

# NOMISMA/MERCATO IMMOBILIARE: NEL 2017 CRESCITA PIÙ CONTENUTA PER LE COMPRAVENDITE E PREZZI VERSO LA STABILITÀ

**E' QUANTO SI LEGGE NELL'OSSERVATORIO SUL MERCATO IMMOBILIARE, LUGLIO 2017,  
PRESENTATO OGGI DALL'ISTITUTO BOLOGNESE**

COMUNICATO STAMPA

Roma, 13 luglio 2017 - *“L’entità delle manifestazioni di interesse all’acquisto registrata nell’ultimo triennio, pur favorendo l’attivazione di meccanismi competitivi, non risulta ad oggi sufficiente a determinare l’avvio di una nuova fase espansiva sul versante dei valori”*, è quanto indicato dall’Osservatorio sul Mercato Immobiliare, Luglio 2017, curato da Nomisma e presentato oggi a Roma presso ENPAM Real Estate.

Gli eccessi del passato sono – per Nomisma – il principale ostacolo all’innesco di spinte inflattive; tra i fattori contenitivi una domanda che tradisce *“una diffusa debolezza reddituale”*: quasi il 40% delle famiglie che intende chiedere un mutuo vanta un reddito familiare netto inferiore a 1.800 euro al mese. Ne viene, per Nomisma, *“l’impossibilità di concretizzazione di una quota significativa del mercato potenziale”*.

Nomisma ricorda inoltre come i crediti deteriorati rappresentino un elemento di criticità nella tenuta complessiva del Paese; il processo di dismissione degli NPL non sarà privo di conseguenze rispetto alla percezione di ricchezza dei proprietari, in particolare se *“l’urgenza imponesse svalutazioni via via più consistenti”*. Infatti l’arrivo sul mercato al dettaglio di un’ingente mole di cespiti rivenenti da contenzioso deprimerebbe le prospettive di risalita dei valori immobiliari. La ritrovata vigoria sul fronte transattivo rilevata anche nei primi mesi del 2017 *“non pare sufficiente a conferire alla ripresa in atto quei connotati di robustezza necessari a scongiurare brusche battute d’arresto o improvvisi rovesci”*.

Alla risalita del mercato ha senz’altro concorso il ridimensionamento dei prezzi; i valori hanno segnato una flessione del 23,8% nel settore residenziale, del 25,8% nel comparto direzionale e del 21,4% in quello commerciale. Una situazione più articolata si presenta sul fronte *corporate* dove, alle difficoltà degli immobili secondari, fa riscontro l’ottima performance di quelli *“prime”*, resa possibile anche dalle cospicue disponibilità finanziarie degli investitori istituzionali stranieri. La movimentazione degli immobili secondari risulta tuttora del tutto insufficiente a garantire il pieno assorbimento dell’offerta di molti dei veicoli finanziari ormai prossimi a scadenza.

A fronte di una fragilità della domanda sul fronte residenziale e di una inadeguatezza di una quota consistente dell’offerta sul fronte *corporate* Nomisma indica come *“non debba stupire la prospettiva di sostanziale stagnazione dei prezzi che scaturisce ad esito di spinte contrapposte”*.

Nel dettaglio, il mercato immobiliare italiano nel 2016 ha visto il perfezionamento di poco più di 2,3 milioni di contratti di acquisto e locazione sottoscritti da famiglie e imprese. La famiglia è il soggetto economico che più ha contribuito ad alimentare il mercato: ad essa sono riconducibili 1,9 milioni contratti, con un’incidenza dell’82% sul totale.

Sul versante locativo, i contratti hanno riguardato 1,7 milioni di immobili, di cui il 79% ad uso abitativo; le abitazioni oggetto di contratto d'affitto nel 2016 sono state 1,3 milioni, con un'incidenza del 5,6% sullo *stock* potenzialmente locabile.

È Bologna la città che presenta la maggiore vivacità in termini di *turnover* dello *stock* abitativo in affitto, seguita da Firenze, Milano e Torino. All'opposto si collocano Napoli e poco sopra Palermo e Genova. Roma si presenta allineata rispetto alla media degli 8 mercati maggiori (10%).

