

Mercato immobiliare residenziale: nel 2013 prezzi in flessione nelle grandi città dell'8%, per il 2014 possibile ripresa grazie a credito alle famiglie e riallineamento dei prezzi

Secondo l'Ufficio Studi Gabetti (dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi) nel II semestre 2013 sono emersi segnali di miglioramento

Milano, 24.03.2014 – Secondo il Report relativo al II° Semestre 2013, elaborato dall'**Ufficio Studi Gabetti** sulla base di dati delle agenzie Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, emergono alcuni segnali di ripresa rispetto alla situazione delineata nel 2012.

Il mercato immobiliare residenziale italiano nel 2013 ha registrato, infatti, un ulteriore calo tendenziale del numero di compravendite, ma con tassi negativi in netta decelerazione rispetto a quanto evidenziato nel 2012, che si era chiuso con un totale di 444.018 compravendite residenziali, -25,8% rispetto al 2011. A livello complessivo nel 2013 si sono realizzate **403.124 transazioni, -9,2%** rispetto al 2012. (Dati Agenzia del Territorio relativi al numero di transazioni normalizzate, NTN). In particolare si sono registrate 94.555 transazioni nel I trimestre e 108.683 nel II trimestre, rispettivamente -14,1% e -9,2% a confronto con gli omologhi trimestri del 2012. I dati del III trimestre hanno mostrato un ulteriore rallentamento del tasso di calo, registrando un totale di 91.083 transazioni, -5,1% rispetto allo stesso trimestre del 2012, mentre il IV trimestre si è chiuso con 108.804 transazioni, -8% rispetto allo stesso trimestre del 2012. Al tal proposito l'Agenzia del Territorio segnala che l'accentuarsi del tasso di calo nel IV trimestre dipende in parte dagli effetti che ha avuto sul mercato l'entrata in vigore, il 1° gennaio 2014, del nuovo regime delle imposte di registro, che, essendo più vantaggioso, potrebbe avere indotto gli acquirenti a traslare la stipula degli atti di compravendita al 2014.

L'accesso al credito si è confermato uno dei nodi principali, che va ad impattare sull'andamento del settore residenziale, incidendo sulla possibilità di acquisto dell'abitazione da parte del target con disponibilità economiche medio-basse, in primis giovani, famiglie di recente formazione e stranieri. La **domanda** di abitazioni, soprattutto quando si parla di prima casa, per queste categorie, ha faticato quindi ancora ad essere soddisfatta in mancanza di concrete possibilità di realizzo. Per quanto riguarda i potenziali acquirenti, che hanno liquidità immediata, si è registrata una **maggiore propensione all'acquisto**, rispetto al quadro attendista che aveva caratterizzato il 2012: la revisione dei prezzi ha reso disponibili sul mercato **soluzioni interessanti in termini di rapporto qualità/prezzo**, che hanno attirato l'interesse della domanda orientata all'acquisto migliorativo o all'investimento.

Un elemento positivo da sottolineare, è il **consolidamento della ripresa della domanda di mutui** da parte delle famiglie, a partire dal secondo semestre del 2013

Dopo un 2012 che aveva segnato un -42% nelle richieste, i dati Crif relativi al 2013 mostrano ancora una volta un calo nel numero delle **richieste di mutuo** pari al -3,6% rispetto al 2012. Si sono avuti tuttavia, rispetto ad un primo semestre ancora negativo, segnali in controtendenza nel secondo semestre che ha visto variazioni tendenziali positive per tutti i mesi considerati e si è chiuso con **+6,5%** di richieste nel mese di dicembre. Anche i mesi di gennaio e febbraio 2014 hanno avuto la stessa tendenza positiva, a conferma che sembra essersi interrotto il processo di autoselezione che aveva coinvolto le famiglie l'anno precedente.

Sul fronte **erogazioni**, i dati Banca d'Italia relativi ai finanziamenti per l'acquisto di abitazioni a famiglie consumatrici indicano invece un ulteriore calo tendenziale per i primi nove mesi del 2013 pari al -15,1%. Anche i dati Agenzia del Territorio segnalano una variazione del -7,7% nel **numero di compravendite** di abitazioni realizzate avvalendosi di un mutuo **con iscrizione di ipoteca** sugli immobili acquistati a garanzia del credito e una calo del -10,6% in termini di capitale erogato, rispetto al 2012.

Sotto il profilo dell'offerta, si conferma una crescente **polarizzazione** tra soluzioni di buon livello qualitativo (in termini di caratteristiche costruttive, efficienza energetica, location e contesto) e quelle situate in contesti periferici di scarso appeal che hanno peculiarità intrinseche inferiori. Le prime vedono una maggiore tenuta a livello di prezzi e transazioni, mentre nel secondo caso si ha una flessione di entrambi gli indicatori.

