



La ripresa delle compravendite

A consuntivo del terzo trimestre¹ 2017 il mercato immobiliare residenziale italiano ha confermato il trend di ripresa delle compravendite iniziato nel 2014, grazie ad un volume complessivo degli scambi pari a 389.883 transazioni, in crescita del 4,5% sullo stesso periodo del 2016. Secondo le stime Nomisma il consuntivo annuale 2017 dovrebbe attestarsi su oltre 544 mila compravendite (+5,5% annuo). Si prevede inoltre che le favorevoli condizioni del contesto economico consentiranno il protrarsi della ripresa delle compravendite per il prossimo triennio, sebbene con un'intensità più contenuta rispetto al recente passato fino ad arrivare a superare quota 600 mila nel 2020 (fig. 1).

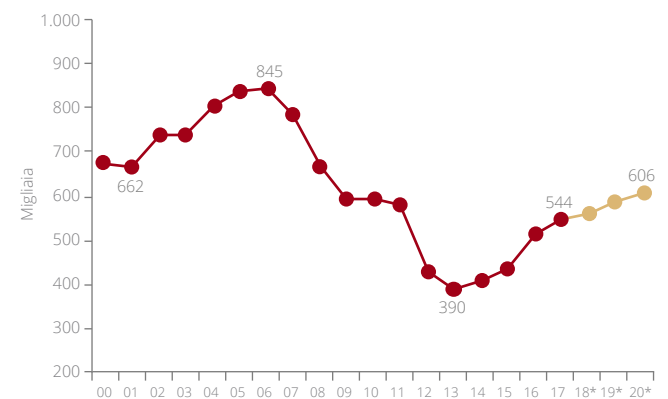
La ripresa degli scambi è stata supportata anche dalla prolungata contrazione dei prezzi immobiliari, che sembra tuttavia essere ormai al termine: già dal 2017 i prezzi delle città maggiori hanno presentato variazioni positive in poche aree circoscritte, che anticipano il graduale incremento dei prezzi atteso nel 2019 e 2020 (fig. 1; tav. 1).

Il comparto non residenziale - con 115.071 compravendite totali al terzo trimestre dell'anno - ha registrato un incremento pari al 7,8% sullo stesso periodo del 2016. In particolare, seppure con tassi di crescita in decelerazione, prosegue dal 2014 la ripresa del settore terziario-commerciale (TCO²), con 65.316 transazioni (+7,4%) al terzo trimestre 2017.

Il settore produttivo, con 8.219 operazioni, è cresciuto del 10,1%. L'ulteriore incremento delle compravendite è da imputare al miglioramento degli indicatori economici e alla maggiore apertura del settore creditizio che, nonostante si trovi a gestire un pesante volume di sofferenze ereditato dagli anni della crisi, ha allentato i criteri di erogazione per il finanziamento a famiglie e imprese. In particolare, con riferimento al finanziamento per l'acquisto del bene casa i flussi di nuovi mutui hanno registrato un forte impulso, a partire dal 2014 e, in misura maggiore, nel 2015-2016. Per il consuntivo 2017, le stime Nomisma su dati Banca d'Italia prevedono l'erogazione di mutui per complessivi 50,3 miliardi di euro (+1,2% annuo), di cui nuove erogazioni pari a poco meno di 38 miliardi di euro. Il dato è al netto della componente di surroga e sostituzione, stimata oggi al 22,4% e in calo rispetto ai due anni precedenti. La quota di compravendite con mutuo sul totale è stimata al 58,6%.

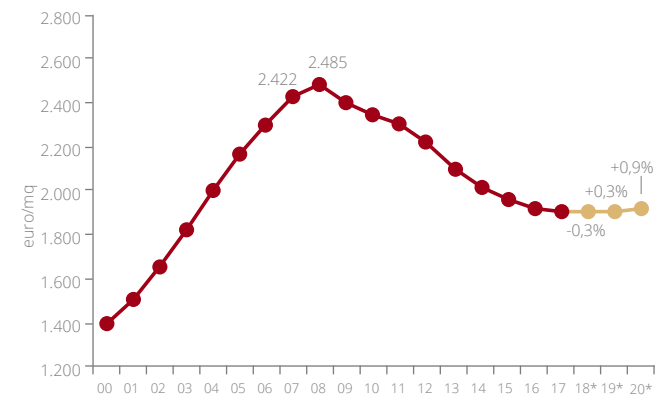
Figura 1. Compravendite e prezzi residenziali e previsioni

Compravendite residenziali annuali e previsioni



Fonte: elaborazioni e previsioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate.

Prezzi medi delle abitazioni e previsioni



Fonte: Nomisma.

Tavola 1. Previsioni dei prezzi medi degli immobili (variazioni % annuali)

ANNI	ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI
2018	-0,3	-0,7	-0,2
2019	+0,3	0,0	+0,4
2020	+0,9	+0,6	+0,9

Nota: dati relativi ai 13 mercati principali monitorati dall'Osservatorio; previsioni novembre 2017.

