

20 novembre 2013 10:50

ITALIA: Mercato immobiliare. Stabile 2014, in ripresa nel 2015. Nomisma

"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": e' quanto si legge nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare curato da Nomisma su 13 grandi citta' e presentato a Milano in occasione di un evento in collaborazione con Intesa Sanpaolo. Da parte degli operatori immobiliari prevalgono i giudizi negativi per i prossimi 6 mesi; le previsioni relative ai valori sono orientate a un maggior pessimismo rispetto a quelle relative alle quantita' scambiate, il cui saldo previsionale risulta in aumento rispetto allo scorso semestre. PREVISIONI COMPRAVENDITE - Per il 2013 e' prevista una nuova flessione, sebbene la contrazione si preannunci inferiore a quella registrata lo scorso anno e tenda a perdere di intensita' con il passare dei trimestri. L'anno in corso dovrebbe chiudersi con un numero di compravendite nell'ordine delle 407mila unita', cui corrisponde una variazione annuale pari a -8,3 per cento. Nel prossimo biennio le transazioni dovrebbero aumentare a un ritmo superiore al 9 per cento annuo, rimanendo pur sempre al di sotto delle 500mila unita'. Questo scenario presuppone tuttavia una prosecuzione dell'aggiustamento dei prezzi degli immobili: il repricing, cominciato in ritardo rispetto alla caduta delle compravendite, proseguira' anche nel prossimo biennio, seppure con un'intensita' via via decrescente. L'aggiustamento verso il basso dei valori immobiliari sara' significativo nel 2014 in tutti i comparti, sara' piu' contenuto nel 2015 (con decrementi di entita' inferiore ai 2 punti percentuali), mentre occorrera' attendere il 2016 per tornare ad avere segni positivi. Nella seconda meta' del 2013 il mercato immobiliare nelle maggiori citta' italiane ha mantenuto un'intonazione negativa associata a 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 attenui nelle zone di pregio e centrali; tendenza analoga per il segmento delle locazione a uso abitativo: sul mercato e' 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 per cento, attenuando in maniera significativa l'elevata intensita' della flessione registrata nel 2012 e pari al 25,8 per cento. Questo fenomeno si registra anche nei 13 maggiori mercati che, a fine 2013 potrebbero fare registrare una variazione annua negativa del 5,6 per cento, che fa sintesi delle due variazioni tendenziali, il -6 per cento rilevato nel primo semestre e il -5,2 per cento stimato per il secondo. Per Nomisma la lettura opportuna da dare a questo fenomeno e' di progressivo esaurimento della forte spinta recessiva e di graduale stabilizzazione del mercato su quantita' che, rispetto al periodo pre-crisi, si sono ridimensionate di circa il 40-50 per cento. 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 e' assistito a un allineamento dello sconto rispetto a quello praticato nella prima meta' dell'anno per abitazioni e uffici, mentre e' aumentato quello relativo ai negozi. Nel mercato residenziale si e' raggiunto di media il 16,5 per cento (abitazioni usate) e 11,5 per cento (abitazione nuove), per gli uffici il 17,7 per cento e per i negozi il 17,4 per cento. Dall'Osservatorio Nomisma emerge che nel secondo semestre i prezzi registrano una variazione del -2 per cento per le abitazioni nuove, del -2,2 per cento per quelle usate, del -2,3 per cento per gli uffici e del -1,9 per cento 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 piu' apprezzati della citta' 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 e' passata dall'1,4 per cento del 2012 al 2,3 per cento del 2013. 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 per cento del mercato. Su questo fronte arrivano segnali positivi. Le dinamiche dei prestiti per l'acquisto della casa crescono su base annua del 2,8 per cento 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, rileva ancora Nomisma, la quasi totalita' e' 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 per cento al 5,8 per cento 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 non e' possibile leggere in queste affermazioni una ripresa nel mercato creditizio, e' pero' possibile segnalare la fine del periodo di contrazione. Un secondo dato emerge dai dati sulla capacita' di accesso al mercato immobiliare attraverso il credito e alla capacita' reddituale delle famiglie italiane. In conclusione, potremmo affermare che la fase acuta della malattia per il mercato dei mutui e' probabilmente passata, tuttavia il paziente e' debole e per recuperare ci vorranno tempo e sforzi non secondari.