



CONFCOMMERCIO
IMPRESE PER L'ITALIA

Anche nel 2017 è proseguito il processo di ridimensionamento dei prezzi, che hanno fatto segnare una flessione del -2,5% rispetto all'anno precedente, a conferma della difficoltà dei mercati di raggiungere un nuovo equilibrio.

A far segnare gli arretramenti più marcati sono state le località minori dell'Abruzzo, con variazioni annuali in parecchi casi superiori al -6%, seppure non siano mancate riduzioni significative anche in corrispondenza di alcune delle località italiane più rinomate (Forte dei Marmi -4,4%, Santa Margherita Ligure -4,3%, Sorrento -4%, Madonna di Campiglio -3,4%).

All'interno dei singoli mercati, sono in genere le localizzazioni periferiche ad evidenziare i segnali di debolezza più accentuati, con cali medi del 3,5%, ma con punte recessive superiori al 12%.

Tengono maggiormente gli immobili di qualità nelle localizzazioni migliori, per i quali si registra una flessione media annuale dell'1,2%.

Dal comparto locativo emergono segnali di maggiore stabilità in termini di valori. Il dato medio, sintesi dei canoni richiesti in giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate, segna un +0,4% su base annua, con un campo di oscillazione compreso tra -0,6% e +1,5%.

Dall'analisi dell'attività transattiva delle località analizzate in questo Osservatorio, si trova conferma e irrobustimento della tendenza positiva iniziata nel 2014. Dopo il tracollo del 2012 (-26,6%), in corrispondenza della débâcle del mercato immobiliare nazionale e la flessione del 9,0% registrata nel 2013, nel corso del 2014 la tendenza generale si è invertita, facendo segnare una crescita progressiva delle transazioni che ha trovato il suo apice nel dato del 2016, pari al +20,2%.

In conclusione, nel corso del 2016-2017 si è ulteriormente consolidato il recupero del mercato immobiliare anche nelle località turistiche, seppure in un quadro di perdurante fragilità e incertezza che rende difficile il contagio della ripresa ai valori di mercato ed espone i contesti territoriali meno rinomati al rischio di perdurante debolezza e ricadute.

In questo contesto, solo a partire dai prossimi anni è lecito attendersi indicazioni di completo e definitivo superamento della crisi, che si manifesteranno, come accade oggi nei mercati urbani maggiori, prima con un'ulteriore intensificazione della domanda e delle transazioni e, in un secondo tempo, con un'inversione di tendenza di prezzi e canoni.

Il mercato immobiliare in Italia

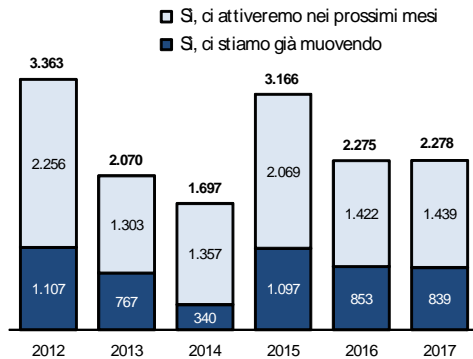
Il mercato immobiliare italiano è soggetto a spinte contrapposte. Da una parte, il fabbisogno primario delle famiglie che, esaurita la crisi, sono tornate a manifestare in maniera significativa la propria propensione all'acquisto, dall'altra, il permanere dell'eccesso di offerta accumulatosi negli anni e la progressiva attenuazione della rigidità delle aspettative di realizzo dei soggetti esposti verso il settore (banche, imprese e famiglie).

Il fardello degli eccessi del passato rappresenta, nello specifico, il principale ostacolo all'innescio di dinamiche inflattive che la pressione della domanda dovrebbe contribuire ad alimentare. L'entità delle manifestazioni di interesse all'acquisto registrata nell'ultimo triennio, pur favorendo l'attivazione di meccanismi competitivi, non risulta ad oggi sufficiente a determinare l'avvio di una nuova fase espansiva sul versante dei valori.

Ad agire in chiave contenitiva, oltre ai fattori citati, concorre una composizione della domanda che tradisce una diffusa debolezza reddituale. La modestia della componente di investimento, associata alla massiccia dipendenza da mutuo, impediscono di fatto la risalita dei prezzi. Al proposito, se si considera che quasi il 40% delle famiglie che intendono richiedere un finanziamento per accedere alla proprietà vanta un reddito familiare netto inferiore a 1.800 euro al mese, appare di tutta evidenza la difficoltà di concretizzazione di una quota significativa del mercato potenziale.

