

I prezzi tardano a riprendersi sul mercato italiano

I valori immobiliari sul mercato italiano tendono ancora a flettere, seppure in misura residuale, nonostante la progressiva crescita delle compravendite. Alla base di tale andamento divergente, che si protrae da qualche anno, si possono individuare fattori quali la debolezza reddituale di parte della domanda e il perdurante eccesso di offerta, che funzionano da calmieri dei prezzi.

Il deprezzamento che ha colpito gli immobili nella fase negativa del ciclo è frutto di una dismissione di una parte consistente dei patrimoni famigliari per fronteggiare le difficoltà economiche conseguenti alla crisi. Una percentuale rilevante del patrimonio immobiliare domestico appartiene infatti alle famiglie italiane ed è frutto di un retaggio culturale che non ha eguali in altri paesi. A tale effetto si aggiunge il crescente stock abitativo in sofferenza rimasto nei portafogli delle banche che viene via via rilasciato sul mercato. Questi effetti postumi della crisi continuano a tenere bassi i prezzi degli immobili e, secondo le rilevazioni di Nomisma hanno comportato una perdita di valore della ricchezza reale in abitazioni del 7% circa negli ultimi cinque anni. Contemporaneamente, il reddito annuo familiare ha subito una contrazione a valori costanti di circa il 15% rispetto ai livelli del 2006, prima dell'avvio della crisi finanziaria globale.

Accanto all'erosione della ricchezza e al calo del potere d'acquisto è aumentata la disuguaglianza sociale causata da svariati fattori quali il reddito disponibile, le condizioni contrattuali, la disoccupazione, il livello dei consumi. Queste segmentazioni hanno impatto sul mercato immobiliare accentuando il differenziale di prezzo tra abitazioni nuove e usate, tra posizioni di pregio e periferiche, tra diversi livelli di sostenibilità ecologica.

Secondo gli esperti di Nomisma, la precarietà delle prospettive di rendimento, associata all'onere del carico fiscale e all'erosione della ricchezza immobiliare, hanno indotto negli ultimi anni i risparmiatori a privilegiare altre forme di impiego, privando il mercato della componente più liquida e facoltosa. Il ritorno in territorio positivo della variazione dei prezzi, al momento circoscritto al mercato milanese ma destinato progressivamente ad ampliarsi, non potrà che accrescere l'interesse per il settore di questa componente di domanda latente, conferendo ulteriore slancio alla ripresa.

Oltre alla debolezza della domanda, l'altro fattore che ha contribuito a frenare la ripresa è rappresentato dall'inadeguatezza dell'offerta. Una parte rilevante di quest'ultima non soddisfa infatti le esigenze della componente di domanda solvibile, diventata sempre più selettiva e attenta ai costi di gestione. Non a caso gli investimenti in riqualificazione del patrimonio abitativo hanno

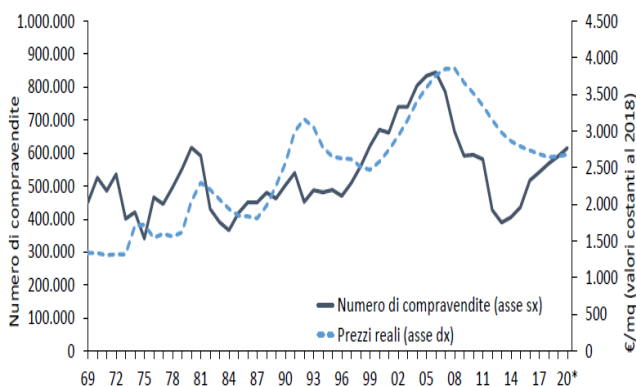
28 marzo 2018

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

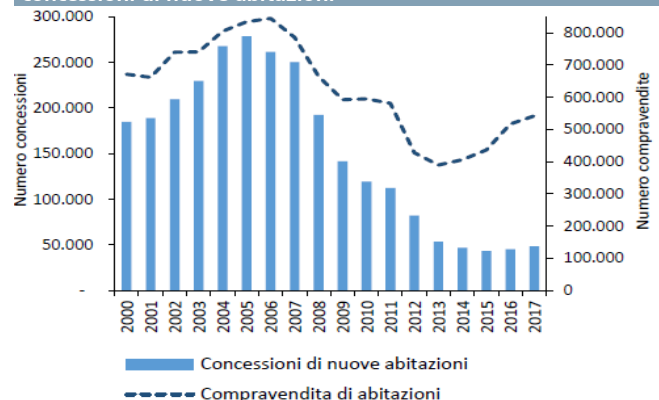
Ester Brizzolaro

Italia – Evoluzione delle compravendite e dei prezzi reali delle abitazioni



Fonte: Nomisma

Italia – Evoluzione delle compravendite di abitazioni e delle concessioni di nuove abitazioni



Fonte: Nomisma

rappresentato poco meno del 40% del valore degli investimenti in costruzioni del 2017, continuando ad essere l'unico comparto che ha dimostrato una buona tenuta negli anni.

A favorire la risalita del mercato delle compravendite, oltre al dichiarato ritorno di interesse da parte della domanda, scaturito dal miglioramento delle aspettative e del quadro macroeconomico, ha indubbiamente concorso il ridimensionamento dei prezzi registrato negli ultimi anni, con il conseguente recupero del potere d'acquisto degli acquirenti interessati.

Variazioni annuali dei prezzi correnti degli immobili negli ultimi due anni (%)									
%	Città intermedie				Grandi Città				
	Abitazioni Usate	Uffici	Negozi	Capannoni	Abitazioni Usate	Uffici	Negozi	Capannoni	
2016	-2,0	-2,4	-1,4	-2,6	-1,5	-2,3	-1,6	-4,0	
2017	-1,9	-2,2	-2,0	-2,1	-1,2	-1,5	-1,3	-2,8	

Fonte: Nomisma

I dati Istat riferiti al primo trimestre del 2018 sulle intenzioni di acquisto di un'abitazione da parte delle famiglie consumatrici, mostrano il riallineamento su livelli strutturali della componente di domanda certa (coloro che stanno cercando casa), dopo il calo registrato lo scorso anno, ed un balzo in avanti anche della componente probabile (coloro che nei prossimi mesi hanno intenzione di cercare casa). Ciò nonostante lo scenario di breve e medio periodo del mercato immobiliare italiano rimane ancora caratterizzato da prezzi in moderata flessione. Secondo Nomisma si tratta di una fase di aggiustamento dei valori oramai prossima all'epilogo: già nel corso del 2017, in alcune zone cittadine si sono registrati i primi segni positivi e la tendenza è destinata progressivamente ad ampliarsi nel corso del prossimo triennio. Sebbene i valori medi relativi al 2018 riflettano ancora variazioni negative, la situazione delle città principali risulta alquanto eterogenea: nel settore residenziale, Milano, Firenze, Bologna e Roma registreranno, secondo gli esperti di Nomisma, aumenti di varia entità, mentre le altre realtà presenteranno ancora segni negativi. Nel 2019, alle città menzionate si aggiungeranno anche Torino, Napoli, Venezia e Palermo, mentre per le restanti occorrerà attendere il 2020 per giungere a una sostanziale stabilità dei valori.

Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti nelle grandi città (variazioni % annuali)			
	Abitazioni	Uffici	Negozi
2018	-0,2	-0,6	-0,1
2019	0,4	0,0	0,5
2020	0,9	0,5	1,0

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.