

## **IL MERCATO IMMOBILIARE RESIDENZIALE ITALIANO E IL MERCATO DEL CREDITO ALLA CASA AL PRIMO TRIMESTRE 2007**

### **NOTA DI SINTESI**

#### **Premessa**

L'indagine sull'andamento del mercato residenziale italiano ha coinvolto i primi 15 comuni capoluogo per numero di abitanti basandosi su rilevazioni effettuate tramite le agenzie dei due franchising network, Professionecasa e Grimaldi Immobiliare.

(i comuni oggetto dell'indagine sono: Roma, Milano, Napoli, Torino, Palermo, Genova, Bologna, Firenze, Bari, Catania, Venezia, Verona, Messina, Trieste e Padova)

#### **La congiuntura immobiliare**

*Si conferma l'ingresso del mercato cittadino in un ciclo di consolidamento dei prezzi di vendita, a fronte di una domanda più riflessiva e di un'offerta in leggero aumento.*

Alla fine del primo trimestre 2007 il mercato immobiliare residenziale italiano conferma quelle che erano le tendenze registrate alla fine dell'anno scorso: andamento ancora positivo per le compravendite, seppur non più a livello degli anni passati, prezzi stabili nelle aree metropolitane e in leggera crescita in alcune città a media tensione abitativa del nord e del centro Italia.

Le indicazioni rilevate sono positive soprattutto se valutate in proiezione dei prossimi mesi che, tradizionalmente, sono sempre stati i più importanti per il mercato delle compravendite.

*La domanda* di abitazioni in acquisto, rispetto a tre mesi fa, viene giudicata "stabile" nella maggior parte delle città monitorate, con alcune eccezioni in positivo che riguardano particolarmente alcuni capoluoghi medi lombardi come ad esempio Bergamo, Brescia e Lodi. Fra le grandi città, Firenze e Roma rilevano una minor spinta se si rapporta il comportamento della domanda di oggi con quello di 12 mesi addietro.

Nelle città del sud prevalgono le impressioni di una sostanziale stabilità della domanda rispetto a fine 2006, anche se le opinioni sono votate ad una maggiore prudenza sui mesi a venire.

Gli immobili di pregio e quelli localizzati nei centri storici rimangono oggetto di una domanda vivace e neppure troppo selettiva, questo soprattutto a causa di una offerta che resta sicuramente più bassa rispetto alle richieste. Questa situazione fa sì che i prezzi, pur essendo considerati non propriamente abbordabili, continuino a mantenersi sui livelli raggiunti nel corso degli ultimi 12 mesi. In tutte le altre zone non vengono segnalate forti variazioni della domanda, così che nella mappatura delle differenti microaree urbane permane il simbolo della stabilità.

*L'offerta* di abitazioni "usate" inizia a dare segnali di crescita soprattutto nelle aree metropolitane più importanti (Milano, Roma, Napoli, Palermo in particolare), ad esclusione, come si accennava, della fascia alta del mercato, o comunque delle aree urbane più care (solitamente quelle centrali ma non solo). I prodotti che stanno incrementando l'offerta sono quelli che rimangono più tempo sul mercato, ovvero quelli che non riescono ad incontrare appieno le esigenze della domanda che si va facendo più selettiva, soprattutto quando il prezzo di vendita risulta poco trattabile.

La tendenza all'aumento non concerne solo le grandi città ma comincia anche a coinvolgere le città medie e i piccoli comuni confinanti con le grandi aree metropolitane, nel caso in cui l'offerta è composta da abitazioni vecchie o di almeno 15 anni di età. Nel caso dell'offerta di nuove costruzioni, l'assorbimento è ancora più che attivo, soprattutto nella fascia medio bassa del mercato.

*I prezzi*, nelle grandi città, sono stabili, o meglio non sono più cresciuti rispetto ai valori a cui si erano agganciati alla fine del 2005. In questo primo trimestre 2007 le rilevazioni sui valori di compravendita dei comuni capoluogo nell'80% dei casi non hanno fornito alcuna variazione percentuale rispetto a dicembre 2006, mentre rispetto a 12 mesi le variazioni sono state nell'ordine compreso fra il +4,5% e il +5,5%.

Nel monitorare i prezzi suddivisi in macroaree urbane si rileva comunque una certa vivacità ancora presente, soprattutto nelle città medie, per le abitazioni di fascia alta e per le zone centrali, con incrementi annuali compresi fra il +5% e il +7%. Nelle grandi città incrementi annuali compresi in questo range ve ne sono stati ma solo per i prodotti di maggior prestigio e contraddistinti da una offerta molto bassa.

