

# MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO: verso la normalità

Nel primo semestre del 2009 è continuata la diminuzione dei prezzi degli immobili in Italia sebbene le variazioni nominali negative siano state complessivamente inferiori rispetto a quelle registrate nella seconda parte del 2008. Questo trend ha interessato le grandi città, i loro hinterland e i capoluoghi di provincia. Il mercato immobiliare è apparso ancora rallentato, le transazioni sono in sensibile diminuzione ma la sensazione degli operatori è che a partire dal secondo trimestre del 2009 ci sia stata una **ripresa della fiducia che ha rinnovato l'interesse verso l'acquisto dell'abitazione**, in particolare in chi è alla ricerca della casa da destinare ad abitazione principale (prima casa e sostituzione). Infatti il ribasso dei tassi di interesse, la consapevolezza che il mercato immobiliare abbia ormai intrapreso una nuova direzione e le opportunità offerte dalla diminuzione dei prezzi hanno ridato fiducia a chi, disorientato, aveva rimandato l'acquisto dell'abitazione.

Si conferma invece, come già avvenuto nel semestre precedente, la **scelta degli investitori verso il mattone a fronte dell'incertezza che ha interessato i mercati finanziari**.

In questo semestre si sono mossi in particolare coloro che avevano un capitale da impiegare nell'acquisto della casa o che hanno fatto ricorso a mutui di importi contenuti. In seguito all'atteggiamento prudente e selettivo messo in atto dagli Istituti di Credito si è registrata ancora una minore disponibilità di spesa di chi ha acquistato facendo prevalentemente ricorso al mutuo. Le categorie penalizzate sono state ancora gli immigrati e i lavoratori con contratto a tempo determinato.

## I tratti salienti

Si confermano aspetti emersi nei semestri precedenti quali: una maggiore offerta di immobili sul mercato, l'aumento delle tempistiche di vendita se il prezzo dell'immobile è troppo distante dalla capacità di spesa espressa dai potenziali acquirenti, una domanda sempre più esigente ma al tempo stesso prudente alla luce dell'andamento della nostra economia e, soprattutto, del mercato del lavoro. La combinazione di tutti questi elementi ha determinato la realizzazione di compravendite a prezzi più bassi, in particolare nei casi in cui i venditori hanno avuto necessità di rientrare del capitale investito oppure di realizzare un contestuale acquisto.

Variazioni percentuali dei prezzi nelle grandi città

Città	6 mesi	1 anno	2 anni
Bari	-2,6	-4,9	-10,7
Bologna	-3,4	-8,0	-14,4
Firenze	-1,9	-5,1	-9,8
Genova	-3,1	-6,2	-13,1
Milano	-1,7	-4,1	-7,4
Napoli	-3,8	-8,2	-11,3
Palermo	-3,0	-7,9	-8,6
Roma	-2,8	-6,4	-10,2
Torino	-2,3	-6,2	-7,9
Verona	-2,3	-5,9	-11,9

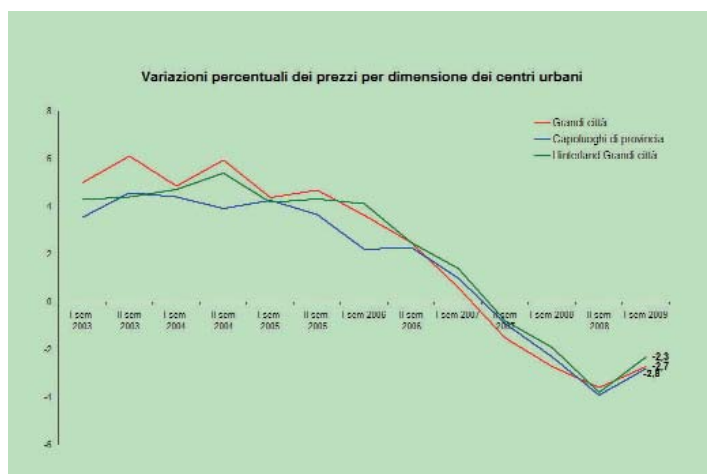
## L'andamento delle quotazioni

L'analisi in base al profilo dimensionale delle realtà urbane evidenzia un calo più sensibile nei capoluoghi di provincia (-2,8%), seguiti dalle grandi città (-2,7%) ed infine dall'hinterland delle grandi città (-2,3%).

In queste realtà la diminuzione più sensibile dei prezzi si è verificata a Napoli (-3,8%), Bologna (-3,4%) e Genova (-3,1%). La capitale registra una diminuzione del 2,8%, Milano dell'1,7%.

