

ANCE

ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

Direzione Affari Economici e Centro Studi

MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

CALANO LE COMPRAVENDITE MA I PREZZI TENGONO

A dicembre 2009 Banca d'Italia ha pubblicato un Paper dal titolo *"L'andamento del mercato immobiliare italiano e i riflessi sul sistema finanziario"*, nel quale ha analizzato l'attuale fase congiunturale del mercato immobiliare.

Lo studio prende avvio dalla constatazione che il settore immobiliare riveste un ruolo centrale nell'economica italiana. Il comparto immobiliare (investimenti in costruzioni, spesa per affitti e servizi di intermediazione) rappresenta, infatti, quasi un quinto del Pil.

Negli ultimi dieci anni l'incidenza degli immobili sul complesso della ricchezza delle famiglie italiane è significativamente cresciuta, passando dal 50% del 1998 a circa il 60% della fine dello scorso anno.

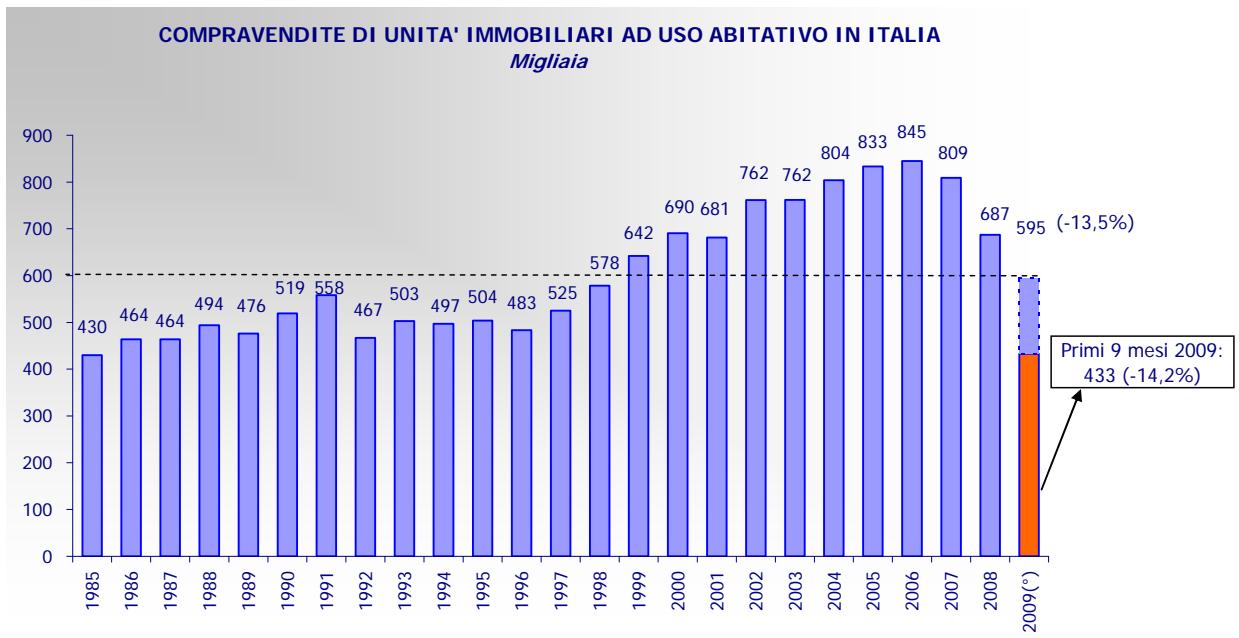
Lo studio analizza anche la congiuntura del mercato immobiliare abitativo prendendo a riferimento i dati dell'Agenzia del Territorio.

Il mercato immobiliare abitativo in Italia, dopo la lunga fase di espansione avviatisi alla fine degli anni novanta, dal 2007 ha visto un'interruzione del trend di crescita nel numero di immobili compravenduti.

