



Comunicato Stampa I Rapporto sul Mercato Immobiliare 2008

Bologna, 20 Marzo 2008

In calo del 5% nel 2007 le compravendite ed intenzioni di acquisto ai minimi storici

Il 2008 all'insegna della stabilità dei prezzi con marginali indicazioni di flessione

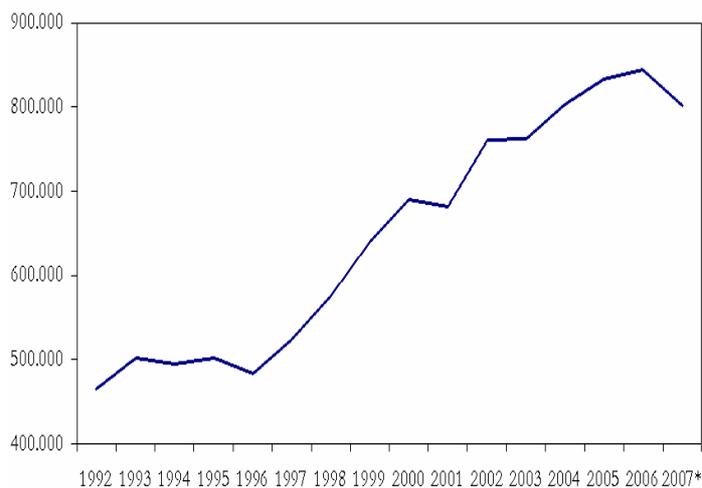
Il mercato si riequilibra riducendo le quantità con prezzi stabili

■ Il mercato italiano al punto di svolta

Gli ultimi mesi del 2007 ed ancor più i primi del 2008 hanno accelerato la fine del più lungo ciclo immobiliare del II dopoguerra. Per la prima volta da 10 anni a questa parte le quantità scambiate in un anno stanno segnando il passo dopo avere attraversato una fase di euforia che le ha portate da meno di 500 mila transazioni ad oltre 845 mila nel corso del 2006.

L'anno che si è appena concluso ha accompagnato il termine di questo ciclo virtuoso, facendo inclinare verso il basso la curva della crescita di 5 punti percentuali dopo un paio di anni in cui il motore immobiliare stava progressivamente rallentando.

Italia – Numero di compravendite di abitazioni



(*) Preconsuntivo.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia del Territorio.

corrispondenza delle città di grandezza intermedia, sulle quali è incentrata l'indagine che viene qui presentata.

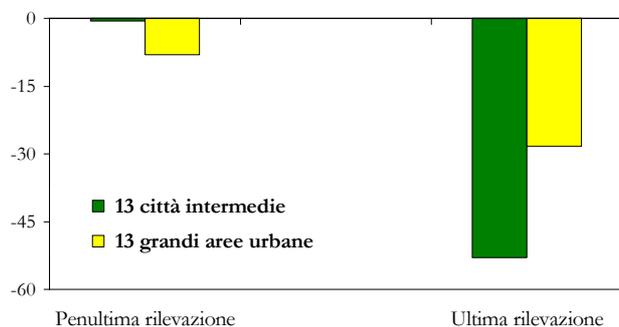
Figura 1 La flessione delle compravendite, più pronunciata nelle città metropolitane, ove assume anche connotazioni a due cifre, è il riflesso della debolezza della domanda di acquisto.

Il quadro di rallentamento è in atto da alcuni anni e peggiora radicalmente nel II semestre del 2007, con l'esplosione della crisi finanziaria ed economica americana le cui conseguenze sono ancora difficili da quantificare, dato il convulso succedersi di notizie contraddittorie, che, oltre a dipingere una situazione di oggettiva difficoltà, spesso contribuiscono ad alimentarla anche sul piano psicologico.

Così le indicazioni di diminuzione della domanda si fanno sempre più pesanti e non solo nelle grandi città, ma anche in

Figura 2

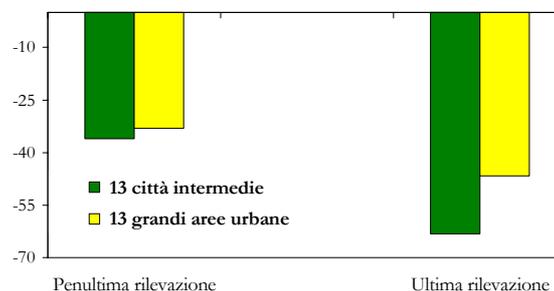
Saldo di giudizi di crescita e calo nella domanda di compravendite di abitazioni



Fonte: Nomisma.

