



Andamento dei contratti e prezzi residenziali

Sul mercato residenziale italiano, sono stati siglati da famiglie e imprese poco più di 2,3 milioni di contratti di acquisto e locazione nel corso del 2016. In termini numerici è la famiglia il soggetto economico più rilevante, con 1,9 milioni di contratti stipulati (82% del totale). Le imprese, con quasi 421 mila accordi, si rivolgono prevalentemente al mercato della locazione (tav. 1).

Dopo sette anni di calo, nel 2016 le compravendite residenziali in Italia sono cresciute per il terzo anno consecutivo, raggiungendo a fine 2016 quota 516.294 transazioni (+18,4% annuo). Per le attività economiche, il 2016 si è rivelato inoltre l'anno del ritorno alla crescita (+16,9%).

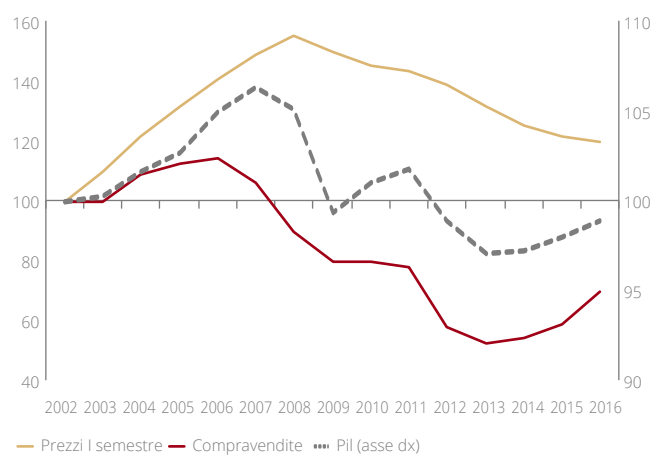
Il consuntivo del primo semestre 2017 (252.464 transazioni) conferma il trend in aumento ma ad un tasso di crescita inferiore (+6% annuo). Le attese per il 2019 prevedono un volume transato prossimo alle 600 mila unità.

Nei mercati principali le quotazioni medie hanno registrato nel primo semestre 2017 un ulteriore calo medio del -1,3%, con previsioni di crescita rimandate al 2019 (tav. 1). Se i volumi scambiati sono in crescita dal 2014, infatti, per i prezzi la fase di contrazione è ancora in atto sebbene a tassi annuali sempre più prossimi allo zero.

Il recupero dei prezzi è strettamente correlato alla ripresa dell'economia; dopo il crollo del 2009 infatti le curve dei prezzi

dei 13 mercati maggiori e del Pil Italia mostrano sostanzialmente lo stesso andamento, mentre i prezzi immobiliari sono caratterizzati da un andamento crescente e decrescente più vischioso, ovvero si adeguano con ritardo (fig. 1).

Figura 1. Pil, compravendite e prezzi residenziali negli ultimi 15 anni (numero indice: 2002=100)



* Prezzi riferiti a 13 mercati principali al primo semestre di ogni anno; Pil valori concatenati 2010.

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma, Agenzia delle Entrate e Istat.

Tavola 1. Numero di immobili acquistati e locati da famiglie e imprese nel 2016

Famiglie ¹	Acquisto	516.294	27,2%	82,0%
	Locazione	1.384.328	72,8%	
	Totale famiglie	1.900.622	100,0%	
Imprese ²	Acquisto	51.819	12,3%	18,0%
	Locazione	368.892	87,7%	
	Totale Imprese	420.711	100,0%	
TOTALE		2.321.333	100,0%	

1. Sono escluse le pertinenze dalla voce "acquisti";

2. Sono esclusi i depositi dalla voce "acquisti".

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate.

I 13 principali mercati italiani monitorati da Nomisma a cadenza semestrale

13 CITTÀ PRINCIPALI Bari – Bologna – Cagliari – Catania – Firenze – Genova – Milano – Napoli – Padova – Palermo – Roma – Torino – Venezia

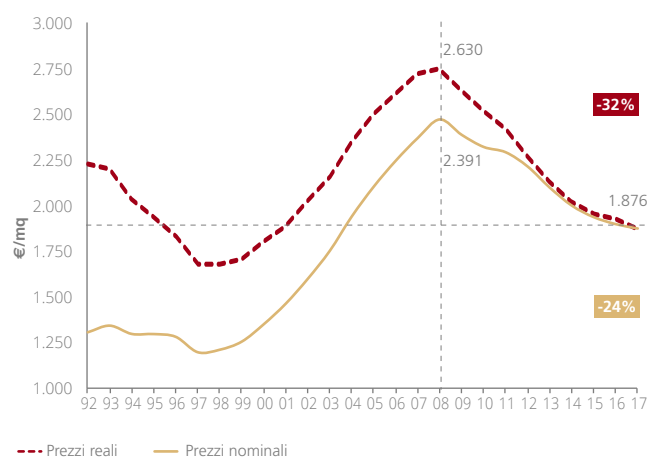
Evoluzione del valore degli immobili residenziali negli ultimi 20 anni

