

# ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

*Direzione Affari Economici e Centro Studi*

## **IL MERCATO IMMOBILIARE**

(Estratto dall'Osservatorio Congiunturale sull'Industria delle Costruzioni – Ottobre 2006)

Ottobre 2006

## IL MERCATO IMMOBILIARE

Le analisi realizzate dai principali centri studi sul settore immobiliare evidenziano nel 2005 il proseguimento del trend di crescita, sebbene a tassi più contenuti, sia nel numero degli immobili scambiati che nei prezzi.

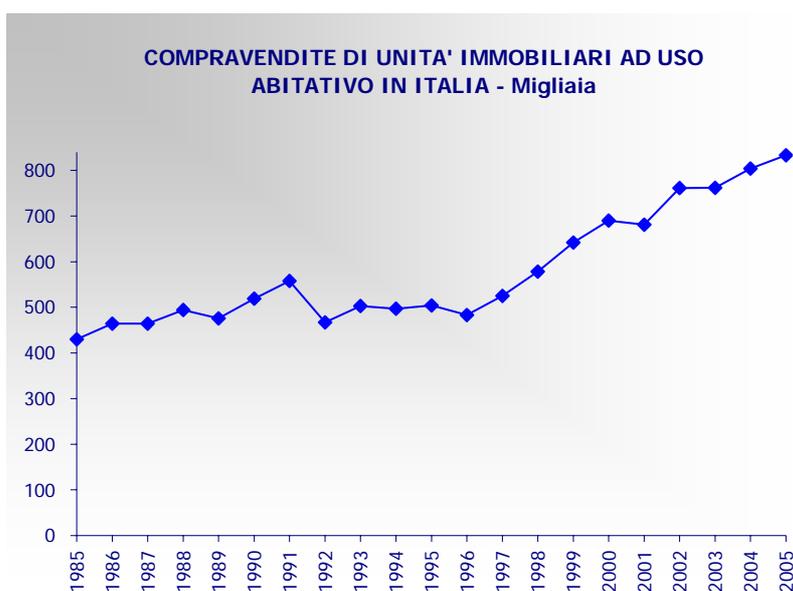
**Le compravendite.** I dati dell'Agenzia del Territorio indicano che nel complesso gli immobili scambiati hanno mostrato un aumento del 5,2% nel confronto con il 2004.

### IL MERCATO IMMOBILIARE - ITALIA

Periodo	Residen- ziale	Terziario	Com- merciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
<b>Numero di compravendite (*)</b>							
2001	681.266	17.214	47.556	14.191	95.501	566.332	1.422.059
2002	761.520	28.879	59.544	19.285	114.407	641.317	1.624.952
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
<b>Var. % rispetto all'anno precedente</b>							
2001	-1,3	21,1	-3,1	8,3	2,2	3,8	1,2
2002	11,8	67,8	25,2	35,9	19,8	13,2	14,3
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

(\*) Al netto delle compravendite dovute alla cartolarizzazione

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio



Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Il dato del 2005 risulta come sintesi di andamenti positivi registrati per tutte le tipologie di immobili considerate.

Il numero di compravendite nel settore residenziale raggiunge il livello delle oltre 830.000 transazioni con un aumento del 3,6% nel confronto con l'anno 2004. Si tratta di

una crescita più contenuta rispetto al 2004 che aveva registrato un aumento tendenziale del 5,5%.

Parallelamente a quanto verificato per il settore residenziale, anche il numero delle compravendite di immobili relativi al non residenziale mostra, nel 2005, un tasso di crescita in rallentamento rispetto all'anno precedente. Nel dettaglio il terziario, ovvero gli uffici, registrano un aumento del 6,9% del numero delle transazioni, dopo un 2004 caratterizzato da un significativo tasso di crescita pari a +11,1%.

La positiva inclinazione della domanda di immobili strumentali del settore commerciale (+1,3% nel confronto con il 2004) è dovuta ad un aumento tendenziale dell'11,4% del numero delle transazioni dei centri commerciali, a fronte di una stazionarietà dei negozi e laboratori (+0,3%).

