

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA E A ROMA

Nota stampa

La fine di un ciclo

Crescita del valore e diminuzione degli scambi: questa in sintesi la fotografia del mercato immobiliare italiano nel 2002.

Secondo il Cresme il **valore del patrimonio edificato**, oggi in Italia, escludendo i beni storici e monumentali e le infrastrutture a rete, ammonta a circa 3.360 miliardi di euro. Il valore degli scambi immobiliari nel 2002 **ammonta a 156.100 milioni di euro pari a poco meno del 5% del valore del patrimonio complessivo.**

Questo giro di affari ha contribuito ad attivare un ulteriore valore nel sistema dell'indotto e/o degli investimenti connessi (intermediazione, ristrutturazioni, imposte, traslochi, sistema finanziario, ecc.), pari a 35mila milioni di euro.

Rispetto al 2001 il valore del mercato immobiliare italiano del 2002, comprendente tutti gli immobili (disponibili) ad eccezione dei terreni (agricoli e edificabili), esprime una crescita del 2,2%. L'anno scorso, rispetto al 2000 il mercato era cresciuto del 2%. In termini monetari significa essere passati dai 142.520 milioni di euro del 2000 ai 149.253 del 2001, fino ai 156.100 milioni di euro dell'anno in corso.

La dinamica positiva del mercato è sostanzialmente dovuta alla ripresa dei prezzi.

Infatti, già nel 2001 le transazioni nazionali erano diminuite del 2%, scendendo a 892.000 abitazioni scambiate, contro le 910.200 del 2000. E secondo il CRESME la discesa proseguirà nel 2002, quando la flessione sarà del 5% e si scenderà sotto le 850.000 abitazioni. I prezzi, invece, continueranno per tutto quest'anno a crescere con tassi superiori al 6% nelle grandi città e mediamente del 7,7%.

Tabella 1. - Transazione e prezzi del mercato abitativo in Italia 1997-2002

	COMPRAVENDITE (numero)		INDICE SINTETICO PREZZI (su valori costanti)	
			Grandi città	Media Italia
1997	665.000	(+8,2%)	0,5%	2,7%
1998	739.500	(+11,2%)	-4,5%	-3,2%
1999	824.500	(+11,5%)	3,1%	0,0%
2000	910.200	(+10,4%)	5,0%	3,4%
2001	892.000	(-2,0%)	6,2%	4,1%
2002 (previsione)	847.400	(-5,0%)	6,4%	7,7%

Fonte: stime CRESME

Le stime del CRESME prendono forza da diversi indicatori che sono sintetizzati nella Tabella 2., dove sono messe a confronto con i dati forniti dal Ministero degli Interni, dalle dichiarazioni ICI e dagli Archivi Notarili.

Tabella 2. - Transazioni residenziali a confronto 1995-2002

(numero delle abitazioni compravendute nell'anno)

	Ministero dell'Interno	Dichiarazioni di variazione ICI	Archivi notarili	CRESME
1995	502.468	610.925	-	-
1996	483.782	623.175	-	-
1997	523.646	739.724	634.399	665.000
1998	576.340	-	712.838	739.500
1999	639.617	-	799.362	824.500
2000	688.284	-	816.953	910.200
2001	661.379	-	-	892.000
2002 (previsione)	-	-	-	847.400

Fonte: elaborazione CRESME

La conclusione è che un ciclo si sta chiudendo e che a partire dal 2003, in accompagnamento (posticipato) dell'ulteriore ridimensionamento della domanda, si entrerà in una fase di stagnazione dei prezzi, seguita da una loro diminuzione nella seconda metà dell'anno e per tutto il 2004.

La crescita delle città intermedie

Se si suddivide il nostro territorio utilizzando le categorie delle 14 realtà metropolitane, delle città "intermedie" rappresentate dai comuni capoluoghi di provincia e dei piccoli comuni non capoluogo di provincia e si procede ad un confronto per il periodo 1992 – 2002, il risultato è che

il commercio immobiliare si è spostato nel seguente modo:

- ◆ la crescita è stata particolarmente vivace tra 1992 e 1998 nelle città intermedie, molto più debole è apparsa nei piccoli comuni e anche nelle grandi città metropolitane;
- ◆ tra 1998 e 2002, invece sono le grandi città metropolitane a trainare il mercato, seguite dalle altre realtà territoriali;
- ◆ la dinamicità tra 1992 e 2002, i due picchi espansivi degli ultimi due cicli immobiliari, mostra la forte conquista di ruolo delle città intermedie, seguita dalle città metropolitane e dai piccoli comuni.

