



## L'andamento del mercato immobiliare

### Prezzi e compravendite residenziali: il trend

Nel primo semestre 2018 il mercato residenziale italiano mostra un ulteriore miglioramento ma non è generalizzato, con forti diversificazioni tipologiche e territoriali. Inoltre, la domanda, che sostiene il volume di compravendite, con l'eccezione di Milano, non ha ancora innescato l'attesa crescita generalizzata dei prezzi.

A consuntivo 2017 le compravendite in Italia sono pari a 542.480 transazioni, in crescita del 4,9% annuo; il risultato è positivo sebbene distante dall'incremento dell'anno precedente (+18,6%). 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 semestre è cresciuto del 2,8%. Le transazioni crescono anche a Torino (+4%), Palermo (+3,1%), Genova (+1,1%) e Bologna (+0,3%). Roma (-1,3%) presenta invece una flessione.

Nell'ultimo dato annuale il volume transato rimane ancora inferiore del 36% al dato 2006, anno di picco dell'ultimo decennio, che aveva registrato oltre 869 mila compravendite.

Per il 2018, Nomisma stima 566 mila transazioni (+4,3%), con previsioni di aumento nel prossimo biennio: circa 586 mila nel 2019 (+3,6%) e 955 mila nel 2020.

#### 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

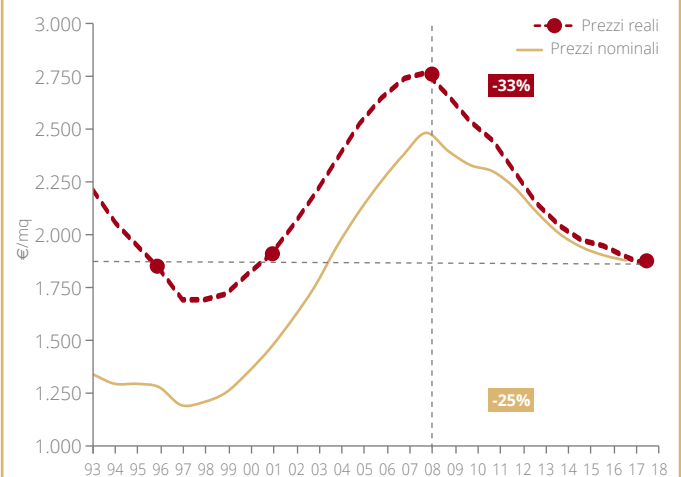
### Evoluzione del valore degli immobili residenziali negli ultimi 25 anni

Nel primo semestre 2018 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 nominali<sup>1</sup> (+105%), corrispondente a +64% in termini reali;
- nel periodo 2008-2017 i prezzi nominali sono diminuiti del 25% e i prezzi reali del 33%.

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: l'investitore che avesse acquistato un appartamento in quegli anni, ad oggi non avrebbe conseguito alcuna rivalutazione.

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.

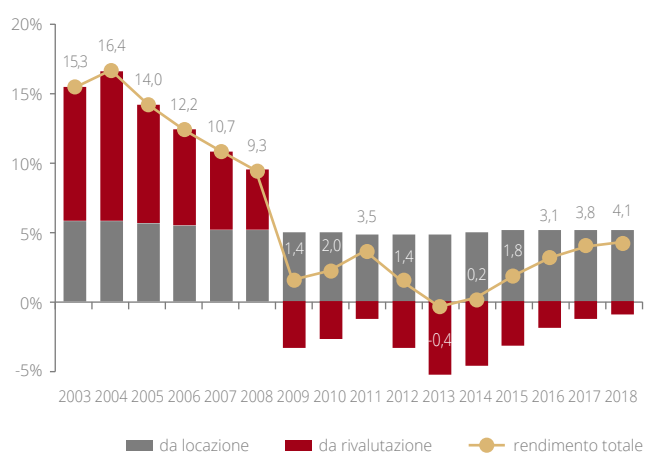
## Quanto è remunerativo oggi l'investimento immobiliare

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 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 nel primo semestre 2014 (+0,2%) e raggiungere il +4,1% nel primo semestre 2018. 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).

## Le previsioni dei prezzi: 2018-2020

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 2018 è attesa un'ulteriore flessione dei prezzi medi (-0,7%), sebbene via via più contenuta (tav. 1). Variazioni positive dei prezzi sono attese nel 2018, per alcuni mercati - Milano e Bologna - che si possono definire come apripista rispetto ad una ripresa più generalizzata. Si tratta del primo risultato positivo dal 2008. Solo dal 2020 tuttavia è previsto un aumento medio dei prezzi (+0,2%), con i migliori risultati, ancora una volta, per Milano (+1,6%) e Bologna (+0,8). Il mercato residenziale romano dovrebbe registrare prezzi stazionari nel 2019 e in crescita dal 2020 (+0,5%).

Figura 2. Mercati principali -  
Redditività dell'investimento in abitazioni  
(Total Return; 2003-2018; I semestre) - valori %



Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

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

CITTÀ	2018	2019	2020
Bari	-1,6	-1,3	-1,2
Bologna	+0,1	+0,5	+0,8
Cagliari	-1,4	-1,0	-0,7
Catania	-1,7	-1,3	-1,0
Firenze	-0,3	+0,2	+0,5
Genova	-2,0	-1,4	-1,0
Milano	+0,5	+1,2	+1,6
Napoli	-0,2	+0,3	+0,6
Padova	-1,5	-0,9	-0,6
Palermo	-2,2	-1,4	-0,9
Roma	-0,8	0,0	+0,5
Torino	-0,6	0,0	+0,3
Venezia	-0,1	+0,2	+0,3
<b>13 grandi mercati</b>	<b>-0,7</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,2</b>

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.