



70° anniversario dell'ANCE

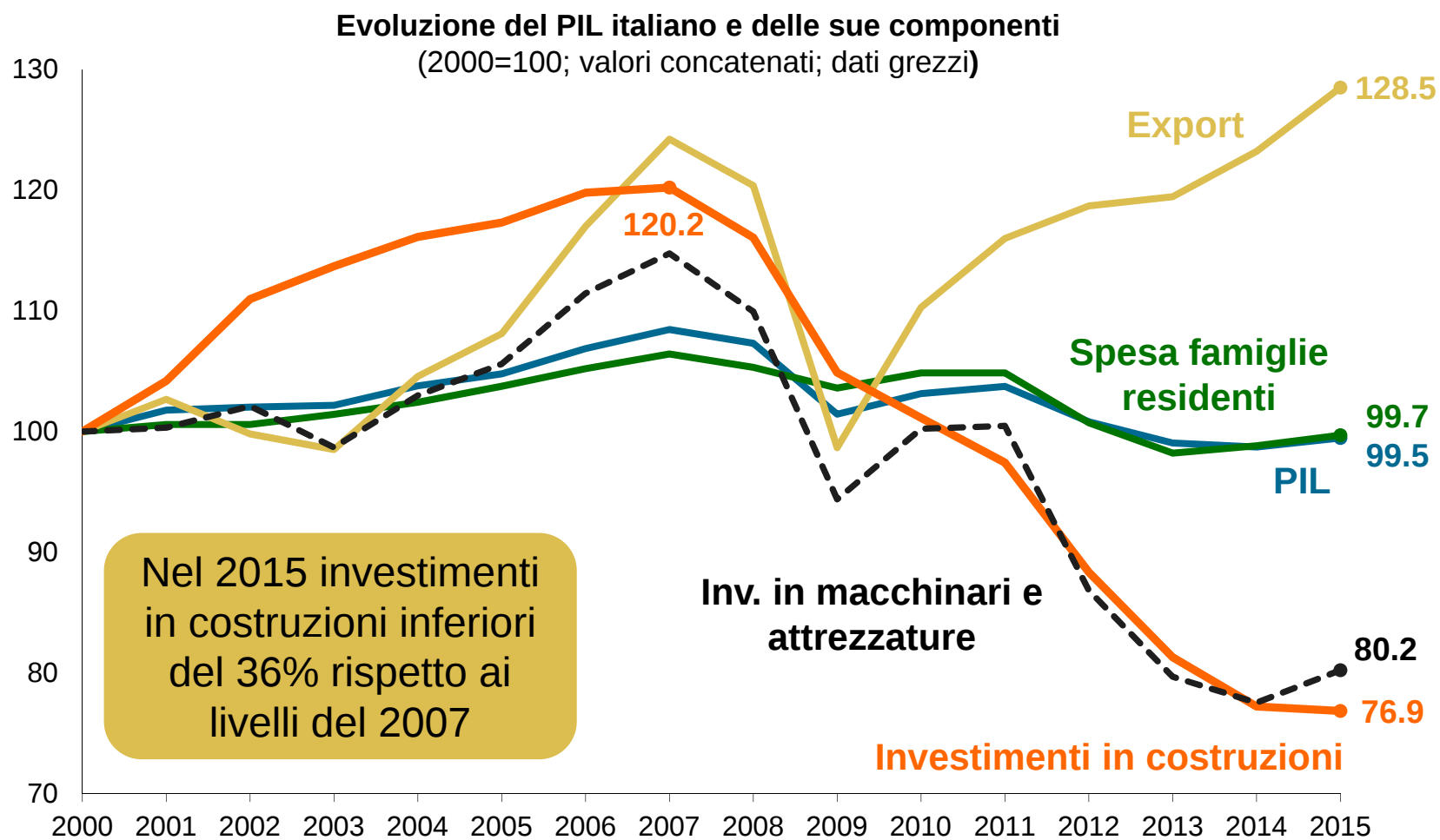
Rafforzare le costruzioni per accelerare la ripresa economica

Gregorio De Felice
Direzione Studi e Ricerche

Milano, 16 giugno 2016

Ripresa da rafforzare.

Investimenti in costruzioni un volano indispensabile



Fonte: ISTAT

Nel 2017 ripresa più diffusa per i settori delle costruzioni

Investimenti: totale e nelle costruzioni

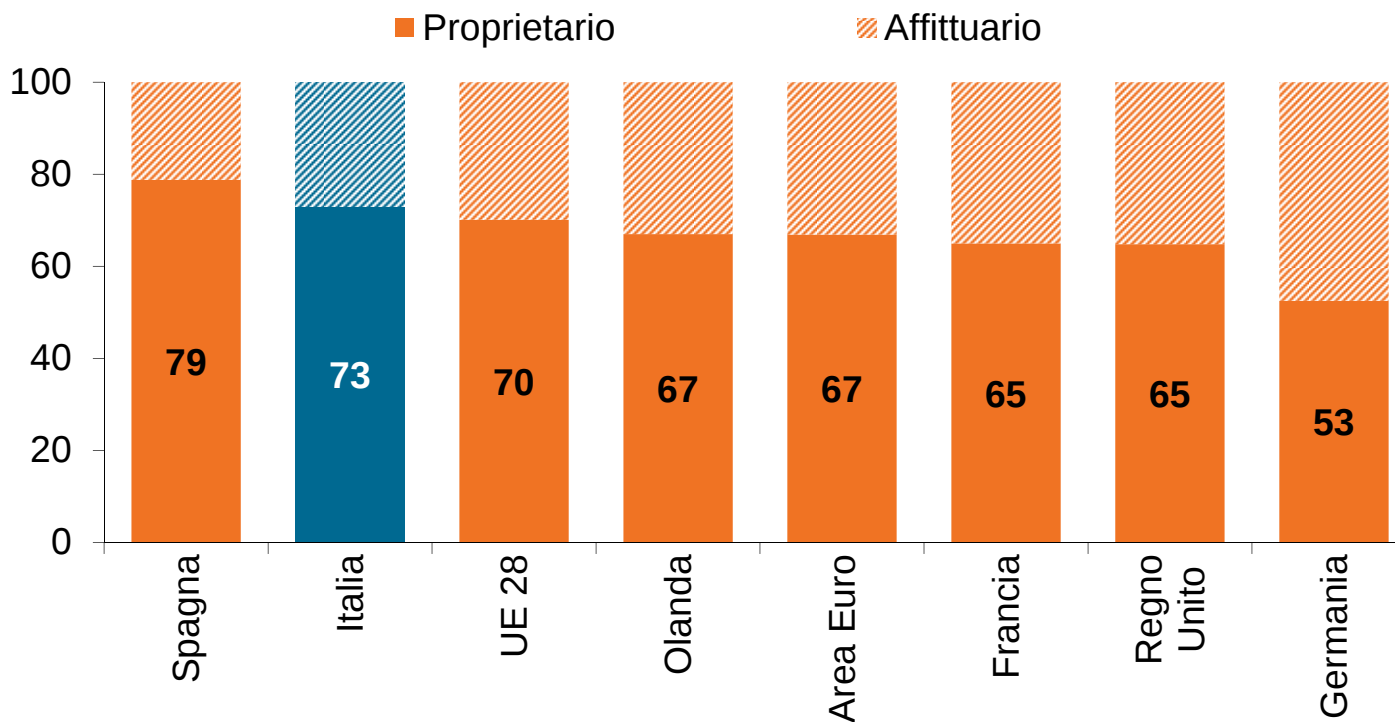
	Valori 2015 (mln euro)	2014	2015	2016	2017	2018-20
		<i>Tassi di variazione m.a. a prezzi costanti</i>				
Totale investimenti	270317	-3.3	0.6	2.3	2.5	3.1
Costruzioni	135702	-4.8	-0.9	1.9	1.9	2.4
Nuove abitazioni	18611	-14.6	-6.5	-2.9	0.4	0.9
Ristrutturazione residenziale	57682	2.4	2.0	2.5	0.7	0.9
Non residenziali	36353	-7.0	-2.4	2.6	3.0	3.2
- per l'industria	9088	-7.0	-2.4	2.5	3.0	3.2
- per i servizi	27265	-7.0	-2.4	2.6	3.0	3.2
Genio civile	23056	-7.7	-0.5	3.4	4.2	5.6

Fonte: banca dati ASI

La casa è un valore fondamentale per gli italiani...

