



## **MERCATO IMMOBILIARE: SOLO UN'ACCELERAZIONE DELLA CRESCITA ECONOMICA PUÒ SCONGIURARE UNO SCENARIO DI STAGNAZIONE**

È quanto emerge dall'analisi del 3° Osservatorio Immobiliare 2019 di Nomisma

### COMUNICATO STAMPA

Milano, 27 novembre 2019 – “Il settore immobiliare mostra una capacità di resistenza alla debolezza del contesto economico di riferimento superiore alle attese, anche se emergono segnali di ricomposizione del mercato che potrebbero portare a un indebolimento della crescita in atto. La sostanziale stagnazione che caratterizza il nostro Paese non sembra avere scalfito la propensione proprietaria delle famiglie italiane” – è quanto emerge dall'analisi del **3° Osservatorio Immobiliare 2019 di Nomisma presentato oggi a Milano - ospiti di Intesa Sanpaolo Private Banking - al Centro Congressi di Fondazione Cariplo.**

Il mercato creditizio continua ad essere il principale driver del settore immobiliare. Se da un lato le condizioni di eccezionale favore dei tassi di interesse alimentano la spinta all'indebitamento, la fragilità reddituale delle famiglie dovuta alla recessione spinge le banche a mantenere criteri molto rigorosi nel vaglio delle richieste di finanziamento. Solo alla luce di questo tipo di approccio in fase di erogazione è possibile spiegare una **dinamica creditizia in tendenziale rallentamento**, con conseguenza **nel 2019 di riduzione delle transazioni sostenute da mutuo, che passano dal 58,2% del 2018 al 51,8% del 2019**. A favorire l'espansione delle compravendite residenziali ha dunque concorso l'incremento della componente alimentata unicamente da capitale proprio. **A preconsuntivo del 2019 gli scambi sono poco più di 662 mila**, con un'incidenza del segmento residenziale che raggiunge il 92%. Rispetto al 2008 le compravendite di abitazioni nell'insieme dei maggiori mercati sono cresciute di 16.000 unità, mentre nel complesso il mercato italiano sconta ancora un differenziale negativo di 60.300 unità.

**Per la prima volta dopo 10 anni la variazione semestrale dei prezzi delle abitazioni delle principali città italiane è ritornata in territorio positivo, seppure con un incremento frazionale (+0,2%)**. Si tratta di un segnale di irrobustimento che riguarda soltanto alcuni contesti in cui la crescita economica è più marcata. Le performance di Milano non rappresentano un elemento di novità, mentre più sorprendenti risultano i progressi registrati a Bologna e Padova, dove tutti gli indicatori tendono a delineare un mercato residenziale in costante recupero. Per gli altri comparti la congiuntura risulta ancora piuttosto debole con variazioni semestrali dei prezzi che non risultano ancora approdate all'invarianza: -0,6% sul valore d'acquisto dei negozi e -0,7% degli uffici.

Una domanda sostenuta di locazione di abitazioni, sia di breve sia di lungo periodo, ha favorito la risalita dei **canoni che per il secondo anno consecutivo fanno segnare variazioni positive al di sotto dell'1% annuo**. Considerando lo **sconto praticato** in fase di trattativa, le percentuali risultano tuttora piuttosto elevate (**13,4% in media**) rispetto ai livelli precrisi, ad esclusione di Milano in cui lo sconto si attesta intorno all'8,5%. **Il tempo medio per vendere un'abitazione è di 6,2 mesi**, ancora distante dal punto minimo del periodo 2000-2019 che è stato di 3,4 mesi. Vi sono però mercati nei quali la distanza dai minimi risulta contenuta, come ad esempio accade a Milano e Bologna, dove rispettivamente si riscontrano 3,9 e 5 mesi.

Sul fronte della locazione abitativa la **domanda che si rivolge all'opzione dell'affitto è tutt'altro che trascurabile (prossima al 50%)**, confermando non solo l'immagine di un Paese più mobile

rispetto al passato, anche la presenza sul mercato di una domanda di utilizzo temporaneo in costante crescita, passata in un anno dall'11% al 18%. Un fenomeno crescente che rischia – secondo l'istituto bolognese – di avere riflessi sul segmento di domanda interessato alla stipula di contratti di lungo periodo, che si trova a dover fronteggiare un innalzamento dei costi. Un rischio che è più concreto in quei mercati in cui la quota di domanda di locazione per uso transitorio si attesta oltre il 20%, vale a dir a Venezia, Bologna e Firenze. Se i tempi medi di locazione di un'abitazione sono tornati sui livelli pre-crisi (in media 2,8 mesi), quelli necessari per locare un ufficio o un negozio si mantengono piuttosto elevati e nell'ordine di 6 mesi.

Se nel segmento residenziale non si può escludere un parziale deterioramento dell'attuale congiuntura, per gli altri comparti la situazione risulta già oggi precaria. Il recupero rispetto ai livelli minimi toccati qualche anno fa è limitato all'attività transattiva. Sul versante corporate, la pressione della domanda straniera ha generato un record in termini di valore degli investimenti realizzati nei primi 9 mesi dell'anno. L'interesse degli operatori si è concentrato anche su segmenti non tradizionali, come l'alberghiero e forme evolute di housing rivolte ad anziani e studenti.

I risultati confortanti registrati nel corso di quest'anno nel comparto corporate e residenziale scaturiscono da un'accentuazione del peso nella componente meno esposta alla debolezza del contesto economico. Solo un'accelerazione della crescita economica, con le inevitabili ricadute in termini di propensione all'acquisto immobiliare e alla concessione di credito, potrebbe modificare lo scenario solo timidamente espansivo che altrimenti sembra profilarsi.