

## Congiuntura immobiliare domestica

La debolezza del quadro macroeconomico italiano non sembra compromettere per ora il trend di ripresa del settore immobiliare, pur condizionandone il ritmo di crescita. Si è manifestato infatti un rallentamento delle compravendite del comparto residenziale nel 2° trimestre 2019 rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, con una crescita tendenziale del 3,9% rispetto all'8,8% del 1° trimestre e al 9,3% del 4° trimestre 2018.

Secondo Nomisma, tale andamento non dovrebbe comunque pregiudicare la possibilità di chiudere l'anno con un complessivo aumento delle transazioni, quantificabile in un +2,8% rispetto al 2018, e con un numero di contratti leggermente inferiore a 595 mila.

Il rallentamento della crescita nel prosieguo del 2019 potrebbe condurre a una contrazione delle compravendite già nel prossimo biennio, sebbene di entità contenuta. Nomisma stima per il 2020 circa 585 mila transazioni (-1,5%), mentre per il 2021 la proiezione è di 578 mila (-1,2%), in linea con i livelli registrati nel 2018. Sulle proiezioni pesa la contrazione delle erogazioni di nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni attesa già a partire da quest'anno, nonostante un 1° trimestre ancora positivo (+4,2% la variazione tendenziale). Sarà la componente di famiglie con buone disponibilità economiche ad alimentare gli acquisti consentendo di sopperire al calo della componente dipendente da mutuo, in uno scenario in cui l'accesso al credito è diventato un fattore determinante per acquistare un'abitazione.

Per quanto riguarda i prezzi, il 1° semestre dell'anno mostra un risultato particolarmente positivo, come testimoniano le rilevazioni effettuate da Nomisma. Proprio l'inversione di tendenza dei prezzi, seppure circoscritta a taluni mercati, rappresenta un elemento di svolta rispetto al passato. Dopo i primi segni positivi registrati nel corso del 2017 limitatamente ad alcune localizzazioni cittadine, e sulla scorta del traino di Milano, dove già nel 2018 si erano registrati tassi di variazione positivi in tutte le zone urbane, nei primi sei mesi di quest'anno l'inversione di trend ha riguardato molte grandi città. Ciò ha contribuito a una revisione al rialzo delle previsioni di Nomisma, sia per l'anno in corso che per il prossimo biennio. Con riferimento al settore residenziale, difatti, nel 2019 tutte le città tornano a sperimentare variazioni positive dei prezzi (ad eccezione di Bari, Catania, Genova e Roma), con un'intensità progressivamente crescente stimata anche nel 2020-2021. In termini medi, per le 13 città monitorate dall'Osservatorio, la previsione è di sostanziale stabilità dei valori nel 2019 e di aumento sia nel 2020 (+0,4%) che nel 2021 (+0,9%). Anche per il comparto non residenziale sono state elaborate previsioni in miglioramento. Nel segmento direzionale, che resta comunque quello più debole (con la sola eccezione di Milano destinata a tornare in territorio positivo da quest'anno), si segnala un miglioramento generale delle proiezioni per la media delle 13 città, con un tasso di

