

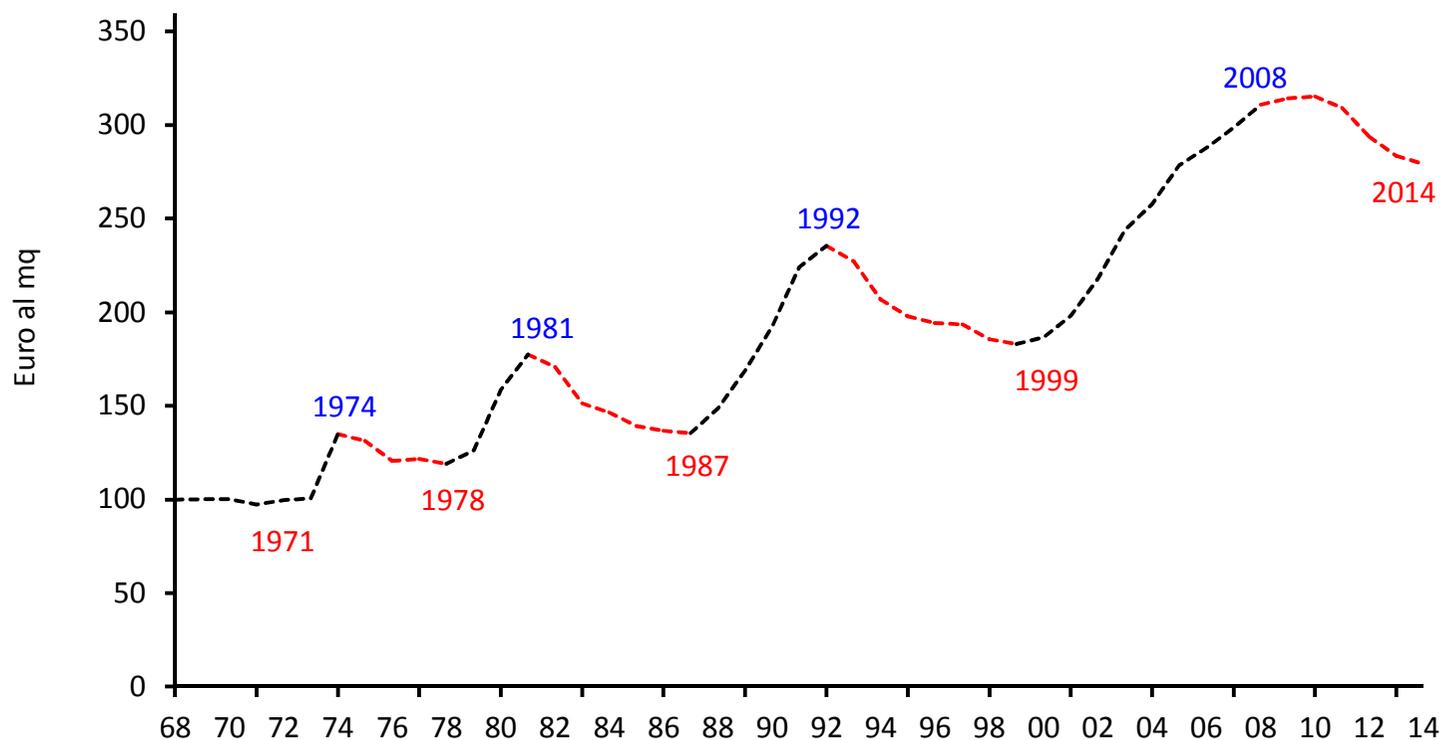
Tendenze recenti del libero mercato ed il posizionamento delle esecuzioni forzate

Roma, 26 giugno 2015

Tendenze recenti del libero mercato ed il posizionamento delle esecuzioni forzate

Il ciclo immobiliare in corso e previsioni al 2017

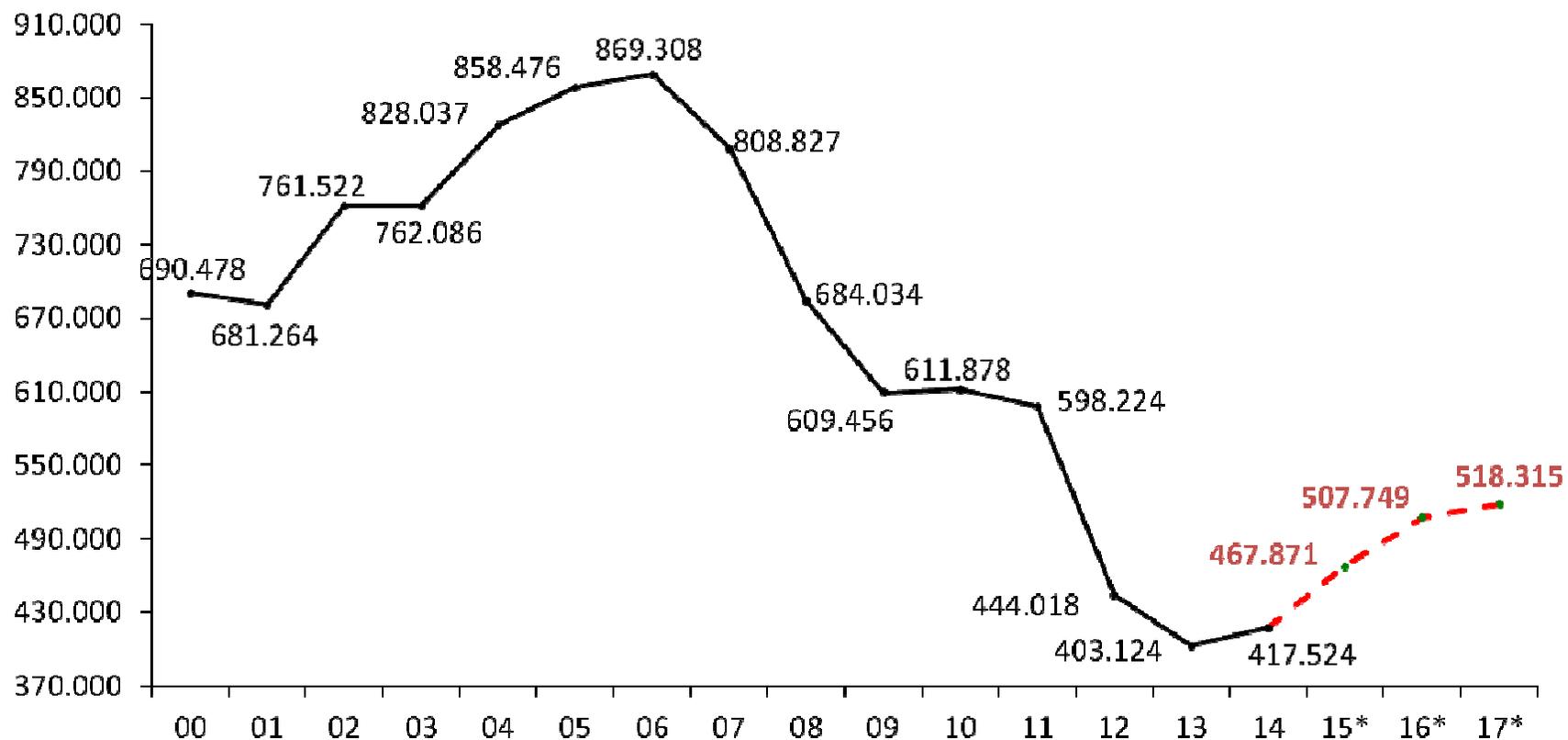
Evoluzione dei prezzi reali delle abitazioni in Italia – cicli del mercato 1968-2014



Fonte: Nomisma

periodo	durata		di crescita	di calo
1971-1978	7 anni	Fasi	3 anni	4 anni
1978-1987	9 anni	Fasi	3 anni	6 anni
1987-1999	12 anni	Fasi	5 anni	7 anni
1999-in corso	In corso	Fasi	9 anni	6 anni (in corso)

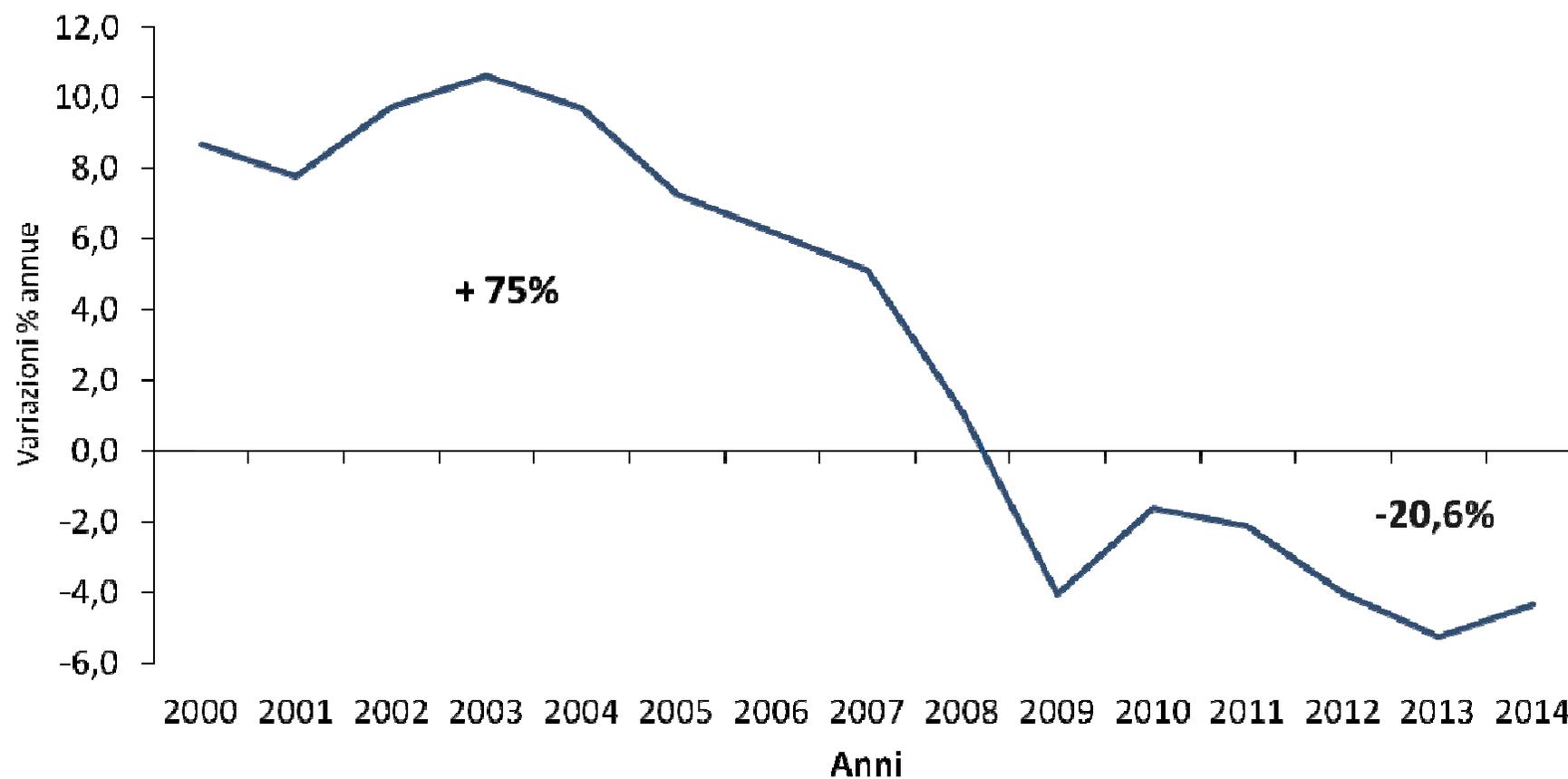
Italia – Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni



* Previsioni Nomisma

Fonte: Agenzia delle Entrate

Evoluzione dei prezzi delle abitazioni nel periodo 2000-2014



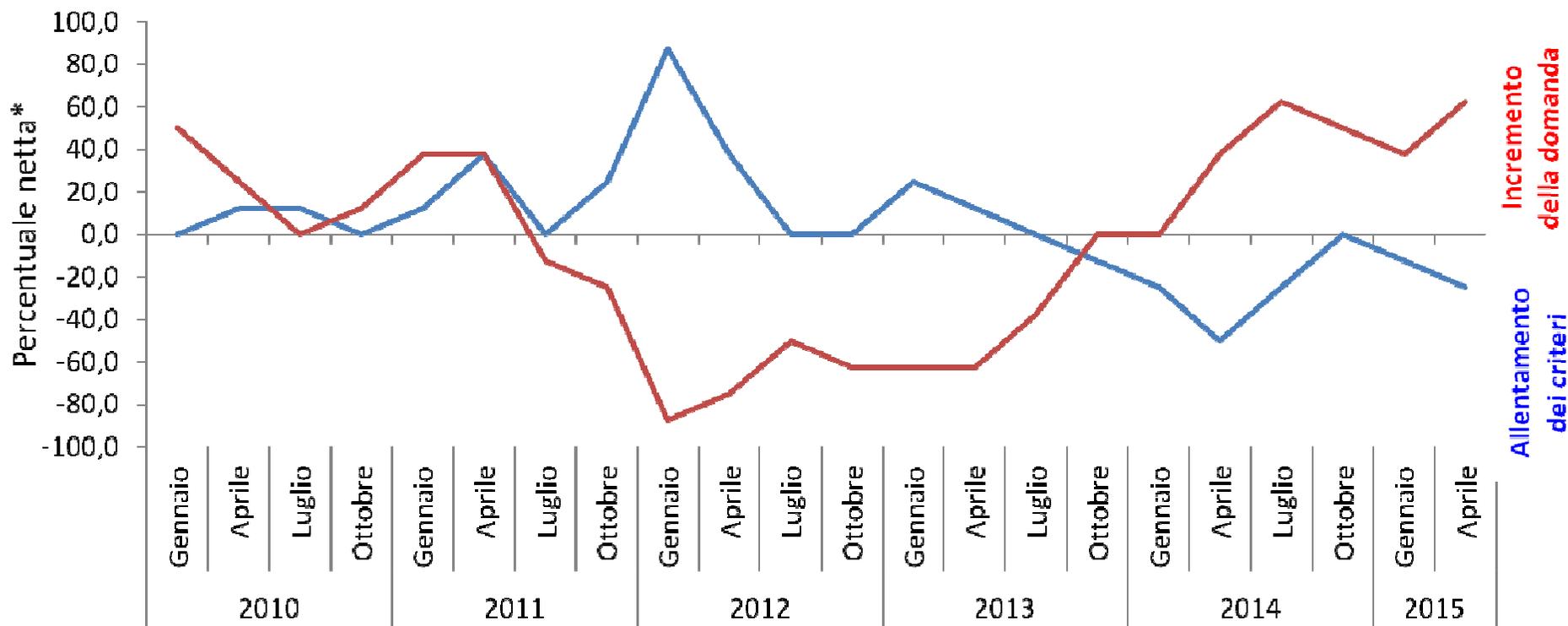
Fonte: Nomisma

Evoluzione dei prezzi delle abitazioni e previsioni al 2017



Fonte: Nomisma

Variatione dei criteri applicati per l'erogazione dei mutui e della domanda

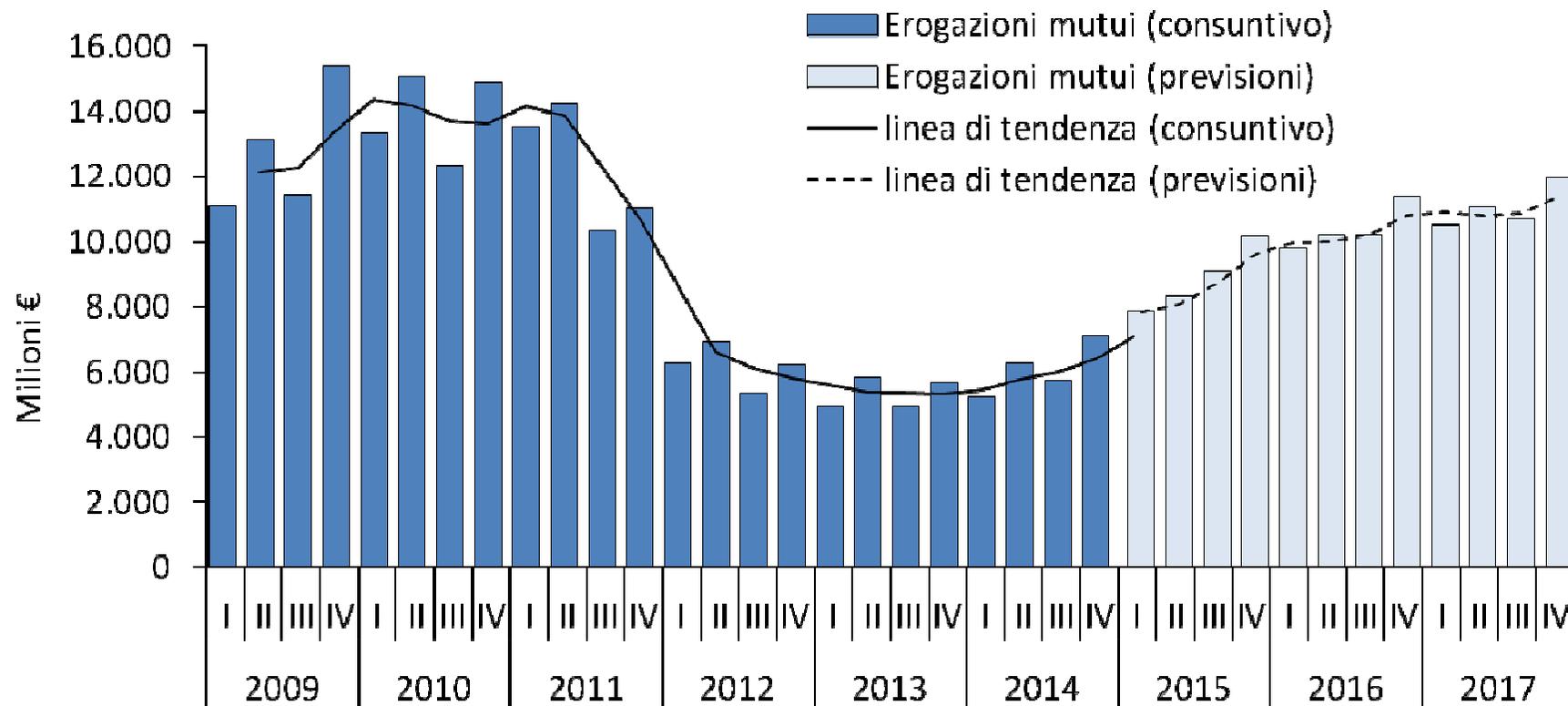


— Variatione dei criteri applicati per l'approvazione dei mutui — Variatione della domanda di prestiti da parte delle famiglie

* La percentuale netta è data dalla differenza tra la percentuale delle risposte che indicano una variatione di un dato segno e la percentuale di quelle che indicano una variatione di segno opposto . Il campo di variatione dell'indice è compreso tra -100 e 100.

Fonte: Banca d'Italia

Importi erogati alle famiglie per l'acquisto di abitazioni: consuntivo e previsioni



Fonte: Banca d'Italia per consuntivo; stime Nomisma per il I trimestre 2015; previsioni Nomisma dal II trimestre 2015

Roma, 26 giugno 2015

Tendenze recenti del libero mercato ed il posizionamento delle esecuzioni forzate

La congiuntura

Compravendite di Abitazioni in Italia nel 2014

Italia – anno 2014

417.524 compravendite di **ABITAZIONI**

+ 7,4% Comuni Capoluogo

+1,7% Altri Comuni

13 grandi città – anno 2014

178.830 compravendite di **ABITAZIONI**

+ 8,4% Comuni Capoluogo

+3,4% Altri Comuni

13 città intermedie– anno 2014

59.984 compravendite di **ABITAZIONI**

+ 10,3% Comuni Capoluogo

+3,8% Altri Comuni

Compravendite di immobili non residenziali in Italia nel 2014

Italia – anno 2014

44.353 compravendite di **IMMOBILI NON RESIDENZIALI**

+ 3,3% Comuni Capoluogo

+ 2,9% Altri Comuni

13 grandi città – anno 2014

17.404 compravendite di **IMMOBILI NON RESIDENZIALI**

+ 4,4% Comuni Capoluogo

+7,1% Altri Comuni

13 città intermedie – anno 2014

7.486 compravendite di **IMMOBILI NON RESIDENZIALI**

+ 11,4% Comuni Capoluogo

-2,3% Altri Comuni

A fine 2014 i prezzi degli immobili nelle 13 grandi città ...

Non è da ritenersi esaurita la fase di *repricing* inaugurata nel 2008...

I prezzi sono stati investiti da un nuovo calo, seppure leggermente meno intenso rispetto al primo semestre dello scorso anno.

La maggiore variabilità nell'evoluzione dei prezzi, comune a tutti i segmenti, segna un cambiamento: la crisi appiattisce i valori; l'aumento della variabilità è segnale di aumento della selettività, del riconoscere i fattori di apprezzamento e di deprezzamento del valore degli immobili.

Si riduce l'intensità del calo pur rimanendo in «territorio negativo»

Variazioni annuali dei prezzi nominali negli ultimi due anni (%)

	13 grandi città					13 città intermedie			
	Abitazioni usate	Uffici	Negozi	Capannoni		Abitazioni usate	Uffici	Negozi	Capannoni
2013	-5,3	-5,5	-4,4	-4,4		-3,7	-3,8	-3,7	-5,3
2014	-4,4	-4,4	-4,2	-5,6		-2,8	-2,8	-2,8	-3,8

Fonte: Nomisma

.. e nel corso del 2015?

