



L'andamento del mercato immobiliare

Prezzi e compravendite residenziali: il trend

Nel primo semestre 2019 il mercato residenziale italiano mostra un ulteriore miglioramento sebbene non generalizzato, con forti diversificazioni tipologiche e territoriali. Inoltre, la domanda, che sostiene il volume di compravendite, con l'eccezione di Milano, non ha ancora innestato l'attesa crescita generalizzata dei prezzi.

A consuntivo 2018 le compravendite in Italia sono pari a 578.647 transazioni, in crescita del 6,5% annuo. Il volume transato è inferiore del 31,5% al dato 2006, anno di picco dell'ultimo decennio, che aveva registrato oltre 869 mila compravendite; e tuttavia ha recuperato il 48% dal picco minimo del 2013 (389.696 scambi).

Il primo semestre 2019 conferma i dati di crescita, con 298.144 transazioni ed un aumento del 6,1% sul primo semestre 2018. A Milano, che si conferma il mercato italiano maggiormente connotato da segnali di ripresa per tutti gli indicatori di mercato, il volume delle transazioni nel primo semestre è cresciuto dell'8,5%. Anche Roma (+6,9%) registra un aumento significativo.

Per il 2019, Nomisma stima 595 mila transazioni (+2,8%), con previsioni di una frenata nel prossimo biennio: circa 586 mila nel 2020 (-1,5%), per tornare al livello attuale nel 2021 (-1,2%).

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 25 anni

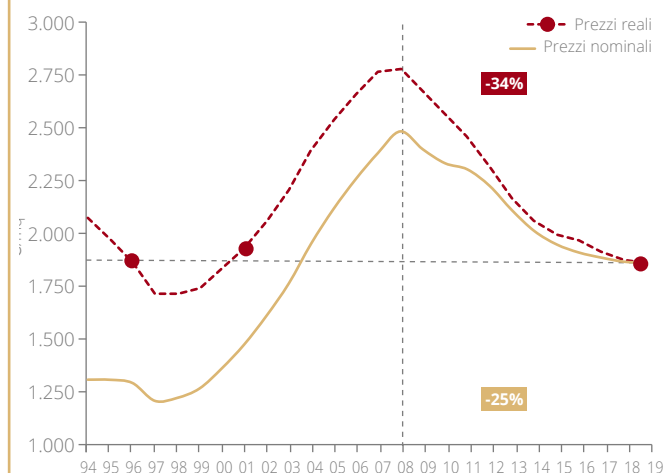
Nel primo semestre 2019 i prezzi in valore reale - calcolati senza tenere conto dell'inflazione - sono scesi al di sotto dei livelli del 2001 (fig. 1).

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 nominali¹ (+105%), corrispondente a +64% in termini reali;
- nel periodo 2008-2019 i prezzi nominali sono diminuiti del 25% e i prezzi reali del 34%.

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 sostanzialmente ai prezzi del 2001 e del 1996: l'investitore che avesse acquistato un appartamento in quegli anni ad oggi non avrebbe conseguito alcuna rivalutazione del capitale investito, al netto di eventuali flussi da locazione.

Figura 1. Mercati principali - Prezzi delle abitazioni usate negli ultimi 25 anni (euro/mq; I semestre)



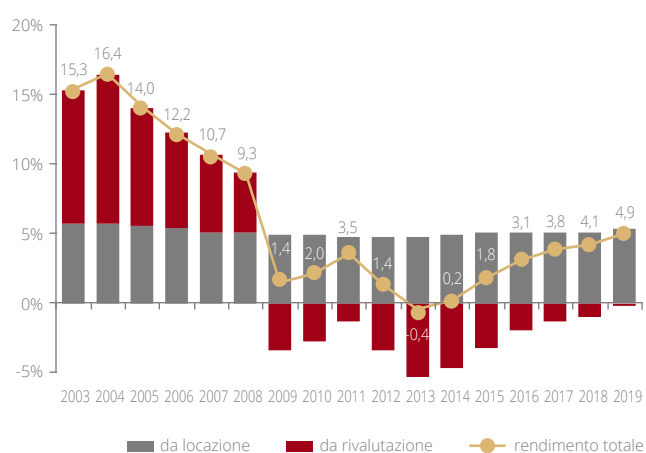
Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

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

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 15 anni, nei mercati principali, il total return è drasticamente diminuito: dal 16,4% del 2004 al risultato negativo del 2013 (-0,4%), per poi iniziare la ripresa nel primo semestre 2014 (+0,2%) e raggiungere il +4,9% nel primo semestre 2019. 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. 2).

Figura 2. Mercati principali –
Redditività dell'investimento in abitazioni
(Total Return; 2003-2019; I semestre) - valori %



Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

Le previsioni dei prezzi: 2019-2021

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 2019 è attesa stazionarietà dei prezzi medi, seppure con forti oscillazioni tra i diversi mercati (tav. 1). In particolare si prevede un leggero aumento dei prezzi medi per molti dei maggiori mercati - Bologna, Firenze, Palermo, Venezia - con Milano che guida la classifica con una performance del +1,9%.

Dal 2020 tuttavia è previsto un aumento medio dei prezzi (+0,4%), con i migliori risultati, ancora una volta, per Milano (+2,3%) e Firenze (+1). Il mercato residenziale romano dovrebbe registrare un ulteriore calo nel 2019 (-1,4%) e avviarsi alla stazionarietà nel biennio successivo.

Tavola 1. Mercati principali - Previsioni dei prezzi degli immobili residenziali (var. % annue)

CITTÀ	2019	2020	2021
Bari	-1,4	-1,1	-0,6
Bologna	+0,1	+0,4	+0,9
Cagliari	0,0	+0,5	+1,2
Catania	-1,8	-1,3	-0,7
Firenze	+0,6	+1,0	+1,4
Genova	-1,7	-1,0	-0,4
Milano	+1,9	+2,3	+2,9
Napoli	+0,1	+0,3	+0,7
Padova	+0,6	+1,2	+1,8
Palermo	+0,5	+0,9	+1,4
Roma	-1,4	-0,9	-0,4
Torino	+0,2	+0,5	+0,9
Venezia	+0,5	+0,8	+1,2
13 grandi mercati	0,0	+0,4	+0,9

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.