



Comunicato Stampa

II Rapporto sul Mercato Immobiliare 2007

Bologna, 13 Luglio 2007

Ancora in crescita i prezzi delle case (ma si ingrossa il partito, sin qui perdente, delle Cassandre).

Anche nel primo semestre del 2007, i prezzi degli immobili hanno proseguito nel trend di crescita inaugurato ormai dieci anni fa, facendo registrare aumenti tuttavia più contenuti rispetto al passato.

L'incremento medio annuo dei prezzi delle abitazioni si attesta così al +5,6% (+4,2% in termini reali), in sensibile calo rispetto agli anni precedenti (il massimo incremento sull'anno fu raggiunto fra il 2003 ed il 2004 con +10,8%). Si tratta, invero, di un rallentamento controverso dato che l'ultimo semestre, con una crescita di tre punti percentuali, supera quello precedente, quando l'aumento fu del +2,6%. Alla base della più forte dinamica del secondo semestre rispetto al primo deve essere posto il fenomeno della stagionalità, che vuole che la prima parte dell'anno solare esprima maggiori pressioni sui prezzi rispetto alla seconda.

Tavola 1

Variazioni dei prezzi medi di immobili nelle 13 aree urbane, giugno 2006

	Variazione % semestrale	Variazione % annuale
Abitazioni	3,0	5,6
Uffici	3,5	6,1
Negozi	3,3	6,2
Box o garage	-	6,5

Fonte: Nomisma.

Diversa la tendenza per i settori d'impresa (uffici e negozi), dove la crescita dei prezzi dell'ultimo semestre è risultata, invece, più accentuata rispetto al passato, con aumenti su base annua rispettivamente del 6,1 e 6,2%.

Le perduranti tensioni sui prezzi si accompagnano, tuttavia, ad un ulteriore peggioramento del quadro congiunturale, come testimoniano l'aumento dei tempi medi di vendita e locazione, il rafforzamento dello sconto riconosciuto in sede di trattativa, la riduzione del numero dei contratti e, in generale, l'affievolimento della domanda.

Bologna, 13 Luglio 2007

Tavola 2

Tempi medi di vendita degli immobili nelle 13 aree urbane
(in mesi)

	I 03	I 07	Var. % I 07/I 03
Abitazioni	3,4	4,7	37,2
Uffici	4,8	5,9	21,2
Negozi	4,2	5,3	25,1
Posti auto	2,3	3,1	35,9

Fonte: Nomisma.

Tavola 3

Tempi medi di locazione degli immobili nelle 13 aree urbane
(in mesi)

	I 03	I 07	Var. % I 07 / I 03
Abitazioni	1,9	2,9	53,1
Uffici	3,4	4,4	29,5
Negozi	3,1	4,1	32,2
Posti auto	1,6	2,6	57,0

Fonte: Nomisma.

Il numero delle compravendite nel corso del 2007 è destinato a flettere leggermente, rispetto ai livelli record di quasi 850 mila compravendite, raggiunti nel corso del 2006. E' interessante notare come le flessioni più marcate si avvertiranno, come del resto già lo scorso anno, in corrispondenza dei comuni capoluogo maggiori, mentre continueranno a tenere sia mercati minori che l' hinterland dei grandi centri urbani.

