



al punto di inversione ciclica. Ancora oggi, permangono infatti squilibri tra aspettative dell'offerta e disponibilità della domanda, che nemmeno la massiccia impennata di quest'ultima è stata in grado di annullare.

La residua debolezza rilevata in corri-

spondenza dei prezzi rappresenta, dunque, la risultante di retaggi del passato (sopravalutazioni) e fragilità correnti (composizione della domanda e dipendenza da mutuo).

Lo smaltimento delle tossine accumulate rappresenta un processo molto più lungo e complesso di quanto accaduto in passato, appesantito dall'inefficienza di un mercato in cui molti operatori hanno preferito salvaguardare teoriche ricchezze e coperture piuttosto che fare prontamente i conti con la realtà.

In questo quadro di persistente anomalia si inserisce l'ulteriore arretramento dei valori registrato sia nelle aree urbane maggiori sul finire del 2017, sia in quelle inter-

medie nei primi mesi del 2018 (tab. 3).

Come ormai consueto, si tratta di dinamiche che nel complesso non dissimili, pur non mancando realtà urbane in cui, limitatamente al settore residenziale, l'approdo al punto di svolta possa dirsi raggiunto o appaia, quantomeno, imminente.

Ai mercati che tradizionalmente anticipano le dinamiche che tendono poi a propagarsi al resto del Paese, se ne stanno aggiungendo altri di rango subprime.

Ecco che alle consuete avanguardie (Milano in primis, poi Bologna e Firenze a qualche distanza) si aggiungono altre realtà (Modena, Salerno, Trieste e Verona) per cui la pressione della domanda, associata alla ritrovata vitalità del contesto

TAB. 2 - Numero compravendite di abitazioni
(consuntivo e previsioni)

Anni	Numero compravendite di abitazioni
2013	389.696
2014	405.931
2015	435.931
2016	517.184
2017	542.480
2018(*)	568.387
2019(*)	590.385
2020(*)	615.905

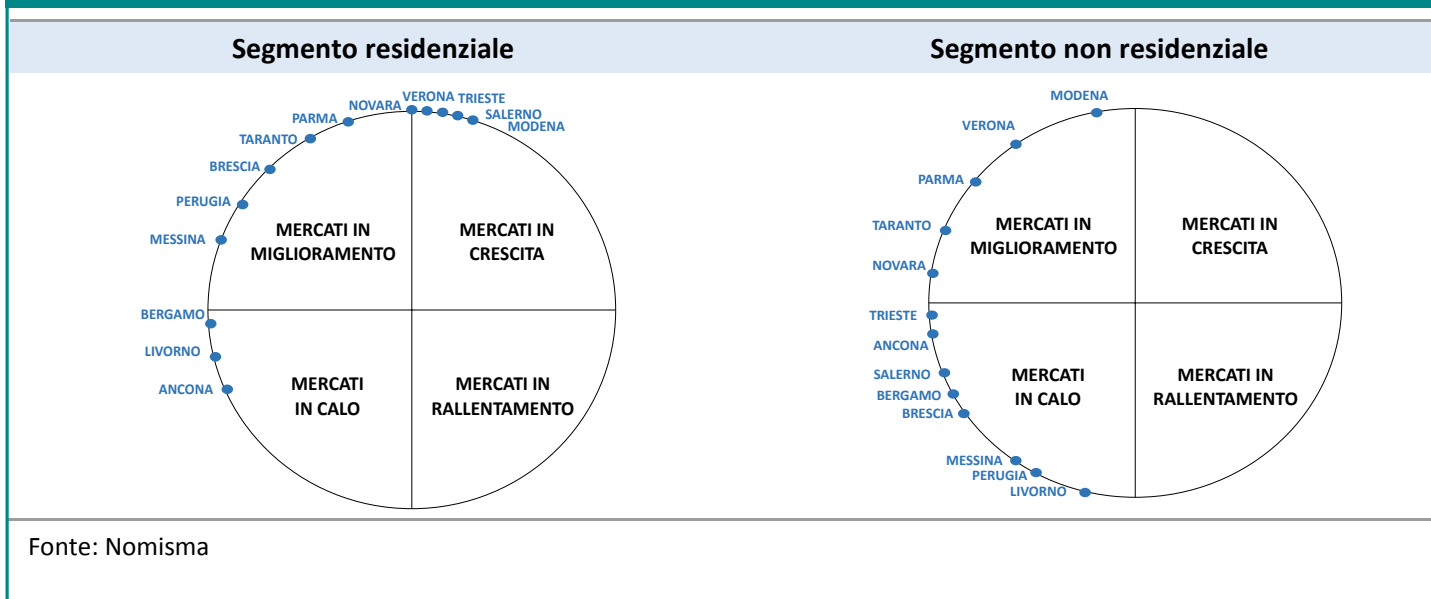
Fonte: Agenzia delle Entrate e previsioni Nomisma(*)

TAB. 3 - Variazioni annuali dei prezzi correnti degli immobili negli ultimi due anni (%)

Anni	13 città intermedie				13 grandi città			
	Abitazioni usate	Uffici	Negozi	Capannoni	Abitazioni usate	Uffici	Negozi	Capannoni
2016	-2,0	-2,4	-1,4	-2,6	-1,5	-2,3	-1,6	-4,0
2017	-1,9	-2,2	-2,0	-2,1	-1,2	-1,5	-1,3	-2,8

Fonte: Nomisma

TAB. 4 - Posizionamento dei 13 mercati intermedi sulla ruota del ciclo immobiliare



TAB. 5 - 13 grandi città – Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti (marzo 2018; variazioni % annuali)

	Abitazioni	Uffici	Negozi
2018	-0,2	-0,6	-0,1
2019	+0,4	0,0	+0,5
2020	+0,9	+0,5	+1,0

Fonte: Nomisma

economico, hanno creato le condizioni per un'esuberanza non circoscritta alla sola componente transattiva (tab. 4).

Si tratta, invero, di evidenze non ancora eclatanti, ma che attestano i progressi del contagio virtuoso in atto, nonostante il riferimento medio in termini di variazione dei prezzi permanga ancora, anche nel comparto residenziale, in territorio negativo.

Comparto commerciale in stallo

Peggiora si conferma, una volta di più, la situazione sul versante delle unità immobiliari di impresa, dove ad un'intensità della domanda non paragonabile a quella rilevata sul segmento abitativo, si aggiunge la minore propensione del sistema bancario ad accettare scommesse sulle capacità di rimborso delle aziende.

Seppure l'espansione in termini di crediti deteriorati garantiti da immobili sia prevalentemente riferibile ad operazioni di importo rilevante, la selettività che ne è scaturita ha finito per penalizzare le imprese

di ogni dimensione e rango.

Non stupiscono, dunque, le perduranti difficoltà incontrate dal comparto a dare ulteriore consistenza ai timidi segnali di rilancio fin qui manifestati.

Ai di là dell'incrementata attività transattiva, peraltro su livelli ancora modesti, non emergono univoci segnali di svolta, al punto che l'indicatore aggregato di performance, anziché proseguire l'accidentato percorso di risalita, flette nuovamente.

Le ricadute recessive sui prezzi rappresentano una conseguenza inevitabile delle dinamiche descritte, con accenti analoghi nei diversi segmenti (tab. 5).

In un quadro congiunturale e prospettico più favorevole, il mercato immobiliare italiano, nel primo trimestre 2018, restituisce quindi segnali di crescente vigoria che, tuttavia, faticano ad estendersi ai valori.

La residua sopravvalutazione, la composizione della domanda e l'eccesso di offerta in parte a valori di realizzo sono i principali fattori ad ostacolare il contagio e



a fungere da calmiera.

L'esaurirsi del ripiegamento previsto per quest'anno non pare propedeutico all'avvio di una nuova fase marcatamente espansiva, come si può evincere dalle risultanze dei modelli previsionali.

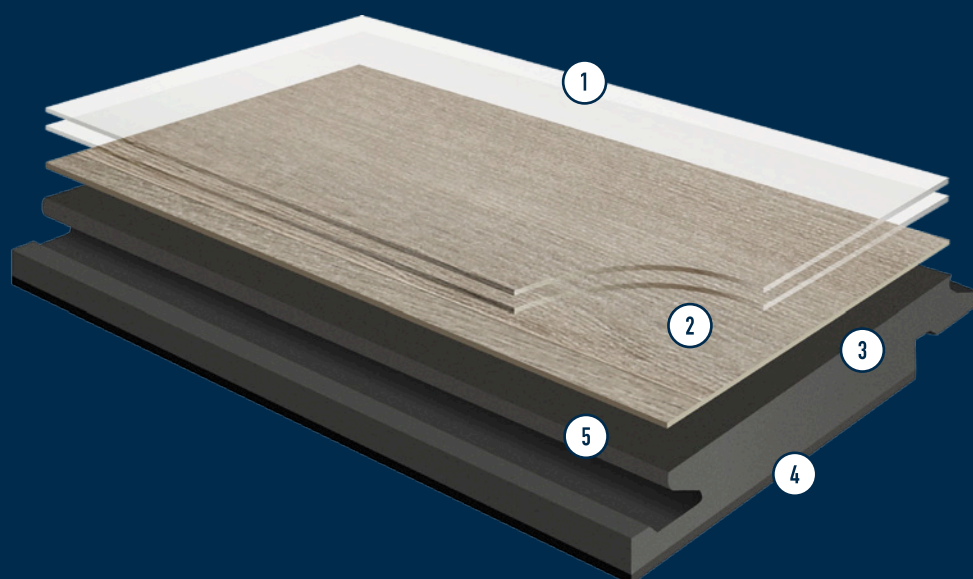
L'unica possibilità di deroga al "new normal" che si profila è rappresentata da un irrobustimento della domanda di investimento più marcato rispetto a quanto fin qui osservato.

Si tratta, invero, di una possibilità tutt'altro che remota, anche alla luce della modestia dei rendimenti degli impieghi alternativi, ma su cui le evidenze al momento disponibili non inducono a fare eccessivo affidamento.

Ultimate

LUXURY VINYL TILES

LA NUOVA GENERAZIONE DI PAVIMENTI LVT RIGIDI: UN PRODOTTO AD ALTA TECNOLOGIA



1

Trattamento superficiale **Ultimate PUR** con struttura reticolata e **strato di usura fino a 0,70 mm** (classe 34) per un'elevata resistenza contro graffi ed abrasione.

2

Strato decorativo stampato **in alta definizione** per superfici effetto legno e pietra dall'aspetto incredibilmente realistico.

3

La nuova tecnologia RCC assicura rigidità e massima stabilità dimensionale: **fino a 400 mq senza giunti e posa su pavimenti con fughe fino a 8mm.**

4

Tappetino acustico integrato con tecnologia **Soundblock**, per una posa ancora più veloce ed una riduzione acustica di **19 dB.**

5

Nuovo sistema di incastro **click I4F** per un'installazione ancor più facile e veloce.

Tarkett Spa
Via S. Anna, 6
05035 Narni Scalo (TR)

Tel. (+39) 0744 755258
Fax (+39) 800210148
info.it@tarkett.com
www.tarkett.it

 **Tarkett**