I Prezzi delle abitazioni sono ancora in calo

- **3%** in media su base annua

Le compravendite hanno subito un arresto

nel primo trimestre, **-3%** del volume di compravendite residenziali in Italia

nel primo trimestre, **-4%** del volume di compravendite non residenziali in Italia

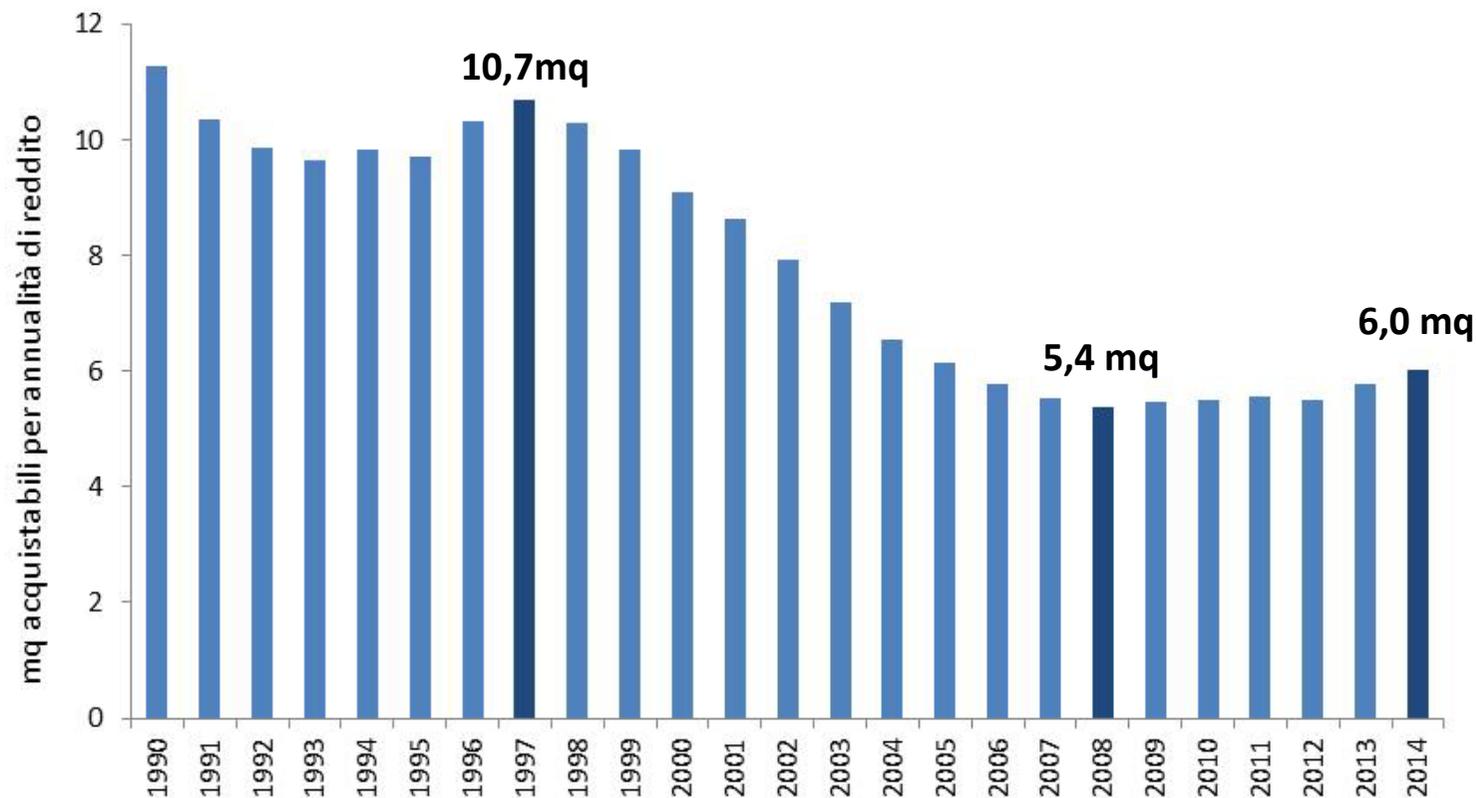
Roma, 26 giugno 2015

Tendenze recenti del libero mercato ed il posizionamento delle esecuzioni forzate

La domanda di abitazioni

Il calo dei prezzi è stato accompagnato da una riduzione meno sensibile del potere d'acquisto delle famiglie

