

IL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA E A ROMA: DINAMICHE IN ATTO E SEGMENTAZIONE DELLA DOMANDA

SINTESI

1. Economia debole, cresce il mercato immobiliare; con la ripresa che succede?

La crescita tendenziale per i primi sei mesi del 2006 è risultata pari al +1,5% rispetto allo stesso periodo del 2005 e, da quanto si può estrapolare dai dati più recenti le prospettive per la crescita sembrano essere ancora più positive tanto che il 2006 dovrebbe chiudersi con una crescita complessiva dell'1,6%. Tra il 2002 e il 2005 l'economia italiana è cresciuta complessivamente dell'1,4%; una crescita di un punto e mezzo in quattro anni. Nel solo 2001 la crescita era stata dell'1,7% e nel 2006 sarà dell'1,6%. Questo semplice confronto rende l'idea di quanto sia stata debole l'economia italiana in quei quattro anni e a quali rischi sia ancora soggetta. Gli elementi che stanno caratterizzando l'attuale fase di espansione sono diffusi in tutti i comparti (consumi delle famiglie +1,7%, investimenti fissi +3,3%, importazioni +4,1%, esportazioni +5,5%) tranne il settore pubblico (+0,5%) in cui pesa l'urgenza della correzione dei conti per rientrare nei parametri europei di stabilità.

Lo scenario positivo che si è delineato durante i primi mesi del 2006 mostra, in ogni caso, alcuni elementi di fragilità strutturale:

- l'economia italiana risulta fortemente dipendente dalla congiuntura europea e da quella della Germania in modo fortemente correlato; la stessa congiuntura europea dipende in misura sensibile da quella americana che si trova in un periodo di rallentamento;
- sono in atto notevoli spinte inflazionistiche, provenienti dai prezzi energetici e dal buon andamento economico. La Banca Centrale Europea ha già espresso timori che tali segnali di crescita dei prezzi si trasferiscano sui salari e rendano strutturale l'inflazione;
- La BCE, a fronte degli incrementi (già verificati o prospettici) dei prezzi energetici e dei salari, ha incrementato il costo del denaro e non ha ancora raggiunto il livello di equilibrio;
- La ripresa sembra in progressivo radicamento ma diversi elementi generano incertezza: la crescita del costo del denaro in Europa; il rallentamento dell'economia e lo scoppio della bolla immobiliare negli Stati Uniti, l'inflazione che si riaffaccia sul vecchio continente.

In base alle attuali condizioni la maggior parte degli analisti economici è orientata sulla previsione di un lieve rallentamento della crescita durante il 2007 che dovrebbe segnare un +1,4% rispetto al 2006. Per il prossimo anno i temi di fondo dovrebbero essere il

rallentamento dei consumi delle famiglie (da +1,7% a +1,3%) e degli investimenti (da +3,3% a +2,1%). Il valore delle esportazioni e delle importazioni dovrebbe incrementarsi del 3,8% mentre il settore pubblico dovrebbe mantenere ancora un forte controllo sulla spesa contenendo al +0,5% la crescita.

Permangono i punti interrogativi sugli effetti della legge finanziaria per il 2007, a quali capitoli di spesa farà riferimento, quali saranno nel dettaglio i contenuti finali della manovra. Sarà necessario, inoltre, osservare gli effetti delle prime liberalizzazioni e delle prime misure fiscali per il recupero dell'evasione e contro il lavoro nero (decreto Bersani – Visco) sia sul complesso dell'economia, sia sull'intero settore edilizio compreso il mercato immobiliare.

