

Nonisma
Osservatorio sul mercato immobiliare

IL QUADRO MACROECONOMICO

Il quadro macroeconomico tende progressivamente a migliorare. Su questa valutazione si può dire che si abbia il consenso della maggioranza degli istituti di previsioni econometriche, pur con diverse sottolineature circa l'intensità del fenomeno. I motivi del giudizio positivo circa il trend economico derivano da un insieme di indicatori che vanno dal buon andamento del commercio estero, alla ripresa dei consumi, all'incremento degli ordinativi delle imprese e della produzione industriale, fino al miglioramento dei conti pubblici e al contenimento dell'inflazione. Il 1997, secondo le ultime valutazioni, dovrebbe così mostrare una crescita del pil nell'ordine dell'1,3% mentre le previsioni per il 1998 indicano una crescita nettamente superiore ai due punti percentuali e, soprattutto, una forte accelerazione degli investimenti fissi lordi che potrebbero aumentare in misura superiore al 4%. In tale contesto anche per il settore immobiliare le prospettive dovrebbero essere positive, così come quelle relative al comparto delle costruzioni. Il collegato della legge finanziaria in discussione, inoltre, annuncia interventi che potrebbero gettare le basi di una accelerazione nella ripresa in corso nel settore edile-immobiliare. In particolare le incentivazioni al recupero ed alla manutenzione basate sulla deducibilità delle spese, come d'altronde già avviene nel caso del patrimonio storico-artistico tutelato dalla legge 1089/39, potrebbero generare (assieme alle agevolazioni ICI) sia una emersione fiscale dell'attività, sia un aumento della domanda edilizia. Si rafforzerebbe così la previsione delle famiglie di spendere somme rilevanti per la manutenzione dell'abitazione.

IL CONTESTO DEL SETTORE IMMOBILIARE

Riflettendo sulla possibile ripresa del settore immobiliare, nel contesto precedentemente accennato, è possibile riferirsi ad alcune circostanze in atto. A livello europeo è ormai chiaro che il processo di unione monetaria, in vista delle prossime scadenze, sta accelerando. Questo dovrebbe comportare, anche grazie alla ripresa economica in corso in Francia e Germania ed alla continuazione della crescita in Gran Bretagna, un clima favorevole allo sviluppo dei consumi grazie anche ad un allentamento delle restrizioni di bilancio. La stabilità dei cambi fra le monete europee, che scatterà nel maggio 1998, dovrebbe inoltre favorire la crescita della domanda nei paesi partecipanti all'unione monetaria. In Italia, nel frattempo, la riduzione del tasso di inflazione, al di sotto della stessa inflazione programmata, si è accompagnata alla riduzione dei rendimenti nominali finanziari a lungo termine, che ci si attende possano ridursi anche sul breve termine nei prossimi mesi. Inoltre il forte shock del 27 ottobre scorso, quando Wall Street registrò il più marcato crollo dal 1987, e la susseguente instabilità dei mercati finanziari, coniugato con la ripresa della redditività dell'investimento immobiliare, costituiscono ulteriori elementi di preferenza per il settore. Questo insieme di fattori dovrebbe riverberarsi nella composizione dei portafogli di investitori e famiglie con effetti positivi sulla domanda immobiliare complessiva. D'altro canto mentre il comparto immobiliare italiano non pare avere ancora imboccato decisamente una precisa tendenza i mercati europei e nordamericano mostrano una diffusa ripresa verso un nuovo ciclo espansivo (a ottobre in Inghilterra il rialzo dei prezzi degli immobili è risultato pari al +9,2% su base annua).

L'APERTURA DEL MERCATO E LA SUA COMPETITIVITÀ

Il ritardo del ciclo immobiliare italiano, rispetto a quello degli altri paesi, potrebbe determinare, come in parte sta già avvenendo in Italia e come è già avvenuto, nel corso del 1997, in Francia, un forte afflusso di capitali stranieri provenienti dai Fondi pensione e dalle merchant bank. (...) L'attuale dimensione del mercato immobiliare che è possibile quantificare nell'ordine di 180 mila miliardi annui potrebbe raggiungere con lo sviluppo dei mercati dei nuovi operatori finanziari (fondi immobiliari e fondi pensione) le cifre di 200 mila miliardi nei prossimi 4-5 anni.

| Variazione percentuale | | Prezzi | |
|------------------------|------------|----------|----------------|
| annua | semestrale | migli/mq | Prezzi |
| -5,6 | 0,1 | 2.483 | Zona di pregio |
| -4,2 | 0,4 | 2.025 | Centro |
| -6,5 | -0,6 | 1.521 | Semicentro |
| -4,1 | -1,1 | 1.197 | Periferia |
| -5,0 | -0,6 | 1.479 | Prezzo medio |

Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

La congiuntura immobiliare che caratterizza il mercato di Catania si distingue per una sostanziale stazionarietà sia nel contesto congiunturale che per i valori qualitativi previsionali. I prezzi hanno mostrato, nell'ultimo semestre, una certa tenuta nelle zone centrali e semicentrali nel comparto residenziale, e negli uffici nelle zone centrali. La diminuzione risulta maggiormente percepibile per le tipologie immobiliari ad uso produttivo. Nel mercato delle abitazioni, una migliore vivacità si è manifestata nelle zone di pregio e del centro storico. Sul fronte delle localizzazioni, a giudizio degli operatori interpellati, aumenta la domanda e l'offerta; mentre il numero di contratti stipulati rimane stabile. In prospettiva, non si prevedono cambiamenti significativi sul mercato catanese delle abitazioni, che viene giudicato stazionario, con qualche segnale di ottimismo riguardo alle sole zone di pregio e del centro. Non diversamente la performance del mercato degli uffici e dei negozi, il cui tono è stato giudicato basso nello scorso semestre. I prezzi, nell'ultimo semestre, non mostrano ulteriori cali: -0,6% per gli uffici e -0,8% per i negozi. La situazione non si preannuncia migliore per i prossimi mesi, con riferimento ai quali il giudizio degli operatori si distribuisce tra stasi e flessione del mercato. In sintesi, tra le tonalità grigie che dipingono il mercato immobiliare locale nei prossimi sei mesi, qualche timido segnale può essere colto, anche se si tratta di un cauto ottimismo. Forse ad incidere su ciò, c'è la speranza afferita dal nuovo piano regolatore in fase di attuazione.

| Variazione percentuale | | Prezzi | |
|------------------------|------------|----------|----------------|
| annua | semestrale | migli/mq | Prezzi |
| 1,6 | 1,0 | 2.923 | Zona di pregio |
| -0,2 | 0,2 | 2.479 | Centro |
| -2,5 | -0,6 | 1.976 | Semicentro |
| -1,2 | -1,4 | 1.629 | Periferia |
| -1,1 | -0,7 | 1.921 | Prezzo medio |

Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

In merito agli aspetti urbanistici, sul piano ipotecario sono le abitazioni usate quelle associate ad un mercato più vivace; mentre nel segmento dei negozi sono preferiti quelli inseriti in un contesto commerciale di più grande respiro. Per gli uffici non si osservano particolari differenze in merito alla connotazione tipologica: il mercato è scarsamente dinamico in ogni caso. Le aspettative per l'inizio del 1998 sono di invarianza rispetto allo "status quo", con l'eccezione delle localizzazioni periferiche per le quali ci si attende una ulteriore flessione.

+

te di una piccola flessione dell'offerta. Per gli investitori risulta molto conveniente locare un immobile commerciale a Venezia, infatti si registrano i rendimenti più alti (10,8%) rispetto alle tredici aree esaminate.

Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

| Zona di pregio | Prezzi | | Variazione percentuale | |
|----------------|-----------|------------|------------------------|--|
| | migli/Lmq | semestrale | annua | |
| Centro | 4.657 | 0,7 | -6,4 | |
| Semicentro | 3.676 | 3,1 | -2,2 | |
| Periferia | 2.829 | 1,4 | -4,9 | |
| Prezzo medio | 3.490 | 1,8 | -4,6 | |

VENEZIA TERRAFERMA

Il mercato residenziale, analizzando i giudizi degli operatori del settore, risulta orientato alla stazionarietà, le abitazioni offerte in vendita sono lievemente aumentate a fronte di una domanda e di un numero di compravendite in leggera flessione. I dati numerici vedono un aumento dei prezzi su base annua del 0,6%, è interessante notare che sui dodici mesi Mestre assieme a Napoli sono le uniche due piazze dove si verifica una crescita delle quotazioni. Per quanto riguarda il mercato locativo questo registra segni positivi, la crescita più accentuata si apprezza sulla domanda, mentre numero di contratti stipulati e offerta assestano una performance al rialzo più modesta, nell'ultimo semestre i canoni si registrano invariati. Le aspettative degli operatori per il residenziale sono per una crescita modesta, vi è molta attesa per l'attuazione di una serie di piani di recupero (aree Enichem e Agip, ex Sirma, Enichem Agricoltura, ex Vidal) che varieranno i pesi e le valutazioni future di gran parte dell'area. L'offerta di uffici sul libero mercato non varia, mentre registrano una lieve flessione la domanda e il numero delle compravendite. La variazione semestrale dei prezzi è dello 0,2%. Il mercato locativo propone un'offerta in lieve aumento, una domanda stazionaria ed un numero di locazioni in crescita. I canoni sono diminuiti nell'ultimo semestre dell'1,9%. Il comparto dei negozi riscontra, sul fronte delle compravendite una situazione di crisi, offerta in crescita, domanda e numero di compravendite in diminuzione, quantitativamente si riscontra una variazione annuale del -4,9%. Le locazioni per questo settore sono andate leggermente meglio, presentando sulla domanda una diminuzione orientata alla stazionarietà.

Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997

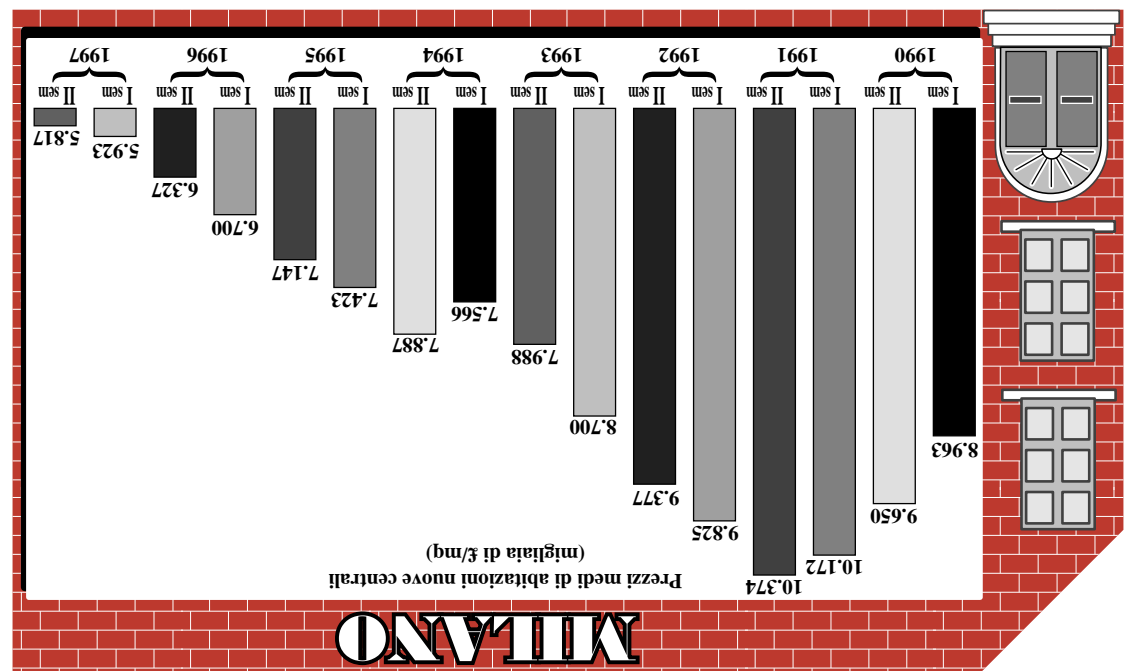
| Zona di pregio | Prezzi | | Variazione percentuale | |
|----------------|-----------|------------|------------------------|--|
| | migli/Lmq | semestrale | annua | |
| Centro | 2.561 | 1,0 | -1,8 | |
| Semicentro | 2.128 | 3,2 | 2,5 | |
| Periferia | 1.693 | 0,2 | 1,3 | |
| Prezzo medio | 1.994 | 1,3 | 0,6 | |

All'aumento dei valori di compravendita, registrati nella prima parte dell'anno, ha fatto seguito una nuova flessione degli anche i mercati degli immobili per l'impresa. Le previsioni non propendono certo per una inversione di tendenza dell'asset, anche se continua, in linea con i trend dei maggiori mercati italiani. E la flessione ha interessato ancora una volta tale congiuntura immobiliare ma, il fatto nuovo, è rappresentato dalla minore incidenza dei giudizi negativi a favore di una previsione centrata sulla stabilità del mercato. Per quanto riguarda le abitazioni va segnalato un certo risveglio della domanda. L'evoluzione positiva dei prezzi delle abitazioni, nel primo semestre dell'anno, in netta controtendenza con la media italiana, è stata in parte assorbita dall'ultima flessione dei valori dell'ordine del -1,2% in medio. Infine buono il rendimento delle abitazioni così come la dinamica del mercato locativo con domanda, offerta e contratti giudicati in crescita. Prosegue, anche nel semestre scorso, la congiuntura negativa del mercato degli spazi ad uso ufficio, dove include pe-

NAPOLI

| Variazione percentuale | | Prezzi | |
|------------------------|------------|-----------|----------------|
| annua | semestrale | migli/Lmq | Prezzi |
| -7,6 | -1,2 | 6.534 | Zona di pregio |
| -8,3 | -1,6 | 4.936 | Centro |
| -4,2 | 0,6 | 3.357 | Semicentro |
| -8,6 | -1,2 | 2.168 | Periferia |
| -7,2 | -0,8 | 3.145 | Prezzo medio |

Prezzi medi di abitazioni libere a ottobre 1997



1996) di crescita dei prezzi, anche se contenuta, il 1997 ha fatto registrare un nuovo decremento: -8,7% di cui -1,9% nell'ultimo semestre.

+