

MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Da quando è iniziata la fase discendente dei prezzi degli immobili, nella prima parte del 2010 si è registrata la diminuzione più contenuta. Già nel semestre precedente gli operatori avevano segnalato una ripresa di fiducia e della volontà di acquisto dell'abitazione, sentiment confermato in questi primi mesi dell'anno. La domanda abitativa, in aumento ormai da un anno e la ricerca dell'abitazione da mesi diventata più attiva hanno contribuito al perfezionamento delle compravendite.

Tale risultato è stato possibile in seguito al ribasso dei prezzi degli ultimi cinque semestri, alla presa di coscienza dei venditori di dover rivedere le richieste iniziali per vendere l'immobile, alla decisione da parte dei potenziali acquirenti, in attesa di ulteriori contrazioni dei prezzi, di acquistare l'immobile. A questo proposito, occorre sottolineare che sul mercato del credito, pur permanendo l'attività selettiva delle banche in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela, da più operatori si è registrato un moderato miglioramento all'accesso al credito grazie ad un'offerta di prodotti in grado di rispondere alle esigenze dei potenziali mutuatari.

Anche nella prima parte del 2010 si sono registrate numerose compravendite in cui l'acquirente aveva già a disposizione parte del capitale per finanziare l'acquisto dell'immobile e ha stipulato il mutuo solo ad integrazione del valore. Coloro che invece, non avendo risparmi da destinare alla compravendita immobiliare, hanno dovuto ricorrere al finanziamento con elevate percentuali di intervento hanno incontrato maggiori difficoltà e tra questi i monoredditi, gli immigrati e i lavoratori precari. In alcune realtà italiane infatti le problematiche occupazionali hanno influenzato l'andamento del mercato immobiliare.

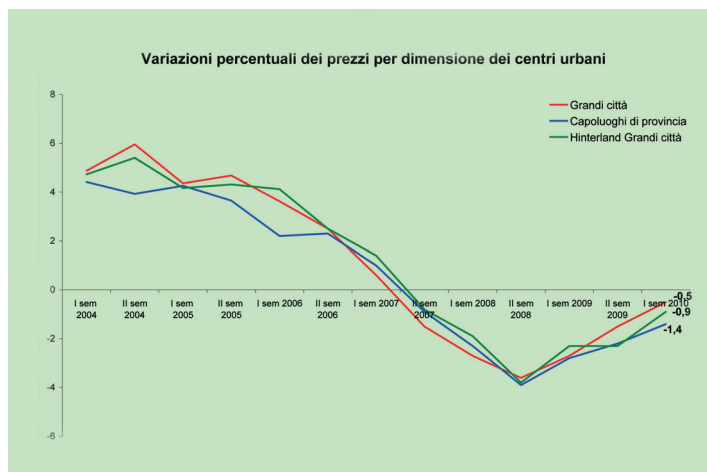
I tempi di vendita degli immobili, da Gennaio a Luglio 2010, sono rimasti stabili nelle grandi città (154 gg a luglio 2010) e nell'hinterland delle grandi città (184 gg), mentre si registra un aumento nei capoluoghi di provincia (181 gg).

Stabile anche la domanda di immobili ad uso investimento, soprattutto nelle grandi città.

Variazioni percentuali dei prezzi nelle grandi città

Città	6 mesi	1 anno	2 anni
Bari	-1,5	-3,6	-8,5
Bologna	-1,6	-5,2	-13,2
Firenze	-0,4	-1,7	-6,8
Genova	1,7	1,1	-5,1
Milano	-0,7	-1,1	-5,2
Napoli	-1,9	-4,2	-12,4
Palermo	-1,6	-2,6	-10,5
Roma	-0,1	-0,9	-7,3
Torino	0,6	-0,6	-6,8
Verona	0,7	-0,7	-6,6

L'analisi dei prezzi evidenzia una diminuzione dello 0,5% nelle grandi città, a seguire l'hinterland delle grandi città con -0,9% ed infine i capoluoghi di provincia con -1,4%.