Tabella 3. - Dinamica delle localizzazioni del “business” immobiliare
(variazione % delle somme scambiate)

	1992 - 2002	1992 - 1998	1998 - 2002
In Italia	+93%	+36%	+42%
Nelle 14 città metropolitane	+107%	+32%	+57%
Nelle città intermedie*	+235%	+151%	+33%
Nei piccoli comuni**	+57%	+16%	+35%

Fonte: elaborazione Cresme su fonti varie

* Comuni capoluoghi di province non metropolitane

** Comuni non capoluoghi di provincia

Il secondo aspetto da evidenziare riguarda la diversità delle dinamiche dei prezzi nelle varie tipologie di insediamento. Così fatto 100, a prezzi costanti, il valore di un alloggio nel 1992 (picco massimo del precedente ciclo), le città metropolitane non hanno ancora raggiunto i livelli del picco espansivo precedente, mentre le città medie lo hanno superato del 22,8% e i piccoli comuni e le aree turistiche del 10%.

Tabella 4. - Variazione nei prezzi delle abitazioni 1992-1998-2002 (1992 = 100), Valori costanti

	1998	2002
Roma	71,8	89,5
Nelle città metropolitane	75,1	91,7
Nei comuni delle corone metropolitane	86,8	96,2
Nelle città di media dimensione	106,9	122,8
Nei comuni medio piccoli	100,0	113,7
Nei comuni turistici	97,8	110,9

Fonte: Cresme/Si

Quanto costa la casa ad una famiglia

Per acquistare una abitazione adeguata, ad una famiglia di medie capacità finanziarie necessitano oggi 5 annualità di reddito in una grande area urbana e a 3,7 in una media città.

Per una famiglia di reddito medio alto per una casa adeguata ci vogliono oggi tra le 8 e le 9 annualità di reddito. Erano 3,4 nel 1965; sono diventate 5,5 nel 1985; 8 nel 1990 e 9,1 nel '92; sono diminuite a 7,3 nel '95 per risalire quest'anno appunto a 8,6.

Capacità economiche di accesso alla proprietà dell'abitazione

Dimensione urbana	1965	1975	1985	1990	1992	1995	2000	2002
FAMIGLIA REDDITO MEDIO (insegnante scuola media e elementare)								
ALLOGGIO IN ZONA D'ESPANSIONE (90mq)								
costo per mq.								
fino 80.000 abit.	32	90	310	500	620	670	800	1.120
80.000-250.000	40	100	430	630	750	880	1.080	1.250
Grande area urbana	85	200	600	1.080	1.340	1.350	1.420	1.700
Costo totale ('000)								
fino 80.000 abit.	2.880	8.100	27.900	45.000	55.800	60.300	72.000	100.800
80.000-250.000	3.600	9.000	38.700	56.700	67.500	79.200	97.200	112.500
Grande area urbana	7.650	18.000	54.000	97.200	120.600	121.500	127.800	153.000
reddito della famiglia ('000 lire)								
1^ stipendio	84	165	723	958	1.000	1.056	1.188	1.222
2^ stipendio	65	122	634	824	860	904	1.033	1.089
reddito annuo	1.934	3.726	17.638	23.163	24.180	25.479	28.870	30.035
ANNUALITA' NECESSARIE PER L'ACQUISTO								
fino 80.000 abit.	1,5	2,2	1,6	1,9	2,3	2,4	2,5	3,4
80.000-250.000	1,9	2,4	2,2	2,4	2,8	3,1	3,4	3,7
Grande area urbana	4,0	4,8	3,1	4,2	5,0	4,8	4,4	5,1
FAMIGLIA REDDITO MEDIO-ALTO (dirigente dello Stato e insegnante scuola media)								
ALLOGGIO IN ZONA QUALIFICATA (110mq)								
costo per mq.								
fino 80.000 abit.	35	95	320	690	830	870	1.200	1.410
80.000-250.000	50	120	550	960	1.170	1.280	1.570	1.860
Grande area urbana	90	250	1.120	2.100	2.530	2.130	2.530	2.950
Costo totale ('000)								
fino 80.000 abit.	3.850	10.450	35.200	75.900	91.300	95.700	132.000	155.100
80.000-250.000	5.500	13.200	60.500	105.600	128.700	140.800	172.700	204.600
Grande area urbana	9.900	27.500	123.200	231.000	278.300	234.300	278.300	324.500
reddito della famiglia ('000 lire)								
1^ stipendio	129	238	913	1.188	1.270	1.348	1.549	1.592
2^ stipendio	98	176	801	1.023	1.095	1.126	1.270	1.307
reddito annuo	2.954	5.371	22.270	28.736	30.745	32.160	36.658	37.679
ANNUALITA' NECESSARIE PER L'ACQUISTO								
fino 80.000 abit.	1,3	1,9	1,6	2,6	3,0	3,0	3,6	4,1
80.000-250.000	1,9	2,5	2,7	3,7	4,2	4,4	4,7	5,4
Grande area urbana	3,4	5,1	5,5	8,0	9,1	7,3	7,6	8,6

