



MERCATO IMMOBILIARE: NEL 2018 IN AUMENTO LE COMPRAVENDITE (+5,6%), MA LE TENSIONI FINANZIARIE RISCHIANO DI PRODURRE CONTRACCOLPI SUL SETTORE

È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio Immobiliare 2018 di Nomisma

COMUNICATO STAMPA

Milano, 28 novembre 2018 – *“Il rallentamento della crescita economica, associato alle incertezze scaturite dalla contrapposizione tra Governo e Commissione Europea relativamente ai contenuti del Documento di Economia e Finanza per il 2019, non potevano non produrre contraccolpi sul settore immobiliare italiano. Il presupposto fiduciario che, a partire dal 2015, ha alimentato la risalita dei livelli di attività del comparto esce, infatti indebolito dai recenti accadimenti, pur rimanendo tuttora orientato”* – è quanto si legge all'interno del **3° Osservatorio Immobiliare 2018 di Nomisma** presentato oggi a Milano presso il Centro Congressi Cariplo

L'affievolimento dell'entusiasmo - che aveva permesso ad una quota significativa del fabbisogno compreso di manifestarsi – e un irrigidimento delle condizioni di accesso al settore creditizio sono le due condizioni che finirebbero per indebolire ulteriormente – per Nomisma- le prospettive di risalita del mercato immobiliare.

A riprova l'Istituto bolognese ricorda come l'incidenza delle compravendite assistite da mutuo sul totale delle transazioni effettuate sia passata in pochi anni dal 43,8% al 59,8%, con le erogazioni attestata sui 50 miliardi di euro (dopo essere scivolata poco sopra i 20 miliardi).

Nomisma rimarca come *“in assenza di correzioni sostanziali delle strategie di politica economica, le tensioni finanziarie rischiano di rappresentare un fattore di razionamento del combustibile che ha fin qui alimentato la risalita del mercato immobiliare”*. Non è un caso che il cambiamento di contesto abbia fatto da calmiera al ritorno di interesse della componente di investimento per gli impieghi immobiliari, che nel corso del primo semestre aveva fatto segnare un'improvvisa accelerazione.

Il 2018- per Nomisma- si chiuderà con un ulteriore incremento delle compravendite (+ 5,6% per un totale di 572.752 passaggi di proprietà), mentre i prezzi hanno fatto segnare una nuova lieve correzione al ribasso (in media del 0,9% annuale).

A fare da contraltare alla stagnazione dei prezzi Nomisma rimarca *“la maggiore vitalità che si registra in corrispondenza del segmento locativo”*. Un effetto dovuto – in particolare nelle grandi città- alla diffusione di soluzioni di affitto breve o transitorio in favore della componente di utilizzo temporaneo (turistico, professionale e sanitario).

A tal riguardo l'Istituto bolognese evidenzia come i vantaggi per i soggetti proprietari siano evidenti (sul piano della redditività e minori rischi di inadempienze), ma vi siano parimenti effetti di spiazzamento della domanda tradizionale (famiglie e studenti) che si è trovata improvvisamente a fronteggiare un aggravio in termini di onerosità non riconducibile all'evoluzione dei redditi.

Per questo – per Nomisma- *“la salvaguardia della domanda stanziale o di quella legata a elementi di ricchezza imprescindibili per le città, quali le Università, rappresenta una priorità strategica verso cui orientare politiche ed investimenti”*. Ne viene quindi la necessità – sempre per Nomisma- di sollecitare i soggetti privati attraverso forme di facilitazione e incentivazione che mirino ad accrescere il peso della quota residenziale.

La dimensione complessiva degli investimenti sul mercato corporate – per Nomisma rimane modesta e perlopiù alimentata da componente straniera, senza però ripetere l'*exploit* registrato nel 2017.

Il mercato – ricorda l'Istituto bolognese – appare tuttora positivamente orientato ma i segnali di rallentamento registrati negli ultimi mesi *“impongono una riflessione in merito alle ricadute reali delle strategie di politica economica oggi in discussione”*.

Dall'ultima indagine sulle famiglie condotta da Nomisma nel corso del 2018 risulta come il 15,4% delle manifestazioni di interesse all'acquisto dell'abitazione risulti motivato da scelte di investimento riguardando circa 400 mila famiglie; nel 2017 tale componente pesava per appena il 6,1%. Questo aumento di domanda è spinto dalla migliore convenienza economica (spesso solo percepita) del mercato immobiliare e dalla mancanza di valide opportunità di investimento alternativo.