Il mercato del settore produttivo (opifici, capannoni ed industrie) si caratterizza per una buona vivacità del numero delle compravendite registrando un incremento dell'8,2%.

Infine, per i magazzini ed il settore "altro" (box e posti auto in prevalenza, ma anche alberghi, immobili pubblici e categorie speciali) i dati dell'Agenzia del Territorio evidenziano un aumento delle transazioni pari rispettivamente a +2,6% ed a +7,5% rispetto all'anno precedente.

Focalizzando l'attenzione sul mercato abitativo è importante osservare che le famiglie italiane mostrano ancora una forte propensione all'investimento in immobili. Basti considerare i risultati dell'ultima indagine di BNL/Centro Einaudi sul risparmio ed i risparmiatori, dove sono state coinvolte circa un migliaio di famiglie nel corso del 2005, dai quali si rileva che il 12% del campione dichiara di avere investito nella casa negli ultimi dodici mesi (nel 2001 tale quota superava di poco il 4%). Inoltre, il 68,2% degli intervistati considera il mattone come l'investimento il migliore possibile (era il 63,9% nel 2004), mentre nel 1996 questo era affermato solamente dal 14,6% del campione.

***Le tendenze dei prezzi di vendita.*** Per quanto riguarda l'andamento dei prezzi, secondo Nomisma, nel 2005 il mercato immobiliare è stato caratterizzato da un lieve rallentamento della crescita dei valori di scambio nelle 13 aree metropolitane<sup>9</sup> che, invece, non si è riscontrato nei mercati intermedi<sup>10</sup>.

Nello scorso anno i prezzi delle abitazioni nelle 13 aree urbane, sono aumentati del 5,1% in termini reali (+7,9% nel confronto tra il 2004 e l'anno precedente), mentre nella media delle 13 aree intermedie la crescita dei prezzi delle abitazioni si è assestata sugli stessi livelli dell'anno precedente (nel 2005 +6,2% in termini reali, che va ad aggiungersi all'incremento del 6% registrato nel 2004).

---

<sup>9</sup> Le 13 aree urbane sono: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia.

<sup>10</sup> Le aree intermedie sono: Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona.

**VARIAZIONI ANNUALI DEI PREZZI COSTANTI DI IMMOBILI  
NELLE 13 AREE URBANE - Valori %**

	Ottobre 2001	Ottobre 2002	Ottobre 2003	Ottobre 2004	Ottobre 2005
Abitazioni	5,5	7,1	8,1	7,9	5,1
Uffici	4,3	6,1	6,5	6,1	4,5
Negozi	5,4	5,4	5,8	6,7	4,3

Fonte: Nomisma

Le previsioni per il 2006, secondo Nomisma, indicano ancora un andamento positivo, anche se con qualche segnale di ridimensionamento della crescita dei prezzi, come già evidenziato nel corso del 2005.

Sempre secondo l'istituto di ricerca, sul mercato delle abitazioni nelle 13 aree urbane, non dovrebbero manifestarsi cambiamenti di rilievo sui prezzi e sul numero di scambi. Peraltro, le indicazioni più recenti riferite al primo semestre del 2006 indicano ancora un aumento tendenziale dei prezzi delle abitazioni del 4,5% in termini reali nella media delle 13 aree urbane, smentendo quanti avevano paventato il pericolo di una bolla immobiliare.

L'ulteriore crescita dei prezzi è probabilmente alla base dell'allungamento dei tempi di vendita, passati dai 3,8 mesi di maggio 2005 agli attuali 4,2 mesi.

Relativamente alle altre tipologie di immobili, le previsioni appaiono improntate al mantenimento delle attuali tendenze. Vi sono aspettative di stazionarietà dei valori e dei volumi contrattuali per il settore commerciale e per i posti auto, mentre è previsto un ridimensionamento per gli uffici e l'industria.

