



Nomisma: il primo rapporto sul mercato immobiliare 2009

Nel 2008 e, in particolare nell'ultimo trimestre dell'anno, la maggior parte dei paesi più sviluppati ha visto calare, assieme al fattore fiduciario, il reddito prodotto, con la conseguenza di una brusca frenata dell'economia mondiale. Il peggioramento dell'intonazione economica mondiale ha imposto la revisione al ribasso delle stime prodotte sulla crescita del PIL per il 2009 ed il 2010.

Per l'anno in corso si è passati da una ipotesi di crescita misurata nel 3% (secondo i dati di autunno 2008) sino alla recente previsione di riduzione di un punto a livello globale.

Il ridimensionamento delle stime di crescita si ripercuote anche sulla performance del 2010 al punto da non poter escludere ulteriori peggioramenti, con il nostro Paese ancora una volta menzionato fra quelli con andamento peggiore (ci si attende una flessione del 3-4% per il 2009 ed una sostanziale stabilità per il 2010). L'incertezza sulle effettive condizioni dell'economia domestica, sta progressivamente indebolendo il "patto fiduciario" che lega famiglie, banche, imprese e Stato con una conseguente brusca frenata della domanda. Le famiglie italiane, a fine 2008, si sentono, infatti, molto più povere rispetto a pochi mesi prima, tanto che circa un terzo reputa insufficiente il proprio reddito, quando l'anno scorso tale quota era solo del 10%. La difficoltà nel mantenere il proprio tenore di vita è altresì testimoniato dall'incremento delle famiglie che non riescono a risparmiare, che passano da circa il 50% del 2007 a quasi il 70% nel 2008, segnando una crescita del 40% nell'ultimo anno. La percezione negativa della propria capacità reddituale risulta ancor più deteriorata se ad essa si aggiunge l'effettiva riduzione della ricchezza patrimoniale ed immobiliare prodotta dalla crisi in atto. Tale riduzione si traduce in una prevedibile compressione in termini di consumi da parte delle famiglie, stimabile in 2 miliardi di Euro nel 2008, con la previsione di un ulteriore arretramento di 7 miliardi nel 2009 (una riduzione di circa l'1%).

Gli effetti della crisi si leggono in maniera altrettanto evidente sul fronte della domanda di immobili in quanto nel 2008 le compravendite si sono ridotte in misura del -15,1% per le case, del -15,5% per gli uffici, del -11,7% per il commerciale e del -8,7% per gli immobili produttivi. L'esperienza storica testimonia che, nel breve-medio termine, ad incidere sulle dinamiche del mercato non è tanto l'offerta di abitazioni, quanto la domanda. Ed a questo proposito, dall'analisi dei giudizi degli operatori economici, risulta evidente come sia la domanda a condizionare l'evoluzione delle compravendite.

Le abitazioni compravendute sono passate da 845 mila del 2006, anno

record, alle 686 mila del 2008, perdendo quasi 40.000 unità fra il 2006 ed il 2007, ed oltre 120.000 fra il 2007 il 2008, con il conseguente ritorno ai livelli di inizio anni 2000. E' però opportuno sottolineare che la media dell'anno nasconde l'accelerazione che la contrazione del mercato ha subito nel IV trimestre, dove la riduzione è molto più marcata rispetto alla prima parte dell'anno e, soprattutto, in relazione agli immobili destinati alle attività economiche. La diminuzione degli acquisti di case finanziati con mutuo è stata anche più intensa della diminuzione complessiva delle compravendite: la quota di acquirenti persone fisiche che non ricorrono al mutuo per acquistare l'abitazione cresce significativamente e passa dal 50,6% del 2007 al 57,3%, del 2008 con una riduzione in termini di ipoteche iscritte del -26,8%, mentre in relazione al capitale erogato la riduzione sull'anno è anche più consistente (-27,5%).

Il calo delle compravendite è quindi prevalentemente riconducibile alla componente finanziata con mutuo.

E' probabile che l'andamento del mercato attuale sia influenzato in modo consistente, più che dai tassi di interesse sui mutui, dal livello fiduciario e dalle connesse aspettative recessive che finiscono per limitare la domanda per motivi precauzionali, atteso che l'investimento immobiliare diretto continua ad essere percepito come capace di salvaguardare, nel medio periodo, il potere d'acquisto della moneta e comunque in grado di fornire una risposta efficiente all'asset allocation della liquidità, in periodi come quello attuale di forti turbolenze finanziarie. L'allentamento della stretta creditizia applicata dagli istituti bancari in forme diverse (ad esempio attraverso l'allungamento nei tempi di istruttoria, l'aumento degli spread, la richiesta di garanzie aggiuntive, la riduzione della quota di finanziamento sul valore dell'immobile) potrebbe dunque fornire la liquidità suppletiva per riavviare l'interesse nei confronti dell'investimento immobiliare e questo sia a livello delle famiglie, che per i grandi operatori ed investitori istituzionali.