



BANCA D'ITALIA
EUROSISTEMA

I mercati immobiliari e il mercato del credito in Italia

Valerio Vacca
Servizio Stabilità Finanziaria
Banca d'Italia

INDICE

- La situazione attuale
- Attività delle costruzioni e sistema finanziario
- Le prospettive

La situazione attuale

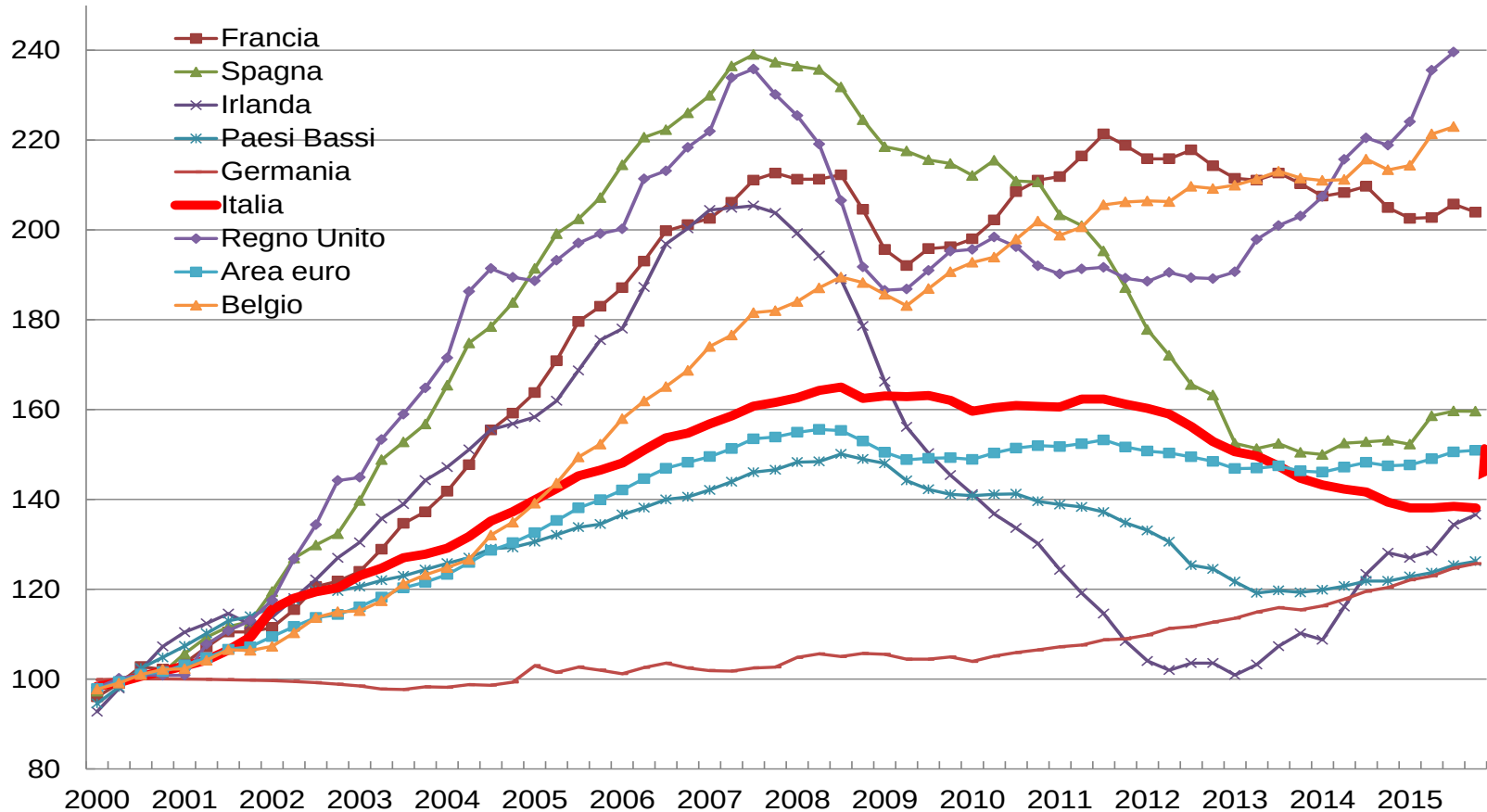
*«La **ripresa**, inizialmente concentrata nell'industria manifatturiera, si è poi estesa ai servizi e, pur con qualche incertezza, al settore delle costruzioni. ... Nel nostro paese è elevata la quota di territorio destinata a urbanizzazione, ma è ampia la presenza di immobili e infrastrutture degradati, così come modesti sono i progressi sinora conseguiti nella tutela dell'ambiente e nell'efficienza energetica.»*