Sempre rispetto al trimestre 2006 si sono anche registrate delle discese, comprese in un intervallo fra il -3% e il -5%, in particolare in relazione agli immobili da ristrutturare sia delle zone semicentrali che periferiche delle principali aree metropolitane.

Il mercato degli affitti sembra dare qualche piccolo segnale di ripresa nelle grandi città, o meglio, l'offerta di abitazioni in locazione non è più cresciuta con gli stessi ritmi di due anni fa ma resta comunque in surplus rispetto alla domanda.

Nelle città medie si fatica ad affittare e le abitazioni in offerta restano sul mercato anche più di 5 mesi. I rendimenti in generale sono ancora in leggera decrescita, ma si tratta di aggiustamenti relativi al rapporto con l'andamento dei prezzi di vendita più che da mettere in relazione col mercato delle locazioni.

### **Gli indicatori del mercato**

La fase di stabilità del mercato sembra venir confermata dagli indicatori principali che non mutano le loro tendenze alla fine di questo primo trimestre 2007.

I tempi di vendita si sono assestati su di un periodo medio che resta compreso fra i 3,5 e i 4,5 mesi, mentre i tempi di locazione sono leggermente cresciuti, dai 3,5 mesi ai 4,5 mesi in media.

Sulle preferenze della domanda in merito alla dimensione dell'abitazioni, le differenze fra grandi e medie città sono minimali, nelle zone di pregio ci si orienta sempre per abitazioni con tagli superiori ai 140 metri quadri (45% della domanda), nelle zone semicentrali i bilocali restano la tipologia più ricercata (65% della domanda), mentre in periferia e hinterland il trilocale di nuova costruzione attira più del 50% del totale della domanda.

Mediamente, nelle grandi città, con almeno 300.000 abitanti, il valore di vendita di un bilocale ristrutturato in una zona semicentrale è di circa 260.000 euro, lo stesso appartamento in un comunque capoluogo con non più di 150.000 abitanti scende ad un prezzo medio di 190.000 euro circa il 37% in meno.

Per quanto riguarda il differenziale fra prezzo iniziale e finale di vendita la forbice che si era man mano allargata fra il 2005 e il 2006, oggi non sembra dare ulteriori segnali di ampliamento: nelle grandi città la percentuale di "sconto" rimane compresa fra il 10 e il 15% con la sola eccezione di Roma dove la media si abbassa al 7%. Nelle cittadine medie la differenza è invece minore: si rimane fra il 5 e il 7% in media, indice di un maggior equilibrio fra chi domanda e chi chiede.

### **Le previsioni per il prossimo trimestre**

I mesi del periodo primavera - estate sono tradizionalmente i mesi in cui il mercato entra nella sua fase più "calda" dell'anno e, secondo gli operatori, il 2007 dovrebbe confermare questo appuntamento ciclico. E' comunque indubbio che la prudenza nei giudizi su come si svilupperà il mercato sia molto più alta rispetto a due anni fa, ma le visioni negative che si erano formate a metà 2006 (in relazione anche alla indecisione su quali sarebbero state le manovre approvata dalla Legge Finanziaria in tema di tassazione immobiliare) sembrano oggi essere un po' meno pessimistiche.

Le buone indicazioni che arrivano dalla congiuntura nazionale supportano altresì la corrente degli ottimisti che prevedono un buon 2007 soprattutto sul fronte degli scambi, meno su quello dei prezzi.

**TABELLE ALLEGATE**

PREZZO MEDIO DI VENDITA DI UN TRILOCALE DI 100 mq. (.000 di euro) - 1° trim. 2007					
	pregio	centro	semic.	perif.	hinterl.
TORINO	480	350	290	230	190
MILANO	1.150	660	490	350	320
GENOVA	580	470	350	210	175
VERONA	530	440	280	230	220
PADOVA	470	350	250	200	170
VENEZIA	1.300	900	540	420	280
TRIESTE	345	300	230	155	120
BOLOGNA	600	410	330	280	210
FIRENZE	680	480	390	280	220
ROMA	1.200	650	560	350	270
NAPOLI	750	490	350	250	190
BARI	580	410	250	240	190
CATANIA	340	290	210	120	-
MESSINA	350	310	220	150	-
PALERMO	380	345	230	150	110