Tavola 4

Evoluzione delle compravendite di abitazioni nel 2006

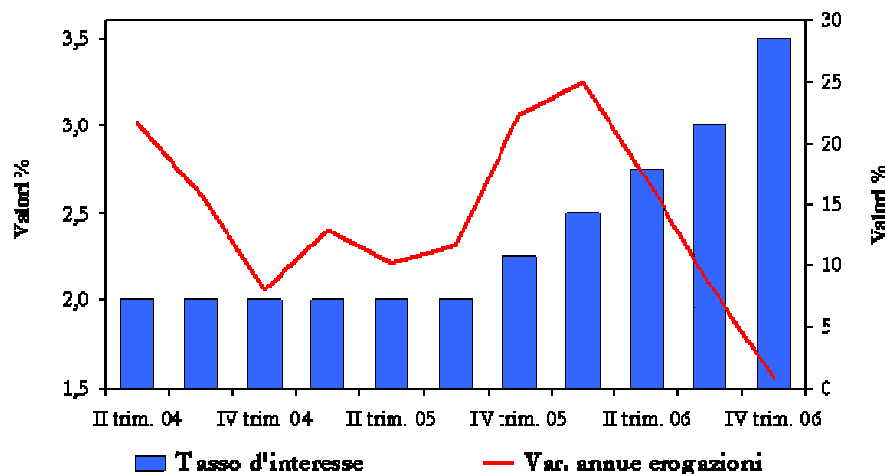
Provincia	Totale 2006			Var.% II 06 / I 06			Var.% 2006 / 2005		
	Totale prov.le	Solo capol.	Resto prov.	Totale prov.le	Solo capol.	Resto prov.	Totale prov.le	Solo capol.	Resto prov.
NORD	446.760	119.069	327.692	-1,2	-7,1	1,0	2,6	1,0	3,2
CENTRO	170.990	68.422	102.568	-4,9	-10,2	-1,2	-0,4	-3,6	1,9
SUD	227.302	57.661	169.640	-2,4	-8,0	-0,4	0,5	-2,9	1,8
Totale ITALIA	845.051	245.152	599.900	-2,3	-8,2	0,2	1,4	-1,3	2,5
13 grandi aree urbane	329.226	134.234	194.992	-7,4	-11,0	-4,8	0,4	-2,2	2,3

Fonte: Agenzia del Territorio.

Bologna, 13 Luglio 2007

Un elemento di potenziale problematicità per il mercato è rappresentato dall'ulteriore stretta monetaria prevista per la seconda parte dell'anno, con l'obiettivo di disinnescare un rischio inflazione che, nell'opinione di molti, appare invero piuttosto remoto. La politica restrittiva della BCE da una parte e la debolezza relativa sul lato dei canoni di locazioni rispetto ai prezzi, con conseguente compressione degli *yield*, dall'altra, rischiano di ridurre in maniera significativa l'interesse degli investitori per il mercato immobiliare (si ricordi al riguardo che le erogazioni di mutui per l'acquisto alle abitazioni nell'ultimo trimestre 2006 hanno segnato un aumento trimestrale solo dell'0,8% segnando un forte rallentamento nei tassi di crescita).

Figura 1
Andamento dei tassi di interesse e variazioni annue dei mutui per l'acquisto di abitazioni



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia.

Se un incremento di un quarto di punto non sembra in grado di compromettere la sostenibilità delle quotazioni, specie in un quadro di miglioramento macroeconomico (e, dunque, di incremento del reddito), non si esclude, invece, possano aumentare le prese di beneficio da parte della componente più speculativa.

Se questi sono gli elementi di preoccupazione per le sorti del mercato, quali sono invece quelli che spiegano la dinamica ulteriormente espansiva dei valori?

- L'indisponibilità dell'offerta a scendere al di sotto dei rendimenti attesi;
- l'enorme liquidità che continua a spingere il mercato degli investimenti nelle zone centrali e di pregio;

Bologna, 13 Luglio 2007

- la crescita dei nuclei familiari in seguito a nuovi fenomeni socio-demografici (ad esempio i single e le separazioni coniugali);
- la pressione demografica che, invece, anima soprattutto il mercato delle localizzazioni periferiche; importante il ruolo degli extracomunitari che, nella dinamica immobiliare nelle principali città italiane, è confermato dall'incidenza di tale componente sul totale delle transazioni. Al di là della forte variabilità tra i singoli mercati urbani, il dato medio raggiunge una quota del 10% del totale nel segmento delle compravendite e poco meno del 20% per quello delle locazioni, senza forti differenziazioni fra città di grande e media dimensione, mentre è più evidente la diversità fra il Nord ed il Sud del paese (qui le quote di incidenza del mercato degli stranieri si riducono al di sotto del 5%).

E allora: quanto durerà ancora la fase favorevole del ciclo immobiliare?

Accantonato definitivamente lo spauracchio bolla speculativa, sembra prendere forza la teoria secondo cui, per la prima volta dal dopoguerra ad oggi, si esca da una fase espansiva senza un brusco crollo delle quotazioni.