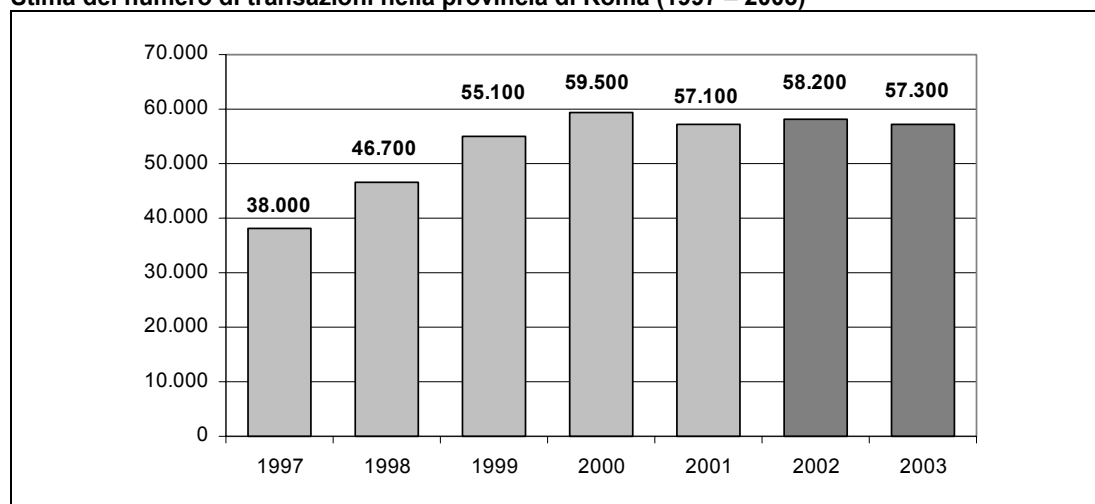
Fonte: CRESME/SI

Il mercato immobiliare a Roma

Nel 2001 le transazioni a Roma hanno interessato 57.000 abitazioni (una flessione rispetto al dato del 2000); nel 2002 si stima una crescita contenuta che vedrà compravendute 58.200 abitazioni.

Non ci si deve quindi ancora attendersi per il mercato romano la crisi delle compravendite, né che il mercato si “ingesserà”, come era accaduto al termine del precedente ciclo espansivo; ma piuttosto, si assisterà nei prossimi anni ad una “altalena” delle compravendite e dei prezzi.

Stima del numero di transazioni nella provincia di Roma (1997 – 2003)



Fonte: elaborazione e stime CRESME/SI su fonti varie

Tabella 6. - Stima del numero di compravendite di abitazioni in provincia di Roma (1997 – 2003)

	Numero di compravendite	Variazione percentuale	Numero di abitazioni ultimate	Variazione percentuale
1997	38.000	-	7.174	-24,2%
1998	46.700	22,9%	5.648	-21,3%
1999	55.100	17,9%	4.847	-14,2%
2000	59.500	8,0%	4.560	-5,9%
2001	57.100	-4,0%	6.516	+42,9%
2002 (1)	58.200	2,0%	9.213	+41,4%
2003 (1)	57.300	-1,5%	-	-

Fonte: elaborazione CRESME

(1) Previsioni Cresme

Per quanto riguarda i prezzi, nella capitale corrono. Stanno crescendo ormai dalla seconda metà del 1998, prima lentamente, oggi con velocità. Nell'ultimo anno l'aumento delle quotazioni medie si è attestato all'11% in valori correnti (8,5% in prezzi costanti). Rispetto alla quotazione minima del 1998 la variazione è del 37% in più (25% in prezzi costanti). Il risultato dell'analisi delle quotazioni è molto omogeneo sul territorio. La crescita dei prezzi interessa

tutta la città con minime differenze: si passa dal +10% delle abitazioni di bassa qualità del centro, al +11,5% delle abitazioni in zona semicentrale e periferica pregiata.