**INDICE DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI  
1997- 2005**

*(variazioni % in termini nominali)*

Canada	52
Belgio	71(*)
<b>Italia</b>	<b>81</b>
Danimarca	83
Olanda	87
USA	91
Svezia	103
Francia	112
Australia	118
Spagna	156
Gran Bretagna	167
Irlanda	212

(\*) Per il Belgio i prezzi fanno riferimento al periodo 1997 - 2004

Fonte: The Economist

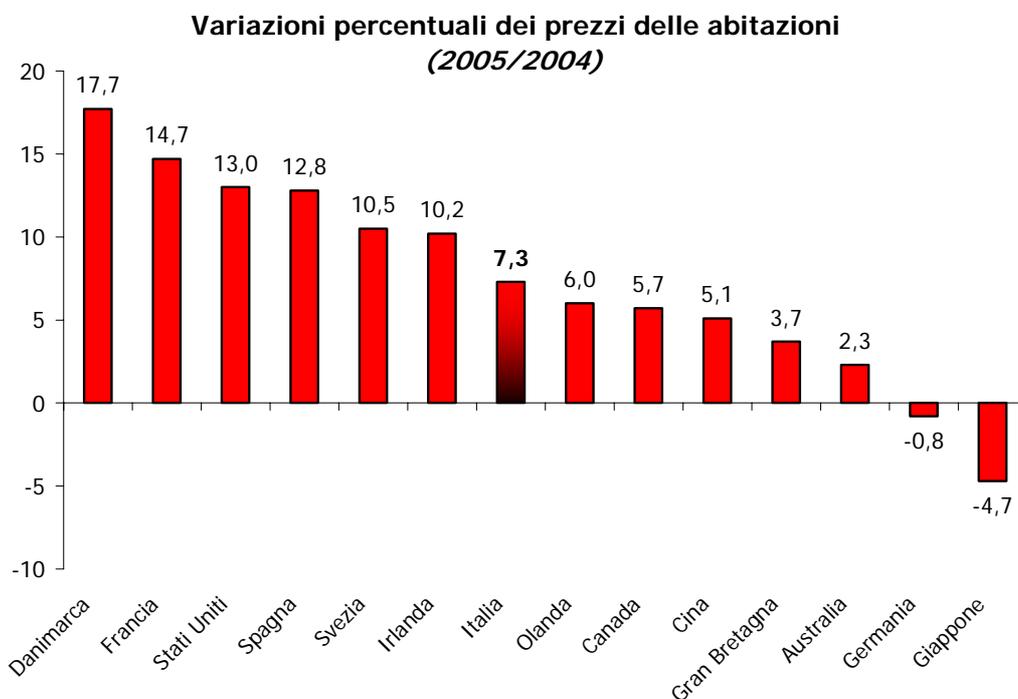
La domanda immobiliare, quindi, dovrebbe tenere e si esclude la possibilità che possa verificarsi una flessione del mercato immobiliare.

Sicuramente ci sarà un assestamento dei prezzi della casa ma è altamente improbabile un loro crollo. Anche dalle elaborazioni dell'Economist, si rileva che l'aumento dei prezzi che si è registrato nel nostro paese è sì sensibile, ma, comunque, minore rispetto a quello sperimentato all'estero.

Nel confronto tra il 1997 (inizio del ciclo espansivo) ed il 2005, in Italia i prezzi delle abitazioni sono aumentati dell'81% contro il 112% della Francia,

il 167% del Regno Unito ed il 156% della Spagna.

Peraltro, anche limitando il confronto al solo 2005, rispetto all'anno precedente si nota che in Italia l'aumento dei prezzi delle abitazioni è stato tra i più contenuti rispetto ai principali paesi.



Fonte: Nomisma su dati The Economist

Secondo l'Istituto "Scenari Immobiliari" il mercato immobiliare residenziale dovrebbe registrare nel 2006 un giro d'affari pari a 98,6 miliardi di euro, registrando un incremento del 3,8% rispetto all'anno precedente.

