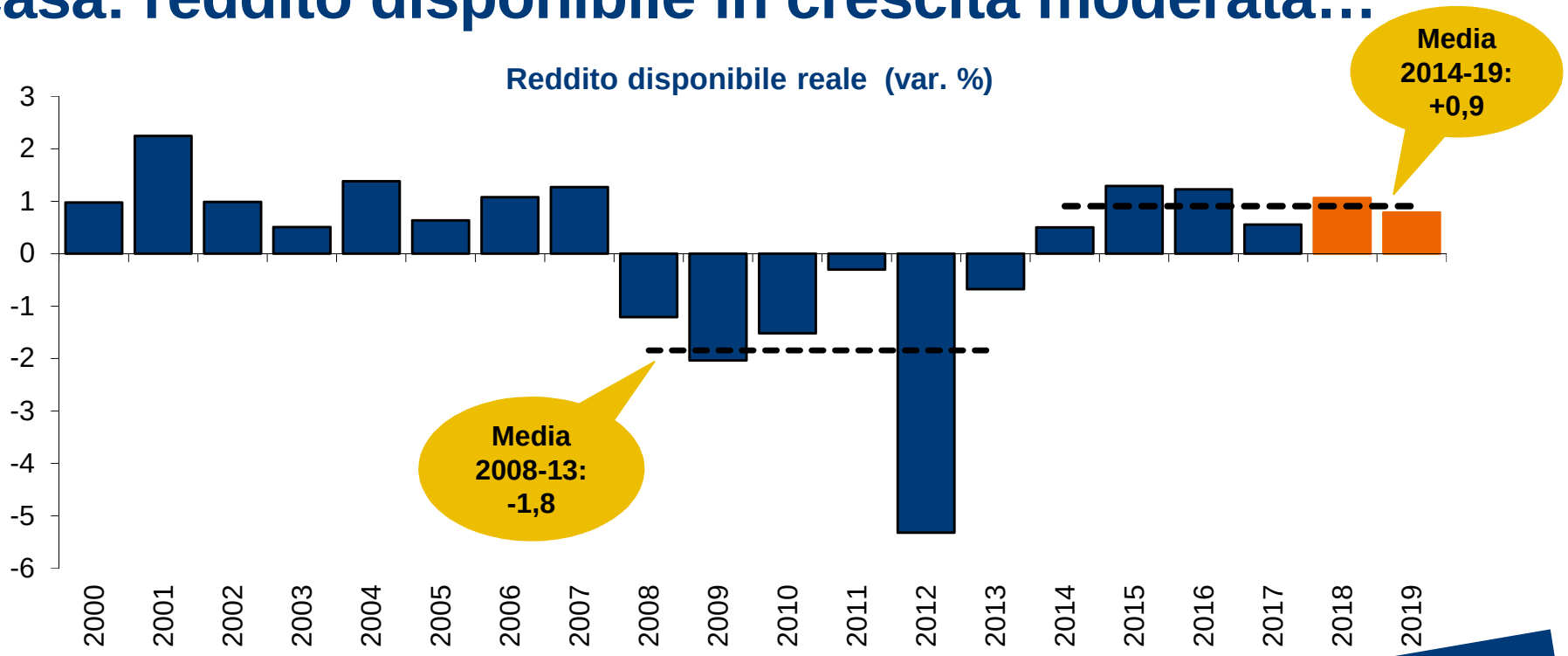
Il contesto del mercato immobiliare residenziale

Gregorio De Felice

Chief Economist e Responsabile Direzione Studi e Ricerche

15 gennaio 2019

Permangono fattori di sostegno all'acquisto della casa: reddito disponibile in crescita moderata…

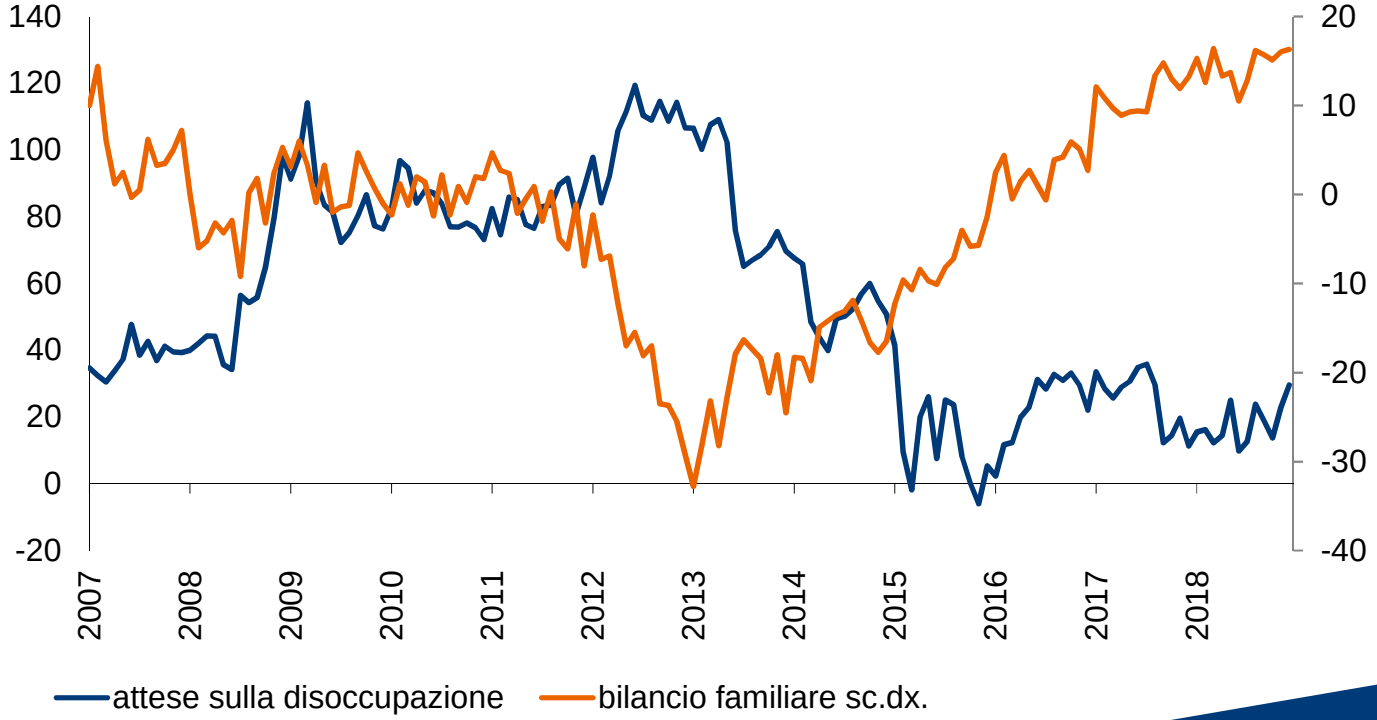


Fonte: Intesa Sanpaolo su dati ISTAT e previsioni Intesa Sanpaolo

INTESA SANPAOLO

… e stabilità delle attese sul bilancio familiare

Attese sulla disoccupazione (indici 2010=100) **e sul bilancio familiare** (saldo)