Numero mq acquistabili con una annualità di reddito familiare

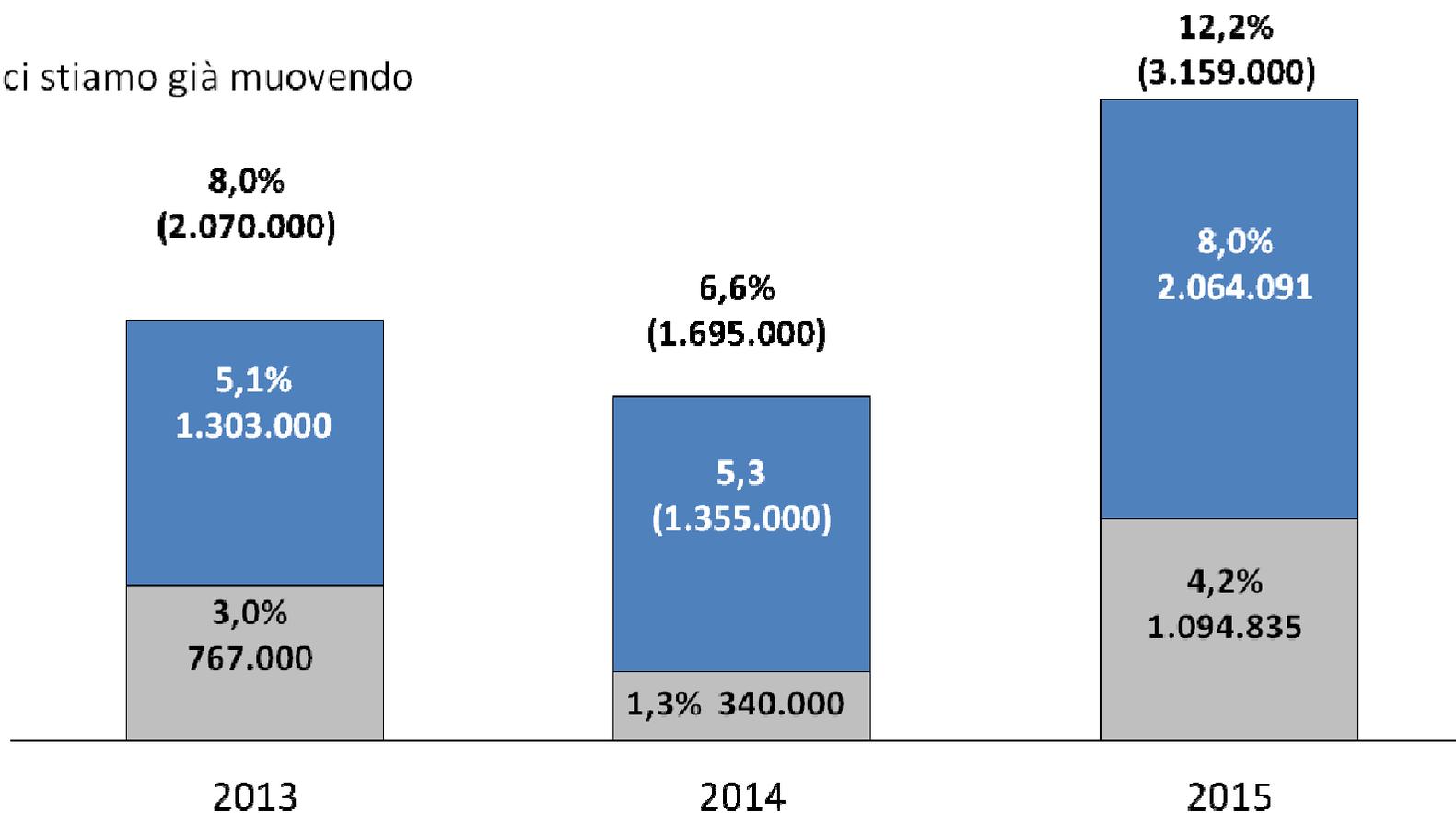


Fonte: Nomisma

Manifestazioni di interesse all'acquisto delle famiglie nei prossimi 12 mesi

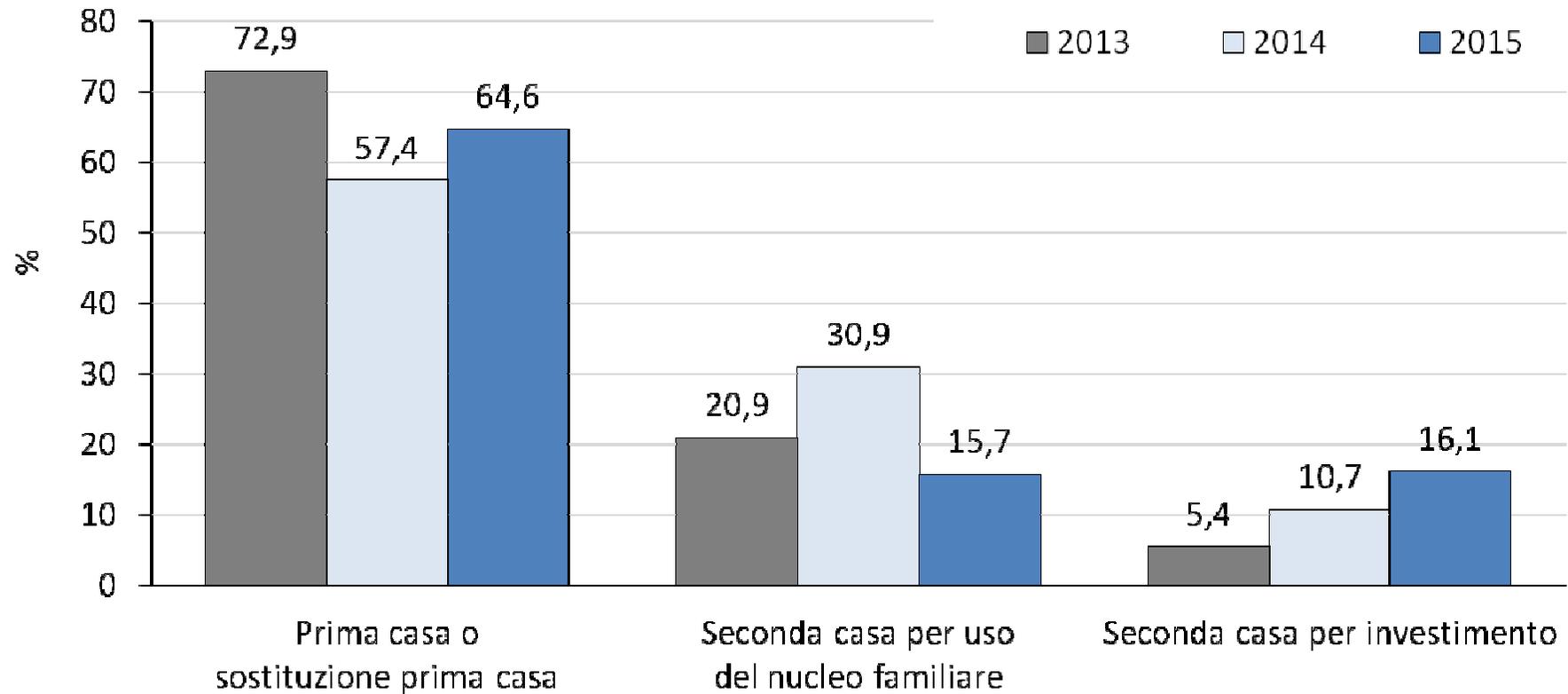
■ Sì, ci attiveremo nei prossimi mesi

■ Sì, ci stiamo già muovendo



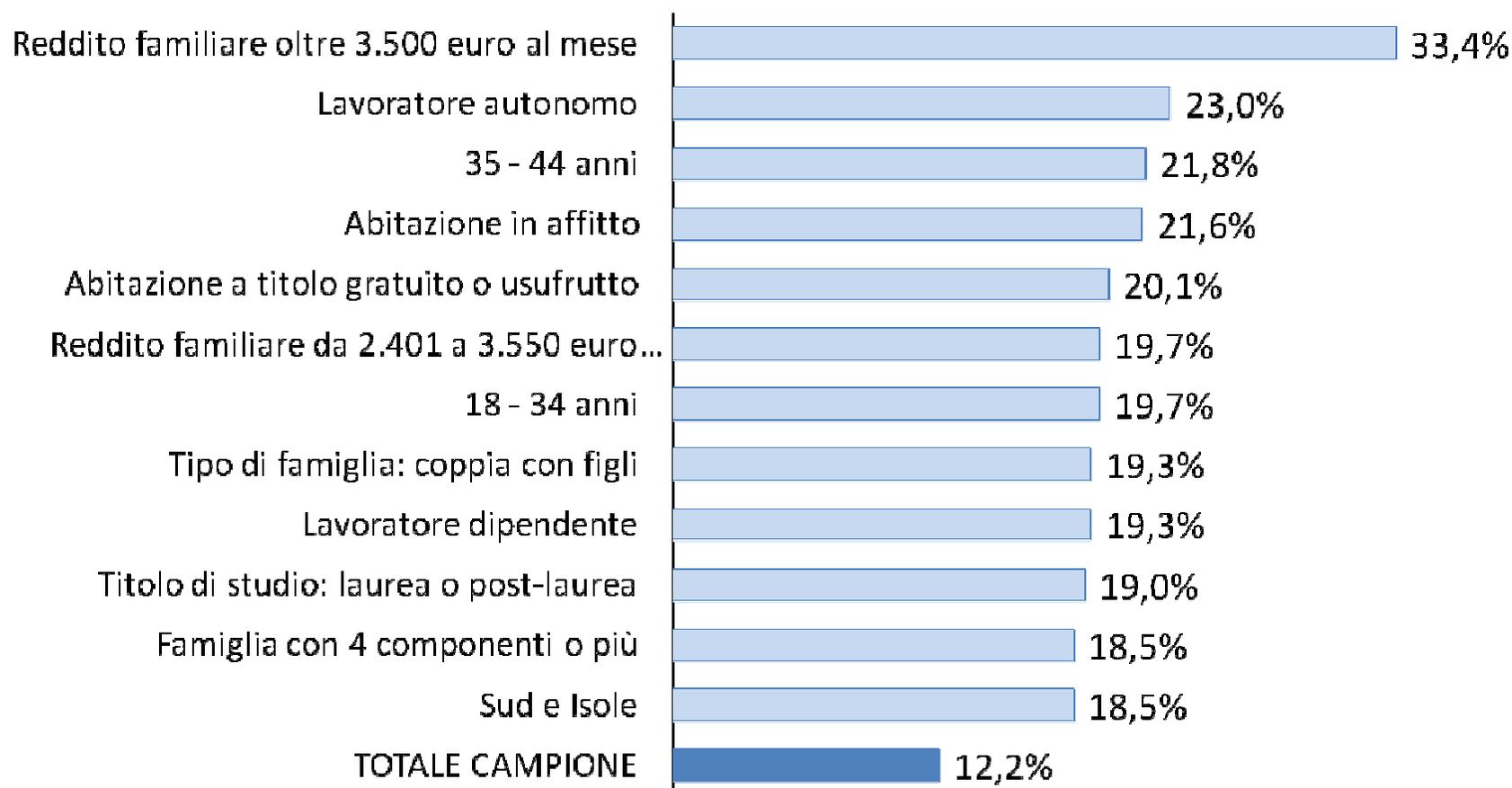
Fonte: Indagine Nomisma 2015

Tipologia di utilizzo da parte di chi manifesta interesse all'acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi

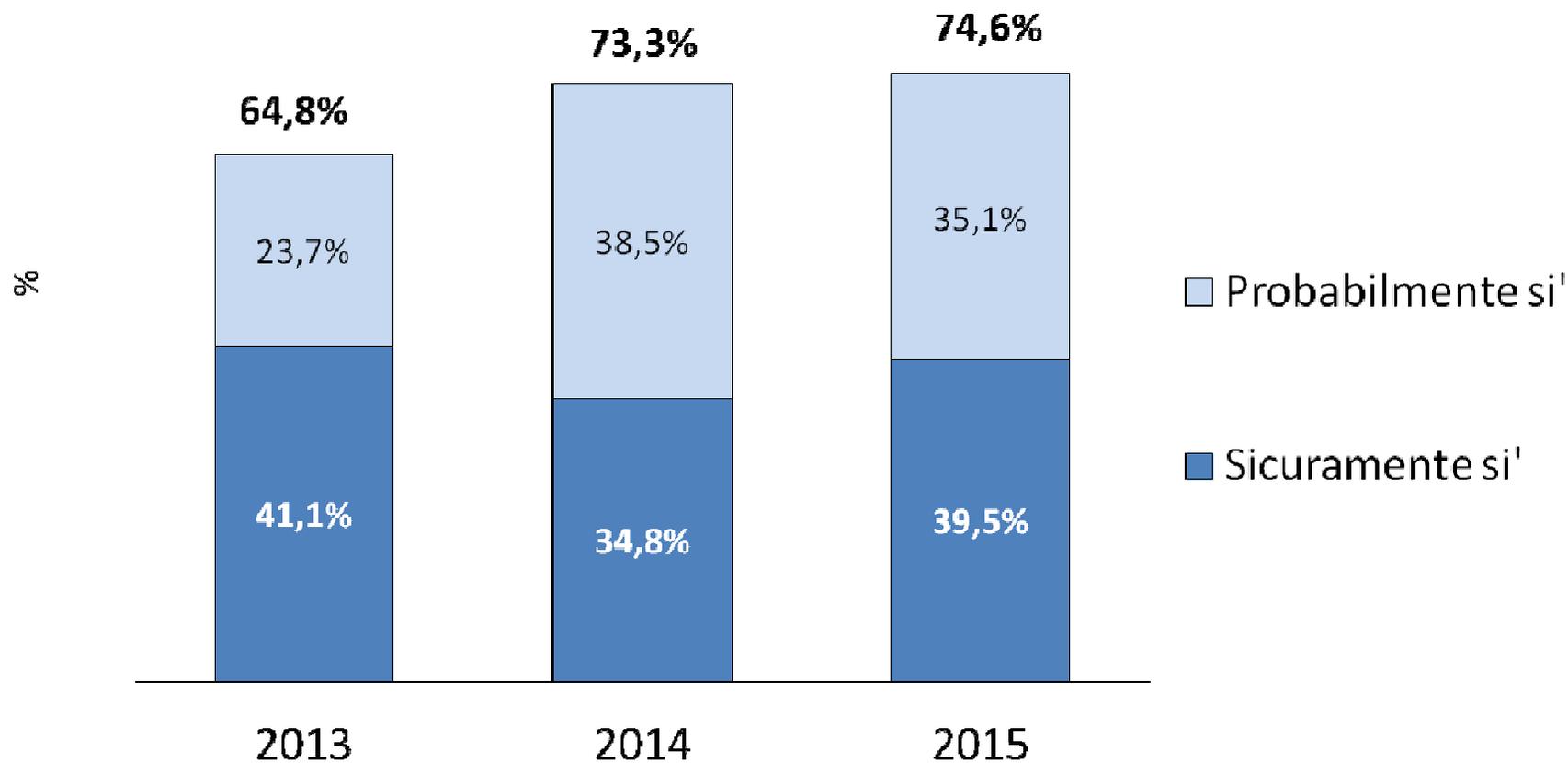


Fonte: Indagine Nomisma 2015

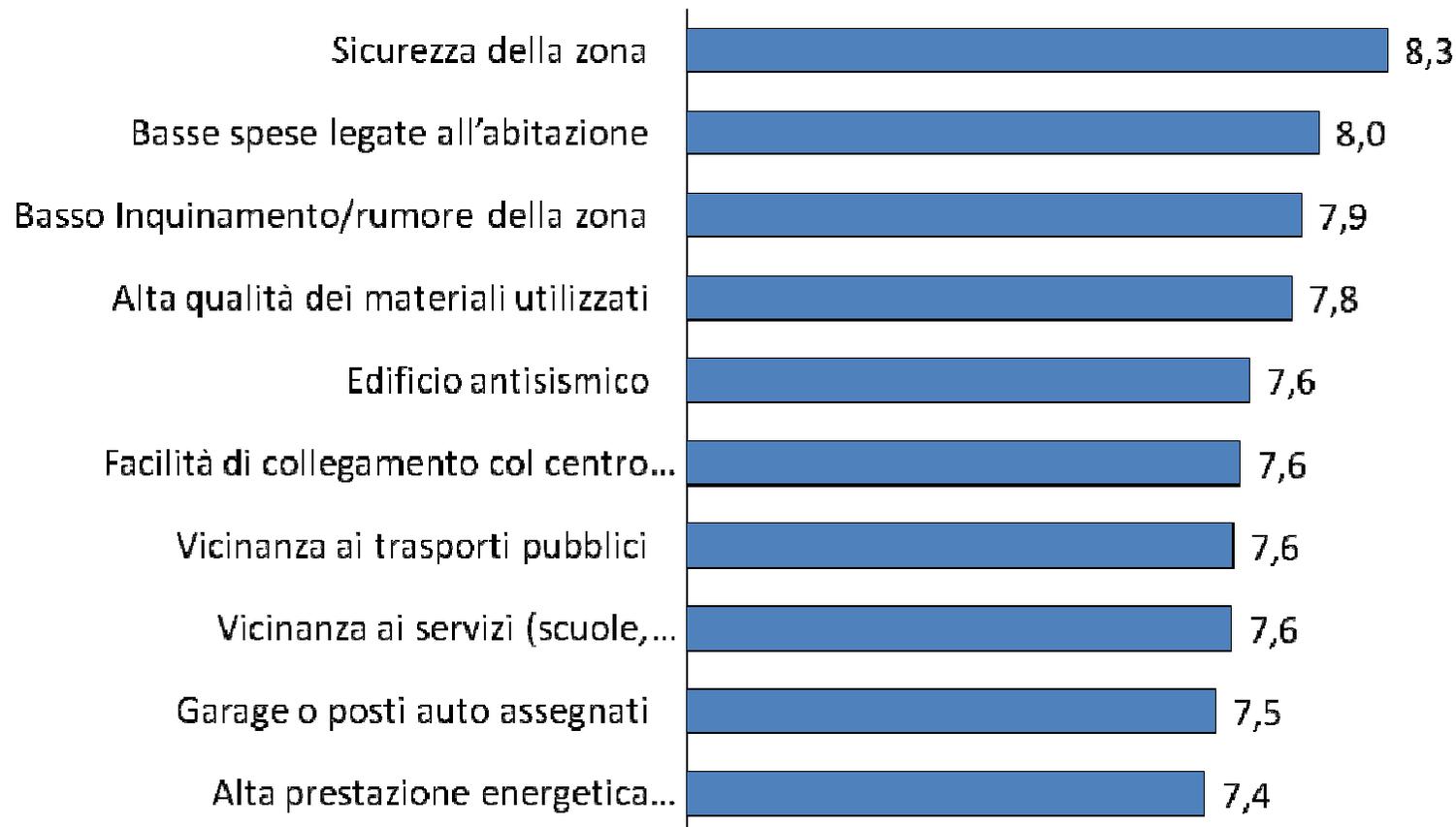
Caratteristiche socio-economiche delle famiglie che manifestano un interesse all'acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi



Intenzione di accendere un mutuo per le famiglie che manifestano un interesse all'acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi



Caratteristiche più domandate in caso di acquisto o locazione di un'abitazione (punteggi medi, scala numerica da 1 a 10)



Fonte: Indagine Nomisma 2015

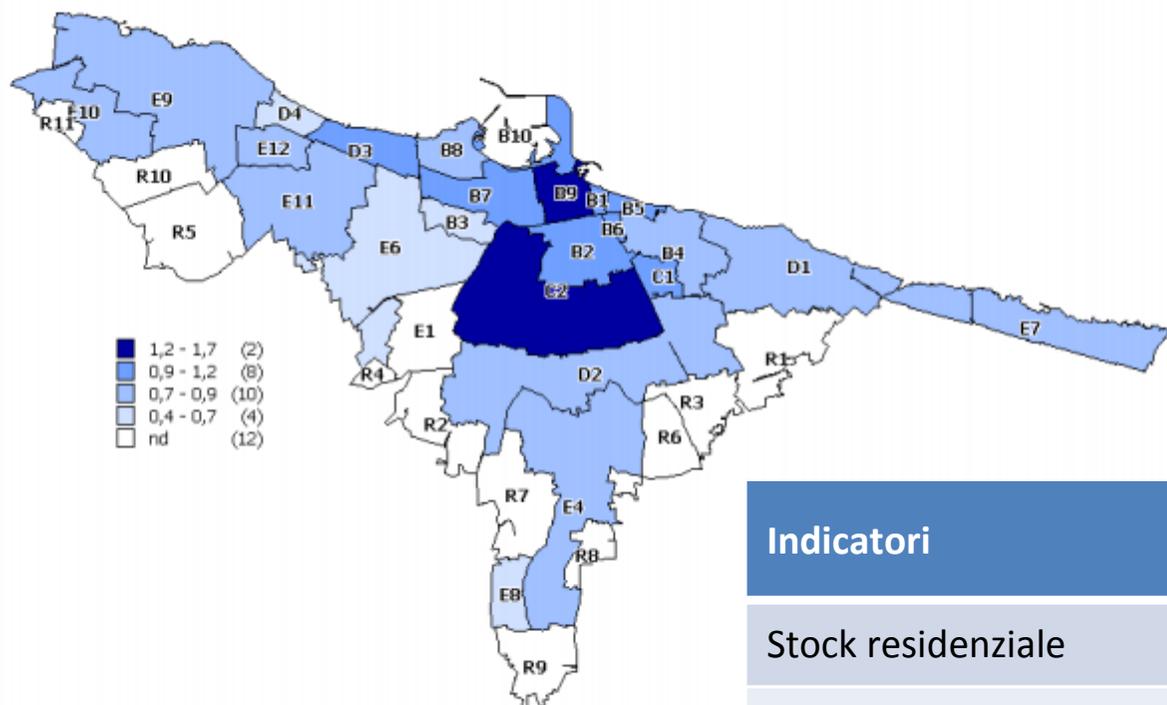
Roma, 26 giugno 2015

Tendenze recenti del libero mercato ed il posizionamento delle esecuzioni forzate

Focus su 10 mercati urbani

Tendenze recenti del libero mercato ed il posizionamento delle esecuzioni forzate

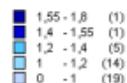
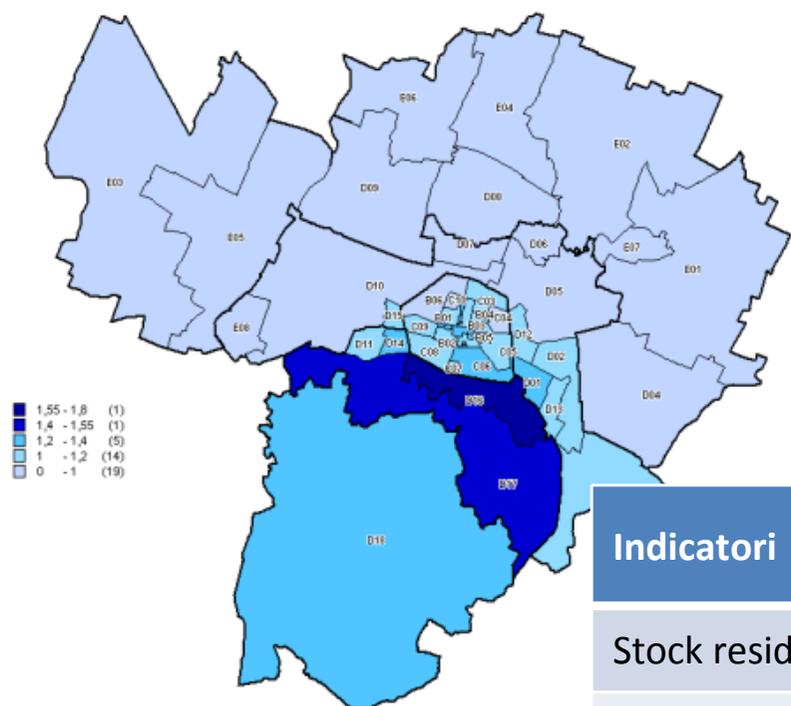
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



Indicatori	BARI	Benchmark (media 10 città)
Stock residenziale	160.677	-
Numero compravendite di ABITAZIONI anno 2014	2.185	-
Turn over dello stock	1,4%	1,6%
Sconto medio sul prezzo richiesto	18,5%	15,7%
Prezzo medio ponderato di compravendita di ABITAZIONI in città (€/mq)	1.800	2.170

Fonte: Nomisma

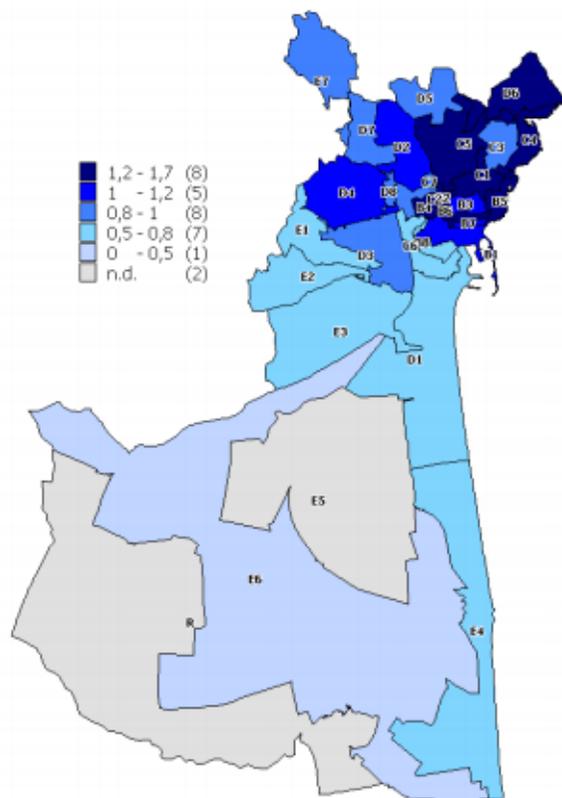
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



Indicatori	BOLOGNA	Benchmark (media 10 città)
Stock residenziale	222.785	-
Numero compravendite di ABITAZIONI anno 2014	4.321	-
Turn over dello stock	1,9%	1,6%
Sconto medio sul prezzo richiesto	14,5%	15,7%
Prezzo medio ponderato di compravendita di ABITAZIONI in città (€/mq)	2.300	2.170

Fonte: Nomisma

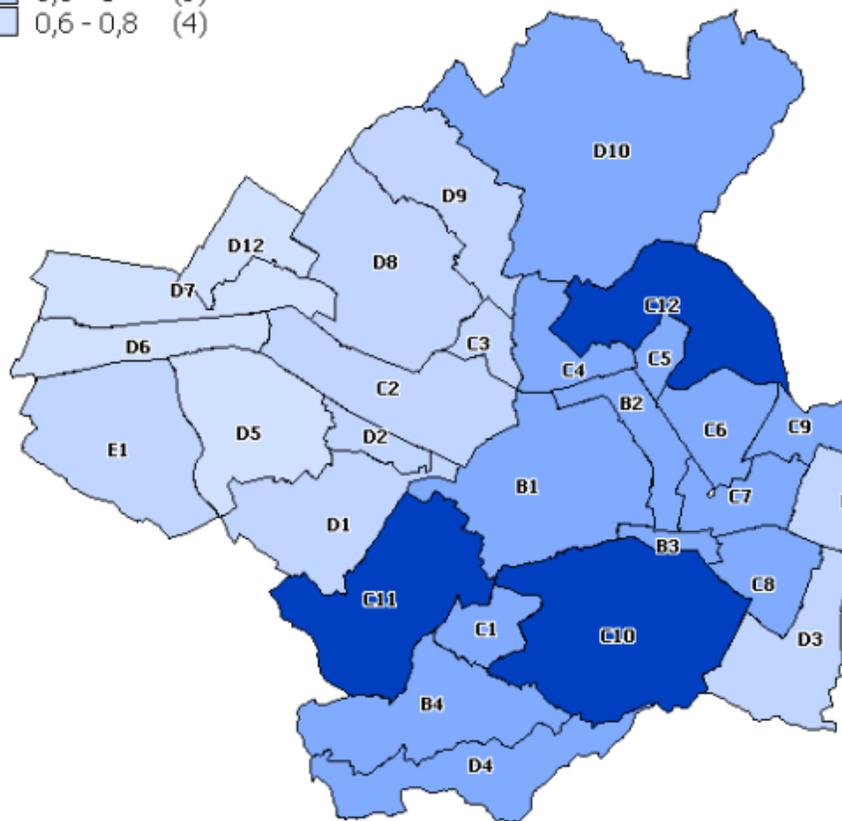
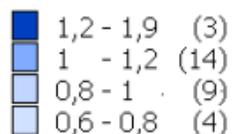
Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



Fonte: Nomisma

Indicatori	CATANIA	Benchmark (media 10 città)
Stock residenziale	168.720	-
Numero compravendite di ABITAZIONI anno 2014	1.918	-
Turn over dello stock	1,1%	1,6%
Sconto medio sul prezzo richiesto	16,0%	15,7%
Prezzo medio ponderato di compravendita di ABITAZIONI in città (€/mq)	1.300	2.170