Visco, 31 maggio 2016

GLI IMMOBILI RESIDENZIALI

PREZZI DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI IN EUROPA

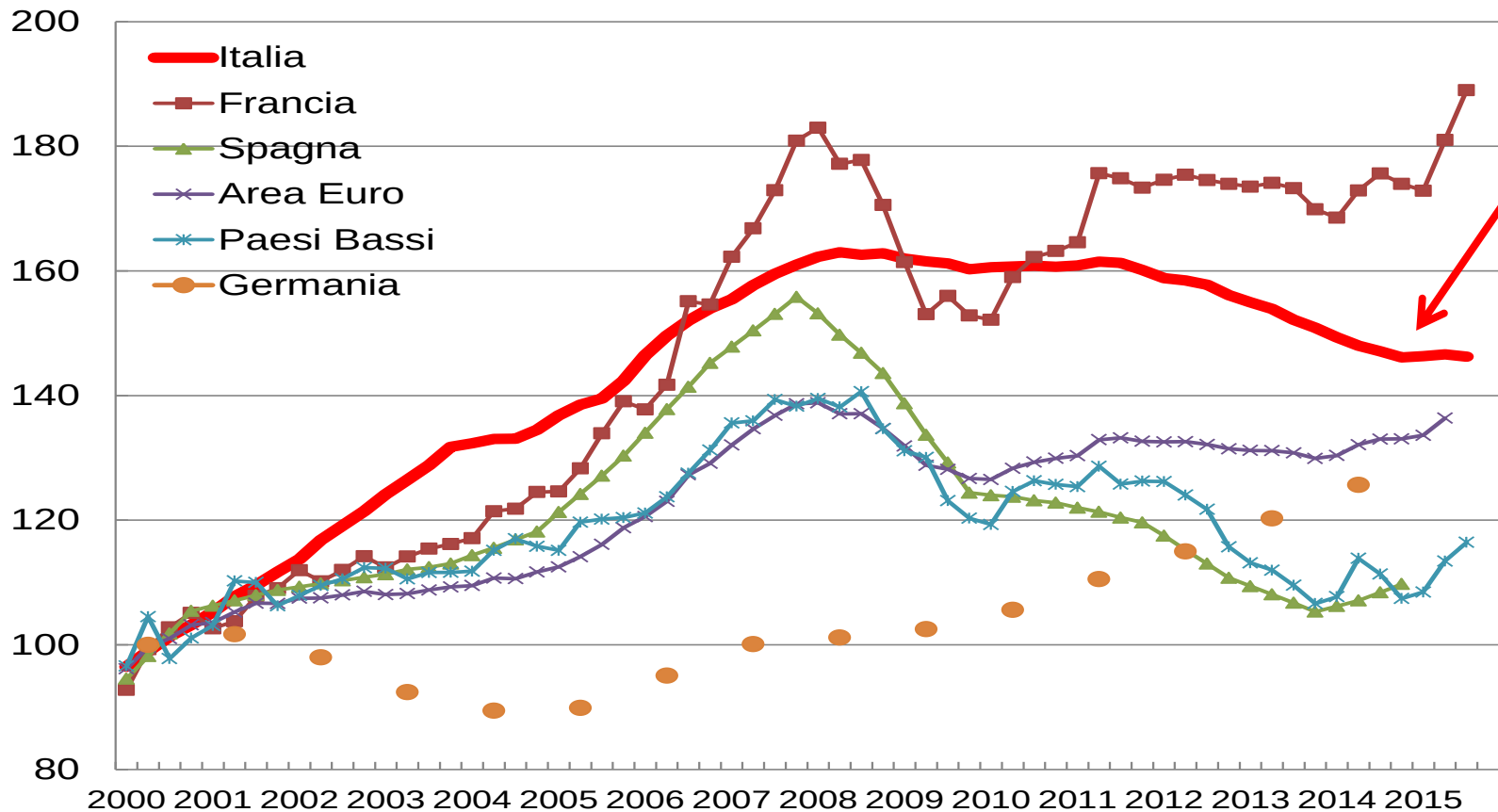
(dati trimestrali; 2000=100)



