



## Comunicato Stampa

### III Rapporto sul Mercato Immobiliare 2007

Bologna, 28 Novembre 2007

**La frugalità delle famiglie italiane batte il pessimismo:**

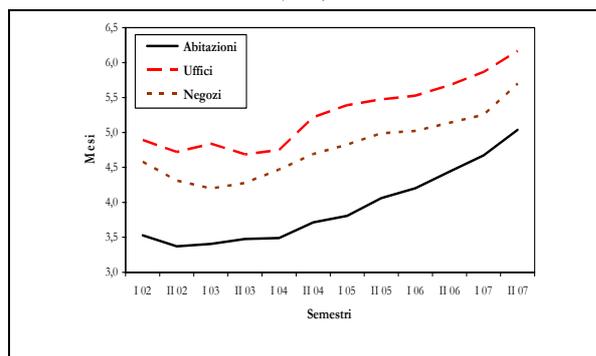
**le compravendite calano ma i prezzi tengono**

Le recenti crisi di natura finanziaria e il conseguente razionamento del credito, associate al rallentamento macroeconomico in atto, hanno costretto, dopo 9 anni di crescita ininterrotta, il mercato immobiliare italiano a ripiegare. Si tratta di una flessione al momento limitata ai volumi delle compravendite nelle principali città che, tuttavia, minaccia di estendersi anche alle quotazioni, se dovesse perdurare la debolezza che caratterizza buona parte della domanda.

Le aspettative di flessione diffuse, peraltro scarsamente supportate dai fondamentali economici, hanno determinato un ulteriore innalzamento dei tempi medi di vendita (arrivati a superare i 5 mesi per le abitazioni usate) e dello sconto praticato in sede di trattativa (attestatosi per il residenziale all'11,6%), ritornati entrambi sui livelli che avevano preceduto l'avvio dell'attuale fase espansiva.

Figura 1

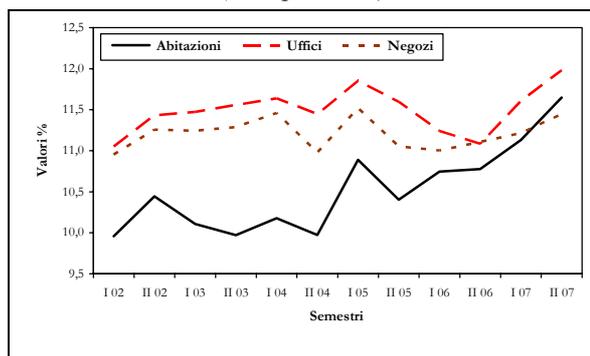
**Media 13 Aree urbane – Tempi medi di vendita di abitazioni, uffici e negozi**  
(mesi)



Fonte: Nomisma.

Figura 2

**Media 13 Aree urbane – Sconto medio praticato sul prezzo offerto di abitazioni, uffici e negozi**  
(valori percentuali)



Fonte: Nomisma.

Dopo i continui aumenti degli anni scorsi, il 2007 si chiuderà con una flessione delle transazioni di case stimabile in almeno il 3,3%, ma con punte ben superiori al 10% nei grandi centri urbani. Come già avvenuto in passato, anche in questa circostanza sono i mercati di punta ad anticipare le tendenze.

Tavola 1

## Numero di compravendite di abitazioni nel corso del 2007

	Numero di compravendite			Var.% annua 2007/2006
	I semestre 07	II semestre 07 <sup>(*)</sup>	Totale 2007	
13 grandi aree urbane	64.101	57.104	121.204	-9,7
Totale Italia	412.774	404.494	817.269	-3,3

(\*) Stime.

Fonte: Elaborazioni e stime Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

Tavola 2

## Media 13 grandi aree urbane – Variazioni percentuali dei prezzi medi correnti degli immobili

	Var.% semestrale	Var.% annuale
Abitazioni	2,0	5,1
Uffici	2,7	6,3
Negozi	2,3	5,8
Capannoni industriali	-	7,1
Box e garage <sup>(1)</sup>	-	6,5

<sup>(1)</sup> Giugno 2006-Giugno 2007.