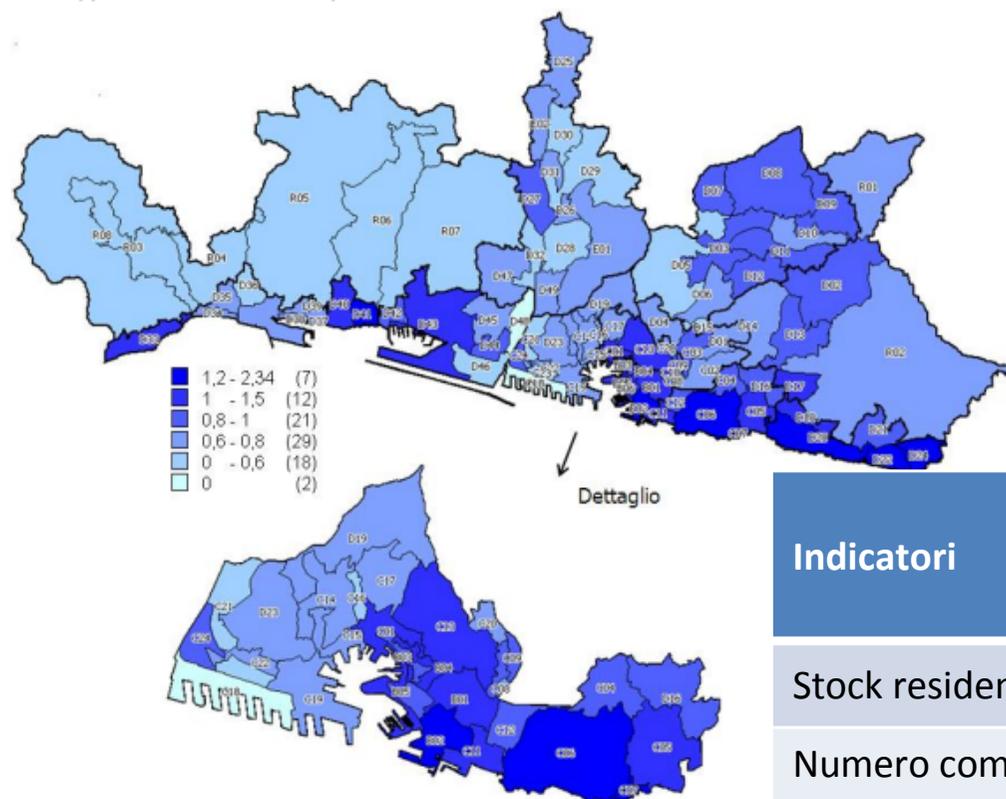
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



Fonte: Nomisma

Indicatori	FIRENZE	Benchmark (media 10 città)
Stock residenziale	200.888	-
Numero compravendite di ABITAZIONI anno 2014	3.789	-
Turn over dello stock	1,9%	1,6%
Sconto medio sul prezzo richiesto	15,0%	15,7%
Prezzo medio ponderato di compravendita di ABITAZIONI in città (€/mq)	2.400	2.170

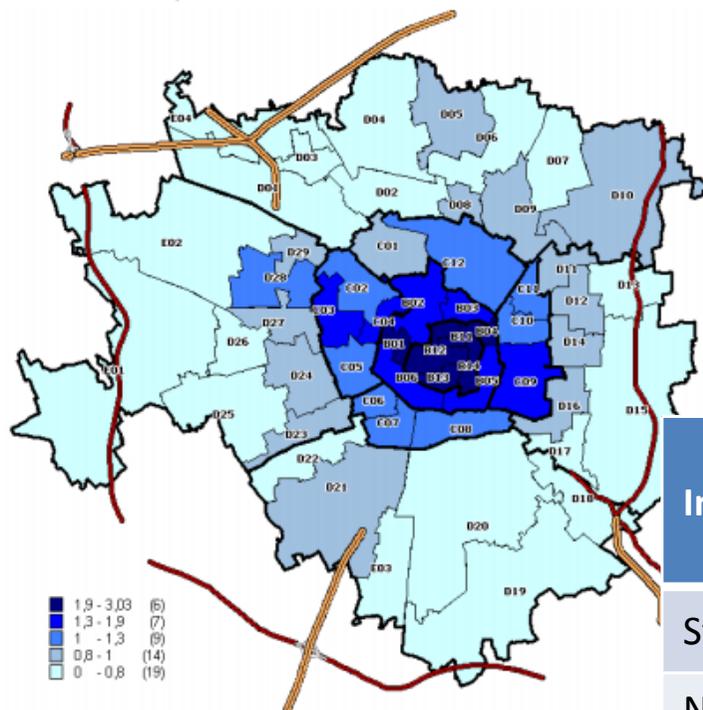
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



Fonte: Nomisma

Indicatori	GENOVA	Benchmark (media 10 città)
Stock residenziale	326.696	-
Numero compravendite di ABITAZIONI anno 2014	5.338	-
Turn over dello stock	1,6%	1,6%
Sconto medio sul prezzo richiesto	17,0%	15,7%
Prezzo medio ponderato di compravendita di ABITAZIONI in città (€/mq)	1.900	2.170

Figura 16: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



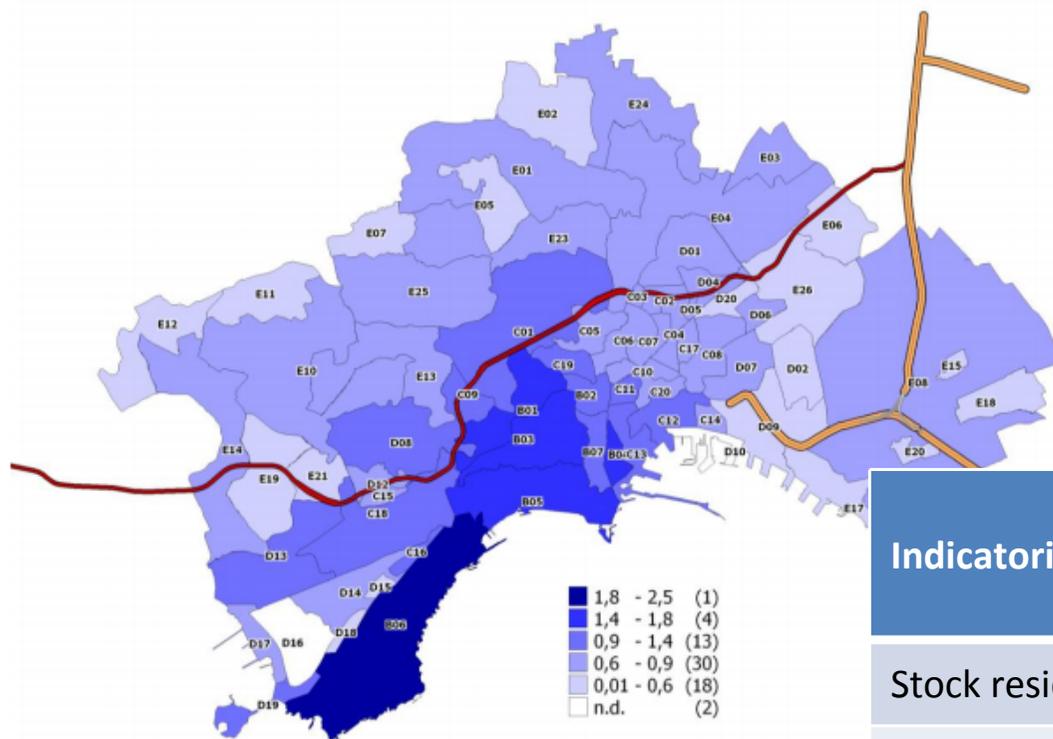
Fonte: Nomisma

Indicatori	MILANO	Benchmark (media 10 città)
Stock residenziale	794.245	-
Numero compravendite di ABITAZIONI anno 2014	15.899	-
Turn over dello stock	2,0%	1,6%
Sconto medio sul prezzo richiesto	13,0%	15,7%
Prezzo medio ponderato di compravendita di ABITAZIONI in città (€/mq)	3.000	2.170

Roma, 26 giugno 2015

Tendenze recenti del libero mercato ed il posizionamento delle esecuzioni forzate

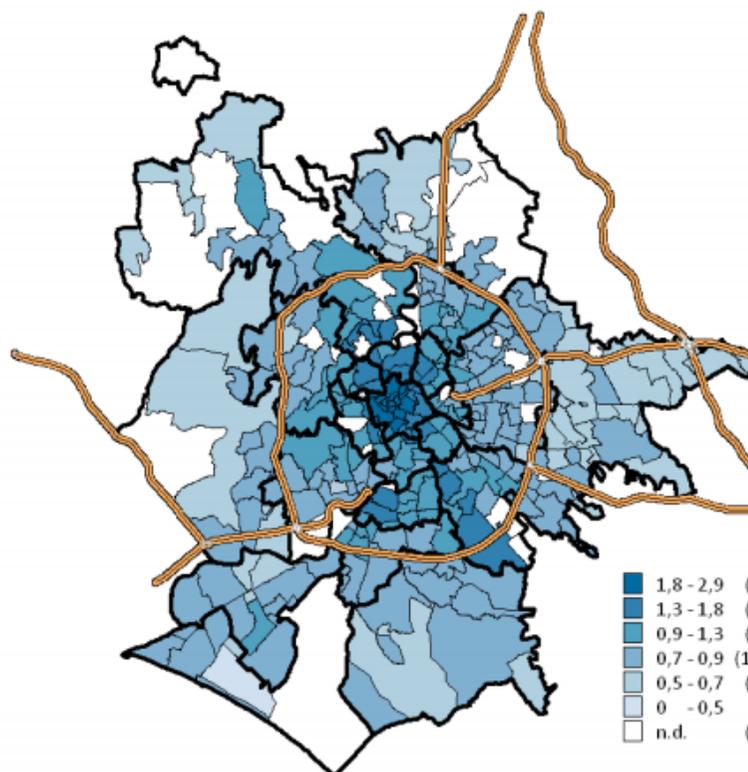
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



Fonte: Nomisma

Indicatori	NAPOLI	Benchmark (media 10 città)
Stock residenziale	435.040	-
Numero compravendite di ABITAZIONI anno 2014	5.378	-
Turn over dello stock	1,2%	1,6%
Sconto medio sul prezzo richiesto	17,5%	15,7%
Prezzo medio ponderato di compravendita di ABITAZIONI in città (€/mq)	1.800	2.170

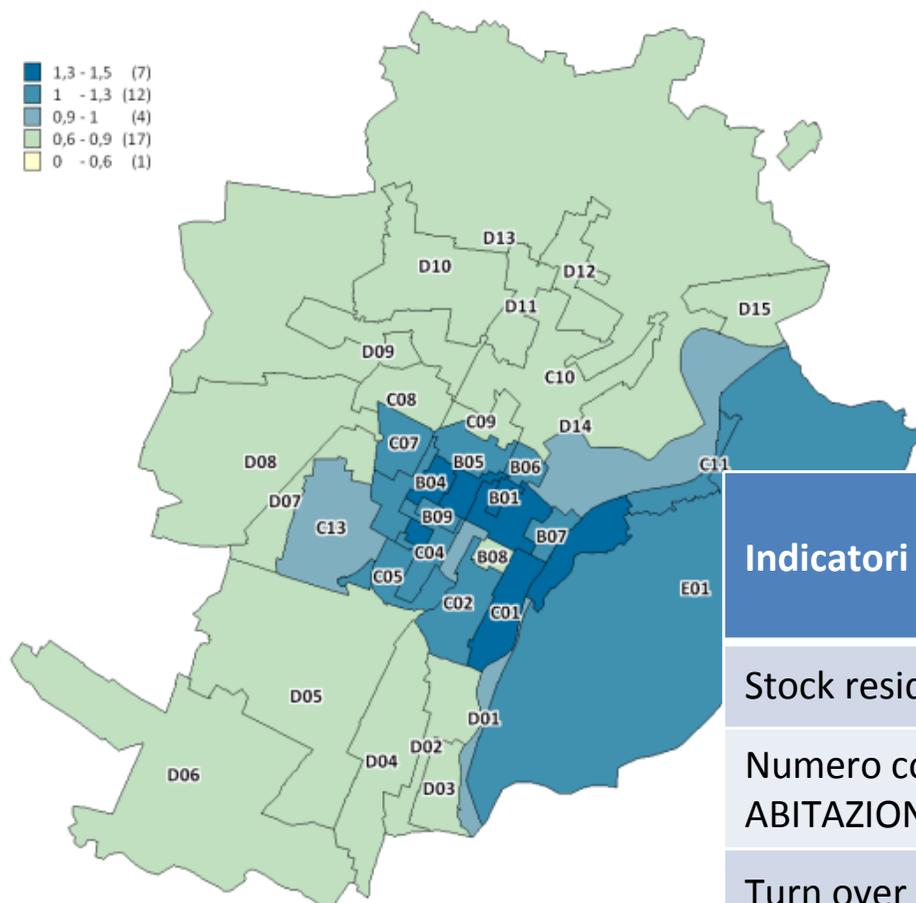
Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



Fonte: Nomisma

Indicatori	ROMA	Benchmark (media 10 città)
Stock residenziale	1.446.389	-
Numero compravendite di ABITAZIONI anno 2014	27.132	-
Turn over dello stock	1,9%	1,6%
Sconto medio sul prezzo richiesto	16,5%	15,7%
Prezzo medio ponderato di compravendita di ABITAZIONI in città (€/mq)	2.900	2.170

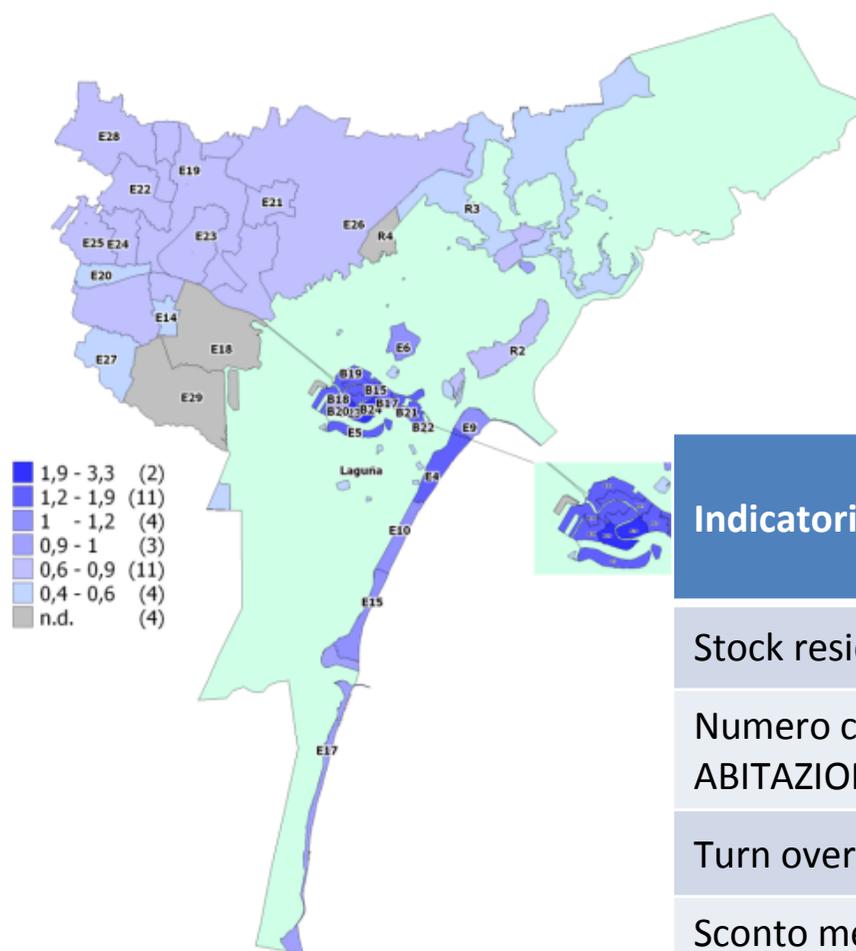
Figura 14: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



Indicatori	TORINO	Benchmark (media 10 città)
Stock residenziale	500.128	-
Numero compravendite di ABITAZIONI anno 2014	9.051	-
Turn over dello stock	1,8%	1,6%
Sconto medio sul prezzo richiesto	15,5%	15,7%
Prezzo medio ponderato di compravendita di ABITAZIONI in città (€/mq)	1.800	2.170

Fonte: Nomisma

Figura 17: Mappa dei differenziali delle quotazioni nelle zone OMI II semestre 2013



Fonte: Nomisma

Indicatori	VENEZIA	Benchmark (media 10 città)
Stock residenziale	155.866	-
Numero compravendite di ABITAZIONI anno 2014	2.254	-
Turn over dello stock	1,4%	1,6%
Sconto medio sul prezzo richiesto	14,0%	15,7%
Prezzo medio ponderato di compravendita di ABITAZIONI in città (€/mq)	3.200	2.170

Roma, 26 giugno 2015

Tendenze recenti del libero mercato ed il posizionamento delle esecuzioni forzate

Variabilità tra ed entro i mercati

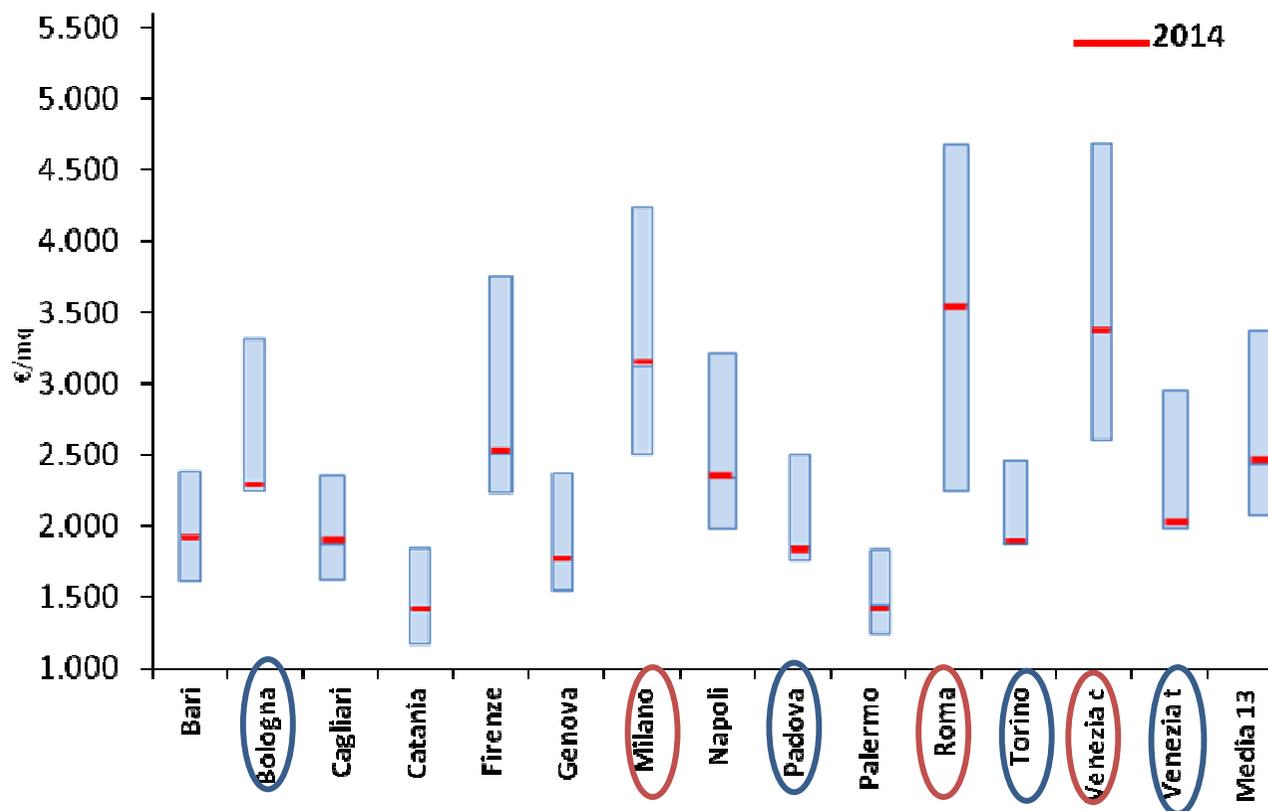
La variabilità tra i 10 mercati

	MINIMO	MASSIMO
Stock residenziale	155.866 Venezia	1.446.389 Roma
Numero compravendite di ABITAZIONI anno 2014	1.918 Catania	27.132 Roma
Turn over dello stock	1,1% Catania	2,0% Milano
Sconto medio sul prezzo richiesto	13,0% Milano	18,5% Bari
Prezzo medio ponderato di compravendita di ABITAZIONI in città (€/mq)	1.300 Bari	3.200 Venezia

Fonte: Nomisma

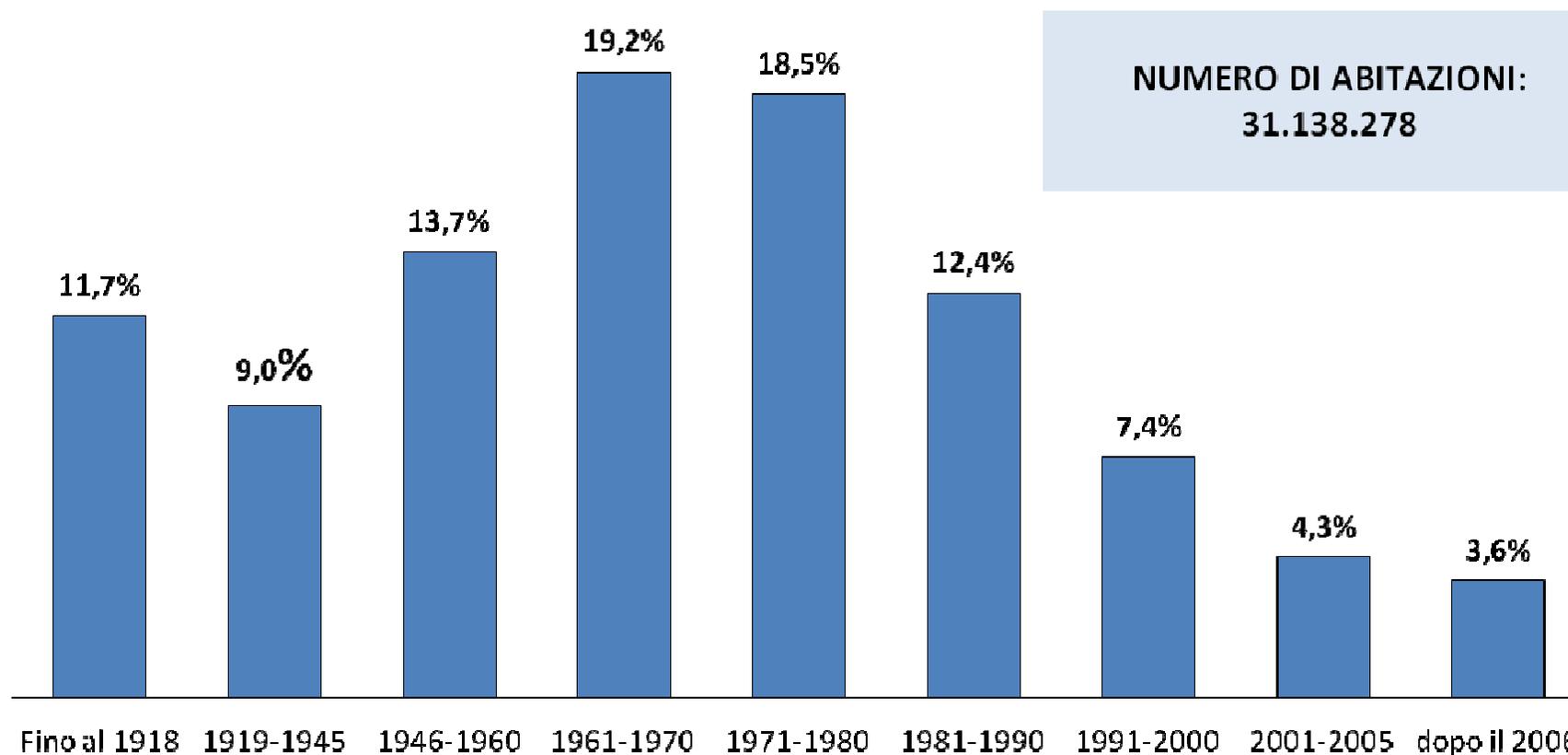
Il repricing delle abitazioni nell'ultimo ciclo immobiliare 1998-2014

