

## Andamento del mercato immobiliare Italiano

Il settore immobiliare italiano nel 1° semestre 2018 ha proseguito sul sentiero di crescita delle transazioni, anche se il contesto macroeconomico sembra oggi meno favorevole rispetto a qualche tempo fa. L'economia del Paese mostra infatti un leggero rallentamento della crescita spiegato solo in parte da fattori temporanei, mentre l'inflazione non accenna a riprendersi. A complicare lo scenario, oltre alle decisioni di politica fiscale ed economica interna, concorre la prospettata conclusione della politica monetaria accomodante da parte della Banca Centrale Europea, che ha ricoperto un ruolo importante nella ripresa del settore immobiliare. Va detto tuttavia che nonostante sia stata pianificata la fine del Quantitative Easing le proiezioni di medio termine sui tassi d'interesse rimangono tranquillizzanti per chi intende accedere ad un finanziamento, con l'Euribor che dovrebbe rimanere su livelli contenuti fino al 2020. Le politiche creditizie insieme alle prospettive reddituali rappresentano i principali fattori di sostegno nelle scelte immobiliari di chi vuole acquistare, come dimostra la forte incidenza delle transazioni sostenute da mutuo, che rappresentano circa il 55-60% del totale.

L'andamento delle compravendite in Italia ha registrato un moderato rallentamento della crescita tra la fine del 2017 e l'inizio del 2018, ma sembra essere stato un fenomeno transitorio a giudicare dalla nuova accelerazione registrata negli ultimi mesi. Secondo i dati Nomisma ad alimentare la domanda non sarebbe più esclusivamente il fabbisogno compresso nel corso della crisi o, più in generale, l'interesse primario, ma il ritrovato slancio della componente di investimento che, fino ad ora, era rimasta in disparte. Questa componente appare un passaggio fondamentale non solo per aumentare il numero di transazioni, ma soprattutto per riuscire finalmente ad invertire il trend negativo che caratterizza ormai da un decennio i prezzi degli immobili. La riattivazione della componente più liquida e volatile dovrebbe fornire una ulteriore spinta per superare il punto di svolta di un percorso di risalita.

Il quadro generale rimane positivamente orientato, anche se la salita dei prezzi è destinata a rimanere contenuta. Il livello generale d'inflazione e, con esso, l'evoluzione di salari e redditi, nonché la qualità dell'offerta, concorrono ad attenuare la portata della spinta rialzista. Secondo Nomisma l'eccesso di offerta da un lato e l'entità degli interventi di ristrutturazione in molti casi necessari, dall'altro, costituiscono una sorta di calmiera naturale. Il mancato incontro tra le aspettative della domanda e le condizioni oggettive dell'offerta rappresenta uno dei principali fattori di penalizzazione del mercato che, oltre a ridurre la dinamica inflazionistica, ne pregiudica le possibilità di ulteriore ampliamento dimensionale. Ciò premesso nei primi sei mesi del 2018 il comparto residenziale ha mostrato un irrobustimento della crescita, mentre diversa risulta la

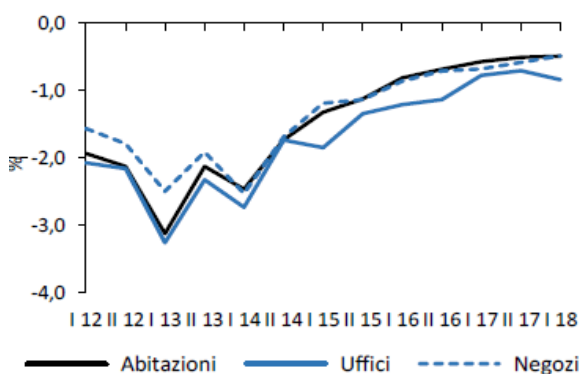
19 luglio 2018

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

**Evoluzione dei prezzi medi nei diversi comparti nelle principali città (var % semestrale)**



Fonte: Nomisma

**Variazioni semestrali dei prezzi medi nelle principali città**

%	2° semestre 2017	2° semestre 2018
Abitazioni nuove	-0,5	-0,5
Abitazioni usate	-0,6	-0,5
Uffici	-0,7	-0,8
Negozi	-0,6	-0,5

Fonte: Nomisma

I prezzi del presente documento sono aggiornati al 18.07.2018.

Per la certificazione degli analisti e per importanti comunicazioni si rimanda all'Avvertenza Generale.

Banca IMI distribuisce questo studio prodotto da

**INTESA  SANPAOLO**

situazione degli immobili d'impresa. Per questi il raggiungimento del punto d'inversione ciclica rimane ancora lontano, con la maggior parte degli indicatori di mercato che si mantengono su livelli critici. Sul fronte *corporate*, invece, gli investimenti rimangono rilevanti, anche se più contenuti rispetto allo scorso anno. A fare da traino continuano ad essere gli operatori stranieri, il cui peso si è ormai stabilmente attestato nell'ordine del 70%, oltre ad una tendenza continentale che si mantiene espansiva.

Di seguito riportiamo le stime di Nomisma sui prezzi medi degli immobili per il prossimo biennio che indicano una inversione del segno negativo a partire dal 2020. Secondo gli esperti il mercato italiano in questa fase sconta, oltre ad una maggiore fragilità del contesto economico, un'inadeguatezza del patrimonio immobiliare trasversale a tutti i segmenti che, pur non pregiudicandone la crescita, ne ritardano l'avvio e ne riducono l'intensità.

Previsioni dei prezzi medi degli immobili nelle principali città. Variazioni % annue			
%	2018	2019	2020
Abitazioni	-0,7	-0,1	0,2
Uffici	-1,1	-0,6	-0,1
Negozi	-0,8	-0,2	0,1

Nota: stime a valori correnti luglio 2018. 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 del 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.