

## COMPRAVENDITE

Solo attraverso una rinnovata iniezione di credito e un'ulteriore revisione dei prezzi si possono prefigurare scenari nuovamente espansivi per il mercato immobiliare. Sono queste le conclusioni a cui giunge l'analisi congiunturale di **Nomisma** relativa alle 13 grandi città italiane. Per Nomisma il 2014 dovrebbe rappresentare l'anno d'inversione ciclica, con una ripresa delle quantità scambiate, anche se più contenuta delle aspettative. L'anno dovrebbe chiudersi con un incremento degli scambi di abitazioni del 3,7% a livello nazionale, dato ben lontano dai livelli delle precedenti fasi di inversione ciclica di mercato -37% nel 1976, 17% nel 1985 e 9% nel 1997. Con riferimento, poi, ai mercati delle 13 principali città italiane il preconsuntivo Nomisma evidenzia un'inversione del ciclo più significativa, pari al 5,5% di compravendite di abitazioni su base annua. Analizzando le fasi storiche precedenti, dopo il raggiungimento dei picchi di espansione del mercato degli scambi si assisteva a un aggiustamento dei prezzi, fenomeno che, in corrispondenza dell'ultima fase negativa del ciclo – tuttora in corso – si è manifestato con un'intensità più contenuta e diluita nel tempo. L'allungamento della fase recessiva – evidente già a partire dal 2012 – inizialmente affrontata limitando la revisione al ribasso dei pezzi di riserva, ha comportato nell'interpretazione di Nomisma “un significativo cambiamento in termini di adeguamento delle aspettative”, a riprova dell'accresciuta consapevolezza sul fronte dell'offerta delle difficoltà di alienazione degli asset immobiliari. Per questo Nomisma reputa non ancora esaurita la flessione dei valori nominali per poter indicare come effettiva la fase di miglioramento ciclico. Seppure la flessione del 2014 risulti inferiore rispetto a quella del 2013, si è di fronte a “un arretramento significativo e comunque più consistente di quello del 2012”. Nomisma evidenzia come dal 2008 a oggi si sia registrata una crescita di metri quadrati di abitazioni acquistabili con un'annualità di reddito – con un picco di 6 mq quest'anno – dovuta al calo dei prezzi e a una riduzione meno sensibile del potere di acquisto delle famiglie. Nonostante tali dinamiche, la ripresa del mercato continua a essere ostacolata dall'incertezza delle condizioni economiche e lavorative delle famiglie, a cui si accompagna il razionamento ancora in atto della componente creditizia. La ripresa – per Nomisma – presenta segnali “ancora deboli e latenti” sul fronte delle compravendite, mentre nulla è ravvisabile negli altri indicatori di mercato che confermano “una condizione di stagnante illiquidità degli immobili”. Va da sé che i tempi per vendere o locare restano “straordinariamente alti e stazionari” per il terzo semestre consecutivo e analogo discorso vale per il divario tra prezzo offerto ed effettivo (sconto praticato). Come detto, per Nomisma le prospettive del settore immobiliare italiano restano

principalmente legate, oltre alla situazione macroeconomica, a tre fattori: repricing, sostegno della domanda interna e upgrade qualitativo dell'offerta. Tenuto conto di quanto sopra e a fronte di un mercato ingessato su livelli di attività ancora "inusitabilmente bassi", il 2014 – per Nomisma- vede nella timida ripresa delle compravendite un primo non trascurabile segnale di cambiamento.

