



COMUNICATO STAMPA

20 Marzo 2013

I RAPPORTO 2013 SUL MERCATO IMMOBILIARE

Pietro Modiano, presidente di Nomisma

*«Nonostante i mutui alle famiglie siano ai minimi storici, gli investimenti per acquisto di abitazioni diverse dalla prima casa mostrano una migliore tenuta. Il parziale di **spostamento di ricchezza** dal comparto mobiliare a quello immobiliare non è tuttavia in grado di arginare il drastico calo dei livelli di attività».*

Sergio De Nardis, chief economist di Nomisma

*«La rarefazione del **credito alle famiglie** trova nell'aumento dell'avversione al rischio da parte delle banche la principale motivazione. Effettivamente il rapporto tra **sofferenze e impieghi** è in costante rialzo dalla fine del 2008 e la pro-ciclicità delle scelte creditizie è accresciuta dalla regolamentazione bancaria che, imponendo più severi requisiti patrimoniali a fronte di incagli e sofferenze, contribuisce a scoraggiare gli impieghi».*

Luca Dondi, responsabile settore immobiliare di Nomisma

*«Il ridimensionamento dei **prezzi** non è, in assenza di un ripensamento delle politiche creditizie, un elemento sufficiente a riportare verso il comparto una quota significativa della **domanda potenziale**. Nonostante il quadro recessivo e la continua erosione del reddito disponibile, l'interesse per l'acquisto immobiliare delle famigli italiane risulta più che doppio rispetto agli attuali livelli di attività».*

Permangono gli elementi di fragilità, preoccupazione per il sostegno al ciclo economico in ripartenza dalla fine 2013

L'economia italiana si è nuovamente contratta in misura significativa negli ultimi tre mesi del 2012 (-0,9% sul periodo precedente), facendo registrare il sesto trimestre consecutivo di riduzione dell'attività produttiva. Nella media del 2012, il PIL è sceso del 2,4% rispetto all'anno prima, risentendo della caduta senza precedenti della domanda interna (-5,2%). L'impatto delle misure di consolidamento fiscale, l'inasprimento delle condizioni di credito e la perdita di fiducia degli operatori hanno inciso, tanto sui consumi privati (-4,3%) che sugli investimenti fissi lordi (-8% nel complesso e -6,4% nelle costruzioni). Il favorevole andamento delle esportazioni nette ha frenato la caduta del PIL e favorito il miglioramento del saldo commerciale con l'estero, tornato in territorio positivo per la prima volta in otto anni.

Se il settore manifatturiero potrebbe progressivamente stabilizzarsi, grazie allo stimolo proveniente dal commercio mondiale in via di rafforzamento tra fine 2012 e inizio 2013, rimangono negative le dinamiche nei servizi di mercato, nella distribuzione e nelle costruzioni, vale a dire nei settori pienamente esposti al ripiegamento della domanda interna.

Lo scenario previsivo di consenso prospetta un lento miglioramento a partire dalla metà dell'anno, con un rialzo dell'attività economica a ritmi medi trimestrali dello 0,2-0,3%.

Il credito resta un elemento di forte preoccupazione

Italia – Mutui erogati a famiglie consumatrici per l'acquisto dell'abitazione
(dati a consuntivo e previsioni)

	Mutui erogati (ml di euro)	Variazione annua
2008	56.980	-
2009	51.047	-10,4%
2010	55.851	9,4%
2011	49.123	-12,0%
2012*	25.784	-47,5%
2013**	24.537	-4,8%
2014**	26.901	9,6%
2015**	30.179	12,2%

* Preconsuntivo

** Previsioni Nomisma

Fonte: Nomisma su dati Banca d'Italia

L'inasprimento dei criteri di erogazione del credito e la crisi economica hanno prodotto una nuova e più pesante contrazione nelle erogazioni finalizzate all'acquisto di abitazioni che, a preconsuntivo del 2012, si sono attestate nell'ordine di 25,8 miliardi di euro, con una flessione del 47,4% rispetto al 2011.

Diversamente da quanto accaduto nella prima ondata di *credit crunch* – risultato di una crisi finanziaria internazionale e di forti vincoli alla liquidità sui mercati interbancari – l'attuale inaridimento del canale creditizio (-4,8% nel 2013, rispetto a un 2012 ai minimi storici) è riconducibile ai più elevati rischi percepiti riguardo alle prospettive dell'attività economica e, in particolare, di taluni settori come quello immobiliare.