Il 2009 rappresenta il terzo anno consecutivo di calo di abitazioni compravendute, una dinamica che non si era mai verificata nel corso degli ultimi venticinque anni. Una stima dell'Agenzia del Territorio per il 2009 evidenzia che il livello di compravendite si attesterà intorno alle 595 mila transazioni (-13,5% rispetto al 2008), un dato che rispetto al picco di 845 mila compravendite raggiunto nel 2006, significa una flessione del mercato pari a circa il 30%.

La contrazione del mercato sta riportando i livelli di abitazioni compravendute a quelli osservati a fine anni '90.

I dati dell'Agenzia del Territorio riferiti ai primi nove mesi del 2009 indicano che il numero di compravendite di unità immobiliari ad uso abitativo, ha registrato una diminuzione del 14,2% rispetto ai primi nove mesi del 2008.



(°) Stima Agenzia del Territorio
 Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Dall'analisi dei singoli trimestri, si osserva un progressivo rallentamento della caduta della domanda residenziale che passa dal -18,5% del primo trimestre 2009 al -12,9% del secondo trimestre ed al -11% del terzo trimestre.

Come nelle precedenti fasi cicliche, **i prezzi delle abitazioni hanno reagito con ritardo al calo della domanda immobiliare**, manifestando le prime lievi flessioni dei valori immobiliari nel primo semestre 2009.

Nei primi sei mesi del 2009 secondo l'Agenzia del Territorio i prezzi medi nominali delle abitazioni sono diminuiti dello 0,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il rallentamento delle quotazioni immobiliari ha interessato tutte le aree del Paese, ma è stato più accentuato nell'area centrale della penisola.

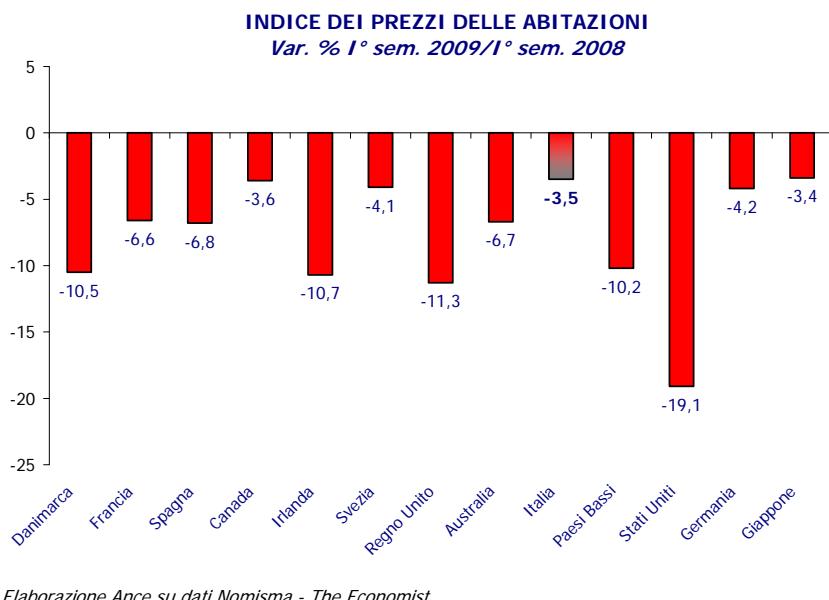
PREZZI MEDI NOMINALI DELLE ABITAZIONI IN ITALIA - Var. % sullo stesso periodo dell'anno precedente

	<i>I Sem. 2008</i>	<i>II Sem. 2008</i>	<i>I Sem. 2009</i>
Comuni capoluoghi	3,8	0,9	-1,2
Altri comuni della provincia	4,7	2,1	0,3
Totale	4,3	1,6	-0,3

Elaborazione Ance su dati Agenzia del Territorio

Per Nomisma la riduzione è stata più sostenuta, pari al -3,5% (nel confronto con il primo semestre 2008) nelle 13 aree metropolitane.

All'estero i cali registrati nei primi sei mesi 2009 sono stati molto più forti. Negli Stati Uniti -19,1%, nel Regno Unito -11,3%, in Irlanda -10,7%, in Danimarca -10,5%, in Spagna -6,8%.



