

- **Il mercato immobiliare italiano: note congiunturali**
- **Il mercato immobiliare di Roma e Provincia, tendenze e prospettive**

Le cifre del mercato immobiliare italiano (2005)

	Stock	Numero Transazioni	Fatturato (milioni di euro)
Abitazioni	29.771.179	833.350	104.738
Uffici	510.029	21.990	3.308
Negozi	2.362.839	49.424	7.827
Capannoni	343.345	8.463	3.657
Totale	32.987.392	913.227	119.530

Il valore delle compravendite effettuate annualmente in Italia corrisponde a circa 120 miliardi di euro, di cui circa 105 nel solo settore residenziale. Il flusso di redditi proveniente dagli immobili è stimabile in altri 120 mld., stimando che il patrimonio immobiliare italiano valga circa 4.100 mld. e dia un tasso di rendimento medio del 3%.

- Nel 2005 in Italia sono state costruite complessivamente circa 700.000 unità immobiliari (dati elaborati dalla Agenzia del territorio provenienti dagli archivi del catasto riguardanti le unità immobiliari registrate come "nuove costruzioni"), di cui circa 300.000 per il solo settore residenziale.
- Il 55% delle nuove costruzioni è stato realizzato nel Nord Italia, il 19% al centro e il 26% nel Sud Italia.
- Nel comparto residenziale l'offerta di nuove abitazioni è stata nel 2005 particolarmente elevata nei comuni e nelle province di Roma, Milano e Torino. Fra le prime 10 province per numero di abitazioni realizzate, solo 3 non appartengono al Nord Italia (Roma, Bari e Napoli). Fra i primi 10 Comuni Capoluogo, quattro sono del Centro-Sud (Roma, Latina, Messina e Lecce).

Numero unità immobiliari di nuova costruzione per settore e area geografica

	Residenziale	Terziario	Commerciale	Produttivo	Magazzini	Altro	Totale
Nord	152.022	1.755	4.924	6.041	36.883	177.736	379.381
Centro	57.455	1.272	3.214	1.688	18.811	50.551	132.991
Sud	86.724	1.551	6.542	3.823	27.215	50.657	176.512
Italia	296.201	4.598	14.680	11.552	82.909	278.944	688.884

Comune Capoluogo	
Roma	8.940
Milano	2.722
Torino	1.544
Ravenna	1.507
Reggio Emilia	1.236
Messina	981
Latina	884
Perugia	786
Lecce	781
Ferrara	772

Provincia	
Milano	18.822
Roma	18.582
Torino	9.572
Bergamo	9.046
Brescia	8.562
Bari	6.721
Verona	6.227
Treviso	5.977
Padova	5.949
Napoli	5.919

ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI IN ITALIA

	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (*)	Var. % 2005/04	Var. % 2006/05	Var. % 1998/06
Città capoluogo	219.587	242.099	230.341	224.640	242.812	235.236	244.635	248.317	252.735	1,5	1,8	15,1
Altri comuni	356.753	397.518	450.137	456.625	518.710	526.849	559.490	585.033	614.656	4,6	5,1	72,3
Totale	576.340	639.617	680.478	681.265	761.522	762.085	804.125	833.350	867.391	3,6	4,1	50,5

ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI IN ITALIA

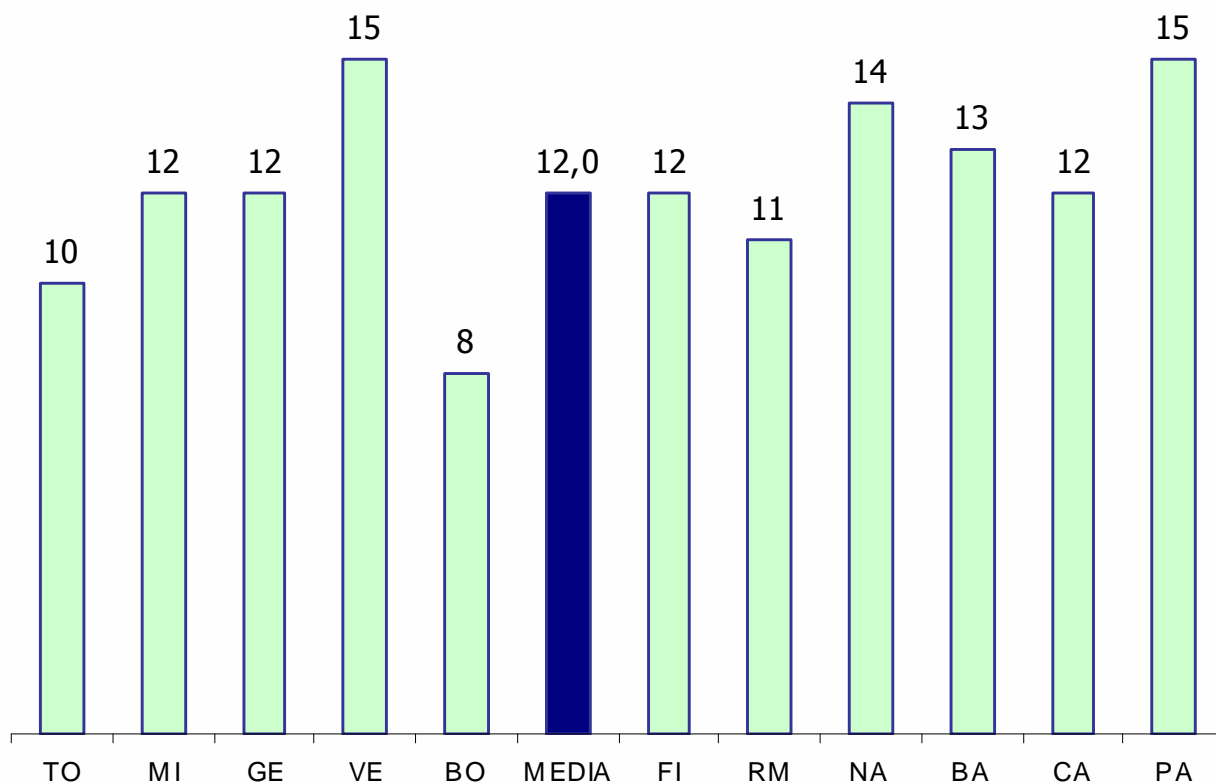
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006 (*)	Var. % 2005/04	Var. % 2006/05
Uffici	14.212	17.213	28.880	18.507	20.569	21.353	22.345	3,8	4,6
Negozi e Laboratori	45.239	43.325	54.239	46.490	49.274	49.841	52.231	1,2	4,8
Centri Commerciali	3.825	4.230	5.304	4.568	5.035	5.808	6.185	15,4	6,5
Immobili Industriali	13.098	14.191	19.285	14.381	16.034	16.524	17.321	3,1	4,8
Totale	76.374	78.959	107.708	83.946	90.912	93.526	98.082	2,9	4,9

