

# Il mercato immobiliare

Prof. Paolo Rosato

Dipartimento di ingegneria Civile e Architettura

Università di Trieste

[paolo.rosato@dia.units.it](mailto:paolo.rosato@dia.units.it)

## Cos'è un bene immobile?

“Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d’acqua, gli alberi [...], gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo” (art. 812, CC)

# Le caratteristiche del mercato immobiliare

1. Immobilità dei beni scambiati
2. Unicità dei beni scambiati
3. Ipoteticità del mercato (1-5% dello stock)
4. Opacità dei prezzi e delle transazioni
5. Offerta rigida
6. Variabilità delle forme di mercato
7. Segmentazione del mercato

# Il mercato immobiliare

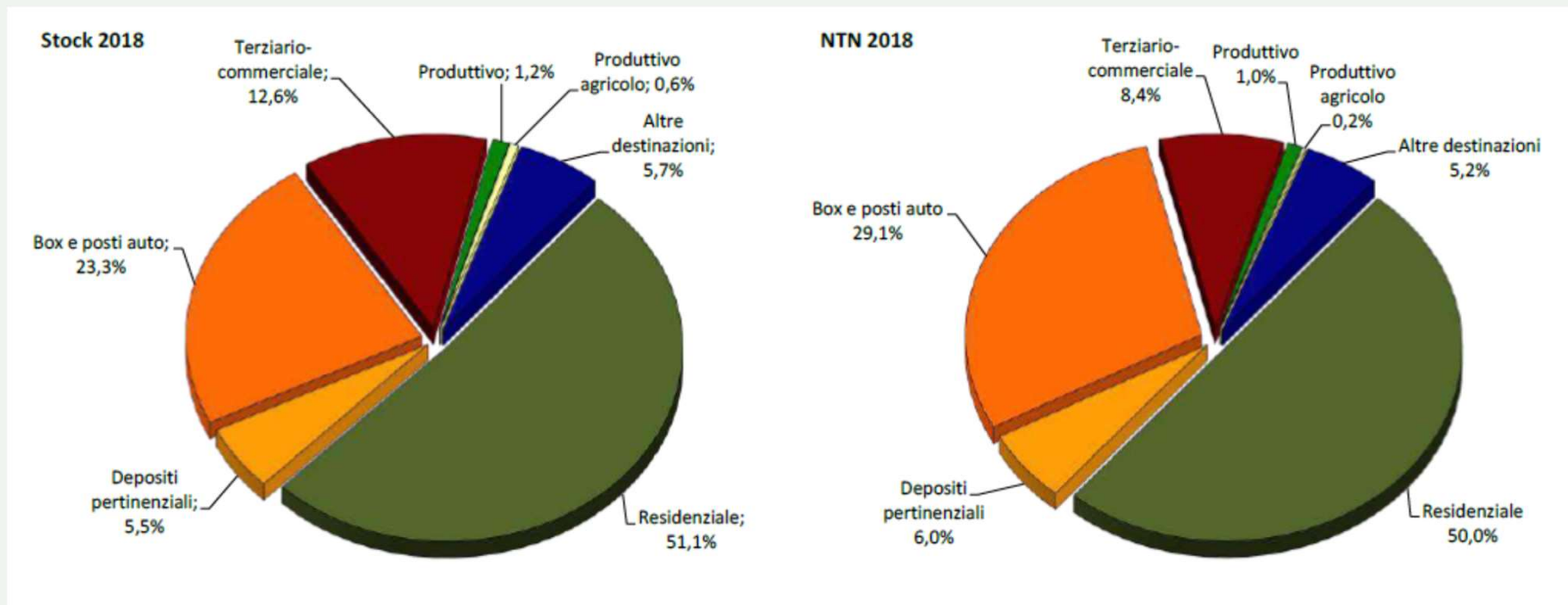
## Le compravendite (NTN) di immobili in Italia

Destinazione	Quota % Stock	NTN 2018	Var. % NTN 2017/2018	Quota % NTN	IMI 2018
Residenziale	51,1%	578.647	6,5%	50,0%	1,69%
Depositi Pertinenziali	5,5%	69.618	8,4%	6,0%	1,90%
Box e posti auto	23,3%	336.779	5,2%	29,1%	2,16%
Terziario-commerciale	12,6%	97.732	5,0%	8,4%	1,16%
Produttivo	1,2%	12.120	0,6%	1,0%	1,56%
Produttivo agricolo	0,6%	2.536	0,3%	0,2%	0,63%
Altre destinazioni <sup>5</sup>	5,7%	59.987	5,4%	5,2%	1,57%
<b>Totale</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.157.419</b>	<b>6,1%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,73%</b>

Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia del Territorio, 2019

# Il mercato immobiliare

## Le compravendite (NTN) di immobili in Italia



Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia del Territorio, 2019

# Il mercato immobiliare residenziale

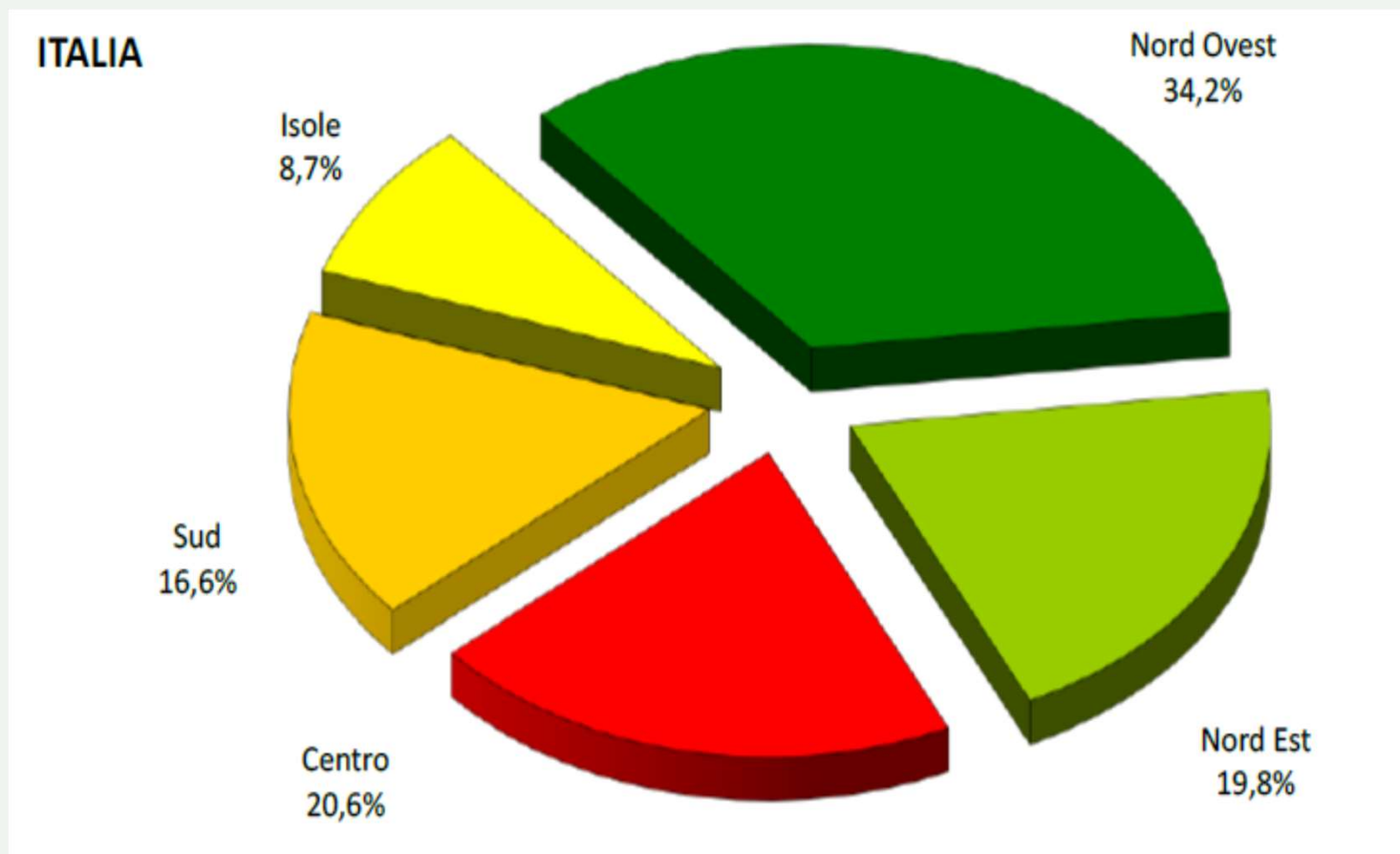
## Le compravendite (NTN) di case in Italia

Area	NTN 2018	Var.% NTN 2017/18	Quota NTN per Area	IMI 2018	Differenza IMI 2017/18
Nord Ovest	198.118	5,6%	34,2%	2,05%	0,10
Nord Est	114.804	10,2%	19,8%	2,03%	0,18
Centro	119.082	6,4%	20,6%	1,79%	0,10
Sud	96.258	3,8%	16,6%	1,20%	0,04
Isole	50.385	7,7%	8,7%	1,20%	0,08
<b>ITALIA</b>	<b>578.647</b>	<b>6,5%</b>	<b>100,0%</b>	<b>1,69%</b>	<b>0,10</b>

Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia del Territorio, 2019

# Il mercato immobiliare residenziale

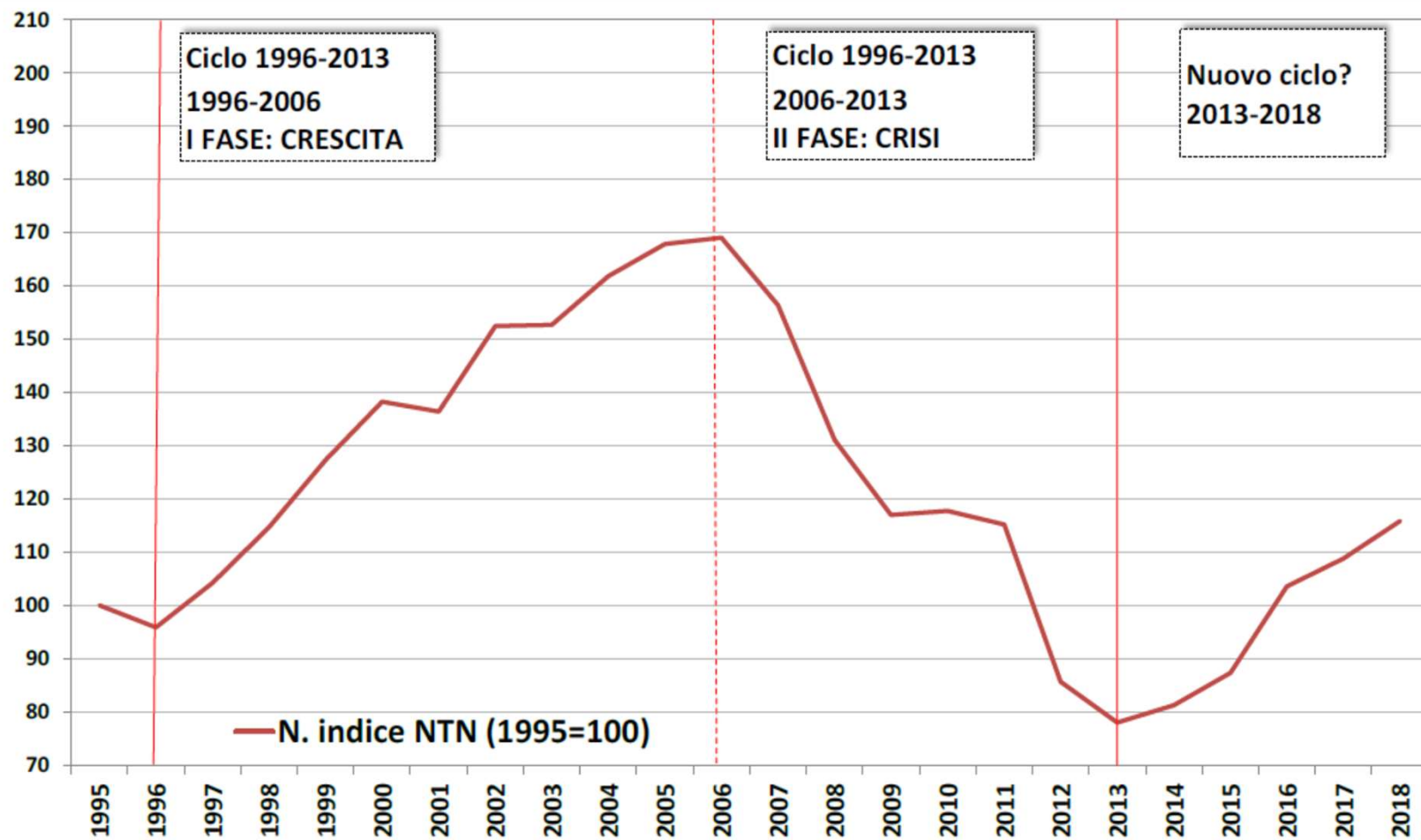
## La distribuzione delle transazioni - 2018



Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia del Territorio, 2019

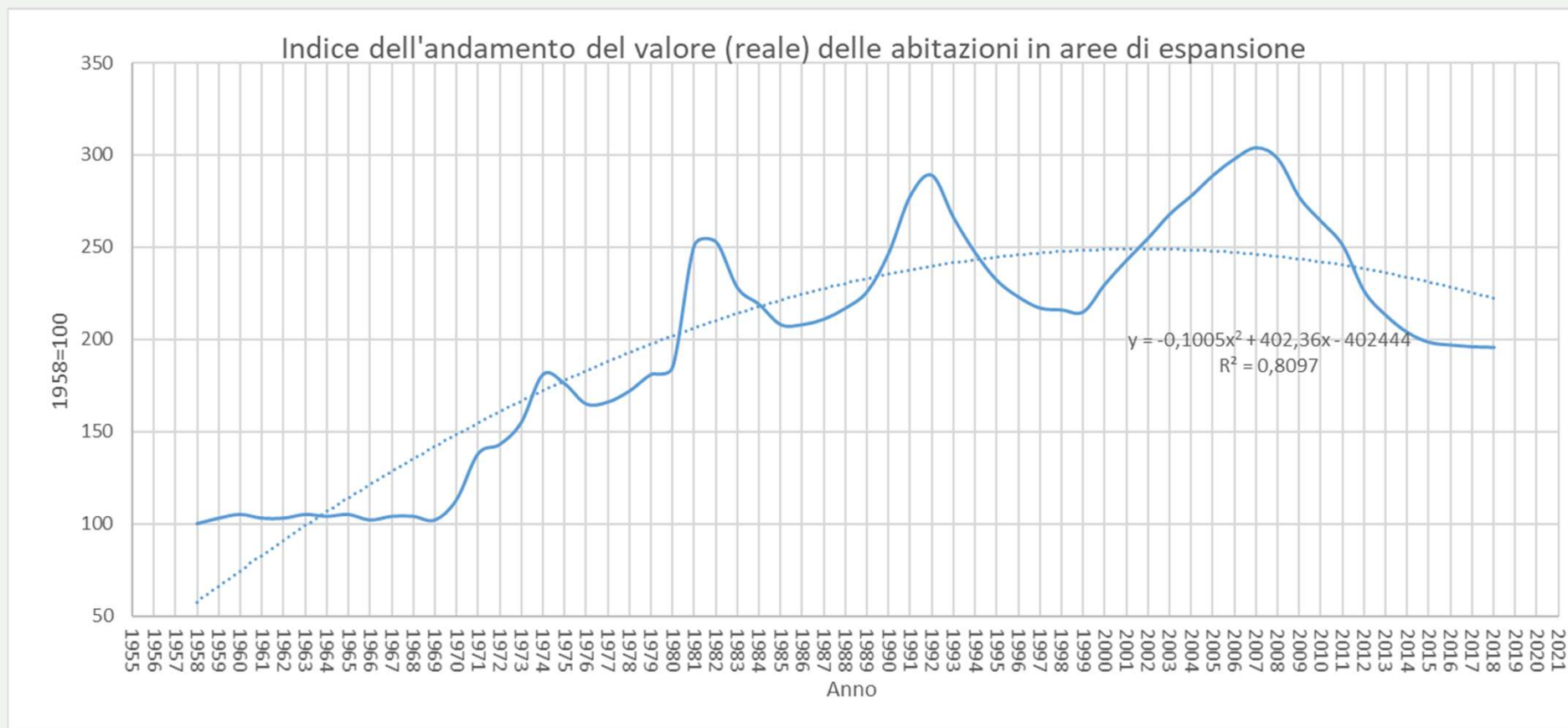
# Il mercato immobiliare residenziale

## L'andamento delle NTN



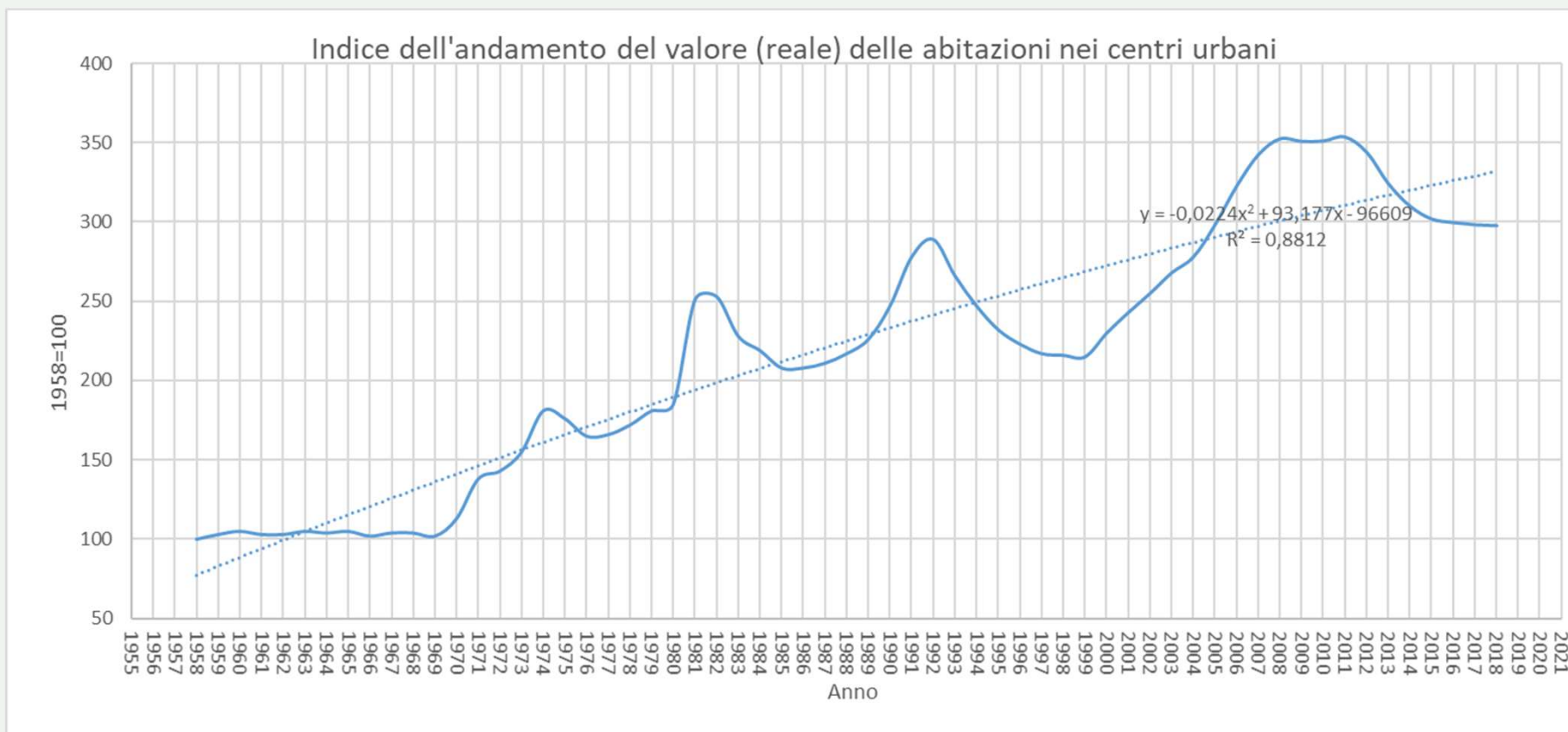


# Il mercato immobiliare residenziale



Fonte: CESFIM/OMI

# Il mercato immobiliare residenziale



Fonte: CESFIM/OMI

# Il mercato immobiliare residenziale

## La superficie compravenduta

Area	Superficie 2018 m <sup>2</sup>	Superficie media m <sup>2</sup>	Quota superficie per area	Var% superficie 2017/18	Differenza sup. media 2017/18 m <sup>2</sup>
Nord Ovest	20.162.018	101,8	32,9%	5,4%	-0,2
Nord Est	13.039.486	113,6	21,3%	10,1%	-0,2
Centro	12.491.223	104,9	20,4%	7,2%	0,8
Sud	10.221.326	106,2	16,7%	4,2%	0,3
Isole	5.380.920	106,8	8,8%	7,8%	0,1
<b>ITALIA</b>	<b>61.294.974</b>	<b>105,9</b>	<b>100,0%</b>	<b>6,7%</b>	<b>0,2</b>

Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia del Territorio, 2019

# Il mercato immobiliare residenziale

## Il fatturato

Area	Stima fatturato 2018 miliardi €	Stima fatturato medio u.i. €	Quota fatturato per area	Var.% fatturato 2017/18	Differenza fatturato medio u.i. 2017/18 €
Nord Ovest	34,4	173.800	36,5%	4,4%	-2.000
Nord Est	18,6	162.200	19,8%	9,4%	-1.200
Centro	23,7	198.800	25,1%	3,7%	-5.100
Sud	11,7	121.600	12,4%	3,4%	-600
Isole	5,8	115.600	6,2%	6,2%	-1.600
<b>ITALIA</b>	<b>94,3</b>	<b>162.900</b>	<b>100,0%</b>	<b>5,2%</b>	<b>-2.100</b>

Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia del Territorio, 2019

# Il mercato immobiliare residenziale

## Il ruolo del credito

Area	NTN IP 2018	Var% NTN IP 2017/18	Quota NTN-IP per area	INC-NTN PF 2018	Differenza INC 2017/18
Nord-Ovest	101.708	6,4%	36,0%	53,6%	0,5
Nord-Est	59.935	12,3%	21,2%	54,6%	1,1
Centro	61.184	10,5%	21,7%	53,2%	1,9
Sud	39.636	7,3%	14,0%	42,7%	1,3
Isole	19.737	9,1%	7,0%	40,5%	0,6
<b>ITALIA</b>	<b>282.199</b>	<b>8,8%</b>	<b>100%</b>	<b>50,7%</b>	<b>1,1</b>