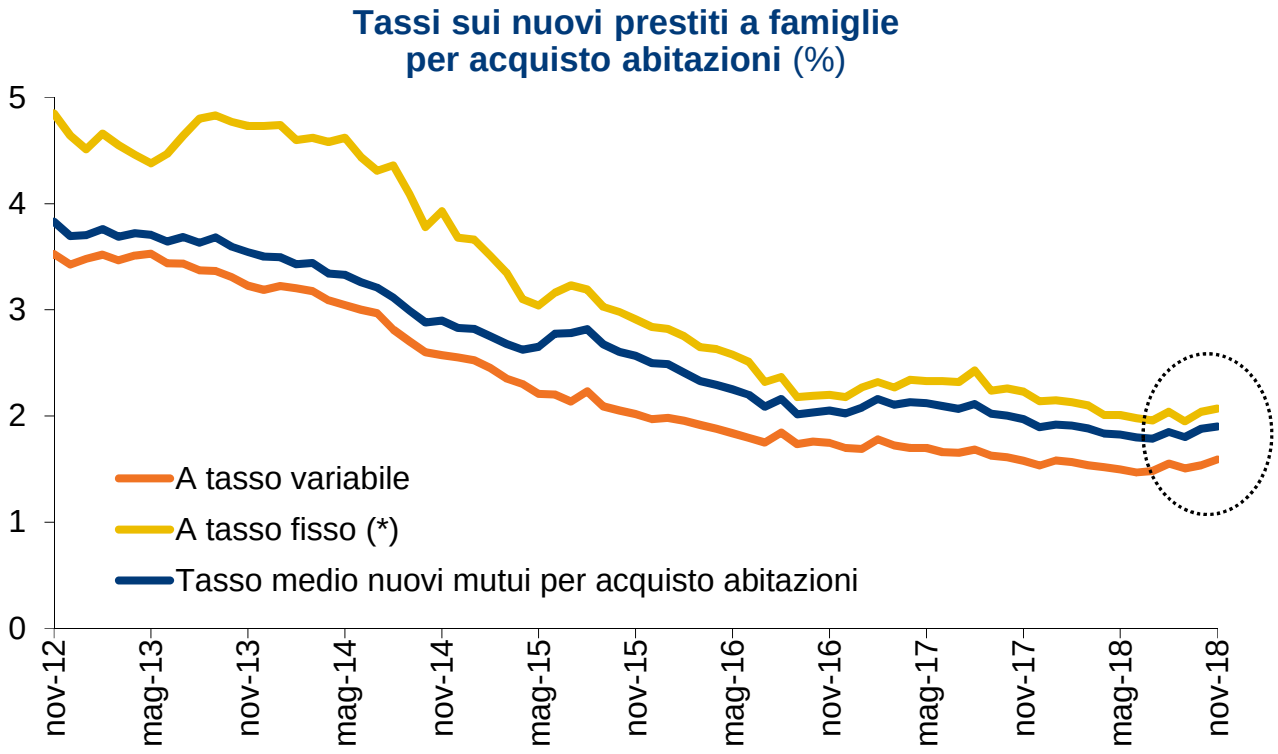


Nel 2018 le opinioni dei consumatori sul bilancio familiare si sono consolidate su livelli superiori a quelli del 2007.

Fonte: ISTAT

INTESA SANPAOLO

Tassi sui mutui ancora bassi, malgrado i segni di aumento



Primi segni di aumento dei tassi sulle erogazioni di mutui. Tasso medio complessivo risalito all'1,9% a novembre, dal minimo storico di 1,79% a luglio. **Variabile**: 1,59% vs. l'1,52% medio dei primi 9 mesi. **Fisso:** 2,07% da un minimo di 1,95% a settembre.

Nota: (*) Periodo di determinazione iniziale del tasso oltre 10 anni.

Fonte: Banca d'Italia e BCE

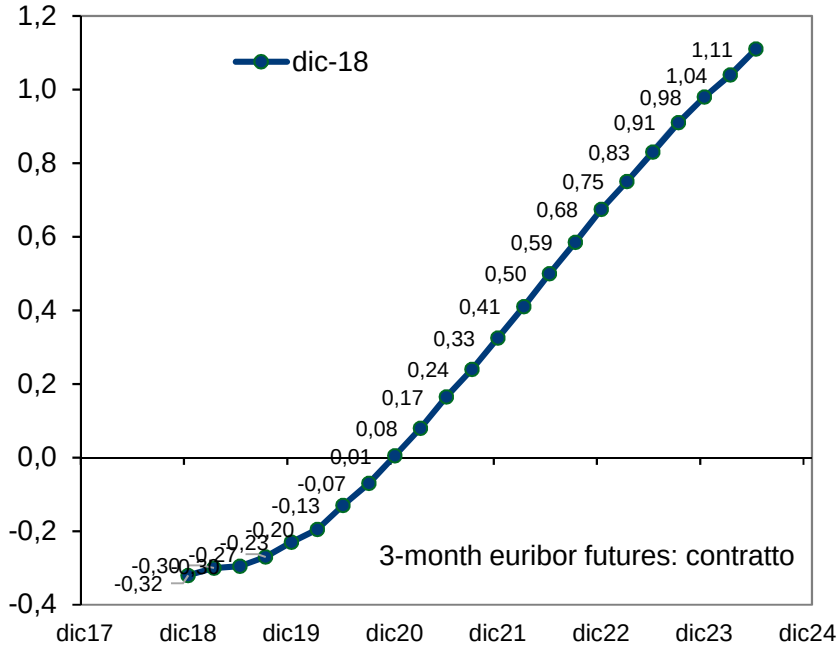
INTESA SANPAOLO

Da fine QE ed elevato spread BTP-Bund rischi sui tassi

Il livello elevato dello spread si ripercuote sui tassi bancari sia per la perdita di valore del capitale delle banche sia per il maggior costo del funding. Il mercato, inoltre, ipotizza un progressivo rialzo dei tassi euribor.

Diff. di rendimento BTP-Bund a 10 anni, in pb

Tassi impliciti nei futures Euribor (%)