Variazione % annua dei prezzi medi di vendita per abitazioni libere, nuove o ristrutturate (fine 2006) e previsione 2007

	2006	2007
TORINO	4,3	4,0
MILANO	3,6	2,5
GENOVA	4,0	3,5
VENEZIA	6,9	5,5
BOLOGNA	4,3	4,0
FIRENZE	2,8	3,5
ROMA	5,5	4,0
NAPOLI	4,0	3,5
BARI	6,0	5,0
PALERMO	5,5	5,0
CAGLIARI	2,5	3,4
Media Grandi città	4,5	4,0

Alla fine dell'anno le variazioni percentuali nominali dei prezzi sono ancora tutte positive, seppur non più a due cifre come in passato. Nei grandi centri urbani la crescita maggiore sembrerebbe soprattutto riguardare i valori delle nuove abitazioni, indipendentemente dalla loro posizione all'interno del territorio comunale.

Sconto medio praticato sul prezzo di vendita di una abitazione (fine 2006)

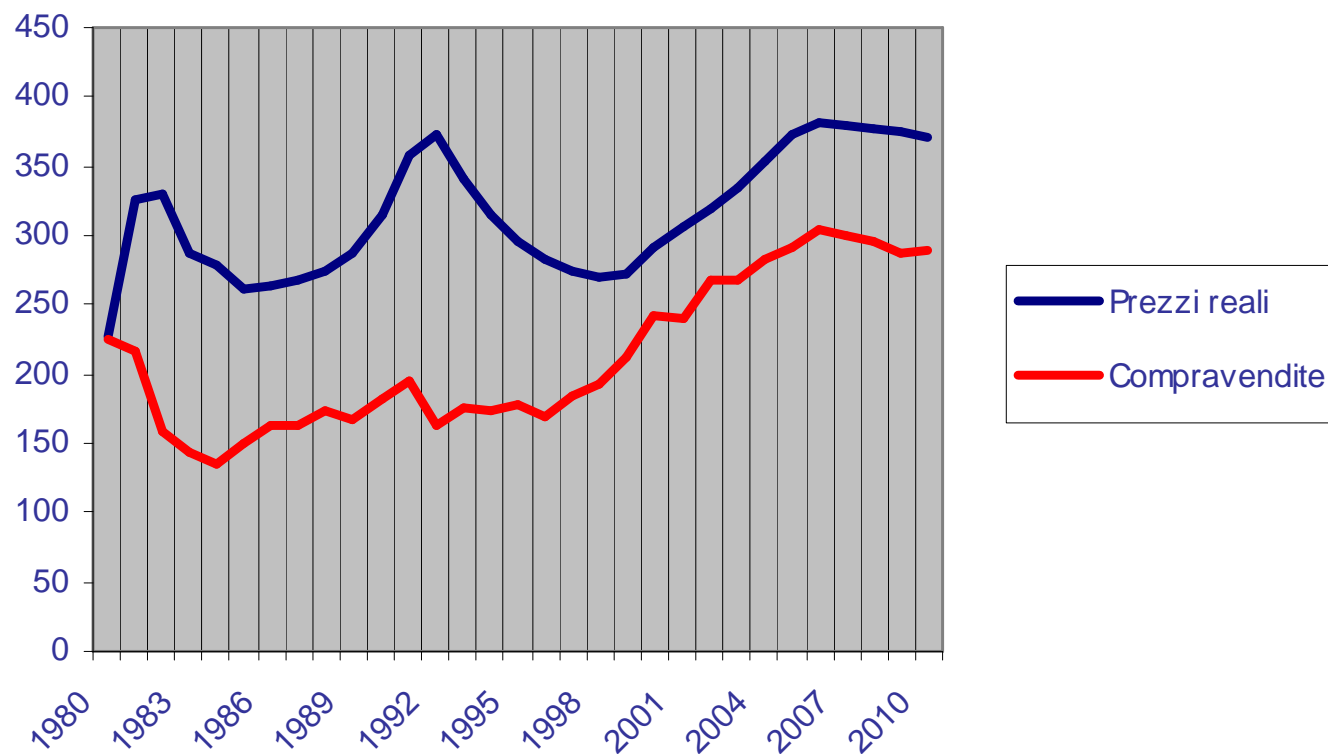


La media dello sconto sul prezzo di vendita nelle principali città italiane si è ulteriormente elevata rispetto al 2005. Nel sud gli sconti sono maggiori che nelle città del nord. Le zone urbane oggetto di maggiori trattative sui prezzi di vendita sono state soprattutto quelle periferiche e dei comuni dell'hinterland.

TORINO	4,2
MILANO	4,6
GENOVA	4,2
VENEZIA	4,7
BOLOGNA	4,2
FIRENZE	4,8
ROMA	4,2
NAPOLI	4,4
BARI	3,8
PALERMO	4,4
CAGLIARI	4,6
MEDIA	4,4

La crescita delle tempistiche necessarie per vendere una abitazione mediamente tocca tutte le principali realtà urbane in ogni loro localizzazione. La qualità dell'offerta in questo momento sta influenzando in maniera significativa la durata dei prodotti sul mercato.

Raffronto numero indice prezzi reali e compravendite di abitazioni in Italia
base: 1958=100