Il mutato contesto di riferimento, l'attenuazione attuale e prospettica dei tassi d'interesse, il venir meno del rischio di cambio, la progressiva finanziarizzazione del comparto rappresentano gli elementi di novità in grado di spiegare il *soft landing* in atto. Il settore, lasciati alle spalle i *total return* superiori al 15% dei primi anni 2000, si è inserito in una nuova fase di mercato in cui le oscillazioni saranno più contenute, ma che sembra presentare resistenze piuttosto forti a qualsiasi tentazione deflativa.

I risultati previsionali evidenziano, dunque, un'intonazione ancora positiva, anche alla luce del miglioramento delle variabili macroeconomiche contemplate nei modelli. Se per le abitazioni l'aggiustamento risulterà modesto, è in corrispondenza degli immobili d'impresa che si rileveranno apprezzamenti più consistenti, con tassi di variazione prossimi al 5% per entrambi i segmenti.

Tavola 5

Italia – Previsioni sulle variazioni percentuali medie dei prezzi correnti degli immobili

	2007	2008
Abitazioni	3,6	5,6
Uffici	4,9	4,3
Negozi	5,3	2,6

Fonte: Elaborazioni Nomisma su fonti varie.

Bologna, 13 Luglio 2007

HIGHLIGHTS

- ✚ Crescono ancora i prezzi, ma peggiora il *mood* del mercato.
- ✚ L'aumento medio annuo dei prezzi delle case si attesta al 5,6% (4,2% in termini reali), quello semestrale al 3%.
- ✚ I segmenti d'impresa crescono più delle abitazioni: + 6,1% gli uffici (3,5% semestrale), +6,2% i negozi (3,3% semestrale).
- ✚ Rallenta la corsa all'indebitamento e si riduce il numero di transazioni.
- ✚ Aumentano tempi medi di vendita (oggi 4,7 mesi), locazione (2,6 mesi) e sconti praticati (11,1%).
- ✚ I tassi d'interesse sono raddoppiati in meno di un biennio e cresceranno ancora.
- ✚ Cresce la domanda di sostituzione.
- ✚ La componente extracomunitaria rappresenta il 10,1% (con punte del 16,4% a Padova e del 16,5% a Milano) dei contratti di compravendita e il 20% di quelli di locazione.
- ✚ Le compravendite tengono nei comuni minori e nell'hinterland, mentre rallentano sensibilmente nei comuni capoluogo.
- ✚ Cresce ancora l'industria dei fondi immobiliari, che ha raggiunto un valore complessivo netto stimabile in 21,6 miliardi di Euro e investimenti immobiliari che sfiorano i 27,6 miliardi di Euro.
- ✚ Si è sensibilmente ridotta la distanza tra le quotazioni dei fondi e i valori di bilancio, attestandosi ora al 17,6%.
- ✚ Hanno perso slancio le società immobiliari quotate che, dalla fine di febbraio ad oggi, hanno lasciato sul terreno circa il 30%.
- ✚ Continua ad esserci interesse e attesa per l'imminente varo del regolamento che renderà operative le SIIQ.
- ✚ Circa il 77% delle compravendite di abitazioni sono sostenute dall'accensione di un mutuo.
- ✚ E' ulteriormente cresciuto il mercato del *leasing* immobiliare. Nel primo trimestre del 2007 lo stipulato ha raggiunto i 5 miliardi di Euro, con una crescita dell'8,9% rispetto all'anno precedente.
- ✚ I mutui sostengono per il 46% l'acquisto della prima casa, per il 39% l'acquisto di una seconda abitazione (come seconda casa o per investimento, quando 10 anni fa tale quota si attestava solo al 7%), per l'8% gli interventi di nuova costruzione e per il 7% il recupero dell'esistente.
- ✚ Il 74% dei mutui ha una durata superiore ai 15 anni, mentre il 69% è stato stipulato a tasso fisso.
- ✚ Per la seconda parte dell'anno è attesa un'ulteriore crescita delle quotazioni, anche se di entità inferiore rispetto al primo semestre. Il tasso annuo di crescita si attesterà al 3,6% per le abitazioni, al 4,9% per gli uffici e al 5,3% per i negozi. Per il 2008 gli incrementi previsti saranno rispettivamente del 5,6%, del 4,3% e del 2,6%.