- Oltre 7 italiani su 10 possiedono l'abitazione in cui vivono, una delle quote più elevate in Europa.

Distribuzione della popolazione per titolo di godimento dell'abitazione
(% sul totale, dati 2014)

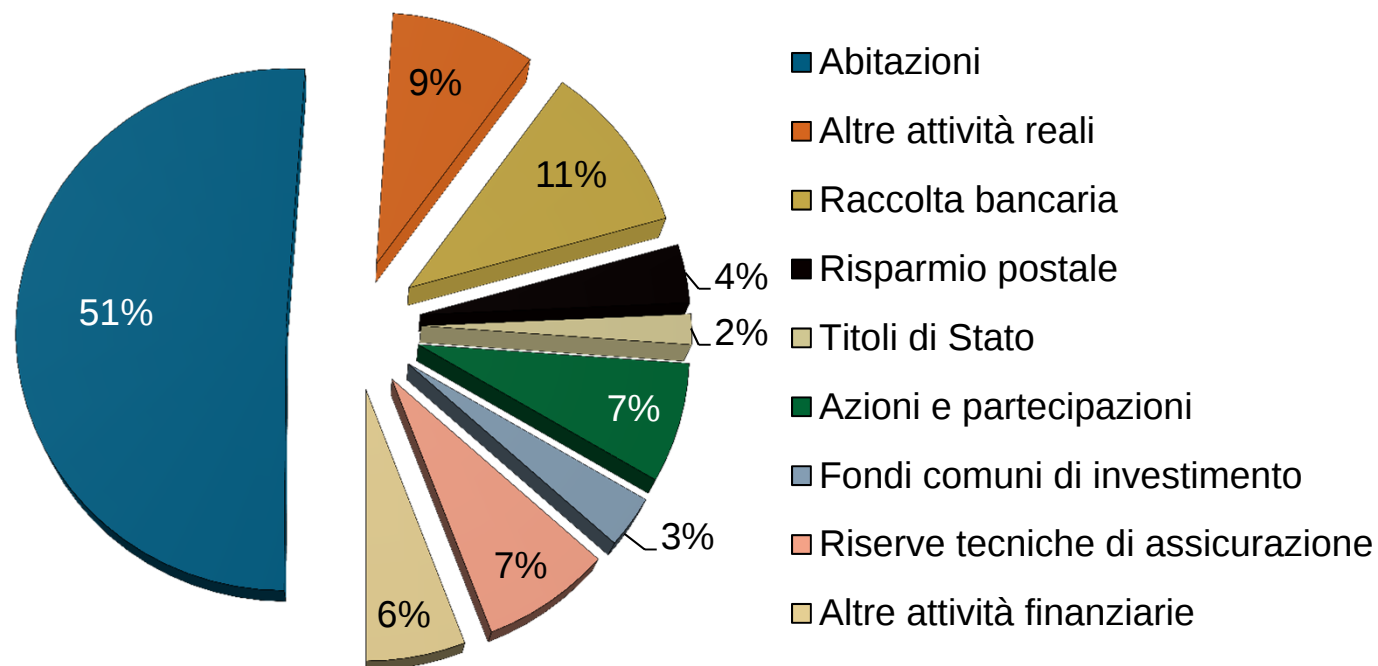


Fonte: Eurostat, Indagine EU-SILC

... ed è anche l'investimento più importante

- Per le famiglie italiane, le abitazioni rappresentano oltre la metà della ricchezza lorda.

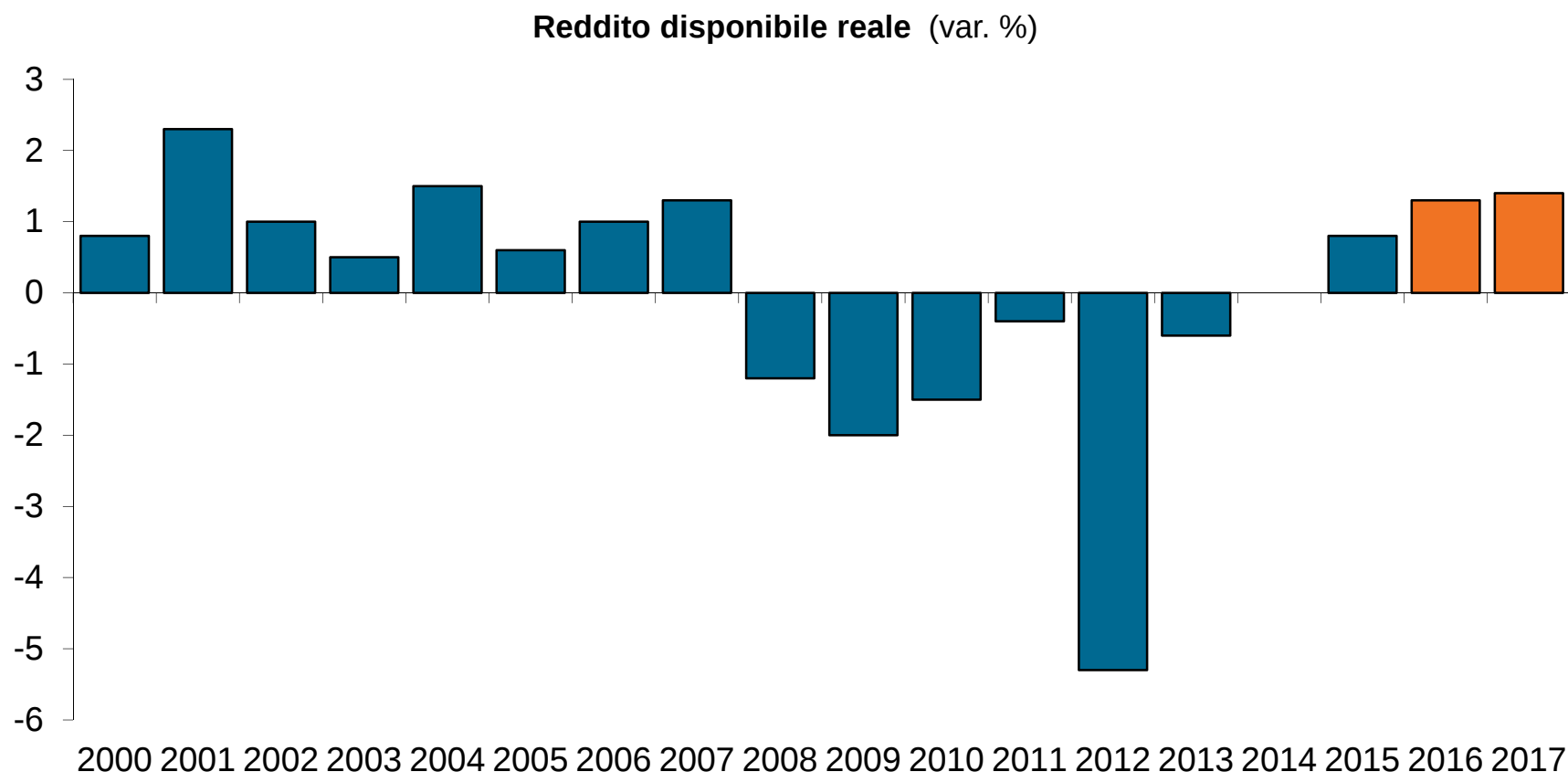
Composizione % della ricchezza lorda delle famiglie italiane (*)
(in % del totale delle attività finanziarie e reali)



(*) Nota: famiglie consumatrici e produttrici, escluse le istituzioni senza fini di lucro.