A fine 2009, secondo Nomisma, i prezzi in Italia potrebbero risultare inferiori, rispetto all'anno precedente, del 4,1% nelle 13 aree metropolitane (la stima precedente oscillava tra il -6 e -8%).

Secondo le valutazioni formulate da Banca d'Italia non ci sono, in Italia, fenomeni di sopravalutazione degli immobili ed è basso il rischio che i prezzi delle abitazioni possano subire in prospettiva brusche flessioni.

La brusca frenata nelle erogazioni di credito sta accentuando la crisi del settore

Sull'andamento del mercato immobiliare sta pesando, senza dubbio, anche la forte restrizione del credito operata dalle banche, nonostante gli indicatori finanziari segnalino la bassa rischiosità sistematica del nostro Paese.

I dati di Banca d'Italia evidenziano che **l'indebitamento delle nostre famiglie è di gran lunga inferiore rispetto ai Paesi in cui la crisi è più forte**. Per le famiglie italiane i debiti finanziari pesano il 60% sul reddito disponibile rispetto al 93% della media Area Euro, al 132% degli Stati Uniti al 159% del Regno Unito.

Inoltre, in Italia non si può proprio parlare di "bolla immobiliare". Al contrario degli altri Paesi, in cui si assiste ad un forte arretramento del *real estate* (Stati

Uniti, Regno Unito, Spagna, Irlanda), in Italia è ancora forte il fabbisogno abitativo. Dal confronto tra abitazioni progettate e nuove famiglie emerge che, nel periodo compreso tra il 2004 ed il 2008, si è determinato un fabbisogno potenziale non soddisfatto di 350.000 abitazioni.

CONFRONTO FRA IL NUMERO DELLE ABITAZIONI INIZIATE E VARIAZIONE DEL NUMERO DELLE FAMIGLIE (000)

	2004	2005	2006	2007	2008	Totale 2004-2008
Italia						
Abitazioni progettate (a)	302	311	295	282	225	1.415
Nuove famiglie (b)	435	290	307	375	359	1.765
<i>Saldo (a)-(b)</i>	<i>-133</i>	<i>21</i>	<i>-12</i>	<i>-93</i>	<i>-133</i>	<i>-350</i>
Spagna						
Abitazioni iniziate (a)	684	717	760	616	420	3.197
Nuove famiglie (b)	406	440	440	409	367	2.062
<i>Saldo (a)-(b)</i>	<i>277</i>	<i>277</i>	<i>320</i>	<i>207</i>	<i>53</i>	<i>1.134</i>

Nota: per l'Italia i dati sul numero delle abitazioni iniziate negli anni 2004-2007 riportate nelle elaborazioni Barclays Capital sono stati sostituiti con i dati Istat sulle abitazioni per le quali è stato rilasciato il permesso di costruire mentre per l'anno 2008 il numero delle abitazioni assentite in Italia è stato stimato dall'Ance.

Elaborazione Ance su dati Barclays Capital e Istat

Nonostante queste evidenze, le banche considerano il settore delle costruzioni a rischio e stanno tagliando i finanziamenti.

In base ai dati di Banca d'Italia sui flussi di nuovi mutui erogati in Italia nei primi sei mesi di quest'anno la diminuzione delle erogazioni per l'acquisto di abitazioni è stata del 17,3% a livello nazionale.

Senza dubbio la domanda di credito sta risentendo della crisi economica generale, ma Banca d'Italia parla esplicitamente del ruolo che sta giocando l' "irrigidimento delle condizioni di offerta, diventate meno favorevoli dal secondo trimestre 2008, in connessione con la crisi finanziaria".

Banca d'Italia, infatti, conferma che, oltre ad una sensibile diminuzione della quota del valore dell'immobile finanziata (*loan to value*), le famiglie italiane si trovano di fronte a dei tassi fissi sensibilmente più alti di quelli offerti nell'Area Euro, un differenziale di costo "in parte attribuibile alle maggiori difficoltà che le banche del nostro Paese incontrano nell'emissione di obbligazioni a lungo termine".

