

Graduale risveglio del mercato italiano

Si rafforzano i segnali di miglioramento del mercato immobiliare italiano grazie a un quadro macroeconomico in progressivo recupero. La percezione positiva evidenziata dai diversi indicatori economici ha avuto un immediato riflesso in ambito immobiliare, portando a un consistente incremento delle manifestazioni d'interesse all'acquisto. Secondo il centro studi Nomisma non si tratta di dinamiche ben definite ma sufficienti a tracciare un cambiamento di rotta pur non privo di possibili ricadute nel medio termine. Sono dunque la gradualità e la fragilità i tratti caratterizzanti di questa fase ascendente che ha inequivocabilmente avuto inizio.

Al lento processo di miglioramento dello scenario di riferimento hanno sicuramente contribuito due fattori esogeni di straordinaria portata, quali il *Quantitative Easing* varato lo scorso anno dalla BCE e il crollo del prezzo del petrolio in conseguenza del rallentamento dell'economia globale, che hanno innescato la spinta espansiva. È proprio il grado di dipendenza da elementi contingenti a rappresentare la potenziale debolezza del quadro economico moderatamente espansivo, infatti una volta attenuata l'intensità della portata iniziale occorrerà valutarne l'autonoma capacità di proseguimento. Nonostante le incertezze a medio termine, il balzo in avanti degli indicatori di *sentiment* (misurano il grado di fiducia) prima e di quelli reali poi si è riflesso nelle propensioni di investimento nel settore Immobiliare. Il fabbisogno compresso che negli anni scorsi aveva portato al differimento delle scelte di investimento immobiliare, si è prontamente trasformato in potenziale intenzione di acquisto, evidenziando lo storico legame delle famiglie italiane con l'immobile di proprietà.

Secondo l'indagine condotta da Nomisma, la soddisfazione della domanda potenziale può concretizzarsi, per circa il 75% delle famiglie italiane, solo attraverso l'accensione di un mutuo. L'incremento delle erogazioni, secondo i dati ABI, ha visto un balzo del 94,3% nei primi 10 mesi del 2015 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente con un ammontare pari a 39,1 miliardi, di cui il 31% rappresentato da surroghe (contratto che prevede il trasferimento/sostituzione di un mutuo ipotecario a condizioni più favorevoli). È interessante notare come le sostituzioni sul totale dei mutui abbiano visto passare la loro incidenza dal 7,5% (2014) all'attuale 31% pur non intaccando la dinamica fortemente espansiva in ragione di tassi d'interesse straordinariamente favorevoli. Di conseguenza si evidenzia una erosione della quota di transazioni senza il ricorso al credito, scesa al disotto del 45%, a fronte di un aumento complessivo del mercato residenziale rispetto al 2014 di circa il 6%.

Non sono da escludere tuttavia incognite, in particolare legate al peso dei crediti deteriorati che

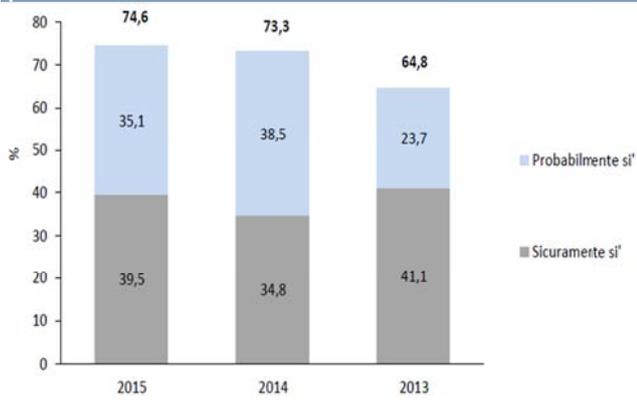
4 dicembre 2015

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

Intenzione di accendere un mutuo per le famiglie che manifestano un interesse all'acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi



Fonte: indagine Nomisma 2015

Italia – numero di compravendite residenziali annuali e previsioni



Fonte: Agenzia delle Entrate e previsioni Nomisma

gravano sul sistema bancario italiano (361 mld di euro). Esiste infatti il rischio che iniziative di dismissione massiva di asset immobiliari a garanzia di crediti pesantemente svalutati, accentuino la pressione ribassista dei prezzi. Secondo le stime Nomisma, i rischi non si genererebbero tanto per il comparto residenziale quanto per quello degli immobili di impresa, il quale viene attualmente alimentato quasi esclusivamente dalla componente straniera; la sostanziale mancanza di domanda domestica lo espone al rischio di contraccolpi più marcati in caso di un eccesso di offerta a valori *distressed*.

