# Mercato immobiliare, altri due anni di stagnazione.

**Per il 2012 i prezzi dovrebbero registrare un calo dell'1,6% per le abitazioni, del 2,1% per gli uffici.**

**Il Comunicato Nomisma negli allegati.**



Roma, 26/03/2012

A prevederlo è il centro studi Nomisma. Per l'anno in corso si prospetta lo stesso numero di compravendite residenziali del 2011. Un risultato, visti i tempi, positivo, ma che non smuove l'immenso magazzino di invenduto

**BOLOGNA, 23 MAR. 2012 -** Il mercato del mattone da oltre tre anni 'gira' a livelli minimi. Un andamento che proseguirà anche per il biennio 2012-2013. Lo dicono i numeri del consueto rapporto immobiliare del centro studi Nomisma, il primo del 2012. Per il mercato immobiliare al dettaglio la stagnazione è "la prospettiva più probabile", si legge nel documento. In base ai numeri presentati dal centro studi bolognese le previsioni per il 2012 parlano di un numero di compravendite residenziali a livello nazionale pari a 594.037, sostanzialmente in linea con le 598.224 compravendite del 2011.

**"In un quadro di perdurante debolezza** - viene osservato - i dati a consuntivo del 2011 evidenziano un'insospettabile capacità di tenuta del mercato immobiliare. Non pare fuori

luogo ritenere che i livelli raggiunti rappresentino una soglia di resistenza sotto la quale, anche in condizioni critiche, il settore fatichi a scendere". Tuttavia, viene osservato ancora, "se non vi sono dubbi che i risultati dell'anno appena concluso vadano interpretati come un segnale tutto sommato positivo, in ragione del fondato rischio di un tracollo ben peggiore, è altrettanto evidente rappresentino un ammontare troppo esiguo per un settore che si era strutturato pianificando un 'turn-over' di gran lunga superiore".

**Pertanto, sottolinea Nomisma,** "le esigenze di assorbimento degli eccessi di produzione, da una parte e di efficienti movimentazioni dall'altra, mal si conciliano con un mercato attestato ormai da oltre un triennio sui livelli minimi". In tale contesto, quindi, "l'imponente 'magazzino' delle imprese non solo mette a repentaglio la sopravvivenza di parte di esse ma necessariamente deprime le prospettive di ulteriore attività a medio termine".

**Guardando alle previsioni** dei prezzi per gli immobili, in media, nelle principali 13 città italiane, in uno scenario di questo genere, per il 2012 i prezzi dovrebbero registrare un calo dell'1,6% per le abitazioni, del 2,1% per gli uffici. Nel 2013, invece, il calo per le abitazioni dovrebbe essere dello 0,8%, dell'1,1% per gli uffici e dell'1,3% per i negozi.

**"Accantonate le speranze** di immediato rilancio del settore e, con esse, la prospettiva di pronto riassorbimento delle notevoli eccedenze createsi - puntualizza Luca Dondi, responsabile del settore immobiliare di Nomisma - si tratta ancora di verificare gli effetti sulle quotazioni di un'eventuale revisione delle strategie da parte dei venditori.

**Le imprese, e con esse le banche,** si trovano di fronte ad un bivio - aggiunge -: da una parte il mantenimento di posizioni apparentemente inconciliabili con l'attuale disponibilità di gran parte della domanda e - conclude - il graduale adattamento delle aspettative alla fase di mercato".

**COMUNICATO STAMPA**

## I RAPPORTO SUL MERCATO IMMOBILIARE 2012

*Bologna, 23 Marzo 2012*

**Pietro Modiano**, presidente di Nomisma, anticipa le mosse delle banche e traccia lo scenario per il mercato

*Va in archivio uno dei trimestri peggiori dall'inizio della crisi e con esso i timori di insolvenza dello Stato che avevano comportato un drammatico innalzamento della percezione di*