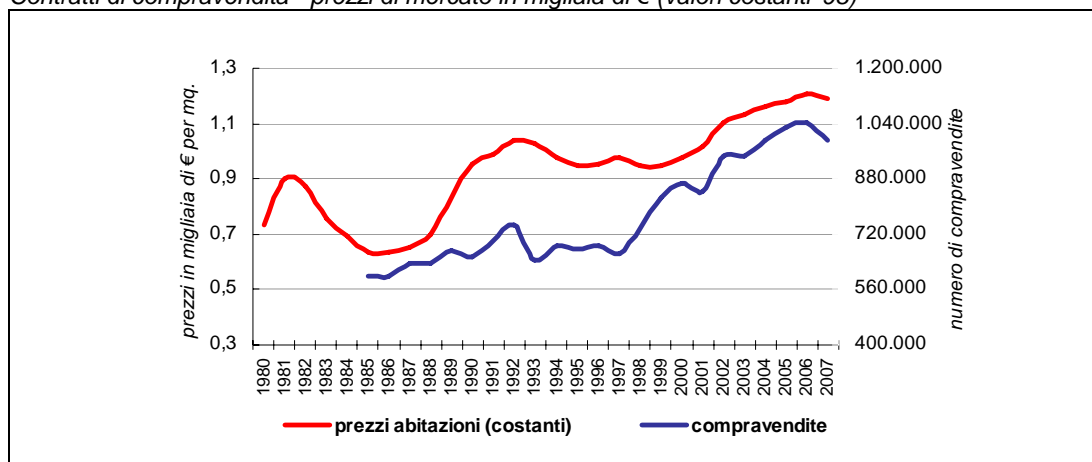
2. Le compravendite in Italia e a Roma

Nelle serie storiche, i segnali di un rallentamento del mercato italiano erano presenti già a partire dal 2003 con un azzeramento della crescita delle compravendite e una riduzione nei tassi di incremento dei prezzi. I due anni successivi hanno visto l'incremento delle compravendite (+5,7% nel 2004 e +3,7% nel 2005) e prezzi in crescita ma con vigore decrescente (in valori costanti +3,0% nel 2003, +2,1% nel 2004, +1,9% nel 2005). Proprio in questi anni si è registrato il periodo di maggior difficoltà dell'economia italiana e il minor costo del denaro con un forte incentivo all'investimento immobiliare su entrambi i fronti. La rinnovata vitalità del mercato residenziale appare, dunque, indotta dalle condizioni economiche esterne che hanno "drogato" il mercato dell'investimento in beni rifugio.

Nonostante tali segnali si siano ulteriormente accentuati il mercato immobiliare italiano, secondo le stime del CRESME, ha tenuto anche nel 2006 con un ulteriore incremento delle compravendite ad oltre 1.043.000 (+1,2%) e con un incremento limitato dei valori immobiliari pari al +1,6% in valori costanti (+3,8% monetario).

Grafico 2.1. - Il ciclo immobiliare delle abitazioni

Contratti di compravendita - prezzi di mercato in migliaia di € (valori costanti '98)



Fonte: elaborazione Cresme su fonti varie per BIR

L'attuale ciclo immobiliare risulta anomalo rispetto ai precedenti con una lunga fase ascendente sia per il numero di compravendite (10 anni di crescita comprendendo anche il 2006), sia per il livello dei prezzi (7 anni con il 2006). Inoltre, nel periodo di espansione dei cicli precedenti, i prezzi crescevano repentinamente ed in modo incontrollato mentre, nell'attuale ciclo si è verificata una crescita quasi parallela al numero di compravendite (o addirittura inferiore nei primi anni).

Non è sbagliato definire "guidata dalle compravendite" la crescita del mercato italiano dal 1997 ad oggi a conferma della netta influenza delle condizioni economiche esterne dal 2003 in poi. Questa particolare dinamica, insolita negli andamenti storici del mercato immobiliare, ha reso la crescita dei valori immobiliari relativamente più sostenibile per i redditi delle famiglie, soprattutto con la riduzione del "servizio al debito" garantita dal denaro a basso costo, rispetto a quanto si era verificato in precedenza e ha allungato i tempi della fase di espansione.

Tabella 3.5. - Le compravendite e il mercato tra il 1997 e il 2006

	Compravendite abitazioni		Mercato abitazioni '06 milioni €	Mercato complessivo '06 milioni €
	1997 - 2006 Numero	2006 Numero		
Provincia di Roma	592.000	70.300	15.860	18.940
Italia	8.891.500	1.043.100	138.060	172.210
% della Provincia su Tot. Italia	6,7%	6,7%	11,5%	11,0%

Fonte: elaborazioni CRESME su fonti varie (OMI – Agenzia del Territorio per la Provincia di Roma) per BIR

Un mercato sempre meno concentrato nelle città

E' in atto un forte spostamento della vivacità del mercato dai nuclei urbani ai comuni delle cinture metropolitane e ai comuni ancora più esterni. La crescita ha investito principalmente i capoluoghi di provincia tra il 1997 e il 2000 (+37,0% le compravendite nel periodo) mentre gli altri comuni delle province italiane crescevano del 21,9% nello stesso periodo. Tra il 2001 e il 2003 si è invertita la tendenza con i capoluoghi in crescita del 2,0% e gli altri comuni in aumento del 14,4%. Negli ultimi tre anni osservati (compresa la stima per il 2006) si rileva una ripresa della crescita dei capoluoghi (+6,0% tra 2004 e 2006) ma gli altri comuni proseguono a crescere con un tasso quasi triplo (+17,0%). Il sostanziale spostamento del mercato dai comuni capoluogo ai comuni del "resto provincia" è evidenziato nelle quote di mercato di queste due aggregazioni territoriali: i capoluoghi avevano raggiunto la quota più elevata nel 2000 con il 33,6% e da tale valore sono costantemente calati fino ad una quota stimata per il 2006 pari al 29,1%, 4,5 punti percentuali in meno in sei anni.

Le compravendite in provincia di Roma: -8% il capoluogo, +17% gli altri comuni

Il 2006 mostra nuovi segnali di crisi del mercato nel capoluogo con un calo delle compravendite pari al -8,2% ma evidenzia anche una rinnovata e forte espansione nei comuni della provincia con il +16,9%.

Nell'arco di un decennio, le transazioni in provincia di Roma sono aumentate dell'85,0% (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) con il comune capoluogo in evidenza nel 2004 (+12,9% contro il +1,4% degli altri comuni) e nel 2005 (+5,1% contro il +4,2% del resto provincia).

Tabella 3.4. - Stima del numero di compravendite di abitazioni in provincia di Roma (1997 - 2006)

	Roma	Variazione % annua	Resto provincia	Variazione % annua	Provincia di Roma	Variazione % annua
1997	25.200	-	12.800	-	38.000	-
1998	33.100	31,3%	13.600	6,3%	46.700	22,9%
1999	37.500	13,3%	17.600	29,4%	55.100	18,0%
2000	38.900	3,7%	20.600	17,0%	59.500	8,0%
2001	40.300	3,6%	20.400	-1,0%	60.700	2,0%
2002	41.200	2,2%	22.700	11,3%	63.900	5,3%
2003	37.800	-8,3%	23.600	4,0%	61.400	-3,9%
2004	42.700	13,0%	23.900	1,3%	66.600	8,5%
2005	44.900	5,2%	24.900	4,2%	69.800	4,8%
2006 (1)	41.200	-8,2%	29.100	16,9%	70.300	0,7%
1997 - 2006	+16.000	+63,5%	+16.300	+127,3%	+32.300	+85,0%

Fonte: elaborazione CRESME su dati OMI e Ministero dell'Interno per BIR

(1) Previsioni CRESME su dati 1° semestre 2006 (OMI – Agenzia del Territorio)

3. I prezzi in Italia e a Roma

Le previsioni del CRESME rispetto alla variazione dei prezzi delle abitazioni in Italia risultano in linea con quanto indicato negli anni precedenti e con il progressivo ma lento raffreddamento del mercato. L'incremento per il 2006 si attesterà, a fine anno, al +3,8% in termini monetari (+1,6% in termini deflazionati) contro il 4,1% (+1,9% deflazionato) del 2005.

L'ulteriore crescita, benché a ritmi sempre più ridotti, va letta nelle dinamiche territoriali con le differenziazioni tra il Nord e il Sud del paese e la sempre più sbilanciata velocità di crescita tra nuclei delle città metropolitane (fermi o in calo) e comuni dell'hinterland o ancor più esterni (ancora in crescita).

Nelle città metropolitane, infatti, l'indice dei prezzi segna una contrazione di 0,3 punti, non una brusca frenata, quindi, ma un chiaro segnale di inversione del ciclo che comincia a manifestarsi proprio dove le dinamiche di questi anni hanno prodotto le tensioni maggiori.

Nelle cinture urbane delle città metropolitane si è registrato un incremento del 5,3% dei valori (+3,1% a prezzi costanti) e nei capoluoghi di medie e piccole dimensioni si osserva una crescita del 4,1% (+1,9% a prezzi costanti). I comuni esterni alle aree metropolitane crescono in misura intermedia tra la variazione degli hinterland e la variazione degli "altri" capoluoghi (+4,4% monetario e +2,2% reale).

