

EIRE 2013: focus sul mercato immobiliare

BY LA REDAZIONE ON 5 GIUGNO 2013 · [LEAVE A COMMENT](#)



Nella Silver ConferenceRoom, in Fieramilanocity, si è svolta nella giornata di apertura dell'EIRE 2013 la celebrazione del Ventennale dell'ASPESI, l'Associazione nazionale delle società di promozione e sviluppo immobiliare.

L'ASPESI ha scelto l'EIRE per festeggiare questo traguardo come riconoscimento dell'importanza raggiunta in questi suoi primi nove anni di vita da

EIRE, divenuta l'unica esposizione italiana del settore immobiliare. Parlando della situazione del mercato immobiliare, nel corso dell'evento sono stati illustrati i dati più rappresentativi del settore casa e del settore costruzioni.

Per quanto riguarda gli **investimenti in edilizia**, la situazione di crisi delle costruzioni, nel corso del 2012, ha subito un forte peggioramento. Tutti gli indicatori settoriali disponibili danno evidenza della gravità della situazione del mercato con intensità di cadute simili a quelle registrate nel 2009 e cioè nella fase iniziale della crisi. Secondo le stime Ance, nel 2012 gli investimenti in costruzioni registrano una flessione del 7,6% in termini reali ed un ulteriore calo del 3,8% è previsto per il 2013.

In sei anni, dal 2008 al 2013, il settore delle costruzioni avrà perso circa il 30% degli investimenti e si colloca sui livelli più bassi degli ultimi quaranta anni. La caduta dei livelli produttivi coinvolge tutti i comparti, dalla produzione di nuove abitazioni, che nei sei anni avrà perso il 54,2%, all'edilizia non residenziale privata, che segna una riduzione del 31,6%.

Focus anche sulla **crisi occupazionale**. Il mercato del lavoro continua a risentire pesantemente della prolungata crisi in atto nelle costruzioni. Secondo stime Ance, dall'inizio della crisi, i posti di lavoro persi nelle costruzioni sono 360.000, che raggiungono le 550.000 unità se si considerano anche i settori collegati.

Un'analisi del **mercato residenziale** evidenzia che alla fine del 2012 gli scambi di abitazioni in Italia hanno fatto registrare un calo del 25,8%, per un totale di circa 444.000 unità abitative

compravendute. La discesa è stata omogenea in tutte le tre macro-aree con il Sud (-23,2%) leggermente migliore rispetto al Nord (-26,7%) e al Centro (-26,9%). In sei anni (2007-2012) il numero di abitazioni compravendute si è ridotto della metà (-49,9%), collocandosi sui livelli più bassi degli ultimi 18 anni. Alla fine di aprile, i prezzi di vendita, in media, hanno fatto segnare un nuovo calo dell'1,3%. Le variazioni più negative (-1,8% in media), si sono registrate al Nord, mentre nel Centro e nel Sud Italia i valori sono rimasti sostanzialmente stabili rispetto a fine 2012. Il calo medio in Italia dei prezzi negli ultimi cinque anni è stato del 23,3%. (fonte: Agenzia delle Entrate)

Calo anche per il **mercato non residenziale**. Nel 2012 le transazioni relative ad unità immobiliari a destinazione terziaria, commerciale e produttiva scambiate hanno subito un calo del 24%, rispetto all'anno precedente. In discesa, nel 2012, anche le quotazioni medie, che risultano in calo sia per i negozi (-2,1%), sia per gli uffici (-1,6%), sia per i capannoni (-0,9%). (fonte: Agenzia delle Entrate)

Il **mercato locazioni** è vivacizzato dalla domanda in crescita delle abitazioni in affitto, +9,6% alla fine del primo trimestre 2013, a fronte di un forte aumento dell'offerta +21,0%.

Conclusioni e previsioni

L'analisi dei dati relativi all'anno 2012 conferma la situazione di grave difficoltà in cui operano le imprese del settore. Non migliori le aspettative per il 2013, che prevedono un'ulteriore riduzione degli investimenti. Come confermato nel Rapporto congiunturale presentato recentemente da Ance Lombardia, oltre alla diffusa incertezza che caratterizza questo momento, le cause sono da ricercare principalmente nella difficoltà di accesso al credito, sia per le imprese che per chi vuole acquistare casa, a cui si aggiungono gli effetti del patto di stabilità. Una nota positiva in Lombardia nella crescita demografica, che alimenta la domanda potenziale di abitazioni, la tenuta dei prezzi dei nuovi immobili e degli investimenti per le riqualificazioni, il cui comparto si conferma in lieve tenuta (+0,8% nel 2012, come nel 2011, ovvero +7,5% in cinque anni).

Il Presidente Minardi ha ricordato come già vent'anni fa il mercato navigasse in acque piuttosto agitate: *“Oggi siamo chiamati a sfide molto più dure. Sfide che vinceremo tenendo fede ai principi di determinazione e unità che vedo e che ho sempre visto in ognuno di Voi. Come ha più volte ricordato il nostro Amministratore Delegato, Federico Oriana, circa il 20% dell'economia italiana deriva, direttamente o indirettamente, dalle attività immobiliari. Il settore immobiliare allargato con le costruzioni costituisce il primo settore economico del Paese per produzione, occupazione e contribuzione fiscale. Lo Stato non può che ripartire da noi per invertire il trend economico-finanziario negativo del Paese”*.

Il Presidente ha concluso dunque la sua Relazione con una frase di Tucidide: *“È inutile accusare il passato più di quanto giovi al presente. Bisogna invece provvedere al presente per*

amore del futuro senza risparmiare nuove fatiche. Per questo “amore del futuro” auguro all’Aspesi altri decenni propizi e a tutti noi e alle nostre attività di conoscere ben presto tempi migliori”.

a cura di Anna Carbone