



Comunicato Stampa

II RAPPORTO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2010

Bologna, 16 Luglio 2010

- ▶ La ripresa del mercato immobiliare italiano è più lenta di quella già da tempo avviata nei principali mercati esteri
- ▶ Si registra un piccolo recupero delle transazioni, solamente per il comparto residenziale, soprattutto nelle grandi città
- ▶ Il mercato della locazione non riesce ad attrarre la domanda che non ha accesso a quello delle compravendite
- ▶ Continua la flessione dei prezzi (circa un punto percentuale in meno rispetto alla fine del 2009), anche se rallenta il ritmo della discesa
- ▶ Dall'inizio della crisi i prezzi degli immobili hanno perso mediamente il 5% in termini nominali (-7% in termini reali)
- ▶ La ripresa dei prezzi è attesa non prima della fine del 2011 e risulterà, almeno inizialmente, di modesta entità
- ▶ Gli immobili d'impresa si trovano ancora fortemente sotto tono a causa delle incertezze sui tempi e sull'intensità della ripresa economica
- ▶ Il mondo dei fondi immobiliari e degli investitori istituzionali in genere è ingessato dall'incertezza regolamentare

Se **all'estero la ripresa complessiva del mercato è già avvertita da alcuni mesi**, con un riavvio di investimenti ed incrementi dei prezzi di compravendita, grazie anche ad un recupero della fiducia per una situazione macroeconomica in miglioramento, **il mercato immobiliare italiano si trova ancora ben lontano** da una salda ripresa di prezzi e quantità transatte.

Nel corso della primavera **il clima di fiducia delle famiglie e delle imprese italiane si è deteriorato**, interrompendo il recupero virtuoso che si era avviato nella seconda metà dell'anno passato, frenando anche i ritmi di ripartenza del mercato immobiliare.

La domanda di immobili, infatti, si sta tendenzialmente **stabilizzando solamente per il settore delle abitazioni**, mentre **la richiesta di spazi per le attività di impresa è tuttora fortemente depressa**, complice la lentezza della ripresa economica e la perdurante incertezza sulla evoluzione della congiuntura. L'impatto sulle quantità che rimangono sul mercato è piuttosto evidente, con **una crescita diffusa dell'offerta disponibile**.

Le **transazioni** sono cresciute rispetto all'inizio dell'anno scorso solo in corrispondenza delle abitazioni (+4,2% nel I trimestre 2010 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente), ma ci si trova ad **un livello del 30% inferiore a quello del 2007**, quando sull'anno si stipulavano oltre 800 mila compravendite di abitazioni.

Il **recupero dei volumi contrattuali** del settore abitativo accomuna tutte le partizioni territoriali con una maggiore accentuazione in corrispondenza dei **capoluoghi di provincia** (+9,7%) rispetto ai comuni minori (+1,8%). Il fatto che i mercati più importanti stiano reagendo meglio ai colpi della crisi è altresì sottolineato dai dati provenienti dalle **principali città italiane**, i cui capoluoghi di provincia hanno messo a segno un incremento delle transazioni mediamente superiore ai dieci punti percentuali, quando nei comuni non capoluogo di tali province la crescita registrata si limita al 2,7%.

Per gli immobili non residenziali si registrano ancora diminuzioni nei volumi compravenduti, sebbene contenuti (intorno ad un punto percentuale), attutendo il ritmo di caduta che per tutto il 2009 è stato a doppia cifra (tav. 1).

Tavola 1

Le compravendite degli immobili e le loro variazioni percentuali

| | I trim 09 | II trim 09 | III trim 09 | IV trim 09 | I trim 10 |
|--------------|-----------|------------|-------------|------------|-----------|
| Residenziale | 136.115 | 163.973 | 132.816 | 176.241 | 141.770 |
| Terziario | 3.455 | 4.349 | 3.058 | 5.300 | 3.409 |
| Commerciale | 8.730 | 10.219 | 7.664 | 10.964 | 8.677 |
| Produttivo | 2.529 | 3.171 | 2.671 | 3.909 | 2.525 |