*rischiosità del debito pubblico. L'allentamento della pressione internazionale sul nostro Paese, testimoniata da una netta flessione degli spread rispetto ai titoli tedeschi, si tradurrà in una diminuzione degli accantonamenti prudenziali imposti dall'EBA e in una minore ritrosia delle banche a prestarsi denaro sul mercato interbancario. Tali fattori, associati alle massicce iniezioni di liquidità della BCE, consentiranno finalmente agli istituti di credito di tornare a sostenere famiglie e imprese a costi più contenuti. Gli effetti sui livelli di attività saranno necessariamente lenti e graduali, in ragione non soltanto della selettività con cui le banche, almeno inizialmente, continueranno a gestire il rapporto con la clientela. La debolezza del quadro economico generale e il necessario ripristino della componente di risparmio fortemente erosa a sostegno dei consumi fungeranno, infatti, da freno agli investimenti. Il ripristino della fiducia interna rappresenta un passaggio imprescindibile per favorire un effettivo afflusso della maggiore liquidità disponibile verso il settore immobiliare. L'attesa rimozione dei vincoli all'offerta di credito produrrà risultati modesti in assenza di una contestuale riattivazione della domanda. L'elemento fiduciario, che su questo versante riveste un ruolo fondamentale, necessita di segnali, anche timidi, che fungano da innesco. La riduzione dello spread, di per sé, non pare sufficiente.*

**Luca Dondi**, responsabile del settore immobiliare di Nomisma, analizza le prospettive del settore in Italia

*In un quadro di perdurante debolezza, i dati a consuntivo del 2011 evidenziano un'insospettabile capacità di tenuta del mercato immobiliare. Le quasi 600 mila transazioni residenziali sul versante al dettaglio e i circa 4,3 miliardi di investimenti su quello corporate rappresentano, infatti, livelli superiori alle attese. Se non vi sono dubbi che i risultati dell'anno appena conclusosi vadano interpretati come un segnale tutto sommato positivo, in ragione del fondato rischio di un tracollo ben peggiore, è altrettanto evidente rappresentino un ammontare troppo esiguo per un settore che si era strutturato pianificando un turnover di gran lunga superiore. Le esigenze di assorbimento degli eccessi di produzione da una parte e di efficiente movimentazione dall'altra, mal si conciliano con un mercato attestato ormai da oltre un triennio sui livelli minimi. La notevole mole di offerta e l'enorme fabbisogno abitativo compresso rischiano di non trovare un punto di incontro, in assenza di sostanziali miglioramenti dell'accessibilità del settore. La tutto sommata modesta flessione dei prezzi, proseguita in maniera omogenea anche nell'ultimo anno, come è possibile apprezzare dall'ultimo monitoraggio delle realtà urbane di medie dimensioni, non ha in alcun modo compensato il contestuale indebolimento della capacità di spesa delle famiglie, determinando inevitabilmente un massiccio ampliamento dell'offerta. Accantonate le speranze di immediato rilancio del settore e, con esse, la prospettiva di pronto riassorbimento delle notevoli eccedenze createsi, si tratta ora di verificare gli effetti sulle quotazioni di un'eventuale revisione delle strategie della parte venditrice. Le imprese (e con esse le banche) si trovano di fronte ad un bivio: da una parte il mantenimento di posizioni apparentemente inconciliabili con l'attuale disponibilità di gran parte della domanda, dall'altra il graduale adattamento delle aspettative alla fase di mercato. La scelta della strenua difesa di valori sovradimensionati rischierebbe unicamente di tradursi in un'ulteriore dilazione dei tempi di assorbimento, che finirebbe di fatto per compromettere la redditività*

*delle iniziative che si intende salvaguardare.*

# Nomisma: prezzi al ribasso e ampi tempi di vendita

Secondo il I° rapporto sul mercato immobiliare di Nomisma, nel primo trimestre 2012 i prezzi sono scesi del -1,9% per le abitazioni nuove, e -2,2% per quelle usate. Ancor più dilatati i tempi medi di vendita, a fronte di un'offerta crescente e disposta a rivedere al ribasso il prezzo richiesto, ma la domanda è indebolita dalla congiuntura economica generale ed i potenziali acquirenti dispongono così di una ridotta capacità di spesa. Dal 2008 gli sconti praticati sul prezzo richiesto in partenza dal venditore, sono progressivamente cresciuti, raggiungendo attualmente il 13,3%. Per vendere una casa occorrono in media 6,6 mesi. Per il 2012 si prevedono 594.037 compravendite residenziali a livello nazionale, sostanzialmente in linea con le 598.224 compravendite del 2011. Questi i numeri del mattone snocciolati nel rapporto Nomisma, elaborato su un campione di 13 città intermedie.