Sul fronte del mercato della proprietà, nel 2016 si è registrata un'impennata delle transazioni del 18,8%, che va così a rafforzare la crescita dei due anni precedenti (+5,9% nel 2015 e +3,5% nel 2014); nel 2016 le compravendite sono state 516.294 per le abitazioni (escluse le pertinenze) e 51.919 per gli immobili destinati alle attività terziarie, commerciali e produttive. Rispetto agli anni pre-crisi il segmento degli immobili d'impresa fatica maggiormente a rilanciarsi. Nei primi mesi del 2017 si riscontra un rallentamento della ripresa delle compravendite sia di abitazioni (variazione tendenziale annua +8,6%) che di immobili d'impresa (variazione tendenziale annua +13,4%), nonostante l'exploit del settore terziario (19,2%) soprattutto in corrispondenza degli 8 maggiori mercati monitorati dall'Agenzia delle Entrate (incremento medio 23,3%).

Se si osservano le performance delle sole compravendite residenziali, i mercati urbani più dinamici, a consuntivo del 2016 e del successivo primo trimestre dell'anno in corso, sono Genova e Milano, mentre Torino e Bologna vedono un rallentamento. Sul fronte commerciale si conferma la vivacità di Genova e Milano mentre Bologna manifesta una "lenta ripresa".

A seguito di un'indagine condotta da Nomisma su un campione rappresentativo di famiglie italiane, si evidenzia un sostanziale congelamento delle intenzioni d'acquisto di abitazioni sugli stessi livelli dello scorso anno. L'Istituto bolognese stima per il 2017 un tasso di crescita delle compravendite più contenuto (+6,2%) rispetto al risultato a doppia cifra registrato nel 2016 (+18,4%).

Passando ai tempi medi di vendita, la contrazione in atto rappresenta un fenomeno iniziato debolmente nel 2014 per le abitazioni e nel 2015 per negozi e uffici, poi consolidatosi. Tra i mercati nei quali la velocità di assorbimento è migliorata in misura più marcata e trasversale – residenziale e non – si segnalano Bologna, Milano e Venezia. Passando ai tempi medi di locazione, il recupero dei livelli pre-crisi è un fatto spesso acquisito. La riduzione dello sconto praticato in fase di trattativa, a partire dal 2014, delinea per Nomisma *"un quadro di maggiore favore per la ripresa in atto nel mercato immobiliare"*, nonostante il divario dei valori tra inizio e fine trattativa si attesti ancora su livelli piuttosto elevati (in media superiori di 3,5-4,5 punti percentuali rispetto al periodo pre-crisi).

Nel 2017 - evidenzia Nomisma - è proseguita la tendenza alla correzione delle attese al momento dell'immissione sul mercato, mentre si è contestualmente ridotta la capacità della domanda di spuntare un prezzo più basso in fase negoziale. Nel segmento delle abitazioni nuove si registrano variazioni positive dei prezzi – seppur modeste – nelle zone di pregio e nei centri di Bologna, Firenze e Milano. Per le abitazioni usate i prodromi di una timida fase espansiva si sono registrati nelle zone di pregio di Milano e Napoli.

Per gli uffici l'unica inversione di segno si riscontra nei prezzi registrati in centro a Firenze, mentre per i negozi analoghe tendenze si segnalano in corrispondenza dei mercati centrali di Cagliari, Milano, Roma e Venezia Laguna. I canoni medi di locazione presentano un'evoluzione positiva in corrispondenza del residenziale di Milano e Roma (con variazioni nell'ultimo semestre pressoché nulle) e del commerciale di Torino.

Considerando infine l'indice di Performance Immobiliare dei maggiori mercati italiani, nella prima metà del 2017 l'indice medio ha continuato a recuperare posizioni, facendo segnare per le abitazioni valori ormai prossimi allo "zero". Le differenze rispetto all'andamento medio, visibili tra i mercati monitorati, sono espressione dell'attuale fase di transizione ciclica che vede accentuarsi le differenze tra mercati e quelle interne ad essi.