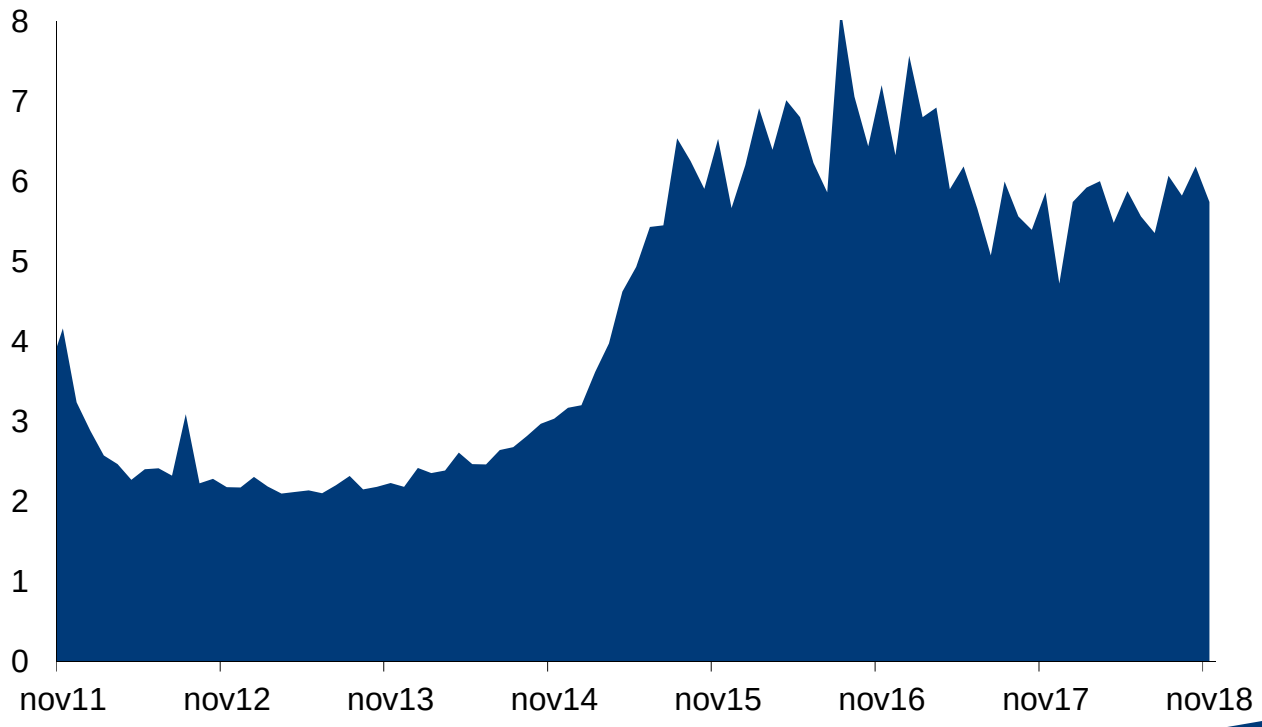


Fonte: elaborazioni Intesa Sanpaolo su dati Thomson Reuters

INTESA SANPAOLO

Erogazioni di mutui su livelli elevati

Flussi lordi mensili di prestiti per acquisto di abitazioni (EUR mld)



Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

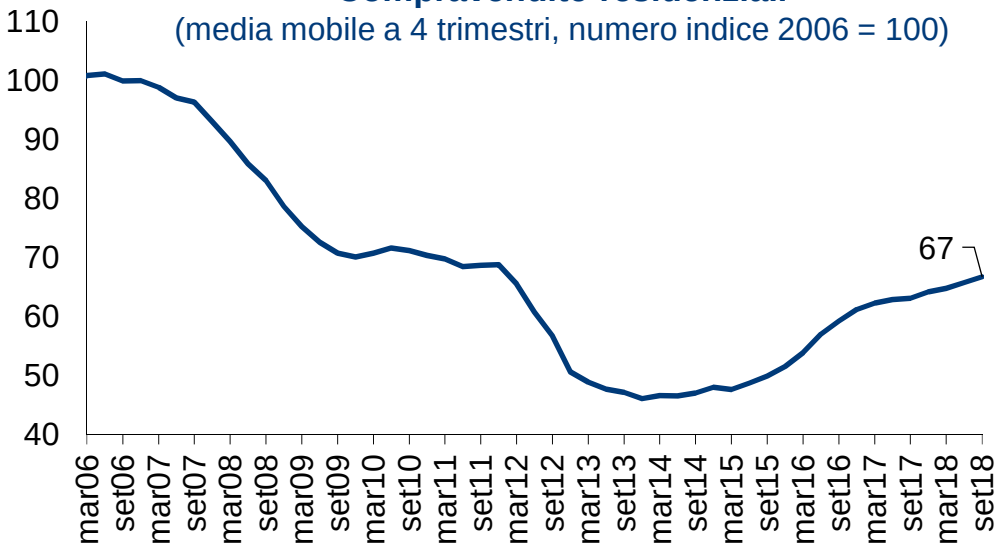
- Da metà 2015, stock di prestiti per l'acquisto dell'abitazione in aumento.
- Erogazioni mensili di nuovo in crescita da luglio 2018, addirittura a 2 cifre a ottobre (+14,7% a/a). **Il balzo potrebbe essere legato ad attese di rialzo dei tassi.**

INTESA SANPAOLO

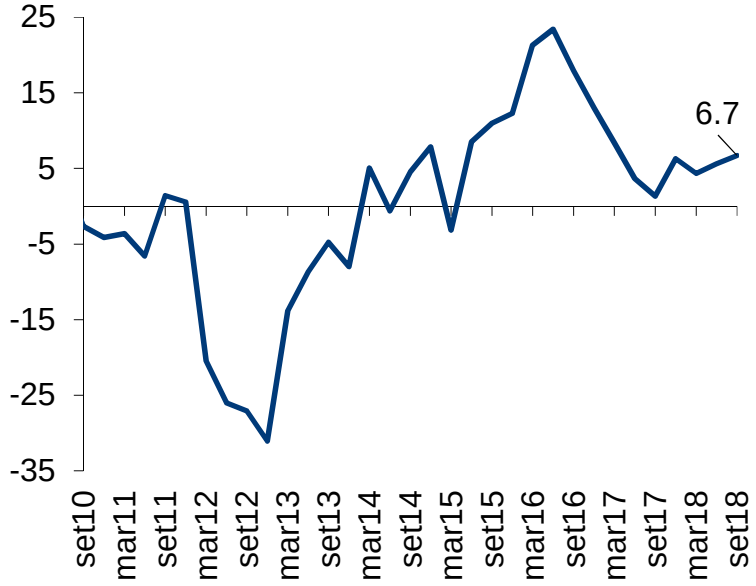
Crescita (moderata) delle compravendite residenziali…

Il trend positivo prosegue a un ritmo moderato: +5,6% nel 2° trimestre e +6,7% nel 3° trimestre 2018. Tuttavia, **il numero di transazioni rimane ben al di sotto dei livelli pre-crisi** (di circa un terzo rispetto ai massimi del 2006).

Compravendite residenziali
(media mobile a 4 trimestri, numero indice 2006 = 100)