"In un quadro di perdurante debolezza, i dati a consuntivo del 2011 evidenziano un'insospettabile capacità di tenuta del mercato immobiliare. – analizza Luca Dondi, responsabile del settore immobiliare di Nomisma – Le quasi 600 mila transazioni residenziali sul versante al dettaglio e i circa 4,3 miliardi di investimenti su quello corporate rappresentano, infatti, livelli superiori alle attese. Non pare fuori luogo ritenere che i livelli raggiunti rappresentino una soglia di resistenza sotto la quale, anche in condizioni critiche, il settore fatichi a scendere. ".

# Prezzi delle case in calo dell'1,6% nel 2012. Nomisma: «Stagnazione nel prossimo biennio»

**di Michela Finizio**

<fb:like class=" fb_edge_widget_with_comment fb_iframe_widget" layout="button_count" width="110" show_faces="false" action="recommend" colorscheme="light" font="arial"> Nessuna ripresa all'orizzonte, quanto meno nel medio-breve termine. Il quadro presentato dall'istituto indipendente Nomisma sul mercato immobiliare italiano non induce all'ottimismo: dopo la sostanziale tenuta del 2011, le proiezioni individuano nella stagnazione la prospettiva più probabile per il prossimo biennio. Sono le conclusioni dell'ultimo rapporto sul mercato immobiliare, elaborato su un campione di 13 città intermedie. Nel dettaglio **i dati delle città monitorate verranno discussi sul prossimo numero di Casa24 Plus in edicola il 29 marzo**.

In base ai numeri presentati dal centro studi bolognese le previsioni per il 2012 parlano di un numero di **compravendite residenziali a livello nazionale pari a 594.037, sostanzialmente in linea con le 598.224 compravendite del 2011**. «In un quadro di perdurante debolezza - viene osservato - i dati a consuntivo del 2011 evidenziano

un'insospettabile capacità di tenuta del mercato immobiliare. Non pare fuori luogo ritenere che i livelli raggiunti rappresentino una soglia di resistenza sotto la quale, anche in condizioni critiche, il settore fatichi a scendere».

Guardando alle previsioni per il futuro sulle quotazioni immobiliari, in media nelle principali 13 città italiane, **per il 2012 i prezzi dovrebbero registrare un calo dell'1,6% per le abitazioni, del 2,1% per gli uffici**. Nel 2013, invece, il calo per le abitazioni dovrebbe essere dello 0,8%, dell'1,1% per gli uffici e dell'1,3% per i negozi. «Accantonate le speranze di immediato rilancio del settore e, con esse, la prospettiva di pronto riassorbimento delle notevoli eccedenze createsi - puntualizza Luca Dondi, responsabile del settore immobiliare di Nomisma - si tratta ancora di verificare gli effetti sulle quotazioni di un'eventuale revisione delle strategie da parte dei venditori. Le imprese, e con esse le banche, si trovano di fronte ad un bivio - aggiunge -: da una parte il mantenimento di posizioni apparentemente inconciliabili con l'attuale disponibilità di gran parte della domanda e - conclude - il graduale adattamento delle aspettative alla fase di mercato».

Le quasi 600mila transazioni residenziali concluse nel 2011 e i **circa 4,3 mld di investimenti su quello corporate** rappresentano, comunque, livelli superiori alle attese. Si tratta di un risultato tutto sommato positivo, a fronte di un temuto tracollo. Appare tuttavia troppo esiguo - sottolinea Nomisma - «per un settore che si era strutturato pianificando un turnover di gran lunga superiore». Pertanto «le**esigenze di assorbimento degli eccessi di produzione**, da una parte e di efficienti movimentazioni dall'altra, mal si conciliano con un mercato attestato ormai da oltre un triennio sui livelli minimi». In tale contesto, quindi, «l'imponente magazzino delle imprese non solo mette a repentaglio la sopravvivenza di parte di esse ma necessariamente deprime le prospettive di ulteriore attività a medio termine». C'è anche chi intravede uno spiraglio: «L'allentamento della pressione internazionale legata al debito sovrano potrebbe favorire, a partire dal secondo semestre 2012, una timida ripresa sul versante corporate».