

## Andamento del mercato italiano

Il mercato immobiliare italiano prosegue nel segno della ripresa in questa seconda parte dell'anno, seppure con un certo raffreddamento rispetto ai mesi precedenti. A fronte di aumenti delle compravendite residenziali nei primi due trimestri del 2016 rispettivamente del 20,6% e del 22,9%, infatti, le previsioni degli esperti di Nomisma per fine anno si fermano solo al 12,3%, appena sotto i 500 mila scambi. Le attese per la seconda parte dell'anno sono quindi sempre positive ma lontane dai decisi incrementi dei mesi precedenti. Nell'attuale contesto va tuttavia distinto l'andamento delle grandi città che, seppur con differenze geografiche, si mantiene su un livello più elevato del dato nazionale, con scambi in crescita del 16,2%. Tra le cause del rallentamento pesa la decisione di rinvio da parte dei potenziali acquirenti – intimoriti dall'ancora debole ripresa economica e dal rischio di instabilità politica – che si rispecchia nel rallentamento del mercato dei mutui. Emerge infatti una progressiva stabilizzazione della dinamica delle erogazioni di finanziamenti per l'acquisto di immobili dopo la crescita rilevante che ha caratterizzato l'ultimo biennio.

La crescita dei mutui si è andata accentuando, in particolare, a partire dal 2° semestre dello scorso anno, con un volume erogato pari ad oltre 23,8 miliardi di euro. Ma, come sottolineano gli esperti di Nomisma, la marcata crescita delle erogazioni nel corso del 2015 e nella prima parte del 2016 ha rappresentato una sorta di rimbalzo, che ha permesso di recuperare parte delle posizioni perse e ripristinare una situazione di normalità, anche se su livelli inferiori rispetto a quelli pre-crisi. Negli ultimi mesi sono emersi i primi segnali di consolidamento del mercato e anche in futuro la dinamica delle erogazioni parrebbe destinata ad attestarsi su livelli più moderati rispetto a quelli recentemente evidenziati.

Ad alimentare le ambizioni di rilancio del mercato immobiliare domestico è, in particolare, il ritorno d'interesse della domanda interna da parte delle famiglie italiane, che per consuetudine storica destinano una parte rilevante del loro patrimonio ai beni immobiliari. I bassi tassi d'interesse ovviamente favoriscono l'ampliamento del bacino dei soggetti interessati all'acquisto di un nuovo immobile, in quanto il mutuo rimane una base imprescindibile per accedere alla proprietà. Le compravendite sostenute da finanziamento rappresentano il 59,8% del totale rispetto al 44% del 2014; un'ascesa continua che testimonia la dipendenza dai mutui della ripresa in atto e, con essa, l'esposizione del mercato immobiliare alle vicissitudini del sistema bancario italiano.