Fonte: Nomisma.

Tavola 3

## Valori assoluti e variazioni % semestrali di prezzi di abitazioni – Novembre 2007

Città	Valori medi Minimi di abitazioni usate in periferia (€)	Valori medi Massimi di abitazioni nuove in centro (€)	Var. % sem. media di abitazioni nuove
Bari	1.300	3.550	4,0
Bologna	2.100	5.240	1,6
Cagliari	1.200	2.943	3,8
Catania	966	3.089	3,4
Firenze	2.130	5.961	-0,5
Genova	936	4.071	2,8
Milano	2.150	8.255	1,4
Napoli	1.220	4.933	1,4
Padova	1.225	4.318	1,9
Palermo	1012,5	2.770	2,0
Roma	1.960	7.964	3,3
Torino	1.305	4.140	1,9
Venezia città	2.800	8.189	2,0
Venezia terraf.	1.367	3.756	0,7
Media	1.548	4.941	1,9

Fonte: Nomisma.

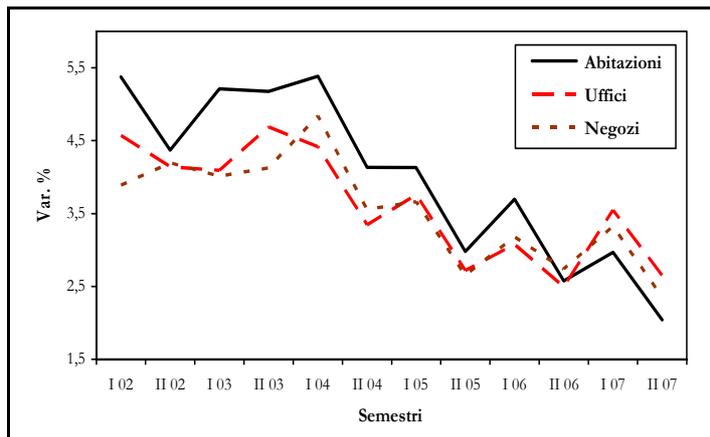
In un contesto di domanda debole i prezzi delle case continuano, tuttavia, a dimostrare eccellente solidità, mettendo a segno un incremento quantificabile nel 2% su base semestrale e del 5,1% sull'intero 2007. Migliore addirittura è risultata la *performance* degli immobili d'impresa, per i quali la crescita su base annuale oscilla tra il +5,8% dei negozi e il +7,1% dei capannoni industriali.

Bologna, 28 Novembre 2007

Dal punto di vista dei valori il settore immobiliare sembra, dunque, proseguire nel canale discendente inaugurato nel corso del 2004. Il rallentamento risulta evidente, al di là della stagionalità, dall'evoluzione delle variazioni dei prezzi delle principali tipologie immobiliari, ma accredita più l'immagine di atterraggio morbido che non lo scoppio da bolla speculativa.

Figura 3

**Media 13 grandi aree urbane – Prezzi medi di abitazioni, uffici e negozi**  
(variazioni percentuali semestrali)



Fonte: Nomisma.

urbane gli andamenti ciclici sono impercettibili, mentre la tendenza a conservare e accrescere i valori è precisa -, nell'ancora modesto livello dell'indebitamento medio delle famiglie italiane (oggi il debito rispetto al debito disponibile, nonché nella minore tensione sui prezzi degli immobili registrata in Italia durante l'attuale ciclo, rispetto alla maggior parte degli altri Paesi.

In un contesto divenuto difficile e non tanto per fenomenologie di matrice immobiliare, quanto piuttosto per l'operare di meccanismi di origine psicologica, la tendenza recente rappresenta un solido appiglio a cui aggrapparsi per non subire il richiamo delle Cassandre della "bolla a tutti i costi".