CANONI MENSILI DI LOCAZIONE PER UN TRILOCALE, LIBERO E NON ARREDATO - 1° trim.2007								
	Pregio		Centro		Semicentro		Periferia	
	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max
TORINO	1.300	1.800	1.100	1.300	750	1.100	450	700
MILANO	2.400	3.500	1.800	2.500	1.100	1.500	700	1.500
GENOVA	1.300	1.800	1.100	1.500	900	1.100	550	900
VERONA	1.500	2.100	1.100	1.800	650	1.200	500	900
VENEZIA	2.000	4.000	1.800	2.300	1.200	1.500	900	1.100
PADOVA	1.500	2.000	1.000	1.500	700	900	450	600
TRIESTE	1.200	1.500	750	1.300	450	900	380	580
BOLOGNA	1.300	1.900	1.200	1.500	850	1.100	600	800
FIRENZE	1.500	2.500	1.300	1.800	900	1.300	700	1.200
ROMA	2.800	4.500	2.500	4.500	1.500	2.300	800	1.300
NAPOLI	1.800	2.500	1.200	1.700	800	1.100	600	900
BARI	1.100	1.600	700	1.200	600	1.000	400	600
CATANIA	700	1.000	600	800	450	550	350	400
MESSINA	800	1300	700	1100	450	850	350	550
PALERMO	800	1.200	750	900	600	700	490	600

MESI NECESSARI PER VENDERE UNA ABITAZIONE

	pregio	centro	semic.	periferia	hinterl.	MEDIA
TORINO	4	4	4	3,5	3,0	3,8
MILANO	5	5	4	3,0	3,0	3,7
GENOVA	4	4	4	4,5	4,5	4,4
VERONA	4	4	4	3,5	4,0	3,9
PADOVA	5	4,5	4,5	4,0	4,0	4,4
VENEZIA	5	6	5,5	5,5	6,0	5,6
TRIESTE	4	3,5	3,5	3,0	3,0	3,4
BOLOGNA	4	4	4	3,0	3,0	3,5
FIRENZE	4,5	4,5	5	4,5	4,0	4,8
ROMA	4	4	4	3,5	3,5	3,8
NAPOLI	4	4	4	5,0	5,0	4,3
BARI	4	4	3,5	4,0	4,0	3,6
CATANIA	4	3,5	3,5	3,5	3,0	3,6
MESSINA	3,5	3,5	3,5	3,0	3,0	3,3
PALERMO	3,8	3,5	3,5	3,0	3,0	3,0

MEDIA 3,9

MESI NECESSARI PER AFFITTARE UNA ABITAZIONE

	pregio	centro	semic.	periferia	hinterl.	MEDIA
TORINO	4	5	5	6	6	5,2
MILANO	5	5	5	6	5	5,2
GENOVA	4	4	4	5	5	4,4
VERONA	4	4	4	3	3	3,6
PADOVA	3	3	3	3	3	3,0
VENEZIA	4	4	5	6	6	5,0
TRIESTE	3	3	4	5	5	4,0
BOLOGNA	4	4	3	5	5	4,2
FIRENZE	4	5	5	5	6	5,0
ROMA	3	4	5	5	5	4,4
NAPOLI	4	4	4	4	4	4,0
BARI	4	3	3	4	4	3,6
CATANIA	4	4	5	5	6	4,8
MESSINA	4	4	5	5	5	4,6
PALERMO	5	5	5	6	6	5,4

MEDIA 4,4

**DIFFERENZA % FRA PREZZO INIZIALE E  
FINALE DI ACQUISTO**

TORINO	10,0
MILANO	9,0
GENOVA	12,0
VERONA	9,0
PADOVA	7,5
VENEZIA	12,0
TRIESTE	11,0
BOLOGNA	8,0
FIRENZE	11,0
ROMA	11,0
NAPOLI	15,0
BARI	12,0
CATANIA	14,0
MESSINA	10,0
PALERMO	14,0

**MEDIA 11%**

**Rendimenti medi lordi  
annui**

TORINO	4,0
MILANO	3,8
GENOVA	4,3
VERONA	5,2
PADOVA	5,0
VENEZIA	4,5
TRIESTE	4,3
BOLOGNA	3,5
FIRENZE	4,8
ROMA	5,5
NAPOLI	4,5
BARI	5,3
CATANIA	3,8
MESSINA	3,5
PALERMO	4,0

**Media 4,4**

## **IL MERCATO DEL CREDITO ALLA CASA NEL PRIMO TRIMESTRE 2007**

Dall'analisi svolta attraverso l'osservatorio sui mutui di Rexfin, presente con i suoi uffici di mediatori creditizi in tutti i principali comuni capoluogo di Italia, si è potuta tracciare una fotografia ben definita del mercato del credito alla casa alla fine del primo trimestre 2007.

