

Bilancio preliminare sul mercato domestico

Il settore immobiliare nell'anno appena concluso ha mostrato una maggiore vivacità rispetto a quello precedente. A confortare la visione di questo bilancio di fine esercizio sono i dati degli esperti che indicano un mercato residenziale orientato verso la stabilizzazione; tra questi Moody's, che vede nelle compravendite di abitazioni in Italia segnali di uscita definitiva dalla crisi e indica un avvio verso una fase di stabilità che dovrebbe caratterizzare tutto il 2016. Anche l'Agenzia delle Entrate ha decretato nel 3° trimestre 2015 la ripresa delle compravendite di case, con scambi in aumento del 10,8% tra luglio e settembre, dopo un già positivo 2° trimestre (+8,8% a/a). Segnali incoraggianti, anche se non abbastanza forti da decretare una ripresa consistente del mercato. Interessante sarà conoscere l'andamento dell'ultimo trimestre 2015, stagionalmente il più importante, dal quale ci si attende un segnale chiaro e definitivo sulla rotta intrapresa dal mercato. Secondo Nomisma, il mercato residenziale dovrebbe chiudere il 2015 con 442 mila compravendite, in aumento del 6% a/a; ben lontano dal picco del 2006 a circa 860 mila contratti, ma anche al di sotto di quella soglia di 500 mila transazioni che decreterebbe un buono stato di salute per il mercato italiano. Soglia di resistenza abbattuta dalla crisi. Nei primi nove mesi del 2015 le compravendite sono state 317.072 contro le 300.859 dell'anno prima. A pesare sono ancora una volta l'andamento dell'economia, la disoccupazione e la fiducia dei compratori, a cui fanno da contraltare tassi di interesse decisamente appetibili e le quotazioni degli immobili scese in maniera considerevole in questi ultimi sette anni di crisi, come illustrato nel grafico sottostante.

Gli italiani si stanno riaffacciando lentamente al mercato immobiliare, considerandolo anche in un'ottica di investimento, oggi che il panorama generale non offre altre *asset class* con rendimenti interessanti. Occorre tuttavia sottolineare che anche l'abitazione messa a reddito non rende più di un 2% netto, appesantita da tasse e spese di ordinaria e straordinaria manutenzione. Aumenta invece la presa che l'acquisto immobiliare ha sui giovani. Dai dati sull'incremento della domanda di mutui nei primi dieci mesi del 2015 (+94,3% secondo i dati ABI) emerge che si è verificata una vera e propria impennata nelle cittadine minori dove i prezzi di acquisto sono contenuti. Il dato più significativo è la ripresa delle compravendite anche nei comuni medio-piccoli della provincia italiana, che fino alla fine del 2014 erano tutti ampiamente in negativo. I dati positivi sulla crescita dei mutui erogati (al netto delle surroghe) fanno presupporre che anche nel 2016 il mercato rimanga in territorio positivo. L'ottimismo oggi lo infonde la domanda; la vivacità delle richieste è un indice importante per capire che il ritorno di interesse è concreto e non concerne poche realtà urbane, ma un numero sempre maggiore di città. Per Nomisma è importante che venga scongiurato il rischio che iniziative di dismissione massiva di asset immobiliari a garanzia di crediti pesantemente svalutati accentuino ancora una volta la pressione ribassista dei prezzi. L'istituto prevede compravendite in crescita dell'8% l'anno prossimo e prezzi fermi.

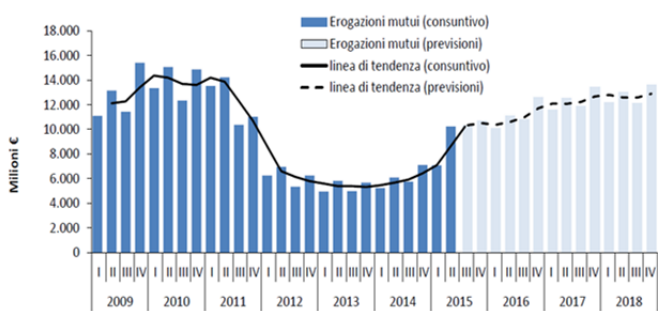
12 gennaio 2016

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

Italia – Importi erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (dati trimestrali)



Fonte: Banca d'Italia per i dati a consuntivo e Nomisma per quelli previsti

13 grandi città – Evoluzione dei prezzi delle abitazioni nel periodo 2000-2015



Fonte: Nomisma

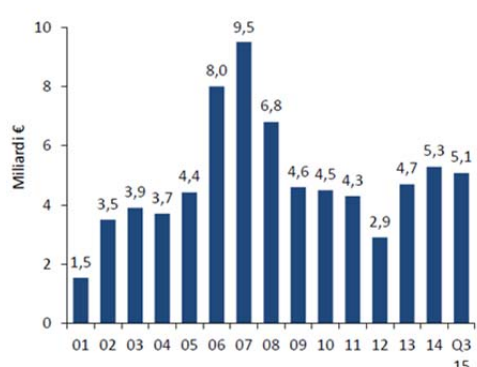
13 grandi Città – Previsioni annuali dei prezzi medi degli immobili a valori correnti			
Variazione %	Abitazioni	Uffici	Negozi
2016	0,1	-0,9	-0,4
2017	1,6	0,5	0,8
2018	2,5	1,5	1,5

Fonte: Nomisma

Peso dell'Italia nel contesto europeo

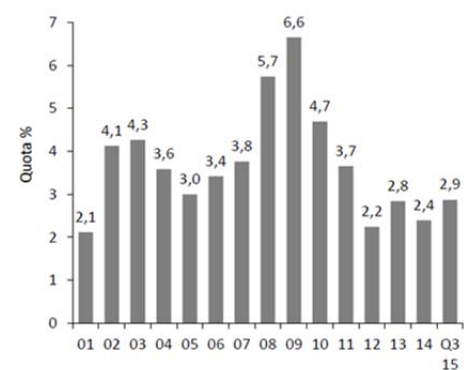
L'accresciuto peso europeo nell'*asset allocation* globale ha consentito all'Italia di recuperare i livelli pre-crisi, accentuando, tuttavia, la diversità tra le dinamiche interne al comparto. Da una parte si collocano gli immobili di migliore qualità, compravenduti a valori non lontani a quelli rilevati nelle principali realtà continentali, dall'altra arranca l'offerta indistinta per la quale l'interesse della domanda è modesto, se non addirittura inesistente.

Italia –Volume degli investimenti immobiliari corporate



Fonte: Nomisma

Peso degli investimenti immobiliari in Italia sul totale investimenti in Europa



Fonte Nomisma

Il peso delle strategie di diversificazione a livello continentale nella crescita del mercato è testimoniato dall'aumento, seppur modesto, dell'incidenza italiana sul totale degli investimenti europei. A tale performance ha contribuito il miglioramento delle prospettive economiche, seppur con le dovute cautele. Secondo Nomisma, la modesta attività degli investitori istituzionali domestici, associata alle incerte conseguenze della dismissione dell'enorme mole di immobili a garanzia di crediti deteriorati, espone il settore al rischio di notevoli oscillazioni. I soggetti più interessati a investire in Italia sono gli operatori esteri che vantano una consistente disponibilità finanziaria da mettere a reddito in ottica opportunistica di diversificazione del rischio. Per dare maggiore consistenza e continuità alla fase espansiva in atto occorrerà tuttavia ancora tempo e fiducia.

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.