**Tecnocasa** ha messo a confronto l'andamento dei prezzi del residenziale dal 2008 al I semestre 2014 nelle macroaree italiane: Nord, Centro e Sud. Nel 2008 la diminuzione dei prezzi è stata uniforme tra Nord e Sud, mentre il Centro ha accusato un calo più sensibile; nel I semestre del 2008, per la prima volta, hanno iniziato a diminuire i prezzi anche al Sud, mentre nelle altre realtà geografiche la contrazione era già iniziata nel 2007, anno che ha segnato l'inversione del trend di crescita iniziato nel 1998, per cui le compravendite sono passate da 806 mila a 687 mila (-15%). Il 2009 ha manifestato performance simili tra Nord e Sud, mentre il Centro ha registrato una diminuzione di prezzi meno forte, avendo segnato nell'anno precedente una contrazione maggiore; nel Sud Italia la disoccupazione e la presenza di molti lavoratori a termine ha contribuito alla diminuzione della capacità di spesa dei potenziali acquirenti e, di conseguenza, alla diminuzione dei prezzi degli immobili, per cui hanno iniziato ad aumentare i tempi di vendita a causa del gap esistente tra domanda e offerta. Nel 2010 il comportamento del mercato immobiliare tra le diverse aree geografiche ha iniziato a uniformarsi, infatti le variazioni percentuali dei prezzi sono abbastanza simili. Nel 2011 la contrazione dei valori al Nord ha iniziato a diminuire, mentre al Sud più realtà hanno iniziato ad avere diminuzioni di prezzo a due cifre e, tra queste, Caserta, Cosenza, Campobasso ed Enna. Nel 2012 si sono registrate le diminuzioni di prezzo più elevate e la distanza tra le richieste dei proprietari e la capacità di spesa dei potenziali acquirenti è aumentata sempre più, di conseguenza i prezzi immobiliari sono diminuiti ancora e, soprattutto nel Sud Italia, si è registrata la contrazione più forte dei valori. Dal 2008 le abitazioni del Sud Italia hanno perso il 22,3%, quelle del Centro il 19,9% e quelle del Nord il 19,4%. Nel 2013 i valori immobiliari hanno continuato a diminuire, c'è stata una maggiore propensione dei venditori ad abbassare i prezzi e si sono intravisti i primi segnali di ripresa, testimoniati dalla rinnovata voglia di acquistare casa; le regioni del Centro hanno registrato il ribasso più importante. Nel I semestre del 2014 i prezzi sono ancora in ribasso, il Centro Italia soffre più del Nord e del Sud ma le compravendite hanno iniziato a dare i primi segnali di ripresa grazie anche a un ritorno dell'erogazione di mutui da parte delle banche; il segmento della prima casa resiste bene, mentre ci sono segnali di contrazione per la domanda ad uso investimento e per la seconda casa, a causa della maggiore pressione fiscale.

Da una parte la crisi che continua a flagellare il settore dei consumi, dall'altra l'evoluzione verso la multicanalità dello shopping e delle vendite: questo il panorama in cui si inquadra il mercato immobiliare dei negozi. Secondo **Immobiliare.it**, l'offerta di spazi commerciali in vendita nelle città italiane negli ultimi due anni è arrivata a crescere, in alcuni centri, di oltre l'8%, mentre i prezzi hanno seguito la direzione opposta, vale a dire quella del calo che, in città come Torino e Bologna, ha superato addirittura il 20%. Secondo lo studio del portale l'aumento dell'offerta ha riguardato, per la prima volta negli ultimi dieci anni, anche le grandi e famose vie dello shopping. A livello nazionale, nell'ultimo anno, si è assistito a un calo dei prezzi di vendita pari al 4,3% ma la diminuzione maggiore è quella dei canoni di locazione che scendono dell'8,6%. Focalizzando la ricerca sulle grandi città, le cifre richieste per la vendita di un negozio sono diminuite in maniera meno netta (-3,7% rispetto al 2013); stesso discorso per gli affitti di spazi commerciali che sono scesi del 7,6%.

Per **Fiaip** il 2014 evidenzia ancora una situazione economica altalenante per il comparto immobiliare turistico: in generale si nota ancora una situazione stagnante, a causa di una pressione fiscale abnorme per le seconde case, ma si registrano timidi segnali di ripresa, che non sono però omogenei su tutto il territorio nazionale. Il settore immobiliare turistico, nonostante l'aggravio della tassazione, ha resistito: la percentuale di compravendite immobiliari che ha interessato questa tipologia abitativa è rimasta abbastanza stabile nel tempo e una ritrovata domanda negli ultimi mesi è stata favorita anche da un calo dei prezzi immobiliari in media del 10% rispetto al 2013. Chi ha deciso di investire nelle case per le vacanze – secondo il rapporto immobiliare turistico Fiaip 2014 – si trova oggi favorito dai prezzi degli immobili che, pur restando bassi rispetto ai livelli pre-crisi, continuano ad assicurare, in un periodo di estrema volatilità dei mercati, il potere d'acquisto del capitale, tenendo presente che la casa rimane il bene rifugio per eccellenza per investimenti a medio e lungo termine delle famiglie italiane. Da segnalare, inoltre, come la disponibilità di spesa per comprare la seconda casa è diminuita negli ultimi anni e per questo motivo si sono preferite località meno rinomate e meno famose, ma con abitazioni a prezzi più accessibili. La crisi, infatti, ha cambiato le abitudini vacanziera degli italiani, con una diminuzione delle presenze e soggiorni più brevi, influenzati anche da un'estate 2014 che ha visto una stagione meteorologica particolarmente negativa. Ciò non vale ovviamente per tutte le località, e, inoltre, la costante presenza di turisti stranieri ha compensato il calo di presenze degli italiani. In particolare, Fiaip ha condotto nel corso dell'estate 2014 un'indagine ad hoc nella quale è stato intervistato un campione composto da 150 agenti immobiliari, statisticamente rappresentativo delle agenzie immobiliari presenti nelle 20 località oggetto dell'indagine. Il 79% degli intervistati ha

registrato una diminuzione dei prezzi delle compravendite degli immobili; in media il calo registrato è stato del 10% rispetto al 2013. Per il 53% degli agenti immobiliari Fiaip la situazione è stata peggiore rispetto allo scorso anno, per il 5 % migliore, per il 42 % stabile. Il 79% degli agenti immobiliari intervistati ha sottolineato che il costo al mq delle case in vendita in località turistiche è diminuito (in media del -10%), mentre per il 21% il valore degli immobili è restato invariato.

## LOCAZIONI

**Tecnocasa** segnala che nel I semestre del 2014 quasi il 35% dei clienti ha optato per la locazione. Quasi i tre quarti di loro hanno sottoscritto contratti a canone libero, il 13,9% ha stipulato contratti concordati e l'11,5% di tipo transitorio. Bilocali e trilocali sono state le tipologie più richieste, la prima con il 38,5% delle richieste, la seconda con il 35,8%. La motivazione principale è stata la scelta abitativa (58,7%), ma è considerevole anche la percentuale di chi ha preso casa in affitto perché mosso da esigenze lavorative (36,5%), mentre solo il 4,8% del campione è rappresentato da studenti. A scegliere l'affitto sono stati soprattutto i single (44,4%, i coniugati (40,5%), i giovani under 35 (39,3% del campione), seguiti dai 35-44enni nel 32,2% dei casi; il 15,7% è costituito da 45-54enni, mentre sono più marginali le altre fasce d'età. La motivazione legata allo studio è più alta nei giovani tra 18 e 34 anni (9%), mentre circa il 40% dei 18-34enni e dei 35-44enni considera l'affitto perché mosso da esigenze lavorative, infine vi sono gli over 55.

A fronte di uno spostamento di interesse da parte delle famiglie verso il mercato dell'affitto – che ha favorito una maggiore tenuta dei canoni rispetto ai prezzi – **Nomisma** rileva il contestuale innalzamento del canone mediano. Ciò significa che si è in presenza di un mercato che torna lentamente a differenziare il valore d'uso dell'immobile in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso. Nomisma ritiene che la riduzione più contenuta dei canoni rispetto ai prezzi possa offrire – in prospettiva – nuove opportunità alla componente di investimento, in termini di maggiore redditività media lorda da locazione delle abitazioni, attestatasi in media sul 5% (in linea con gli uffici), mentre quella dei negozi ha raggiunto il 7,3%.

