

2° Osservatorio immobiliare Nomisma 2015

La ripresa stenta a decollare. Timidi segnali dal residenziale

Pubblichiamo il Rapporto Nomisma presentato a Roma poco prima della pausa estiva che evidenzia un mercato sostanzialmente ancora in attesa. Certamente aumentata la fiducia diffusa ma ancora difficile l'avvio di una tendenza espansiva

La ripresa del settore immobiliare stenta a decollare. L'evidente miglioramento del clima di fiducia fatica, infatti, a tradursi in una dinamica inequivocabilmente espansiva delle compravendite.

Il risultato del primo trimestre dell'anno è da questo punto di vista emblematico delle difficoltà di concretizzazione delle accresciute manifestazioni di interesse.

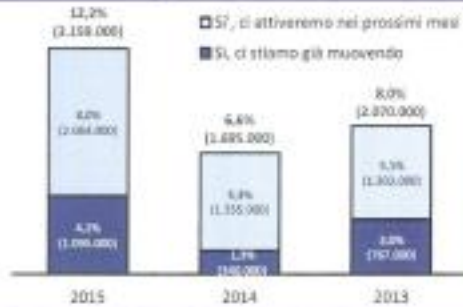
L'arretramento tendenziale, in parte imputabile agli effetti delle modifiche della normativa fiscale introdotte a partire dall'1/1/2014, che hanno portato a concentrare all'inizio dello scorso anno transazioni che altrimenti si sa-

rebbero concluse sul finire del 2013, dimostra una volta di più che il percorso di uscita dalla crisi sarà lungo e non privo di ostacoli.

A frenare la risalita sono fattori sia di domanda che di offerta. Se non vi sono dubbi che la prospettiva di crescita economica abbia favorito l'impennata delle intenzioni di acquisto delle famiglie, pare altrettanto evidente la fragilità di una parte rilevante di esse e il conseguente bisogno di supporto, tanto da parte della propria rete familiare quanto del sistema bancario. Si tratta perlopiù di domanda finalizzata al soddisfacimento di un fabbisogno primario, e lungo compresso e cause

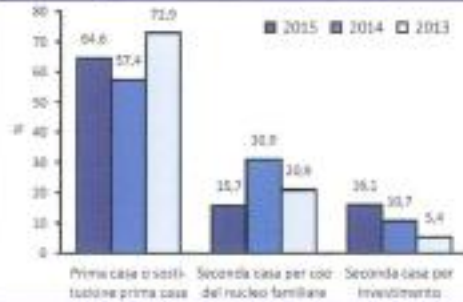


Manifestazioni di interesse all'acquisto delle famiglie nei prossimi 12 mesi



Fonte: Nomisma, Indagine famiglie 2015

Tipologia di utilizzo da parte di chi manifesta interesse all'acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi



Fonte: Nomisma, Indagine famiglie 2015

della crisi, che si manifesta in maniera diretta o, in misura tendenzialmente decrescente, "mediata" da parenti prossimi, in virtù di una migliore dotazione finanziaria.

Al contempo, risulta significativo l'incremento dell'incidenza della compo-

nente di investimento, a riprova del diffondersi delle aspettative di ormai prossimo rilancio del settore.

Si va affacciandosi sul mercato una domanda composita, in parte minoritaria solvibile e nelle condizioni di cogliere le opportunità scaturite dalla

crisi senza il bisogno di ricorrere a sostegni esterni e, in parte ampiamente prevalente, indebolita dalla recessione e talmente precaria dal punto di vista delle prospettive da non poter prescindere dal ricorso a forme di sostegno. È, dunque, dalla disponibilità del si-

“ Il risultato del primo trimestre dell'anno è da questo punto di vista emblematico delle difficoltà di concretizzazione delle accresciute manifestazioni di interesse ”

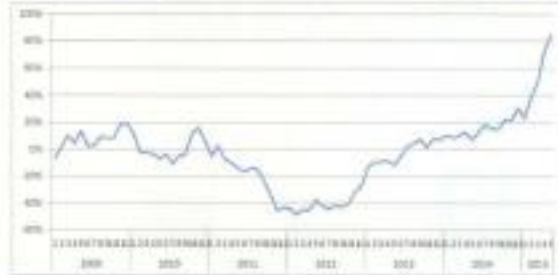


Intenzione di accendere un mutuo per le famiglie che manifestano un interesse all'acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi



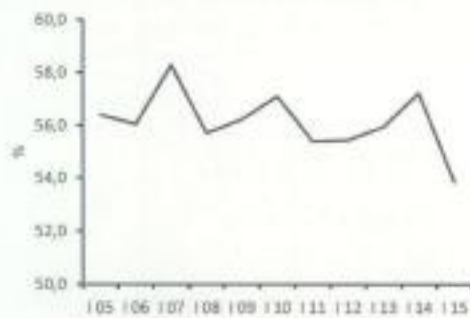
Fonte: Nomisma, Indagine famiglie 2015

Andamento della domanda di mutui dal 2009 al 2015 (variazione % su anno precedente; domanda ponderata sui giorni lavorativi)



Fonte: CRIF

Evoluzione del loan to value (valori %)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Mutuonline

Quota di domanda che ha dovuto rinunciare all'acquisto perché non ha ottenuto il mutuo

Città	%
Bari	30,9
Bologna	35,0
Cagliari	34,2
Catania	37,5
Firenze	22,4
Genova	23,8
Milano	27,2
Napoli	19,5
Padova	27,1
Palermo	30,7
Roma	31,6
Torino	32,6
Venezia città	12,8
Venezia Mestre	31,0
Media 13 grandi città	28,3

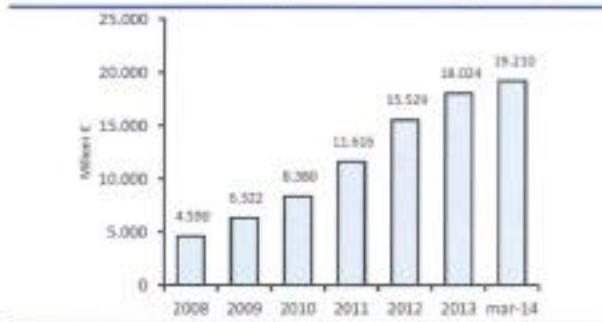
Fonte: Nomisma



stema bancario ad accettare le scommesse sulle capacità di rimborso dei richiedenti o, in caso di default, di copertura del debito da parte delle garanzie immobiliari, che dipendono le possibilità di rilancio del settore. A tal proposito i segnali paiono meno netti ed univoci di quanto sarebbe lecito attendersi sulla base delle condizioni praticate e, più in generale, delle intenzioni dichiarate dalla maggior parte degli istituti. L'atteggiamento nei confronti dell'allocazione in ambito immobiliare rimane tuttora prudente e selettivo, come si evince dai livelli medi di loan to value delle operazioni finalizzate e, soprattutto, dal numero di domande di finanziamento respinte nell'ultimo periodo. Il sistema bancario preferisce privilegiare iniziative di portabilità, il cui livello

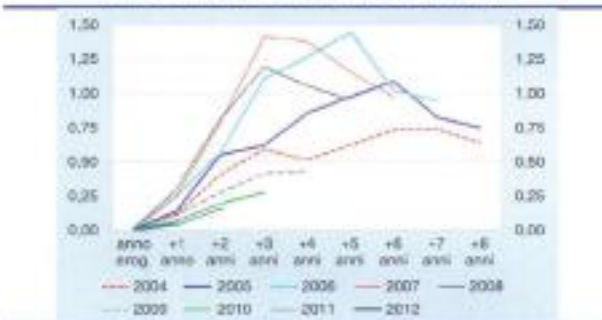
dossier 2° Osservatorio immobiliare Nomisma 2015

Famiglie – Ammontare delle sofferenze bancarie sui prestiti erogati per l'acquisto di abitazioni (in milioni di euro)



Fonte: stime Nomisma su dati Banca d'Italia

Famiglie – Nuovi mutui in sofferenza per anno di erogazione (in percentuale del numero di contratti)



Fonte: Centrale dei rischi, Rilevazione analitica dei tassi di interesse

Quota di domanda che ha dovuto rinunciare all'acquisto perché non ha ottenuto il mutuo

Città	%
Bari	30,9
Bologna	35,0
Cagliari	34,2
Catania	37,5
Firenze	22,4
Genova	23,8
Milano	27,2
Napoli	19,5
Padova	27,1
Palermo	30,7
Roma	31,6
Torino	32,6
Venezia città	12,8
Venezia Mestre	31,0
Media 13 grandi città	28,3

Fonte: Nomisma

di rischiosità risulta più contenuto, sia in ragione della minore esposizione residua che della disponibilità di informazioni sulle abitudini di pagamento del richiedente, piuttosto che sostenere nuove operazioni. L'effetto complessivo dell'incremento delle erogazioni registrato nell'ultimo anno risulta, pertanto, modesto e in alcun modo paragonabile all'impennata della domanda rilevata nello stesso periodo. Il permanere di un approccio improntato alla prudenza, pur in presenza di condizioni di redditività di favore, deve essere ricondotto alle difficoltà di smaltimento delle scorie accumulate in conseguenza degli eccessi proattivi che avevano caratterizzato la fase ascendente del precedente ciclo immobiliare.