Nel secondo semestre del 2013 i tempi medi di vendita si sono confermati intorno agli 8-9 mesi, anche se vi sono forti differenze: l'offerta con migliore rapporto qualità/prezzo viene assorbita in tempi brevi, mentre i tempi si allungano, anche oltre l'anno, per l'offerta di minore appeal. Gli sconti medi tra prezzo richiesto dal venditore e prezzo offerto dal compratore hanno invece una media del 15 -20 % per le soluzioni usate, ma anche in questo caso si possono raggiungere percentuali superiori per l'offerta di minore livello, posta sul mercato da più tempo. **Nei casi in cui i prezzi richiesti sono stati riallineati** si assiste invece ad un processo di **graduale riduzione dei tempi degli sconti medi**.

Per quanto riguarda i prezzi, secondo le rilevazioni operate presso le agenzie dei network Gabetti, Professionecasa e Grimaldi, nel secondo semestre del 2013 si è registrata una flessione media intorno al 4% per le grandi città, che, sommata ad una flessione di entità simile nel primo semestre dell'anno, chiude il 2013 con un -8% rispetto al 2012. I capoluoghi secondari hanno mostrato maggiore volatilità, presentando casi in cui le quotazioni sono state sostanzialmente stabili e casi in cui invece si sono verificate flessioni più sensibili.

Il dettaglio delle città

Nel II semestre 2013 Genova ha mostrato la flessione maggiormente negativa (-7%); Roma (-3%) e Milano (-2,1%) continuano il processo di limatura delle quotazioni, così come Firenze (-3,5%), Bologna (-4,1%), Napoli (-5%) e Torino (-4,3%) e Palermo (-2,5%).

Tabella I. L'andamento dei prezzi nelle grandi città

Città	Δ I SEM 13/II SEM 12	Δ II SEM 13/I SEM 13
ROMA	-4,0%	-3,0%
MILANO	-3,4%	-2,1%
TORINO	-3,7%	-4,3%
GENOVA	-4,8%	-7,0%
NAPOLI	-3,8%	-5,0%
PALERMO	-3,2%	-2,5%
BOLOGNA	-5,8%	-4,1%
FIRENZE	-3,0%	-3,5%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

Tabella 2. L'andamento delle compravendite nelle grandi città

COMPARTO RESIDENZIALE - NTN TRIMESTRALE PRINCIPALI CITTA' (Q1 2012- Q4 2013)							COMPARTO RESIDENZIALE TASSO TENDENZIALE ANNUO PRINCIPALI CITTA' (Q1 2012 - Q4 2013)					
Città	tot 12	Q1 2013	Q2 2013	Q3 2013	Q4 2013	tot 13	Δ 12/11	Δ Q1 13/12	Δ Q2 13/12	Δ Q3 13/12	Δ Q4 13/12	Δ 13/12
ROMA	25.693	5.420	6.718	5.420	6.261	23.819	-23,6%	-11,0%	-6,7%	0,6%	-10,7%	-7,3%
MILANO	14.645	3.616	4.060	3.253	4.211	15.140	-23,7%	-4,8%	-2,0%	9,4%	12,8%	3,4%
TORINO	9.356	2.069	2.491	1.946	2.079	8.585	-22,3%	-10,1%	-4,7%	-4,3%	-13,6%	-8,2%
GENOVA	5.176	1.129	1.237	1.085	1.192	4.643	-26,1%	-11,0%	-15,7%	-8,2%	-5,3%	-10,3%
NAPOLI	6.584	1.663	1.564	1.051	1.307	5.585	-0,8%	14,3%	1,8%	-19,7%	-42,8%	-15,2%
PALERMO	4.019	930	956	833	1.017	3.736	-26,4%	-8,9%	-9,2%	-0,1%	-8,5%	-7,0%
BOLOGNA	3.593	791	1.042	825	988	3.645	-25,0%	-12,4%	5,0%	16,3%	-0,1%	1,5%
FIRENZE	3.422	804	891	696	952	3.344	-25,8%	-4,0%	-11,3%	-5,3%	12,7%	-2,3%
TOTALE	72.488	16.422	18.960	15.109	18.006	68.497	-22,4%	-7,1%	-5,3%	-0,4%	-8,3%	-5,5%