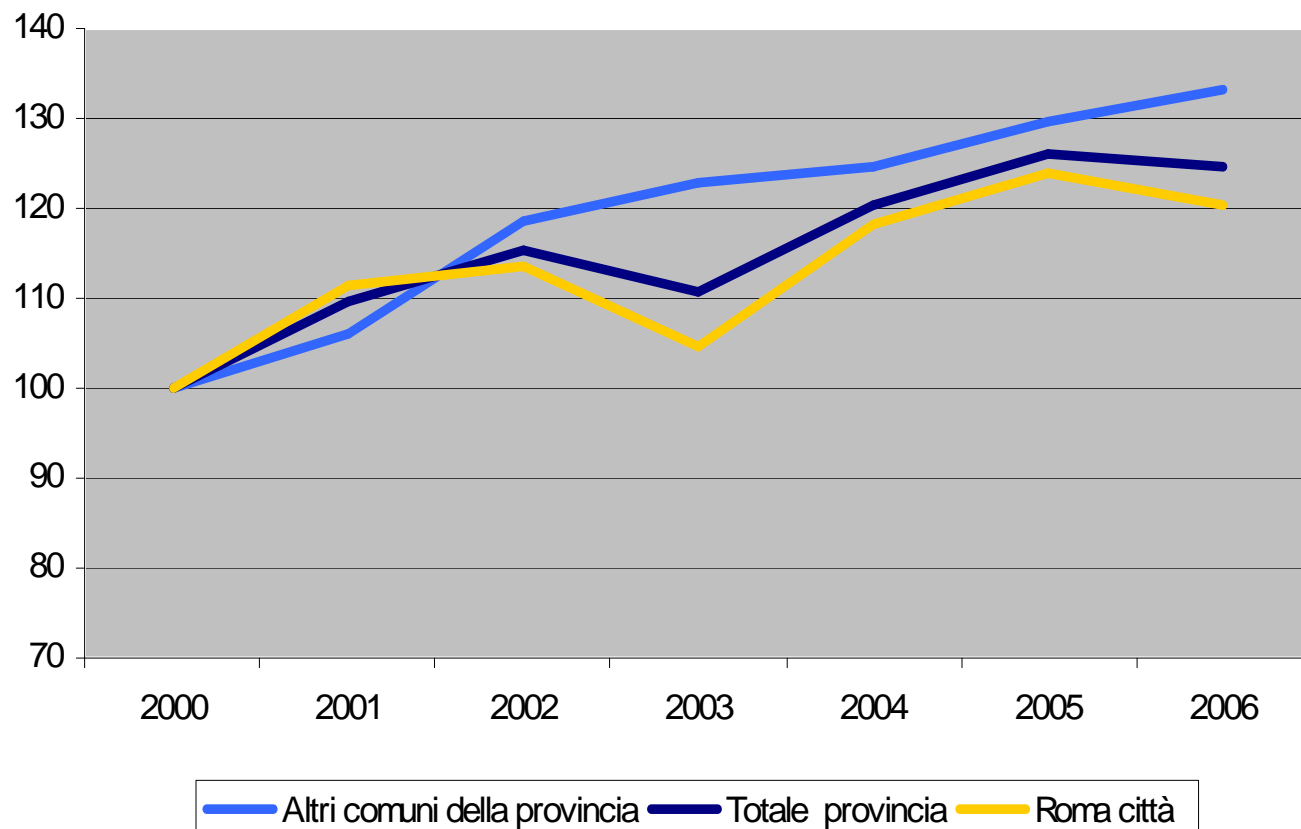
Il settore residenziale sembra aver raggiunto un punto di equilibrio soprattutto sul fronte dei prezzi. Ci saranno degli aggiustamenti verso il basso in particolare per i prodotti più obsoleti e di difficile collocamento sul mercato. Da questo processo non dovrebbero derivarne significative evoluzioni negative per i volumi di scambio.

Lo scenario a Roma e Provincia

- Roma, con i suoi confini comunali così estesi (i più grandi d'Europa) è una città che sta vivendo delle importanti trasformazioni. Il nuovo PRG (Piano Regolatore) ha tracciato circa un anno fa le linee strategiche che cambieranno buona parte della struttura urbanistica della città. In linea generale si tratta di un piano di sviluppo urbano che privilegia una razionale modernizzazione delle infrastrutture senza però intaccare l'identità storico - ambientale di una città unica al mondo.
- Lo stock abitativo di Roma è oggi di oltre 1,3 milioni di abitazioni, per una popolazione residente di oltre 2,6 milioni (cresciuta negli ultimi 5 anni dell'1,8%). La stima prevede per i prossimi 10-15 anni un incremento dello stock non superiore al 10%, vale a dire circa 60 milioni di metri cubi di cui quasi la metà a destinazione residenziale.
- La città è cambiata dal 2000 soprattutto sotto il profilo economico: il PIL cittadino città cresce costantemente e sfiora i 100 miliardi di euro, crescono le imprese soprattutto nel settore direzionale, la disoccupazione è scesa in 10 anni dal 12,2% al 6,5%, sotto la media nazionale; la crescita degli occupati 2001-2004 è stata maggiore che a Londra, Madrid e Amsterdam.
- Da capitale della politica e della diplomazia, in questi anni Roma si sta affermando anche a livello internazionale come capitale degli affari, dei servizi e della cultura.

- Il mercato immobiliare residenziale romano sembra oggi tirare un po' il fiato dopo una ennesima galoppata che era culminata nel 2005 con oltre 41.000 compravendite. Solo 5 anni prima gli scambi erano stati poco più di 33.000. Nel 2006 le vendite non dovrebbero più raggiungere le cifre record del 2005 ma restare poco al di sotto delle 40.000 unità. Un rallentamento fisiologico che si era già verificato nel 2003, quando le compravendite erano calate dell'8% rispetto all'anno precedente.
- L'offerta di nuove abitazioni ha fatto registrare nel 2005 (ultimo dato disponibile) un totale di 8.940 nuove unità abitative, con uno sviluppo delle attività di costruzione residenziale soprattutto lungo le direttrici Est e Sud-Ovest della Capitale. In queste aree si sono registrate il 54% delle nuove costruzioni nel Comune; da rilevare che il numero di nuove abitazioni realizzate all'interno del G.R.A. (1.992 su un totale di 8.940) risulta molto basso ad eccezione delle sole aree Aurelia (564) e Portuense (416).
- Nonostante la più che probabile frenata degli scambi, i valori sono ancora cresciuti. In media questa crescita ha superato i 4 - 5 punti percentuali, elevandosi al di sopra della media nazionale. Il fatturato generato dagli scambi di abitazioni in città sfiora ormai i 15 miliardi di euro e cresce proprio grazie alla ulteriore salita dei valori.