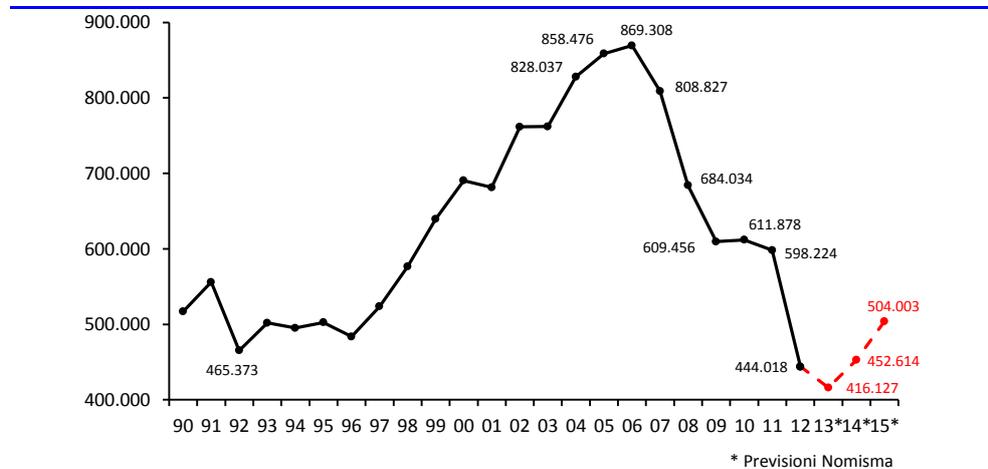
Tra le pesanti eredità di una recessione, nei confronti della quale non è valso alcun esercizio di discriminazione del merito creditizio, si annovera sicuramente il crescente deterioramento della qualità del credito. In assenza di eccezionali interventi normativi, la gran parte degli istituti di credito dovrà procedere a pesanti rettifiche di valore e a gravosi accantonamenti prudenziali.

L'inesorabile scivolamento verso la sofferenza di una quota non trascurabile di crediti, associato ad una più stringente regolamentazione che impone alle banche

di detenere capitale addizionale rispetto al passato a fronte degli impieghi immobiliari, ha spinto ad un ripensamento delle strategie allocative, che non è escluso possa avere caratteri di strutturalità.

Il mercato immobiliare italiano non sembra ancora avere esaurito il potenziale recessivo

Italia – Compravendite residenziali (numero annuo)



Fonte: Agenzia del Territorio

13 città intermedie – Evoluzione dei prezzi (variazione % annua)

	Abitazioni usate	Uffici	Negozi
2007	6,9	5,6	5,7
2008	5,9	6,1	6,0
2009	-2,4	-1,5	-2,0
2010	-3,5	-3,3	-4,0
2011	-1,8	-1,8	-1,3
2012	-2,2	-2,3	-1,9
2013	-4,2	-4,2	-3,8

Fonte: Nomisma

Il ridimensionamento dell'attività transattiva registrato lo scorso anno induce, con ogni probabilità, a ritenere ormai esaurito il margine di adeguamento del mercato sul lato delle quantità, delegando i residui necessari aggiustamenti alla componente di prezzo.

Da questo punto di vista gli ultimi segnali registrati paiono, tuttavia, incoraggianti. Il calo tendenziale delle quotazioni rilevato nelle 13 città intermedie appartenenti al campione Nomisma è risultato di gran lunga il più intenso dall'inizio della crisi ad oggi, ricalcando per omogeneità e consistenza l'andamento registrato sul finire del 2012 in corrispondenza delle aree urbane di maggiori dimensioni.

Il ridimensionamento dei prezzi, però, non è di per sé un elemento sufficiente a riportare verso il comparto una quota significativa della domanda potenziale. L'interesse potenziale delle famiglie più che doppio rispetto agli attuali livelli di attività induce a ritenere che è dal settore bancario, prima ancora che dal *repricing*, che dipendono le possibilità di rilancio a medio termine del mercato immobiliare al dettaglio.

Già nel 2011 si era assistito ad un allungamento dei tempi maggiore rispetto a quello che si poteva prevedere in base al trend che aveva caratterizzato questo indicatore nel corso degli anni 2000. Nel 2012 e nei primi mesi del 2013 si è avuto un ulteriore balzo in avanti, con incrementi nell'ordine dei 2 mesi per le abitazioni nuove, dei 2,5 mesi per quelle usate, dei 2,7 mesi per uffici, capannoni e box auto.

Peggiora la liquidità del mercato immobiliare

13 città intermedie – Tempi medi di vendita, locazione e sconto sul prezzo richiesto

Tipologia immobiliare	Tempi medi di vendita (mesi)	Tempi medi di locazione (mesi)	Sconto (%)
Abitazioni nuove	9,1	3,5	11,2
Abitazioni usate	9,2	3,8	17,0
Uffici	12,0	7,3	18,0
Negozi	9,9	5,9	15,3
Capannoni	12,8	8,7	18,3
Box auto	6,4	3,5	9,8

Fonte: Nomisma

I tempi di vendita sono giunti ad attestarsi così tra i 9 mesi delle abitazioni nuove e i 13 mesi dei capannoni industriali. Nel segmento della locazione i tempi risultano mediamente più contenuti e, soprattutto, non hanno fatto segnare i massicci incrementi registrati sul versante della vendita. Le aspettative di realizzo da parte dell'offerta si scontrano con una domanda debole e con ridotte capacità di spesa, al punto che chi è intenzionato a vendere lo deve fare praticando un sconto elevato sul prezzo richiesto.