Il fatturato<sup>11</sup> del comparto, secondo tale fonte, si assesterà nell'anno prossimo intorno ai 101 miliardi di euro, rilevando una crescita del 2,4% rispetto al 2006, in linea con l'incremento dei prezzi (+2,5%).

Il fatturato del mercato residenziale turistico rileva una flessione del 6,3% (il numero delle compravendite diminuisce del 10% mentre i prezzi medi crescono del 5,5%) nel 2006 con prospettive di ulteriori riduzioni per il 2007 (-6,7%).

In espansione risulta, sempre secondo Scenari Immobiliari, il mercato degli uffici che rileva un fatturato di 6,9 miliardi di euro nel 2006 (+4,5% rispetto al 2005) per effetto di aumenti delle quantità scambiate e di un aumento dei prezzi stimato mediamente nel 3,2%. Per il 2007 è atteso un incremento del fatturato, che toccherà i 7,3 miliardi di euro, del 5,8% rispetto all'anno precedente, in presenza di un rialzo dei prezzi del 3,5%.

<sup>11</sup> 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 un prezzo medio) a cui si aggiunge il valore dei nuovi affitti degli immobili ad uso terziario/uffici.

Il fatturato del mercato degli immobili industriali dovrebbe assestarsi sui 4,2 miliardi di euro nel 2006, evidenziando una crescita del 2,4% rispetto all'anno precedente realizzata in una situazione di stazionarietà dei prezzi. In miglioramento nel 2007 per effetto della ripresa economica, il mercato degli immobili industriali verificherà un fatturato di circa 4,5 miliardi di euro (+7,1% rispetto al 2006 in presenza di un contenuto aumento dei prezzi pari allo 0,5%).

Il mercato degli immobili commerciali genererà un fatturato di 7,3 miliardi di euro nel 2006 e di 7,5 miliardi di euro nel 2007, evidenziando progressi, rispettivamente nei due anni, del 2,8% e del 2,7%, imputabili essenzialmente all'aumento dei prezzi risultato pari al 3,5% nel 2006 e atteso nella misura del 2,8% nel 2007.

***Il ciclo dei prezzi delle abitazioni nelle 13 aree metropolitane.*** E' interessante osservare l'andamento dei prezzi delle abitazioni nelle tredici aree metropolitane<sup>12</sup> a partire dai primi anni '90 fino ai nostri giorni.

Considerando i dati di Nomisma relativi alle 13 aree metropolitane, si osserva una prima fase crescente fino al 1992, a cui è seguita una diminuzione, in termini reali, che è durata fino alla fine del 1997 e che ha fatto registrare, nei cinque anni, un calo del 25%. Dal 1998 in poi i prezzi delle abitazioni sono cresciuti in maniera continua. Un trend positivo che si conferma anche nel primo semestre del 2006 con un aumento tendenziale dei prezzi del 4,5% in termini reali. Si tratta di una crescita più contenuta rispetto agli anni precedenti (+5,1% nel 2005 in termini reali e +7,9% nel confronto tra il 2004 e l'anno precedente).