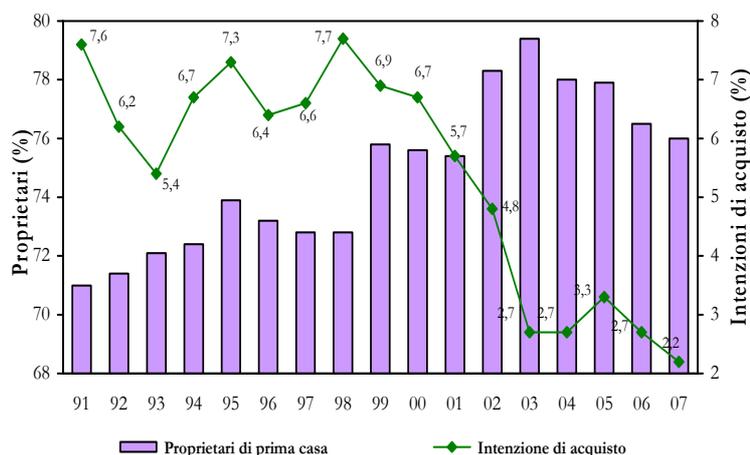
Figura 3

Saldo di giudizi di crescita e calo nel numero di compravendite



Fonte: Nomisma.

Quota di proprietari e intenzioni di acquisto dell'abitazione nei prossimi due anni



Fonte: Nomisma su dati BNL/Centro Einaudi e ISAE.

Figura 4

Alla base di questa situazione, oltre alla elevata quota di famiglie proprietarie, che, sebbene in lieve flessione negli ultimi anni, rimane sempre su livelli molto superiori alla media europea, sicuramente la diminuzione del potere di acquisto immobiliare – dato dai metri quadrati di casa acquistabili con una annualità di reddito –, in calo del 24% nell'ultimo decennio, nonché la crescita dei tassi di interesse. Le revisioni al ribasso della crescita economica in Italia ed all'estero ed una politica monetaria più preoccupata ad arginare l'inflazione, non riducendo pertanto il costo del denaro, non fanno presagire un cambiamento dell'intonazione del mercato da oggi sino alla fine dell'anno.

La solidità patrimoniale delle famiglie - e delle imprese - italiane, il loro tasso di indebitamento relativamente basso – pari al 50% del debito rispetto al reddito a fronte del 90% in Europa –, il contenuto tasso di insolvenze (previsto a livelli fisiologici dell'1,8% per tutto il 2008), è alla base della tenuta dei prezzi delle abitazioni che nel corso del 2007 mettono a segno crescita nominali nell'ordine del 5,1% nelle grandi città e del 5,9% per le abitazioni nelle città intermedie. Ma tale risultato è frutto di una performance più brillante nella prima parte dell'anno e di una sostanziale stabilità reale nel secondo semestre.

■ **Il focus sulle città intermedie**

La propagazione del rallentamento del mercato dalle aree metropolitane, che anticipano gli andamenti nazionali, a quelle di dimensione intermedia, è evidenziata dalla crescente analogia dei fenomeni che le caratterizzano, come ad esempio la forte diminuzione della domanda, la crescita delle quotazioni, di simile entità in tutti i settori, le stesse tempistiche di vendita e locazione, oltre all'erosione dei rendimenti da locazione, dovuta ad un arretramento in termini reali dei canoni di locazione.

Tavola 2

Variazioni percentuali annue dei prezzi medi correnti degli immobili

	13 grandi aree urbane	13 città intermedie
Abitazioni nuove	4,8	5,7
Abitazioni usate	5,1	5,9
Uffici	6,3	6,1
Negozi	5,8	6,0
Capannoni industriali	7,1	6,5
Box e garage	6,5	5,7

Fonte: Nomisma.

