



IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO SI STA AVVICINANDO AL PUNTO DI SVOLTA RILEVABILE NEL DINAMISMO DEGLI SCAMBI MA NON ANCORA DEI PREZZI. L'EUFORIA DEL 2016, SUL FRONTE DELLE COMPRASVENDITE, LASCIA TUTTAVIA SPAZIO A MAGGIORE OCULATEZZA NELLE SCELTE

**È quanto emerge dall'analisi contenuta nel 3° Osservatorio
Immobiliare 2017 di Nomisma**

COMUNICATO STAMPA

Milano, 29 novembre 2017 – *“Dopo la variazione annua del +16% registrata a fine 2016, si stima una significativa riduzione della crescita (delle compravendite ndr) che dovrebbe attestarsi nell'ordine del +5% ad esito delle dinamiche che hanno interessato il segmento abitativo (+5,5%) e quello terziario e commerciale (+2,2%), è quanto si legge nell'Osservatorio sul Mercato Immobiliare, Novembre 2017, di Nomisma* presentato in data odierna a Milano presso Fondazione Cariplo.

Secondo l'Istituto bolognese *“nel 2017 l'euforia si è leggermente affievolita, lasciando spazio ad una maggiore oculatezza nelle scelte che scaturisce dalla valutazione dei fattori di debolezza ancora presenti sul mercato”*

Per Nomisma le compravendite di abitazioni in Italia si attesteranno poco sotto le 545mila; considerando come termine di paragone il 2006 – ultimo anno della fase espansiva – il mercato residenziale si è ridimensionato di circa il 36,6%, pari a oltre 300 mila contratti stipulati in meno.

Nello specifico i 13 mercati monitorati riflettono il trend nazionale con un incremento del 5,7% nel 2017 (considerando gli ultimi 11 anni, il calo si

attesta in questo caso al 20,4%); più pesante lo scotto per gli immobili per l'impresa (-45,6% al di sotto dei livelli pre-crisi).

Passando alle locazioni, Nomisma rileva un crescente ottimismo da parte degli agenti interpellati; il settore è trainato dalla domanda di locazioni brevi (temporanee), da parte di lavoratori in mobilità sul territorio oltreché di giovani (per motivi formativi o esigenze lavorative).

L'offerta di immobili in vendita e locazione si conferma rilevante e ovunque in crescita, salvo per l'ambito della locazione residenziale, dove il quadro appare più stabile e Nomisma non esclude possibili cali nel prossimo semestre.

Per l'Istituto felsineo, in caso di aumento della cultura della locazione come scelta di residenzialità, si porrebbe il problema di un'offerta esigua e spesso di scarsa qualità, acuito dal perdurante modesto interesse degli investitori istituzionali per il comparto.

Considerando i valori immobiliari, la variazione percepita dagli operatori si sta progressivamente avvicinando alla variazione reale; il *sentiment* degli operatori immobiliari – per Nomisma - asseconda i trend di prossima ripresa per il segmento abitativo e di difficoltà per gli immobili per l'impresa.

Nomisma rileva come per effetto della pressione della domanda *“i prezzi risultino in media ormai prossimi all'invarianza”*; per questo i cambiamenti registrati potrebbero indurre la componente d'investimento -pressoché scomparsa dal mercato al dettaglio – *“a riattivarsi”*.

L'Istituto bolognese evidenzia come il ritorno in territorio positivo della variazione dei prezzi, per ora circoscritto al solo ambito milanese, sia destinato ad ampliarsi conferendo così *“ulteriore slancio alla ripresa”*.

Rispetto ai canoni, oltre Milano anche Bologna presenta variazioni positive; Nomisma rileva come il mercato dell'affitto abbia accusato in misura minore gli effetti della crisi rispetto alla proprietà (la flessione si attesta rispettivamente al -20% per i canoni e al -25% per i prezzi).

Per quantificare la perdita di valore capitale degli immobili, fatto 100 il prezzo medio delle abitazioni nuove nel 2008 nella media dei 13 mercati, a fine 2017 tale valore è sceso a 77, con una flessione del 23% (estremi della graduatoria sono Milano con -17% e Firenze con -29%); rispetto agli uffici l'arretramento è giunto a 74, per un arretramento del 26% (con Cagliari che presenta il minore arretramento con -21% e Venezia terraferma che invece registra il gap più pesante, -32%). In ultimo i negozi, la cui riduzione media è stata del 22%, con agli estremi Venezia città con -17% e Venezia terraferma con -30%.

Considerando invece i tempi medi di vendita e locazione, Nomisma stima che occorranza in media 6,5 mesi per alienare un'abitazione e 3 mesi per

affittarla; nonostante la riduzione in atto i tempi medi di vendita risultano essere tuttora più elevati di 1,5 mesi rispetto ai livelli pre-crisi.

Passando al segmento di uffici e negozi, i tempi medi di assorbimento si attestano rispettivamente a 9 e 9,5 mesi, ossia nettamente sopra i minimi dello scorso decennio (3,4 mesi per gli uffici e 3,3 per i negozi).

Lo sconto praticato si presenta in media superiore di 3-4 punti percentuali rispetto ai minimi pre-crisi; la contrazione dello sconto registrata nell'ultimo semestre – per Nomisma - *“ha limitato la caduta dei prezzi che continua, tuttavia, ad essere alimentata dal ridimensionamento delle aspettative iniziali dei venditori”*.

Come già indicato, il mercato di Milano si presenta atipico rispetto al quadro appena tracciato, presentando un incremento dei prezzi in tutti i segmenti.

Per Nomisma la ritrovata apertura degli Istituti di credito nei confronti del settore non è tanto basata sulla presunta capacità di copertura delle garanzie immobiliari, quanto su un'attenta valutazione delle effettive capacità di rimborso dei richiedenti. Per il Centro studi bolognese il ritorno a una normalità allocativa è stato favorito dal processo di dismissione dei crediti deteriorati, rivelatosi particolarmente intenso nel corso di quest'anno, che ha portato a 79 miliardi di euro lo stock di sofferenze rilevate da investitori opportunistici.

Nomisma segnala che *“un'accelerazione del processo di dismissione degli NPL che comporti un aumento della quota di mercato immobiliare di origine distressed rischia di produrre effetti depressivi più marcati rispetto al prospettato e, per certi versi, temuto esaurimento del programma di immissione di liquidità nel sistema finanziario continentale”*.

Pur a fronte dell'effervescenza del mercato nell'ultimo quadriennio le possibilità – per Nomisma - di assorbimento di un'ingente parte dell'offerta, soprattutto degli immobili corporate, si mantengono *“tuttora modeste, con conseguenti inevitabili ricadute sui valori di riferimento”*.