13 città intermedie – Prezzi di abitazioni, uffici e negozi (variazioni % di periodo)

Tipologia immobiliare	1999-2008	2008-2013
Abitazioni nuove	75,1	-12,8
Abitazioni usate	76,8	-13,2
Uffici	62,5	-12,4
Negozi	68,4	-12,5

Fonte: Nomisma

13 grandi città – Prezzi di abitazioni, uffici e negozi (variazioni % di periodo)

Tipologia immobiliare	1999-2008	2008-2013
Abitazioni nuove	93,7	-12,5
Abitazioni usate	97,5	-12,3
Uffici	85,8	-12,2
Negozi	86,9	-9,8

Fonte: Nomisma

13 città intermedie – Prezzi medi di abitazioni (variazioni % annuali)

Città	Abitazioni nuove	Abitazioni usate
Ancona	-5,1	-5,6
Bergamo	-3,1	-3,1
Brescia	-4,9	-5,0
Livorno	-3,4	-3,1
Messina	-3,6	-4,2
Modena	-4,2	-5,0
Novara	-2,8	-2,9
Parma	-3,2	-3,6
Perugia	-4,8	-4,7
Salerno	-4,5	-4,5
Taranto	-4,1	-3,9
Trieste	-4,6	-5,1
Verona	-3,7	-3,1
Media 13 città	-4,0	-4,2

Fonte: Nomisma

Si prospetta un'accentuazione della caduta dei prezzi

Le proiezioni per il biennio 2013-2014 delineano una ulteriore contrazione dei prezzi degli immobili, in risposta al deterioramento della situazione economica generale e del mercato immobiliare in particolare. Il peggioramento delle aspettative relative a reddito delle famiglie, livelli occupazionali, erogazioni degli istituti di credito e transazioni immobiliari, fanno sì che anche per i prezzi risulti accentuato l'andamento deflattivo. L'anno in corso dovrebbe chiudersi in tutti i comparti con una caduta media prossima ai 5 punti percentuali, mentre nel 2014 la flessione si dovrebbe attestare poco al di sotto del 4%.

13 grandi città – Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti (variazioni % annuali)

	Abitazioni		Uffici		Negozii	
	2013	2014	2013	2014	2013	2014
2013	-4,3	-5,2	-4,7	-5,2	-4,1	-4,9
2014	-2,4	-3,9	-2,7	-3,8	-2,2	-3,9

Fonte: Nomisma

Focus su alcune caratteristiche della domanda e del mercato delle abitazioni nei 13 mercati intermedi e nei 13 grandi mercati

Caratteristiche	Media 13 Intermedie		Media 13 grandi città		Accentuazioni tra le tipologie di mercati ed i cambiamenti intervenuti nell'ultimo anno
	2013	2012	2013	2012	
Tipo di utilizzo dell'abitazione acquistata (%)					
Prima casa	51,9	48,1	51,3	47,0	Crescono gli acquisti di abitazioni destinate alla prima casa che, sia nei mercati centrali che in quelli intermedi, ammontano a poco più del 50% delle compravendite. Calano, per contro, gli acquisti per investimento, seppure con maggiore intensità nei 13 mercati intermedi.
Sostituzione	30,8	32,2	29,2	34,9	
Seconda casa	7,4	6,2	6,7	5,1	
Investimento	9,8	13,4	12,1	13,0	
Abitazioni acquistate con un mutuo					
Quota % sul totale delle compravendite	59,8	63,5	53,3	66,3	Il mercato dei mutui si è generalmente ridimensionato nell'ultimo anno. L'incidenza sul totale delle compravendite risulta oggi più marcata nei 13 mercati intermedi rispetto a quelli maggiori. La copertura del mutuo sul valore dell'abitazione si conferma attorno al 68%.
Copertura % del mutuo erogato (sul valore dell'abitazione)	67,8	68,0	-	-	
Tipo di contratto stipulato da chi ha locato un'abitazione (%)					
Libero	59,0	60,3	64,9	60,9	Se un anno fa le tipologie di contratto di locazione stipulate non differivano tra mercati centrali e intermedi, oggi le formule transitorie e di comodato d'uso risultano più diffuse nei mercati minori, a scapito dei contratti a canone concordato. Si tratta di tipologie che riflettono, in parte, una situazione di precarietà e, in parte, forme di welfare sociale.
Transitorio	18,1	14,3	14,2	17,1	
Canone concordato	20,8	24,9	20,8	21,4	
Comodato d'uso	2,1	0,5	0,1	0,6	