Le ragioni che tendono ad escludere prezzi in discesa devono essere individuate nella tendenza storica delle quotazioni a non dare luogo a riduzioni apprezzabili nei valori nominali medi, - soprattutto fuori dalle più grandi aree

Tavola 4

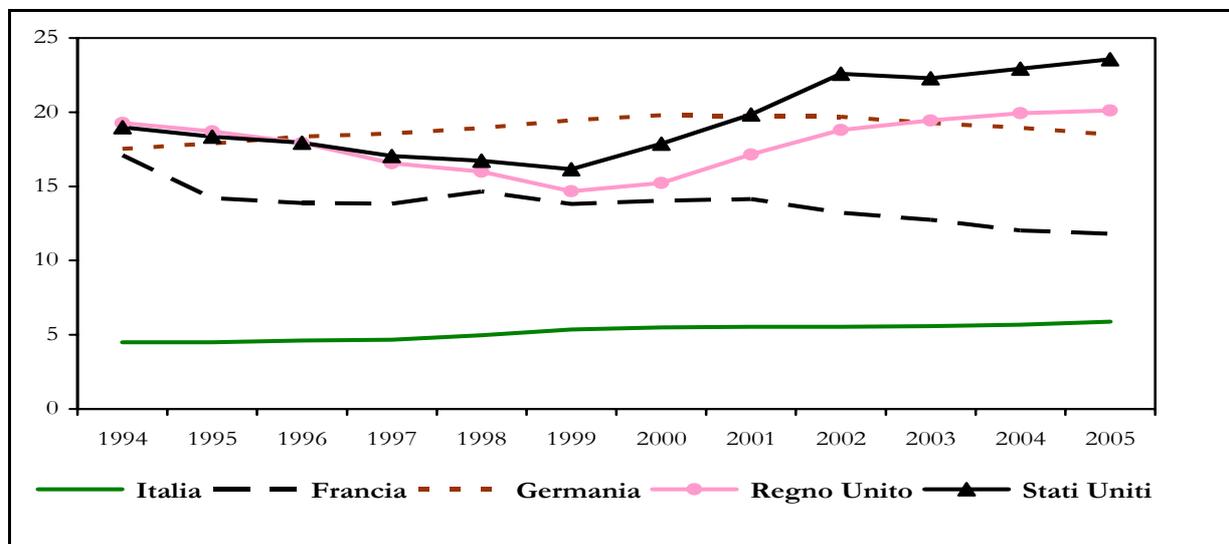
**Variazioni percentuali dei prezzi di abitazioni (2007-1997)**

Sud Africa	369	Belgio	129
Irlanda	251	Svezia	126
Gran Bretagna	205	Danimarca	118
Spagna	184	Nuova Zelanda	114
Stati Uniti	175	Olanda	97
Australia	139	<b>Italia</b>	<b>92</b>
Francia	137	Canada	72

Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati The Economist.

Figura 4

## Rapporto tra il debito e la ricchezza delle famiglie nel periodo 1994-2005



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati OCSE.

Le prospettive per il 2008 sono di ulteriore contrazione dell'attività transattiva, che tornerà verosimilmente sotto la soglia delle 800 mila unità compravendute, e di stabilizzazione delle quotazioni. Se a livello medio italiano è possibile prevedere una crescita dei prezzi nell'ordine del 2,5-3%, non si possono escludere flessioni puntuali in corrispondenza delle aree urbane di maggiori dimensioni. L'entità di eventuali flessioni continuerà a dipendere più dalla reazione della domanda a shock esogeni di natura finanziaria che non dall'effettivo deterioramento delle determinanti macroeconomiche che orientano l'andamento del mercato.