GLI IMMOBILI COMMERCIALI

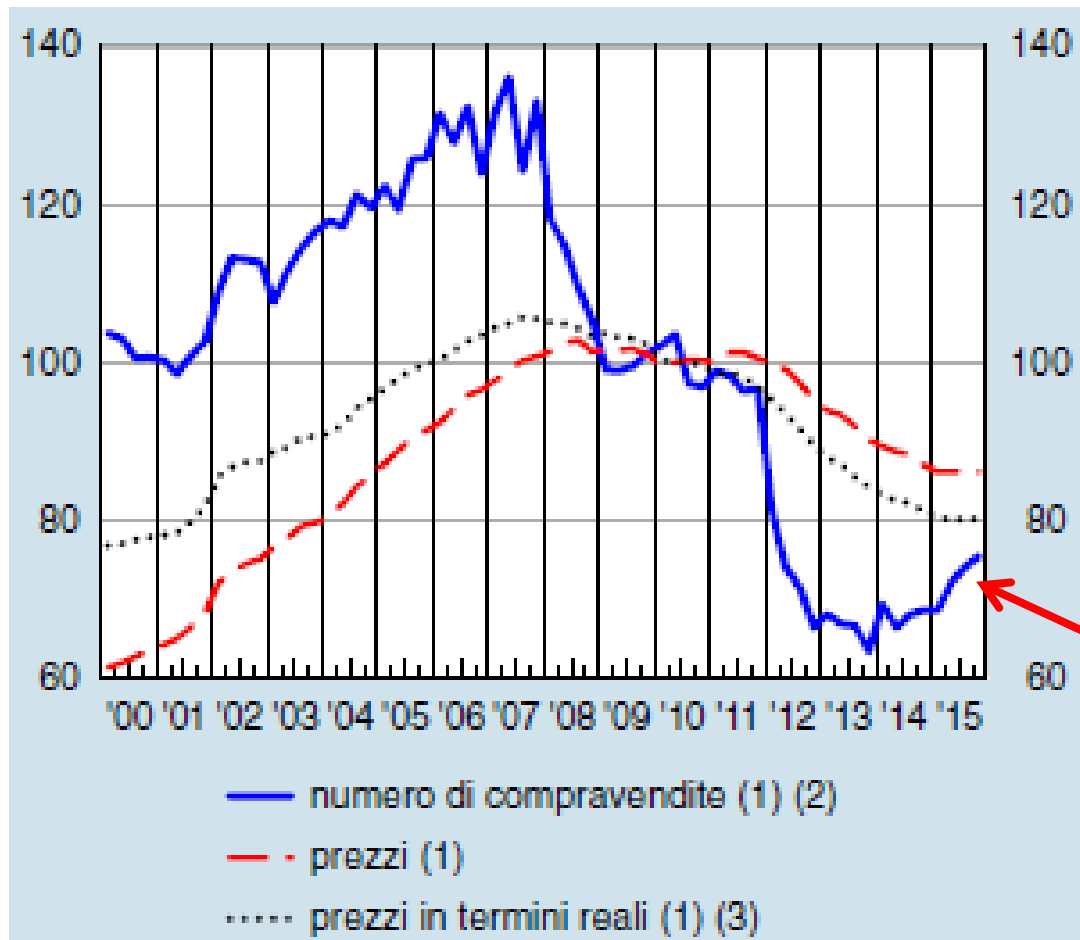
Prezzi dei immobili commerciali in Europa

(dati trimestrali; 2005 = 100)



Fonte: Indicatori sperimentali basati su varie fonti.

PREZZI E TRANSAZIONI



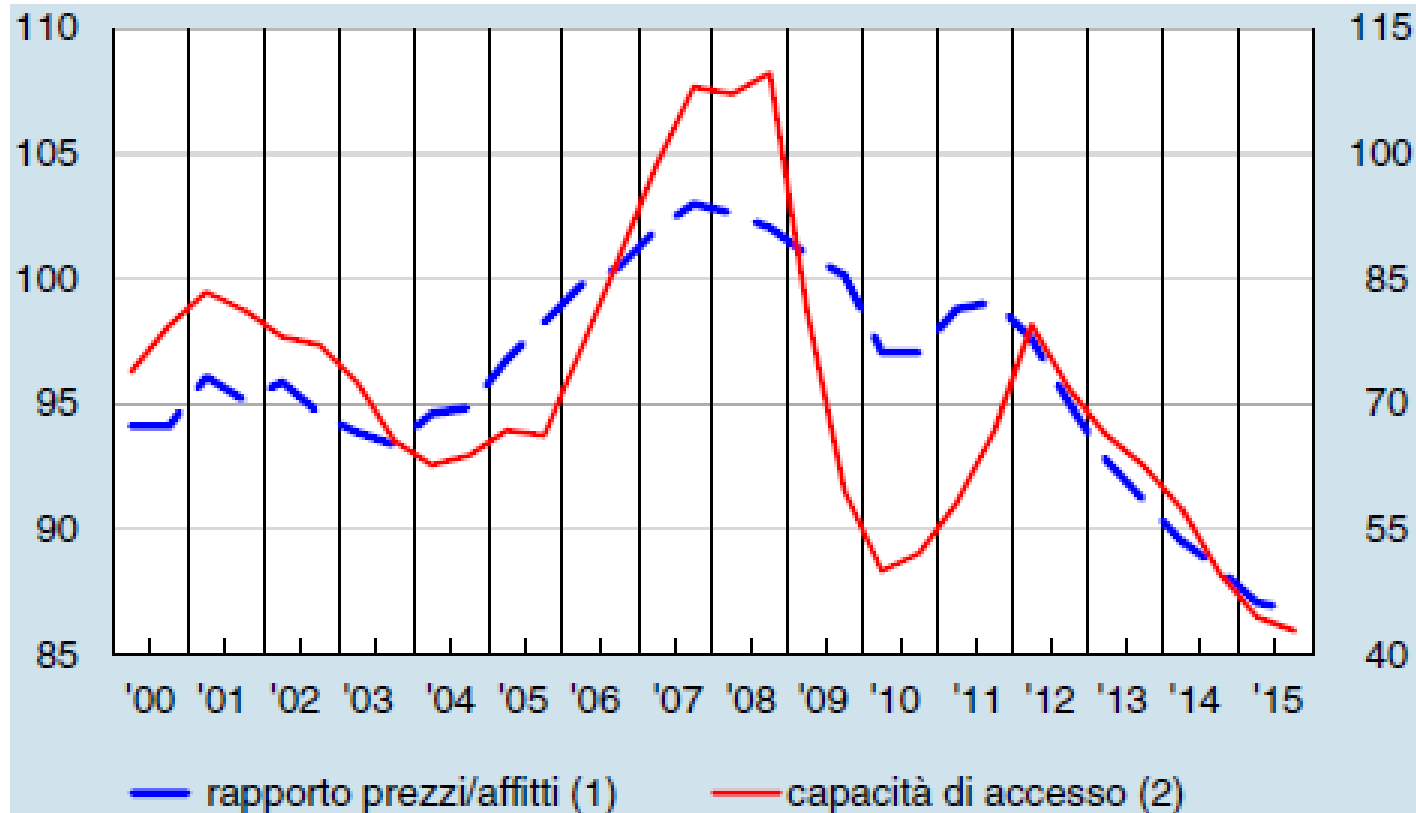
Fonte: elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate, Banca d'Italia, Istat, *Consulente immobiliare* e *Sondaggio congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia*, condotto trimestralmente da Banca d'Italia, Tecnoborsa e OMI.