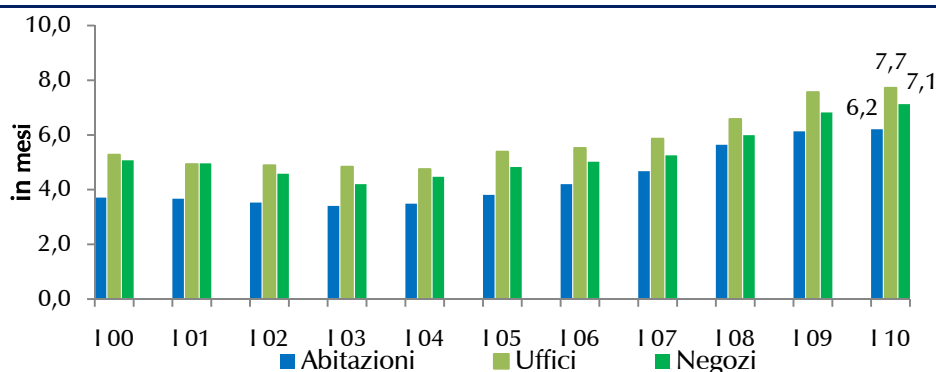
| | I trim 08-09 | II trim 08-09 | III trim 08-09 | IV trim 08-09 | I trim 09-10 |
|--------------|--------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| Residenziale | -17,8 | -12,3 | -11,9 | -3,2 | 4,2 |
| Terziario | -19,2 | -4,2 | -18,9 | 0,4 | -1,3 |
| Commerciale | -23,2 | -13,7 | -17,7 | -12,8 | -0,6 |
| Produttivo | -32,2 | -19,1 | -17,1 | -11,3 | -0,2 |

Fonte: Agenzia del Territorio.

Il mercato resta comunque sostanzialmente ingessato, connotato da **tempi di vendita che si sono stabilizzati** poco al di sopra dei 6 mesi per le abitazioni, ma che sfiorano i 7 per i negozi ed anche i 7 e mezzo per il settore direzionale, evidentemente quello più in difficoltà (fig. 1). Crescono ancora, invece, i tempi per locare gli immobili, sintomo di **un mercato della locazione che non riesce ad approfittare dell'impasse del mercato delle compravendite**.

Figura 1

Media 13 città - Evoluzione dei tempi medi di vendita degli immobili



Fonte: Nomisma.

Una indicazione parzialmente positiva può essere intravista nel fatto che gli **sconti applicati sui prezzi di compravendita abbiano smesso di aumentare**, avendo raggiunto comunque livelli record (13% abita-

zioni ed uffici e 12,5% negozi) oltre i quali evidentemente l'offerta decide di ritirare il bene dal mercato in attesa di tempi migliori. La tendenza alla crescita degli sconti è riscontrabile quasi esclusivamente nelle **periferie** urbane, a sottolineare una accentuazione della polarizzazione dei mercati.

Ancora un semestre di **flessione per quanto riguarda i prezzi ed ancor di più i canoni di locazione** per tutte le tipologie immobiliari. I primi calano **circa di un punto percentuale rispetto alla fine del 2009**, mentre i secondi flettono fra il punto e mezzo ed i due punti (tav. 2). In ogni caso le flessioni registrate nella prima parte dell'anno risultano le più contenute dell'ultimo biennio, prefigurando un percorso di stabilizzazione che non porterà aumenti nei valori prima della fine del 2011.

Tavola 2

Media 13 grandi città – Variazioni % semestrali ed annuali dei prezzi degli immobili

| | Variazioni % semestrali | Variazioni % annuali |
|-----------------|-------------------------|----------------------|
| Abitazioni | -1,0 | -2,6 |
| Uffici | -1,2 | -2,8 |
| Negozi | -0,8 | -2,3 |
| Box auto/garage | - | -0,8 |

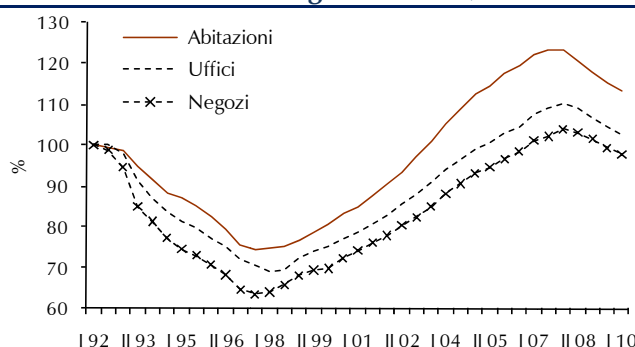
Fonte: Nomisma.