Dall'indagine **Fiaip** condotta nel corso dell'estate 2014 su un campione composto da 150 agenti immobiliari presenti in 20 località è emerso che per il 54% degli intervistati i prezzi delle locazioni hanno fatto registrare un calo del 5%. Nel mercato delle locazioni turistiche settimanali, formula sempre più diffusa tra gli italiani nel 2014, un 54% registra una diminuzione dei prezzi degli immobili, mentre il 41% degli agenti immobiliari Fiaip evidenzia come i prezzi delle locazioni delle case per vacanza sono rimasti stabili e solo il 5% fotografa un aumento. Il numero di compravendite immobiliari nel settore turistico, rispetto al 2013, è rimasto stabile per il 37% degli intervistati, per il 21% è stato negativo e per il 26% molto negativo. L'andamento del mercato delle

locazioni è rimasto stabile per il 47% degli agenti immobiliari Fiaip intervistati, solo per il 21% si è avuta una stagione positiva, mentre per il 32% l'andamento è stato negativo.

## MUTUI

In base ai dati pubblicati da **Banca d'Italia** i tassi d'interesse, comprensivi delle spese accessorie, sui finanziamenti erogati a ottobre alle famiglie per l'acquisto di abitazioni sono stati pari al 3,18% (3,27% nel mese precedente e 3,9% a ottobre 2013).

Secondo l'**Abi** a novembre 2014 l'ammontare dei prestiti alla clientela erogati dalle banche operanti in Italia, 1.813,3 miliardi di euro, è nettamente superiore, di oltre 104,5 miliardi, all'ammontare complessivo della raccolta da clientela, 1.708,6 miliardi di euro. Inoltre, è in ulteriore miglioramento la dinamica dei prestiti bancari. Dopo oltre 30 mesi di valori negativi, a novembre 2014 il totale dei finanziamenti a famiglie e imprese ha presentato una variazione annua nulla, rispetto al -0,7% del mese precedente e -4,5% a novembre 2013, quando aveva raggiunto il picco negativo. Il complesso dei finanziamenti (inclusi anche finanziamenti alle imprese finanziarie e Pubbliche Amministrazioni), registra una ancor lieve contrazione su base annua (-1,6% in miglioramento rispetto al -2,1% del mese precedente e dal -4,5% di novembre 2013). Questo di novembre 2014 per i prestiti bancari è il miglior risultato da aprile 2012; inoltre, tale dinamica dei prestiti bancari non è una caratteristica solo italiana ma si registra anche a livello dell'intera area dell'euro. Dalla fine del 2007, prima dell'inizio della crisi, ad oggi i prestiti a famiglie e imprese sono passati da 1.279 a 1.419 miliardi di euro. A novembre 2014, i tassi di interesse sui prestiti si sono posizionati in Italia su livelli ancor più bassi. Il tasso medio sul totale dei prestiti è risultato pari al 3,66% (3,71% il mese precedente; 6,18% a fine 2007). Il tasso medio sulle nuove operazioni per acquisto di abitazioni si è attestato al 2,90% (lo stesso valore del mese precedente e segnando il valore più basso da novembre 2010; 5,72% a fine 2007). A seguito del perdurare della crisi e dei suoi effetti, la rischiosità dei prestiti in Italia è ulteriormente cresciuta, le sofferenze lorde sono risultate a ottobre 2014 pari a quasi 179,3 mld, dai 176,9 mld di settembre. Il rapporto sofferenze lorde su impieghi è del 9,5% a ottobre (7,7% un anno prima; 2,8% a fine 2007), valore che raggiunge il 15,8% per i piccoli operatori economici (13,4% a ottobre 2013; 7,1% a fine 2007), il 15,7% per le imprese (12,3% un anno prima; 3,6% a fine 2007) e il 6,8% per le famiglie consumatrici (6,3% a ottobre 2013; 2,9% a fine 2007). Anche le sofferenze nette registrano a ottobre un aumento, passando dagli 81,2 miliardi di settembre agli 83 miliardi di ottobre. Il rapporto sofferenze nette su impieghi totali è risultato pari al 4,61% a ottobre dal 4,49% di settembre 2014 (3,98% a ottobre 2013; 0,86%, prima dell'inizio della crisi). Infine, lo spread fra il tasso medio sui

prestiti e quello medio sulla raccolta a famiglie e società non finanziarie permane in Italia su livelli particolarmente bassi, a novembre 2014 è risultato pari a 212 punti base (213 punti base a ottobre 2014). Prima dell'inizio della crisi finanziaria tale spread superava i 300 punti (329 punti percentuali a fine 2007).