Elaborazione Ufficio Studi Gabetti su dati Agenzia del Territorio

Nel 2013, nelle otto grandi città capoluogo si sono realizzate **68.497** transazioni residenziali, **-5,5%** rispetto al 2012: **16.422** NTN nel I trimestre e **18.960** nel II trimestre, rispettivamente **-7,1%** e **-5,3%** rispetto agli omologhi trimestri del 2012. Nel III trimestre si sono registrati solo lievi cali rispetto al 2012 (**-0,4%**), per un totale di **15.109** transazioni, mentre nel IV trimestre si sono realizzate **18.006** transazioni, **-8,3%** rispetto allo stesso trimestre del 2012. Tali dati sono meno negativi rispetto alla media registrata a livello nazionale e ai dati complessivi registrati nel corso del 2012, che aveva segnato un **-22,4%**, rispetto al 2011.

Nel **III trimestre** sono positive le variazioni per le città di **Bologna (+16,3%)**, **Milano (+9,4%)** e **Roma (+0,6%)**. Torna negativo il dato di Napoli (-19,7%) e si confermano negative Genova (-8,2%), Firenze (-5,3%) e Torino (-4,3%), mentre si stabilizza Palermo (-0,1%). I dati della restante provincia si mantengono negativi per tutte le realtà considerate (-8,1%), con una punta del -13,8% per la restante provincia di Palermo.

Nel **IV trimestre** spicca ancora una volta la variazione positiva registrata da Milano (+12,8%), che chiude complessivamente il 2013 con **+3,4%**. **Bologna** registra lievi variazioni nel trimestre (-0,1%) e chiude l'anno con **+1,5%**. Restano negative le variazioni per il 2013 relative alle altre grandi città capoluogo: -7,3% per Roma, -8,2% per Torino, -10,3% Genova, -15,2% Napoli e -2,3% Firenze. In particolare si segnala il dato positivo registrato da **Firenze nel IV trimestre (+12,7%)** e il dato negativo di Napoli (-42,8%), per cui bisogna però tenere conto che il dato dell'omologo trimestre 2012 era stato alterato dalle dismissioni del patrimonio immobiliare pubblico del Comune.

Le restanti province delle città considerate hanno mostrato nel 2013 un calo del 10,6%, con un bilancio negativo per tutte le realtà considerate. Nel IV trimestre si segnala il dato positivo relativo alla restante provincia di Milano (+0,9%) e il dato più negativo relativo alla restante provincia di Roma (-11,5%).

L'andamento dei prezzi nei capoluoghi

Rispetto a quanto rilevato per le maggiori grandi città, i **capoluoghi secondari hanno mostrato nel II semestre 2013 un andamento più volatile**. A seconda delle specifiche realtà territoriali si sono evidenziati infatti casi in cui le quotazioni sono state sostanzialmente stabili e casi in cui invece si sono verificate flessioni più sensibili.

L'andamento delle quotazioni nei capoluoghi nel II semestre 2013

Capoluogo prov	Δ II sem 13/ I sem 13	Capoluogo prov	Δ II sem 13/ I sem 13
Biella	-7,0%	Pisa	-2,4%
Cuneo	-4,0%	Potenza	-1,9%
Campobasso	-3,0%	Reggio Calabria	-3,4%
Como	0,0%	Siena	-1,3%
Lecco	-0,2%	Siracusa	-5,8%
Livorno	-2,8%	Sondrio	-4,4%
Lodi	0,0%	Trieste	-0,5%
Matera	-7,5%	Udine	-0,3%
Novara	-3,5%	Varese	-3,8%
Pavia	-0,2%	Venezia	-3,6%
Pescara	-3,0%	Verona	-1,3%

Ufficio Studi Gabetti su dati Gabetti, Professionecasa e Grimaldi

Trend di mercato

Per il 2014 si prevede un ulteriore riallineamento dei prezzi, che, se unito ad alla riattivazione del credito alle famiglie, potrebbe contribuire alla ripresa delle transazioni. A tal proposito, si richiamano i segnali di progressivo miglioramento mostrati da Milano, tradizionalmente apripista dei trend del mercato immobiliare italiano. In tale contesto, saranno essenziali le iniziative tese a sostenere l'accesso al credito per categorie quali giovani coppie e giovani titolari di rapporti di lavoro atipici, che altrimenti non potrebbero concretizzare l'acquisto dell'abitazione. Da questo punto di vista si ritiene possano contribuire in modo significativo alcune iniziative messe in campo quali il Fondo di garanzia per la prima casa previsto dalla legge di Stabilità e il Plafond casa, regolato dalla Convenzione tra Abi e Cassa Depositi e Prestiti, che, entrato nella sua fase operativa, ha riscontrato l'adesione di diversi istituti di credito