

## Gli acquisti rallentano e i prezzi non salgono

Il deterioramento della situazione economica italiana, associato al clima di incertezza sugli scenari internazionali, ha rallentato la fase di moderata ripresa del mercato immobiliare, che si era palesata nella prima parte dello scorso anno. La flessione dell'indice di fiducia dei consumatori e degli operatori immobiliari, unita alla maggiore selettività nella concessione dei mutui, hanno portato ancora un calo delle quotazioni e un rallentamento della crescita nelle compravendite.

Le previsioni elaborate da Nomisma stimano infatti un brusco rallentamento del tasso di crescita delle transazioni: dal +6,5% certificato dall'Agenzia delle Entrate per il 2018 al +2,3% del 2019, per poi passare in ambito leggermente negativo nel 2020. Sul fronte delle quotazioni si conferma la stagnazione, con cali vicini all'1%, variazione in linea con quella registrata nel 2018. Ancora una volta il "segno positivo" viene posticipato in avanti, al 2021.

Il mercato residenziale, che ha chiuso il 2018 con circa 579 mila transazioni, non riesce a riprendere valore; risulta imbrigliato da un lato dalla domanda abitativa molto dipendente dal credito e, dall'altro penalizzato dalla mancata ripresa dei prezzi a dispetto del modesto aumento degli scambi. L'entità della stagnazione riteniamo dipenderà dall'efficacia delle misure di politica economica poste in essere, oltre che dalla disponibilità del sistema bancario a continuare ed assecondare il desiderio di acquisto delle famiglie italiane anche in un contesto di maggiore precarietà reddituale. È, infatti, alle erogazioni di mutui che si deve la principale determinante dell'ascesa del mercato immobiliare degli ultimi anni. Senza un diffuso ricorso all'indebitamento non sarebbe stato possibile, nella maggior parte dei casi, colmare la differenza tra disponibilità patrimoniali e valori di mercato. Il rafforzamento della dipendenza finanziaria ha finito tuttavia inevitabilmente per consolidare il legame tra l'evoluzione economica generale e il settore immobiliare, aumentandone la reattività di quest'ultimo alle oscillazioni del contesto economico.

Non emergono differenze significative tra le tipologie di mercati monitorati da Nomisma sul territorio rispetto al trend nazionale delle compravendite nel segmento residenziale, mentre in quello non residenziale si registrano scostamenti rispetto alla media nelle grandi città dove, dopo una fase di ripresa piuttosto sostenuta nello scorso anno la variazione dei livelli di attività si è ridotta, più di quanto non sia accaduto a livello nazionale o nei mercati intermedi.

A livello territoriale, tra le varie città di media grandezza esaminate da Nomisma si distinguono Verona e Modena che mostrano indicatori positivi (tempi medi di vendita, sconto praticato sul prezzo, numero di transazioni) superiori alla media. Al contrario, Messina e Perugia sono le città che risultano meno performanti. Nei mercati intermedi il 14% circa degli acquisti è per

