

NOMISMA/MUTUI: SI PROSPETTA PER IL 2014 UN ARRESTO DELLA CONTRAZIONE DELLE EROGAZIONI E L'AVVIO DI UN PROCESSO DI LENTA RIPRESA

Presentato a Milano l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, novembre 2013

COMUNICATO STAMPA

Bologna, 20-11-2013 – “La seconda ondata recessiva iniziata nel 2011 parrebbe essere giunta a conclusione: anche se per il 2014 non si preannunciano significativi miglioramenti, a partire dal 2015 si ritiene plausibile un avvio di ripresa che dovrebbe avere un impulso maggiore nel segmento non residenziale rispetto a quello abitativo” si legge nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, novembre 2013 curato da Nomisma su 13 grandi città, presentato a Milano in occasione di un evento in collaborazione con Intesa Sanpaolo Private Banking.

Prevalgono i giudizi negativi da parte degli operatori immobiliari per i prossimi 6 mesi; le previsioni relative ai valori sono orientate ad un maggior pessimismo rispetto a quelle relative alle quantità scambiate, il cui saldo previsionale risulta in aumento rispetto allo scorso semestre.

Per il 2013 è prevista una nuova flessione, sebbene la contrazione si preannunci inferiore a quella registrata lo scorso anno e tenda a perdere di intensità con il passare dei trimestri. L'anno in corso dovrebbe chiudersi con un numero di compravendite nell'ordine delle 407mila unità, cui corrisponde una variazione annuale pari a -8,3%. Nel prossimo biennio le transazioni dovrebbero aumentare ad un ritmo superiore al 9% annuo, rimanendo pur sempre al di sotto delle 500mila unità. Questo scenario presuppone tuttavia, una prosecuzione dell'aggiustamento dei prezzi degli immobili: il repricing, cominciato in ritardo rispetto alla caduta delle compravendite, proseguirà anche nel prossimo biennio, seppure con un'intensità via via decrescente. L'aggiustamento verso il basso dei valori immobiliari sarà significativo nel 2014 in tutti i comparti, sarà più contenuto nel 2015 (con decrementi di entità inferiore ai 2 punti percentuali), mentre occorrerà attendere il 2016 per tornare ad avere segni positivi.

Nella seconda metà del 2013 il mercato immobiliare nelle maggiori città italiane ha mantenuto un'intonazione negativa associata ad una stabilizzazione di alcuni indicatori, che potrebbero essere interpretati come segnali di una possibile inversione di tendenza nel breve periodo.

Nomisma, nel suo Osservatorio, fotografa come l'andamento tra offerta e domanda di acquisto si attenua nelle zone di pregio e centrali; tendenza analoga per il segmento delle locazioni ad uso abitativo: sul mercato è presente una domanda esigua, ma in grado di rispettare gli impegni contrattuali.

Dal preconsuntivo Nomisma riferito all'anno 2013 emerge che le compravendite di abitazioni in Italia potrebbero calare dell'8,3%, attenuando in maniera significativa l'elevata intensità della flessione registrata nel 2012 e pari al 25,8%. Questo fenomeno si registra anche nei 13 maggiori mercati che, a fine 2013 potrebbero fare registrare una variazione annua negativa del 5,6%, che fa sintesi delle due variazioni tendenziali, il -6% rilevato nel primo semestre e il -5,2% stimato per il secondo. Per Nomisma la lettura opportuna da dare a questo fenomeno è di progressivo esaurimento della forte spinta recessiva e di graduale stabilizzazione del mercato su quantità che, rispetto al periodo pre-crisi, si sono ridimensionate di circa il 40-50%.

L'istituto di ricerca evidenzia come nel segmento non residenziale il calo del mercato delle compravendite si sia comunque attenuato, con un'oscillazione del -7,1% a livello nazionale rispetto al -24,1% dell'anno precedente.

Mentre fino al primo semestre 2013 la tendenza al peggioramento era comune a tutti i fattori che concorrono a descrivere il grado di liquidità degli immobili, nel secondo semestre non si registrano significative variazioni e gli indicatori si confermano sui livelli precedenti o in leggera crescita.