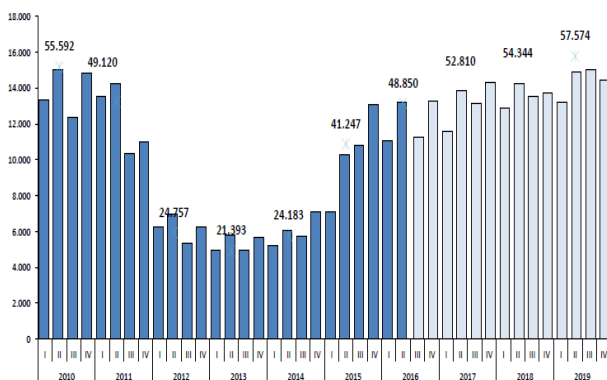
9 dicembre 2016

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

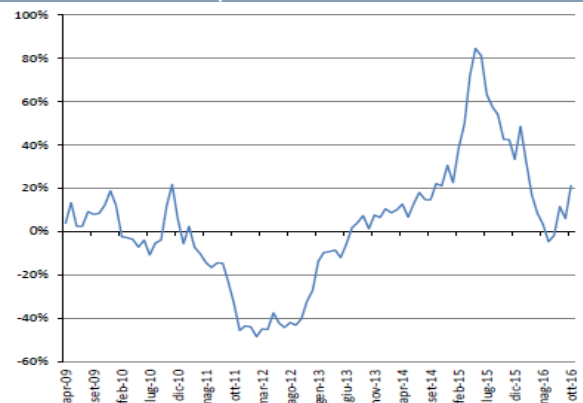
Ester Brizzolaro

**Previsioni sulle erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (dati trimestrali; milioni di euro)**



Fonte: Banca d'Italia per i dati consuntivi; stima Nomisma dal 3° trim. 2016

**Andamento della domanda di mutui (variazione % rispetto allo stesso mese dell'anno precedente)**



Fonte: EURISC – Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie

Intesa Sanpaolo Casa  
distribuisce questo studio realizzato da

In un quadro dove si registra un perdurante eccesso di offerta d'immobili rispetto alla domanda, i prezzi mantengono ancora una leggera variazione negativa rispetto alle ultime previsioni di Nomisma, con il 2016 che dovrebbe chiudere a -1,2% annuo per le nuove abitazioni e a -1,5% per l'usato, e con le prospettive di rialzo che si spostano in genere oltre il 2017, anno invece caratterizzato da una sostanziale stagnazione.

Alcune città sembrano essere più vicine al punto di svolta, in particolare Milano, Firenze, Bologna e Venezia, dove la ripresa delle compravendite è iniziata da più tempo. Milano si conferma la città con i prezzi più alti.

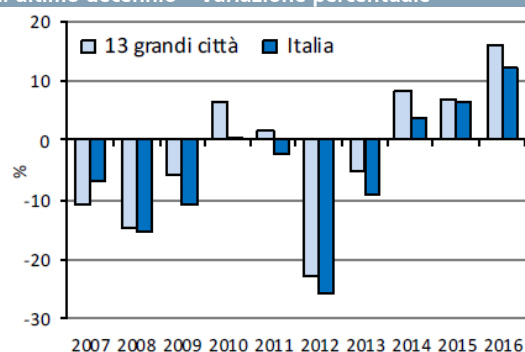
Variazioni % semestrali dei prezzi degli immobili nelle 13 maggiori città					
	2° sem. 2014	1° sem. 2015	2° sem. 2015	1° sem. 2016	2° sem. 2016
Abitazioni nuove	-1,7	-1	-1,1	-0,7	-0,5
Abitazioni usate	-1,8	-1,4	-1,2	-0,8	-0,6
Uffici	-1,7	-1,8	-1,3	-1,2	-1,1
Negozi	-1,7	-1,2	-1,1	-0,9	-0,7

Fonte: Nomisma

Le compravendite di immobili in Italia a consuntivo 2016, sono attese in crescita del 12% secondo le stime Nomisma, confermando la ripresa delle transazioni in corso dal 2014 con un'intensità annua via via crescente. A guidare il cambiamento è, in particolare, il settore residenziale, che in tre anni è cresciuto del 23,8%, mentre per l'insieme degli immobili d'impresa l'aumento è stato più contenuto e nell'ordine del 13%.

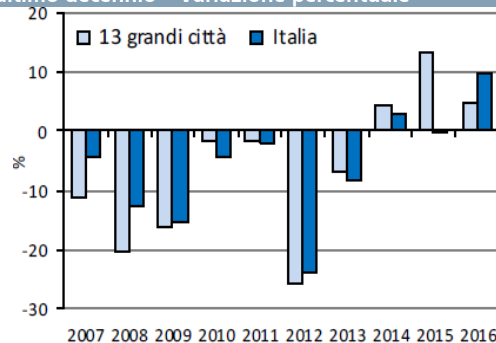
La dinamica del mercato non residenziale nel 2016 induce a prevedere un rallentamento della ripresa delle compravendite sull'intero territorio nazionale. In particolare, il mercato retail degli spazi ad uso ufficio ha fatto segnare una vera e propria inversione di tendenza in negativo nell'ultimo anno. Sul versante degli immobili commerciali prosegue l'andamento positivo, così come nel segmento produttivo l'aumento dei contratti è risultato generalizzato, seppure di entità complessivamente modesta per influire sulle dinamiche generali di mercato.

**Mercato delle compravendite nel settore Residenziale nell'ultimo decennio – Variazione percentuale**



Fonte: Nomisma e Agenzia delle Entrate

**Mercato delle compravendite nel settore Non Residenziale nell'ultimo decennio – Variazione percentuale**



Fonte: Nomisma e Agenzia delle Entrate

## Avvertenza generale

Il presente documento costituisce uno stralcio di una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo SpA, banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le sezioni de documento dedicate al mercato immobiliare sono distribuite anche da Intesa Sanpaolo Casa, società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo, autorizzata all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia non viene fornita nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione dello stesso e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile.