



La ripresa delle compravendite

A consuntivo del terzo trimestre 2016 il mercato immobiliare italiano ha visto ulteriormente consolidarsi la ripresa delle compravendite iniziata nel 2014, con un volume complessivo degli scambi pari a circa 815 mila e una variazione annuale del 19% sul 2015. L'aumento delle compravendite è dovuta principalmente al comparto residenziale (+20,4%) che ha totalizzato 382 mila transazioni (47% dell'intero mercato).

Le stime Nomisma indicano che il mercato residenziale italiano chiuderà il 2016 con oltre 515 mila compravendite (+15-16% circa), con previsioni di aumento dei volumi negli anni successivi (fig. 1).

Si segnala inoltre come, per il primo anno dall'inizio della crisi, tutti i settori non residenziali abbiano registrato, a consuntivo del terzo trimestre, una crescita a doppia cifra: terziario (+15,5%), commerciale (+16,7%) e produttivo (+20,5%).

La fase più critica del mercato, iniziata nel 2008, parrebbe pertanto essere superata, in virtù di un ritorno della fiducia legato ad un mercato del credito, che nel settore residenziale, ha fortemente sostenuto le famiglie negli anni 2015-2016. Per il 2016 le stime Nomisma su dati Banca d'Italia indicano un volume erogato di mutui per l'abitazione pari a circa 49 miliardi di euro, che, al netto della componente di surroga e sostituzione (stimata al 25%), si traducono in nuove erogazioni pari a oltre 36 miliardi (+24% sul 2015).

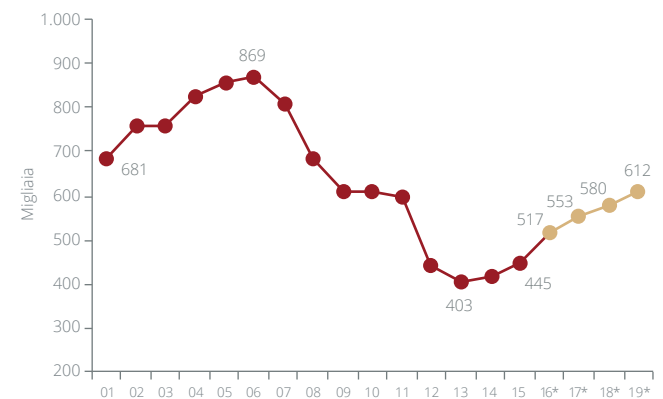
Alla ripresa delle compravendite non ha ancora fatto seguito l'attesa ripresa dei prezzi, in un contesto, peraltro, di sostanziale deflazione come quello che ha caratterizzato gli ultimi tre anni. Alcune eccezioni, nel comparto residenziale, sono rappresentate da Milano e Firenze, che nel secondo semestre 2016, hanno mostrato, in alcune zone urbane, lievi variazioni positive medie dei prezzi.

Le previsioni dei prezzi 2017-2019

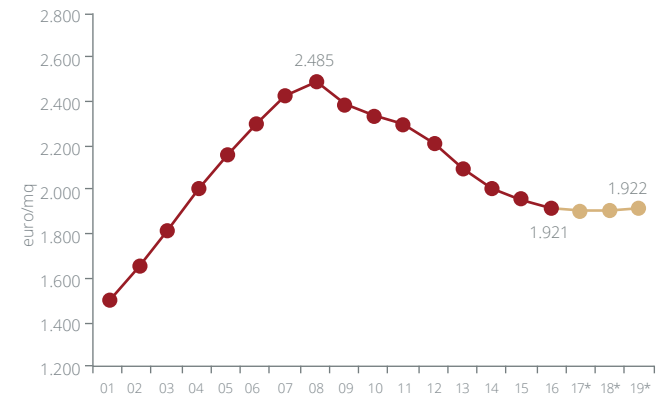
Il ridimensionamento delle attese macroeconomiche per l'Italia ha indotto una significativa revisione al ribasso delle previsioni dei prezzi degli immobili rispetto ai due semestri precedenti¹. I primi segnali di ripresa dovrebbero manifestarsi dal 2018 per le abitazioni, di fatto più improntati alla stabilità che alla crescita, per poi consolidarsi dall'anno successivo, e dal 2019 per uffici e negozi (tav. 1).

Figura 1. Compravendite e prezzi residenziali e previsioni

Compravendite residenziali annuali e previsioni



Prezzi medi delle abitazioni e previsioni



Fonte: Nomisma.