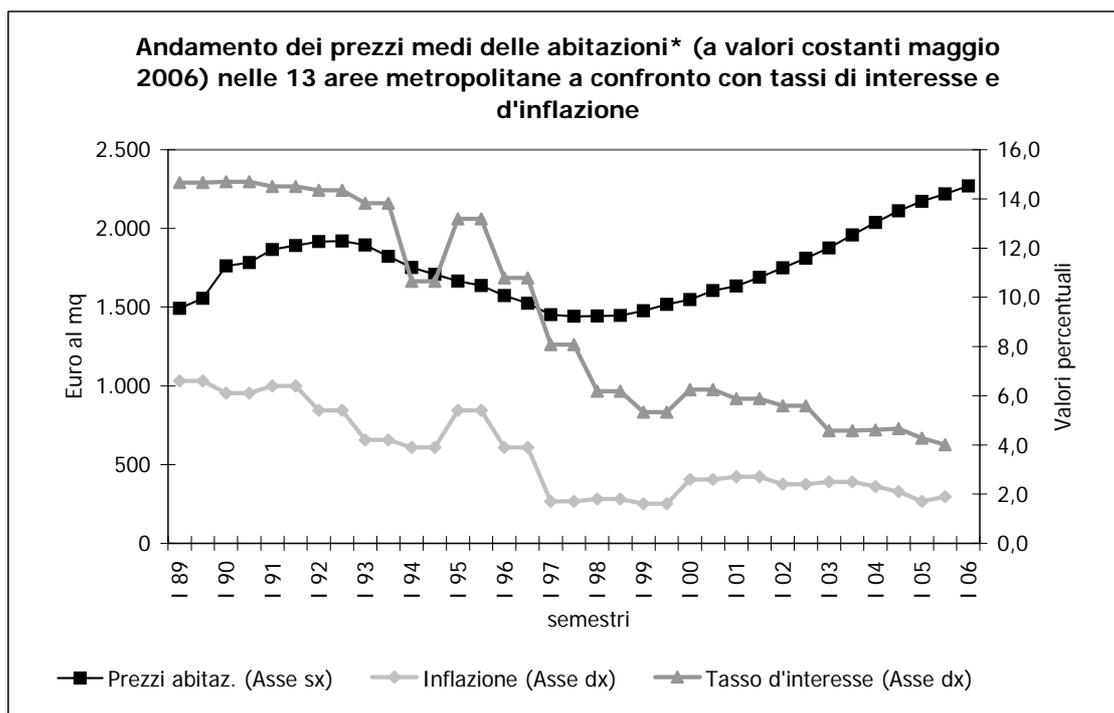
Complessivamente tra la fine del 1997 e l'ultimo dato disponibile (primo semestre 2006) il valore degli immobili nella media delle 13 aree metropolitane è aumentato del 57,2% in termini reali.

A questa crescita hanno contribuito certamente dei tassi di interesse bassi, che non si verificavano dagli anni sessanta.

Mentre nel 1992 i tassi di interesse erano superiori al 14% e l'inflazione era del 5,4%, dal 1995 si è verificato un significativo abbassamento del tasso d'interesse sui mutui (4% a dicembre 2005). A questo proposito, riteniamo che i quattro aumenti del costo del denaro, ciascuno dello 0,25%, che la Banca Centrale Europea ha varato nel corso dell'ultimo anno, non dovrebbero incidere in modo rilevante sulla decisione delle famiglie di accendere nuovi mutui.

---

<sup>12</sup> L'analisi ha riguardato le 13 aree metropolitane perché, nel corso degli ultimi quindici anni, hanno subito le maggiori oscillazioni nei prezzi delle abitazioni.



(\*) I dati riguardanti i prezzi fanno riferimento alle compravendite di abitazioni nuove o ristrutturate, usate abitabili e quelle ristrutturate completamente

Elaborazione Ance su dati Nomisma, Abi e Istat

Anche l'inflazione, in questo arco di tempo ha subito una notevole riduzione, più che dimezzandosi rispetto al 1992 (2,1% a giugno 2006).

I prezzi medi registrati nelle 13 aree metropolitane sono oggi superiori del 18,3% in termini reali rispetto a quelli del 1992, e il raggiungimento del precedente picco del 1992 si è avuto a partire dal secondo semestre del 2003.