Nomisma evidenzia come i tempi medi di vendita di abitazioni usate si siano stabilizzati (8,4 mesi in media), mentre si sono allungati di appena 10 giorni quelli relativi a uffici e negozi, portandosi rispettivamente a 10,8 e 10,1 mesi dopo un periodo caratterizzato da allungamenti progressivi.

Nel semestre si è assistito ad un allineamento dello sconto rispetto a quello praticato nella prima metà dell'anno per abitazioni e uffici, mentre è aumentato quello relativo ai negozi. Nel mercato residenziale si è raggiunto di media il 16,5% (abitazioni usate) e 11,5% (abitazione nuove), per gli uffici il 17,7% e per i negozi il 17,4%.

I prezzi, invece, registrano nel secondo semestre una variazione del -2% per le abitazioni nuove, del -2,2% per quelle usate, del -2,3% per gli uffici e del -1,9% per i negozi.

Nonostante la ripresa delle compravendite stenti a decollare si manifesta in questo quadro qualche segnale di cambiamento. La stabilizzazione di alcune componenti del mercato come la domanda e l'offerta di abitazioni, l'interruzione della flessione dei contratti di locazione di abitazioni, il lento ma prevedibile spostamento del mercato verso la locazione e una congiuntura meno negativa nei mercati più apprezzati della città testimoniano il timido miglioramento del quadro congiunturale.

Passando al mercato *corporate* Nomisma evidenzia come l'Italia mostri timidi segnali di ripresa: l'incidenza sugli investimenti continentali è passata dall'1,4% del 2012 al 2,3% del 2013. Dall'Osservatorio si legge " Nel corso dell'anno il mercato degli investimenti *corporate* italiano ha evidenziato un andamento in crescita rispetto a quando osservato nel 2012, interrompendo il drammatico crollo iniziato alla fine del 2011". A fine 2013 il volume delle transazioni immobiliari istituzionali dovrebbe raggiungere i 3,3 miliardi di euro, che rappresentano poco meno del doppio degli investimenti realizzati lo scorso anno. Cresce la quota di investimenti stranieri, che raggiungono addirittura il 73% del mercato.

Segnali positivi dal fronte mutui. Le dinamiche dei prestiti per l'acquisto della casa crescono su base annua del 2,8%, e risultano l'unica componente di credito alle famiglie in territorio positivo. Limitando l'analisi ai prestiti alle famiglie, nel primo semestre 2013 le consistenze dei prestiti alle famiglie consumatrici si sono ridotte di circa 3 miliardi di euro rispetto al semestre precedente. Di questi 3 miliardi, la quasi totalità è riferibile al calo dei prestiti per acquisto di abitazioni, che passano da 343,5 a 341,9 miliardi di euro. A fronte di tale calo aumenta la quota di prestiti deteriorati, che passa dal 5,4% al 5,8% per la componente di acquisto di abitazioni. Si intravedono tuttavia alcuni segnali che possono prospettare per il 2014 un arresto della contrazione delle erogazioni e l'avvio di un processo di lenta ripresa. Il primo elemento positivo deriva dalle percezioni degli stessi istituti bancari, che segnalano per l'ultimo trimestre 2013 l'avvio di una tendenza di offerta creditizia meno restrittiva a fronte di una domanda percepita in leggera crescita. Se naturalmente non è possibile leggere in queste affermazioni una ripresa nel mercato creditizio è però possibile segnalare la fine del periodo di contrazione. Un secondo dato emerge dai dati sulla capacità di accesso al mercato immobiliare attraverso il credito e alla capacità reddituale delle famiglie italiane. In conclusione, potremmo affermare che la fase acuta della malattia per il mercato dei mutui è probabilmente passata, tuttavia il paziente è debole e per recuperare ci vorranno tempo e sforzi non secondari.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

Edoardo Caprino

Tel. 339 5933457 – comunicazione@nomisma.it - caprino@dellasilva.com

Giulia Fabbri

Tel. 345 6156164 – fabbri@dellasilva.com