

Direzione Affari Economici e Centro Studi

**MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE: COMPRAVENDITE ANCORA  
 NEGATIVE - E' necessario riattivare il circuito finanziario per l'accesso delle  
 famiglie al bene casa e alleggerire il carico fiscale sulle compravendite**

La fase negativa dell'attuale ciclo immobiliare residenziale si aggrava ulteriormente, per effetto della prolungata congiuntura negativa e del severo *credit crunch*.

Il **numero di abitazioni compravendute**, secondo i dati dall'Agenzia del Territorio, registra, **nel secondo trimestre del 2012, un'ulteriore flessione del 25,3%**, rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente, che segue già il rilevante calo dei tre mesi precedenti (-19,6% nel confronto con il primo trimestre 2011). Complessivamente nel **primo semestre dell'anno in corso si rileva una diminuzione tendenziale del 22,6%**.

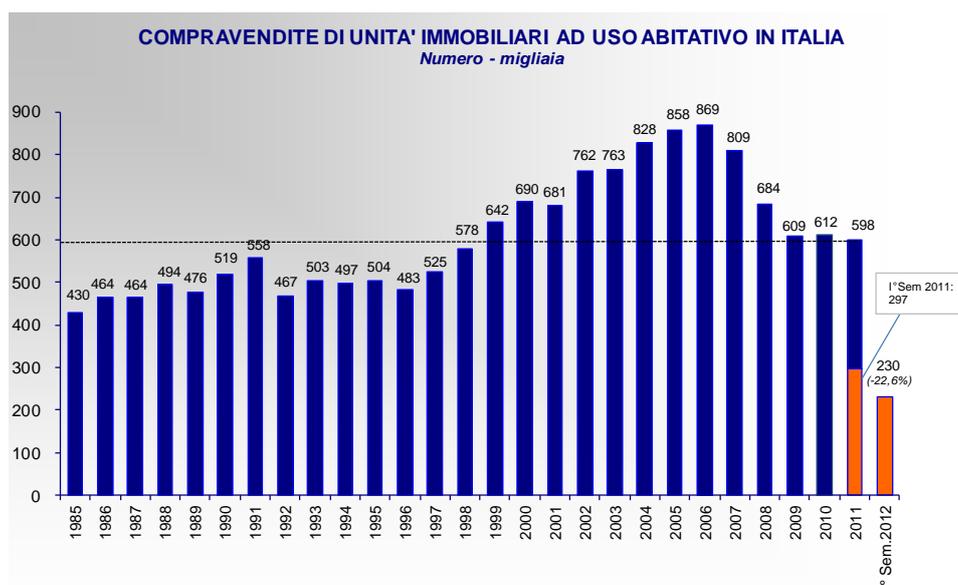
**COMPRAVENDITE DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO IN ITALIA**

*Numero*

|   | 2006           | 2007           | 2008           | 2009           | 2010           | 2011           | I Trim.<br>2012 | II Trim.<br>2012 | I Sem.<br>2012 | Quinquennio<br>2007-2011 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------------|------------------|----------------|--------------------------|
| Comuni capoluogo  | 250.099        | 227.682        | 195.293        | 180.316        | 189.564        | 188.795        | 35.181          | 38.635           | 73.816         |                          |
| Altri comuni delle<br>province                                  | 619.209        | 581.076        | 488.741        | 429.140        | 422.314        | 409.429        | 74.840          | 81.039           | 155.879        |                          |
| <b>Totale province</b>  | <b>869.307</b> | <b>808.828</b> | <b>684.033</b> | <b>609.456</b> | <b>611.878</b> | <b>598.224</b> | <b>110.021</b>  | <b>119.673</b>   | <b>229.694</b> |                          |
| <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           | -24,7            | -22,6          | -24,5                    |
| Altri comuni delle<br>province                                  | 2,5            | -6,2           | -15,9          | -12,2          | -1,6           | -3,1           | -19,3           | -25,5            | -22,7          | -33,9                    |
| <b>Totale province</b>  | <b>1,3</b>     | <b>-7,0</b>    | <b>-15,4</b>   | <b>-10,9</b>   | <b>0,4</b>     | <b>-2,2</b>    | <b>-19,6</b>    | <b>-25,3</b>     | <b>-22,6</b>   | <b>-31,2</b>             |

*Elaborazione Ance su dati dell'Agenzia del Territorio*

La riduzione delle compravendite di abitazioni rilevata nei primi sei mesi del 2012 è comune sia ai *comuni non capoluoghi* (-22,7%), dove si concentra oltre il 70% degli scambi, che ai *comuni capoluoghi* (-22,6%).



