



COMUNICATO STAMPA

**IMMOBILIARE: PREVISIONI FOSCHE PER LA SECONDA PARTE
DEL 2013: -6% LE COMPRAVENDITE DELLE ABITAZIONI
Presentato a Roma l'Osservatorio sul Mercato Immobiliare,
luglio 2013**

Roma, 10 luglio 2013 - *“Si confermano fosche le percezioni degli operatori riguardo all'andamento del mercato residenziale nei prossimi 6 mesi”, si legge nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, luglio 2013, curato da Nomisma su 13 grandi città, presentato a Roma in occasione di un evento organizzato in collaborazione con Italfondiaro.*

Dal monitoraggio curato dall'Istituto di ricerca bolognese emerge *come più del 50% degli intervistati ritiene verosimile un ulteriore calo delle compravendite e quasi il 70% prevede un calo dei prezzi delle abitazioni.*

Il sentiment degli operatori sui prezzi conferma il suo andamento fortemente negativo. La sensazione è chiara: i valori immobiliari devono ulteriormente calare (considerando il dimezzamento delle compravendite realizzatosi negli ultimi 6 anni) e ad essa occorre aggiungere un'ulteriore revisione al ribasso delle aspettative sul fronte delle quantità scambiate.

Un segnale di miglioramento delle aspettative si coglie al riguardo dei canoni di locazione, ma questo non mitiga l'attesa degli operatori rispetto a un nuovo calo dei valori.

Segno “meno” si ha rispetto alla quantità (con un paragone rispetto all'analisi effettuata nei passati sei mesi).

“Decisamente negativo” il quadro sul fronte direzionale: *“non accadeva dal 2007 che il sentiment degli operatori sulle compravendite non scendesse al di sotto del livello del sentiment sui prezzi”* è scritto nero su bianco sull'**Osservatorio** curato da **Nomisma**.

Per quanto riguarda il mercato dei negozi esso ricalca l'andamento del settore direzionale. Gli operatori vedono nero su tutti i fronti considerati, sia per quanto concerne le quantità scambiate che valori di compravendita.

Per il segmento garage o box auto i saldi previsionali sono meno negativi rispetto agli altri: *sui prezzi si attesta poco al di sopra del livello minimo registrato sei mesi fa*", si legge nell'**Osservatorio Nomisma**

Nomisma fotografa nel suo **Osservatorio sul Mercato Immobiliare** le difficoltà che l'Italia sta vivendo rispetto a una *"exit strategy"* dalla seconda ondata recessiva che l'ha colpita.

Con la contrazione del PIL più marcata rispetto alle previsioni di inizio anno (-1,8% rispetto all'1%) *"non è possibile"* – per **Nomisma** – *parlare di una vera e propria ripresa vista l'incertezza e la precarietà del quadro macroeconomico*". Tutto questo alla luce degli indici che indicavano la fine della caduta nell'autunno 2013.

Le previsioni relative agli investimenti per il periodo 2013-2014 hanno subito un'ulteriore contrazione rispetto a quanto previsto ad inizio anno generando un'aspettativa di -4% per il 2013 e -0,7% per il 2014.

Sul fronte degli investimenti grossa incidenza è data dal forte calo delle compravendite immobiliari considerando il tracollo (-25%) del 2012. Esaminando l'orizzonte temporale 2006-2012 le transazioni di abitazioni sono passate da 870.000 unità a 444.000 dell'anno passato.

Il trend si è confermato nel primo trimestre 2013 (-14,2% comparando lo stesso periodo 2012).

Per questo si stima per il 2013 un -6% di compravendite (al di sotto delle 420.000 unità).

Nomisma stima inoltre per il 2014 una risalita delle compravendite (con il raggiungimento di quota 470.000) e per il 2015 si dovrebbe superare quota 500.000 unità vendute.

Flessioni più contenute ad oggi sono state riscontrate sui **valori immobiliari** che hanno visto un **-16%** in termini nominali e **-24%** al netto dell'inflazione confermando – scrive **Nomisma** – *"ancora una volta la rigidità dei valori ad adeguarsi all'andamento delle quantità"*.

La previsione **Nomisma** vede per il **2013** un **calo superiore al 5%** dei prezzi per quanto riguarda tutti i comparti.

L'istituto di ricerca inoltre stima che l'andamento deflattivo proseguirà anche nel 2014 e 2015 con intensità in ogni caso decrescente.

Attraverso il monitoraggio del mercato immobiliare delle 13 maggiori città italiane **Nomisma**, **sulla base dei dati dell'Agenza delle Entrate**, rileva *"una nuova caduta delle compravendite*

di abitazioni nel primo trimestre 2013". Il dato è pari a **-14,2%** (-25,8% nel 2012 corrispondente a -154.000 compravendite).