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

ANNI	ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI
2017	-0,8	-1,5	-0,9
2018	+0,1	-0,6	+0,0
2019	+0,7	+0,0	+0,6

Nota: dati relativi ai 13 mercati principali monitorati dall'Osservatorio; previsioni novembre 2016.

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

1. Il dato si riferisce ai 13 principali mercati monitorati da Nomisma a cadenza semestrale (rilevazione novembre 2016).

In dettaglio, si riportano le previsioni Nomisma per i maggiori mercati italiani (tav. 2). Con riferimento al comparto residenziale, un risultato positivo è atteso per Milano, che auspicabilmente

riveste un ruolo anticipatorio rispetto al resto del mercato nazionale. Tra gli altri mercati in fase di ripresa si segnala che è prevista stabilità delle quotazioni per Firenze e Venezia.

Tavola 2. Previsioni dei prezzi medi delle abitazioni al 2019 (var. % annua; previsioni)

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

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma; previsioni novembre 2016.

La performance immobiliare di abitazioni e negozi negli ultimi 15 anni

Il mercato immobiliare italiano si sta lentamente riprendendo dalla condizione di crisi che, iniziata nel 2008, ha raggiunto il punto di maggiore severità nel 2013.

Lo dimostra l'*indice di performance immobiliare*, elaborato per la prima volta da Nomisma nel novembre 2016, 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).

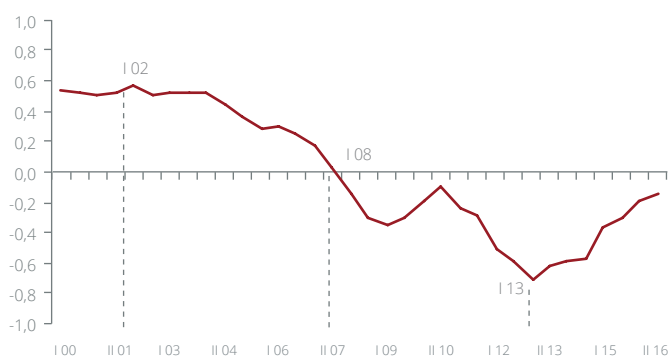
L'analisi mostra come, a fine 2016, l'indicatore di performance si posizioni ancora sotto i livelli medi del periodo 2000-2016, e come, per contro, sia inserito in un trend ascendente consolidato e prossimo al punto di svolta tra la fase recessiva e quella espansiva, soprattutto per quanto riguarda le abitazioni (fig. 2).

In dettaglio, alcuni tra i mercati maggiori hanno raggiunto o superato il punto di svolta dal secondo semestre 2016 (Bologna e Firenze), mentre Milano e Venezia sono ormai prossimi. Si posizionano più in ritardo i mercati di Torino, Roma e soprattutto Genova.

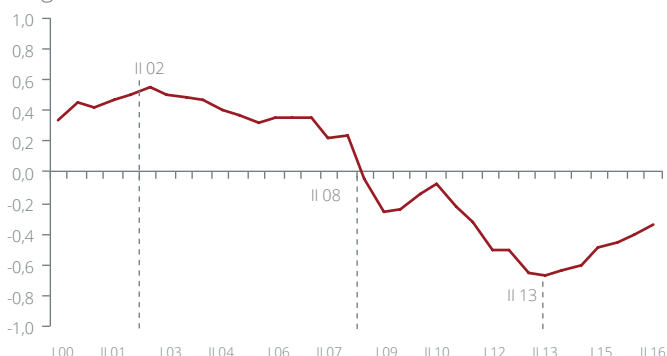
Il comparto dei negozi presenta una dinamica di ripresa più lenta (fig. 2). Lo conferma il fatto che nessuno dei mercati maggiori al secondo semestre 2016 è tornato in fase

Figura 2. Indice di performance immobiliare: evoluzione 2000-2016

Abitazioni



Negozi



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 2000-2016.

espansiva. Tra le migliori performance per questo comparto si segnalano Milano e Bologna, mentre faticano a recuperare il terreno perduto durante la crisi i mercati di Genova, Padova e Bari.

In termini congiunturali, per le abitazioni, non si registrano cambiamenti significativi nelle componenti dell'indicatore di performance tra il primo e il secondo semestre 2016.

(fig. 3). Un moderato miglioramento si segnala nella velocità di assorbimento degli immobili, in una lieve crescita della domanda e in una riduzione dello sconto sul prezzo iniziale richiesto.

Per il comparto dei negozi, si segnala invece un significativo scatto della componente delle compravendite, che hanno registrato buoni tassi di crescita.

Figura 3. Indice di performance immobiliare: confronto delle componenti dell'indice (I sem 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 2000-2016.
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