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

1. Fonte: Agenzia delle Entrate (ultimo dato disponibile).

2. Nella classificazione dell'Agenzia delle Entrate il settore TCO comprende uffici, istituti di credito, negozi, edifici commerciali, depositi commerciali e autorimesse.

Le previsioni dei prezzi 2018-2020

La prolungata contrazione dei valori immobiliari ha avuto inizio nel 2008 ed ha determinato mediamente nelle maggiori città una riduzione dei prezzi reali del 30% per le abitazioni nel complesso, del 33% per gli uffici e del 29% per i negozi. Nel 2017 sono comparsi i primi segni positivi nelle città maggiori e nel triennio 2018-2020 è attesa la definitiva inversione del ciclo immobiliare dal territorio negativo a quello positivo, prima per gli immobili residenziali e poi per gli altri comparti (tav. 1).

Più in dettaglio, si riportano le previsioni per le maggiori città monitorate dall'Osservatorio Nomisma (tav. 2).

- Nel *mercato residenziale*, nel 2018 - nonostante un dato medio ancora lievemente negativo (-0,3%) - per alcune grandi città si prospetta il ritorno a tassi di variazione positivi. Per Milano si prevede un incremento dello 0,8%, per Firenze dello 0,6% e per Bologna dello 0,2%. Mentre Roma si manterrà su valori stabili, gli altri mercati registreranno ancora flessioni sebbene di entità diversa a seconda dei contesti.

Tavola 2. Previsioni dei prezzi medi delle abitazioni 2018-2020 (var. % annua; previsioni)

CITTÀ	2017			2018			2019		
	ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI	ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI	ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI
Bari	-1,4	-1,2	-0,5	-1,0	-0,7	-0,2	-0,6	-0,2	+0,1
Bologna	+0,2	-0,4	-0,1	+0,8	+0,2	+0,6	+1,2	+0,6	+1,2
Cagliari	-1,3	-0,8	-0,2	-0,8	-0,3	+0,3	-0,4	+0,3	+0,6
Catania	-1,0	-1,6	-0,4	-0,5	-1,0	+0,1	+0,0	+0,1	+0,4
Firenze	+0,6	-0,5	-0,5	+1,3	+0,1	+0,0	+1,9	+0,0	+0,5
Genova	-1,3	-0,9	-0,4	-0,5	-0,1	+0,5	+0,1	+0,5	+1,2
Milano	+0,8	+0,1	+1,1	+1,6	+0,9	+1,9	+2,3	+1,9	+2,5
Napoli	-0,3	-0,3	-1,0	+0,3	+0,3	-0,4	+0,8	-0,4	+0,2
Padova	-1,4	-1,4	-0,4	-0,8	-0,7	+0,4	-0,3	+0,4	+0,9
Palermo	-0,9	-1,5	-2,0	-0,1	-0,8	-1,4	+0,5	-1,4	-0,8
Roma	+0,0	-0,5	-0,3	+0,8	+0,3	+0,4	+1,5	+0,4	+1,1
Torino	-0,2	-1,4	-0,1	+0,4	-0,8	+0,4	+0,8	+0,4	+0,9
Venezia	-0,3	-0,2	+0,5	+0,2	+0,3	+0,9	+0,6	+0,9	+1,3
Media 13 città	-0,3	-0,7	-0,2	+0,3	0,0	+0,4	+0,9	+0,4	+0,9

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma; previsioni novembre 2017.

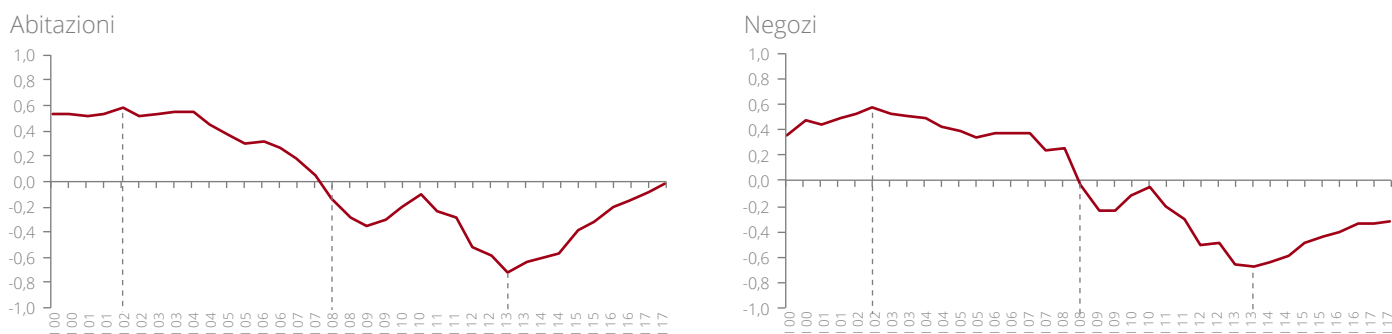
- Il *mercato direzionale* continuerà a muoversi con ritardo rispetto agli altri segmenti: il 2018 sarà ancora un anno di flessioni pressoché generalizzate (con l'unica eccezione rappresentata da Milano), con un arretramento medio nell'ordine dello 0,7%. Una sostanziale stabilità caratterizzerà il 2019, mentre nel 2020 si avranno incrementi dei prezzi in molte delle città monitorate (+0,6% il dato medio).
- Nel *mercato commerciale*, Milano e Venezia dovrebbero guidare la ripresa dei valori nel 2018, con incrementi rispettivamente dell'1,1% e dello 0,5%. Le altre città sperimenteranno ancora qualche residuale flessione (-0,2% il dato medio), mentre nel biennio successivo la ripresa dei valori si estenderà alla maggioranza delle localizzazioni urbane (in media +0,4% nel 2019 e +0,9% nel 2020).