---

*Bologna, 28 Novembre 2007*

### **HIGHLIGHTS**

- ✚ Per la prima volta nel ciclo espansivo gli operatori immobiliari che percepiscono calo nei valori e nelle compravendite superano quelli che avvertono stabilità.
- ✚ Diminuisce sensibilmente la quota di famiglie che preferisce l'investimento immobiliare rispetto ad altre forme di investimento, ma tale quota rime sempre maggioritaria (si passa dal 70% al 55%).
- ✚ Crescono ancora i prezzi, ma a tassi incrementali sempre più contenuti.
- ✚ L'aumento medio annuo dei prezzi delle case si attesta al 5,1%, quello semestrale al 2%; solo a Firenze si registra una lieve flessione dei valori (-0,2%).
- ✚ I segmenti d'impresa crescono più delle abitazioni in un anno: + 6,3% gli uffici (2,7% semestrale), +5,8% i negozi (2,3% semestrale), + 7,1% i capannoni.
- ✚ Continua a rallentare la corsa all'indebitamento: da luglio 2006 a giugno 2007 le erogazioni crescono dell'1,2% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, quando i dati degli anni prima hanno sempre segnato incrementi a due cifre.
- ✚ Nel I semestre 2007 il numero dei mutui è diminuito del 3% rispetto alla fine del 2006.
- ✚ Il tasso di sofferenza dei mutui in essere passa dall'1,5% di dicembre 2006 all'1,8% a giugno 2007.
- ✚ Il 75% dei mutui erogati nel II semestre del 2007 è a tasso fisso e circa la metà del totale ha una durata superiore ai 20 anni.
- ✚ Per la prima volta negli ultimi 10 anni anche i mutui per l'acquisto di immobili d'impresa sono in prevalenza contratti a tasso fisso.
- ✚ Nel 2007 il numero di abitazioni compravendute è diminuito del 3,4% con punte negative anche superiori al 10% nelle città metropolitane.
- ✚ I tempi medi di vendita e locazione si allungano ulteriormente e vanno rispettivamente a 5 e 3 mesi per le case.
- ✚ Gli sconti all'atto della vendita crescono ancora e si portano ad 11,6% per le case.
- ✚ Per le abitazioni nuove i tempi di vendita e locazione risultano inferiori di circa il 10% rispetto alle abitazioni usate e gli sconti sono meno della metà (5,2%).
- ✚ I tassi d'interesse europei dovrebbero rimanere stabili sino alla fine dell'anno, mentre in USA e UK sono addirittura stati ribassati.
- ✚ Cresce ancora l'industria dei fondi immobiliari, che ha raggiunto un valore complessivo netto stimabile in 22,8 miliardi di Euro ed investimenti immobiliari che sfiorano i 29,8 miliardi di Euro.
- ✚ Dopo essersi ridotta a cavallo dell'estate, ora la distanza tra le quotazioni dei fondi e i valori di bilancio si è riportata intorno al 20%.
- ✚ Nell'ultimo semestre i titoli immobiliari hanno lasciato sul terreno il 40% a fronte di una flessione del mercato azionario del 15%.

## Focus sulla Locazione di abitazioni

### *Evoluzione recente del mercato*

Negli ultimi trenta anni, con il conseguimento di un maggior benessere, la condizione abitativa degli italiani è migliorata nettamente: sono migliorati gli *standard* dati dal numero di stanze per abitante, dalla dimensione media degli appartamenti, dalle dotazioni di impianti e servizi e dalla riduzione dei fenomeni di coabitazione. In questo lasso di tempo la percentuale di italiani che vive in una casa in affitto è passata da oltre il 40% al 18,8%. Oggi il 72% delle famiglie è quindi proprietaria dell'abitazione in cui vive o ne dispone gratuitamente.

Tavola 1

Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione					
Titolo di godimento	2001	2002	2003	2004	2005
Affitto e subaffitto	19,6	18,7	18,5	18,6	18,8
Proprietà, comproprietà o riscatto	72,2	72,8	72,8	72,9	72,0
Usufrutto	1,8	2,4	2,4	2,3	2,2
Uso gratuito	6,4	6,1	6,3	6,2	7,0
<i>Famiglie in abitazione non impropria (100%)</i>	<i>22.167.241</i>	<i>22.247.869</i>	<i>22.250.528</i>	<i>22.790.639</i>	<i>23.261.386</i>

Fonte: Istat, I consumi delle famiglie, anni vari.