Tabella 7. - I prezzi delle abitazioni a Roma (euro al mq.)¹ - Prezzi medi ponderati sullo stock di abitazioni

	Area centrale di pregio		Area centrale di bassa qualità		Semicentro		Periferia di pregio		Periferia economica	
	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²	Val.ass.	var. % ²
1992	4.500	-	2.520	-	1.570	-	1.680	-	690	-
1993	4.540	-3,3	2.540	-3,0	1.660	1,9	1.880	8,4	770	7,7
1994	3.710	-23,5	2.080	-21,4	1.480	-14,3	1.800	-8,3	740	-7,5
1995	3.510	-11,4	1.960	-10,3	1.580	1,7	1.860	-2,1	770	-1,9
1996	3.100	-16,3	1.740	-14,8	1.690	2,6	1.750	-10,4	720	-9,5
1997	3.100	-1,9	1.740	-1,8	1.760	2,3	1.960	10,6	810	9,8
1998	3.100	-1,8	1.740	-1,6	1.640	-8,6	1.790	-10,8	740	-9,9
1999	3.170	0,5	1.710	-2,9	1.700	2,3	1.940	6,6	740	-1,8
2000	3.430	5,5	1.800	2,4	1.850	6,0	2.060	3,5	790	4,8
2001	3.780	7,3	2.000	8,0	2.080	9,4	2.270	7,2	860	5,4
2002	4.200	8,5	2.200	7,6	2.320	8,8	2.530	8,8	950	8,1

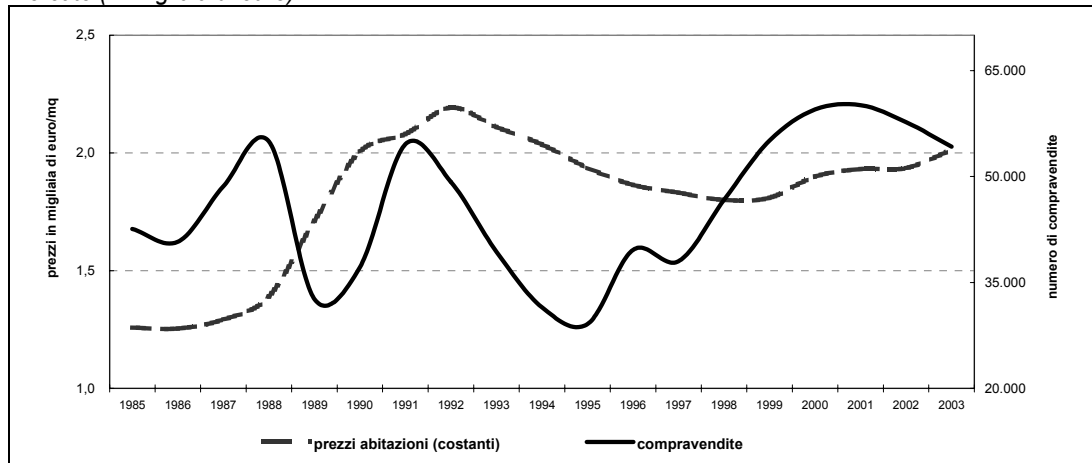
Fonte: elaborazione CRESME/SI su fonti varie

¹: Riferiti ad alloggi in stato manutentivo medio, di circa 90 mq, nei piani intermedi.

²: Rispetto all'anno precedente. Calcolata su valori costanti.

Il comportamento del mercato tra il 1998 e oggi appare completamente diverso dal passato. Nei cicli immobiliari precedenti la domanda abitativa primaria, in modo particolare in una città come Roma dove la quota di proprietari è passata dal 59% del 1991 al 71% attuale, era capace di spingere i prezzi a livelli molto elevati pur di ottenere soddisfazione; oggi, a dominare il mercato, è la domanda per sostituzione che, oltre ad avere un capitale di partenza, può contare su un livello superiore di possibilità di intervento sul mercato, scegliendo l'immobile in base alle esigenze dimensionali e qualitative e non più sulla spinta del bisogno.

Il ciclo immobiliare delle abitazioni nella provincia di Roma – Contratti di compravendita e prezzi di mercato (in migliaia di euro)



Fonte: elaborazione CRESME/SI
