

Sul mercato italiano i prezzi non salgono

Il rallentamento della crescita economica italiana e l'incertezza generata dai contenuti della manovra di Governo in tema di politica economica e fiscale, hanno indebolito il settore Immobiliare italiano. Il ritorno di fiducia che aveva alimentato la risalita dei livelli di attività del comparto nell'ultimo triennio, si è così affievolito, pur rimanendo impostato positivamente.

Le principali città italiane monitorate da Nomisma, nel corso della seconda metà dell'anno, hanno evidenziato un'attenuazione del ritmo di crescita del mercato immobiliare rispetto al primo semestre, riconducibile ad una minore vivacità delle compravendite (inversione di segno delle compravendite di abitazioni che fanno registrare un -1,9% su base semestrale) e ad una nuova, seppur modesta, correzione al ribasso dei prezzi (-0,4% e -0,5%, in media su base semestrale rispettivamente nei comparti residenziale e di impresa).

Secondo Nomisma il 2018 dovrebbe chiudersi con compravendite residenziali in aumento del 5,6%; il 2019 dovrebbe evidenziare invece un ritmo di crescita più contenuto, pari al 4%. A risultare ancora penalizzato è il segmento d'impresa (uffici e negozi) con una perdita di quote di mercato più sostenuta rispetto a quello residenziale. Tale andamento trova conferma anche nei dati di preconsuntivo per il 2018 che prefigurano un allineamento dei livelli di attività a quelli registrati nel 2017, sia nelle maggiori città che a livello nazionale.

Nel complesso, l'allentamento del ritmo di crescita deve essere attribuito, più che ad un indebolimento della domanda, alla accresciuta diffidenza nei confronti dell'Italia che ha indotto gli investitori ad assumere una posizione di attesa. Il mercato denota anche una maggiore complessità nelle procedure di erogazione del credito e di chiusura delle trattative, che si traduce in una stabilizzazione dei tempi medi di vendita. Attualmente non si registra un restringimento delle condizioni di accesso al credito ma tale eventualità finirebbe per indebolire ulteriormente le prospettive di risalita del mercato immobiliare. La dipendenza da mutuo della domanda abitativa è infatti passata in pochi anni dal 43,8% al 59,8%, con erogazioni tornate ad attestarsi nell'ordine dei 50 miliardi di euro, dopo essere scivolate poco sopra i 20 miliardi.

L'indebolimento del contesto di riferimento ha frenato il ritorno di interesse della "componente di investimento" per gli impieghi immobiliari, che nel corso del primo semestre aveva fatto segnare un'improvvisa accelerazione. Proprio la latitanza del segmento più liquido e volatile della domanda rappresenta una delle ragioni alla base della divergenza di andamento di transazioni e valori. Se,

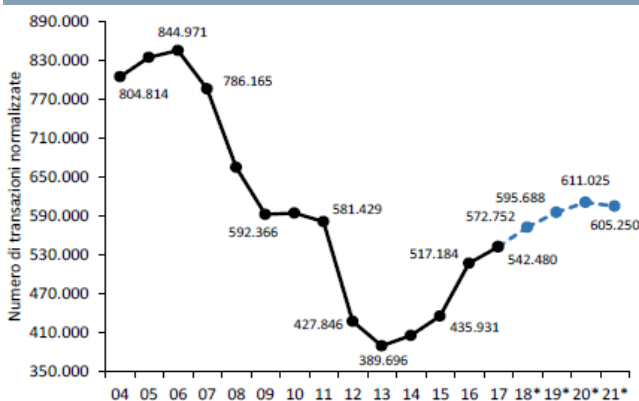
17 dicembre 2018

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

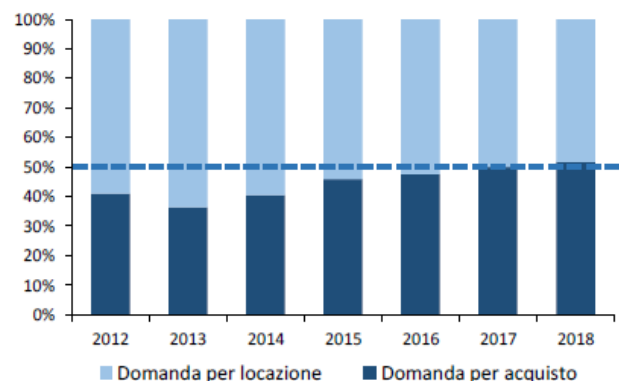
Ester Brizzolara

Numero compravendite di abitazioni



(*) = stima. Fonte: Nomisma

Propensione all'acquisto e all'affitto della domanda di abitazioni presente sul mercato (in %)



Fonte: Nomisma

infatti, il 2018 è atteso chiudersi con un ulteriore incremento delle compravendite (+5,6%) i prezzi fanno segnare una nuova lieve correzione al ribasso, quantificabile nel -0,9% annuale.

Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti (variazioni % annuali)				
	2018	2019	2020	2021
Abitazioni nuove	-0,9	-0,5	0,1	0,5
Uffici	-1,5	-1,0	-0,3	0,2
Negozi	-0,8	-0,4	0,2	0,6

Fonte: Nomisma

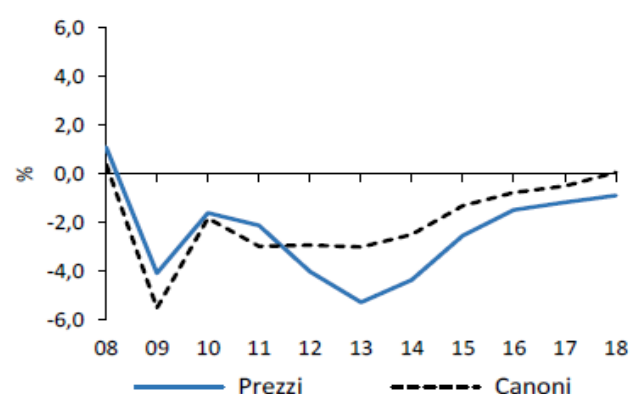
Ad un'analogia conclusione si può giungere osservando la dinamica degli sconti praticati in fase di trattativa. La riduzione, iniziata nel 2014, contribuisce a delineare un quadro di maggiore favore per la ripresa in atto nel mercato immobiliare, seppure i livelli risultino ancora piuttosto elevati rispetto ai riferimenti pre-crisi e, soprattutto, la flessione registrata nell'ultimo anno non sia andata oltre qualche decimo di punto percentuale.

Sconto medio praticato sul prezzo richiesto (dati in %)				
	2015	2016	2017	2018
Abitazioni nuove	11,5	10,1	8,7	8,1
Abitazioni usate	15,8	15,0	14,4	13,7
Uffici	17,0	16,5	16,1	15,3
Negozi	16,4	15,8	15,6	15,2

Fonte: Nomisma

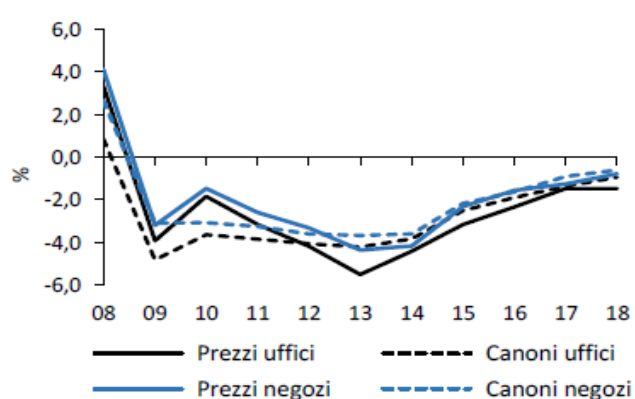
A bilanciare la stagnazione dei prezzi, si nota una maggiore vitalità delle locazioni. Non si tratta, come è successo in passato, dell'esito di un massiccio trasferimento di parte della domanda impossibilitata ad accedere alla proprietà, ma dell'effetto che, soprattutto nelle grandi città, sta avendo la diffusione di soluzioni di affitto breve o transitorio in favore della componente di utilizzo temporaneo. Se i vantaggi per i proprietari risultano evidenti, sia in termini di redditività che di minore rischiosità di inadempienze, gli effetti sulla domanda tradizionale (famiglie e studenti) sono di maggiore competizione con aggravio di onerosità.

Variazione % annuale di prezzi e canoni medi di abitazioni nelle città principali



Fonte: Nomisma

Variazione % annuale di prezzi e canoni medi di uffici e negozi



Fonte: Nomisma

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.