Nel primo semestre 2017 i prezzi in valore reale - calcolati senza tenere conto dell'inflazione - sono scesi al di sotto dei livelli del 2001 (fig. 2). Dal 1998 ad oggi il ciclo immobiliare, non ancora terminato, ha registrato una fase ascendente e una discendente del valore degli immobili, con il punto di rottura tra i due andamenti collocato nell'anno 2008:

- nel periodo 1998-2008 i prezzi delle abitazioni usate hanno mostrato un forte incremento in termini nominali (+105%), corrispondente a +64% in termini reali;
- nel periodo 2008-2017 i prezzi nominali¹ sono diminuiti del 24% e i prezzi reali del 32%.

I bassi tassi di inflazione degli ultimi anni fanno sì che dal 2013 i due prezzi siano sostanzialmente sovrapposti. I prezzi attuali in valore reale corrispondono ai prezzi del 2001 e del 1996 - come a dire che l'investitore che avesse acquistato un appartamento in quegli anni ad oggi non avrebbe conseguito alcuna rivalutazione.

Figura 2. Mercati principali - Prezzi delle abitazioni usate negli ultimi 25 anni (euro/mq; I semestre)

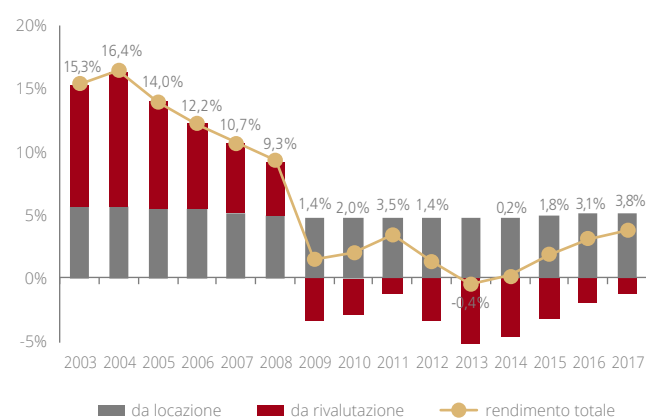


Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

Quanto è remunerativo oggi l'investimento immobiliare

La redditività dell'investimento (*total return*) è determinata dalla somma algebrica delle due componenti di rivalutazione o svalutazione dell'immobile e dalla redditività da locazione. Negli ultimi dieci anni, nei mercati principali, il total return è drasticamente diminuito: dal 15,3% del 2003 al risultato negativo del 2013 (-0,4%), per poi iniziare la ripresa già nel primo semestre 2014 (+0,2%) e raggiungere il +3,8% del 2017. Il risultato positivo è da imputare all'aumento della redditività da locazione, che deriva dal rapporto congiunturale tra prezzi e canoni, e da una flessione meno profonda dei prezzi rispetto ai due anni precedenti (fig. 3).

Figura 3. Mercati principali - Redditività dell'investimento in abitazioni (Total Return; 2003-2017; I semestre)



Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

1. I prezzi nominali tengono conto della componente dell'inflazione.

Le previsioni dei prezzi: 2017-2019

Nomisma elabora le previsioni a tre anni dei prezzi residenziali per le 13 grandi città monitorate sulla base dello scenario macroeconomico. Per la fine del 2017 è attesa un'ulteriore flessione dei prezzi medi (-1,1%), con una migliore tenuta delle quotazioni medie attese a Firenze e Milano (-0,3% e -0,4%) (tav. 2).

Tavola 2. Mercati principali - Previsioni dei prezzi degli immobili residenziali (var. % annuali)			
CITTÀ	2017	2018	2019
Bari	-1,7	-1,3	-0,9
Bologna	-0,6	+0,2	+1,0
Cagliari	-1,8	-1,2	-0,5
Catania	-1,5	-1,1	-0,7
Firenze	-0,3	+0,2	+0,8
Genova	-1,8	-0,8	+0,2
Milano	-0,4	+0,4	+1,2
Napoli	-1,0	-0,4	+0,3
Padova	-1,7	-0,9	-0,3
Palermo	-1,3	-0,6	+0,1
Roma	-1,1	-0,4	+0,3
Torino	-1,1	-0,4	+0,3
Venezia	-0,9	-0,3	+0,2
Media 13 mercati	-1,1	-0,4	+0,3

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

Variazioni positive dei prezzi sono attese nel 2018, per alcuni mercati – Milano, Firenze e Bologna – che si potrebbero definire apripista rispetto ad una ripresa più generalizzata. Si tratta del primo risultato positivo dal 2008. Dal 2019 è previsto un leggero aumento dei prezzi in quasi tutti i mercati maggiori (+0,3% medio), con buoni risultati, ancora una volta, per Milano (+1,2%) e Bologna (+1,0).