## Il capitale erogato con il credito

Area	Capitale 2018 miliardi €	Var.% capitale 2017/18	Quota Capitale per Area	Capitale unitario 2018 €	Differenza Capitale unitario 2017/18 €
Nord-Ovest	13,2	5,9%	37,1%	130.200	-600
Nord-Est	7,2	13,0%	20,1%	119.800	700
Centro	8,7	10,7%	24,3%	141.700	200
Sud	4,5	8,5%	12,5%	112.600	1.200
Isole	2,1	9,4%	6,0%	108.200	300
<b>Italia</b>	<b>35,7</b>	<b>9,0%</b>	<b>100%</b>	<b>126.500</b>	<b>200</b>

Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia  
del Territorio, 2019

# Il mercato immobiliare residenziale

## Le caratteristiche dei mutui

Area	Tasso medio 2018	Differenza tasso medio 2017/18	Durata media 2018 anni	Differenza durata media 2017/18 anni	Rata media mensile 2018 €	Var% Rata media 2017/18
Nord Ovest	2,08%	-0,18	22,8	-0,1	€ 598	-2,0%
Nord Est	2,04%	-0,21	22,3	0,0	€ 557	-1,5%
Centro	2,28%	-0,25	23,8	0,0	€ 642	-2,4%
Sud	2,34%	-0,25	22,5	0,2	€ 537	-1,9%
Isole	2,25%	-0,28	22,5	-0,1	€ 511	-2,4%
<b>ITALIA</b>	<b>2,17%</b>	<b>-0,22</b>	<b>22,9</b>	<b>0,0</b>	<b>€ 585</b>	<b>-2,1%</b>

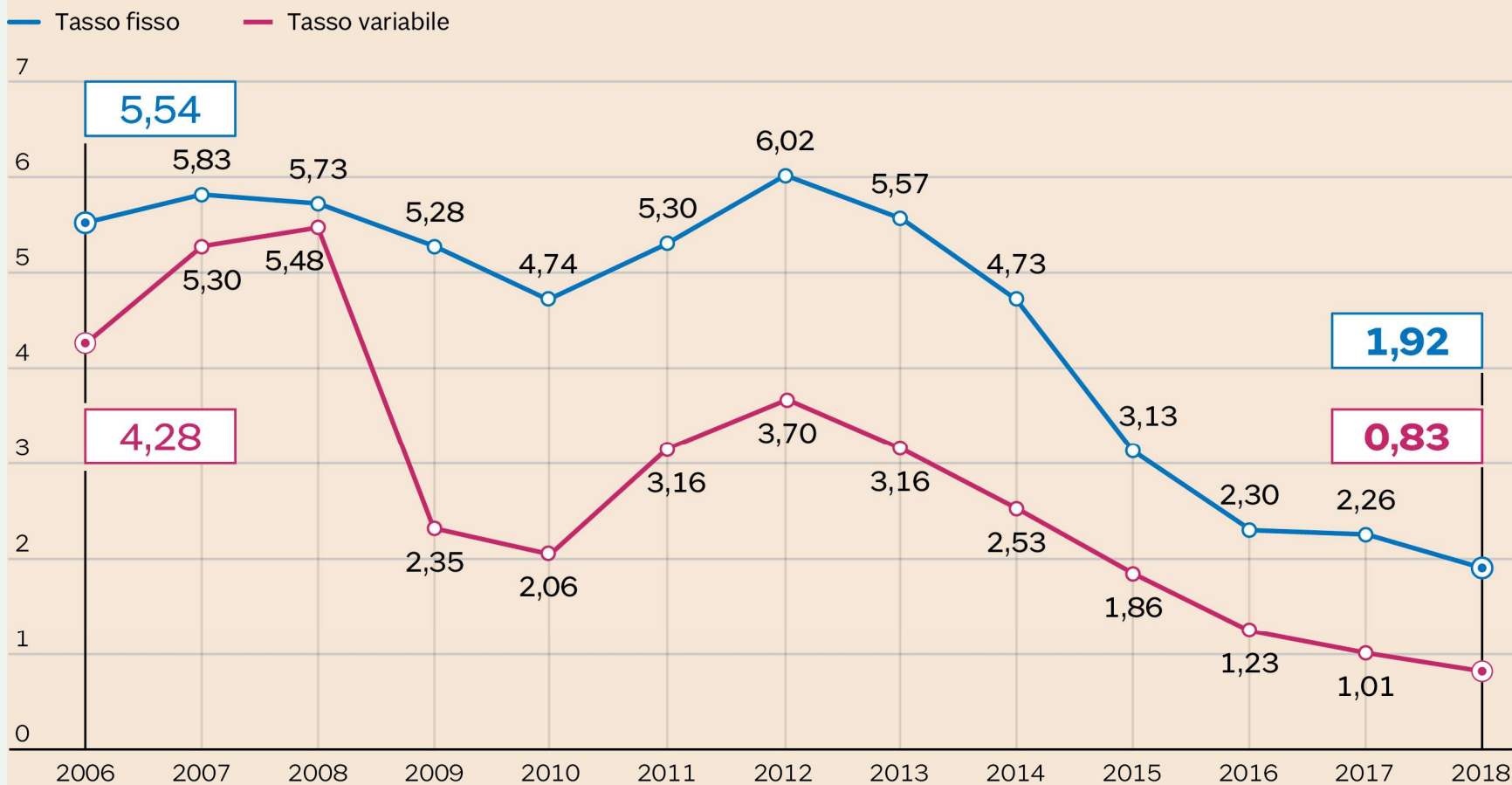
Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia  
del Territorio, 2019

# Il mercato immobiliare residenziale

## L'andamento dei tassi

### L'ANDAMENTO STORICO DEI TASSI DEI MUTUI IN ITALIA

Il confronto tra fisso e variabile. Valori in %



Fonte: Il So24ore



# Il mercato immobiliare residenziale

## Le case locate

Segmenti di mercato	Abitazioni locate 2018 n.	IML <sup>21</sup> 2018 %	Superficie complessiva 2018 milioni m <sup>2</sup>	Superficie media abitazione locata 2018 m <sup>2</sup>	Canone annuo complessivo 2018 milioni €	Canone annuo medio 2018 €/m <sup>2</sup>
ORD_T	162.403	1,0%	13,0	80,4	900,0	69,0
ORD_L	499.100	3,2%	42,9	86,0	2.800,4	65,2
AGE_S	31.869	0,2%	2,8	87,1	211,9	76,4
AGE_C	219.884	1,4%	19,2	87,4	1.282,5	66,8
<b>Totale</b>	<b>913.256</b>	<b>5,8%</b>	<b>78,0</b>	<b>85,3</b>	<b>5.194,9</b>	<b>66,6</b>

**ORD\_T** ordinario transitorio; **ORD\_L** ordinario lungo periodo; **AGE\_S** agevolato studenti; **AGE\_C** agevolato concordato

Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia del Territorio, 2019



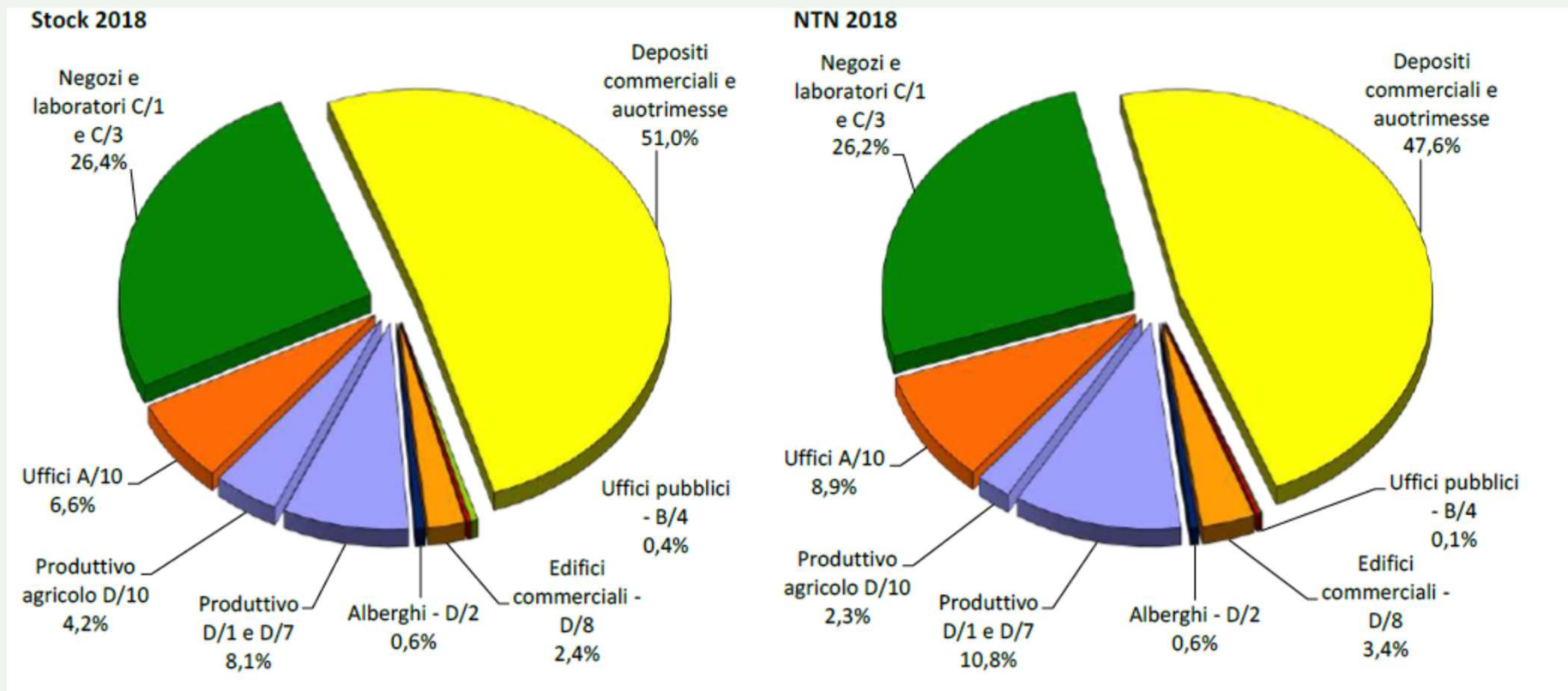
# Il mercato immobiliare non residenziale

Stock	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord est	147.064	402.431	701.369	8.321	4.895	52.372	14.106	201.328	142.256	1.674.142
Nord Ovest	196.430	617.889	1.167.136	11.738	6.723	70.666	12.922	247.178	93.581	2.424.263
Centro	134.060	556.076	948.450	7.823	3.817	42.130	14.192	139.662	68.969	1.915.179
Sud	108.808	683.676	1.446.825	8.956	2.355	51.235	11.647	135.102	55.169	2.503.773
Isole	53.545	283.169	647.475	6.171	1.361	17.335	5.887	55.739	45.207	1.115.889
<b>ITALIA</b>	<b>639.907</b>	<b>2.543.241</b>	<b>4.911.255</b>	<b>43.009</b>	<b>19.151</b>	<b>233.738</b>	<b>58.754</b>	<b>779.009</b>	<b>405.182</b>	<b>9.633.246</b>