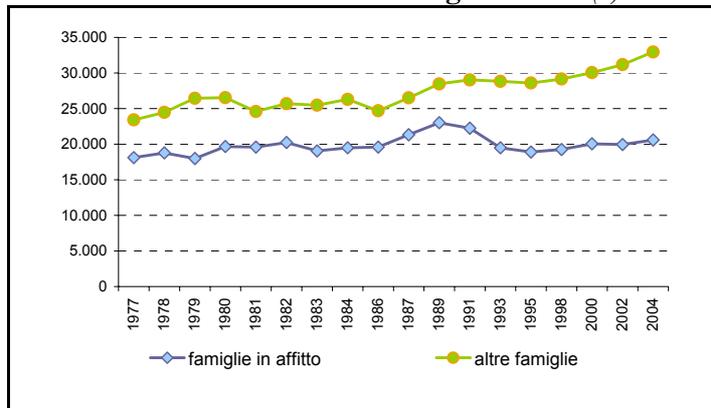
Si può stimare perciò che il numero delle famiglie che abita in una casa locata (o il numero delle case locata, che è lo stesso) ammonti a circa 4,3 milioni, a fronte di poco meno di 7 milioni di trenta anni fa.

La diminuzione delle abitazioni locata è stata determinata da una serie di fattori tra i quali, un ruolo non certamente marginale, è stato giocato dalla normativa sugli affitti, che ha scoraggiato l'investimento da parte degli operatori privati ed istituzionali e dalle politiche a favore della dismissione del patrimonio degli enti e delle istituzioni, un tempo protagonisti del mercato dell'affitto (enti previdenziali, assicurazioni, enti pubblici territoriali).

Se nel 1991 il 90% delle abitazioni occupate erano di proprietà di persone fisiche, l'1,6% era posseduto dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province e dai Comuni e il rimanente 8,4% era di proprietà di altre figure giuridiche (cooperative edilizie, imprese o società, enti previdenziali, ecc.), nel 2001 le analoghe quote sono rispettivamente 91,7% (19.862.736), 1,4% (289.671) e 6,9% (1.500.881). Quindi si è contratta la quota di abitazioni in mano alle società ed alle istituzioni a favore dei privati i quali detengono la quasi totalità delle abitazioni destinate all'affitto (quasi 3 milioni di abitazioni al censimento 2001).

Bologna, 28 Novembre 2007

Figura 1  
**Reddito annuo medio disponibile delle famiglie in affitto e del resto delle famiglie italiane (€)**



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia.

Il passaggio dalla locazione alla proprietà è stato quindi un fenomeno di grandi proporzioni, fenomeno sostenuto dal venir meno della convenienza a locare o, che è lo stesso, dalla convenienza ad acquistare. Chi poteva permetterselo è passato dalla condizione di inquilino a quella di proprietario e la distribuzione per classi di reddito delle famiglie locatarie conferma chiaramente il dato intuitivo: i percettori di redditi medio-bassi sono oggi più che proporzionalmente rappresentati fra gli inquilini e, in

particolare è numerosa la fascia delle famiglie che non potrebbero, se non con gravi difficoltà, sostenere un canone di locazione di mercato.

### *Come si presenta il mercato della locazione di abitazioni in Italia*

La rigidità strutturale del mercato della locazione in Italia è desumibile anche nei consuntivi a sei mesi della congiuntura immobiliare là dove domanda e offerta di case in locazione, già da parecchi anni, viene giudicata stabile nei maggiori mercati italiani, così come il numero di contratti stipulati.

Sul versante dei valori, in linea con la tendenza generale del mercato immobiliare italiano, anche il comparto della locazione residenziale si è caratterizzato per una cospicua crescita dei valori di riferimento. Esaurita la parentesi recessiva, che aveva colpito il settore tra il 1992 e il 1997, in seguito allo scoppio della bolla speculativa che aveva gonfiato le quotazioni immobiliari all'inizio degli anni '90, il mercato immobiliare italiano è entrato in una lunga e robusta fase espansiva che, solo oggi, a quasi dieci anni di distanza, mostra i primi segnali di attenuazione. Nonostante la ripresa del mercato sia in larga parte riconducibile al fabbisogno di abitazioni in proprietà, compreso negli anni di crisi ed esploso in corrispondenza dalla contrazione dei tassi di interesse, l'incremento dei valori non è risultato un fenomeno circoscritto al segmento delle compravendite residenziali, ma ha finito per caratterizzare il mercato immobiliare nel suo complesso, senza significative differenze tra tipologie.