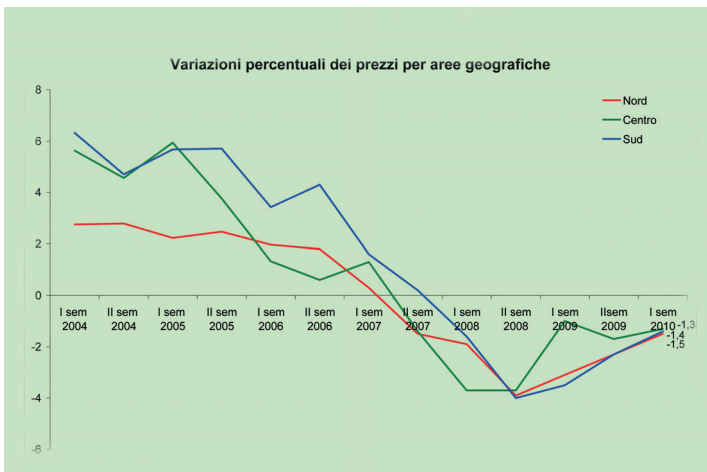


Le metropoli dunque hanno realizzato il risultato migliore e per ognuna di esse la diminuzione dei prezzi nel primo semestre del 2010 è stata inferiore rispetto a quella registrata nella seconda parte del 2009. Per la prima volta, da quando è iniziata la fase discendente del mercato immobiliare, si registrano timidi segnali positivi in alcune grandi città quali Genova (+1,7%), Torino (+0,6%) e Verona (+0,7%). Il ribasso maggiore si è riscontrato a Napoli (-1,9%).

Nell'hinterland delle grandi città solo la provincia di Genova ha chiuso con un aumento dei prezzi pari allo 0,2%.

L'analisi per aree geografiche fornisce risultati simili con i capoluoghi

ghi del Centro Italia che chiudono con -1,3%, a seguire il Sud Italia con -1,4% ed infine il Nord Italia con -1,5%. Alcuni capoluoghi di provincia registrano prezzi in ripresa.



Anche nel primo semestre del 2010 la qualità abitativa è stata premiata dal mercato, di conseguenza, le abitazioni con caratteristiche migliori alla media della zona sono state anche vendute a prezzi superiori. Questo ha determinato un comportamento migliore di zone semicentrali e periferiche di alcune grandi città rispetto alle zone centrali.

Si confermano le difficoltà per gli immobili in cattivo stato di conservazione venduti solo dopo lunghe trattative ed importanti ribassi di prezzo. Le tipologie usate ed in buone condizioni sono state quelle più apprezzate soprattutto se l'offerta immobiliare limitrofa è particolarmente vetusta, se c'è poca offerta di nuove costruzioni o queste ultime sono collocate a prezzi superiori alla capacità di spesa espressa in zona. Gli acquirenti prediligono le soluzioni poste ai piani alti, luminose, con spazi esterni, inserite in decorosi contesti condominiali, posizionate in zone tranquille e poco trafficate. Lo stato di conservazione del condominio o del palazzo in cui l'immobile è ubicato è sempre un elemento determinante nelle decisioni di acquisto. Sempre più richiesta la presenza dei doppi servizi.

Il segmento delle soluzioni di pregio non ha mostrato particolari difficoltà sebbene vi sia una minore propensione ad investire capitali

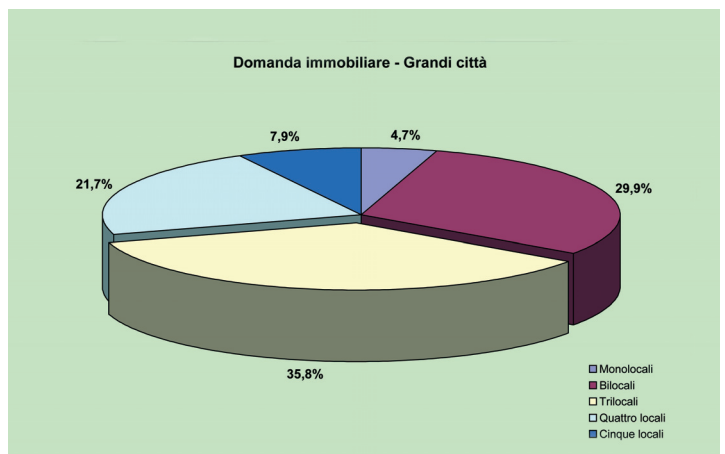
molto elevati.