NTN	Terziario – Commerciale (TCO)							Produttivo (PRO) D/1 e D/7	Produttivo agricolo (AGR) D/10	Totale
	Uffici A/10	Negozi e laboratori C/1 e C/3	Depositi comm. e autorimesse	Uffici pubblici B/4	Istituti di credito D/5	Edifici comm. D/8	Alberghi D/2			
Nord est	2.415	5.165	9.505	18	58	993	192	3.531	947	22.824
Nord Ovest	3.664	9.104	15.868	48	72	1.492	160	4.748	649	35.806
Centro	1.947	6.528	10.214	32	67	600	130	1.934	373	21.824
Sud	1.360	5.900	11.963	10	34	557	100	1.513	270	21.705
Isole	602	2.766	5.895	14	11	204	46	395	297	10.230
<b>ITALIA</b>	<b>9.988</b>	<b>29.463</b>	<b>53.445</b>	<b>121</b>	<b>243</b>	<b>3.845</b>	<b>628</b>	<b>12.120</b>	<b>2.536</b>	<b>112.388</b>

Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia del Territorio, 2019

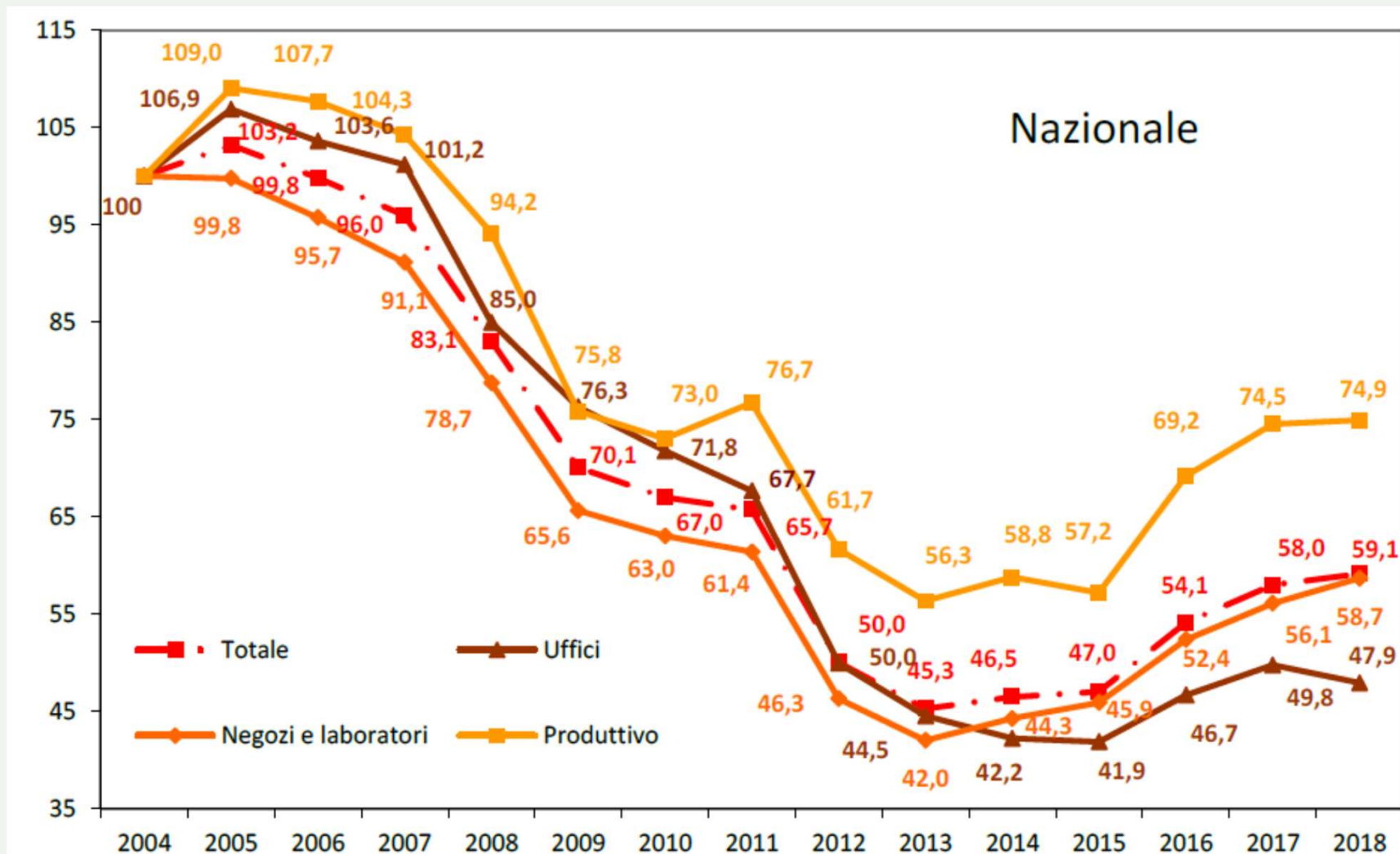
# Il mercato immobiliare non residenziale



Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia del Territorio, 2019

# Il mercato immobiliare non residenziale

## Andamento NTN (2004=100)



Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia del Territorio, 2019

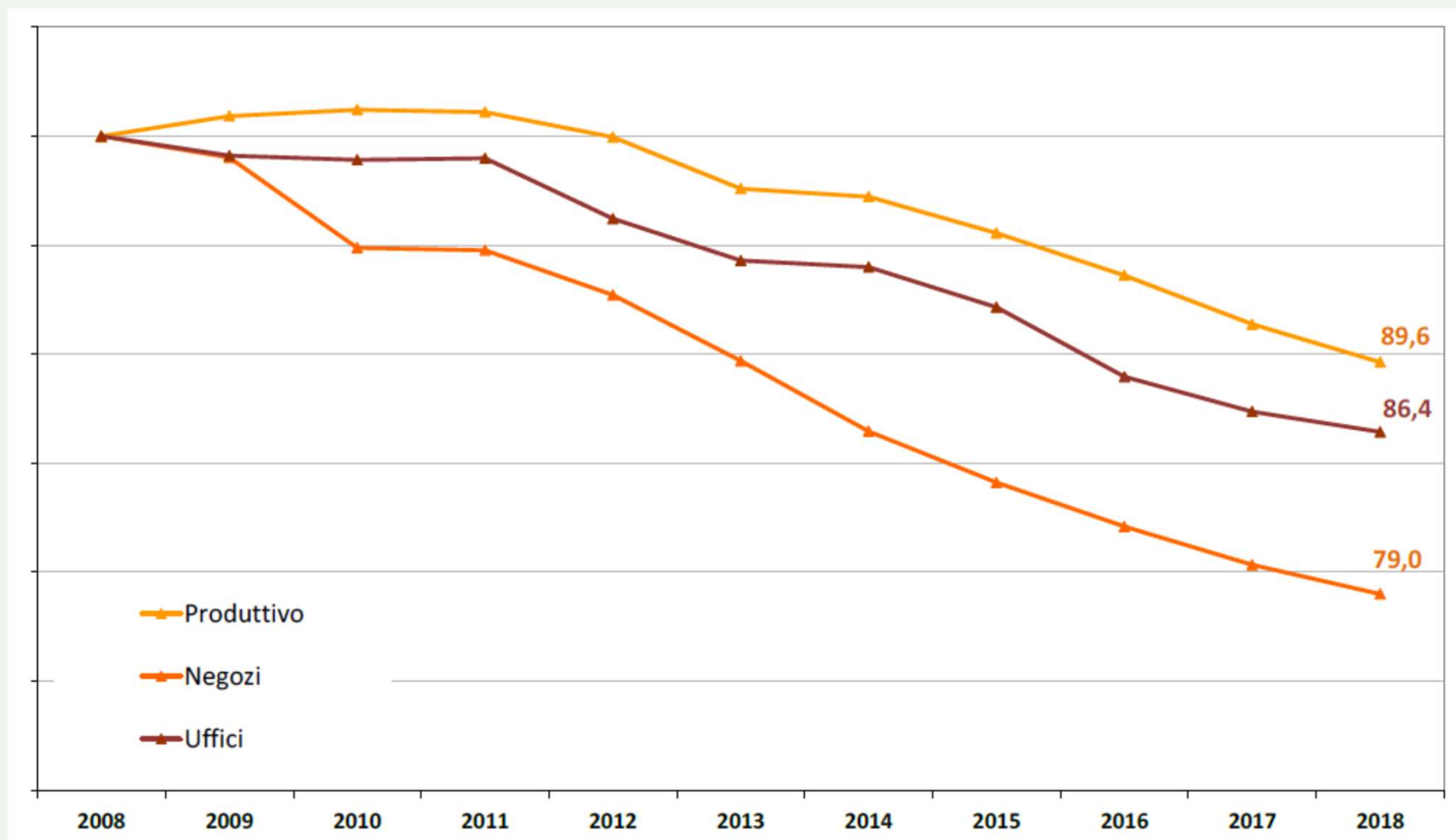
# Il mercato immobiliare non residenziale

Area	Quotazione media Uffici 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2017/18	Quotazione media Negozi 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2017/18	Quotazione media Produttivo 2018 (€/m <sup>2</sup> )	Var % 2017/18
Nord Est	1.356	-0,4%	1.617	-0,5%	465	-1,8%
Nord Ovest	1.472	0,2%	1.625	-1,8%	517	-1,5%
Centro	1.599	-3,3%	1.758	-3,5%	539	-3,6%
Sud	1.115	-0,7%	1.353	-0,5%	412	-0,8%
Isole	1.072	-1,6%	1.267	-1,2%	428	-1,6%
<b>ITALIA</b>	<b>1.366</b>	<b>-1,1%</b>	<b>1.540</b>	<b>-1,7%</b>	<b>484</b>	<b>-1,9%</b>

Fonte: Rapporto immobiliare, OMI – Agenzia del Territorio, 2019<sub>20</sub>

# Il mercato immobiliare non residenziale

Andamento quotazioni (2008 = 100)