(1) Dati trimestrali; numeri indice: 2010=100. – (2) Valori corretti per la stagionalità e gli effetti di calendario. – (3) Prezzi delle abitazioni deflazionati con l'indice dei prezzi al consumo.

L'ACCESSO ALLA CASA

Indicatori di sostenibilità del mercato immobiliare in Italia

(dati semestrali; numeri indice; media 1994-2013 = 100)



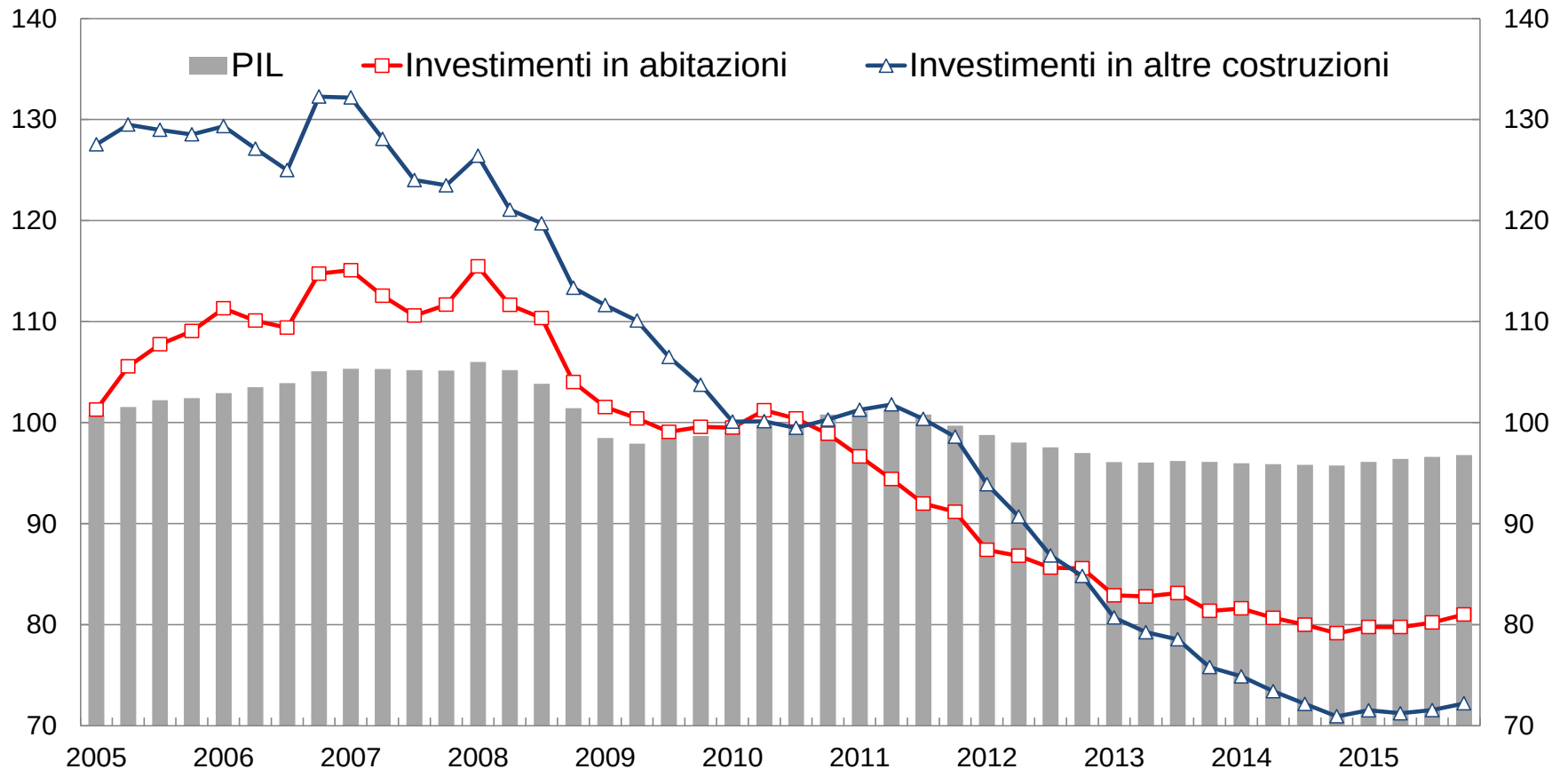
Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia, Istat, OMI e *Consulente immobiliare*.