L'analisi delle compravendite realizzate tramite le agenzie del Gruppo Tecnocasa nel corso del primo semestre del 2010 ha dato i seguenti risultati.

Il 73,4% delle compravendite ha riguardato l'abitazione principale, quindi prima casa e casa di sostituzione. Il 20,7% degli acquirenti ha comprato un'abitazione ad uso investimento e il 5,9% la casa vacanza. Il 65,3% degli acquirenti ha un'età compresa tra 18 e 44 anni di cui 36,9% tra 35 e 44 anni. Tra i 45 e 54 anni si concentra la percentuale più elevata di chi cerca la casa vacanza; tra 45 e 64 anni si registra la percentuale più elevata di chi acquista la casa ad uso investimento. Si evidenzia quindi una maggiore propensione all'investimento nelle fasce di età più elevate.

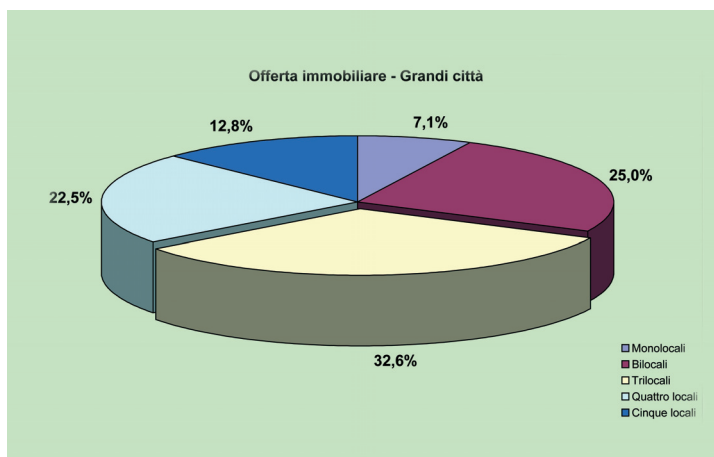
L'analisi della domanda nelle grandi città vede in testa il trilocale con il 35,8% delle preferenze, seguito dal bilocale con il 29,9% e dal quattro locali con il 21,7%. Nei capoluoghi di provincia la tipologia più richiesta è il trilocale con il 50% delle preferenze.

Da gennaio 2010 a luglio 2010 nelle grandi città si nota un incremento della concentrazione della domanda di bilocali (+0,9%).



L'analisi della disponibilità di spesa evidenzia nelle grandi città una maggiore domanda nella fascia di spesa compresa tra 170 e 249 mila euro.

L'offerta immobiliare vede una concentrazione più elevata di trilocali (32,6%), seguiti dal bilocale (25%) e dal quattro locali (22,5%).



Sul versante delle locazioni si segnala una contrazione dei canoni a livello nazionale dello 0,4% per i bilocali e dello 0,2% per i trilocali. Nelle grandi città la diminuzione è stata dello 0,3% per i bilocali e dello 0,4% per i trilocali. Continuano a cercare in affitto coloro che

non riescono ancora ad accedere al mercato del credito ma, in questo semestre, si riscontra una maggiore rigidità da parte dei proprietari ad affittare l'immobile. Si richiedono sempre più garanzie sull'affidabilità del potenziale inquilino. I rendimenti immobiliari lordi sui bilocali sono stabili al 3,8%.

Per le grandi città nel 2010 prevediamo una diminuzione dei prezzi tra -2% e 0%.

Nell'hinterland delle grandi città tra -3% e 0%, nei capoluoghi di provincia da -3% a -1%.

Sul fronte delle compravendite riteniamo che esse potrebbero stabilizzarsi tra le 615 e le 630 mila unità.

Non ci saranno quindi improvvise inversioni di tendenza e riteniamo che i prezzi saranno più orientati verso la stabilità. L'andamento del mercato del lavoro sarà importante per la determinazione delle decisioni di acquisto, in particolare, di coloro che dovranno ricorrere al mutuo. A muovere il mercato saranno ancora i potenziali acquirenti con una sufficiente capacità di indebitamento.

Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Tecnocasa