

V Rapporto sul Mercato Immobiliare in Lombardia

4 Febbraio 2014

“I dati del primo semestre sulle compravendite di abitazioni in Lombardia, **-15,8% nel I° trimestre e -10,4% nel II° trimestre** rispetto agli stessi periodi del 2012, ci dicono che la crisi sta rallentando e in alcuni capoluoghi siamo tornati in positivo.” Così ha dichiarato **Luigi Colombo**, Presidente di ANCE Lombardia, commentando i risultati del V° Rapporto sul Mercato Immobiliare realizzato da ANCE Lombardia in collaborazione con CRESME. *“Sono segnali importanti, che ci fanno sperare, pur in un mercato che resta purtroppo in negativo, con un fatturato ancora in contrazione che si assesterà per il 2013 intorno ai 15 miliardi di euro, il livello più basso degli anni 2000, con **-12,6% sul 2012**, in attenuazione rispetto alla caduta dell’anno precedente, pari al -27,7%.”*

La Lombardia rimane la principale piazza immobiliare a livello nazionale, con un fatturato di 11,8 miliardi provenienti dal settore residenziale e 3,1 dal non residenziale, pur avendo lasciato sul campo **negli ultimi sette anni il 65% circa del suo volume di affari**, riportandosi ai livelli più bassi dell’ultimo ventennio. *“Questa stagnazione – ha continuato Colombo – si ripercuote violentemente su un settore già in difficoltà a causa del calo degli investimenti pubblici e dell’irrigidimento del “patto di stabilità”, oltre che per la crescente pressione fiscale gravante sugli immobili, risultato del “balletto” della tassazione che negli ultimi mesi ha scoraggiato i possibili investitori. Ci auguriamo che il Governo prenda delle decisioni e non le cambi continuamente nel giro di poche settimane ”*

Su questa situazione pesano inoltre le difficoltà economiche delle famiglie e la crescente disoccupazione ed instabilità occupazionale, che rende sempre più complesso, soprattutto per i più giovani, la scelta di investire nella casa. Ma ad incidere sul mancato incontro tra domanda e offerta è soprattutto l’inceppamento dei meccanismi del credito immobiliare: dal picco di 16,4 miliardi di finanziamenti erogati per acquisto di abitazioni nel 2007, si è giunti ad **appena 7,3 miliardi nel 2012**, e il calo è proseguito anche nel primo semestre del 2013, che ha evidenziato un preoccupante **-25% rispetto ai primi sei mesi del 2012**.

“Occorre individuare al più presto strumenti per favorire l’incontro tra domanda e offerta di immobili, per far ripartire il mercato della prima casa e quello della sostituzione – ha concluso il Presidente di ANCE Lombardia. Fondi immobiliari, contratti alternativi come patto di futura vendita e rent to buy, interventi per agevolare le famiglie nell’accesso al credito per l’acquisto della prima casa: l’obiettivo è quello di “fluidificare” un mercato immobiliare ingessato dalla sfiducia, dall’instabilità e dalla mancanza di liquidità.”

LE COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

Nel 2012 i tassi negativi sono stati dell’ordine del -15,9% nel primo trimestre, -24,9% nel secondo, -27,5% nel terzo e -30,1% nel quarto, con un drammatico incremento della crisi, nel 2013 **l’andamento negativo si è attenuato**, soprattutto nel secondo trimestre quando la riduzione è stata dell’ordine del **-10,4%**. In particolare la frenata della caduta sembra partire dai comuni capoluogo, dove nel secondo trimestre del 2013 i tassi, comunque ancora negativi, sono tornati al **-6,5%**.

Non è certo abbastanza per recuperare i danni di una crisi che ha dimezzato il mercato dal 2006 al 2012 (il numero di scambi si è ridotto del 51,3%), ma rileviamo per la prima volta da diversi anni segnali contrastanti, di arresto della caduta, e qualche importante segnale positivo.