Tabella 2.7. - Indice dei prezzi in valori costanti per tipologia insediativa (1992=100)

	1998	2000	2002	2004	2005	2006
In Italia	91,3	94,4	106,0	111,5	113,6	115,4
Nelle città metropolitane	75,0	81,2	92,7	100,8	101,3	101,0
Nei comuni delle corone metropolitane	86,4	84,9	95,6	101,2	103,5	106,7
Nei capoluoghi di media dimensione	106,6	109,1	122,0	130,0	132,8	135,3
Nei comuni medio piccoli	99,7	102,4	113,7	116,3	118,8	121,4
Nei comuni turistici	98,3	98,9	110,9	117,0	122,4	126,3

Fonte: Cresme/Si per BIR

I prezzi in provincia di Roma: in valori reali +0,7% il capoluogo, +5,1% gli altri comuni

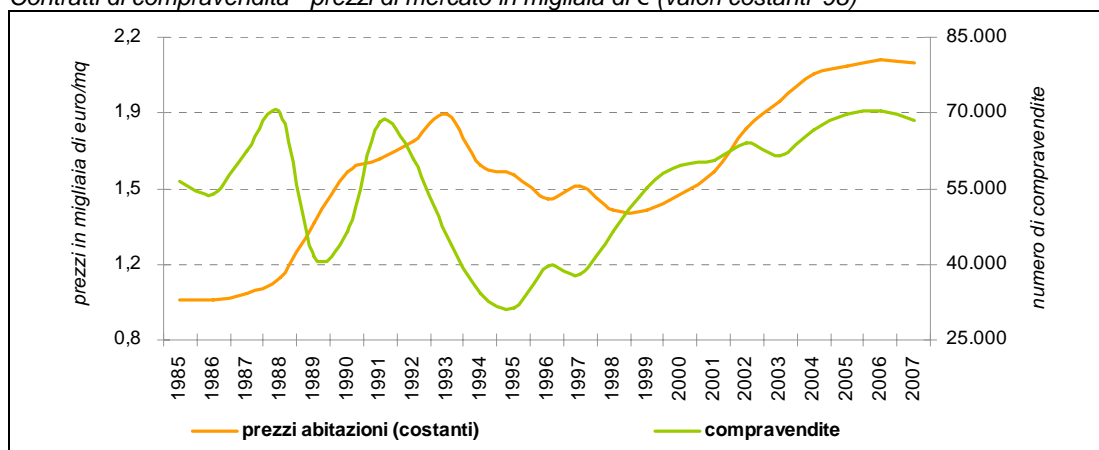
Tra il 2005 e il 2006 la curva dei prezzi si è appiattita con due consecutive variazioni pari al +1,6% in valori reali (valori deflazionati che corrispondono al +3,8% del 2005 e al +3,4% del 2006 in termini monetari) ed ha portato il valore medio delle abitazioni dell'area metropolitana a 2.650 Euro per metro quadrato e quello medio provinciale a 2.530 Euro. L'incremento complessivo in valori correnti tra il minimo del 1998 e l'attuale valore massimo è pari al +82,8% per l'area metropolitana e al +80,7% per il valore provinciale.

I forti incrementi registrati tra il 2001 e il 2004 (+10,2%, +15,6%, 10,4% e +9,8% in valori correnti) risultano molto più elevati rispetto a quanto rilevato negli ultimi due anni (+3,8% nel 2005 e +3,4% nel 2006) e, dal 2005, si osserva una differente caratterizzazione territoriale nella variazione dei prezzi. La scomposizione sul territorio delle informazioni evidenzia che il prezzo medio raggiunto nella città di Roma è di oltre 3.000 €/mq. e le variazioni sono nettamente decrescenti rispetto a quelle rilevate in precedenza. Dal 1999 al 2004 il valore

delle abitazioni nel comune di Roma è cresciuto del 70,3% (+47,6% in valori costanti) contro il +7,3% complessivo (+2,8% in valori costanti) degli ultimi due anni.