Fonte: Banca d'Italia, La ricchezza delle famiglie italiane – anno 2013.

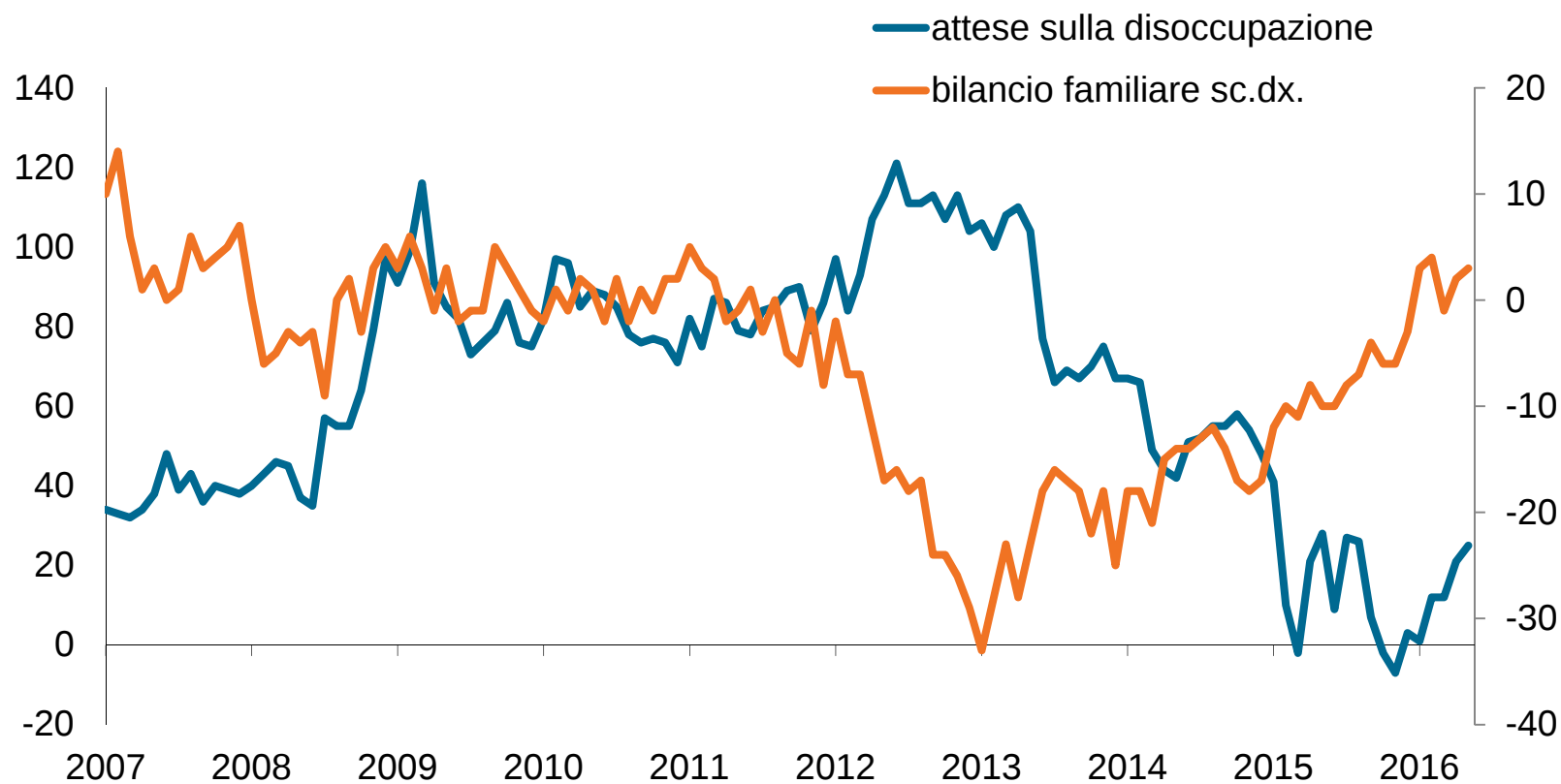
Migliorano i fattori di sostegno all'acquisto della casa: reddito disponibile in recupero



Fonte: Intesa Sanpaolo su dati ISTAT e previsioni Intesa Sanpaolo

Minore incertezza sul futuro

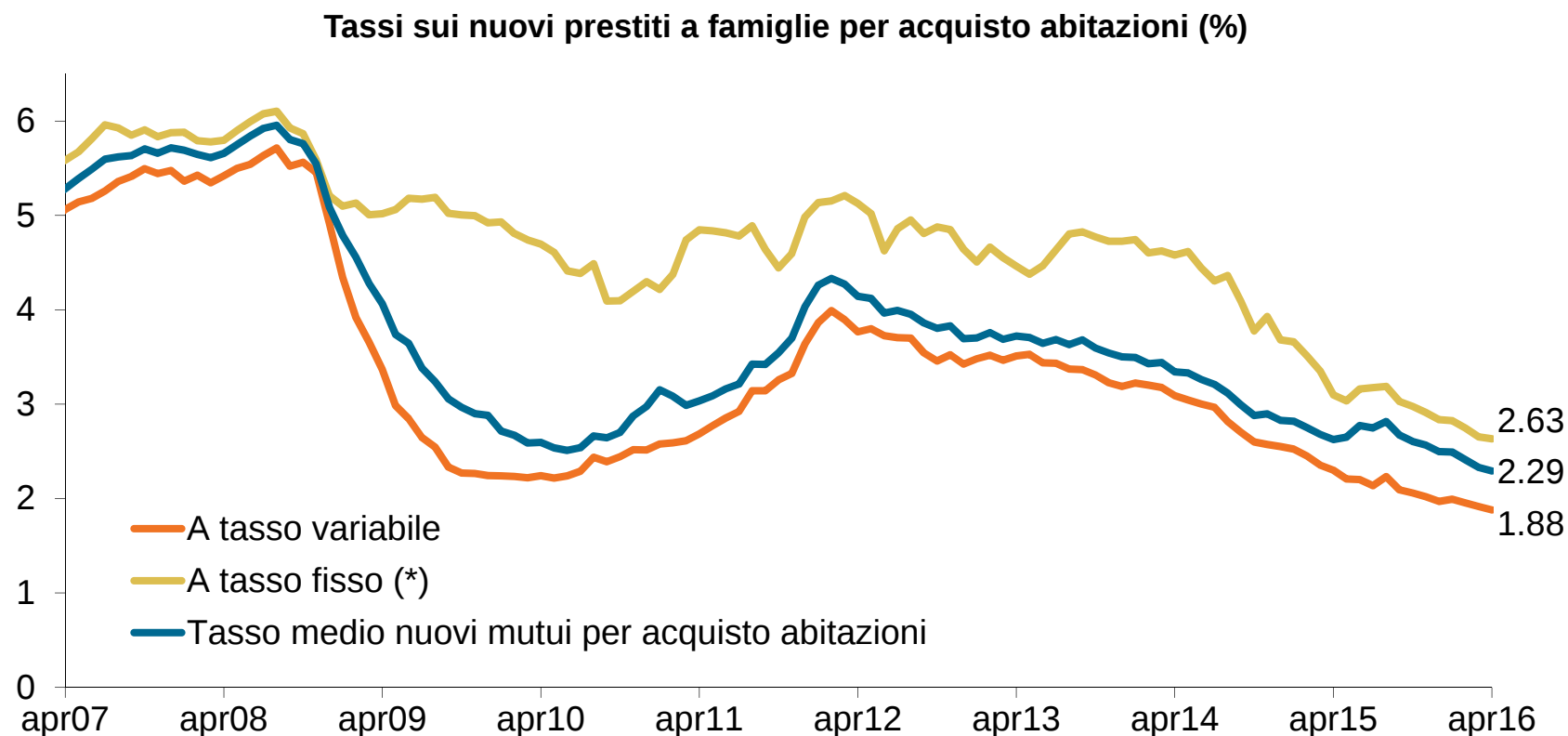
Attese sulla disoccupazione (indici 2010=100)
e sul bilancio familiare (saldo)



Fonte: ISTAT

Tassi bassi per un periodo prolungato di tempo, ...