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

In questo contesto anche i *grandi centri urbani*<sup>1</sup>, dopo aver registrato

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

| Comuni capoluogo | I Sem.2012 (numero) | var. % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente |            |            |              |
|------------------|---------------------|--|------------|------------|--------------|
|                  |                     | 2009   | 2010       | 2011       | I Sem. 2012  |
| Roma             | 13.287              | -2,6   | 12,7       | 1,4        | -20,0        |
| Milano           | 7.938               | -6,9   | 6,7        | 1,8        | -19,5        |
| Torino           | 4.917               | -13,1  | 0,5        | 6,9        | -19,7        |
| Genova           | 2.736               | -3,1   | 7,0        | 2,0        | -23,5        |
| Napoli           | 2.990               | -1,7   | 4,8        | 0,2        | -12,1        |
| Palermo          | 2.062               | -7,9   | 1,3        | 1,9        | -26,5        |
| Bologna          | 1.894               | -1,2   | -0,6       | 1,8        | -22,0        |
| Firenze          | 1.843               | -13,1  | 3,5        | 6,0        | -21,3        |
| <b>Totale</b>    | <b>37.667</b>       | <b>-5,8</b>  | <b>6,9</b> | <b>2,4</b> | <b>-20,1</b> |

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

performance positive nel biennio 2010-2011, rilevano, nel periodo esaminato, flessioni rilevanti e generalizzate a tutte le otto principali città italiane che oscillano tra il -26,5% della città di Palermo ed il -12,1% di Napoli. Roma e Milano in particolare registrano cali significativi pari, rispettivamente al 20% e al 19,5% rispetto al primo semestre 2011.

La crisi del mercato immobiliare residenziale in atto ormai da cinque anni (-31,2% nel quinquennio 2007-2011) non si è riflessa allo stesso modo sui prezzi delle abitazioni che hanno registrato flessioni sensibilmente più contenute. Rispetto al picco dei prezzi raggiunto nel primo semestre 2008, nelle grandi città la riduzione media dei prezzi delle abitazioni è stata del 10,4% in termini nominali (-17% in termini reali).

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

I dati che emergono dall'analisi del contesto mostrano che in Italia non vi sono i segnali per una bolla immobiliare nel settore residenziale, contrariamente a quanto è avvenuto, e sta avvenendo, in altri paesi, europei e non.

La crescita della popolazione, e soprattutto del numero delle famiglie, osservata nell'ultimo decennio, sostiene una domanda potenziale che ha impedito ai prezzi delle abitazioni di scendere in misura significativa.

Nel periodo 2004-2010 si è assistito ad un forte aumento del numero delle nuove famiglie a fronte di una riduzione del numero di nuove abitazioni.

Dai dati Istat, infatti, emerge che nei sei anni considerati a fronte di una crescita media annua di nuove famiglie di 328.000 unità, le abitazioni messe in cantiere mediamente ogni anno risultano 245.000. Dal confronto tra abitazioni messe in cantiere e nuove famiglie emerge un indicatore potenziale di circa 596.000 abitazioni.

Esiste una domanda potenziale di abitazioni che non riesce a tradursi in domanda effettiva, anche a causa del difficile accesso al credito da parte delle famiglie italiane. Quest'ultime, infatti, sono state oggetto di uno dei più severi credit crunch dall'inizio della crisi: lo spread sui mutui, nel nostro Paese, è cresciuto, dal 2008 a oggi, in maniera molto più consistente che negli altri paesi e, contemporaneamente, si è assistito ad una sensibile riduzione del Loan to Value.

Tale razionamento del credito, peraltro, non trova regione nel profilo di rischio delle famiglie italiane, come affermato dalla stessa Banca d'Italia, che osserva come, anche in un periodo di crisi come quello che stiamo attraversando, il tasso di insolvenza da parte delle famiglie italiane è rimasto sostanzialmente stabile e in linea con il passato.

Ciò è dovuto anche al livello di indebitamento delle famiglie italiane, che risulta essere uno dei più bassi a livello mondiale.

Per dare una risposta alla domanda di casa, espressa in particolare dalle fasce sociali più "deboli" e sfruttare le potenzialità di traino del comparto sull'intera economia, è necessario **riattivare il circuito finanziario per l'acquisto delle abitazioni**. Occorre prevedere strumenti finanziari che possano facilitare il reperimento sul mercato della provvista a medio-lungo termine da parte degli istituti di credito.

Nella stessa direzione va anche la creazione di un fondo di garanzia dello Stato che garantisca i rischi dei mutui per l'acquisto di abitazioni erogati dalle banche alle famiglie appartenenti a categorie disagiate.

Inoltre, è necessario alleggerire il carico fiscale sulla realizzazione e sull'acquisto di abitazioni, soprattutto per quelle a più elevate prestazioni energetiche.