Grafico 3.6. - Il ciclo immobiliare delle abitazioni

Contratti di compravendita - prezzi di mercato in migliaia di € (valori costanti '98)



Fonte: elaborazione CRESME su fonti varie per BIR

Al netto rallentamento del ritmo di crescita dei valori nella città di Roma corrisponde un incremento nelle altre aree della provincia con i comuni della corona metropolitana di Roma che salgono del 5,1% (era +5,5% nel 2005) e gli altri comuni che registrano un +9,3% dopo aver registrato un triennio di flessioni dal 2003 al 2005.

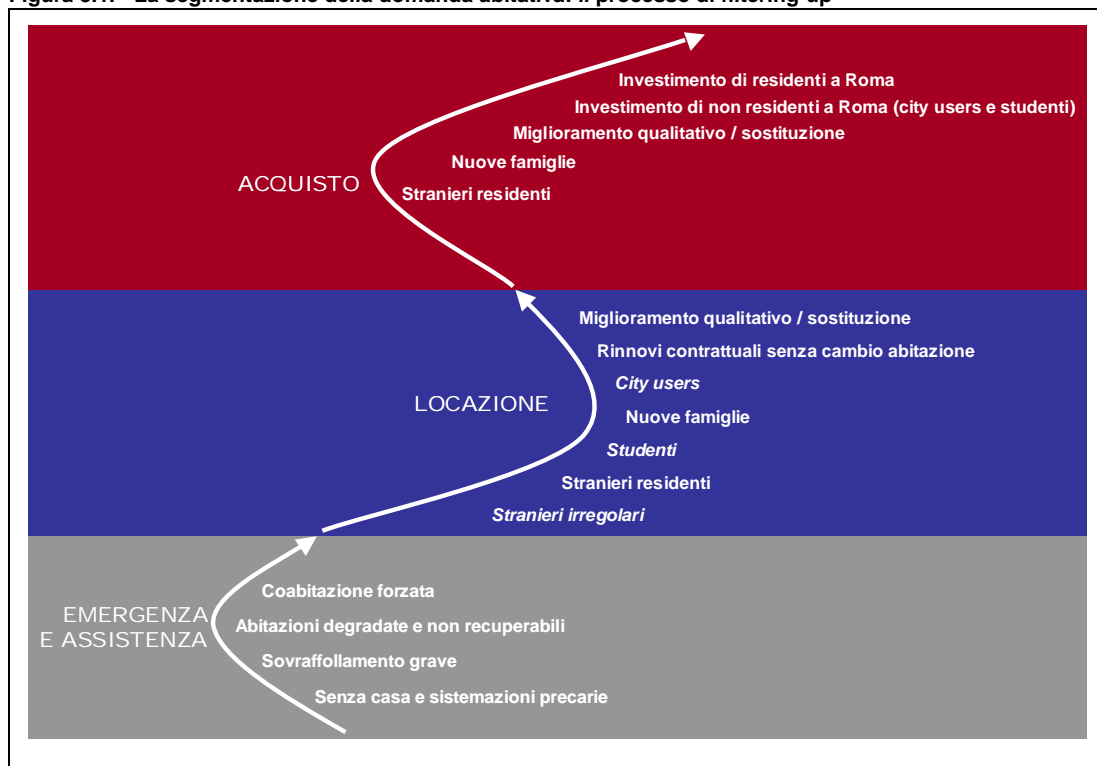
4. I segmenti della domanda di abitazioni in proprietà e in locazione

La domanda di abitazioni, acquisto e locazione, è composta da un numero elevato di stratificazioni la cui mobilità all'interno del circuito della domanda stessa genera, normalmente, un processo di *filtering-up*, un miglioramento progressivo delle condizioni abitative dei soggetti che agiscono sul mercato. Il progressivo miglioramento delle condizioni abitative non può, però, prescindere dall'esistenza di "sacche" di *filtering-down* in vari segmenti di domanda-offerta; la diminuzione del potere d'acquisto per le famiglie con redditi da lavoro dipendente o da pensione, la progressiva precarizzazione del mondo del lavoro, la crescita dei canoni di locazione, hanno influito sulla dinamica di miglioramento frenando il livello della domanda di maggior qualità.