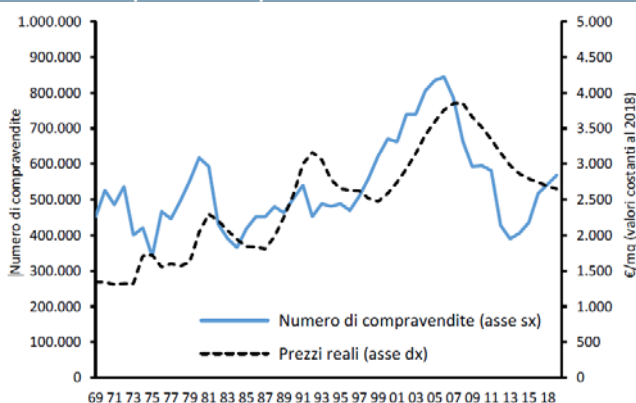
16 aprile 2019

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

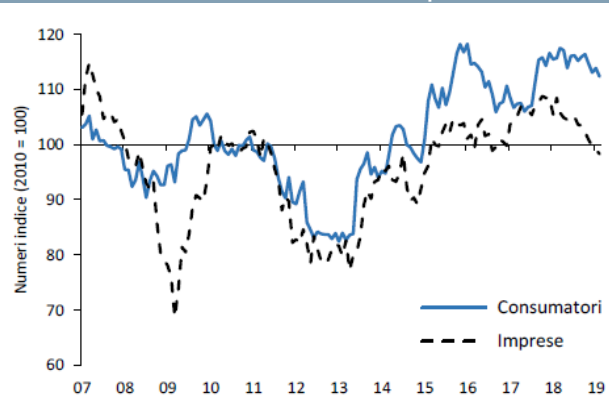
Ester Brizzolaro

Andamento prezzi e compravendite abitazioni



Fonte: Nomisma

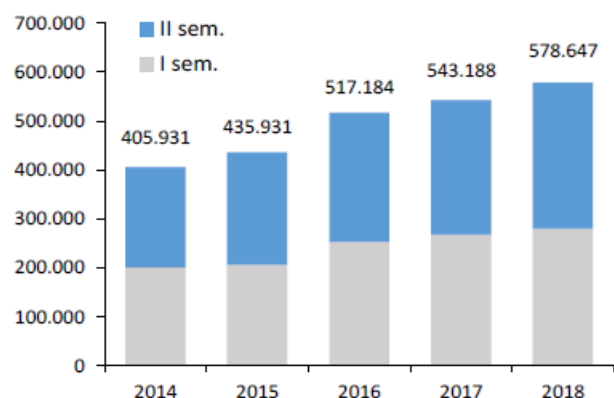
Clima di fiducia dei consumatori e delle imprese



Fonte: Istat

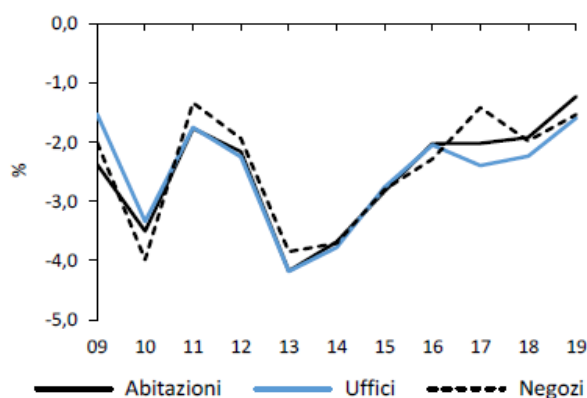
investimento ed è da questa componente che, secondo Nomisma, dovrebbe arrivare l'impulso decisivo per accelerare il ritorno in territorio positivo dei prezzi, non tanto per la dimensione quantitativa della domanda, quanto piuttosto per la capacità di spesa di una parte di essa.

Compravendite di abitazioni nel periodo 2014-2018



Fonte: Agenzia delle Entrate

Variazioni medie dei prezzi di acquisto nelle città intermedie. Valori in %



Fonte: Agenzia delle Entrate

Gli effetti sul mercato del nuovo scenario macroeconomico sono di difficile quantificazione, ma è indubbio che un deterioramento sia del clima di fiducia degli operatori sia degli indicatori previsionali comporti, quanto meno, una sostanziale stabilizzazione dell'attività di compravendita sui livelli del 2018. Sul versante dell'evoluzione dei prezzi risulta ulteriormente posticipato il tanto auspicato raggiungimento della variazione neutra a/a. Secondo Nomisma alla tendenza generale continueranno a fare eccezione le realtà urbane di maggiore vivacità economica e turistica, che già oggi manifestano modeste dinamiche espansive, ad eccezione di Milano dove l'intensità dei fenomeni appare senz'altro più marcata. A livello nazionale, sembra, tuttavia, profilarsi una frenata nel processo di progressivo irrobustimento della crescita che caratterizza, ormai da qualche tempo, il settore residenziale.

Previsioni a tre anni di Prezzi e Quantità compravendute nel settore abitativo

	Prezzi delle abitazioni nelle grandi città	Compravendite di abitazioni in Italia	
	Variazione media annua in %	Numero	Variazione media annua in %
Consuntivo 2018	-0,9	578.647	6,5
Previsioni 2019	-0,9	592.132	2,3
Previsioni 2020	-0,4	588.885	-0,5
Previsioni 2021	0,2	591.610	0,5

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.