In questo primo trimestre 2007 la scelta del tasso fisso si conferma e si rafforza; la percentuale di chi sceglie il tasso fisso rispetto alle altre due tipologie prevalenti (variabile e misto) è vicina al 50% a livello nazionale, anche se in gran parte delle regioni il tasso variabile resta sempre quello maggiormente richiesto.

La variabile che si distingue maggiormente fra tutte è l'allungamento della durata media del finanziamento.

Riassumendo a livello nazionale, possiamo sintetizzare la distribuzione in termini percentuali dei mutui accesi dalle famiglie:

Durata	Distribuzione mutui in %
10 anni	5
15 anni	8
20 anni	15
25 anni	30
30/40 anni	42

Dall'indagine annuale effettuata dal Centro Studi Einaudi su di un campione di oltre 1100 famiglie italiane di differenti classi sociali in merito alle loro scelte in quanto risparmiatori ed investitori, l'immobile, ovvero la casa, risulta essere per l'ennesima volta l'investimento vincente.

Oltre l'80% degli intervistati non ha avuto dubbi nell'indicare l'abitazione di proprietà come lo strumento più sicuro per preservare i propri risparmi da qualsiasi rischio di carattere economico – finanziario.

Per oltre il 60% delle famiglie la casa rappresenta poi il miglior tipo di investimento possibile oggi sul mercato.

Questi numeri sono utili per capire come mai il ricorso al credito alla casa sia in costante ascesa nel nostro Paese. Alla fine del 2006 si sono superati i 500 mila finanziamenti concessi che, a fronte delle circa 800 mila compravendite effettuate, significa quasi il 60% di compravendite effettuate con un mutuo.

I ritocchi della BCE effettuati durante il 2006 hanno spostato le scelte dei finanziamenti su mutui con il tasso fisso, dopo anni in cui il tasso variabile risultava il più richiesto dagli acquirenti.

Nelle tabelle seguenti si illustrano gli andamenti nelle macroaree italiane (Nord, Centro e Sud, con un focus più dettagliato su Milano e Roma)

NORD		I° Trimestre 2007	
		%	
Tipo di tasso:	Fisso	43,9	
	Variabile	52,1	
	Misto	4,0	
Durata del Finanziamento:	10 anni	6,0	
	15 anni	9,0	
	20 anni	25,0	
	25 anni	22,2	
	30 - 40 anni	38,0	
Importo medio finanziato:		€ 125.000,00	

CENTRO		I° Trimestre 2007	
		%	
Tipo di tasso:	Fisso	46,0	
	Variabile	48,7	
	Misto	5,3	
Durata del Finanziamento:	10 anni	4,7	
	15 anni	9,4	
	20 anni	20,3	
	25 anni	10,9	
	30 - 40 anni	54,7	
Importo medio finanziato:		€ 144.000,00	

SUD		I° Trimestre 2007	
		%	
Tipo di tasso:	Fisso	46,5	
	Variabile	48,5	
	Misto	5,0	
Durata del Finanziamento:	10 anni	9,5	
	15 anni	28,5	
	20 anni	19,0	
	25 anni	14,3	
	30 - 40 anni	28,6	
Importo medio finanziato:		€ 105.000,00	

ROMA		I° Trimestre 2007	
		%	
Tipo di tasso:	Fisso	46,0	
	Variabile	48,7	
	Misto	5,3	
Durata del Finanziamento:	10 anni	3,8	
	15 anni	3,8	
	20 anni	19,2	
	25 anni	11,5	
	30 - 40 anni	61,5	
Importo medio finanziato:		€ 159.500,00	

MILANO		I° Trimestre 2007	
		%	
Tipo di tasso:	Fisso	44,5	
	Variabile	51,2	
	Misto	4,3	
Durata del Finanziamento:	10 anni	2,3	
	15 anni	4,7	
	20 anni	18,6	
	25 anni	11,6	
	30 - 40 anni	62,8	
Importo medio finanziato:		€ 147.600,00	