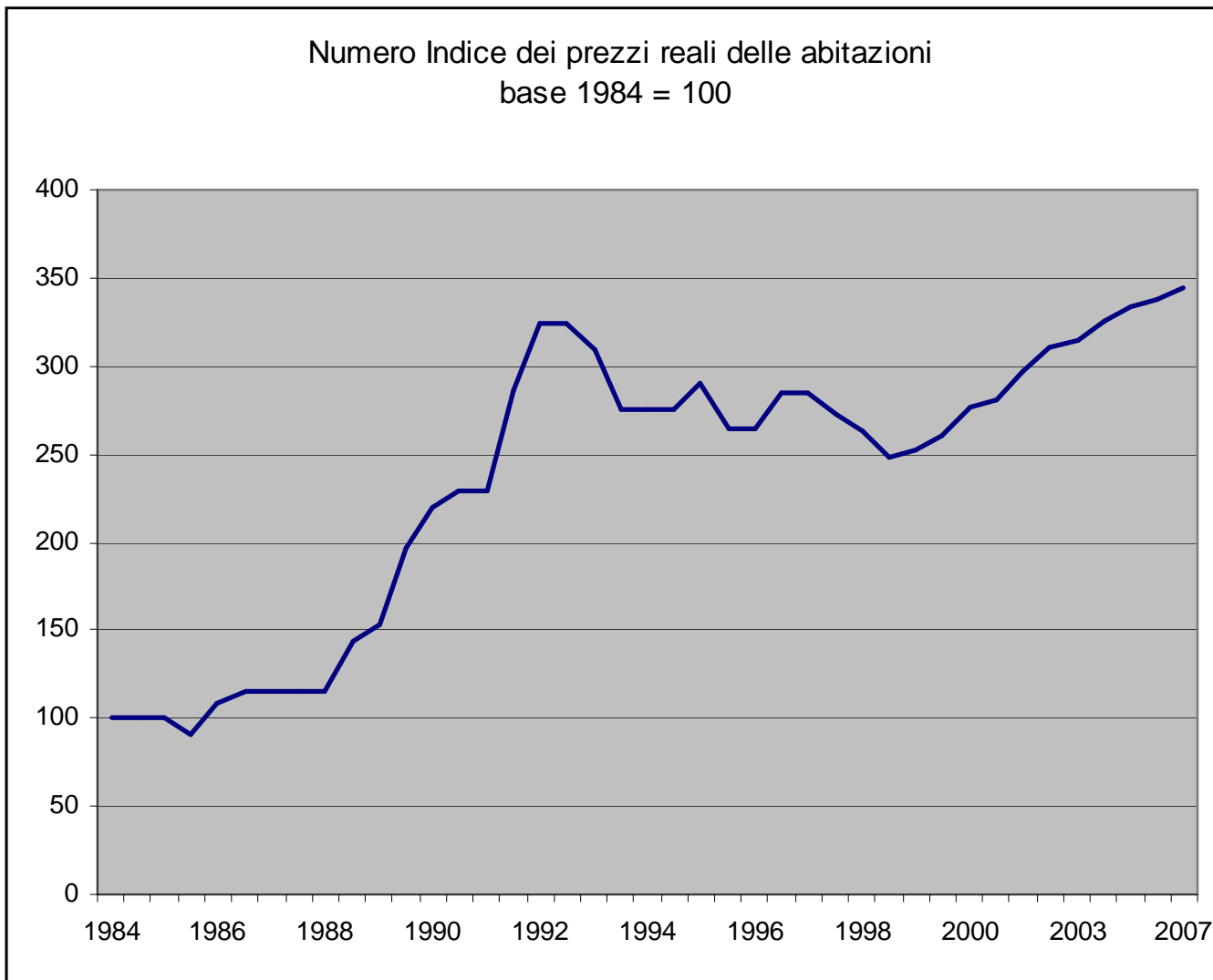
Numero Indice delle compravendite residenziali
base: 2000 = 100



Dall'anno 2000 la crescita delle compravendite è stata costante nei Comuni della Provincia, e anche per la fine del 2006 le stime parlano di una nuova crescita almeno del 2,8%.

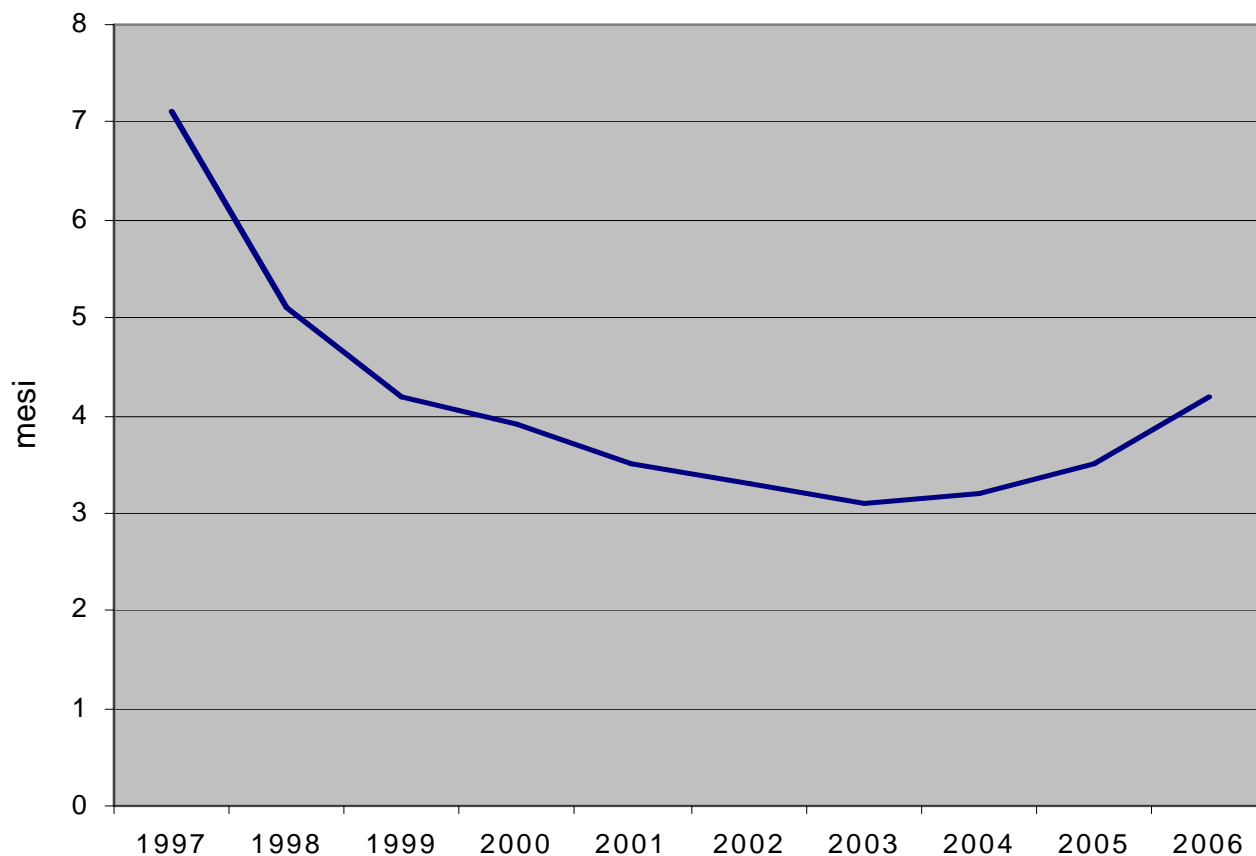
Nel Comune capoluogo il 2006 si stima che farà registrare una lieve flessione degli scambi, considerata fisiologica dopo i numeri record fatti registrare negli ultimi tre anni.

Numero Indice dei prezzi reali delle abitazioni
base 1984 = 100



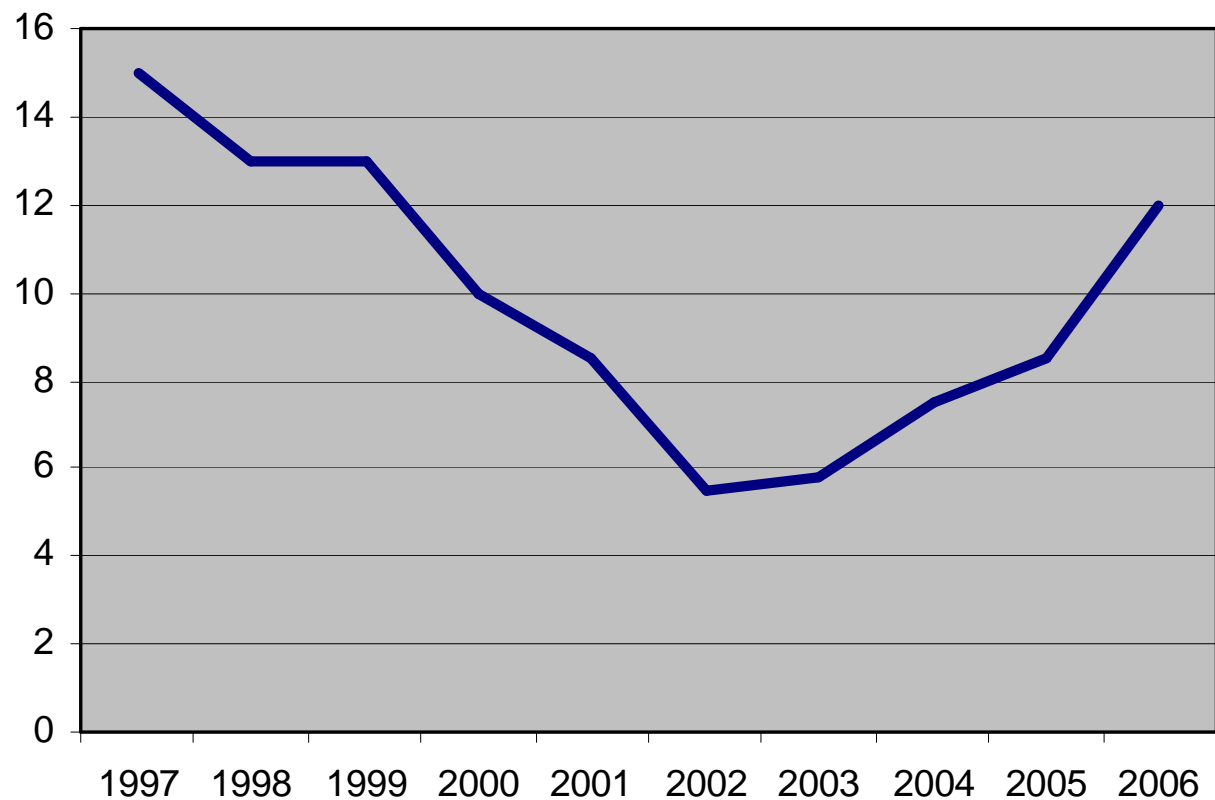
Il grafico rappresenta l'andamento dei prezzi medi di vendita delle macrozone urbane di Roma a partire dalla fine della metà degli anni '80. Nel periodo '89-'91 avvenne un forte strappo verso l'alto in un tempo molto breve: questo causò, al primo rallentamento della domanda, una discesa dei valori che non si era mai registrata prima. La crescita più regolare dei prezzi in questo ultimo ciclo sostiene invece la teoria del "soft landing".

Tempi medi di vendita



Il grafico illustra l'andamento temporale delle tempistiche necessarie per vendere una casa a Roma. 10 anni fa, quando il mercato si confrontava con una domanda molto più guardinga rispetto ad oggi, i prodotti restavano mediamente in vendita per sette mesi. Dal 2004 le tempistiche sono tornate a crescere, soprattutto nell'ultimo periodo, dimostrando che la domanda, seppur presente, si è fatta comunque più riflessiva e selettiva.

Differenza % fra prezzo iniziale e finale di vendita



Anche i numeri relativi ai divari fra prezzo offerto e prezzo effettivo di vendita confermano la tendenza ad allungare le trattative fra domanda ed offerta. Il tutto in presenza di una fase di crescita meno esasperata dei valori in atto.

- L'offerta risulta stabile in tutte le zone, cresce solo in quelle periferiche e dell'hinterland (+5%). La domanda è generalmente stazionaria, solamente nella zona dei quartieri Ostiense e Marconi la tendenza è ancora caratterizzata dalla crescita.
- Generalmente le zone centrali sono sempre fra le più richieste, riguardano infatti circa il 30% della domanda in acquisto. Un ulteriore 40% di domanda si rivolge alle aree semicentrali e periferiche. La restante quota è suddivisa fra il mercato del pregio (10%) e quello dell'hinterland metropolitano (20%).
- In relazione a tali richieste l'offerta presenta i maggiori segnali di squilibrio nelle zone del centro e del pregio. Nelle altre zone della città la forbice fra domanda e offerta è meno ampia e ciò rende il mercato più fluido.
- A volte risulta problematico reperire abitazioni che corrispondano pienamente ai desideri degli acquirenti soprattutto per quanto riguarda i posti auto, il verde privato e l'ubicazione ai piani alti.