(1) Rapporto tra prezzi delle case e canoni di locazione nei nuovi contratti. – (2) Scala di destra. L'indicatore è dato dal rapporto tra il servizio dei nuovi mutui ipotecari (approssimato dal prodotto tra quotazioni e tassi di interesse) e il reddito disponibile delle famiglie; un calo segnala un miglioramento della capacità di accesso al mercato delle abitazioni da parte delle famiglie.

L'OFFERTA

PIL e investimenti lordi in costruzioni in Italia

(dati trimestrali; 2010 = 100)



Fonte: Istat.

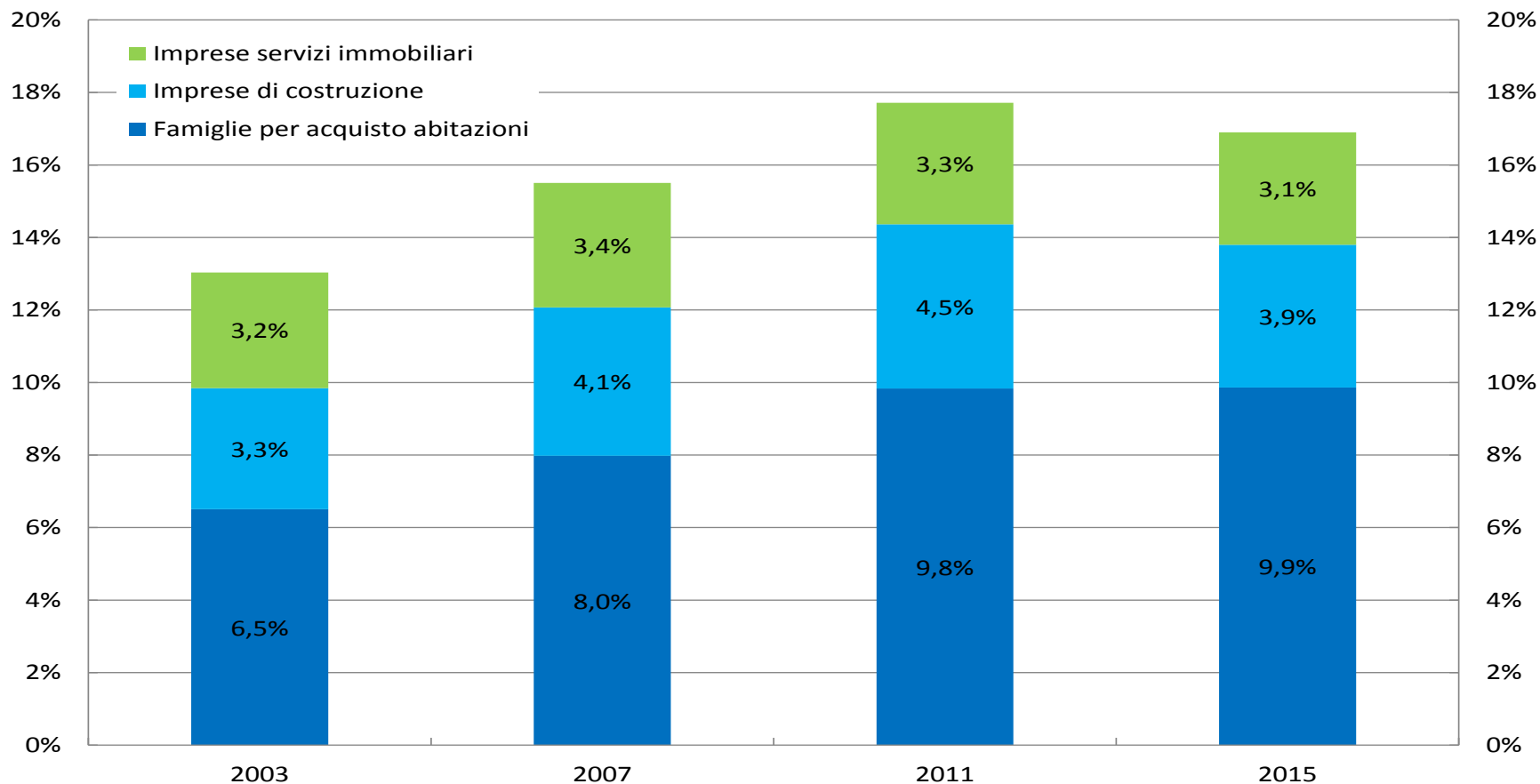
Attività delle costruzioni e sistema finanziario