Var. % a/a delle compravendite residenziali

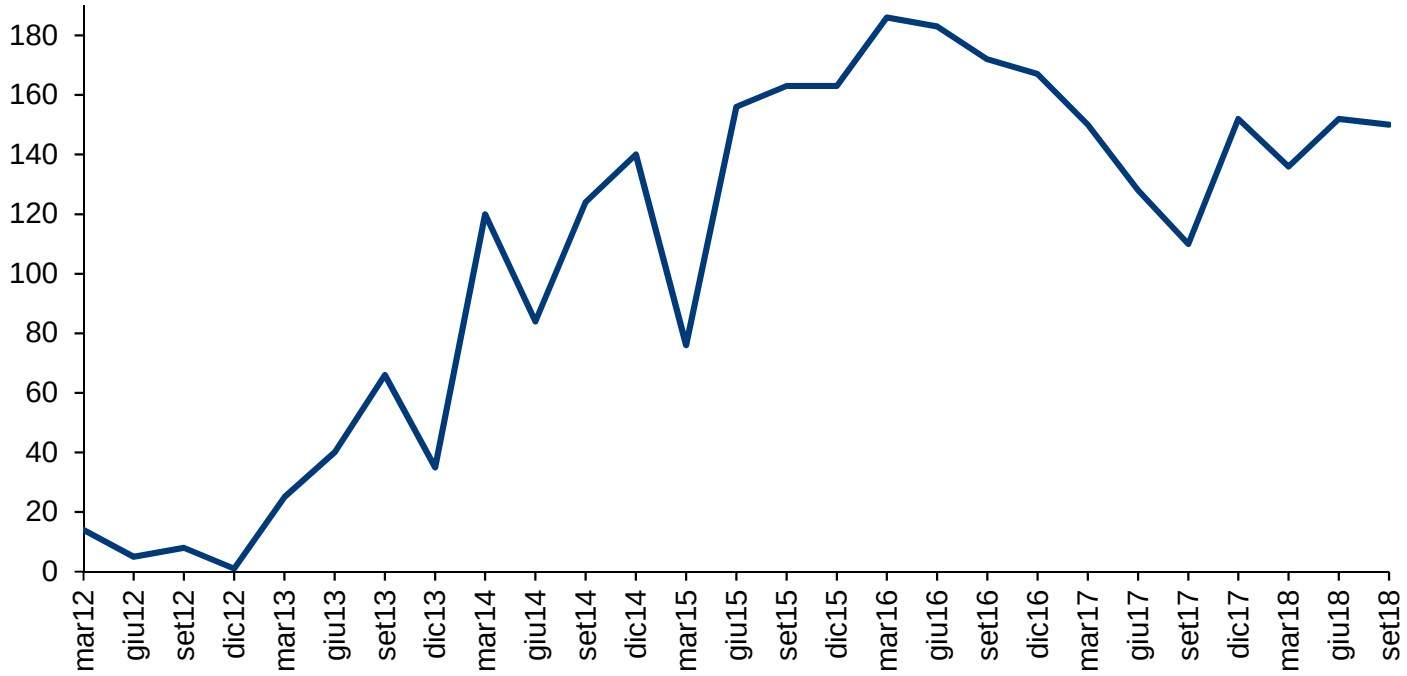


Fonte: OMI e Intesa Sanpaolo Studi e Ricerche

INTESA SANPAOLO

… ma diffusa sul territorio

Numero di territori in crescita (*)



Circa tre quarti dei capoluoghi di provincia vedono una crescita delle compravendite (72 su 99).

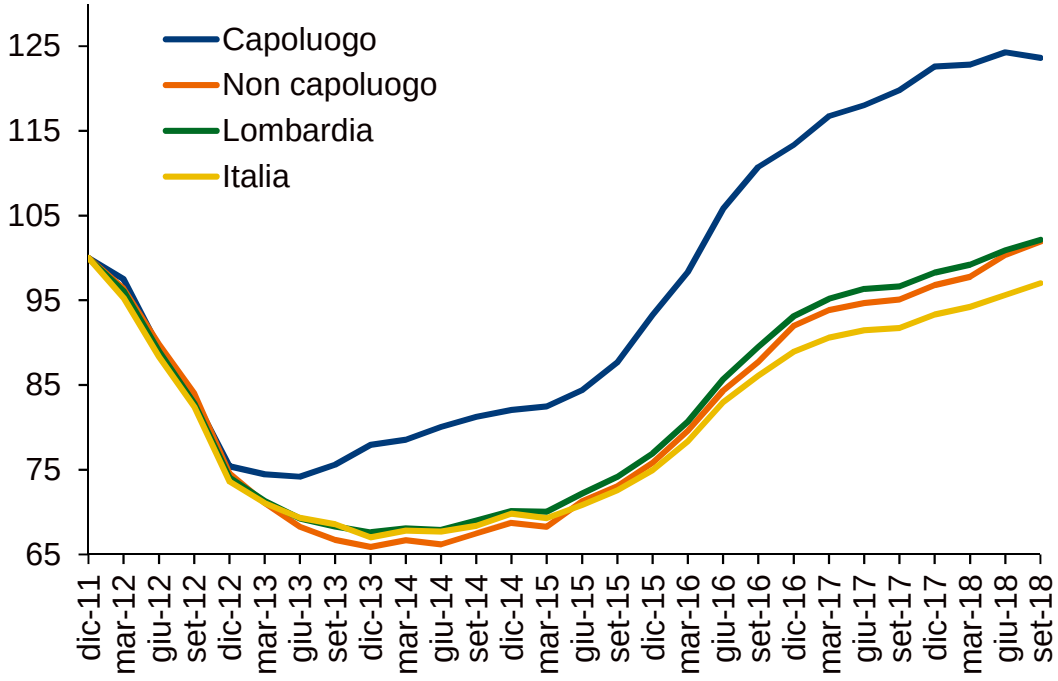
(*) capoluoghi di provincia e rispettivi aggregati di comuni non-capoluogo)
Campo di variazione da 0 a 198
Fonte: elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo su dati OMI

INTESA SANPAOLO

A Milano città, mercato residenziale solido

Andamento del numero di compravendite di abitazioni a Milano

Numero indice base media 2011=100 (*)



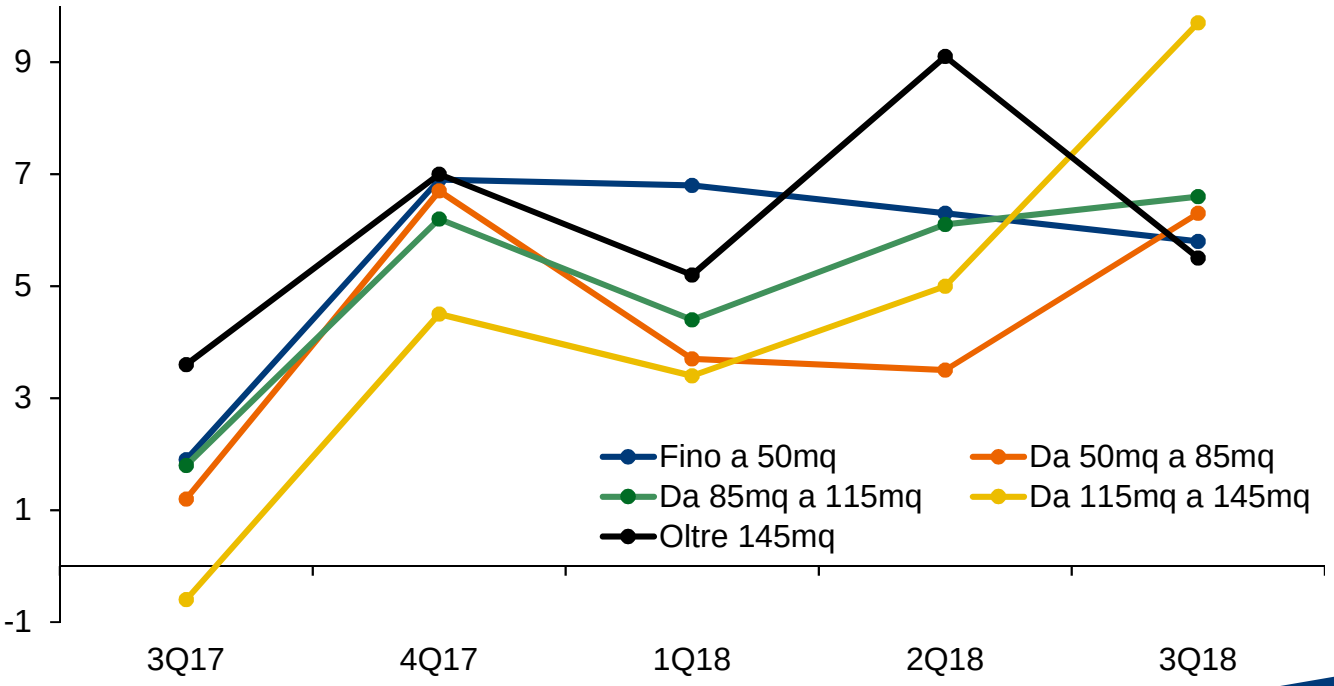
Nota: (*) Media mobile a 4 trimestri
Fonte: OMI ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo

- A Milano città, la ripresa delle compravendite è stata più rapida e vigorosa del resto della provincia e dell'Italia. I dati più recenti mostrano **segni di consolidamento**.
- Le compravendite sono ben superiori ai numeri del 2011: +24% nei primi 9 mesi del 2018.

