



## Il mattone torna di moda in Italia

I primi mesi del 2016 stanno mostrando un mercato immobiliare in movimento. C'è interesse da parte sia di investitori istituzionali che di persone alla ricerca della prima casa. Da un lato, le incertezze che hanno interessato i mercati finanziari stanno restituendo *appeal* al mattone come forma di investimento e, dall'altro, i mutui a tassi decisamente convenienti stanno riportando sul mercato gli acquirenti di prima casa. Al di sopra di tutto questo i **prezzi degli immobili dopo anni di ribasso sono ora decisamente più accessibili**. Il primo segnale veramente positivo, al di là delle sensazioni e delle percezioni degli operatori, lo ha dato la ripresa delle compravendite, che finalmente nel 2015 hanno chiuso con un incremento del 6,5% a/a a quota 444.636. Spicca in particolare l'aumento del 13,4% di Milano e del 13,0% di Palermo. Più contenuto il rialzo a Roma con +0,8%.

A livello nazionale, nel 2015 i prezzi immobiliari nelle grandi città hanno mostrato una diminuzione del 4,2%, nei capoluoghi di provincia del 3,7% e nell'hinterland delle grandi città del 4,5%. Tutte le principali città hanno mostrato, di contro, volumi in aumento.

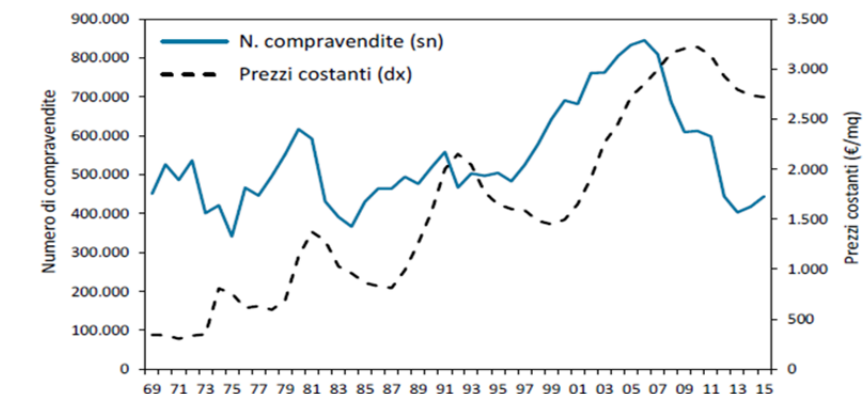
6 giugno 2016

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

Italia: evoluzione dei prezzi delle abitazioni e delle compravendite



Fonte: Nomisma e Agenzia delle Entrate

Senza trascurare le manifestazioni d'interesse per l'Italia, non si può non evidenziare l'esposizione dell'attuale fase congiunturale alle dinamiche internazionali e a una domanda decisamente selettiva. **L'interesse degli investitori istituzionali è infatti pressoché unicamente rivolto a immobili di elevata qualità intrinseca e di posizione strategica**, che nel mercato italiano rappresentano tuttora una contenuta minoranza.

Previsioni dei prezzi medi degli immobili nelle maggiori città italiane (var. annuali in %)

	2016	2017	2018
Abitazioni	-0,8	1,1	2,1
Uffici	-1,2	0,5	1,6
Negozi	-0,7	0,8	1,7

Fonte: stime Nomisma aggiornate a marzo 2016

Seppur la ripresa in atto mostri evidenze di consolidamento, non mancano i **fattori potenzialmente critici: l'ampliamento dell'eccesso di offerta derivante da un'accelerazione nel processo di cessione delle garanzie immobiliari alla base dei NPL** e un'attenuazione dell'interesse degli investitori *corporate* stranieri per l'Europa e, in particolare, per l'Italia sono i fronti da cui potrebbe scaturire un rallentamento, anche significativo, del processo di graduale risalita che appare ormai avviato.