Nelle grandi città inoltre sono state le zone centrali a comportarsi meglio rispetto a quelle semicentrali e periferiche che hanno visto diminuire maggiormente il loro valore.

Nell'hinterland delle grandi città il ribasso maggiore si è avuto in quello bolognese (-4,0%) seguito da quello fiorentino (-2,8%) e milanese (-2,7%).



L'analisi per aree geografiche evidenzia una contrazione delle quotazioni più accentuata nelle città del Sud Italia (-3,5%), seguite da quelle del Nord (-3,1%) ed infine del Centro Italia (-1,0%).

**L'attenzione ai prezzi**

Nella prima parte del 2009 **il prezzo dell'immobile è stato determinante** per la realizzazione della compravendita e, ormai, la quasi totalità dei potenziali acquirenti è sempre più attenta al rapporto prezzo/qualità ed esprime la volontà di voler acquistare a prezzi congrui rispetto alle caratteristiche presentate dall'immobile. Questo aspetto ha determinato un altro risultato e cioè un calo più accentuato delle quotazioni sulle tipologie usate rispetto a quelle ristrutturate o di nuova costruzione. Infatti dalle nostre analisi è risultato che, quasi sempre, nei quartieri dove l'offerta abitativa è più vetusta il ribasso delle quotazioni è stato maggiore. E' anche vero però che le tipologie usate in buone condizioni hanno incontrato maggiormente il favore degli acquirenti.

Per gli immobili di nuova costruzione la contrazione dei valori è stata meno accentuata con ribassi soprattutto laddove si è verificato un surplus di offerta con conseguente invenduto sul mercato.

Per quanto riguarda la tipologia immobiliare quelle medie e quelle popolari hanno registrato una diminuzione dei prezzi più significativa rispetto a quelle signorili e di prestigio che hanno meglio preservato il loro valore. Su questo segmento di mercato, infatti, si muovono spesso acquirenti che non hanno urgenza di acquistare e che cercano la casa più aderente alle loro esigenze. Se questo non avviene e le caratteristiche sono distanti, anche di poco, da quelle desiderate, le compravendite si chiudono a prezzi più bassi. Si tratta di una clientela esigente che comunque inizia ad esprimere prudenza rispetto al rapporto tra prezzo e qualità dell'immobile, elemento ormai trasversale a tutte le tipologie di abitazioni.

Gli acquirenti hanno apprezzato le soluzioni poste ai piani alti, con spazi esterni, luminose, inserite in decorosi contesti condominiali, posizionate in zone tranquille e poco trafficate, possibilmente con box o posto auto.

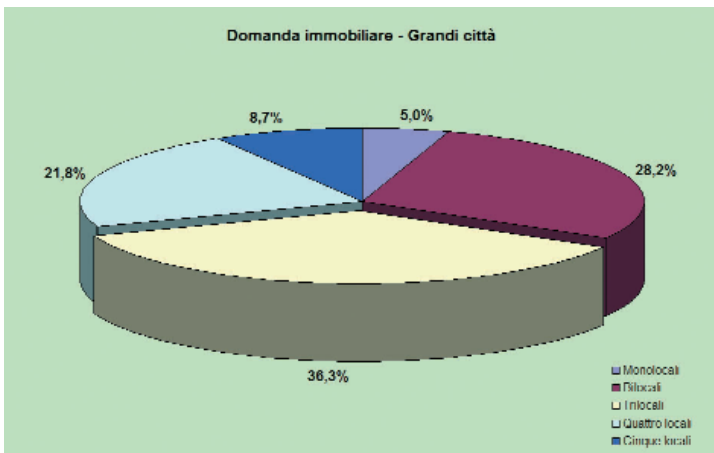
Tutte le abitazioni che non hanno risposto a queste caratteristiche

sono state sottoposte ad importanti riduzioni di prezzo e in alcuni casi, nonostante ciò, restano sul mercato per lungo tempo. Si tratta quasi sempre di tipologie abitative di qualità ridotta che in passato erano acquistate soprattutto da una clientela con ridotta capacità di spesa e che ora trovano con difficoltà acquirenti sul mercato.

**La domanda immobiliare**

L'analisi della **domanda immobiliare** in questa prima parte dell'anno ha registrato una maggioranza di richieste per la casa principale (prima casa e casa di sostituzione) che, soprattutto nella seconda metà del semestre, si è ripresa stimolata dal ribasso dei tassi di interesse sui mutui e dei prezzi degli immobili. E' continuato anche il trend positivo degli acquisti per investimento che era già in ripresa dall'estate del 2008 in seguito all'instabilità dei mercati finanziari.

L'analisi della domanda a luglio 2009 evidenzia che, nelle grandi città, la tipologia più richiesta è il trilocale con il 36,3% delle preferenze. A seguire il bilocale con il 28,2% delle richieste ed infine il quattro locali con il 21,8%. A Milano, Napoli e Roma la maggioranza della domanda si concentra sui bilocali. Nelle grandi città si riscontra un aumento della concentrazione della domanda sui trilocali dal momento che chi può, alla luce della diminuzione dei prezzi, prova ad acquistare un taglio più grande.



### Chi sono gli acquirenti

Analizzando i dati delle compravendite realizzate dalle Agenzie del Gruppo Tecnocasa risulta che nella prima parte del 2009 il 77,9% delle compravendite sono state finalizzate all'acquisto dell'abitazione principale ed il 22,1% ad uso investimento/seconda casa.

Il 71,5% di chi acquista è compreso nella fascia di età tra i 18 e 44 anni.

Tra gli acquirenti si registra una maggioranza di acquisti da parte di lavoratori dipendenti con il 64,5%, a seguire imprenditori, liberi professionisti, dirigenti e commercianti con il 17,4% ed infine i pensionati con il 10,1%.

In base alla destinazione dell'immobile risulta che i lavoratori dipendenti sono i principali acquirenti di prima casa ed di casa investimento/seconda casa. Su quest'ultimo segmento al secondo posto segue la classe dei dirigenti, imprenditori, liberi professionisti e commercianti e al terzo posto i pensionati che rappresentano un quinto di questo mercato.

Per quanto riguarda l'**analisi della disponibilità di spesa** nelle grandi città la maggioranza delle richieste si concentra nella fascia compresa tra 170 e 249 mila euro (24,6%), a seguire la fascia compresa tra 250 a 349 mila euro (21,6%). Nella fascia di spesa compresa tra 170 e 249 mila euro si cercano soprattutto trilocali e, a seguire, bilocali.

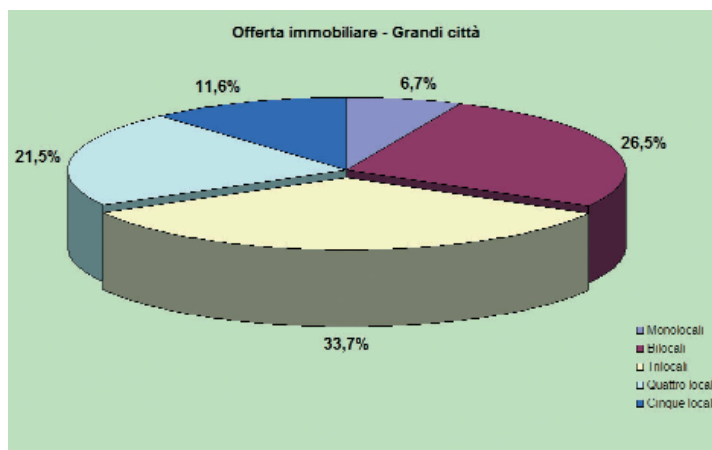
### L'offerta immobiliare

Dal lato dell'**offerta** la tipologia più presente sul mercato è il trilocale con il 33,7%, seguito dal bilocale con il 26,5% e poi dal quattro locali con il 21,5%.

Tra le motivazioni principali della vendita ci sono il miglioramento della qualità abitativa, l'ottenimento di liquidità ed infine il trasferimento.

Continua anche in questo semestre la diminuzione dei canoni di locazione che hanno registrato un calo dello 0,7% sui bilocali e sui trilocali dello 0,6% a livello italiano. Più accentuata la diminuzione nelle grandi città (-1,2% per i bilocali e -1,3% per i trilocali).

I rendimenti immobiliari lordi sui bilocali sono rimasti alquanto invariati e sono pari a 3,9%.



### Le previsioni

Le previsioni sul mercato immobiliare sono imprescindibili da quella che sarà la situazione economica del Paese, in particolare sul fronte occupazionale e dall'atteggiamento che avranno le banche nella concessione del credito. Se verranno confermate le previsioni di una ripresa economica nel prossimo anno prevediamo ancora una lieve flessione dei prezzi con una tendenza alla stabilizzazione nel 2011. Riteniamo che il mercato immobiliare sarà caratterizzato sempre più da una clientela con sufficiente capacità di indebitamento.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Tecnocasa