Figura 1

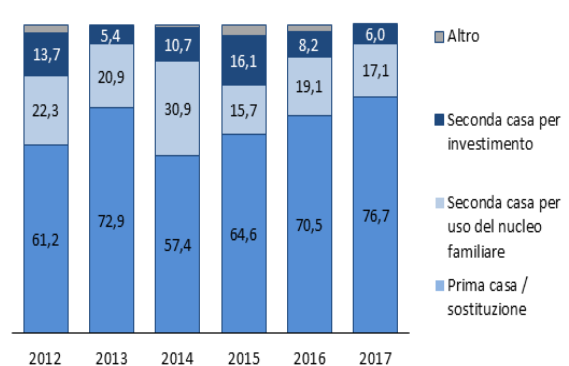
Intenzione di acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi (migliaia di famiglie)



Fonte: Nomisma, Indagine famiglie, 2017

Figura 2

Tipologia di utilizzo per coloro che hanno intenzione di acquistare un'abitazione (% sul totale della domanda potenziale)



Fonte: Nomisma, Indagine famiglie 2017

La riduzione dei tempi medi di vendita è un fenomeno iniziato debolmente nel 2014 per le abitazioni, quando sono maturate le condizioni per un cambiamento della congiuntura. Da allora la contrazione si è progressivamente intensificata, seppure non in maniera tale da consentire il recupero delle posizioni pre-crisi. Diversa risulta la situazione per i tempi medi di locazione, per i quali il recupero dei livelli pre-crisi è un fenomeno consolidato, con valori che risultano oggi mediamente più esigui rispetto al passato. Anche negli anni più critici della crisi, i tempi medi per locare un immobile si sono mantenuti strutturalmente più contenuti, evidenziando una volatilità meno marcata sul versante della locazione rispetto a quello della compravendita.

In generale, la tendenza in atto di riduzione dei tempi di assorbimento rappresenta, al contempo, conseguenza e presupposto per un aumento delle transazioni immobiliari.

TAVOLA 1

13 GRANDI CITTÀ – TEMPI MEDI DI VENDITA E DI LOCAZIONE DEGLI IMMOBILI (MESI)

Tipologie	Tempi medi di vendita		Tempi medi di locazione	
	I sem. 2016	I sem. 2017	I sem. 2016	I sem. 2017
Abitazioni	7,5	6,7	3,8	3,4
Uffici	10,1	9,5	6,7	6,2
Negozi	9,6	8,9	6,3	5,8

Fonte: Nomisma

Il ritorno di interesse favorito dalla minore onerosità relativa non ha, tuttavia, impedito un ulteriore lieve arretramento congiunturale delle quotazioni, a conferma della mancanza di pervasività della ripresa in atto. Si tratta di flessioni invero piuttosto modeste, ma comunque contraddittorie rispetto al deciso rafforzamento delle intenzioni di acquisto e al conseguente balzo in avanti delle compravendite.

I valori immobiliari tendono infatti ancora a flettere, seppure in misura residuale, nonostante il balzo in avanti delle compravendite (fig. 3).

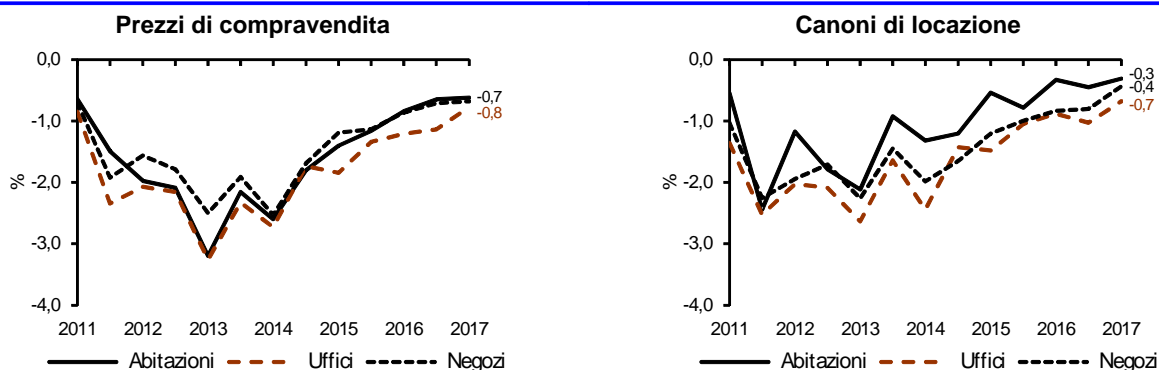
Alla base della discrasia di andamento degli ultimi anni si collocano fattori quali la già citata debolezza reddituale di parte della domanda e il perdurante eccesso di offerta, che fungono tuttora da calmieri dei prezzi.