## L'interesse nell'immobiliare fa lievitare il mercato dei mutui

In Italia, il mese di aprile ha fatto registrare un ulteriore segno positivo per la domanda di mutui ipotecari, con un **+8,6%** (valore ponderato, a parità di giorni lavorativi) rispetto allo stesso mese del 2015, che a sua volta si era caratterizzato per un consistente incremento. Secondo i dati EURISC, la positiva performance dell'ultimo mese porta **la domanda aggregata dei primi 4 mesi del 2016 a segnare un +24,2% rispetto allo stesso periodo dello scorso anno**. Continua, quindi, il progressivo recupero verso i volumi pre-crisi.

Al contempo, nel periodo di osservazione si conferma la tendenza da parte degli italiani a richiedere mutui di valore più contenuto rispetto al passato. Nello specifico, **nel mese di aprile l'importo medio richiesto si è attestato a 122.683 euro**, in lieve aumento rispetto ai 121.911 euro del corrispondente mese del 2015 (+0,6%) ma ben lontani dai 140.942 euro dell'aprile 2010, quando venne toccato il picco degli ultimi 6 anni. A questo riguardo va segnalato come la progressiva riduzione del valore dei mutui richiesti rifletta, da un lato, le favorevoli condizioni di acquisto degli immobili disponibili sul mercato, dall'altro la consolidata tendenza da parte delle famiglie a privilegiare soluzioni in cui il peso della rata incida il meno possibile sul reddito disponibile. Senza dimenticare, infine, l'incidenza delle surroghe, che per natura si caratterizzano per un importo più contenuto rispetto ai nuovi mutui.

Importo medio dei mutui richiesti		Distribuzione domanda di mutui per durata	
Classe d'importo in euro	Incidenza % su totale	Durata Mutuo (nr di anni)	Incidenza % sul totale
0-75.000	27,6	Fino a 5 anni	1,2
75.000-100.000	21,1	5 – 10 anni	12,4
100.000-150.000	29,5	10 – 15 anni	19,6
150.000-300.000	19,1	15 – 20 anni	23,4
Oltre 300.000	2,7	20 – 25 anni	20,8
		25 – 30 anni	20,6
		Oltre 30 anni	2,0

Fonte: EURISC – Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie; dati riferiti all'anno corrente

Fonte: EURISC – Il Sistema CRIF di Informazioni Creditizie; dati riferiti all'anno corrente

## Crollo del mercato immobiliare britannico in caso di uscita dall'UE

Il mercato immobiliare britannico guarda con apprensione all'imminente esito del referendum sulla Brexit (uscita della Gran Bretagna dall'Unione Europea). Secondo le recenti dichiarazioni rilasciate dal cancelliere dello Scacchiere George Osborne, **in caso di Brexit i prezzi delle case potrebbero scendere del 18-20%**. Tesi sostenuta anche dalle agenzie immobiliari di Londra, che hanno registrato un blocco degli acquisti immobiliari da parte di acquirenti stranieri a causa dell'incertezza sull'esito del referendum.

Anche l'Associazione nazionale britannica degli agenti immobiliari, in un rapporto appena pubblicato, afferma che i proprietari di case perderebbero migliaia di sterline in caso di uscita dalla UE. Secondo l'Associazione, a Londra la perdita media di valore sarebbe di 7.500 sterline, mentre nel resto del Paese di 2.300 sterline, a causa soprattutto di un crollo della domanda da parte degli acquirenti internazionali e, in particolare, europei.

Nel 1° trimestre dell'anno solo il 9% di immobili nel centro della capitale è stato comprato da cittadini UE, contro il 29% dello stesso periodo del 2015. **Nonostante il calo della sterlina contro l'euro, che rende più convenienti gli acquisti da parte di cittadini dell'Eurozona, gli europei hanno preferito stare alla finestra e attendere l'esito del voto del 23 giugno prima di fare un investimento.**

## 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.