A far registrare i tassi di crescita più consistenti sono state le quotazioni delle aree urbane di maggiori dimensioni, soprattutto nelle localizzazioni centrali di pregio; la differenza nell'intensità dei fenomeni è stata, tuttavia, piuttosto contenuta anche a livello territoriale (grandi aree e città intermedie).

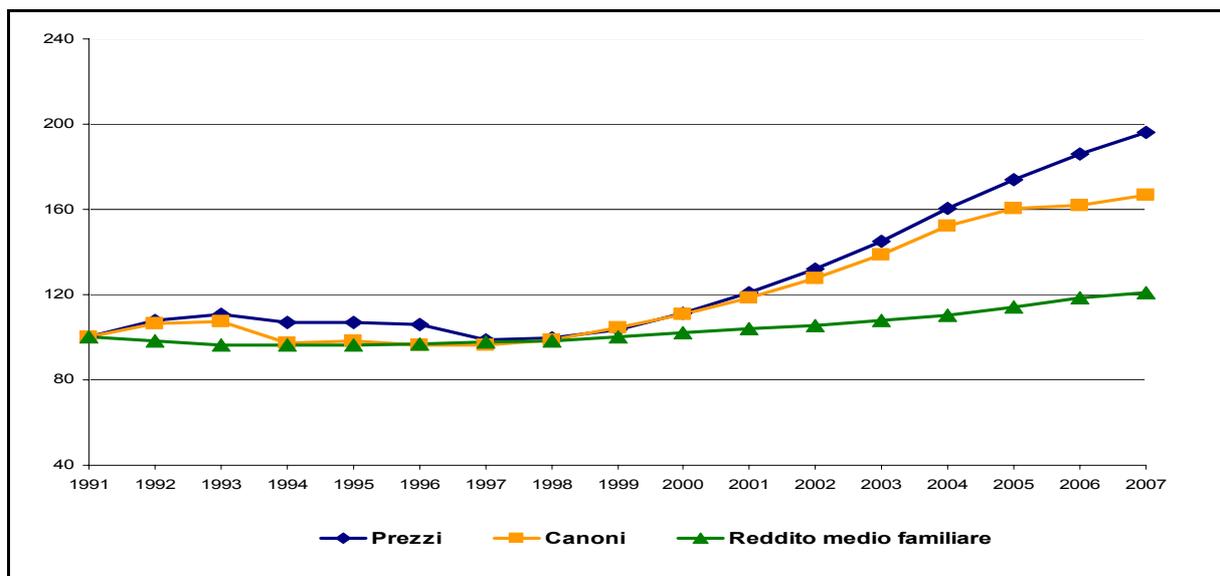
Un'analogia tendenza è riscontrabile sul versante locativo, seppur con oscillazioni lievemente meno marcate, a conferma di una tensione più contenuta sulle quotazioni, nonostante la progressiva contrazione

Bologna, 28 Novembre 2007

della quota di contratti in regime vincolistico, nell'ambito comunque di una situazione congiunturale ampiamente favorevole. Alla base del differente slancio rialzista rispetto a quello rilevato sul versante dei prezzi, vanno posti, non soltanto la già citata crescente propensione all'acquisto (la quota di residenti in abitazioni di proprietà è arrivata ad attestarsi su livelli prossimi all'80%), ma anche la maggiore esposizione del comparto locativo alle difficoltà macroeconomiche (particolarmente stringenti nei primi anni del nuovo secolo), nonché la tendenza globale alla contrazione dei rendimenti ricavabili dalla locazione per gli investimenti immobiliari di qualsiasi tipologia.

La diversa vigoria espansiva di prezzi e canoni risulta, tuttavia, di modesta entità se paragonata alla dinamica di crescita, registrata nello stesso periodo, con riferimento al reddito medio familiare. In un orizzonte di medio-lungo periodo, in cui si sono alternate fasi riflessive ed espansive, il settore immobiliare si è significativamente apprezzato rispetto alla capacità di spesa delle famiglie. La modesta crescita dell'economia, associata alla progressiva contrazione del numero di componenti per ogni nucleo, da una parte, la prolungata ascesa recente dei valori immobiliari, dall'altra, hanno finito per determinare un problema di accessibilità al mercato della casa, a prescindere dalla forma contrattuale che ne disciplina il possesso.

Figura 2  
**Evoluzione di prezzi e canoni di abitazioni e del reddito familiare nel periodo 1991-2007**  
(valori in numero indice, 1991 = 100)



Fonte: Elaborazioni e stime Nomisma su fonti varie.

Se, però, per quanto riguarda l'accesso alla proprietà, la significativa riduzione (e la prospettiva stabilizzazione) dei tassi di interesse, nonché la maggiore disponibilità delle banche a concedere mutui con spread più contenuti e su orizzonti temporali decisamente più lunghi rispetto al passato, hanno di fatto

compensato l'esuberanza immobiliare (come per altro dimostrato da un recente studio di Banca d'Italia), non altrettanto è possibile affermare per quanto riguarda l'accesso all'abitazione in affitto.

In questo caso, infatti, gli aspetti finanziari non possono essere citati come fattore in grado di ammortizzare la superiore dinamica degli affitti rispetto al reddito. Nel periodo oggetto d'indagine (1991-2007), a fronte di una crescita delle disponibilità familiari nell'ordine del 20,8% (stime Nomisma su dati Banca d'Italia), l'incremento dei canoni di mercato nelle aree urbane è risultato addirittura del 66,7% (Nomisma). L'incidenza della locazione di un'abitazione di 80 mq sul reddito familiare è così passata dal 20,7% dei primi anni '90, all'attuale 28,5%, con un aumento, peraltro interamente concentrato nel periodo 1998-2005, prossimo a 38 punti percentuali.

### *L'indagine Congiunturale*

Di seguito si riportano i risultati sintetici della indagine congiunturale effettuata su un campione di 500 agenti immobiliari nelle 13 grandi città italiane (periodo di rilevazione 15-20 novembre 2007) che individuano le caratteristiche prevalenti della attuale domanda di locazione di abitazioni.

Nell'ambito di tale indagine si è indagato quale siano i livelli di canone mediamente sostenibile a livello locale per poi metterli a confronto con i canoni di mercato attualmente praticati per un'abitazione media.

Tavola 2

#### **Il canone sostenibile e il canone di mercato di un'abitazione di 80 mq**

Città	Canone mensile sostenibile (€)	Canone mensile di mercato(€) <sup>(*)</sup>	Diff. %
Roma	646,1	1.359	110,3
Milano	583,3	1125	92,8
Firenze	614,3	981	59,6
Venezia	576,5	845	46,5
Bari	532,4	719	35,1
Padova	532,4	712	33,7
Napoli	633,7	832	31,4
Bologna	612,1	788	28,7
Torino	504,2	625	23,9
Genova	543,9	652	19,8
Cagliari	548,4	615	12,1
Catania	478,6	499	4,1
Palermo	492,9	510	3,5
<b>Media</b>	<b>561</b>	<b>789</b>	<b>38,6</b>

(\*) Per un'abitazione usata di 80 mq.

Fonte: Nomisma., Novembre 2007.

Questi ultimi risulterebbero mediamente superiori rispetto a quelli considerati sostenibili in misura del 38,6%, con una significativa differenziazione a livello locale. Si raggiungono punte

preoccupanti nelle aree urbane a maggiore tensione abitativa (a Milano e Roma il canone di mercato risulta circa il doppio rispetto a quello di mercato). Se inoltre l'ampiezza del campo di oscillazione dei canoni considerati sostenibili è piuttosto ristretta (tra il minimo di Catania ed il massimo di Roma si riscontra un differenziale di circa un 35%), assai ampia è la forbice riscontrabile sul mercato: il dato massimo di Roma è il 172% di quello di Catania.