Tavola 3

Prezzi medi di compravendita di abitazioni e loro variazioni % annue

Città	Abitazioni Nuove	Variazioni % annue	Abitazioni usate	Variazioni % annue
Ancona	2.897	4,8	2.142	5,1
Bergamo	2.579	4,7	1.763	5,5
Brescia	2.901	4,5	1.973	3,4
Livorno	2.301	4,2	1.793	6,6
Messina	1.941	7,0	1.477	6,3
Modena	2.996	6,6	2.199	5,7
Novara	2.014	5,5	1.373	6,0
Parma	2.998	5,5	2.100	4,9
Perugia	2.183	5,2	1.710	6,1
Salerno	3.472	8,3	2.819	7,2
Taranto	1.688	7,9	1.172	8,1
Trieste	2.272	4,5	1.624	5,5
Verona	2.866	6,1	1.963	7,4
Media	2.547	5,7	1.854	5,9

Fonte: Nomisma.

Il raffreddamento della domanda di acquisto e del numero di transazioni è riscontrabile in corrispondenza di tutte le tipologie immobiliari, di maggiore intensità per le abitazioni e gli uffici, mentre all'estremo opposto troviamo il mercato dei box auto che parrebbe vivere ancora una fase di sostanziale stazionarietà. Tale raffreddamento, accompagnato, solo nel settore residenziale, da un contestuale incremento dell'offerta, si traduce in un allungamento delle tempistiche di vendita (si va da circa 5 sino ai 6 mesi a mezzo, con i box che si posizionano poco sopra ai 3), ma non si riflette in un ampliamento degli sconti praticati (sempre nell'ordine dei 10-11 punti percentuali, con i box che stanno intorno al 6%). Così anche i valori di compravendita non si riducono, ma continuano, magari rallentando un po', la loro corsa inflativa. In media i prezzi si alzano di una misura nell'ordine dei 6 punti percentuali sull'anno, quasi interamente ascrivita al primo semestre, con una certa frenata nel ritmo di crescita solo per gli immobili residenziali, mentre così non è in corrispondenza degli immobili d'impresa.

La domanda di immobili in locazione e il volume dei contratti sono, pur sempre piuttosto deboli, ma leggermente più stabili di quelli per l'acquisto, con l'eccezione del comparto dei negozi e dei box auto,

dove le richieste di immobili in affitto sono più rarefatte rispetto a quelle di investimento. Anche nel comparto dell'affitto le dinamiche contrattuali rallentano in maniera generalizzata toccando nuovi livelli minimi.

I canoni di locazione sono meno performanti rispetto ai prezzi in tutti i comparti analizzati e si denunciano persino situazioni di flessione in termini reali (le abitazioni, i negozi e i box), erodendo ulteriormente la redditività da locazione.

Tavola 4

13 città intermedie - Schema di sintesi

	Abitazioni		Uffici		Negozi	
	Compravendite	Locazioni	Compravendite	Locazioni	Compravendite	Locazioni
Domanda	↓	↔	↓	↓↔	↔↓	↔↓
Contratti	↓	↔	↓	↓↔	↓	↓↔
Offerta	↑	↑↔	↔	↔	↔	↑
Tempi (mesi)	5,1	2,8	6,3	4,5	5,5	4,0
Sconti (%)	10,7		11,4		10,9	
Variazione annua valori (%)	+5,7 nuove +5,9 usate	+2,7	+6,1	+3,6	+6,0	+1,0
Rendimenti (%)		4,9		4,9		7,2

	Capannoni		Box	
	Compravendite	Locazioni	Compravendite	Locazioni
Domanda	↓↔	↔	↑↔	↔
Contratti	↓↔	↔↓	↔	↔
Offerta	↔	↔	↔	↔
Tempi (mesi)	6,5	5,2	3,3	2,5
Sconti (%)	9,7		6,2	
Variazione annua valori (%)	+6,5	+3,4	+5,7	-0,1
Rendimenti (%)		7,3		5,9

Fonte: Nomisma.

■ Previsioni

Le previsioni degli operatori subiscono un netto peggioramento nel corso degli ultimi mesi e sono prevalentemente orientate ad una flessione sia sul fronte delle quantità che dei valori di compravendita. Si tratta dell'indicazione più pessimistica dagli inizi del ciclo espansivo e per la prima volta prevalgono le indicazioni di calo rispetto a quelle di stabilità. Ciò che si prevede per il 2008 è la diminuzione delle quantità scambiate nell'ordine del 5-7% con riduzione ulteriore del 10% per le grandi città, a prezzi stabili in termini nominali.