- Tassi sui nuovi mutui ai minimi storici.
- Ridotto il differenziale tra tasso fisso e variabile.



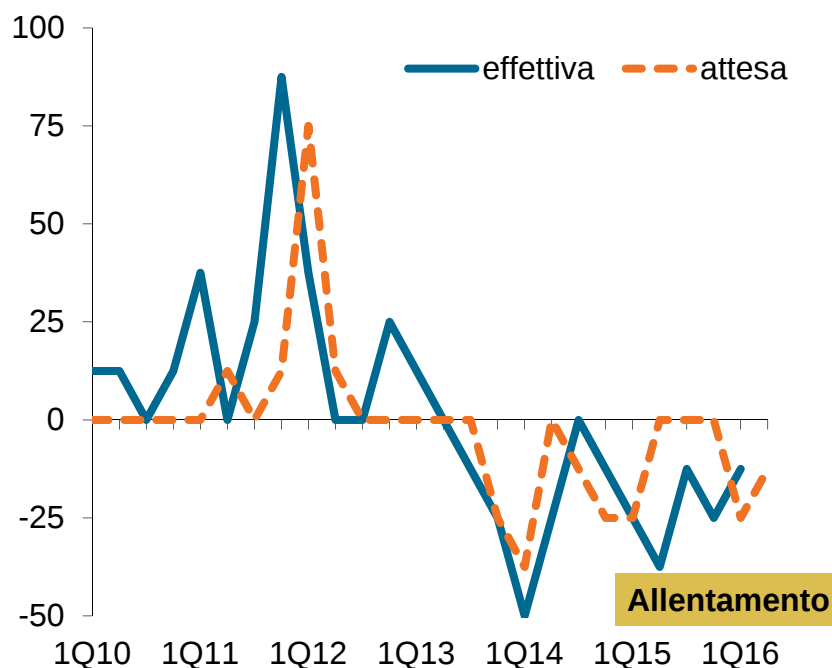
Nota: () Periodo di determinazione iniziale del tasso oltre 10 anni.*

Fonte: Banca d'Italia

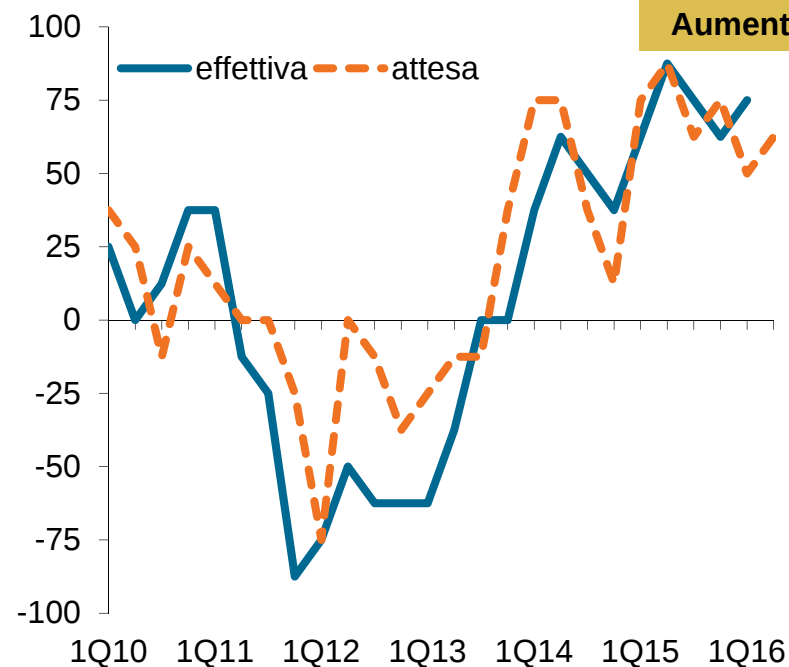
... condizioni creditizie favorevoli ...

- Continua l'allentamento dei criteri d'offerta praticati dalle banche.
- In aumento la domanda di mutui da parte delle famiglie.

Variazione dei criteri applicati per il credito alle famiglie per l'acquisto di abitazioni
(% netta: restrizione - allentamento)



Variazione della domanda di prestiti da parte delle famiglie per l'acquisto di abitazioni
(% netta: aumento – diminuzione)

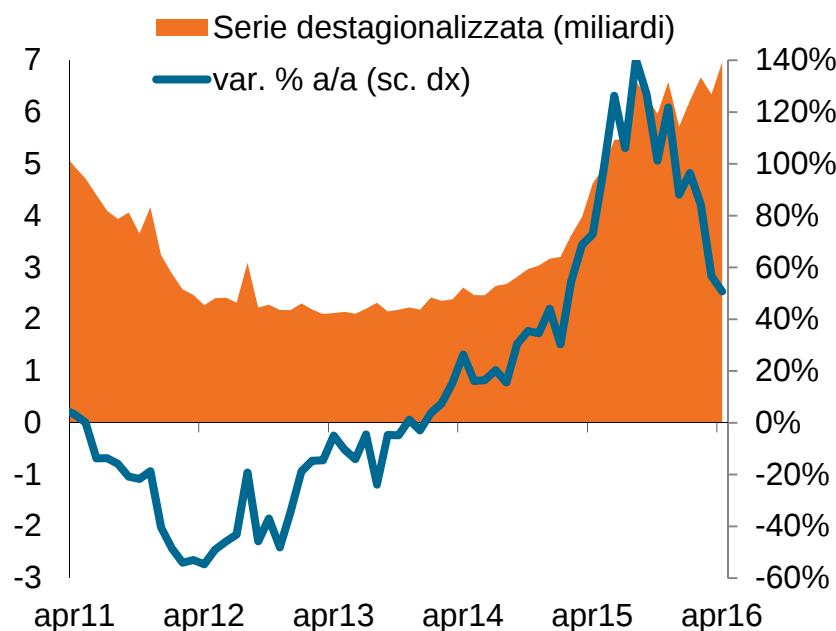


Fonte: Banca d'Italia, Bank Lending Survey (BLS)

... e maggiori erogazioni di mutui

- Erogazioni mensili in forte crescita.
- Secondo gli agenti immobiliari, dal picco negativo del 2012, la difficoltà nel reperimento del mutuo incide sempre meno tra le cause di cessazione dell'incarico a vendere.