## LE MOTIVAZIONI DELLA DOMANDA ATTUALE PER UN'ABITAZIONE IN AFFITTO

	% Media 13	% Mi	% Rm
scaduto il contratto	10,2	5,3	10,7
motivi di lavoro	24,9	31,6	29,3
motivi di studio	23,4	30,1	22,9
motivi di famiglia	12,9	9,8	12,9
motivi economici	17,3	15,0	14,3
migliorare le condizioni abitative	7,7	4,5	6,4
passare dalla proprietà all'affitto	2,3	2,3	2,1
altro	1,3	1,5	1,4
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## LE TIPOLOGIE DI CONTRATTO PRATICATE

	% Media 13	% Mi	% Rm
Concordato - Convenzionato	19,4	10,0	17,6
Libero	<b>73,6</b>	<b>82,0</b>	<b>72,5</b>
Altro	6,8	8,0	9,8
Non sa	0,2	0,0	0,0
Totale	100	100	100

## LA DIMENSIONE DELL'ABITAZIONE PIÙ RICHIESTA

	% Media 13	% Mi	% Rm
meno di 50 mq	14,4	22,0	11,8
50-80 mq	<b>64,0</b>	<b>62,0</b>	<b>74,5</b>
80-100 mq	19,6	10,0	9,8
più di 100 mq	2,0	6,0	3,9
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## LA LOCALIZZAZIONE DELL'ABITAZIONE RICHIESTA

	% Media 13	% Mi	% Rm
indifferente	17,1	22,0	11,8
in zone di pregio	3,0	8,0	5,9
in centro	29,9	16,0	13,7
in semicentro	35,1	34,0	52,9
in periferia	8,8	8,0	9,8
in un comune dell'hinterland	2,4	2,0	2,0
altro	3,6	10,0	3,9
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## IL CANONE SOSTENIBILE

	% Media 13	% Mi	% Rm
meno di 500 €	36,6	18,8	15,7
500-800 €	<b>57,1</b>	<b>66,7</b>	<b>64,7</b>
800-1000 €	4,5	8,3	15,7
1000-1200 €	0,8	0,0	2,0
Altro	1,0	6,3	2,0
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## IL CANONE SOSTENIBILE E IL CANONE DI MERCATO DI UN'ABITAZIONE DI 80 MQ

città	canone sostenibile	canone di mercato	diff.%
Roma	646,1	1.359	110,3
Milano	583,3	1125	92,8
Firenze	614,3	981	59,6
Venezia	576,5	845	46,5
Bari	532,4	719	35,1
Padova	532,4	712	33,7
Napoli	633,7	832	31,4
Bologna	612,1	788	28,7
Torino	504,2	625	23,9
Genova	543,9	652	19,8
Cagliari	548,4	615	12,1
Catania	478,6	499	4,1
Palermo	492,9	510	3,5
<b>Media</b>	<b>561</b>	<b>789</b>	<b>38,6</b>

**DISPONIBILITÀ A PASSARE DALLA PROPRIETÀ ALL'AFFITTO IN CASO DI CANONE  
ASSIMILABILE A QUELLO SOSTENIBILE**

<b>Disponibilità</b>	<b>% Media 13</b>	<b>% Mi</b>	<b>% Rm</b>
<b>No</b>	<b>60,4</b>	<b>60,0</b>	<b>50,0</b>
<b>Poco</b>	<b>16,3</b>	<b>14,0</b>	<b>14,0</b>
<b>Abbastanza</b>	<b>16,3</b>	<b>16,0</b>	<b>22,0</b>
<b>Si</b>	<b>5,4</b>	<b>8,0</b>	<b>12,0</b>
<b>Si, molto</b>	<b>1,6</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>
<b>Totale</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>