I soggetti che alimentano o soddisfano la domanda spesso si sovrappongono e la spinta espansiva al mercato è data principalmente dai fenomeni di massa come la sostituzione per il miglioramento qualitativo (o per adattamento a nuove esigenze) e l'immigrazione. Si tratta, in definitiva, di un processo osmotico tra serbatoi comunicanti di domanda e offerta in cui il livello viene alimentato da più fonti (nuova costruzione, nuove famiglie, immigrazione, nuova

domanda di investimento, ecc.) e riequilibrato all'interno di ogni serbatoio da travasi in entrata e in uscita.

Figura 5.1. - La segmentazione della domanda abitativa: il processo di filtering-up



Fonte: CRESME per BIR

La domanda complessiva tra il 2007 e il 2009, sostanzialmente il mercato potenziale, è stata stimata in circa 37.000 abitazioni l'anno per la compravendita e in circa 75.000 contratti di locazione annui (compresi i rinnovi e le forme irregolari).

La quota maggiore del mercato potenziale della compravendita è costituita da coloro che sostituiscono una casa già di proprietà con 23.000 compravendite pari al 63% della domanda totale. La domanda di questo segmento risulta in calo a causa dei prezzi elevati e del maggior costo del denaro.

Una quota rilevante appartiene agli stranieri residenti che, con 5.600 acquisti all'anno, rappresentano circa il 15% del mercato 2007-2009. La domanda degli stranieri è aumentata fortemente con la regolarizzazione dei clandestini tra il 2002 e il 2003 e si prevede in crescita moderata nel comune di Roma ma in forte crescita nei comuni della provincia. Per questo segmento di domanda è determinante il prezzo.

Il 12% delle compravendite potenziali (circa 4.600 annue) sarà per investimento ma solo 800 (2%) resteranno di proprietà di residenti a Roma. Le altre 3.800 (10%) saranno acquistate da non residenti come gli studenti fuori sede (aiutati dalle famiglie di origine) o i city users (medici, avvocati, professionisti in genere, personale della politica e dello spettacolo) che vivono abitano e lavorano altrove ma hanno rilevanti attività a Roma. La domanda è fortemente influenzata dalla redditività dell'investimento immobiliare e dall'attrattiva economico – culturale di Roma. Al calo della prima supplisce la crescita della seconda e la tendenza rimane stabile nel triennio.

Una quota del 7% delle compravendite sarà effettuata dalle nuove famiglie in formazione (non solo giovani coppie ma anche single con bisogno di indipendenza). 2.600 compravendite l'anno con una tendenza stabile nel tempo grazie al sostegno demografico da parte degli immigrati residenti.

Rispetto ai 75.000 contratti di locazione annui tra il 2007 e il 2009, il 55% (41.300 contratti) sarà composto da rinnovi senza sostituzione di abitazione (rinnovo automatico di contratti liberi, concordati, canoni sociali, accordi non formalizzati, ecc.). Il 12% (9.000 contratti) saranno nuovi contratti per sostituzione di alloggi in affitto con le modalità contrattuali già citate. La domanda è in calo per il passaggio alla proprietà ma il numero di contratti registrati è in aumento.

Anche nella locazione gli stranieri avranno un ruolo ampio: 4.550 contratti (6%) da parte dei residenti regolari e 5.600 accordi irregolari (7%) da parte di stranieri irregolarmente presenti sul territorio. Questi ultimi possono accedere solo a contratti in "nero" ma anche gli stranieri trovano difficoltà ad avere un contratto regolarmente registrato. La domanda è cresciuta molto tra il 2002 e il 2003 ma risulta ancora sostenuta dalla demografia degli immigrati e dai nuovi arrivi regolari e non regolari.

Studenti e city users porteranno rispettivamente una domanda di 6.000 (8%) e 7.100 (10%) di abitazioni in locazione. Per entrambi i segmenti di domanda si tratta di contratti per non residenti, transitori, uso ufficio, foresteria o gli immancabili contratti in "nero" diffusissimi per gli studenti. La domanda dei due segmenti è direttamente proporzionale all'attrattiva economica e culturale (e all'offerta formativa) della città di Roma.

La domanda proveniente dalla formazione di nuove famiglie è pari a 1.500 contratti di locazione annui pari al 2% del totale. A frenare una domanda di affitto potenzialmente forte ci sono le condizioni di precarizzazione del lavoro e i livelli elevati dei canoni di locazione che risultano spesso uguali o superiori alle rate mensili di un mutuo.