*«In tutti i paesi sussiste un forte legame tra evoluzione del mercato immobiliare e **stabilità finanziaria**. Gli investimenti in immobili hanno orizzonti lunghi e sono finanziati dalle banche attraverso prestiti garantiti dalle stesse proprietà acquistate o costruite. Variazioni negative dei prezzi degli immobili determinano una riduzione del valore delle garanzie prestate e aumentano i rischi per le banche che hanno finanziato gli investimenti.»*

Rapporto sulla stabilità finanziaria 1 / 2016

IL CREDITO AL SETTORE DELLE COSTRUZIONI

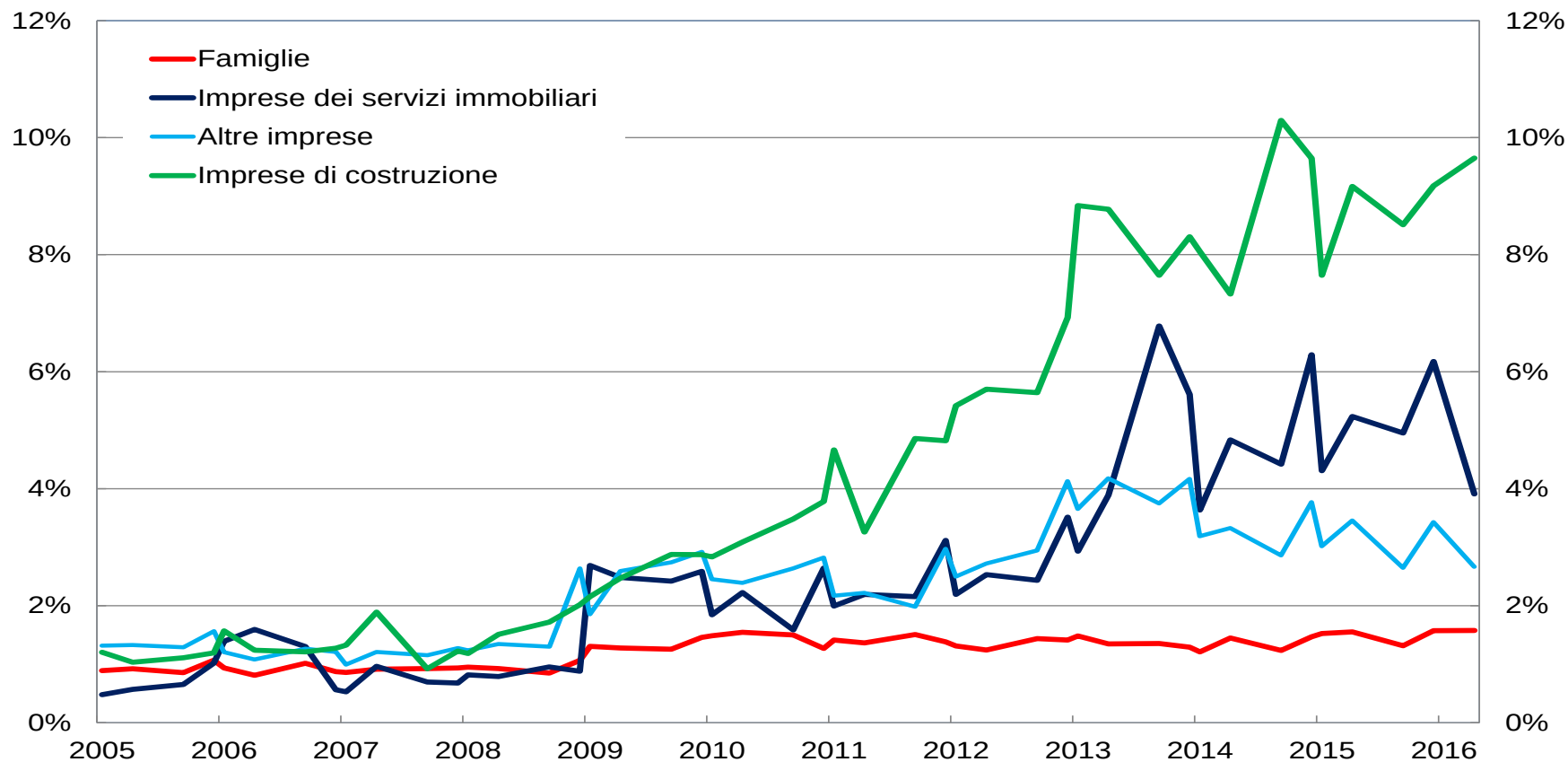
Prestiti al settore immobiliare su attivo totale (valori percentuali)