HIGHLIGHTS

- ✚ Nel 2007 la stima dell'ammontare complessivo della ricchezza reale in abitazioni delle famiglie italiane risulta pari a poco più di 4.400 miliardi di euro (Nomisma su dati Banca d'Italia). In valori nominali tale componente della ricchezza familiare è cresciuta, negli ultimi 10 anni (1997-2007), di circa l'87% (oltre 2.100 miliardi di euro).
- ✚ Dopo il 2000, anno in cui l'attività edilizia tocca il livello più basso dal dopoguerra, l'investimento in abitazioni e in altri immobili non aumenta se deflazioniamo la loro crescita monetaria (+54% per le abitazioni e +43% per il non residenziale) con l'indice dei prezzi degli immobili. In tal caso risulta, diversamente da quanto emerge dal dato monetario, una diminuzione della produzione totale: -2,4% per le abitazioni e -10% per gli immobili destinati alle attività economiche.
- ✚ Le compravendite di case in Italia sono scese intorno al 5%. Il numero di contrattazioni scende così a meno di 800.000 e con un consuntivo peggiorativo rispetto alle previsioni. La flessione nelle quantità compravendute è più intensa nelle grandi città rispetto ai centri minori.
- ✚ Le intenzioni di acquisto di un'abitazione sono al livello più basso dell'ultimo ciclo immobiliare (2,2%).
- ✚ La quota di famiglie proprietarie è in calo dal 2003 e si posiziona sul 76%.
- ✚ Il potere d'acquisto immobiliare (mq acquistabili con una annualità di reddito) è del 24% inferiore a quello di 10 anni fa.
- ✚ Le famiglie che nel 2007 hanno in corso un mutuo sono il 23,9% del totale, corrispondenti a 5,7 milioni di nuclei, in aumento rispetto all'anno precedente del 13,7%.
- ✚ Nel II trimestre del 2007 le erogazioni di mutui sono calate quasi del 10% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente; poi nel III trimestre hanno segnato una ripresa del 2,6%. Così sui primi 9 mesi dell'anno sono stati erogati mutui per un ammontare di 45 miliardi di Euro, con una flessione dell'1,5% su base annua. Ancora a due cifre, anche se rallentato, l'incremento dei mutui edilizi.
- ✚ Il rapporto fra debito complessivo e reddito si attesta al 50% (se si considerano i soli mutui il rapporto scende al 40%), in costante crescita dal 2000 ad oggi, mentre nella media europea è al 90%.
- ✚ Il tasso di sofferenza delle famiglie sui mutui è dell'1,8% e dovrebbe rimanere stabile per tutto il 2008.
- ✚ I mutui di sostituzione sono il 28% del totale.
- ✚ Il prezzo delle case nel 2007 aumenta del 5,1% nelle grandi aree urbane e del 5,9% nelle città intermedie. Gli incrementi degli immobili non residenziali sono, nelle città intermedie, oltre il 6%: 6,1% per uffici, 6,0% per i negozi e 6,5% per i capannoni industriali.
- ✚ I tempi medi di vendita degli immobili nelle città intermedie sono cresciuti ad un ritmo più rapido rispetto a prima e sono oggi allo stesso livello delle tempistiche delle grandi città: servono mediamente 5,1 mesi per vendere una casa, 5,5 mesi per un negozio, 6,3 mesi per un ufficio e 5 mesi e mezzo per alienare un capannone. Ne bastano però poco più di 3 per i box auto.
- ✚ Per quanto riguarda il mercato della locazione, nelle città intermedie i tempi sono leggermente più contenuti rispetto alle grandi città: 2,8 mesi per un'abitazione, 4 mesi per un negozio, 4 mesi e mezzo per gli uffici e 5,2 per i capannoni industriali e, infine, 2 mesi e mezzo per i box.
- ✚ Nei centri medi la forbice degli sconti non si amplifica sensibilmente, diversamente dalle città maggiori: 10,7% per abitazioni, 10,9% per negozi, 9,7% per i capannoni, mentre si sale ad 11,4% per gli spazi direzionali; i box non si scollano da sconti nell'ordine dei 6 punti percentuali.
- ✚ I titoli immobiliari hanno perso circa il 70% in un anno.
- ✚ L'Italia raccoglie il 3% degli investimenti diretti immobiliari in Europa, cioè poco più di 7 mld €.
- ✚ Previsioni di stabilità dei prezzi per il 2008.