Dall'inizio della fase negativa del mercato, le grandi città italiane hanno mediamente perso circa **il 5% in sede nominale sui prezzi e circa il 7% sui canoni**. I valori al netto dell'impatto dell'inflazione sono

tornati ai livelli di circa 5 anni fa, ma comunque più alti di circa il 50% rispetto a quando i prezzi iniziarono a crescere nel 1997.

Figura 2

Media 13 grandi città – Prezzi reali degli immobili (numeri indice, 1992 = 100)



Fonte: Nomisma.

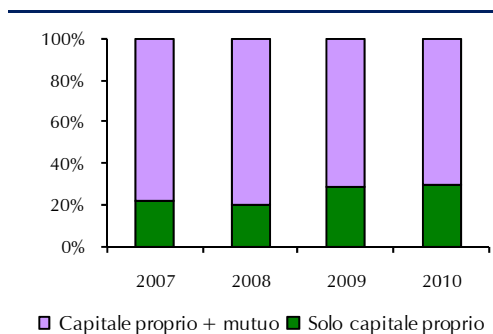
Tavola 3

Media 13 grandi città - Variazioni nominali e reali dei PREZZI nella fase positiva e negativa del ciclo immobiliare

| | Variazione % prezzi (nominale) | | Variazione % prezzi (reale) | | 1997-2010 | |
|------------|--------------------------------|-----------|-----------------------------|-----------|-----------------------|--------------------|
| | 1997-2007 | 2008-2010 | 1997-2007 | 2008-2010 | Variazione % nominale | Variazione % reale |
| Abitazioni | +99,8 | -6,0 | +63,0 | -8,2 | +95,6 | +51,0 |
| Uffici | +83,1 | -4,8 | +49,4 | -7,0 | +84,4 | +42,3 |
| Negozi | +91,3 | -3,6 | +56,1 | -5,9 | +95,7 | +51,0 |

Fonte: Nomisma.

Figura 3
**Abitazioni – Media 13 grandi città –
 Ripartizione % delle compravendite
 in base alla modalità di
 finanziamento**



Fonte: Nomisma.

Continua ulteriormente la propensione all'acquisto degli immobili residenziali attraverso l'utilizzo del **capitale proprio**, senza l'accensione di un mutuo, quota che raggiunge oggi il **30%**, quando era il 20% tre anni fa. Il basso costo del denaro non riesce evidentemente a compensare le difficoltà incontrate dalle famiglie nel ricorrere al prestito bancario.

Dal punto di vista delle motivazioni all'acquisto, limitatamente alla componente intermediata, cresce la quota di acquisto per necessità di prima casa (arrivata al 51,5%, con un guadagno di 4 punti in un anno), che si basa sempre più solo su risorse proprie, e si riduce contestualmente quella di acquisto per investimento (passata dal 17% dell'anno scorso al 13% attuale).

Previsioni

Le incertezze sull'intonazione economica futura segnate da un accresciuto (e previsto in ulteriore aumento) tasso di disoccupazione ed un limitato ritmo di crescita dell'economia per il 2010 ed il 2011, combinati con le ancora difficili condizioni nell'accesso al finanziamento, condizionano negativamente le aspettative sul mercato immobiliare.

Non vi sono, infatti, le condizioni per una ripresa significativa del volume dei contratti, se non limitatamente al segmento abitativo, che si concentrerà preferibilmente sulle localizzazioni e sugli immobili di qualità più elevata, ovvero quelli che hanno dimostrato di saper meglio difendere il proprio valore.

Tavola 4
**Previsioni sulle variazioni percentuali medie annuali dei
 PREZZI degli immobili nelle 13 grandi città**

| | Previsione variazione % annuale Il 10 | Previsione variazione % annuale Il 11 |
|------------------|---|---|
| Abitazioni nuove | -1,8 | +1,8 |
| Uffici | -2,2 | +0,9 |
| Negozi | -1,3 | +1,7 |

Fonte: Elaborazione Nomisma su fonti varie

Ancora al palo gli immobili per le attività economiche a causa di fattori esogeni (bassa intonazione dell'economia nel complesso) ed endogeni (gli investitori istituzionali, cioè coloro che professionalmente effettuano investimenti negli immobili d'impresa, sono pressoché bloccati nelle more dell'emanazione di provvedimenti normativi, fiscali e di regolamentazione).