L'Ance da tempo sta evidenziando che questo modo di operare potrebbe avere effetti negativi quando i tassi ricominceranno a salire. Per questa ragione sarebbe meglio che le banche offrissero condizioni migliori sui finanziamenti a tasso fisso. Purtroppo, però, non si stanno avverando le previsioni che le banche avevano fatto un paio di anni fa riguardanti il recupero di competitività nel settore dei mutui a tasso fisso conseguibile con l'adozione della normativa sulle obbligazioni garantire (*covered bond*): il differenziale con l'area Euro è tornato allo 0,6%, un valore elevato che si traduce in un aumento sensibile dei costi per le famiglie italiane e contribuisce a deprimere il mercato immobiliare.

E la discesa del tasso variabile avvenuta negli ultimi mesi sta spingendo le famiglie a sottoscrivere mutui indicizzati, nonostante gli spread siano aumentati sensibilmente nell'ultimo anno rispetto al tasso di riferimento (Euribor a 3 mesi). Su questo argomento Banca d'Italia effettua un'analisi interessante riferita ai mutui per l'acquisto di abitazioni concessi in Italia tra il 2004 ed il 2007 che conferma i timori dell'Ance: in base a questo studio "la probabilità di ingresso in sofferenza per questi finanziamenti è più elevata per i contratti a tasso variabile, in particolare per quelli erogati sul finire del 2005, quando i tassi di mercato erano scesi a valori molto bassi".

Anche le imprese di costruzioni hanno dovuto subire un drastico taglio dei finanziamenti: nel settore non residenziale si parla di un calo del 16,4% dei flussi di nuovi mutui mentre nel comparto residenziale la riduzione è stata del 17,7%.

In base ai dati dell'Indagine rapida Ance effettuata a settembre 2009, circa il 45% del campione di imprese associate continua a sperimentare difficoltà nell'accesso al credito. Questo valore è più alto di quello riportato in una recente analisi campionaria effettuata dalla Banca Centrale Europea: a giugno scorso le imprese di costruzioni europee che denunciavano problemi di accesso al credito era del 41%.

Un altro fenomeno che continua a manifestarsi in maniera preoccupante è il **cambiamento unilaterale delle condizioni contrattuali sui finanziamenti in essere** da parte delle banche: ben il 33% del campione, ovvero un terzo delle imprese, ha dichiarato di aver subito la richiesta di cambiamento delle condizioni previste dal contratto sottoscritto con l'istituto di credito.

In un momento così delicato, per le imprese è difficile cambiare controparte e quindi il più delle volte le aziende devono accettare queste variazioni, essendo molto basso il loro potere contrattuale.

Ma le imprese denunciano anche la richiesta di garanzie aggiuntive da parte delle banche, l'allungamento dei tempi di istruttoria, l'aumento degli spread applicati, la diminuzione della quota di finanziamento sull'importo totale dell'intervento e la difficoltà nell'accoglienza dei mutui agli acquirenti.

Molte imprese, inoltre, dichiarano di aver ricevuto richieste di rientro dai prestiti in essere. Questo aspetto sta creando forti tensioni finanziarie alle aziende soprattutto per i tempi richiesti per compiere l'operazione, talvolta molto ristretti, e per le condizioni applicate.

Sembrerebbe, infine, che le banche preferiscano finanziare, in questa fase congiunturale, le imprese edili con credito a breve termine invece che con finanziamenti pluriennali.

Una scelta di questo tipo influirebbe negativamente sull'equilibrio economico-finanziario delle imprese sotto diversi punti di vista.

In primo luogo, si favorirebbe il disequilibrio finanziario dei bilanci delle aziende: si finanzierebbero, infatti, investimenti pluriennali con debito a breve scadenza, peggiorando in questo modo il rating delle imprese.

In secondo luogo, le aziende accederebbero ad una forma di prestito più costosa e meno sicura, perché soggetta a revoca, e quindi si creerebbero ulteriori tensioni finanziarie.