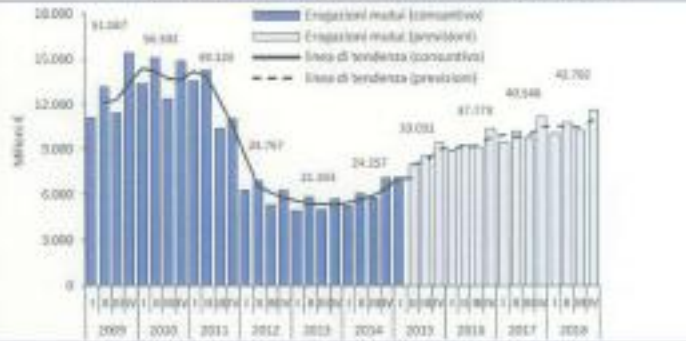
Gli oltre 350 miliardi di crediti deteriorati (di cui poco meno di 20 riconducibili a sofferenze relative a prestiti erogati a famiglie per l'acquisto di abitazioni) rappresentano, infatti, un pesante fardello da cui il settore bancario fatica a liberarsi e che, di fatto, condiziona la nuova operatività, alla luce di continue esigenze di copertura del pregresso che si pensavano assolte dalle garanzie immobiliari. È proprio la sostanziale illiquidità del mercato coattivo ad avere indotto negli ultimi anni valutazioni pressoché unicamente incentrate sulla solvibilità del prenditore o dei coimpegnati, come dimostra il graduale, ancorché tardivo, miglioramento del tasso di decadimento dei mutui erogati a partire dal 2008.

Ad ostacolare la capacità di realizzo e, più in generale, le possibilità di ripresa del comparto immobiliare, ha senz'altro contribuito la rigidità dei valori rispetto al cambiamento delle condizioni di contesto. Lo sfasamento temporale con cui i prezzi hanno inaugurato la parabola discendente rispetto all'esordio della fase negativa sul versante delle compravendite ha finito per ampliare l'orizzonte recessivo. L'ulteriore flessione registrata nel primo semestre di quest'anno si inserisce, dunque, in un processo di graduale avvicinamento a posizioni di equilibrio, il cui raggiungimento, alla luce delle tendenze rilevate, parrebbe ormai prossimo.

Si tratta di uno scenario coerente con l'irrobustimento delle prospettive di

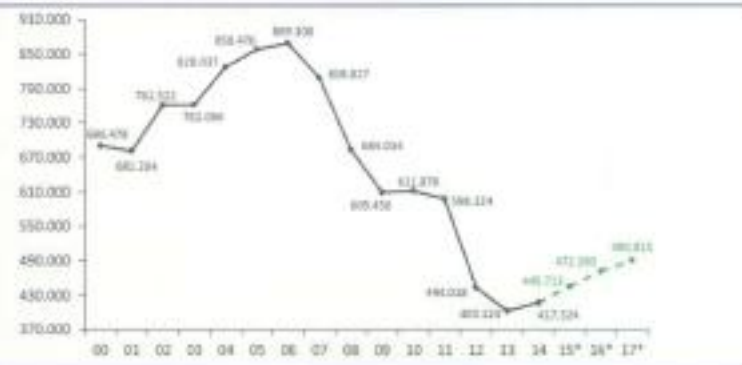
“In tale quadro il profilo delle curve di erogazione e compravendite rivela un'evidente analogia, favorita dalla permanenza dei tassi di interesse su livelli straordinariamente contenuti”

Italia - Importi erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni: consuntivo e previsioni
(dati trimestrali a consuntivo in milioni di euro e previsioni)



Nota: dati Banca d'Italia per consuntivo; stessa Nomisma per il 3° trimestre 2015; previsioni Nomisma dal 4° trimestre 2015.
Fonte: elaborazione Nomisma su dati Banca d'Italia

Italia - Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni



* Previsioni Nomisma
Fonte: Agneta della Triola

crescita economica e, con esso, della maggiore propensione del sistema creditizio ad assecondare le richieste di finanziamento per l'acquisto di abitazioni. In tale quadro il profilo delle curve di erogazioni e compravendite rivela un'evidente analogia, favorita dalla permanenza dei tassi di interesse su livelli straordinariamente contenuti.