INTESA SANPAOLO

Immobili medio-grandi più dinamici, insieme ai piccoli

Compravendite di immobili residenziali, scomposizione territoriale per dimensione dell'abitazione (var.% a/a)



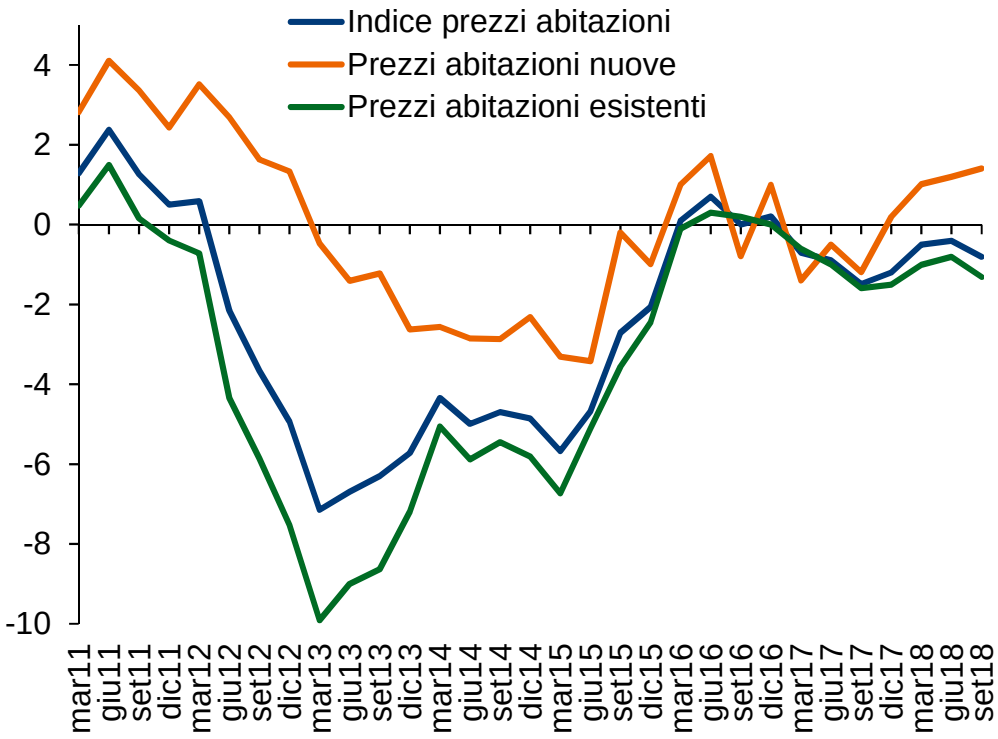
Fonte: OMI

Immobili residenziali **piccoli** (fino a 50mq) e **grandi** (superiori ai 145mq) più dinamici nell'ultimo anno: compravendite rispettivamente +6,5% a/a e +6,7% contro il 5,5% delle abitazioni di dimensione **intermedia**.

INTESA SANPAOLO

Prezzi ancora deboli, ma in rialzo per le case nuove…

Var.% a/a dell'indice dei prezzi delle abitazioni

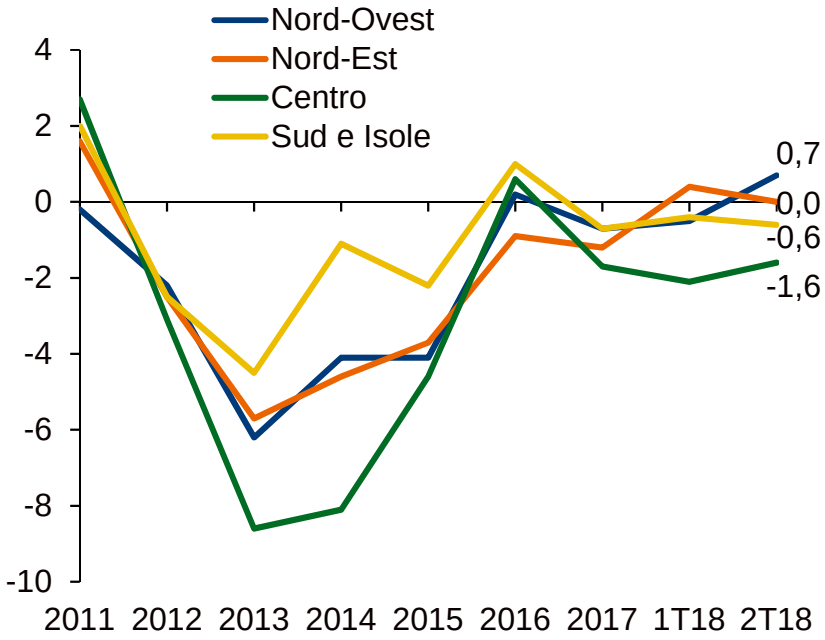


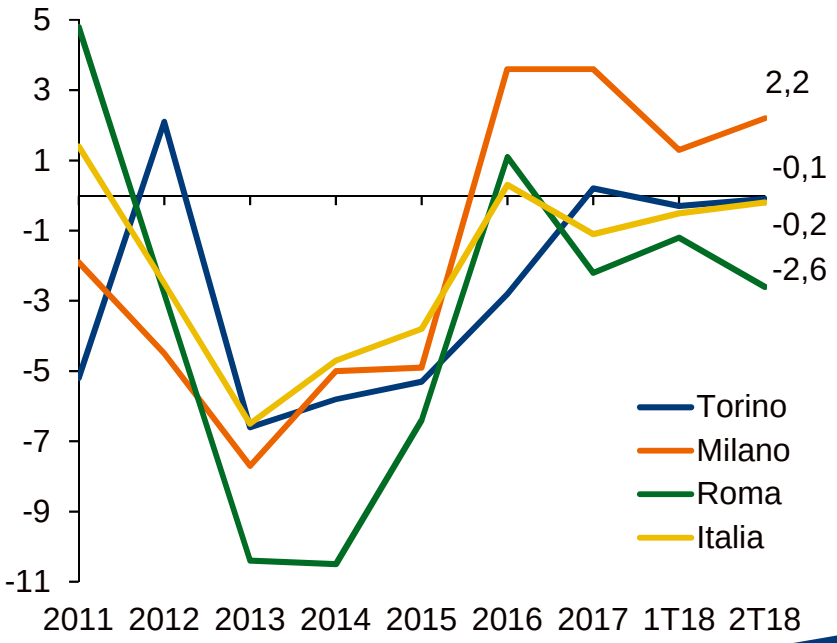
Fonte: Istat

- Nel 3Q, prezzi delle abitazioni in calo dello 0,8%, sia a/a sia t/t. Tuttavia, il ritmo di riduzione si conferma rallentato (-0,5% a/a l'acquisito per il 2018 e -1,1% il realizzato nel 2017).
- Il calo a/a riflette quello dei prezzi delle case esistenti (-1,3%) mentre restano **in crescita i prezzi delle case nuove** (+1,4%), per il 4° trimestre consecutivo. Entrambi diminuiscono sul trimestre precedente (-1% t/t per le case esistenti, -0,2% per le nuove).