# La ciclicità del mercato

- Cause esogene: il ciclo economico
- Cause endogene: sfasamento dell'offerta sulla domanda

$$D_t = f(P_t, R_t)$$

*e*

$$O_t = g(P_{t-k})$$

*con*

*D = domanda;*

*O = offerta;*

*P = prezzo;*

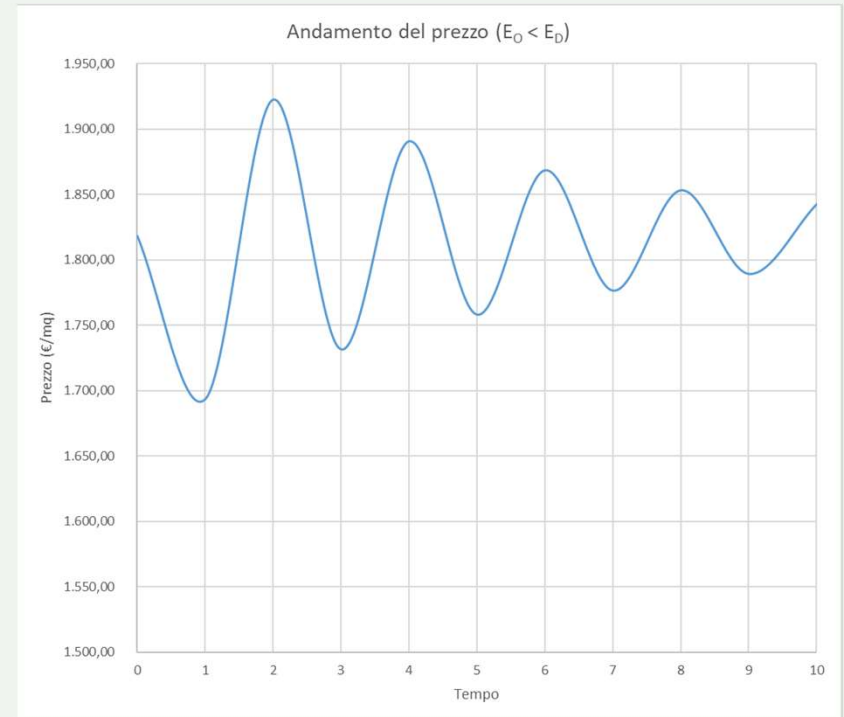
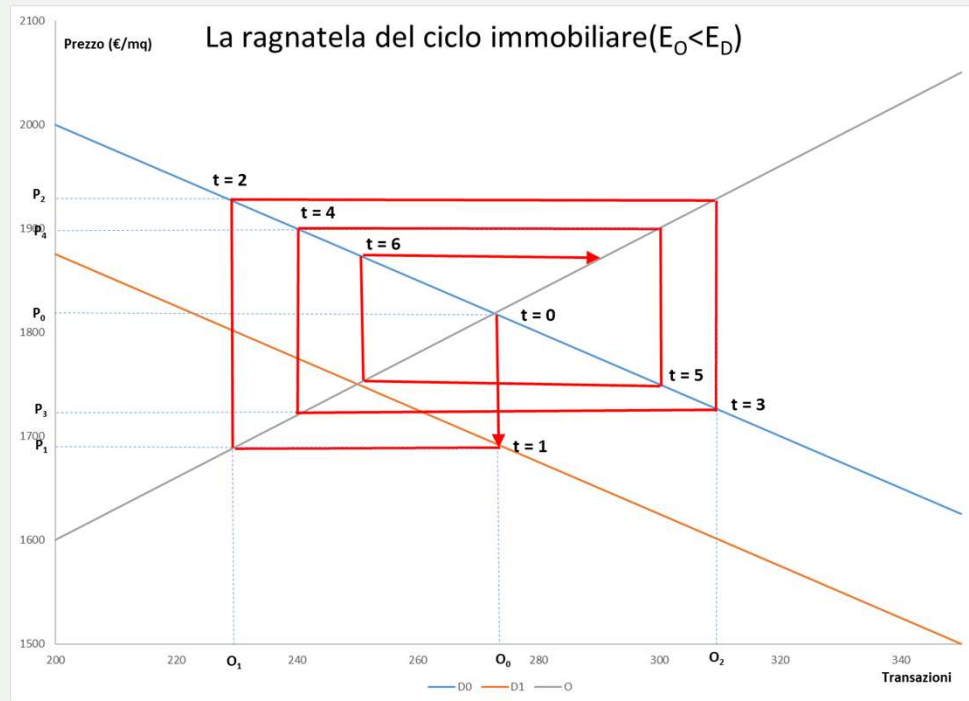
*R = reddito;*

*k = tempi di realizzazione.*

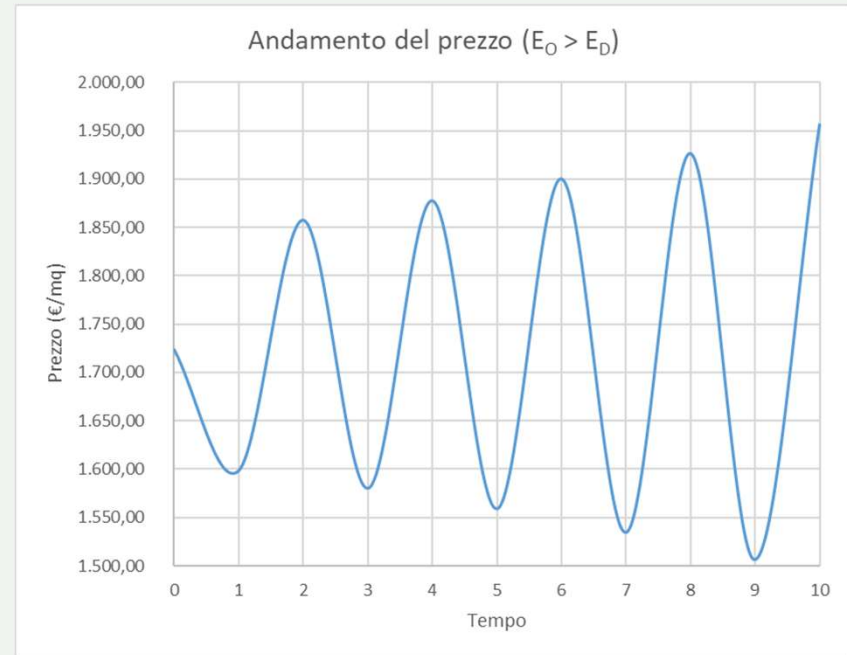
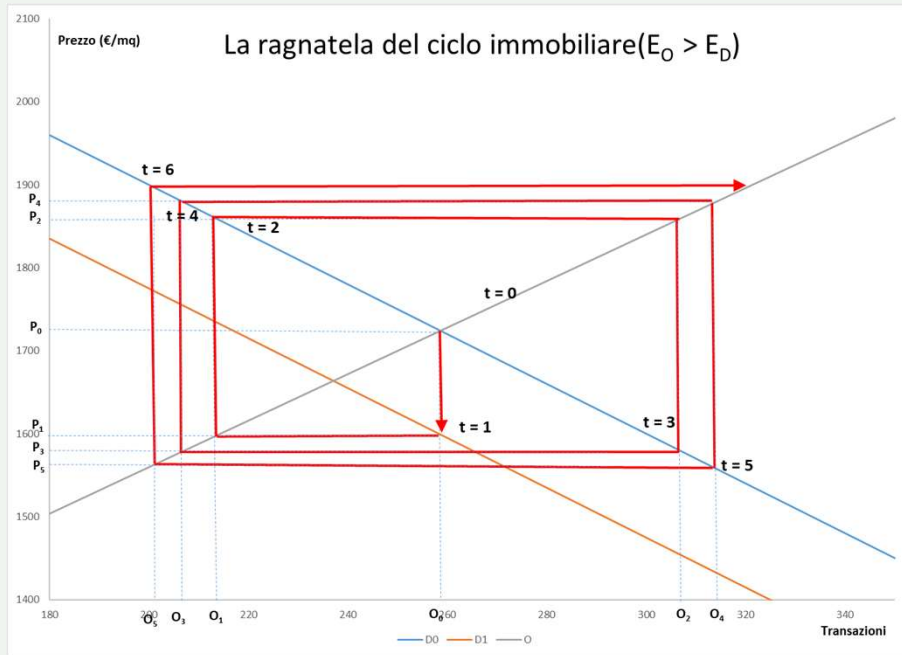


# La ciclicità del mercato

t	Reddito	Domanda	Offerta	Quantità	Prezzo
0	$R_0$	$D_0 = f(R_0; P_0)$	$O_0 = g(P_0)$	$O_0$	$P_0$
1	$R_1 < R_0$	$D_1 = f(R_1; P_1)$	$O_1 = g(P_0)$	$D_1 < O_1$	$P_1 < P_0$
2	$R_2 = R_0$	$D_2 = f(R_2; P_2)$	$O_2 = g(P_1)$	$D_2 > O_2$	$P_2 > P_1$
3	$R_3 = R_0$	$D_3 = f(R_3; P_3)$	$O_3 = g(P_2)$	$D_3 < O_3$	$P_3 < P_2$