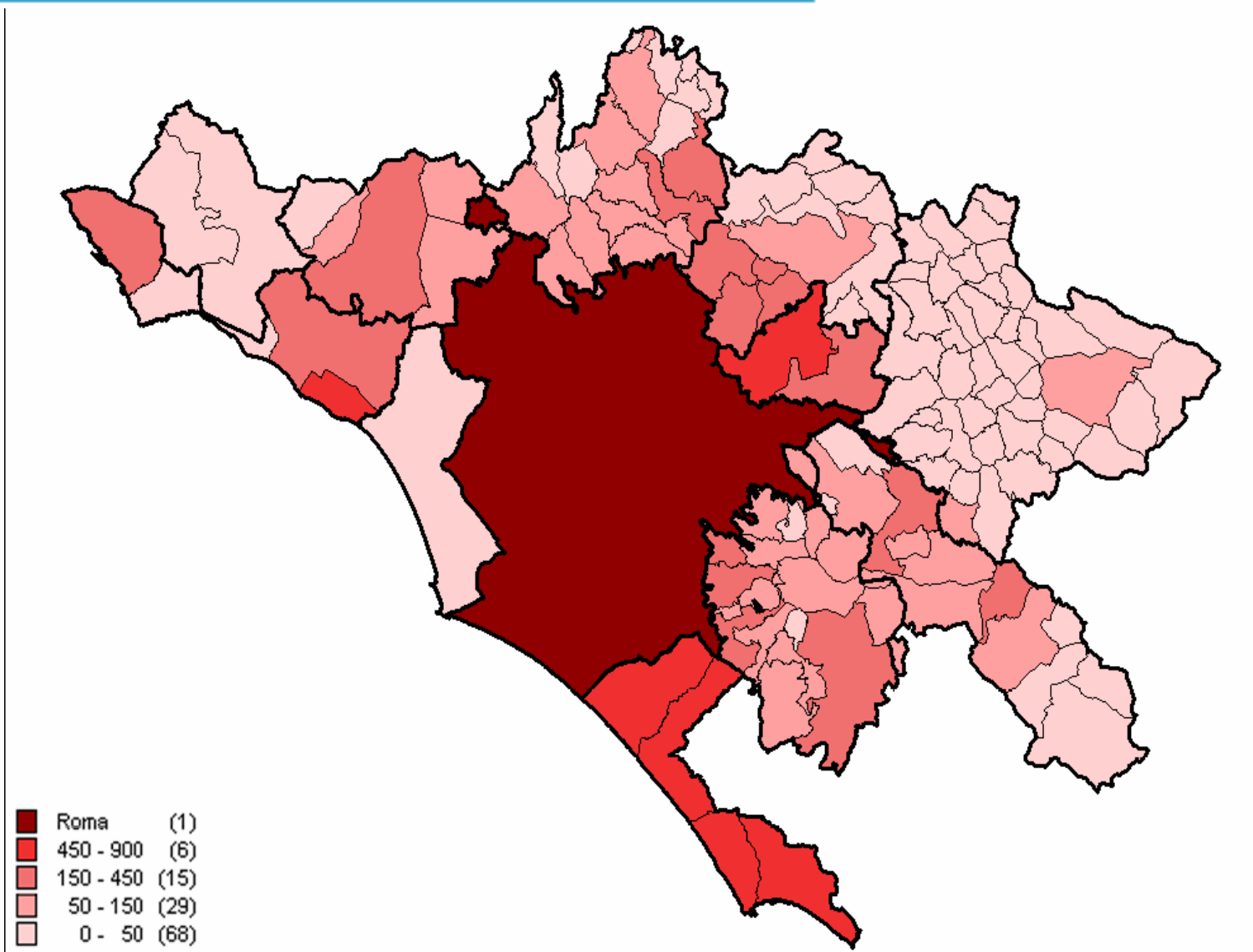
- In merito alle metrature non si segnalano forti variazioni rispetto agli anni passati. Bilocali (60-90 mq) e trilocali (90-120 mq) restano gli appartamenti più richiesti e scambiati anche se, spesso, non corrispondono pienamente alle aspettative. In linea generale bisogna comunque dire che c'è una buona corrispondenza fra le tipologie di immobili offerti e domandati, con grande equilibrio fra chi cerca abitazioni nuove o da ristrutturare e l'offerta relativa.
- La domanda di acquisto per esclusivo investimento rimane buona tanto da attestarsi su valori mediamente doppi rispetto a quelli rilevati su Milano
- Il mercato delle locazioni attraversa una fase di generale stabilità: durante il 2006 la domanda ha avuto dei modesti incrementi che non hanno generato variazioni rilevanti sui canoni e sui contratti stipulati. I rendimenti annui lordi ottenibili si sono leggermente ridotti rispetto all'anno precedente proprio a causa della generale stabilizzazione dei canoni. Restano comunque fra i più alti sul mercato, sfiorando il 6% annuo.

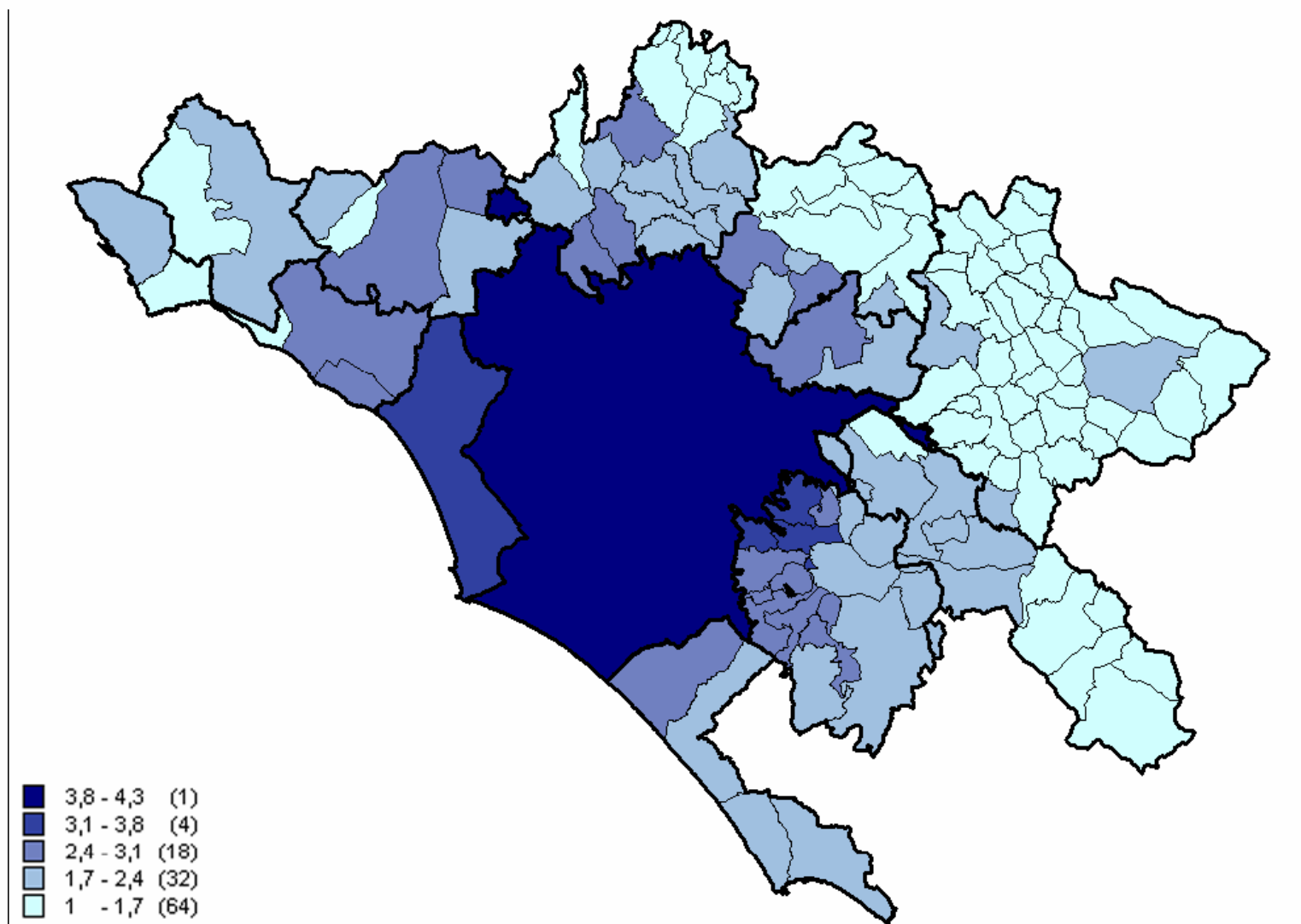
Abitazioni	5,8
Uffici	6,4
Negozi	8,0
Imm. Industriali	8,5