Finché le condizioni di contesto non si verranno a normalizzare, anche il mercato immobiliare non potrà riavviarsi.

Pertanto i prezzi potranno ricominciare a crescere al massimo di uno o due punti non prima di un anno (tav. 4).

Highlights del mercato

- ▶ I **prezzi degli immobili** nelle 13 grandi città italiane mostrano le seguenti *performance* annue: -2,6% abitazioni, -2,8% uffici, -2,3% negozi, -0,8% box e garage. Le variazioni semestrali risultano essere: -1,0% abitazioni, -1,2% uffici e -0,8% negozi. Nello scorso semestre la riduzione dei prezzi è stata la più contenuta degli ultimi diciotto mesi. Si tratta della quarta variazione semestrale negativa consecutiva per le abitazioni e della terza per gli immobili d'impresa.
- ▶ I **tempi** di vendita degli immobili sono rimasti invariati su 6,2 mesi per le abitazioni (nuove ed usate), 7,7 mesi per gli uffici, 7,1 per i negozi tradizionali, 4,2 per i box e garage. Continuano ad aumentare, invece, i tempi medi per la locazione.
- ▶ Si riducono leggermente gli **sconti** mediamente praticati all'atto dell'acquisto, rimanendo su livelli elevati pari al 13% per le abitazioni e gli uffici, al 12,5% per i negozi ed al 7,2% per i box auto.
- ▶ Le **compravendite** hanno interrotto l'andamento riflessivo nel I trimestre 2010 solo per quanto concerne il settore residenziale (+4,2% rispetto al I trimestre 2009). Nei comuni capoluogo la crescita è più accentuata e arriva al 9,7%, superando anche il 10% se ci si riferisce alle maggiori città della penisola. Per gli uffici, invece, si registra una riduzione del -1,3%, per i negozi del -0,6% e per il settore produttivo del -0,2%.
- ▶ Continua il *trend* di crescita della quota di **acquisti di abitazioni** effettuati tramite **capitale proprio**. Oggi arriva al 30% del totale a fronte del 20% di tre anni fa.
- ▶ Per quanto riguarda le **motivazioni di acquisto** aumenta, rispetto all'anno scorso, la quota di acquisti per prima casa (51,5%, guadagnando 4 punti rispetto al 2009). Diminuisce contestualmente la quota di acquisti per investimento (dal 17 al 13,2%), mentre rimangono pressoché invariate rispettivamente al 25,6% ed al 9,7% le motivazioni di acquisto per sostituzione e per acquisto di seconde case.
- ▶ Non decolla l'attenzione nei confronti delle abitazioni ad elevata **efficienza energetica**. Si conferma il dato riscontrato l'anno scorso ovvero che circa il 9-10% delle richieste esprime un interesse verso tale aspetto, con una disponibilità di spesa aggiuntiva nell'ordine del 7%.
- ▶ Il settore dell'**edilizia** sta continuando a flettere con una previsione di riduzione degli investimenti in costruzione del -7,1% per il 2010, dopo due anni di cali consecutivi (-2,7% nel 2008 e -7,7% nel 2009). Molto pesante la flessione in corrispondenza delle abitazioni nuove che, fra il 2008 ed il 2010, perderanno oltre il 30%, mentre l'unico comparto che dimostra tenere è quello delle manutenzioni del patrimonio esistente.
- ▶ Nell'ultimo trimestre del 2009 le erogazioni di **mutui** per l'acquisto delle abitazioni sono calate su base annua del -10,7%, mentre, se si considerano le principali realtà urbane italiane, si registrano incrementi mediamente del 5,4%.
- ▶ I **fondi immobiliari** oggi contano 266 prodotti (il 77% sono fondi riservati ed il restante 23% fondi *retail*). Il patrimonio netto ammonta a poco più di 27 miliardi di Euro (si stima a circa 20,9 miliardi il NAV dei fondi riservati).
- ▶ La capitalizzazione dei **titoli delle società immobiliari quotate** ammonta a 2.154 milioni di Euro, il 10% in più rispetto all'anno scorso, ma rappresenta poco meno del 20% rispetto al picco dell'estate del 2007. Beni Stabili rappresenta da sola oltre il 50% della capitalizzazione del settore.
- ▶ Nella seconda parte del 2010 i **prezzi dovrebbero diminuire** ancora nella misura di circa un punto percentuale. Si prevedono crescite contenute a partire dalla seconda parte del 2011.