Nuovi prestiti per acquisto abitazioni



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

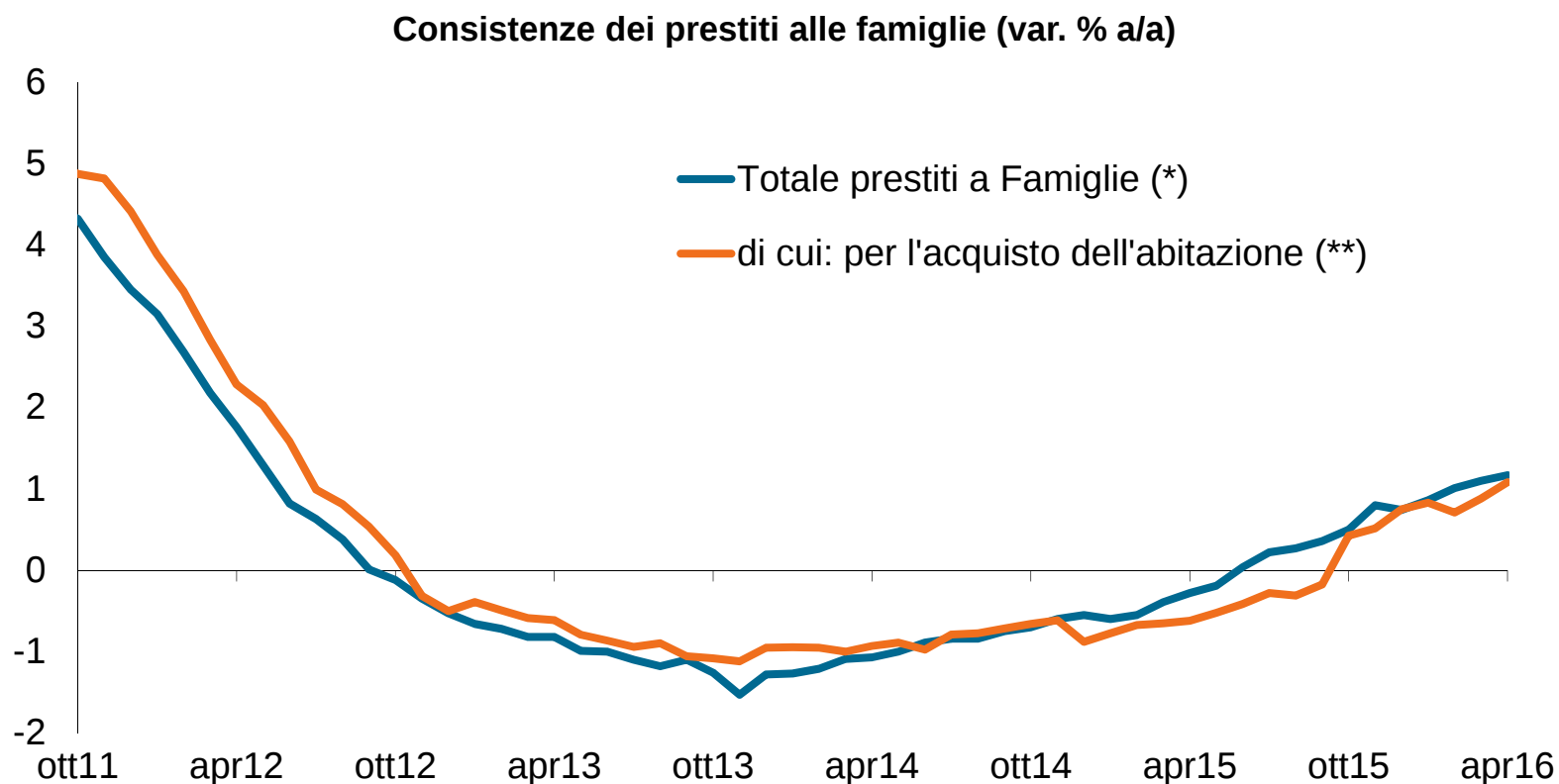
Incidenza della difficoltà nel reperimento del mutuo tra le cause di cessazione dell'incarico a vendere (% di agenzie)



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

Torna a salire anche lo stock di prestiti alle famiglie

- Da metà 2015, i prestiti alle famiglie sono in crescita, dell'1,2% a/a ad aprile 2016.



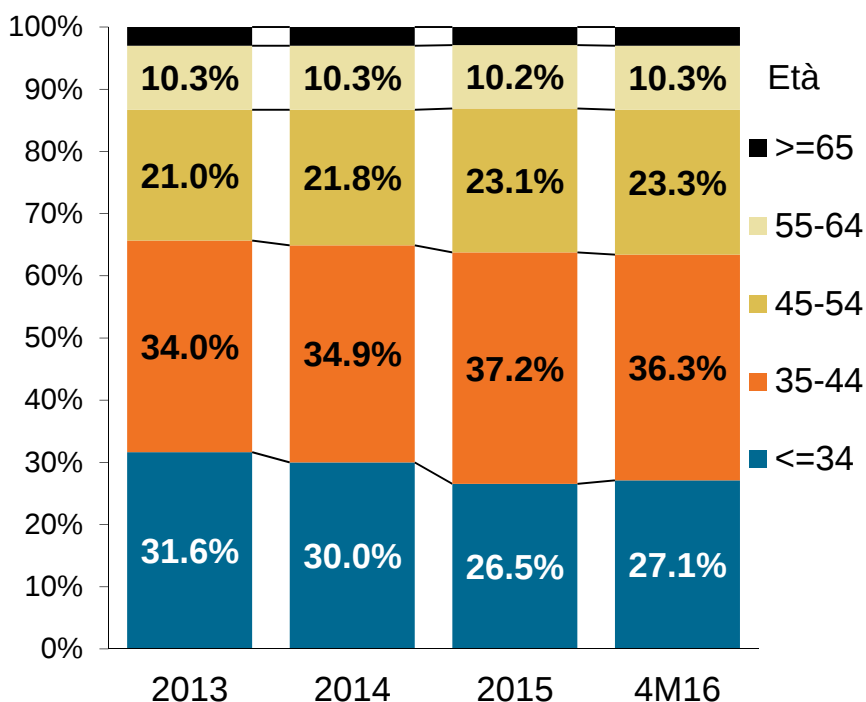
Nota: (*) Variazione a/a corretta per le cartolarizzazioni. (**) Variazione su dati grezzi

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

Oltre un quarto delle richieste di mutui proviene dalla fascia d'età fino a 35 anni

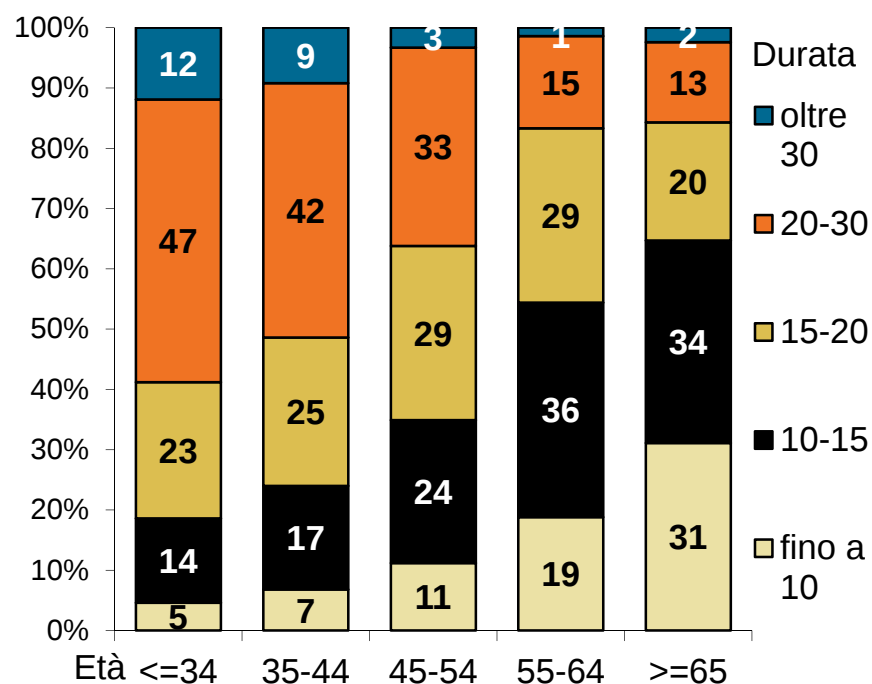
- Quasi il 60% dei mutui a questo segmento di popolazione ha durata superiore a 20 anni.

Domanda di mutui per classi di età
(n. di richieste cumulate presentate agli istituti di credito)



Fonte: CRIF - EURISC

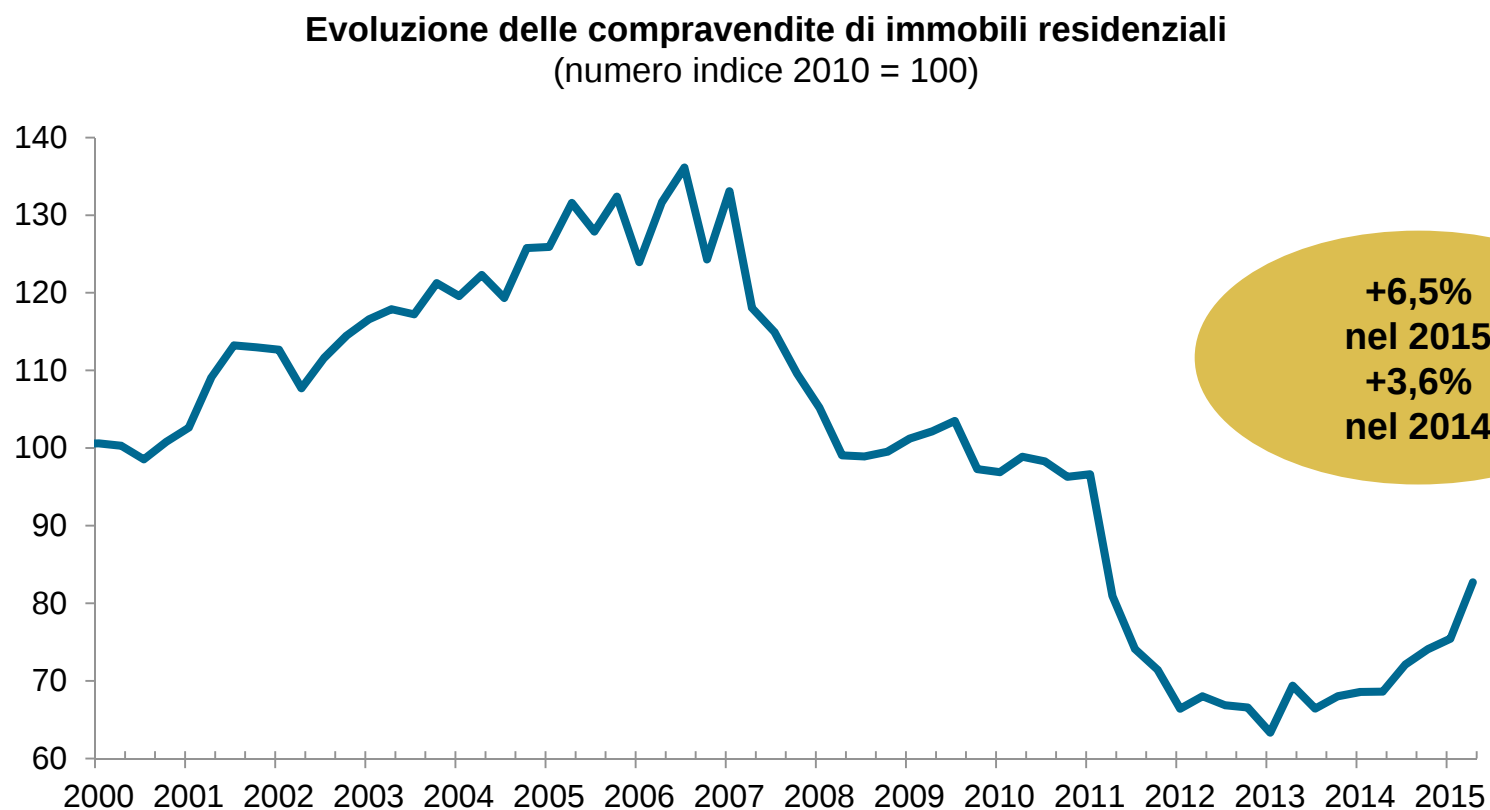
Contratti per classe di età e di durata
Stock di mutui immobiliari a giugno 2015



Fonte: Assofin CRIF Prometeia, Osservatorio sul credito al dettaglio dicembre 2015, su dati CRIF

In ripresa le compravendite di immobili residenziali

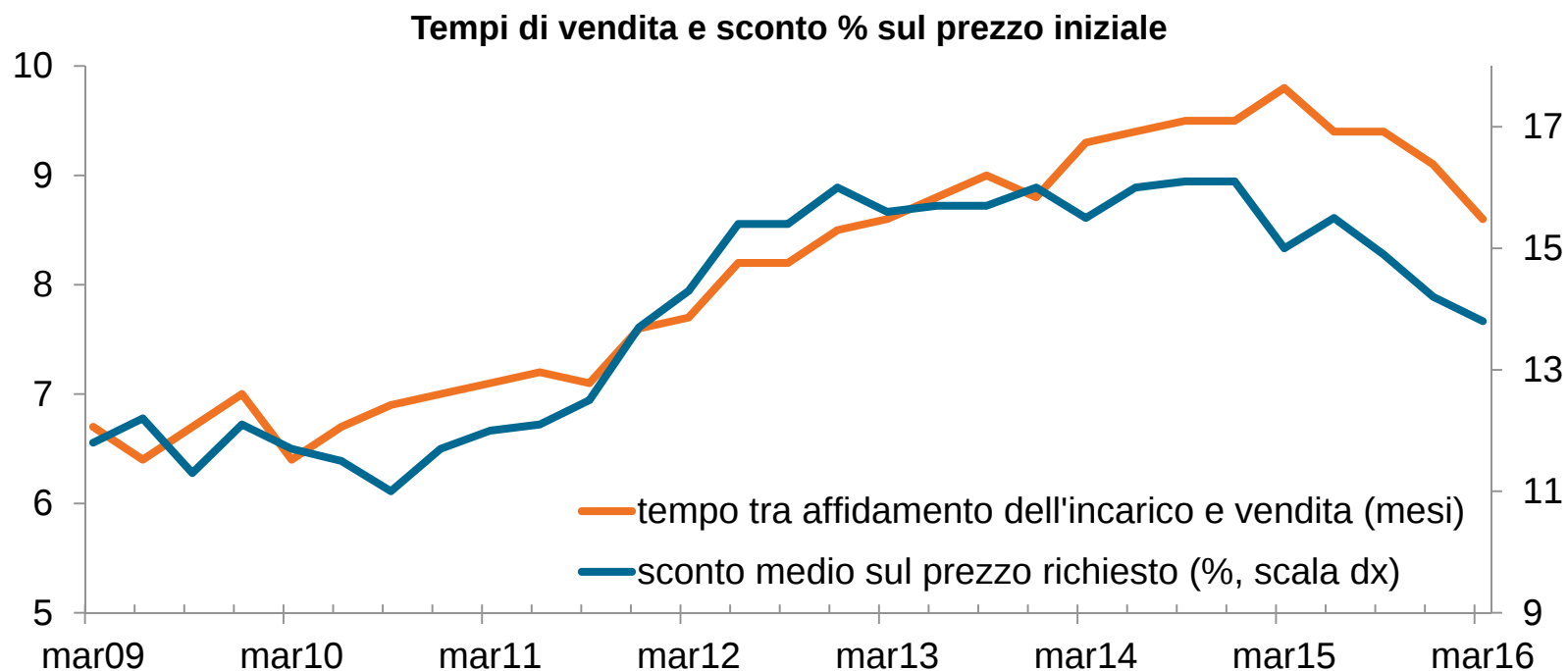
- Compravendite in aumento dal 2014, con **un'accelerazione fino al +21% a/a nel 1° trimestre 2016**.
- Tuttavia, nel 2015 transazioni ancora inferiori del 45% dal 2007.



Fonte: Banca d'Italia su dati OMI e stima Studi e Ricerche Intesa Sanpaolo per marzo 2016, valori corretti per la stagionalità e gli effetti di calendario

Si riducono i tempi di vendita

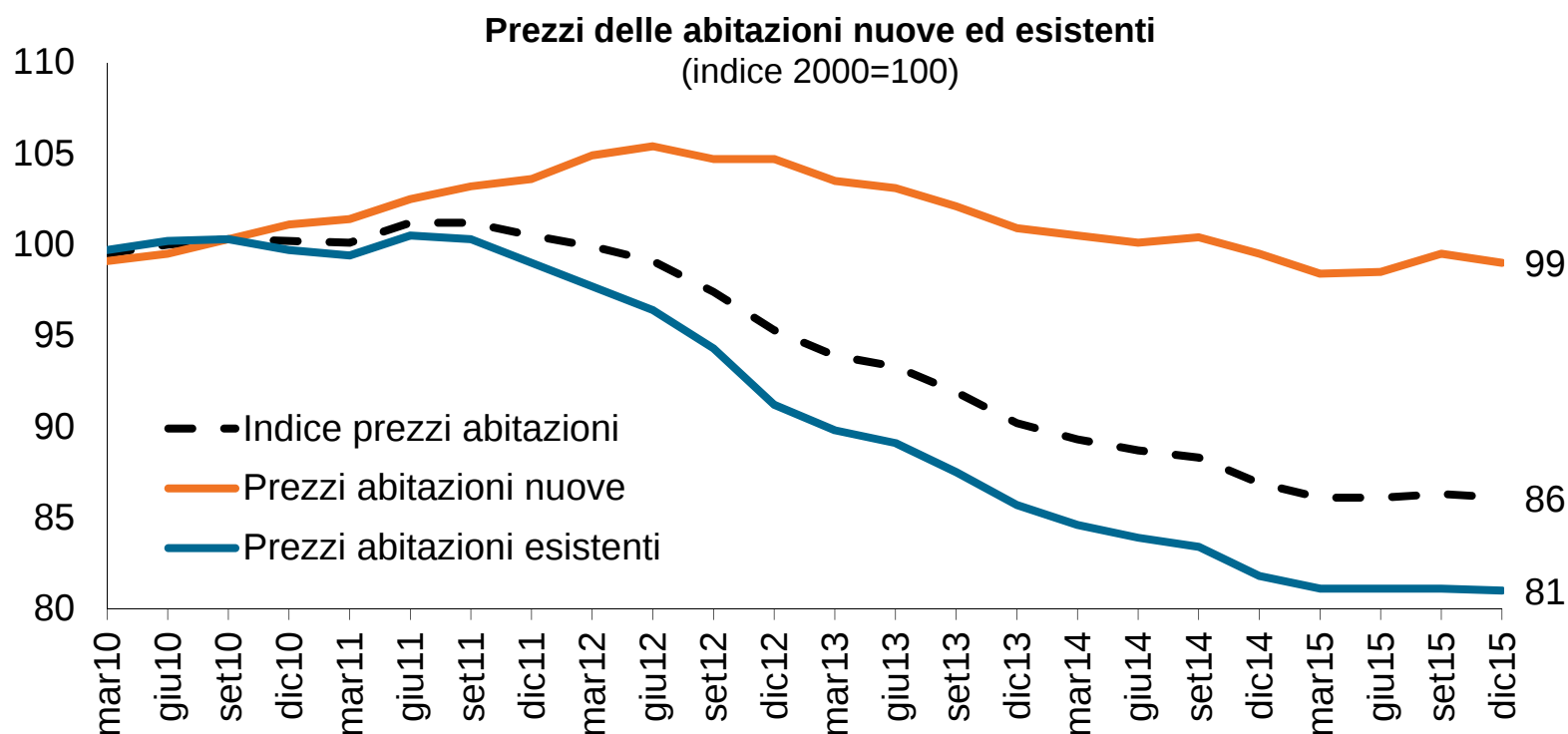
- Il margine medio di sconto sui prezzi di vendita rispetto alle richieste iniziali del venditore è sceso al 13,8% nel 1° trimestre 2016 (era 15% un anno prima).
- Anche il tempo medio tra affidamento del mandato e vendita dell'immobile si è ulteriormente ridotto, a 8,6 mesi (era 9,8 mesi nel 1° trimestre 2015), soprattutto per effetto di una riduzione dei tempi medi di compravendita nel Nord Italia.



Fonte: Banca d'Italia, Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni

I prezzi si sono stabilizzati

- Negli ultimi anni, mentre il prezzo delle **abitazioni nuove** ha tenuto, quello delle **case esistenti** si è ridotto del 18,9% in media tra il 2010 e il 2015.
- Di recente, il calo dei prezzi è rallentato, a -0,9% a/a nel Q4-2015 da -2,3% nel Q3. Ancor più significativa è la **stabilizzazione dei prezzi nel 2° semestre 2015**.



Fonte: ISTAT

Migliorano le intenzioni di acquisto

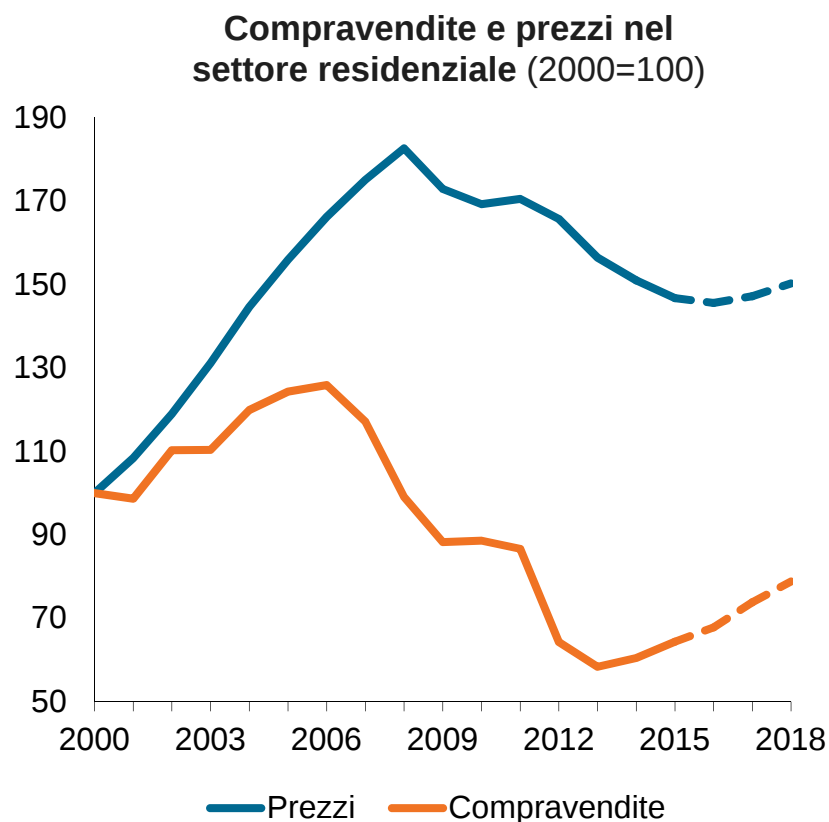
- Aumenta la percentuale di consumatori che dichiarano di voler acquistare un'abitazione nel trimestre oggetto d'indagine. Nel 2° trimestre 2016 ha raggiunto un picco da ottobre 2005.



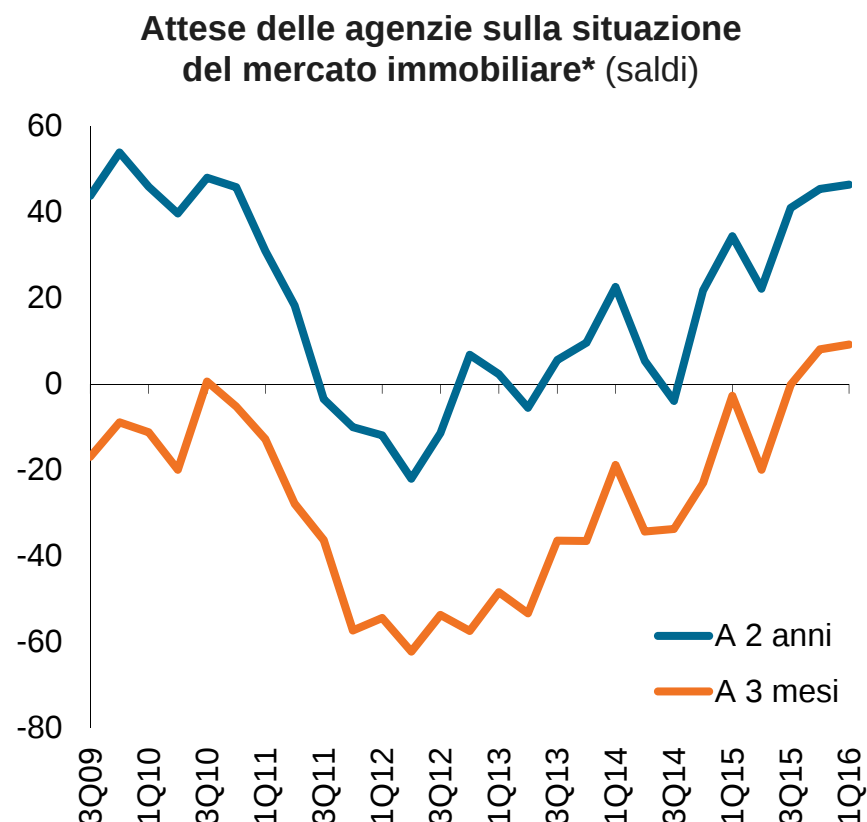
Fonte: Istat, Fiducia dei consumatori e delle imprese

Attese e previsioni più favorevoli

- Anche le attese delle agenzie immobiliari sono positive e orientate verso una ripresa del mercato.



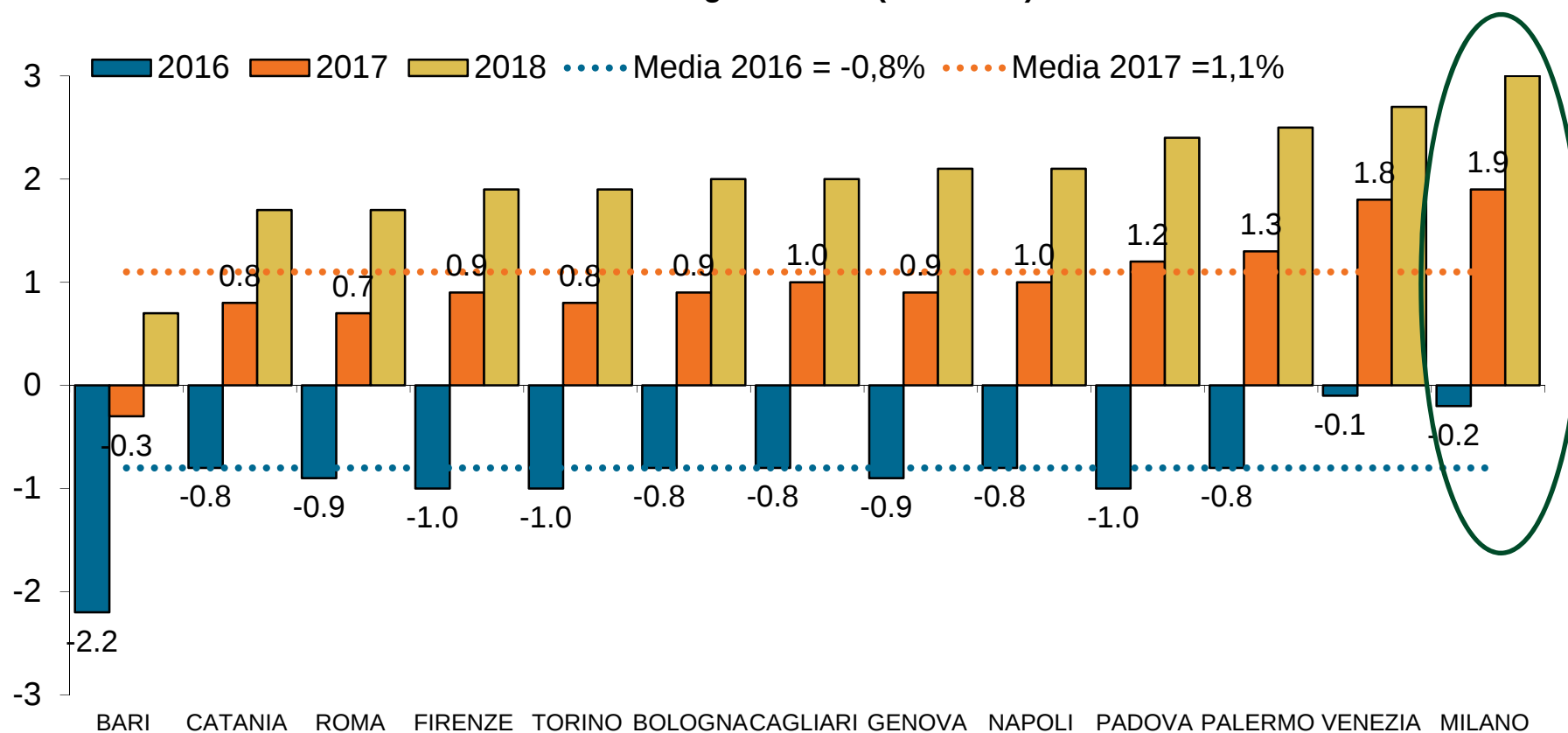
Fonte: elaborazioni su dati ISTAT e OMI – Previsioni Nomisma



*Saldo dei giudizi espressi dalle agenzie immobiliari
Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia

Prezzi delle abitazioni a Milano meglio della media delle grandi città

Previsioni dei prezzi delle abitazioni a valori nominali
nelle 13 grandi città (var. % a/a)



Fonte: Nomisma

Sintesi e conclusioni

- **Condizioni favorevoli** per la ripresa del mercato degli **immobili residenziali**.
- I fattori di sostegno sono orientati in senso positivo: cruciali appaiono il miglioramento del clima di fiducia delle famiglie, i progressi sul fronte occupazionale e della dinamica del reddito disponibile, i tassi d'interesse molto bassi e le condizioni creditizie distese.
- In particolare, prosegue la ripresa dei finanziamenti alle famiglie per acquisto di abitazioni, offerti a tassi d'interesse giunti ai minimi di sempre.
- Numerosi segnali di ripresa del mercato residenziale, tra cui l'aumento delle compravendite e la stabilizzazione dei prezzi, la riduzione dei tempi di vendita e degli sconti.
- Prospettive orientate positivamente, sia dal lato della domanda sia da quello degli operatori.