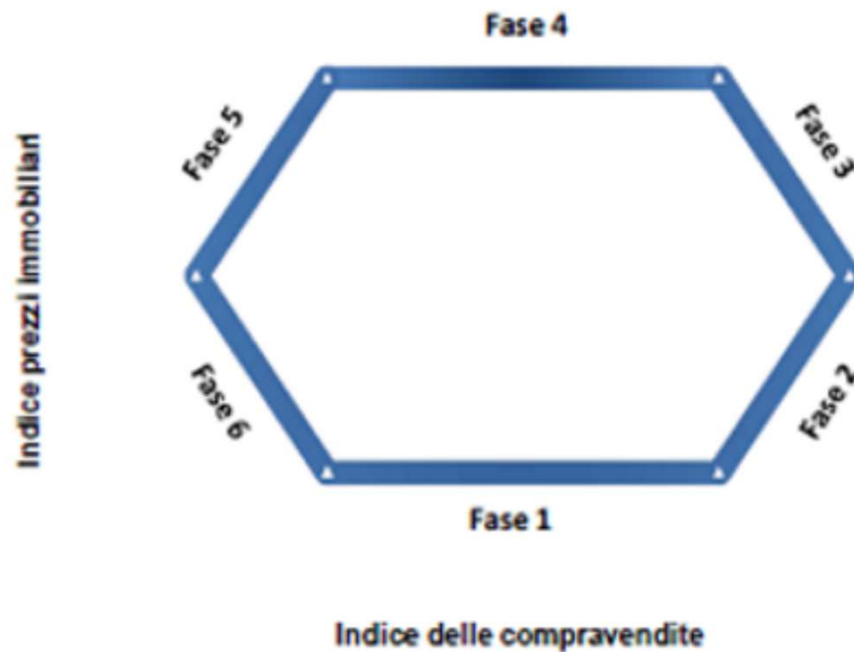
# La ciclicità del mercato





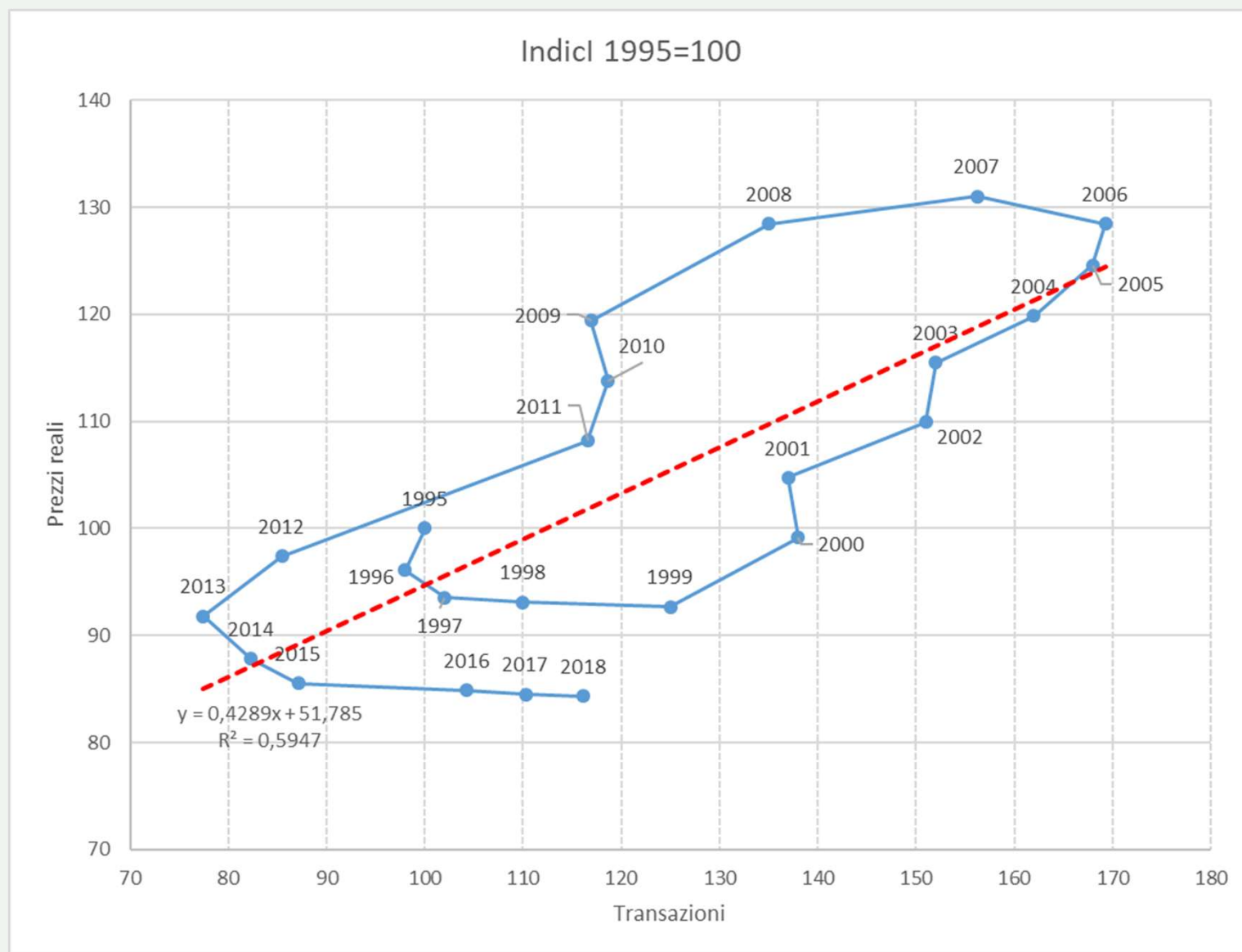
# Il modello dell'esagono

## LE FASI DEL MODELLO:

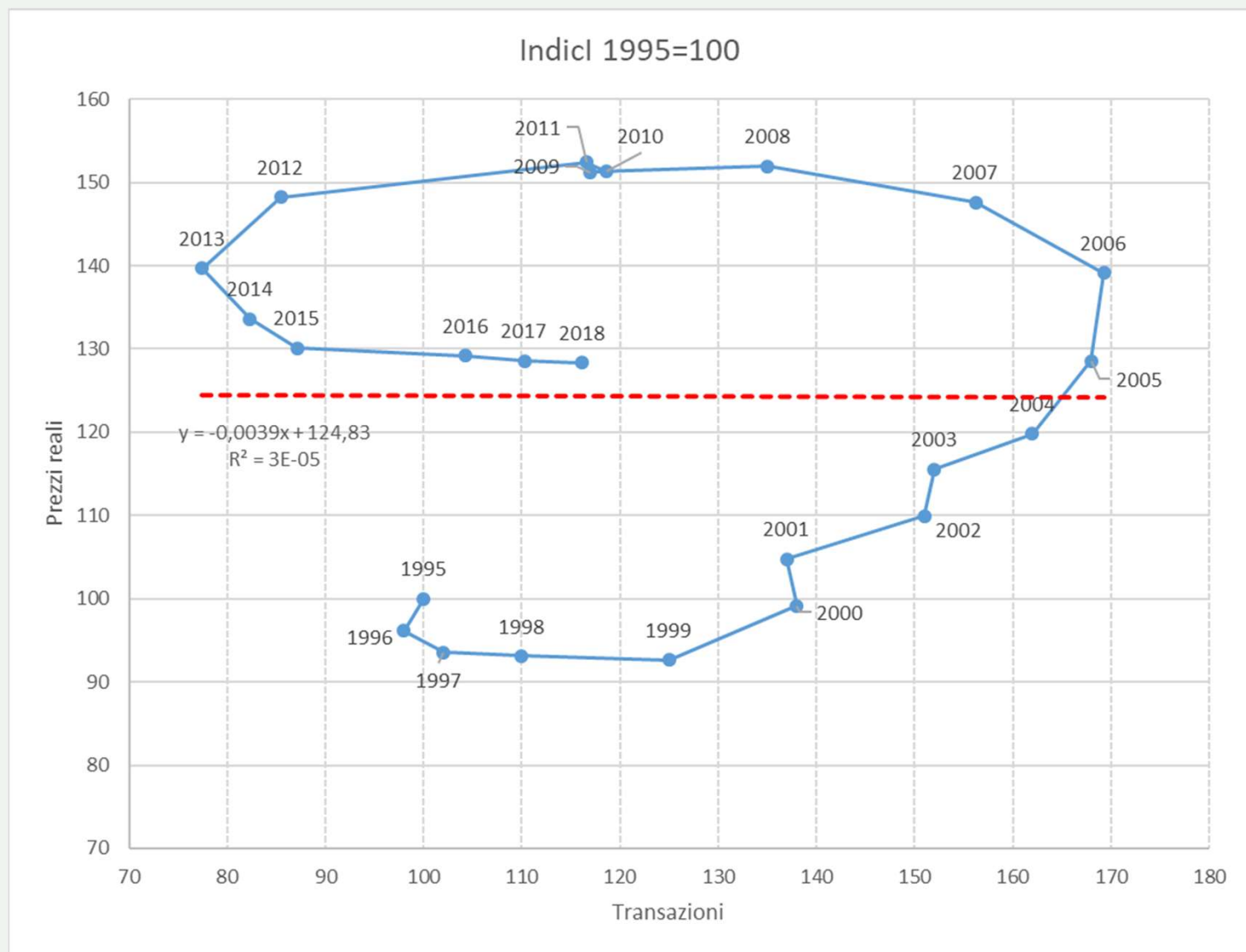


- Fase 1: prezzi stabili e aumento del numero di compravendite;
- Fase 2: prezzi e transazioni in crescita;
- Fase 3: i prezzi continuano a salire ma le compravendite rallentano;
- Fase 4: i prezzi sono stabili e le transazioni in calo;
- Fase 5: prezzi e transazioni in flessione;
- Fase 6: i prezzi sono in calo ma le compravendite ricominciano a crescere.

# Il ciclo del mercato nelle aree di espansione



# Il ciclo del mercato nei centri urbani

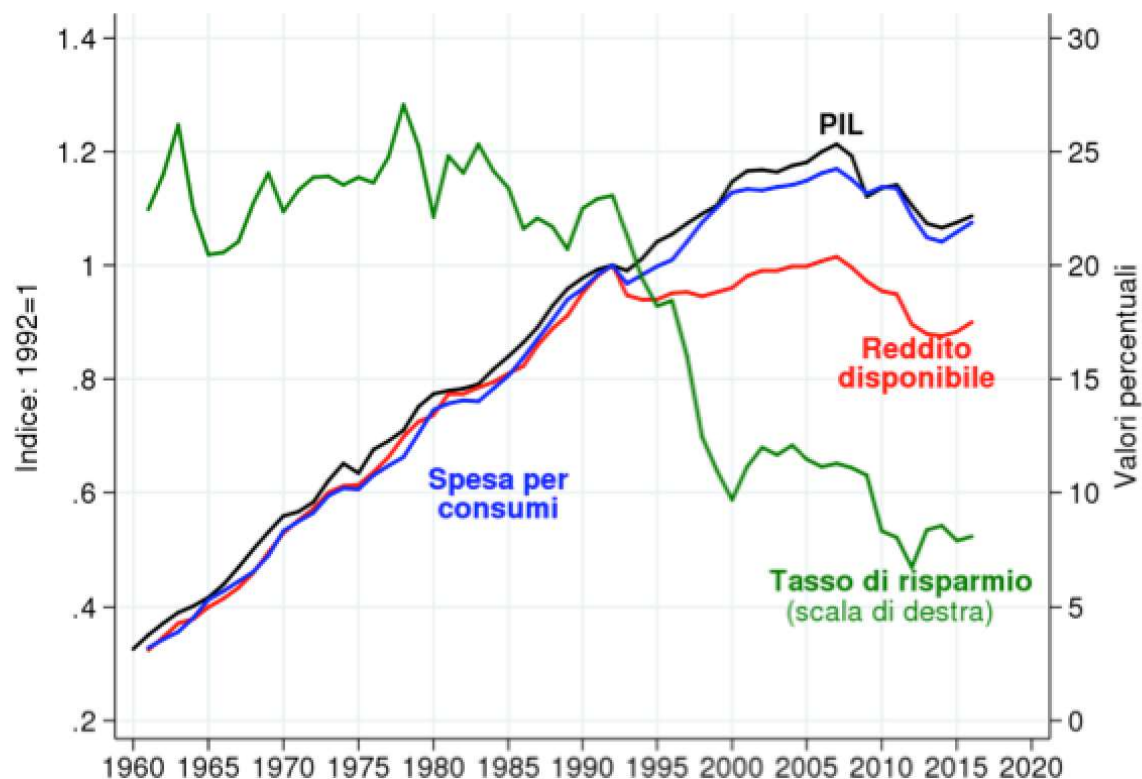


# I fattori che influiscono sull'andamento del valore immobiliare

- Reddito disponibile reale (RDY);
- Investimenti in nuove abitazioni (RRI);
- Credito erogato dalle banche (C);
- Tassi di interessi su acquisto case ( ipotecari) (MR);
- Tassazione immobiliare (TAX);
- Tasso di disoccupazione (UN);
- Popolazione (PO);
- Saldo della bilancia commerciale (CA).

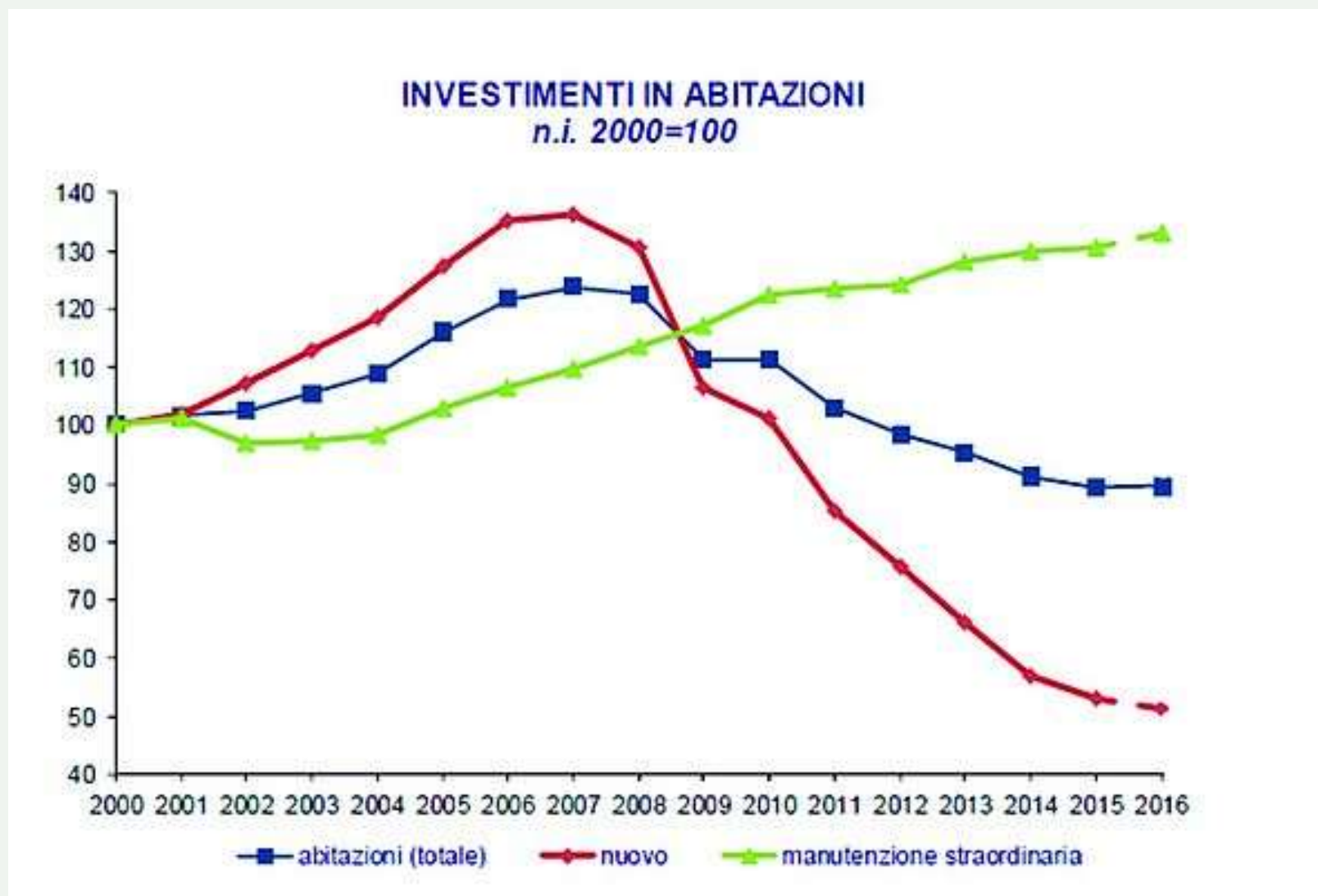
# I fattori che influiscono sull'andamento del valore immobiliare

**Figura 1. PIL e bilanci familiari, 1960-2016 (pro capite, a prezzi 2014)**



Fonte: Elaborazioni su dati tratti da Istat, Conti nazionali (1973, 1991, 1997, 2017a) e da Pagliano e Rossi, "The Italian Saving Rate: 1951 to 1990 Estimates" (in G. Marotta, P. Pagliano e N. Rossi, "Income and Saving in Italy: a Reconstruction", Banca d'Italia, Temi di discussione n. 169, 1992).

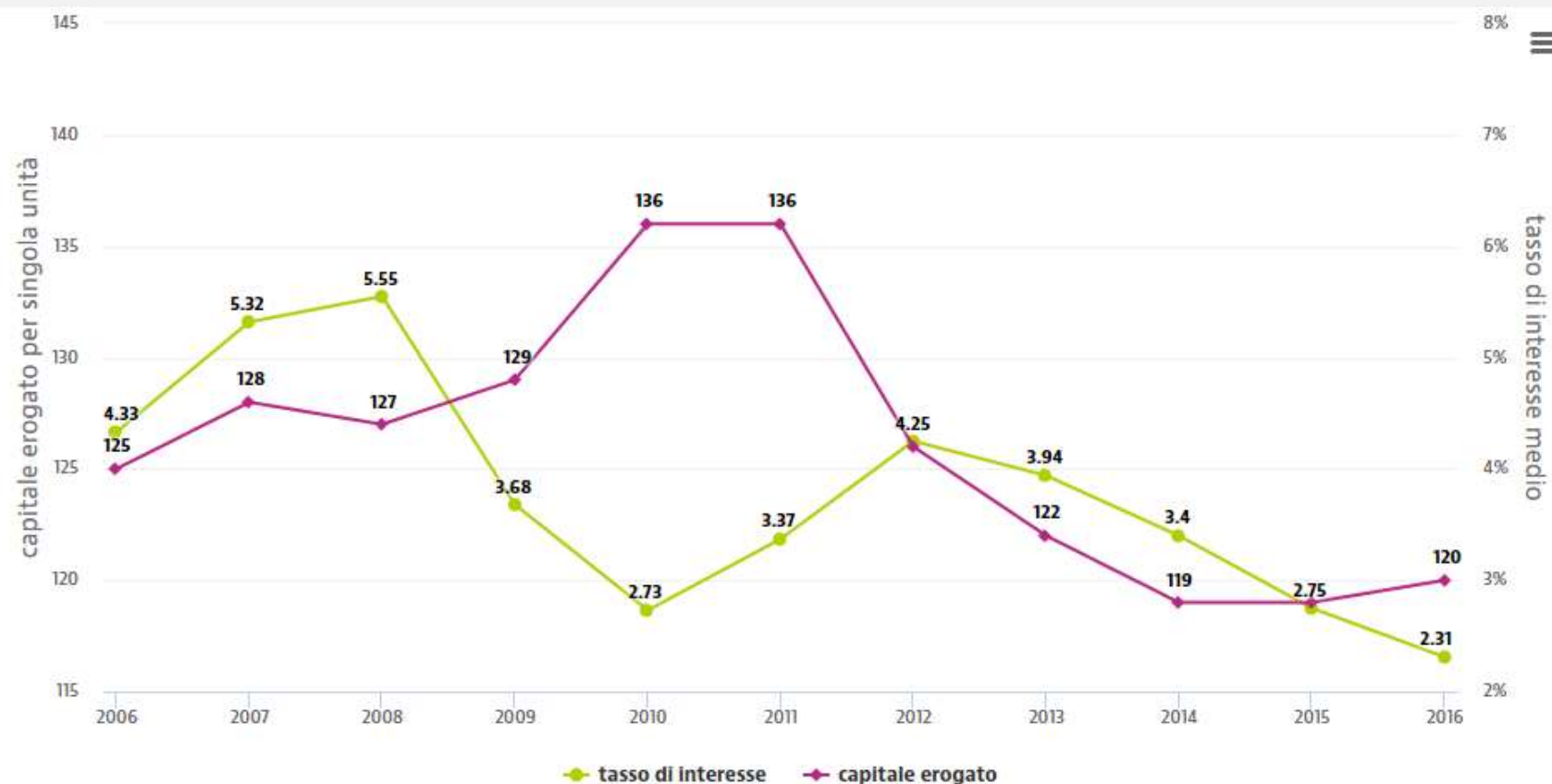
# I fattori che influiscono sull'andamento del valore immobiliare