Come detto per Nomisma nel 2018 si registreranno 573 mila compravendite residenziali pari all'1,6% del patrimonio abitativo; considerando un prezzo medio di un'abitazione in Italia nell'ordine di 165 mila euro, il valore complessivo di mercato generato risulterà pari a circa 94,5 miliardi di euro.

L'Istituto bolognese stima in 2,6 milioni le famiglie attualmente in cerca di un'abitazione (o che intendono attivarsi nei prossimi 12 mesi) per un mercato potenziale quantificato in 436,9 miliardi di euro.

Al contempo in ambito residenziale il valore del comparto locativo è stimato – per il 2018 - in 21,4 miliardi di euro (le nuove locazioni registrate nel 2017 rappresentano una quota pari al 36%). Per i prossimi 12 mesi Nomisma stima un aumento delle famiglie intenzionate a prendere in affitto un'abitazione, con oltre 2 milioni di nuclei già sul mercato o che intendono attivarsi per un valore complessivo potenziale annuo dell'ordine di 11,3 miliardi di euro. La famiglia tipo che manifesta interesse si presenta con 2 percettori di reddito e un'entrata netta mensile di 2.400-3.500 euro.

Fatta conto la domanda di abitazione presente sul mercato nel secondo semestre 2018 essa si è distribuita per il 52% nella ricerca di una casa in proprietà e per il restante 48% in una soluzione in locazione.

Analizzando nello specifico i diversi mercati emergono differenze di incidenza delle diverse componenti: si passa dal 26,4% di domanda di locazione registrata a Cagliari al 61,1% rilevata a Bologna.

Considerando la componente di domanda rispetto alla capacità di spesa delle famiglie nei singoli mercati (espressa in reddito) è possibile individuare i seguenti 4 gruppi:

-mercati dove la domanda privilegia la locazione, come scelta di vita: Firenze, Torino e Bologna

-mercati dove prevale la domanda tradizionale che si rivolge all'acquisto con il ricorso al mutuo: Cagliari, Napoli, Catania, Genova e Palermo

-mercati dove è presente una domanda che investe sulla casa da destinare alla locazione: Milano, Roma e Padova

-mercati dove la domanda si rivolge alla locazione perché non in grado di sostenere l'acquisto: Venezia e Bari

Con riferimento ai mercati delle 13 principali città italiane, nel corso della seconda metà del 2018, Nomisma ha registrato un'attenuazione dei ritmi di crescita rispetto al primo semestre riconducibile ad una minore vivacità del mercato compravendite (-1,9% su base semestrale) e ad una correzione, seppur lieve, al ribasso dei prezzi (-0,4% e -0,5% in media su base semestrale rispettivamente nei comparti residenziale e di impresa). Facendo riferimento al preconsuntivo 2018, si è registrato un aumento delle compravendite di abitazioni più sostenuto a livello nazionale (+11,1%) rispetto alla performance media dei 13 maggiori mercati (+3,1%).

Nel secondo semestre dell'anno in corso i valori immobiliari hanno confermato il trend di attenuazione della spinta recessiva, con variazioni ormai prossime allo “zero”. Su base

annua i prezzi delle abitazioni hanno subito in media una riduzione dello 0,9% mentre i canoni, per il primo anno, hanno interrotto il calo con una variazione media leggermente positiva (+0,1%).

Nel comparto per gli immobili per l'impresa il calo è risultato analogo a quello delle abitazioni con riferimento ai negozi (-0,8%), mentre risulta essere ancora maggiormente penalizzato il comparto uffici, con un calo nell'ordine dell'1,5%.

In ultimo, considerando l'indice Nomisma di Performance immobiliare, emerge come la leggera risalita dell'indice stesso sia stata dovuta all'attenuazione della flessione dei prezzi, alla progressiva riduzione dello sconto e dei tempi di assorbimento, mentre l'intensità della domanda e la dinamica delle compravendite hanno, in questo frangente, agito in direzione contraria.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

ufficiostampa@nomisma.it

Edoardo Caprino – 339 5933457

Giulia Fabbri – 345 6156164