Fonte: segnalazioni di vigilanza.

IL RISCHIO DEL CREDITO ALLE COSTRUZIONI

Tasso di decadimento dei prestiti (valori percentuali)



Fonte: centrale dei rischi.

Le prospettive

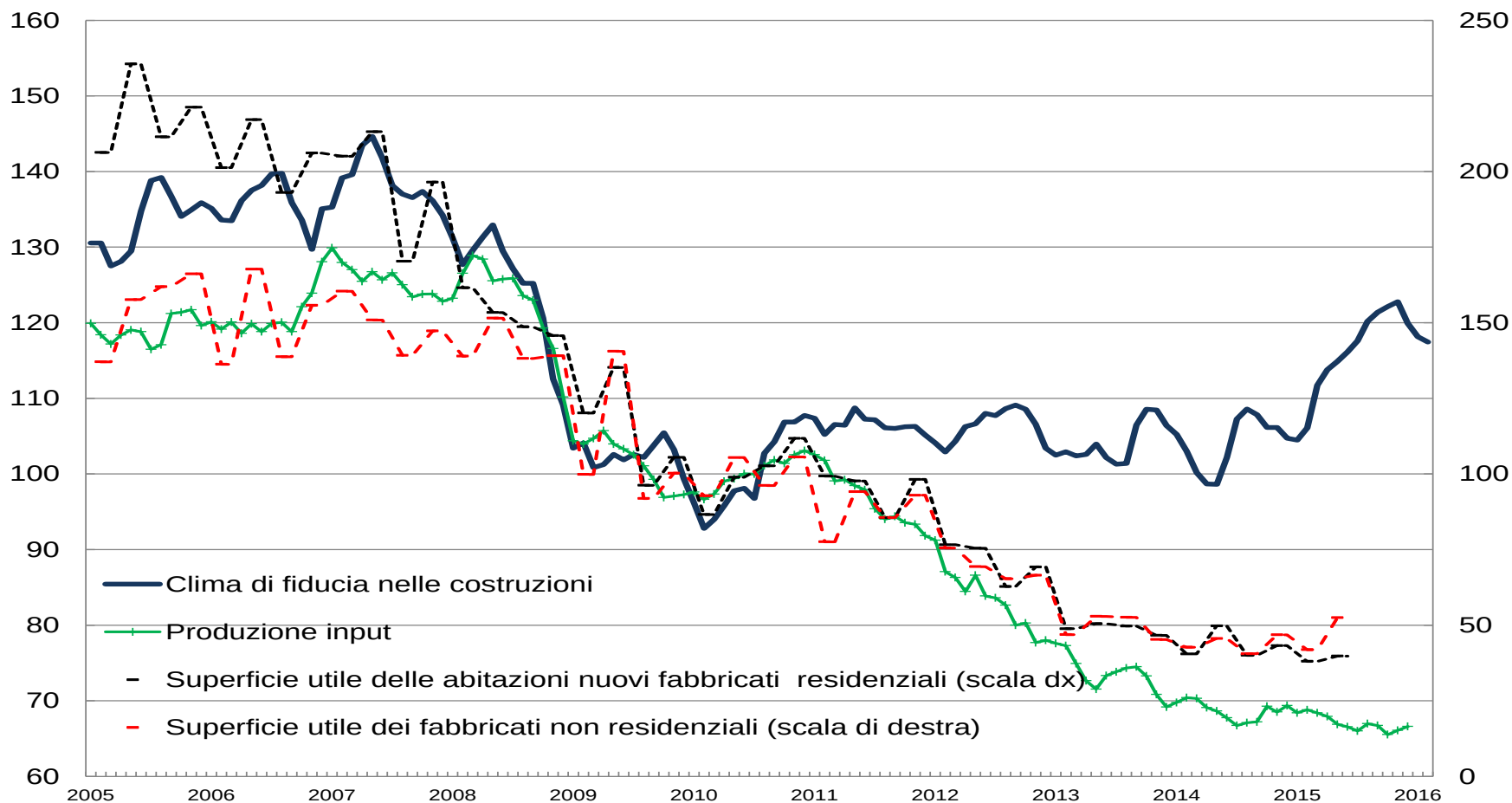
*«...un **rilancio** degli investimenti in costruzioni, indirizzato soprattutto alla ristrutturazione del patrimonio esistente, alla valorizzazione delle strutture pubbliche e alla prevenzione dei rischi idro-geologici, avrebbe effetti importanti sull'occupazione e sull'attività economica.»*

