



Nomisma, primo Rapporto immobiliare 2011: calano lievemente i prezzi, non abbastanza per rilanciare le compravendite

Nonostante la positiva evoluzione del clima di fiducia negli operatori, non sembra ancora esaurirsi la fase recessiva che ha caratterizzato il mercato immobiliare italiano nell'ultimo triennio, e non solo per effetto del quadro macroeconomico. È quanto emerge dall'ultimo Rapporto dell'Osservatorio Immobiliare Nomisma – il primo del 2011 – che restituisce, in oltre 200 pagine, la fotografia più recente dell'Italia del “mattone”.

Un'istantanea che inquadra le 13 principali aree metropolitane (oltre a **Milano, Roma** e naturalmente **Bologna**, anche **Torino, Napoli, Bari, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Padova, Palermo, Venezia-Mestre**) e 13 città intermedie (**Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste, Verona**), raccontando di un'Italia sospesa, in cui tutti gli attori del sistema – dalle famiglie agli operatori economici, alle fonti di credito – sembrano chiamati a rivalutare piani, parametri e previsioni.

I salienti del Rapporto

I fattori che nei primi mesi del 2010 avevano ispirato un eccesso di ottimismo – si legge nel documento - si sono scontrati con dinamiche di mercato particolarmente rigide, che ora disegnano un quadro di stagnazione, destinato ad appesantire ogni previsione.

Tra gli elementi nuovi e preoccupanti emersi dal Rapporto: il calo delle compravendite registrato nel secondo semestre del 2010 (-3,5% rispetto allo stesso periodo del 2009, con punte del -5,5% nei centri urbani minori e del -10% al Sud), che, seppur parzialmente compensato da una buona capacità di tenuta dei mercati urbani del Centro-Nord, porta il saldo annuale ad appena un +0,4% rispetto al 2009; l'insensibilità delle quotazioni (dinamica che ormai avvicina Nord e Sud, centri e periferie) alla progressiva flessione della domanda e, non ultimo, il difficile accesso ai mutui da parte delle famiglie, a causa non dei tassi di interesse (esigui nel corso del 2010), ma dell'atteggiamento severo mostrato dal sistema creditizio, più impegnato a sostenere i mutui dei nuclei oggi in bilico e le imprese in difficoltà, che a concedere nuove operazioni.

Ed è proprio la maggiore selettività scaturita dalla crisi finanziaria che, riducendo la disponibilità di un supporto divenuto per molti italiani imprescindibile, pregiudica, di fatto, le prospettive di una pronta ripresa del mercato.

Ma le capacità negoziali del sistema bancario non paiono illimitate – si legge nel Rapporto - soprattutto nella prospettiva che il progressivo innalzamento dei tassi di interesse determini un ampliamento delle sofferenze. In sintesi, “considerata l'ingente mole di invenduto – spiega Luca Dondi, responsabile dell'Area Immobiliare di Nomisma – e in assenza di una repentina correzione al ribasso dei prezzi, specie delle localizzazioni secondarie e di un allentamento dei criteri di concessione del credito è, infatti, impossibile ipotizzare che l'offerta attuale e prospettica trovi riscontro nelle autonome capacità di assorbimento della domanda”.

Il nuovo indice Nomisma per un corretto pricing

Una situazione di stallo, dunque, dove tutti gli attori del sistema, senza eccezioni, sembrano accomunati dall'incertezza sui valori di mercato.

“Quanto vale davvero questo immobile”? Per dare una risposta più affidabile ad un interrogativo che si fa pressante, Nomisma ha messo a punto un nuovo strumento di valutazione – l'indice di “illiquidità” - presentato contestualmente al Rapporto, che misura la capacità di un immobile di



essere prontamente trasformato in moneta, senza significative perdite in conto capitale. Il nuovo indice, nella sua prima formulazione, tiene conto non solo degli elementi tradizionali, ma anche degli sconti che vengono praticati sulle transazioni (cresciuti nel 2010 in tutti i mercati segmenti, ad eccezione delle abitazioni nelle grandi aree urbane) e dei tempi medi di vendita che continuano a dilatarsi. Applicato ai 13 maggiori centri urbani osservati nel periodo 2006-2010, l'indice rivela che a fine 2010, nel segmento delle abitazioni nuove e usate l'area meno illiquida risulta essere quella di Milano (con domanda in aumento e sconti bassi, livelli di compravendite ancora esigui, tempi di vendita elevati e prezzi ai minimi), mentre Palermo si colloca all'estremo opposto.

Un parametro di performance prezioso - perché ancorato più saldamente alle dinamiche di mercato territoriali - al servizio non solo degli operatori e delle fonti di credito, ma anche delle famiglie, impegnate a valutare un acquisto o una dismissione in un contesto in cui i prezzi sembrano voler resistere al calo delle compravendite.

Le previsioni per il 2011-2012

I dati previsionali sui prezzi degli immobili nelle 13 grandi aree urbane, d'altronde, sembrano confermare questo andamento. L'osservazione della dinamica media dei valori di compravendita porta infatti a prevedere per il biennio 2011/2012 variazioni di modesta entità sulle quotazioni delle abitazioni (+0,6% per il secondo semestre del 2011; + 1,9% nel secondo semestre del 2012), disegnando anche per il futuro un quadro di stagnazione del settore.