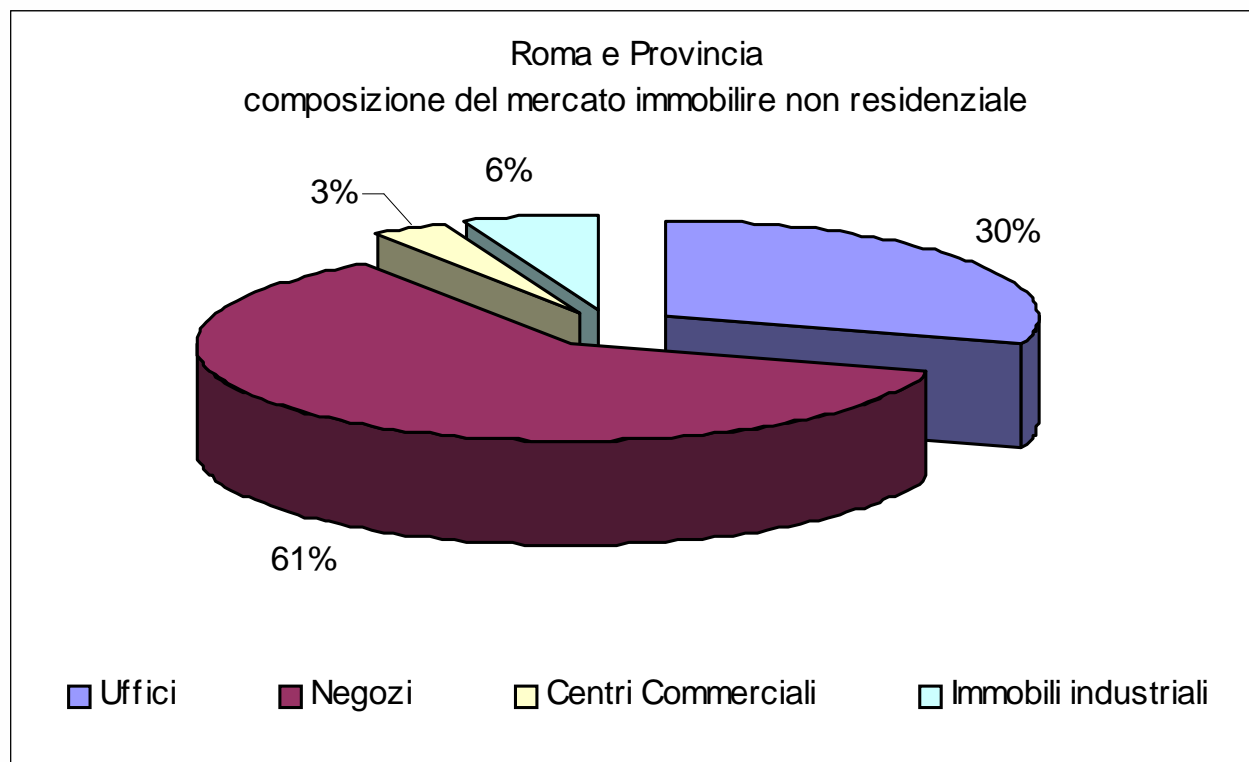
L'ulteriore leggera crescita, dei valori rapportata alla stagnazione generale dei canoni ha di fatto penalizzato i rendimenti del comparto abitativo. Nel settore terziario ed in quello commerciale la redditività resta bassa e non promette un rapido cambiamento di rotta. Nel comparto dei capannoni e dei laboratori il ritorno atteso da dall'investimento è senz'altro più positivo ed in linea con le aspettative degli investitori, anche se nell'ultima parte del 2006 la domanda si è ridimensionata.

- Nell'arco di un decennio, le transazioni in provincia di Roma sono aumentate dell'85% (1997 – 2006). La dinamica tra comune di Roma e resto della provincia, ancor più di quella nazionale, è profondamente differente: Roma +63,5%, altri comuni +127,3%.
- Lo spartiacque del mercato, come a livello nazionale, si colloca nel 2003. Prima di tale anno (1997 – 2002), il mercato romano era cresciuto complessivamente del 68,2% con un incremento diffuso sul territorio (+63,5% il capoluogo e +77,3% gli altri comuni). Nel 2003 si evidenzia il calo netto del Comune capoluogo (-8%) che, pur in presenza dell'incremento dei comuni della provincia, determina il primo calo delle compravendite nella provincia di Roma a partire dal 1997 (-3,9%).
- Nel 2004 e nel 2005 si assiste ad un nuovo incremento delle compravendite provinciali (+8,5% nel 2004 e +4,8% nel 2005), incrementi che portano a superare la soglia delle 60.000 compravendite annue, facendo crescere del 25% gli scambi nel giro di 5 anni.