Secondo **Crif** i mutui immobiliari, sebbene con volumi fortemente ridimensionati rispetto al periodo pre-crisi, mostrano segnali di ripresa. La graduale risoluzione di alcuni vincoli che avevano ridimensionato il mercato dei mutui negli anni di crisi sta guidando e guiderà la ripresa. Nel complesso, infatti, il mercato dei mutui ha mostrato segnali positivi per un miglioramento delle prospettive economiche dei potenziali nuovi mutuatari e una rinnovata spinta commerciale da parte degli istituti di credito, impegnati ad attuare nuove logiche di offerta, focalizzate sulla modularità e flessibilità del prodotto. Nel dettaglio, nei primi 9 mesi del 2014 l'incremento delle nuove erogazioni finalizzate all'acquisto di abitazioni è stato del +5,3% in termini di flussi finanziati. L'evoluzione del numero dei contratti di mutuo per acquisto (+7,1%), risulta superiore a quella delle compravendite residenziali (+2,2%), segno che il credito torna a sostenere le famiglie per l'acquisto della casa. La competizione tra operatori si è giocata soprattutto sulla convenienza del tasso variabile, dovuta alla riduzione dei costi di raccolta e dal basso livello dei tassi Euribor. Le erogazioni di mutui a tasso variabile continuano quindi ad aumentare la loro quota (67% nei primi 9 mesi del 2014), a scapito dei mutui a tasso misto (20%) e di quelli a tasso fisso (13%). L'attuale convenienza del tasso variabile è anche all'origine del boom registrato nei primi 9 mesi del 2014 per i mutui di surroga (+208% per i flussi finanziati), che in termini di quota raggiungono il 5,8% del totale flussi finanziati. Dall'analisi sugli importi medi dei mutui erogati emerge che dal 2013 è aumentato l'importo medio dei mutui di surroga (114.000 euro nei primi 9 mesi del 2014), mentre quello dei mutui di acquisto continua nel trend di riduzione (119.000 euro), conseguenza della contrazione del valore degli immobili e della cautela delle famiglie. La riduzione del divario tra gli importi medi dei mutui di acquisto e di surroga dimostra che i mutui surrogati nel 2014 riguardano principalmente mutui recenti, stipulati nel periodo in cui gli spread erano ai livelli massimi. Nel corso del 2014 il rischio di credito si è mantenuto sostanzialmente stabile, con un lieve rientro dei tassi di default a settembre 2014, riflettendo sia la prudenza della domanda che la selettività dell'offerta di credito. Nello specifico, il tasso di default (ovvero l'indice di rischio di credito di tipo dinamico che misura le nuove sofferenze e i ritardi di 6 o più rate nell'ultimo anno di rilevazione), del credito al dettaglio considerato nel suo complesso (mutui immobiliari e credito al consumo), si attesta a settembre 2014 al 2,4%, proseguendo l'allontanamento dal punto massimo registrato all'inizio del 2010, pur rimanendo su livelli superiori a quelli registrati prima della crisi. Il tasso di default dei mutui

immobiliari si è stabilizzato per gran parte del 2014 sull'1,9% e solo a settembre ha mostrato un ulteriore cenno di miglioramento, posizionandosi all'1,8%. Per quanto riguarda l'andamento dei mutui, negli ultimi mesi del 2014 si dovrebbero rafforzare i segnali di ripresa delle erogazioni per acquisto di abitazione, confermando le tendenze osservate nella prima parte dell'anno, anche grazie al significativo aumento di nuovi contratti di surroga. La rischiosità del comparto resterà nei prossimi anni su livelli elevati per tutte le tipologie di prestiti, in quanto la modesta ripresa economica non consentirà di assorbire completamente gli effetti della lunga fase di crisi sul mercato del lavoro e sui redditi delle famiglie, elementi che continuano a rappresentare i principali fattori di rischio dello scenario.