'andamento dei valori delle case mostra dinamiche diversificate.

Alcune città come Milano, Bologna e Venezia hanno raggiunto il picco dei prezzi delle abitazioni nel secondo semestre 2007, anticipando di un semestre rispetto al dato medio delle 13 aree urbane. In altre città come Bari e Cagliari il livello massimo è stato raggiunto nel secondo semestre 2008.

VARIAZIONE % IN TERMINI REALI DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI TRA IL PICCO DELLA FINE DEGLI ANNI 2000 ED IL SECONDO SEMESTRE 2011 NELLE 13 AREE URBANE



Elaborazione Ance su dati Nomisma

Rispetto al dato di media le flessioni più pronunciate, in termini reali, si rilevano nelle città di Milano (-15,6%), Napoli (-18,5%), Bologna (-21,8%), Firenze (-19,4%), Venezia città (-17,5%) e Venezia Mestre (-20,1%).

Di contro, nelle restanti 8 città metropolitane i prezzi medi delle abitazioni hanno registrato flessioni più contenute rispetto alla media.

Con riferimento alle 13 aree intermedie³, nel corso del 2011, le quotazioni medie delle abitazioni mostrano una flessione del 2,2% in termini nominali su base annua (-5,2% in termini reali).

Il 2011 rappresenta il quarto anno consecutivo di calo: tra il 2007 e il 2011 infatti la flessione complessiva dei valori di scambio nelle città intermedie raggiunge il -9,5% in termini nominali (-16,6% in termini reali).

Prezzi medi nominali delle abitazioni nelle 13 aree intermedie (var. % annuali dei prezzi)

	2007	2008	2009	2010	2011
Ancona	5,1	-2,9	-3,0	-2,0	-2,7
Bergamo	5,5	-3,4	-2,4	-1,4	-1,0
Brescia	3,4	-4,1	-6,1	-3,4	-0,6
Livorno	6,6	0,2	-4,4	-2,5	-4,8
Messina	6,3	-3,6	-2,6	-0,8	-1,5
Modena	5,7	-4,0	-3,9	-3,6	-3,6
Novara	6,0	0,3	-3,8	-0,9	-3,3
Parma	4,9	-1,3	-2,3	-1,0	-1,1
Perugia	6,1	-2,6	-3,7	-1,0	-2,7
Salerno	7,2	-1,6	-3,6	-2,1	-1,2
Taranto	8,1	-2,4	-2,5	-1,0	-1,2
Trieste	5,5	-2,0	-4,5	-1,0	-2,6
Verona	7,4	-3,0	-2,5	-1,1	-2,4
Media 13 aree intermedie	5,9	-2,4	-3,5	-1,8	-2,2

Elaborazione Ance su dati Nomisma

Prezzi medi reali delle abitazioni nelle 13 aree intermedie (var. % annuali dei prezzi)

	2007	2008	2009	2010	2011
Ancona	2,2	-4,4	-4,2	-4,1	-5,7
Bergamo	2,6	-4,9	-3,7	-3,5	-4,0
Brescia	0,5	-5,6	-7,3	-5,4	-3,6
Livorno	3,6	-1,4	-5,6	-4,6	-7,7
Messina	3,3	-5,1	-3,8	-2,9	-4,6
Modena	2,8	-5,5	-5,1	-5,7	-6,6
Novara	3,0	-1,2	-5,0	-3,0	-6,3
Parma	1,9	-2,8	-3,6	-3,1	-4,2
Perugia	3,1	-4,1	-5,0	-3,1	-5,7
Salerno	4,2	-3,1	-4,9	-4,2	-4,2
Taranto	5,1	-3,9	-3,7	-3,1	-4,2
Trieste	2,5	-3,5	-5,8	-3,1	-5,6
Verona	4,4	-4,5	-3,7	-3,2	-5,4
Media 13 aree intermedie	3,0	-3,9	-4,8	-3,9	-5,2

Elaborazione Ance su dati Nomisma

Il fabbisogno abitativo

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.

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

Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie, risulta pertanto un fabbisogno potenziale di circa 582.000 abitazioni.

**CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI^(*)
E LA VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE IN ITALIA**

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010*	totale 2004-2010*	Media 2004-2010*
Abitazioni (a)	301.558	310.978	295.201	281.740	219.143	163.427	145.450 *	1.717.497	245.357
Nuove famiglie (b)	434.502	289.766	307.040	375.075	358.715	263.842	270.751	2.299.691	328.527
Saldo (a)-(b)	-132.944	21.212	-11.839	-93.335	-139.572	-100.415	-125.301	-582.194	

() Permessi di costruire relativi al numero di abitazioni residenziali e non residenziali e agli ampliamenti su abitazioni già esistenti.*

**Stima Ance*

Elaborazione Ance su dati Istat