Non dissimile risulta la situazione sul versante corporate, con l'odierno dinamismo garantito pressoché interamente dal ritrovato interesse per il nostro Paese degli operatori stranieri destinato a consolidarsi, in prospettiva, con il contributo di società e investitori istituzionali italiani. In questo caso, tuttavia, il processo appare più lungo, non unicamente in ragione delle condizioni di contesto e di disponibilità creditizia. L'inadeguatezza qualitativa di una quota rilevante dell'offerta, associata alla modestia del repricing fin qui realizzato, rende problematico l'inesco

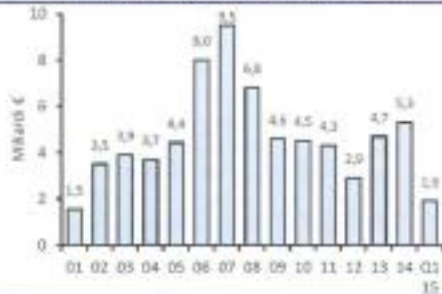
di una spinta espansiva non circoscritta agli immobili più appetibili. L'evidente eccesso di offerta, acuito dalle esigenze di smobilizzo di un'industria cresciuta più per apporto che mediante transazioni, pone sugli attuali teorici valori degli asset una pressione ribassista di entità superiore rispetto alle correzioni già registrate.

Se non vi sono dubbi che l'ormai imminente ampliamento del novero di veicoli quotati, con l'approdo in Borsa entro breve di alcune SIIQ (sebbene i segnali più recenti inducano ad un ridimensionamento dell'ottimismo), rappresenti un'opportunità di allargamento delle dimensioni del mercato immobiliare, oltretutto di attrattività degli investimenti, pare altrettanto probabile che senza una significativa revisione delle aspettative, l'illiquidità continuerà a rappresentare il tratto caratterizzante di una parte non marginale del segmento corporate.

A risultare penalizzati da volumi che, seppure in crescita, rimangono inadeguati saranno nell'immediato soprattutto i quotisti di fondi che, esaurite le possibilità di proroga, sono costretti ad accelerare il processo di dismissione e, più in generale, i detentori pubblici e privati di portafogli immobiliari che, avendo esigenze di realizzo, dovranno mettere in preventivo di accollarsi cospicue minusvalenze. In ultima analisi, l'importante stimolo garantito dal progressivo miglioramento della prospettiva macroeconomica necessita di due imprescindibili elementi per potersi trasformare in dinamica pienamente espansiva del settore immobiliare: da un lato un allentamento della selettività del sistema bancario, dall'altro un'ulteriore correzione dei prezzi. Su entrambi i fronti i segnali continuano ad essere incoraggianti seppure il processo necessita ancora di tempo per arrivare a compimento.

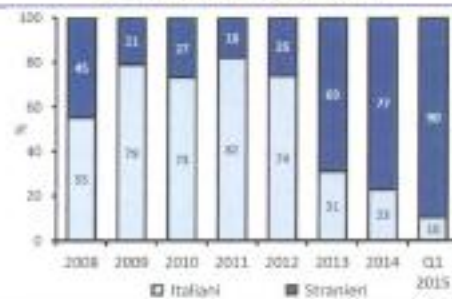
dossier 2° Osservatorio immobiliare Nomisma 2015

Italia – Volume degli investimenti immobiliari corporate (miliardi di €)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE e DTZ

Italia – Investimenti corporate per origine dell'investitore (% sul totale)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE e CBRE

13 grandi città – Variazioni semestrali dei prezzi correnti degli immobili (%)

	I 2013	II 2013	I 2014	II 2014	I 2015
Abitazioni nuove	-2,9	-2,0	-2,2	-1,7	-1,0
Abitazioni usate	-3,2	-2,2	-2,6	-1,8	-1,4
Uffici	-3,3	-2,9	-2,7	-1,7	-1,8
Negozi	-2,5	-1,9	-2,5	-1,7	-1,2

Fonte: Nomisma

“ Su entrambi i fronti i segnali continuano ad essere incoraggianti seppure il processo necessiti ancora di tempo per arrivare a compimento ”





www.mutuionline.it

Mutuo su misura? Trovalo con lo strumento giusto!

MutuiOnline ti permette di confrontare le offerte di mutuo di oltre 60 banche.

Consulenza gratuita ed indipendente anche per la sostituzione o la surroga del tuo mutuo.



**RICHIEDI ONLINE IL TUO
MUTUO E RISPARMIA** >

ALTRI MARCHI
DEL GRUPPO



PrestitiOnline.it



ConfrontaConti.it



segugio.it

MutuiOnline S.p.A. - Iscrizione Elenco Mediatori Creditizi presso OAM n° M17,
Iscrizione R.U.I. sez. E n. E000301791 presso IVASS, P. IVA 13102450155
MutuiOnline S.p.A. fa capo a Gruppo MutuiOnline S.p.A.,
società quotata al Segmento STAR della Borsa Italiana.