… e nel Nord-Ovest, con Milano in positivo dal 2016

Andamento dei prezzi delle abitazioni per area territoriale e in alcune grandi città (var. % a/a)



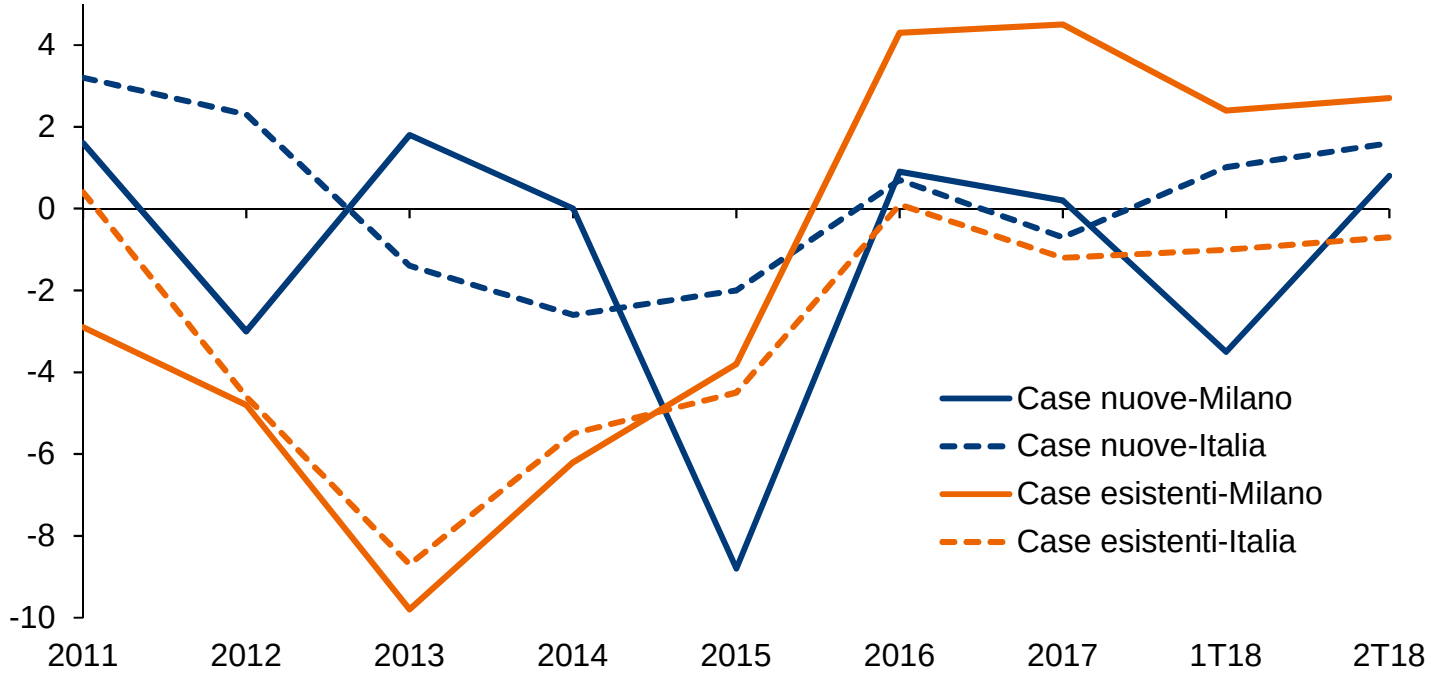


Fonte: Istat

INTESA SANPAOLO

A Milano crescono anche i prezzi delle case esistenti

Prezzi delle abitazioni (var.% a/a) **a Milano e in Italia**



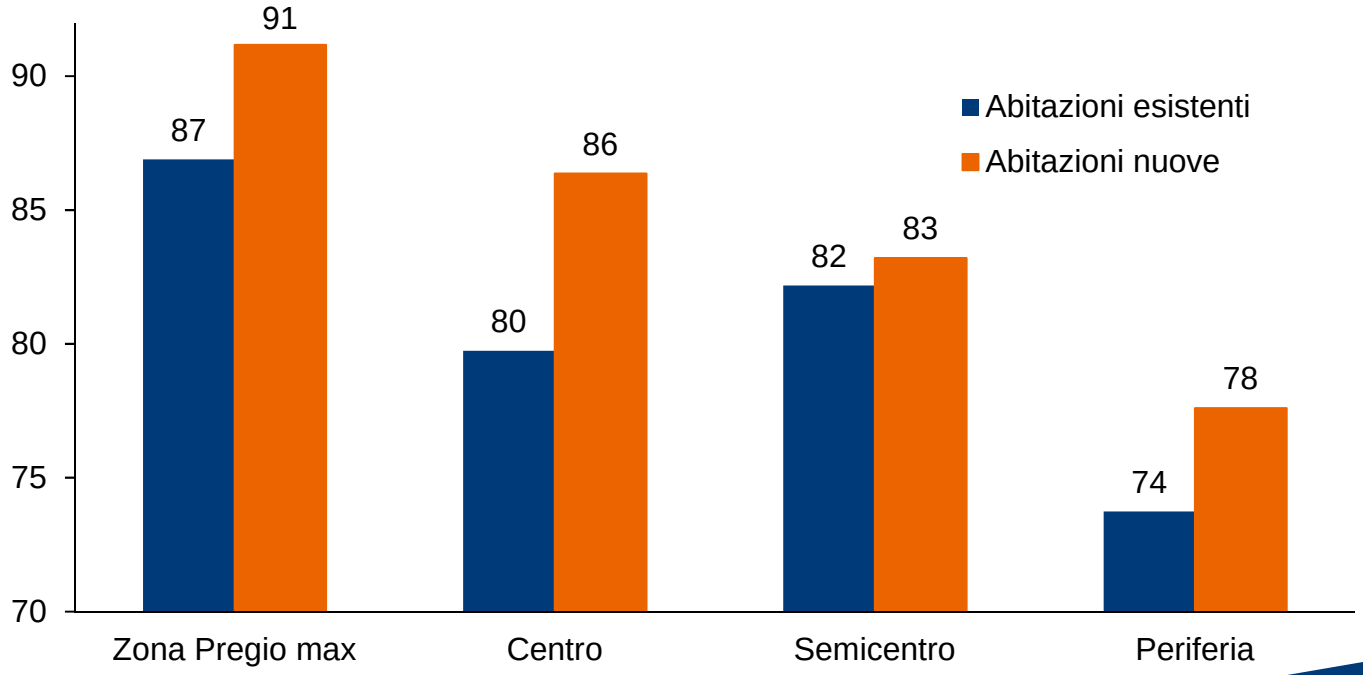
A Milano, a differenza che in Italia, i prezzi delle abitazioni esistenti sono più dinamici di quelli delle case nuove.