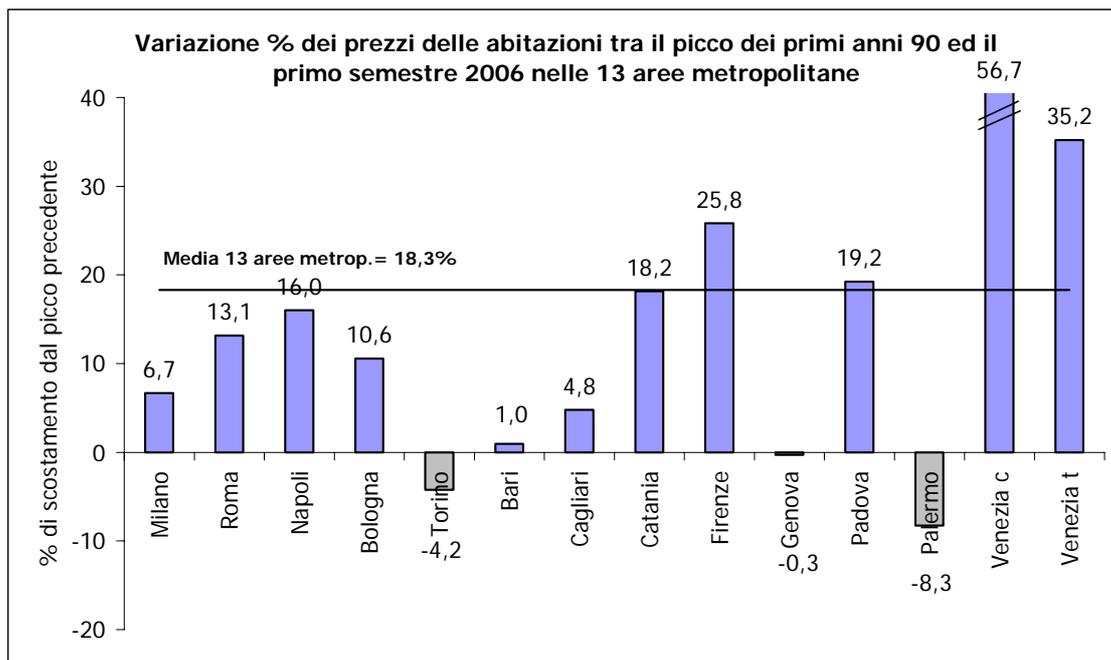
Tra le diverse aree metropolitane, però, l'andamento dei valori delle case descritto, mostra dinamiche diversificate.

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

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

E' interessante sottolineare che anche all'inizio dello scorso decennio i valori massimi dei prezzi nelle 13 aree metropolitane non sono stati raggiunti contemporaneamente.

A titolo di esempio, Bari ha conseguito il punto di massimo nel primo semestre del 1992 e ha visto raggiungere tale valore nel primo semestre del 2006, mostrando un incremento dell'1% in termini reali.



*Elaborazione Ance su dati Nomisma*

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 2006) a Milano si registra un aumento dei prezzi del 6,7% nel confronto con il livello massimo raggiunto nel 1991.

Dalla situazione appena descritta emerge che il livello attuale dei prezzi delle abitazioni nell'area metropolitana di Milano appare di poco superiore alla precedente fase culminata all'inizio degli anni novanta.

I recenti dati relativi al primo semestre 2006, mostrano, a Milano, un tasso di crescita dei prezzi medi delle abitazioni più contenuto rispetto agli anni precedenti: +3,2% in termini reali nel confronto con il primo semestre dell'anno precedente (lo scorso anno l'incremento è stato del 6%). Ma se questo rallentamento nella crescita dei prezzi è evidente in tutte le aree metropolitane, a Milano, insieme a Torino, si sono manifestati, in alcune zone della città, lievi segnali negativi.

A Milano, secondo i dati di Nomisma, la flessione di circa l'1% rispetto al semestre precedente, coinvolge le zone di pregio e del centro della città. Diversa è la situazione a Torino che ha mostrato alcune variazioni negative, pari a circa -2% rispetto al semestre precedente, dei prezzi delle abitazioni nuove o ristrutturate situate nelle zone semicentrali e periferiche.

Le stime per il II° semestre 2006 risultano generalmente improntate al mantenimento delle attuali tendenze.