Se si ripercorre la storia del mercato immobiliare italiano, la correlazione tra prezzi e compravendite risulta massima nell'ipotesi che le compravendite influenzino i prezzi con un ritardo temporale di un paio d'anni. La fase riflessiva dell'ultimo ciclo immobiliare (1997-in corso) si configura come "atipica", essendo venuta meno questa ricorrenza, con compravendite che da tre anni crescono e prezzi che in parallelo continuano ad essere interessati da variazioni negative, ancorché contenute, proseguendo anche nel primo semestre dell'anno in corso.

Il processo di lento riallineamento di prezzi e quantità può essere letto anche attraverso la recente evoluzione degli indicatori di liquidità del mercato, quali i tempi medi di vendita e locazione e gli sconti praticati sui prezzi richiesti. Tali indicatori mostrano una tendenza a recuperare le posizioni perse con molta gradualità e in palese ritardo rispetto alla ripresa delle compravendite e alla stabilizzazione delle locazioni (tav.1).

Figura 3

13 grandi città – Evoluzione dei valori immobiliari (variazioni % semestrali)



Fonte: Nomisma

Il mercato delle abitazioni per vacanza

Rispetto agli anni precedenti, i dati a consuntivo 2016 rilevano un aumento consistente dell'attività transattiva, sia del mercato residenziale generale italiano (+18,9% su base annuale) che di quello turistico (+20,2%). Sul secondo fronte, in particolare, la spinta espansiva ha riguardato tutti i mercati, sia quelli marittimi (+19,9%), che quelli montani (+23,5%) e lacuali (+15,2%) (tav. 2).

TAVOLA 2

	Numero di compravendite di abitazioni – Variazioni % annuali			
	2013/2012	2014/2013	2015/2014	2016/2015
LOCALITÀ LACUALI (12)	-3,4	-4,6	16,1	15,2
LOCALITÀ MARINE (120)	-9,8	4,5	6,8	19,9
LOCALITÀ MONTANE (52)	-6,3	-1,7	9,0	23,5
Totale località turistiche	-9,0	3,0	7,6	20,2

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

A favorire la risalita del mercato ha contribuito, anche nelle località turistiche, l'ulteriore diminuzione dei valori di transazione. Se per i mercati urbani sembra ormai prossimo l'epilogo della fase negativa, pur non mancando fattori in grado di alimentare nuovi focolai recessivi (quali l'instabilità economico-finanziaria, la fragilità reddituale di una quota non trascurabile della domanda e l'effetto di eventuali massicce dismissioni di NPLs garantiti da immobili), per quelli secondari e turistici l'inversione del ciclo non pare ancora imminente.

Il segmento delle case per vacanza, a differenza del mercato nelle maggiori aree urbane, è infatti stato investito da una riduzione dei prezzi di vendita lievemente superiore a quella del precedente anno.

Il dato medio, sintesi dei mercati top, centrali e periferici delle singole località turistiche monitorate, evidenzia un arretramento del -2,5% annuo (rispetto al -2,3% registrato un anno fa), con un campo di oscillazione, in funzione della tipologia abitativa, compreso tra -0,4% e -3,8%.

Il ritardato avvio della fase recessiva, la rigidità delle quotazioni nei primi anni della crisi e il perdurante eccesso di offerta sono i principali fattori alla base della residua debolezza rilevata in corrispondenza del comparto immobiliare turistico.

La variabilità della flessione annuale dei prezzi in rapporto alla localizzazione è espressa dalla scala di seguito riportata, dove sono posizionate le regioni in funzione dell'evoluzione dei valori registrata nelle località turistiche oggetto di monitoraggio:

Tavola 3

-4,5%	-3,0%	Media località turistiche: -2,5%	-2%	-1,5%	-1%
Umbria	Abruzzo Lazio Lombardia Marche Toscana Valle d'Aosta	Emilia Romagna Liguria Sardegna Trentino-Alto Adige	Molise Piemonte Sicilia	Basilicata Calabria Campania Veneto	Friuli Venezia G. Puglia

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Rispetto al dato medio regionale, vi sono contesti in cui la variazione intervenuta nei prezzi nasconde un'ampia variabilità a livello territoriale (minima e massima), come ad esempio in Abruzzo, Calabria, Campania e Sicilia, dove si segnalano flessioni massime nell'ordine dell'8% e minime prossime all'invarianza.

Il **prezzo medio di un'abitazione turistica in Italia è 2.229 euro al mq commerciale** che rappresenta la sintesi dei seguenti valori differenziati per tipologia abitativa e località turistica.