Fonte: Istat

INTESA SANPAOLO

Più resilienti i prezzi delle case nelle zone di pregio: Milano…

Prezzi delle abitazioni esistenti e nuove a Milano rispetto a dieci anni prima
(numero indice base media 2008=100)



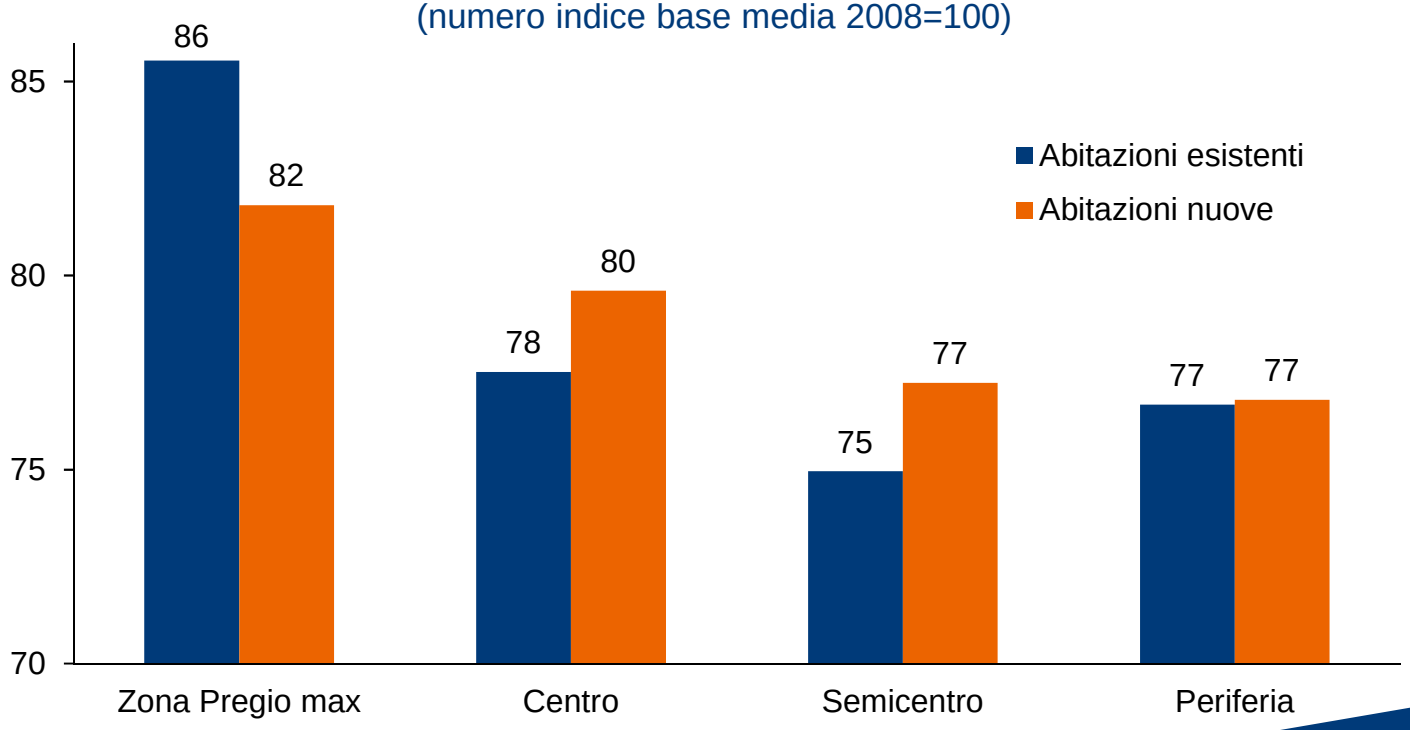
In un contesto di calo, dal 2008 ad oggi, i prezzi delle **abitazioni situate nelle zone di pregio** hanno mostrato una maggiore tenuta rispetto alla totalità del mercato.

Fonte: Nomisma ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo.
Prezzi a giugno 2018 su media 2008.

INTESA SANPAOLO

… e Roma

Prezzi delle abitazioni esistenti e nuove a Roma rispetto a dieci anni prima
(numero indice base media 2008=100)

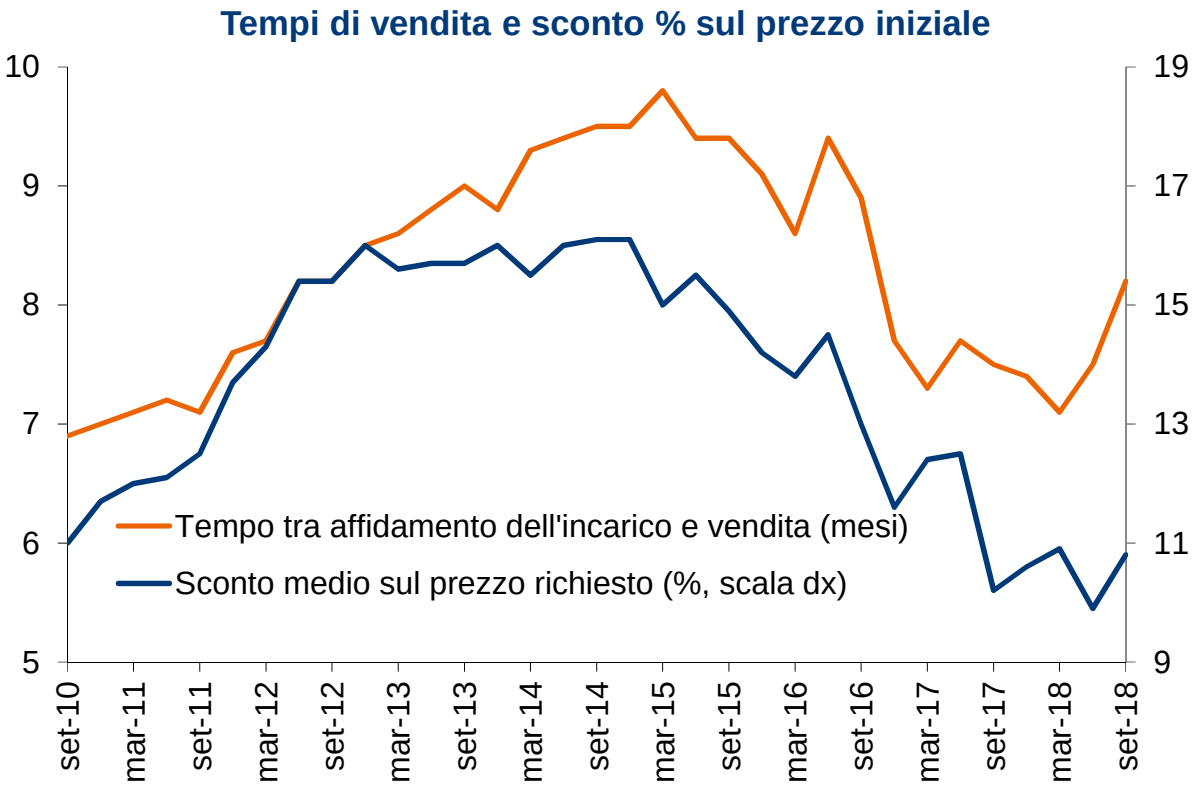


A Roma, la miglior tenuta delle abitazioni di pregio riguarda soprattutto quelle esistenti.

Fonte: Nomisma ed elaborazioni Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo.
Prezzi a giugno 2018 su media 2008.