Il calo rispetto ai livelli pre-crisi è **-53,8%** (-110.000 compravendite su base trimestrale).

Il mercato continua ad essere movimentato dalla domanda interna al Comune. Per gli operatori locali l'80% delle richieste proviene dal Comune stesso e solo il 13,5% dalla provincia e il restante 7,6% da altri territori.

I tempi medi di vendita di sono ulteriormente allungati raggiungendo una media di **8,5 mesi per l'acquisto di abitazioni, 10,4 mesi per gli uffici, 9,8 mesi per i negozi e 7 mesi per i box.**

Per tutte le tipologie in 1 anno l'allungamento dei tempi è stato di 1 mese e mezzo.

Il mercato immobiliare italiano per **Nomisma** si presenta con un *"evidente eccesso di offerta e da una domanda esigua e selettiva"*. La ricetta che indica il *think thank* bolognese è chiara: non può bastare una ripresa economica – peraltro non prossima a giungere – per far riavviare il comparto. Occorre *un riprezzamento coerente con la mutata percezione di rischiosità degli asset e il riposizionamento non temporaneo delle banche rispetto agli impieghi immobiliari"*.

Pur nel quadro a tinte fosche sopra presentato, sono almeno 800.000 – per **Nomisma** – i nuclei familiari che ancora oggi si dichiarano pronti ad acquistare casa, al di là di valutazioni di opportunità.

Passando al mercato *corporate* **Nomisma** rileva come a livello mondiale il 1° trimestre 2013 presenti una nuova riduzione (25 miliardi di Euro rispetto ai 46 miliardi di Euro registrati nel 4° trimestre 2012 che aveva portato il dato totale a 118 miliardi di Euro per l'anno passato). Gli investimenti vedono privilegiare le economie più forti come Germania e Regno Unito che si confermano per **Nomisma** i paesi con maggiore *appeal*. L'Italia si conferma paese di scarso richiamo: nel 1° trimestre 2011 si era registrato un 4,7% rispetto alla "torta" europea, nel 2012 è passato a 2,1% e per il corrente anno il dato è pari al 2,4%.

Alla base del dato – per **Nomisma** - *"si deve porre l'ulteriore restrizione della disponibilità creditizia cui si è aggiunta l'accresciuta percezione di rischiosità del settore presso gli investitori"*.

Analizzando più nello specifico il dato italiano si rileva come vi sia stata una crescita delle transazioni di immobili direzionali e per la logistica e un calo rispetto agli immobili commerciali e ricettivi. Un dato che deve far riflettere: nel **2012** la quota di immobili a destinazione turistica e mista era il **28% degli investimenti**, nella **prima parte del 2013** l'incidenza è solo del **2%**.

Un altro dato importante: nel 2012 si era avuta una leggera crescita del numero di investitori stranieri; nel primo trimestre dell'anno la quota di investimenti ha superato il 2%, interamente rappresentata da una sola operazione.

Sul fronte mutui **Nomisma** rileva come *“il drastico calo delle erogazioni registrato nel 2012 si è riflesso sulla quota di mercato sostenuta dal credito”*. La fotografia è presto fatta: 44,8% i contratti di acquisto assistiti da mutuo con iscrizione ipotecaria nel 2011, 37% nel 2012.

Attraverso il monitoraggio effettuato sui 13 principali mercati immobiliari italiani **Nomisma** indica *per le compravendite assistite da mutuo per i primi 6 mesi dell'anno 2013 un dato pari a **41,6%, in calo rispetto al 2012*** (annata in cui si era già registrato un calo rispetto ai precedenti 12 mesi):.

Le previsioni sul mercato dei mutui in Italia – anche alla luce delle recenti decisioni di Federal Reserve negli USA – porta **Nomisma** a rilevare come un'ulteriore flessione delle erogazioni sia stata registrata nella prima parte del 2013. Nel terzo trimestre 2013 è previsto un livello in linea con l'anno 2012 e per l'ultimo periodo dell'anno una ripresa delle erogazioni rispetto ai valori dello stesso periodo dell'anno precedente.

Il recupero che si registrerà a fine anno non consentirà per **Nomisma** di chiudere il 2013 con un numero di erogazioni di mutui pari a quello compiuto nel 2012.

Per informazioni:

Ufficio Stampa Nomisma

Edoardo Caprino

Tel. 339 5933457 – caprino@dellasilva.com

Giulia Fabbri

Tel. 345 6156164 – fabbrri@dellasilva.com