Visco, 31 maggio 2016

INDICATORI ANTICIPATORI

Clima di fiducia, input delle costruzioni e permessi di costruire in Italia

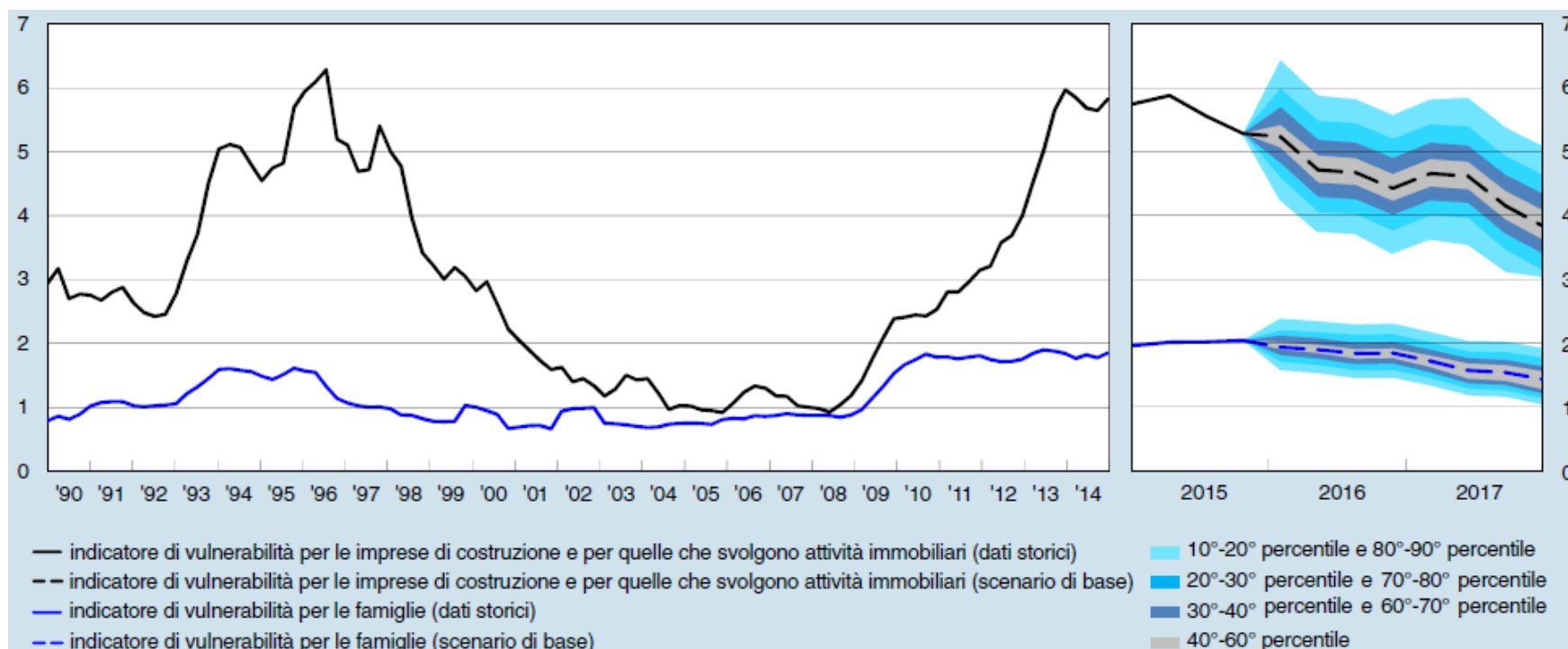
(Indici, 2010 = 100)



RISCHIO DEL CREDITO ALLE COSTRUZIONI: PROSPETTIVE

Vulnerabilità delle banche derivante dal settore immobiliare

(dati trimestrali; valori percentuali)



(1) La vulnerabilità delle banche è misurata dal rapporto tra i flussi di prestiti in sofferenza e la somma di capitale e riserve delle banche. La distribuzione di probabilità delle proiezioni, rappresentata graficamente per classi di percentili, consente di valutare la dimensione dei rischi che caratterizzano la previsione di base.

Conclusioni

La situazione attuale: ripresa delle transazioni, arresto della caduta dei prezzi

Edilizia e credito: distensione per il credito alle famiglie, elevato rischio del credito alle imprese

Le prospettive: La ripresa del mercato dovrebbe consolidarsi e i rischi attenuarsi, ma la modalità di finanziamento dei progetti evolverà

Grazie per l'attenzione!

Valerio Vacca