INTESA SANPAOLO

Margine di sconto assestato sul 10-11%



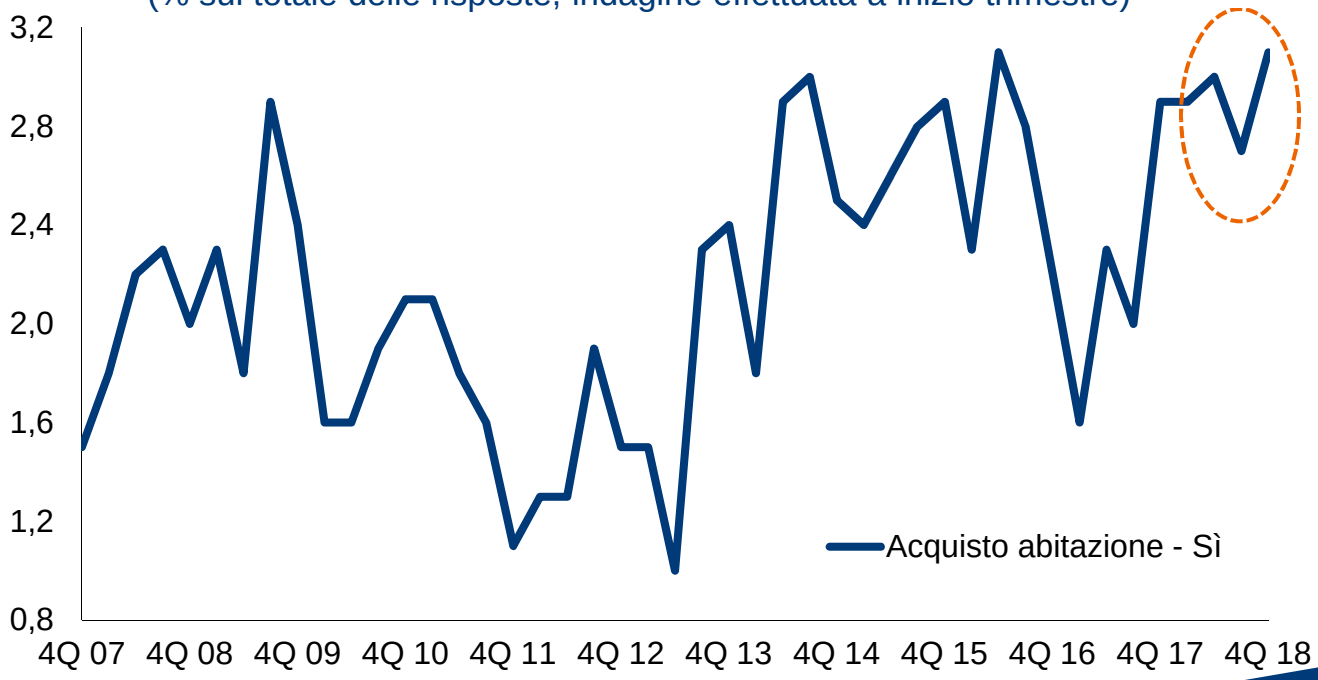
Fonte: Banca d'Italia, Tecnoborsa e Agenzia del Territorio, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia

- Margine di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore sceso al minimo storico di 9,9% nel secondo trimestre 2018, per poi riassestarsi al 10,8% nel terzo.
- **Mercato tornato più liquido**: tempo medio tra affidamento del mandato e vendita dell'immobile sceso a 7 mesi e mezzo nel 2017-18, da oltre 9 mesi negli anni 2014-16.

INTESA SANPAOLO

Prospettive dell'immobiliare: intenzioni di acquisto in miglioramento…

Intenzione dei consumatori di acquistare un'abitazione
(% sul totale delle risposte, indagine effettuata a inizio trimestre)

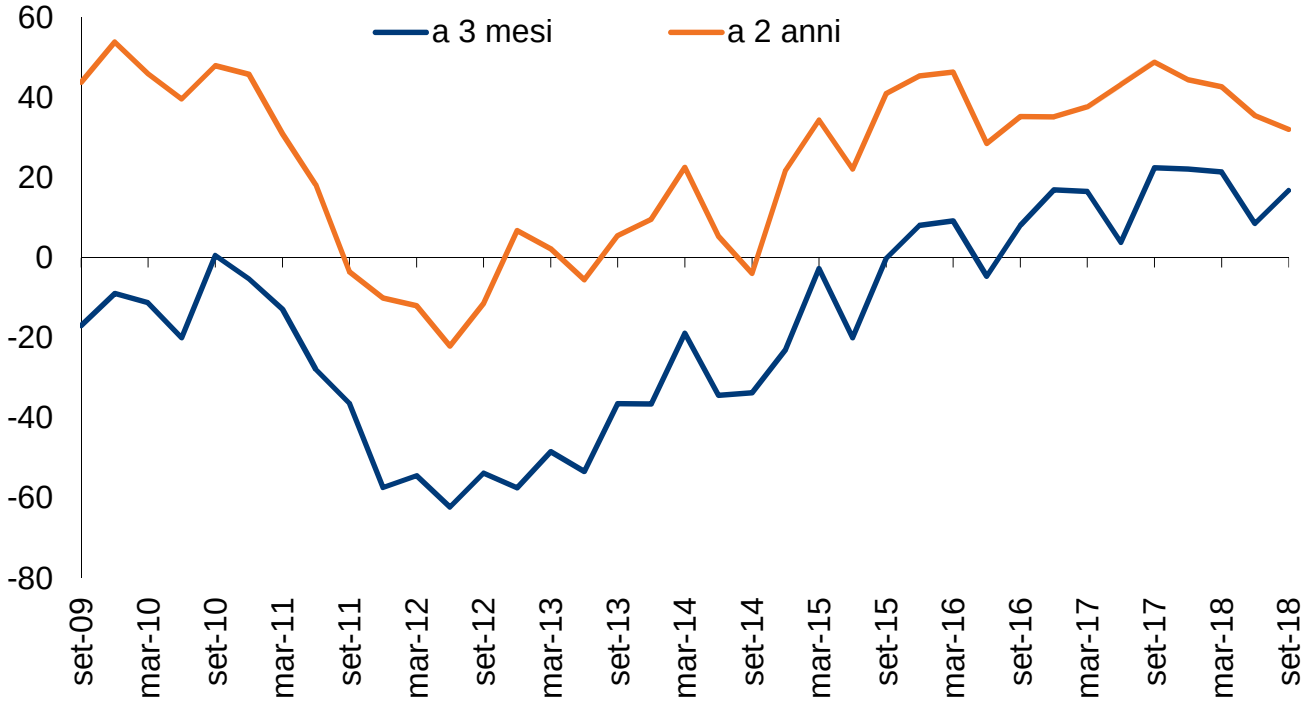


Nel 4° trimestre, la percentuale di consumatori che ha dichiarato di voler acquistare un'abitazione ha raggiunto il livello più alto da ottobre 2005.

Fonte: Istat, Fiducia dei consumatori e delle imprese

… e attese favorevoli degli agenti immobiliari

Attese delle agenzie sulla situazione del mercato immobiliare* (saldi)



Le attese a breve delle agenzie immobiliari rimangono su valori positivi. Si attenua tuttavia il giudizio favorevole sulle prospettive di medio periodo.

Saldo dei giudizi espressi dagli agenti immobiliari, miglioramento - peggioramento
Fonte: Banca d'Italia ed elaborazioni Intesa Sanpaolo

INTESA SANPAOLO

Conclusioni

- **La fase di tassi bassissimi finirà**. Il livello elevato dello spread si ripercuote sui tassi bancari. Inoltre, è attesa una graduale normalizzazione della politica monetaria, con progressivo rialzo dei tassi monetari e di quelli di policy.

  ☛ **Cogliere la finestra di opportunità**

- **I mutui crescono:** previsto un ritmo moderato anche nel 2019 favorito dalla crescita del reddito disponibile e da tassi che, per ora, restano storicamente bassi.

- **Il mercato residenziale sta consolidando i miglioramenti** conseguiti negli anni passati. Le attese sono ancora cautamente positive.

- **Il mercato è segmentato**. Alla crescita diffusa delle compravendite di abitazioni si contrappone una continua debolezza dei prezzi, con segni di ripresa solo per il nuovo. In questo contesto, spiccano casi di eccellenza, caratterizzati da quotazioni in crescita. Le valutazioni degli immobili di pregio mostrano una miglior tenuta rispetto al ciclo.

  ☛ **Il «bello» fa sempre la differenza**