Livelli minimi e massimi raggiunti dai Prezzi nei mercati delle 13 grandi città nel periodo 1998-2014 e posizionamento dei prezzi a fine 2014



Fonte: Nomisma

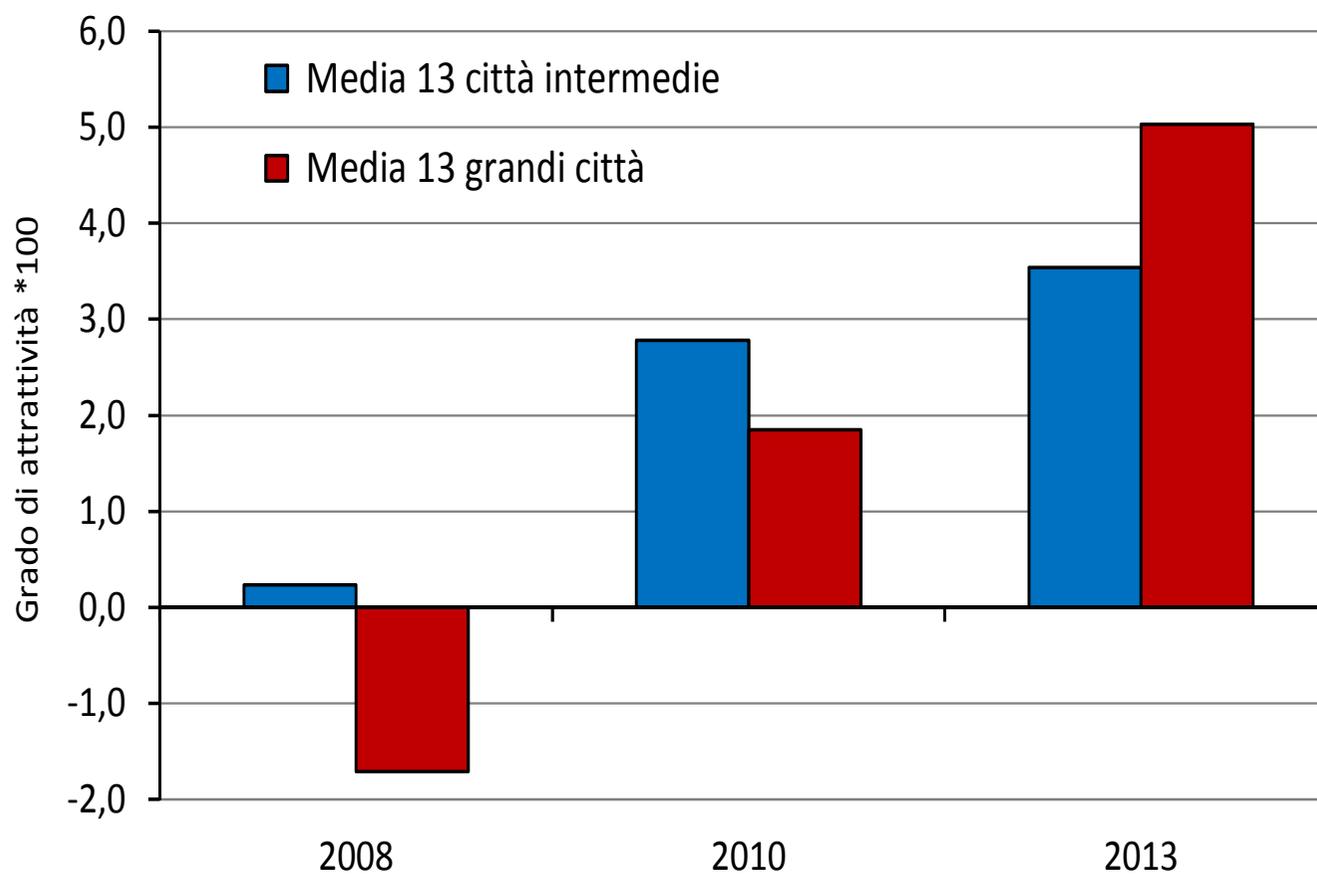
Fotografia della qualità edilizia dello stock residenziale



Fonte: Istat, Censimento 2011

Grado di attrattività immobiliare dei Comuni Capoluogo

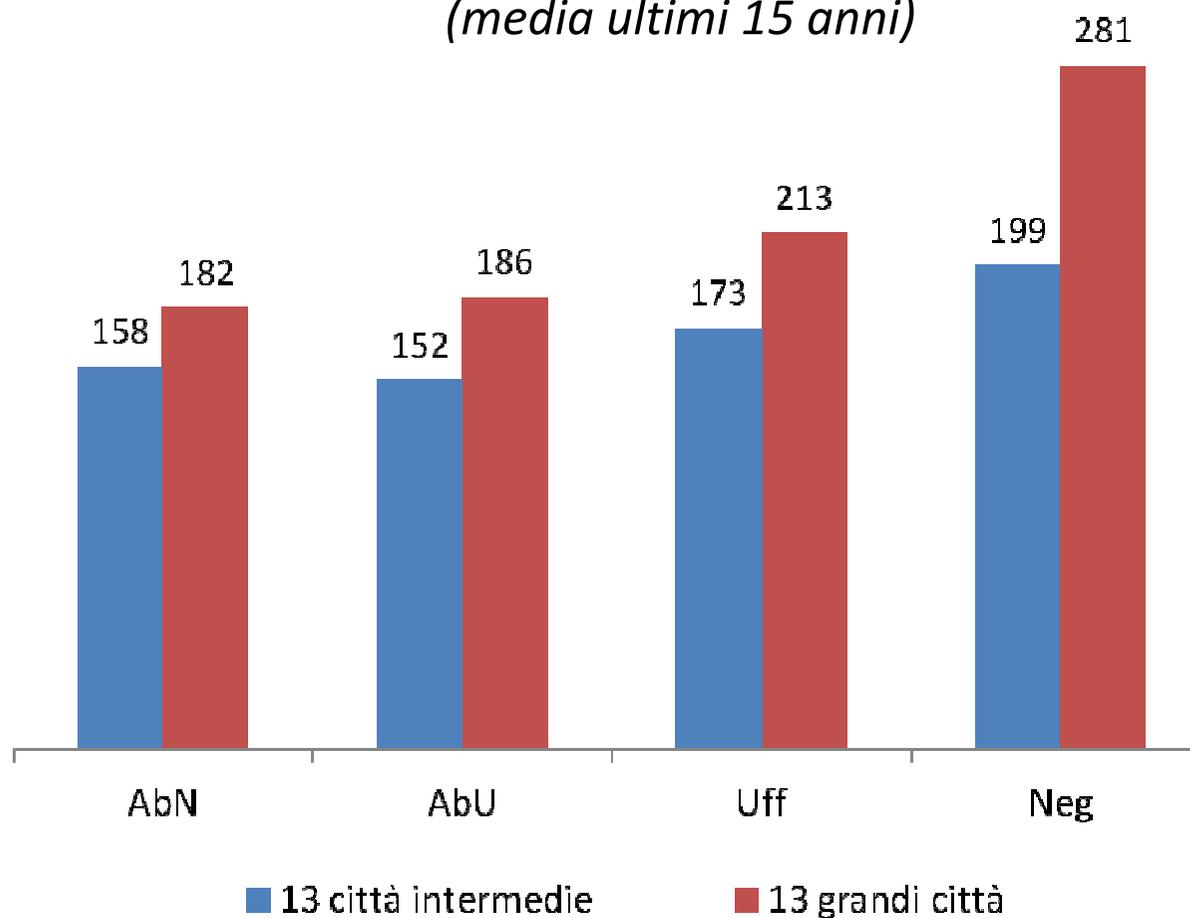
Segmento abitativo



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

Rapporto tra i prezzi del Centro e quelli della Periferia

Fatto 100 i prezzi della **Periferia** a quanto ammontano i prezzi del **Centro**
(media ultimi 15 anni)



Roma, 26 giugno 2015

Tendenze recenti del libero mercato ed il posizionamento delle esecuzioni forzate

L'Osservatorio sulle aste immobiliari

Selezione di un campione di immobili aggiudicati attraverso Aste gestite dal Tribunale di Milano

Tipologia	Numero casi	Media di CTU	Media di Aggiudicazione	Media di Durata (anni)	Media di Sconto
Autorimessa	8	26.500,00	21.850,81	4,13	28,6%
Commerciale	35	354.086,92	238.181,18	7,5 mesi 4,43	12% 33,4%
Industriale	7	164.297,86	96.904,29	5,00	41,7%
Magazzino	5	220.600,00	196.700,00	6,00	33,2%
Residenziale	409	154.786,32	104.399,58	8 mesi 4,25	13% 33,0%
Totale complessivo	465	168.420,93	114.099,80	4,29	33,1%

Fonte: dati Tribunale di Milano elaborati da Asteannunci.it

Campione di 1.870 aste di immobili con CTU superiore ai 400.000 euro

Su un campione di 1.870 aste di immobili con CTU superiore ai 400.000 euro lo sconto varia tra un minimo del 5% ed un massimo del 73%, con una media di esperimenti di asta pari a 3, numero che oscilla in un intervallo tra 1-10 sedute,

INOLTRE,

ogni altro tentativo di confrontare il mercato delle esecuzioni immobiliari al libero mercato si è scontrato con la scarsità di informazioni e la loro elevata eterogeneità.

I dati ad oggi disponibili sono una «fotografia» di alcuni mesi di monitoraggio dei siti di pubblicità legale, che non rappresentano la totalità degli immobili/lotti presenti nel tribunale di riferimento...

Da qui occorre partire per implementare un Osservatorio permanente sulle esecuzioni immobiliari.

Roma, 26 giugno 2015

Tendenze recenti del libero mercato ed il posizionamento delle esecuzioni forzate

Elena Molignoni – *ricercatrice Nomisma e
coordinatrice Osservatorio Immobiliare*

elena.molignoni@nomisma.it

www.nomisma.it