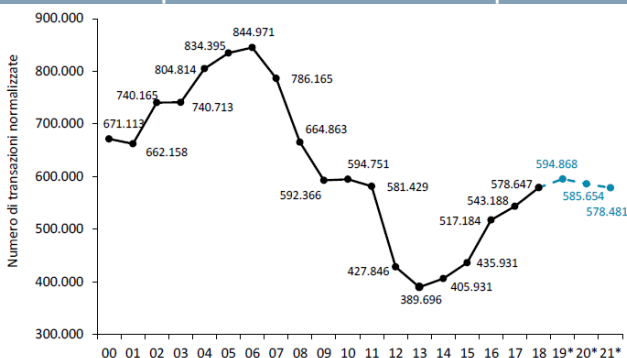
19 settembre 2019

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

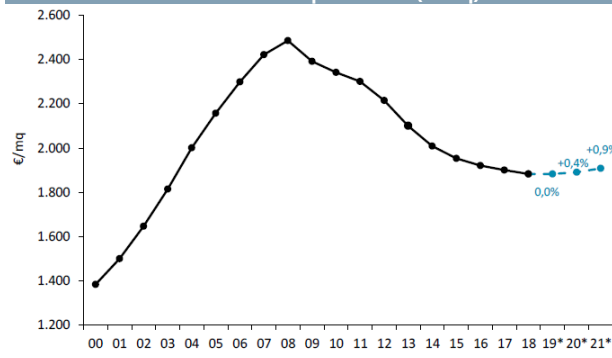
Ester Brizzolaro

Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni



Fonte: Nomisma

Prezzi medi delle abitazioni e previsioni (€/mq)



Fonte: Nomisma

variazione di -0,9% nel 2019 (-1,4% la previsione precedente), -0,4% nel 2020 e +0,3% nel 2021. Infine, nel settore commerciale l'aspettativa è di un andamento dei prezzi mediano tra quello di abitazioni ed uffici con tassi di variazione pari a -0,4% nel 2019 e +0,1% nel 2020.

Previsioni a 3 anni di prezzi e compravendite nel segmento residenziale				
	Prezzi abitazioni nelle 13 grandi città (*)		Compravendita abitazioni	
	Variazione media annua		Numero	Variazione media annua
Consuntivo 2018	-0,9%		578.647	6,5%
Previsione 2019	0,3%		594.868	2,8%
Previsione 2020	0,4%		585.654	-1,5%
Previsione 2021	0,9%		578.481	-1,2%

Nota (\*) = Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino e Venezia. Fonte: Nomisma

Seppure in un contesto ancora poco favorevole, il settore immobiliare sembra dunque mantenere tuttora intatta la ripresa dimostrata negli ultimi anni. Il rischio di un nuovo ripiegamento non può dirsi, tuttavia, scongiurato, soprattutto nel caso in cui la prospettiva economica del prossimo biennio dovesse mostrarsi in ulteriore peggioramento.

## Maggiori dettagli sul residenziale

Il mercato immobiliare italiano residenziale ha concluso il 2018 con circa 578 mila transazioni, di cui circa il 15% è rappresentato da abitazioni di nuova costruzione; dopo anni di incidenza nell'ordine del 10% si è assistito ad un incremento, pur rimanendo ancora distanti dal 25% degli anni 2005-2006. La produzione di nuove abitazioni ha subito una drastica riduzione dall'inizio degli anni 2000, passando da una media annua di 230 mila unità alle attuali 50 mila unità. Dalla metà del 2016, le variazioni del numero delle concessioni rilasciate per la costruzione di nuove abitazioni sono tornate in territorio positivo e il trend risulta in crescita.

Un altro fattore che caratterizza il mercato delle compravendite di abitazioni è la stasi del mercato gestito dalle imprese rispetto alle vendite effettuate da privati. Gli immobili abitativi continuano a essere venduti prevalentemente da privati nella misura del 90% delle transazioni, anche per effetto della progressiva erosione delle nuove costruzioni.

Nel 2018 il 64% degli acquisti ha riguardato la prima casa, confermando il trend secondo cui ben oltre la metà degli immobili residenziali in Italia viene acquistata per essere destinata ad abitazione principale. Il 20% di coloro che acquistano la prima casa lo fa per sostituire la propria abitazione (oltre 70 mila famiglie).

Nonostante gli ultimi dati mostrino una sommaria stabilità dei prezzi, l'erosione del valore in conto capitale degli immobili, dal picco massimo del ciclo immobiliare (2007-2008) ad oggi, è pari al 25% per le abitazioni, al 28% per gli uffici e al 23% per i negozi. Tradotto in termini di fatturato generato dal mercato, che tiene conto oltre che delle dinamiche dei prezzi anche delle quantità scambiate, limitatamente alle 13 maggiori città monitorate da Nomisma si è passati da un ammontare di 24.167 milioni di euro ai 17.806 milioni di euro del 2018.

## 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.