La performance immobiliare di abitazioni e negozi dal 2000 al 2017

Il mercato italiano si sta nel complesso avvicinando al punto di svolta ciclico tra la fase recessiva e quella espansiva. Lo dimostra l'*indice di performance immobiliare*, elaborato da Nomisma per 26 città italiane tra grandi e intermedie, che fa sintesi dell'andamento di cinque indicatori che convenzionalmente esprimono lo stato di salute del mercato:

- 1) dinamica dei prezzi (variazione semestrale);
- 2) convergenza tra prezzo offerto e richiesto (sconto);
- 3) velocità di assorbimento (tempi di vendita);
- 4) intensità della domanda (rispetto all'offerta);
- 5) andamento delle compravendite (volumi).

Figura 2. Indice di performance immobiliare: evoluzione 2000-2017



Nota metodologica: l'indice varia tra -1 e +1 (valori di minimo e massimo potenziale); lo zero rappresenta la performance media delle cinque componenti nel periodo di osservazione nel periodo 2000-2017.

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

In termini di trend dal 2000 al 2017 si osservano le seguenti tendenze (fig. 2).

- **Mercato residenziale:** nella seconda metà del 2017, l'Indice medio riferito ai 13 maggiori mercati italiani ha continuato a recuperare posizioni raggiungendo il punto di equilibrio ciclico (equivalente alla performance media delle cinque componenti dell'Indice nel periodo di osservazione dal 2000 ad oggi), che può essere assunto come punto di svolta da una condizione deflattiva ad una inflattiva. Tra i mercati maggiori Bologna e Firenze hanno raggiunto o superato il punto di svolta già dal secondo semestre 2016; Milano si è aggiunta nel primo semestre 2017 e Napoli, Venezia e Cagliari nel secondo semestre 2017. I prossimi mercati attesi per la svolta ciclica sono Torino e Roma.
- **Mercato non residenziale:** i segnali di rilancio del comparto degli immobili per l'impresa sono più deboli, come indicato dall'evoluzione dell'Indice di performance dei

negozi, preso a riferimento per descrivere l'evoluzione del settore non residenziale. Nel segmento commerciale nessun mercato ha superato il punto di svolta, per effetto della contraddittorietà dei segnali registrati in corrispondenza delle variabili che lo compongono. Tra le migliori performance per questo comparto si segnalano Milano e Napoli.

Per cogliere la dinamica congiunturale vengono confrontati gli indicatori tra i secondi semestri 2016 e 2017 (fig. 3):

- per le *abitazioni*, si registrano alcuni cambiamenti nelle componenti dell'indicatore di performance; migliorano gli indicatori che descrivono la dinamica delle compravendite, degli sconti medi e della velocità di assorbimento;
- per il comparto dei *negozi*, i dati sono sostanzialmente allineati a quelli dell'anno precedente, con l'eccezione della riduzione degli sconti (convergenza prezzo richiesto-prezzo finale).

Figura 3. Indice di performance immobiliare: confronto delle componenti dell'indice (II sem 2017 vs II sem 2016)



Nota metodologica: il radar mostra il livello raggiunto nei due semestri dalle cinque componenti dell'indice di performance. Ciascuna componente ha un campo di variazione tra 0 (il punto centrale del radar) e 1 (il vertice esterno del radar) che rappresentano, rispettivamente, il valore minimo e massimo registrati nel periodo di osservazione 2000-2017.

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

I 13 grandi mercati italiani monitorati da Nomisma a cadenza semestrale

13 CITTÀ PRINCIPALI

Bari - Bologna - Cagliari - Catania - Firenze - Genova - Milano - Napoli - Padova - Palermo - Roma - Torino - Venezia