



2016\_04\_04  
Outlook immobiliare

Il mercato delle compravendite  
e dei mutui

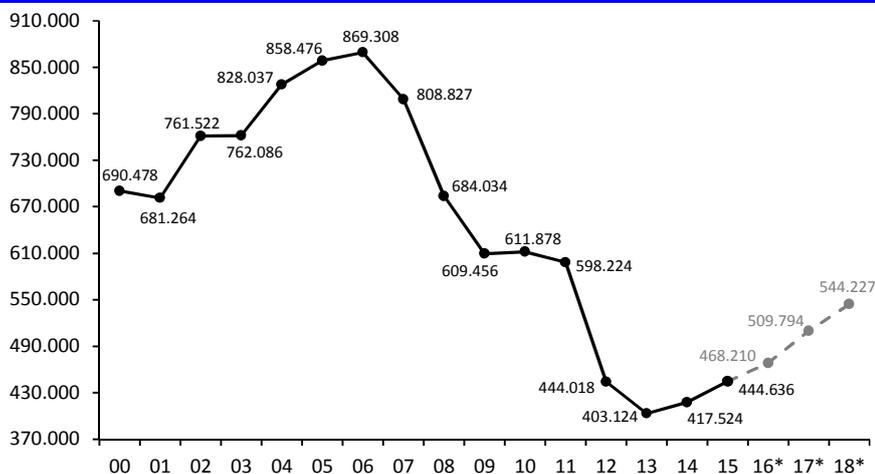
A consuntivo dell'anno 2015 e nei primi mesi del 2016 il mercato immobiliare italiano registra segnali di ripresa non più circoscritti al solo settore residenziale. Il dinamismo si sta, infatti, lentamente propagando anche agli immobili per le attività economiche, seppure in maniera meno uniforme. Gli andamenti discontinui sono da considerarsi fisiologici in un mercato ancora fragile e influenzato da molteplici fattori esogeni e tra loro interdipendenti. Tra le grandezze che compongono il quadro del cambiamento in corso, c'è il numero delle compravendite immobiliari.

Per il secondo anno consecutivo, le transazioni si sono confermate in territorio positivo. A crescere con intensità maggiore, anche se, tutto sommato, ancora contenuta, sono le compravendite di abitazioni (+3,6% nel 2014 e +6,5% nel 2015).

L'allentamento della selettività creditizia, unitamente al miglioramento delle condizioni reddituali delle famiglie e del contesto economico generale, concorrerà a determinare un incremento del numero di compravendite residenziali: dalle 444.000 transazioni registrate nel 2015, si dovrebbe passare alle circa 468.000 transazioni del 2016. Il numero di compravendite dovrebbe continuare a crescere nel biennio successivo, oltrepassando quota 500.000 nel 2017, per poi superare le 540.000 transazioni nel 2018. Si conferma ancora un mercato di dimensioni decisamente ridotte rispetto a quello degli anni antecedenti lo scoppio della crisi, quando si viaggiava ad un ritmo di 800.000 compravendite, alimentato da un'eccessiva finanziarizzazione che ha indubbiamente contribuito a gonfiare valori e quantità. La prospettiva odierna è quella di una graduale rivitalizzazione del mercato, che non consentirà tuttavia il ritorno in prossimità dei livelli pre-crisi.

#### Italia – Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni

---



\* Previsioni Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate

Nella seconda parte dello scorso anno la minore selettività ha accompagnato l'ulteriore e robusta crescita della domanda di mutui da parte delle famiglie, che ha nuovamente superato le aspettative dichiarate dalle banche nel trimestre precedente. Nel quarto trimestre del 2015, si è registrato un allentamento dei criteri di offerta, influenzato soprattutto dalla pressione concorrenziale tra istituti, che si è tradotto in una ulteriore riduzione dei margini di interesse applicati alla media dei prestiti.

Il favorevole binomio tra bassi tassi di interesse e miglioramento delle prospettive del mercato immobiliare residenziale continua, pertanto, a favorire l'incremento della domanda di mutui - con prevalenza della formula a tasso fisso (63,7% dei finanziamenti) - che, nella percezione degli istituti di credito, è tornata ai livelli del 2005. La dinamica espansiva della domanda è proseguita nel primo trimestre 2016.

In termini di importo totale, il capitale erogato alle famiglie per mutui nel 2015, secondo il preconsuntivo Nomisma, si è attestato a circa 39 miliardi di euro, con un incremento di circa 61 punti percentuali su base annua.

I dati risentono della consistente componente di surroga e sostituzione, il cui peso nel 2015 si stima pari al 27%, a fronte del 7,5% del 2014. Al netto di tale componente, l'ammontare delle erogazioni a famiglie per l'acquisto di abitazioni si riduce a 28,5 miliardi di euro, con una crescita del 27,5% su base annua.

All'incremento dell'erogato annuo è associato un incremento dei contratti di compravendita di abitazioni con contestuale iscrizione ipotecaria. A tale proposito, i dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate riportano a consuntivo 2015 un totale di 193.350 transazioni compiute da persone fisiche, con un incremento del 19,5% sull'anno precedente. L'incidenza sul totale delle compravendite con mutuo ipotecario (45,5%) è diversamente declinata nelle tre grandi ripartizioni territoriali, dove si confermano valori più elevati al Nord (50,2%) e al Centro (47,2%) e più esigui al Sud (pari al 35%).

**Italia – Mercato dei mutui per l'acquisto di abitazioni**  
(dati consuntivi; valori assoluti e variazioni % annue)

Italia	2013	2014	2015	2015/2014	2014/2013
Compravendite abitazioni con mutuo ipotecario <sup>(*)</sup> (n.)	143.572	161.842	193.350	+19,5%	+12,7%
Incidenza compravendite con mutuo sul totale (%)	37,6%	40,6%	45,5%	+4,9%	+3,0%
Durata media del mutuo erogato (anni)	22,6	22,6	22,5	-	-
<i>Dettaglio per ripartizione:</i>					
Compravendite con mutuo NORD (n.)	82.210	91.990	110.479	+20,1%	+11,9%
Compravendite con mutuo CENTRO (n.)	32.079	36.464	42.622	+16,9%	+13,7%
Compravendite con mutuo SUD (n.)	29.283	33.389	40.250	+20,5%	+14,0%

<sup>(\*)</sup> Mutuo con iscrizione di ipoteca sugli immobili acquistati a garanzia del credito

Fonte: Agenzia delle Entrate, Nota trimestrale, 3 marzo 2016

Per il 2016, il tasso di crescita tendenziale delle erogazioni è previsto mantenersi su un livello piuttosto sostenuto nel primo trimestre, per poi ridursi progressivamente fino al terzo trimestre, quando si registrerà un rallentamento dell'attività in corrispondenza della pausa estiva.

A scenari immutati, la crescita dovrebbe mantenersi significativa anche nel 2017, dapprima su valori di circa il 10-15%, per poi ridursi in corso d'anno e assestarsi nel 2018 su una variazione annuale attorno al 5%.

All'orizzonte del 2018, pertanto, il mercato potrebbe essere delineato da una sorta di nuovo livello di equilibrio, che si preannuncia comunque significativamente inferiore rispetto a quello registrato negli anni di picco pre-crisi.