

Mercato italiano: prezzi in lento miglioramento

Il mercato immobiliare italiano evidenzia segnali di vitalità diffusi che lasciano ben sperare in una prossima ripresa delle quotazioni. Il costante miglioramento degli indicatori macroeconomici e la consistente liquidità a disposizione del sistema finanziario sono i principali fattori alla base della crescita delle contrattazioni in atto sul mercato immobiliare domestico. Non è infatti solo più l'elemento fiduciario ad alimentare il ritorno alla domanda di acquisto, quanto il progressivo concretizzarsi delle aspettative di rilancio dell'economia nazionale. Su tale presupposto si fonda l'accresciuta propensione all'indebitamento delle famiglie italiane per poter accedere all'acquisto della casa.

L'aumento della domanda di acquisto continua ad essere prevalentemente alimentato dalle esigenze di utilizzo diretto ed è quindi fortemente dipendente dalla possibilità di accedere al mutuo bancario. S'intravede comunque anche un ritorno degli investimenti in immobili come forma di impiego alternativa per chi dispone di liquidità. La precarietà delle prospettive di rendimento, associata alla gravosità del carico fiscale, aveva indotto negli ultimi anni i risparmiatori a privilegiare altre forme di investimento, privando il mercato della componente più liquida e facoltosa. In tale contesto, il ritorno in territorio positivo della variazione dei prezzi, al momento circoscritto al solo mercato di Milano ma destinato progressivamente ad ampliarsi, non potrà che accrescere l'interesse per il settore, conferendo ulteriore slancio alla ripresa.

Secondo Nomisma, i primi aumenti di prezzo riscontrabili nelle zone più richieste di alcune grandi città si trasformeranno con ogni probabilità in incrementi medi nei prossimi anni. Intanto continuano a ridursi sia i tempi di vendita sia gli sconti in fase di trattativa. Rimangono tuttavia ancora molte differenze a livello di area geografica. Ancora più marcata rispetto al mercato *retail*, si conferma la differenziazione territoriale delle performance registrata nel segmento *corporate*. Al dinamismo che contraddistingue il contesto milanese e, in misura minore, romano, si contrappone l'ancora ridotta capacità attrattiva della maggior parte delle altre località, in particolare di quelle meridionali. Se si escludono alcune operazioni nel settore ricettivo alberghiero, l'attività risulta perlopiù concentrata nei due principali mercati del Paese, oltre che prevalentemente focalizzata sui settori terziario e commerciale, la cui incidenza complessiva rimane intorno al 70%.

La ritrovata stabilità istituzionale e il costante, ancorché lento, miglioramento dell'economia hanno consentito all'Italia di intercettare una quota del consistente flusso d'investimento destinato al Vecchio Continente e di compensare così la carenza di domanda domestica.

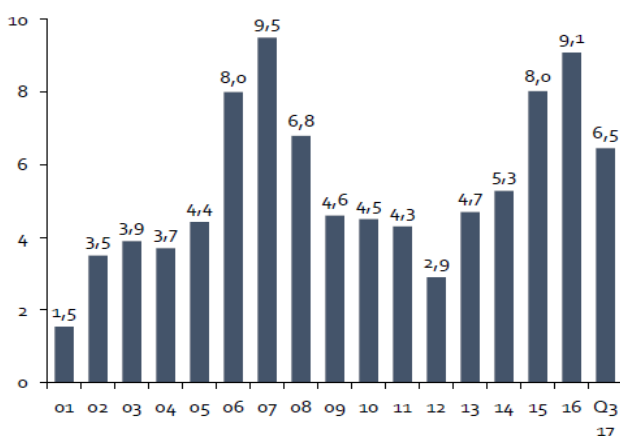
28 dicembre 2017

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

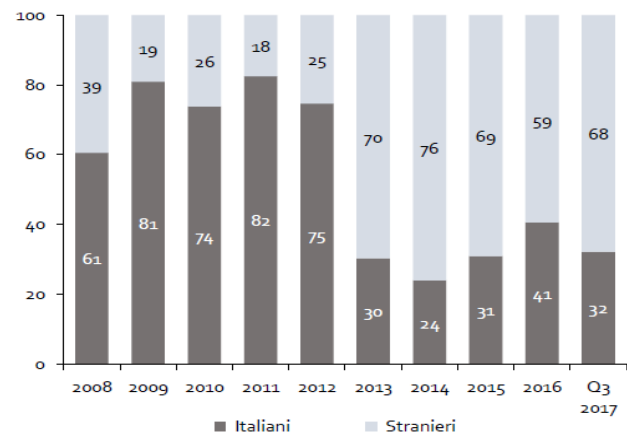
Ester Brizzolaro

Volume degli investimenti immobiliari *corporate* (miliardi euro)



Fonte: Nomisma

Investimenti *corporate* per origine dell'investitore (% sul totale)



Fonte: Nomisma

A beneficiare dell'interesse degli investitori esteri è risultata però solo una ristretta quantità di asset di migliore qualità e posizionamento, per i quali si è spesso innescata un'accesa competizione, con inevitabili ricadute sui prezzi, mentre continua ad essere modesto il *turnover* dei tanti immobili cosiddetti secondari.

Alla luce di tali dinamiche e nonostante l'effervescenza del mercato delle compravendite nell'ultimo quadriennio, le possibilità di assorbimento di un'ingente parte dell'offerta si mantengono tuttora modeste, con inevitabili conseguenze sui valori di riferimento. Le variazioni semestrali dei prezzi stanno progressivamente migliorando e sono ormai prossime allo zero. L'unico mercato ad aver fatto registrare nell'ultimo semestre variazioni positive in tutti i segmenti monitorati è quello di Milano, mentre in altre città la crescita è risultata circoscritta a taluni contesti.

Variazioni semestrali dei prezzi degli immobili		
%	1° semestre 2017	2° semestre 2017
Abitazioni nuove	-0,5	-0,5
Abitazioni usate	-0,6	-0,6
Uffici	-0,8	-0,7
Negozi	-0,7	-0,6

Fonte: Nomisma

In media l'andamento dei valori delle 13 grandi città analizzate da Nomisma sarà ancora negativo anche nel 2018, con l'eccezione di Milano (+0,8%), unica città già in positivo quest'anno, seguita da Firenze (+0,6%) e Bologna (+0,2%); stabile Roma. Va considerato tuttavia che alcuni dati medi risentono di situazioni considerate estreme. Se ad esempio esistono immobili che stanno per anni sul mercato, è chiaro che questi vanno a influenzare prezzi e tempi medi di vendita, che invece per molti immobili nelle zone di maggior pregio e più richieste sono tornati a livelli ottimali. La sostanziale stabilità dei valori accreditata dai modelli previsionali di Nomisma rappresenta in tale contesto un altro passo sulla strada della risalita.

Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti – Variazioni annuali			
%	Abitazioni	Uffici	Negozi
2018	-0,3	-0,7	-0,2
2019	0,3	0,0	0,4
2020	0,9	0,6	0,9

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.