Qualità del credito: importi, incidenze dei crediti deteriorati e tassi di copertura (novembre 2015)			
Mld di euro	totale crediti	% crediti garantiti	tassi di copertura(*)
Crediti verso clientela	2008	100,0	8,6
in bonis	1646	82,0	0,6
deteriorati	361	18,0	44,7
sofferenze	207	10,3	58,7
deteriorati diversi da sofferenze	155	7,7	25,9

Nota: (*) il tasso di copertura è dato dall'ammontare delle rettifiche di valore in rapporto alla corrispondente esposizione lorda. Fonte: Nomisma e Banca d'Italia

Andamento del mercato nelle principali città italiane

Analizzando l'andamento del mercato nelle 13 città principali si nota una certa disomogeneità di andamento. Bari dovrebbe raggiungere il risultato migliore con compravendite stimate a fine anno in crescita del 17,4% seguita da Padova e Palermo. Milano continua a trainare il mercato con volumi elevati in progresso atteso del 5,5%; la città mantiene una elevata attrattività ed offre un maggiore recupero della capacità reddituale. Roma invece paga un *repricing* più lento che parte da quotazioni medie più alte d'Italia. La diversità si riscontra anche nelle dinamiche dei prezzi. Quest'anno le maggiori flessioni sono state registrate prevalentemente nelle città che non avevano subito forti cali precedenti.

13 grandi città - Compravendite e prezzi residenziali				
	Nr di compravendite 2015E	Var% a/a	Prezzo euro/mq 2015E	Var% a/a
Bari	2566	17,4	1661	-4,0
Bologna	4379	1,3	2021	-3,0
Cagliari	1130	0,6	1439	-2,2
Catania	1937	1,0	1218	-1,6
Firenze	3943	4,1	2381	-2,3
Genova	5047	-5,4	1505	-3,9
Milano	16781	5,5	2973	-2,2
Napoli	5387	0,2	1833	-2,6
Padova	1974	13,2	1543	-2,5
Palermo	4324	11,3	1217	-2,9
Roma	26445	-2,5	2933	-2,9
Torino	9311	2,9	1614	-3,0
Venezia	2442	8,3	3086	-1,6

Nota: E=stima Fonte: Nomisma

Più in generale nell'ambito residenziale l'offerta continua a crescere nei semicentri e nelle periferie mentre si conferma stabile nelle zone di pregio e nei centri. Timidi segnali di dinamismo si colgono nelle zone di pregio e nei centri, dove cresce la quota di giudizi di aumento delle intenzioni di acquisto dell'abitazione. Al contempo, il mercato della locazione residenziale si conferma abbastanza uniforme in un confronto tra le zone urbane. È interessante notare come nelle zone di pregio e nei centri la domanda di acquisto di case che non viene soddisfatta dagli immobili presenti sul mercato sembra orientarsi verso la locazione, in attesa di un miglioramento delle condizioni di accessibilità, oltre che di qualità.

La performance più negativa è quella dei negozi, con un'offerta in costante crescita e una domanda ancora una volta in calo. Seppure in un contesto in graduale miglioramento, si nota

come lo sconto praticato dall'offerta sia ancora decisamente consistente, come pure i tempi di vendita nonostante nella seconda parte del 2015 si siano leggermente ridotti.

13 grandi città – Variazioni dei prezzi correnti degli immobili (in %)				
	Variazioni semestrali		Variazioni annuali	Variazioni cumulate
	(2° sem 2015-1° sem 2015)		2015-14	2015-08
Abitazioni nuove	-1,1		-2,1	-21,7
Abitazioni usate	-1,2		-2,5	-22,6
Uffici	-1,3		-3,2	-23,5
Negozi	-1,1		-2,3	-19,6

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.