- Nel 2006 i comuni della Provincia che si sono messi in particolare evidenza per la crescita delle compravendite sono soprattutto quelli appartenenti alla fascia costiera come Ladispoli, Anzio, Ardea e Pomezia, in cui le abitazioni scambiate sono aumentate rispetto al 2005 in media di oltre 5 punti percentuali.
- Non è una novità che il mercato delle località costiere sia un mercato interessante e vivace, anche Ostia Lido, pur facendo parte del Comune di Roma, è una realtà in crescita che ha visto aumentare gli scambi quasi del 9% anche nel 2006 con oltre 1.500 compravendite.
- Sull'asse Tiburtina si evidenzia la vivacità di Guidonia Montecelio, un Comune che conta circa 70.000 residenti e che nella prima parte del 2006 ha visto crescere gli scambi del 13% circa, con oltre 440 compravendite.
- Nella zona dei Castelli Romani, la domanda ha particolarmente vivacizzato i comuni di Velletri, Ciampino, Rocca di Papa, Frascati e Albano Laziale, con ripercussioni sui valori di vendita cresciuti di oltre 6 punti rispetto al 2005.

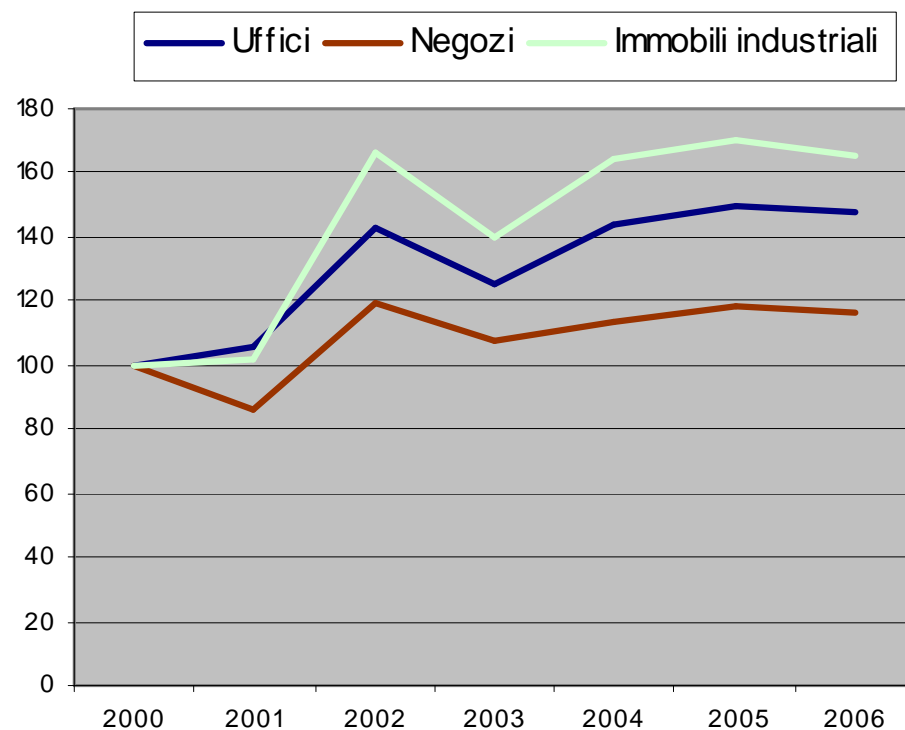






Il potenziale competitivo di Roma e della sua provincia è caratterizzato da alcune componenti di sviluppo: il numero delle imprese attive negli ultimi 4 anni è cresciuto del 9%, sono aumentati i piccoli imprenditori (oltre 4.600 ditte individuali), gli addetti nel terziario sono cresciuti (oltre 300 mila), sia in quello avanzato (servizi alle imprese e intermediazione monetaria ed immobiliare), sia in quello tradizionale (commercio, turismo e trasporti). A Roma hanno sede 33 delle prime 120 aziende italiane per fatturato.

Indice n°compravendite immobili d'impresa a Roma e Provincia
base: 2000=100



In un quadro di generale stabilità del mercato non residenziale, la nota di maggiore spicco è data dal processo di raffreddamento sul fronte delle redditività, in generale per tutti i comparti.

Per il 2007 si prevede un generale ridimensionamento degli scambi che non dovrebbe però influire sui prezzi e sui canoni. Molto dipenderà dalla domanda degli investitori che ad oggi rimane comunque vivace.

Variazioni semestrali di prezzi canoni e rendimenti per immobili non residenziali

	prezzi	canoni	rendimenti
Uffici	7,5%	2,8%	6,4%
Negozi	6,5%	3,5%	8,0%
Immobili Ind.	9,5%	4,2%	8,5%

I dati complessivi del comparto non residenziale sono tutti positivi, soprattutto in termini di crescita dei valori di vendita. Più debole la tendenza dei canoni di locazione che alla fine penalizza anche i rendimenti

- Il mercato immobiliare di Roma e Provincia gode in linea generale di buona salute. Rispetto alle previsioni più prudenti che erano state formulate nel recente passato (inizio 2005), il settore non ha mostrato forti segni di cedimento, anzi, sul fronte dei prezzi la capitale resta fra le più vivaci di Italia.
- La crescita dell'offerta abitativa dell'ultimo quinquennio è stata molto significativa, nel solo 2005 sono state realizzate oltre 8.000 nuove abitazioni in città. Numerosi interventi urbanistici sono stati programmati, alcuni avviati ed altri già realizzati. Nel complesso, per i prossimi 10 anni si stima che la città vedrà attivarsi investimenti per oltre 15 miliardi di euro.
- Sebbene le compravendite sembrano riprendere fiato dopo le straordinarie crescite dell'ultimo triennio, il mercato abitativo è più vivo che mai. La domanda di abitazioni è composta non solo da chi ne fa un uso diretto ma anche da chi acquista per investimento.
- La domanda residenziale punta sempre di più verso prodotti di nuova realizzazione, è una domanda che si va facendo sempre più sofisticata e che, grazie anche alle iniziative di riqualificazione, sta trasformando quartieri e zone una volta degradati, in aree ad alta attrattiva.

- La formulazione di previsioni su come sarà il mercato immobiliare di Roma e provincia per il 2007 era senz'altro più semplice da effettuare alla fine del primo semestre 2006.
- Il pericolo del formarsi sul fronte residenziale di eventuali bolle speculative sui prezzi, con un conseguente scoppio futuro, si è andato ad esaurire nel momento in cui gli stessi valori hanno iniziato a innescare un processo di riequilibrio che si deve però ancora definire in toto.
- I fondamentali del mercato di fine anno hanno spostato le previsioni degli addetti ai lavori verso uno scenario in generale positivo, ma più prudente, tendente a delineare un mercato stabile in tutti i suoi comparti.
- Su queste considerazioni grava tuttavia una nuova incognita: l'effetto che avranno sul settore e sulle decisioni di investimento di aziende e privati le nuove normative di carattere fiscale introdotte con la Finanziaria 2007.
- Sul loro impatto sul mercato in generale si potranno fare delle riflessioni più concrete dopo i primi mesi del 2007.