Tavola 4

	Prezzi medi 2017 (€/mq)		
	Abitazioni top nuove	Abitazioni centrali usate	Abitazioni periferiche usate
Località lacuali	3.342	2.064	1.367
Località marine	2.953	2.112	1.537
Località montane	3.152	2.222	1.526

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Le località che rappresentano gli estremi dell'ampio range dei prezzi delle abitazioni nelle località turistiche sono Santa Margherita Ligure (GE) per la parte superiore della distribuzione¹, con quotazioni sul mercato top che arrivano fino a 13.600 €/mq, e Serra San Bruno (VV) e Porto Rosa (ME) per quella inferiore, con valori minimi delle abitazioni periferiche usate nell'ordine dei 400 €/mq.

Dal comparto locativo emergono segnali di maggiore stabilità in termini di valori. Il dato medio, sintesi dei canoni richiesti in giugno, luglio e agosto nelle singole località turistiche monitorate, evidenzia un +0,4% su base annua.

Il mercato della locazione delle località turistiche è caratterizzato da un canone medio settimanale ordinario (valore di massima frequenza per un appartamento con camera matrimoniale, cameretta, cucina e bagno, 4 posti letto spese incluse) di 370 € per il mese di giugno, 530 € per luglio e 685 € per agosto.

In questo segmento del mercato si riscontrano differenze tra le località lacuali e quelle marine/montane:

Tavola 5

	Canone medio settimanale 2017		
	Mese di giugno	Mese di luglio	Mese di agosto
Località lacuali	560 €	700 €	860 €
Località marine	350 €	510 €	670 €
Località montane	365 €	525 €	680 €

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Due ultime annotazioni riguardano le motivazioni d'acquisto e la distribuzione della domanda tra italiani e stranieri. Riguardo al primo aspetto, il mercato residenziale nelle località turistiche è

¹ I valori prime sono da intendersi quali massimi medi non quali massimi assoluti.

alimentato principalmente dagli acquisti per utilizzo diretto (64,1%), mentre le quote restanti sono riconducibili a finalità di investimento (19,3%) o ad un misto delle due tipologie precedentemente citate (16,6%).

Sulla distribuzione delle intenzioni di acquisto tra italiani e stranieri, nel complesso la domanda di abitazioni per vacanza proviene da italiani nell'80% dei casi, mentre per il 20% risulta alimentata da soggetti stranieri (si segnala che tale incidenza è cresciuta di 5 punti rispetto all'anno precedente).

Per quanta riguarda la locazione, la domanda della componente italiana scende al 74%.

APPENDICE STATISTICA

Tavola A

Località che, rispetto al 2016, hanno registrato aggiustamenti positivi dei prezzi medi di compravendita

Località di mare

Amalfi (SA): +3,6% – Diano Marina (IM): +2,4% – Milazzo (ME): +2,3% – Arma di Taggia (IM): +1,5% – Anacapri (NA): +1,2% – Positano (SA): +1,0% – Riva Ligure (IM): +0,5%.

Località di montagna

Lurisia (CN): +0,9%.

Tavola B

Variazioni percentuali annuali (2017/2016) nominali dei prezzi medi di compravendita di appartamenti nelle principali località turistiche italiane, per Regione (valori %)

Regione	Località marine	Località montane o lacuali
Abruzzo	-3,2	-3,1
Basilicata	-1,4	-
Calabria	-1,6	0,0
Campania	-1,5	-
Emilia Romagna	-2,7	-
Friuli Venezia-Giulia	-2,3	-0,3
Lazio	-2,8	-
Liguria	-2,4	-
Lombardia	-	-2,8
Marche	-3,0	-
Molise	-1,8	-
Piemonte	-	-2,0
Puglia	-0,9	-
Sardegna	-2,5	-
Sicilia	-1,9	-
Toscana	-2,9	-
Trentino Alto-Adige	-	-2,6
Umbria	-	-4,6

Valle d'Aosta	-	-2,9
Veneto	-1,8	-1,4

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio

Tavola C

Prime 13 località per prezzi massimi di compravendita di appartamenti top o nuovi (€/mq)

Località	Prezzi (€/mq)	Movimento rispetto alla posizione occupata nel 2016
1. Santa Margherita Ligure (GE)	13.600	0
2. Forte dei Marmi (LU)	13.100	0
3. Capri (NA)	13.000	0
4. Madonna di Campiglio (TN)	12.500	0
5. Courmayeur (AO)	11.200	0
6. Cortina d'Ampezzo (BL)	10.900	0
7. Selva di Val Gardena (BZ)	9.900	0
8. Porto Cervo (OT)	9.600	0
9. Anacapri (NA)	9.100	0
10. Ortisei (BZ)	8.800	1
11. Porto Rotondo (OT)	8.700	-1
12. Corvara (BZ)	8.400	0
13. Sirmione (BS)	8.300	0

Fonte: Nomisma e Fimaa-Confcommercio