Nel quarto trimestre 2012 era stata **Lecco** a mostrare i primi segnali “positivi”, con -4,4% delle

compravendite rispetto all'anno precedente. Nel primo trimestre 2013 le compravendite a Lecco hanno evidenziato un balzo del 22% rispetto all'anno precedente. Anche in altre città si osserva un rallentamento della crisi. Non tanto a **Como** dove il rallentamento del calo osservato nel primo trimestre cede subito il passo ad una nuova forte riduzione nel secondo, quanto piuttosto a **Milano**. Il tendenziale miglioramento è osservabile anche a **Sondrio**, dove il mercato nel secondo trimestre 2013 torna sui livelli del 2012 (-0,2%), e a **Pavia** e **Mantova**, dove registra un incremento rispettivamente del +17,2% e del +16,3%. I comuni non capoluogo stentano maggiormente a ripartire e solo nel secondo trimestre del 2013 mostrano qualche segnale di attenuazione della crisi. Le prime due province a ripartire sono **Bergamo**, dove il calo delle compravendite è contenuto a -3,9% ma soprattutto **Mantova**, dove invece si registra l'incremento del 5,9% del numero di compravendite. La crisi sta determinando una forte selezione territoriale e la localizzazione dell'offerta diventa un elemento fondamentale per stare nel mercato.

LE COMPRAVENDITE NON RESIDENZIALI

Il settore non residenziale lombardo ha iniziato il 2013 mostrando ancora segnali di difficoltà: se saranno confermate le dinamiche evidenziate in Lombardia nei primi due trimestri, il 2013 si confermerà il settimo anno consecutivo di riduzione. Eppure, anche in questo caso, alcuni dati indicano che la fuoriuscita dalla fase più acuta della crisi economica sta, moderatamente, producendo degli effetti.

Dopo un 2012 chiuso con -25%, i dati relativi ai primi due trimestri del 2013 parlano di circa 4.700 transazioni, **-8,4% in meno del 2012**, con i centri minori che in questa fase tengono più il mercato rispetto ai comuni capoluogo (-8% contro -9,3%).

E' difficile stimare cosa accadrà nei dati relativi agli ultimi due trimestri, ma considerando il trend dei primi due si può pensare ad un ulteriore contenimento del calo di mercato.

Entrando nei territori, nel primo trimestre del 2012 il mercato mostra un segno positivo per almeno quattro capoluoghi; nel quarto trimestre del 2012 sono ancora quattro i comuni che fanno registrare una crescita del mercato superiore a +20%; nel primo trimestre 2013 diventano sei, di cui quattro con valori superiori a +20%, e nell'ultimo trimestre disponibile ancora cinque capoluoghi, ovvero Lecco (+21,8%), Mantova (+32,4%), Varese (+33,5%), Sondrio (+75,0%) e Pavia (+103,7%).

FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI IN LOMBARDIA

Secondo i dati ufficiali di Banca d'Italia, le erogazioni di nuovi finanziamenti per l'acquisto di abitazioni sono risultate pari a 7,3 miliardi di euro nel 2012, con un calo del 42,1% rispetto al 2011, che segue ai cali registrati nei tre anni precedenti (-6,4 nel 2011, -1,9 nel 2010 e -6,9 nel 2009). Il livello dei nuovi finanziamenti erogati è così inferiore del 55,2% rispetto al massimo del mercato degli ultimi 13 anni, raggiunto nel 2007, quando le nuove erogazioni finalizzate all'acquisto di abitazioni erano pari a quasi 16,5 miliardi. Il dato relativo al primo semestre mostra un ulteriore deterioramento nel 2013, con la riduzione tendenziale del -24,4%.

FINANZIAMENTI PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI NON RESIDENZIALI IN LOMBARDIA

Per quanto riguarda le erogazioni per l'acquisto di immobili non residenziali, dai dati di Banca d'Italia si rileva una dinamica che consolida la repentina e brusca inversione di tendenza avviata nel 2009, con un calo del 25,2% dei nuovi finanziamenti nel 2012, che segue il -36,5% del 2011, il -19,8% del 2010 e il -47,3% registrato nel 2009. Il dato più recente mostra ancora tassi negativi importanti, nell'ordine del 37,9% nel primo semestre 2013.

[14777-IL MERCATO IMMOBILIARE IN LOMBARDIA NEL 2013 - I.pdf](#) [Apri](#)

[14777-IL MERCATO IMMOBILIARE IN LOMBARDIA NEL 2013 - II.pdf](#) [Apri](#)