# I fattori che influiscono sull'andamento del valore immobiliare

idealista

## La fotografia dei mutui evoluzione 2006-2016

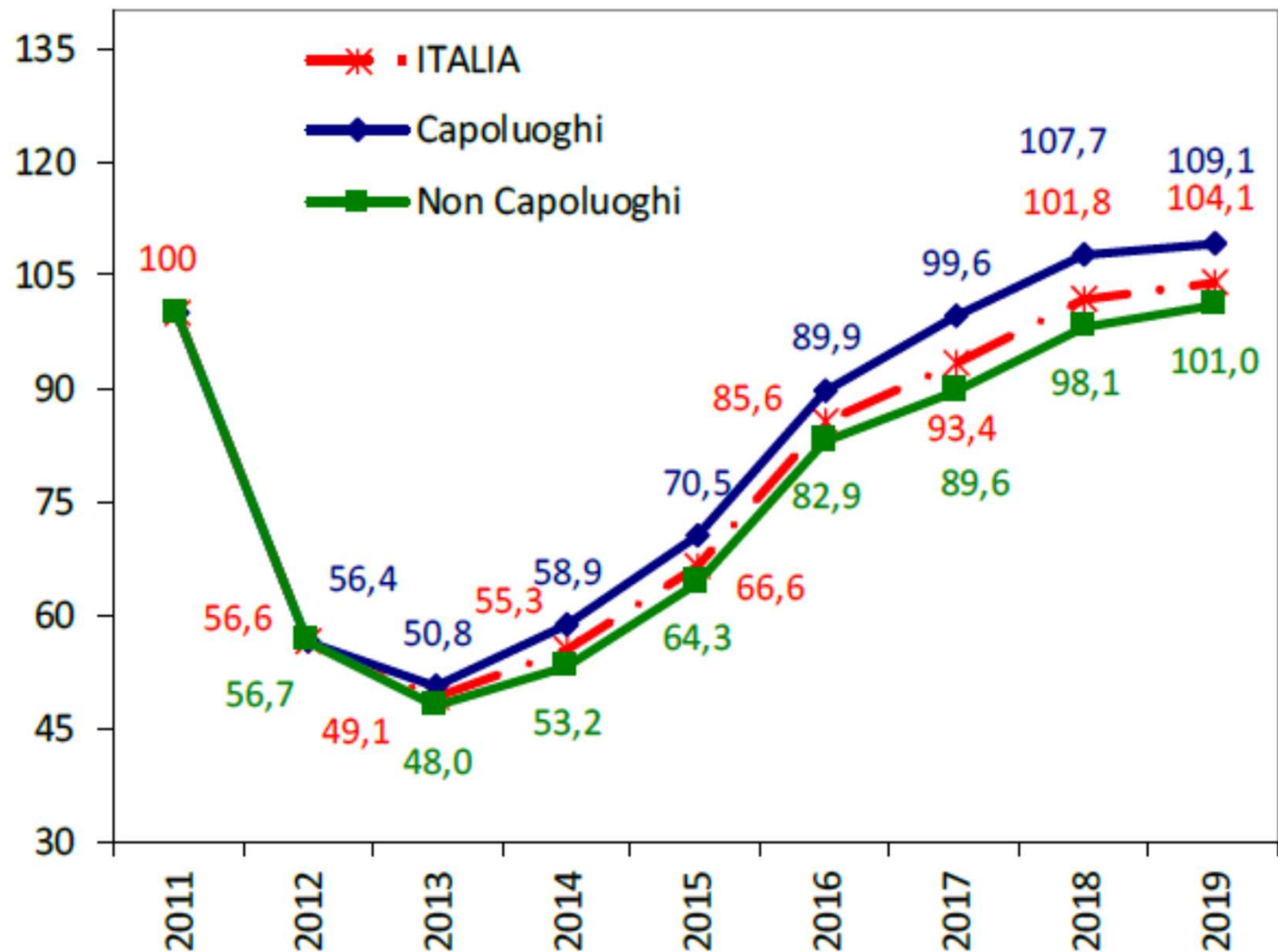


Condividi

fonte: Agenzia delle Entrate



# I fattori che influiscono sull'andamento del valore immobiliare (capitale erogato)





# I fattori che influiscono sull'andamento del valore immobiliare

## Il confronto tra tasso fisso e variabile

Dati in %

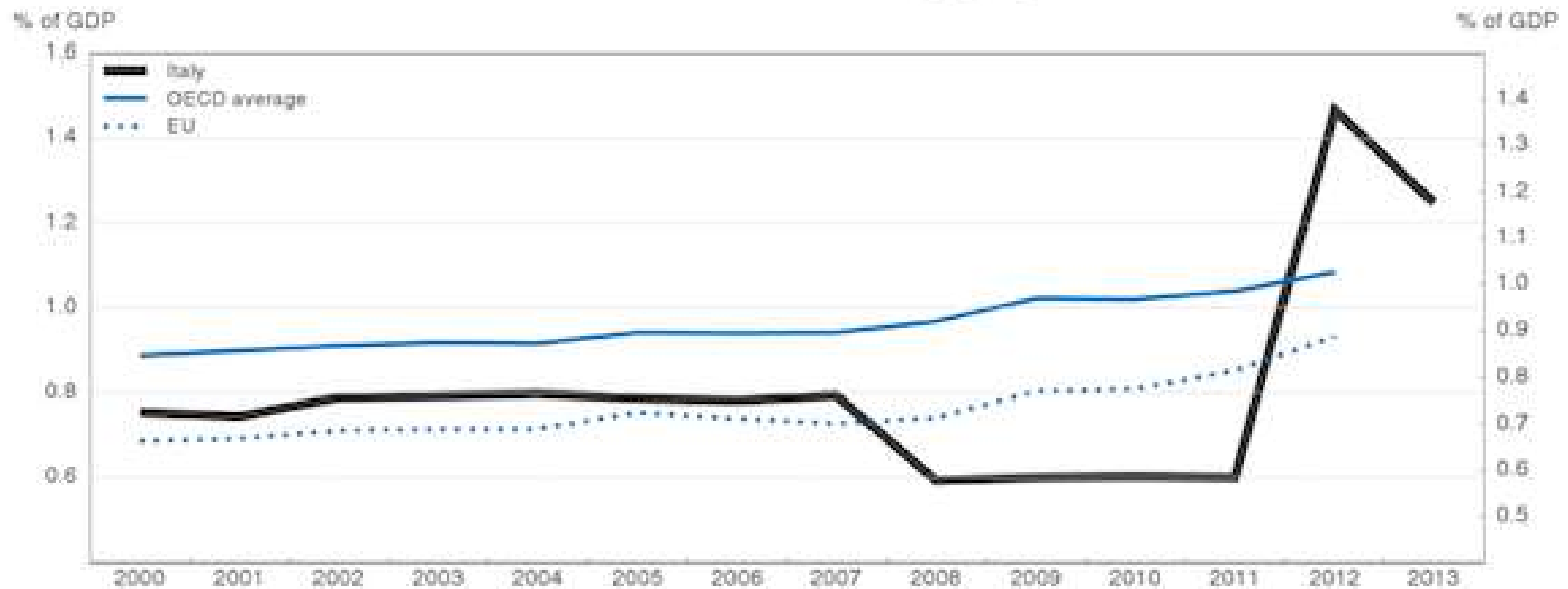


Fonte: Osservatorio mutui MutuiOnline

centimetri

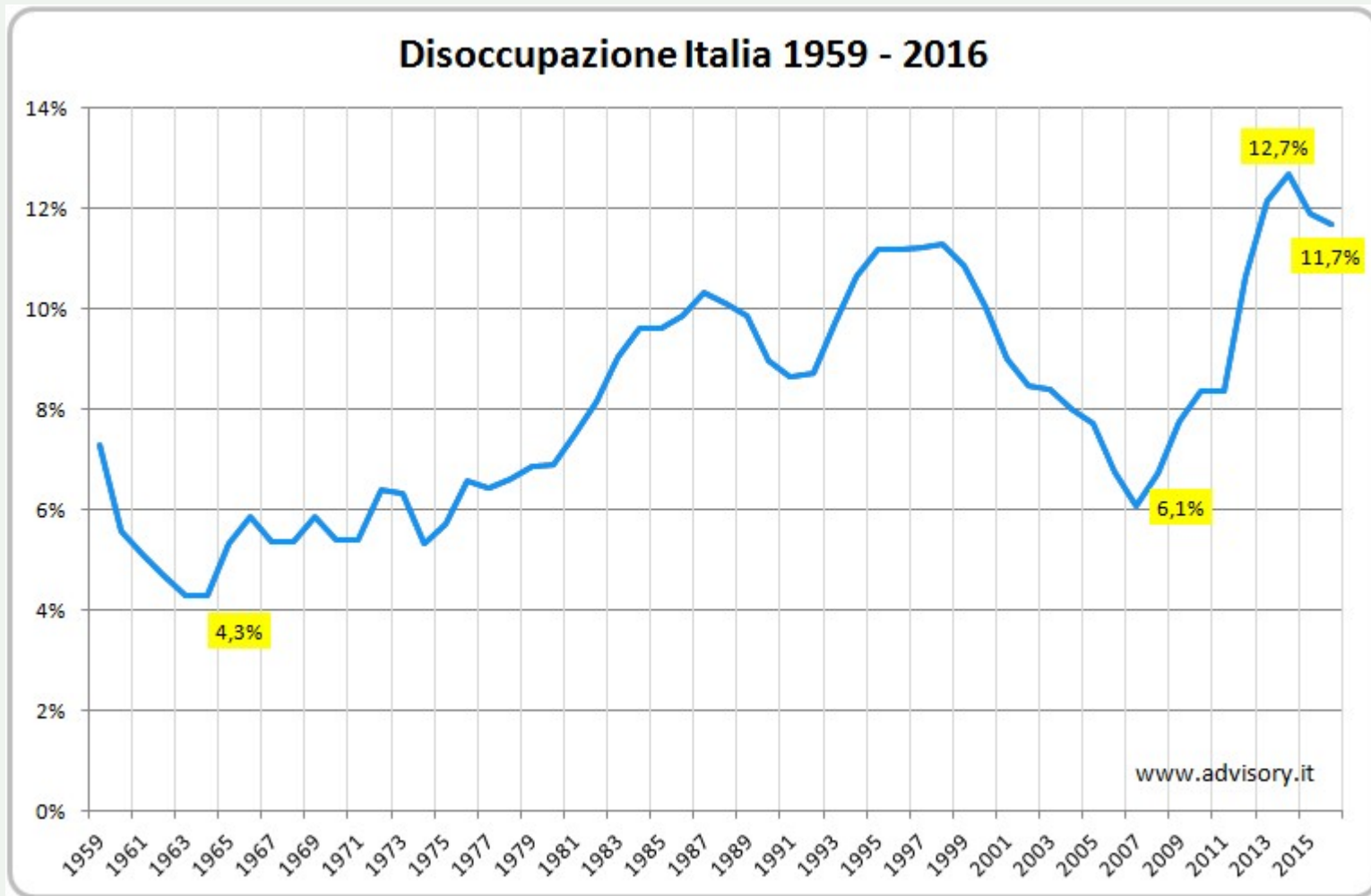
# I fattori che influiscono sull'andamento del valore immobiliare

**Figure 2.4. Unpredictable property taxation**  
Recurrent taxes on immovable property



Note: The EU area refers to OECD country members. The aggregates are calculated as a simple average.  
Source: OECD (2014), Revenue Statistics (database).

# I fattori che influiscono sull'andamento del valore immobiliare



# I fattori che influiscono sull'andamento del valore immobiliare



Andamento della popolazione residente

ITALIA - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(\*) post-censimento

# I fattori che influiscono sull'andamento del valore immobiliare

Italia - Bilancia dei pagamenti (% Pil)



Fonte : FMI  
Data : 2015  
Creazione : Actualitix - Tutti i diritti riservati



# I fattori che influiscono sull'andamento del valore immobiliare

Long-run relationship									
	Constant	L_RDY	L_RRI	L_C	MR	L_TAX	L_UN	L_PO	CA
Australia	3.533***	0.322* (0)		0.583*** (0)		-0.877*** (0)			-1.241* (0)
Belgium	-204.368***	0.775*** (0)				-0.244*** (0)	-0.121*** (0)	12.780*** (0)	-2.533*** (0)
Canada	-19.554***	0.531** (0)			-1.535** (0)		-0.270*** (0)	1.266*** (0)	-4.593*** (0)
Denmark	0.929	0.648*** (0)		0.175*** (0)		-0.547*** (0)	-0.068*** (0)		
Finland	1.591***	0.811*** (0)		0.312*** (0)			-0.242*** (0)		
France	-67.310***	0.595* (0)			-1.396*** (0)		-0.269*** (0)	3.883*** (0)	-5.525*** (0)
Germany	4.036***	0.160*** (0)		0.281*** (0)		-0.303*** (0)			-1.354*** (0)
Ireland	2.115***	0.707*** (0)		0.237*** (0)			-0.088*** (0)		-1.858*** (0)
Italy	-81.141***	0.428** (0)					-0.257*** (0)	4.701*** (0)	
Japan	-73.915***	0.589*** (0)		0.439*** (0)		-0.705*** (0)		3.929*** (0)	
New Zealand	-13.614***	0.856*** (0)				-0.696*** (0)		1.012*** (0)	-1.468*** (0)
Norway	2.616***	0.400*** (0)		0.631*** (0)		-0.396*** (0)			
Spain	-19.769**	2.100*** (0)	-0.474** (0)			-0.106*** (0)		1.175** (0)	-3.109*** (0)
Sweden	-3.984***	1.497*** (0)		0.114** (0)	-1.152** (0)	-0.074*** (0)	-0.163*** (0)		
Switzerland	4.132***			0.556*** (0)		-0.222*** (0)	-0.072*** (0)		
UK	-102.600***	0.514*** (0)				-0.232*** (0)		5.909*** (0)	-4.524*** (0)
US	-11.272**	0.534** (0)		0.216** (0)	-1.612*** (0)	-0.442*** (0)		0.715*** (0)	-1.719*** (0)

Note: \*, \*\* and \*\*\* indicate statistical significance and rejection of the null at the 10, 5 and 1 percent significance levels, respectively. Numbers in parentheses, in the case of the variables, show the lag(s) of the relevant variable.

RDY, Real disposable income; RRI, Real residential investment; C, Banking credit; MR, Mortgage rate; TAX, Taxation to property/house price; UN, Rate of unemployment; PO, Population; CA, Current account balance.

Fonte: Arestis e Gonzales, 2017, MODELLING THE HOUSING MARKET IN OECD COUNTRIES

# Le forme del mercato immobiliare

- **Mercato di concorrenza (im)perfetta** (domanda ed offerta espressa direttamente dalle famiglie)
  - I beni offerti sono poco omogenei
  - La domanda non possiede informazioni complete sul bene
  - Numerosi attori dal lato dell'offerta e della domanda
- **Mercato di concorrenza monopolistica** (costruttori)
  - I beni offerti non sono omogenei
  - La domanda non possiede informazioni complete sul bene
  - Offerta concorrenziale e meno frammentata della domanda
- **Oligopolio differenziato** (promotori di grosse operazioni)
  - Gli offerenti hanno la possibilità di influire sul prezzo o la quantità di mercato offerta
  - Possibili comportamenti collusivi
  - Uniformità di prezzo
- **Monopolio bilaterale** (beni di pregio)
  - Vincoli e condizionamenti pubblici
  - Prezzi aleatori

# Le fonti di dati sul Mercato Immobiliare

- **Indirette (quotazioni):**

- NOMISMA
- Il Consulente Immobiliare (fino al 2015)
- Scenari Immobiliari
- CRESME
- Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate
- Siti specializzati in annunci (Immobiliare.it; Casa.it; Subito.it; etc.)
- Organizzazioni degli agenti immobiliari (FIAIP, FIMAA)
- Borse immobiliari delle CCIAA
- .....

- **Dirette (prezzi/stime):**

- Conservatoria dei registri immobiliari/Tavolare (TS, TN, BZ, GO)
- Agenzia Immobiliari
- Professionisti
- .....