

## La domanda tra acquisto locazione e investimento

La domanda di abitazioni presente sul mercato italiano riguarda per il 52% circa la ricerca di un immobile in acquisto e la restante parte, il 48%, in affitto; questo indipendentemente dal contesto territoriale o dimensionale (grandi città o intermedie). Le difficoltà economiche di accesso al mercato in acquisto emerse in passato avevano imposto un temporaneo spostamento di parte della domanda verso la locazione, con un picco nel 2013, anno in cui l'affitto aveva toccato un massimo del 74% delle richieste. Negli anni successivi si è registrato un progressivo ritorno di interesse per la forma proprietaria.

Nel complesso la domanda che si rivolge all'immobile in affitto rimane consistente, confermando così l'immagine di un Paese più dinamico rispetto al passato, con spunti nuovi e per nulla marginali, come il fenomeno della domanda di affitto per uso temporaneo passata nell'ultimo anno dal 12% al 16,3% delle manifestazioni di interesse. Quest'ultimo fenomeno rischia di avere riflessi sul segmento tradizionale della domanda di locazione, interessata ai contratti di lungo periodo, che si trova a dovere fronteggiare un innalzamento dei costi per l'abitazione non allineati ad un aumento dei redditi.

Un'altra componente di domanda importante da monitorare è quella d'investimento. Dall'esito dell'indagine sulle famiglie realizzata da Nomisma nel 2018 emerge un ritorno di interesse della parte d'investimento dopo la battuta di arresto registrata negli anni precedenti. Questo segmento lo scorso anno rappresentava circa il 15% delle manifestazioni di interesse spesso attratto dalla maggiore convenienza economica (talvolta solo percepita) del mercato immobiliare, oltre alla mancanza di valide opportunità di investimento alternativo. Il ruolo di tale componente è decisivo per accelerare il ritorno in territorio positivo dei prezzi, non tanto per la dimensione quantitativa che rappresenta, quanto per la capacità di spesa di gran parte di essa.

Le transazioni sul mercato immobiliare rimangono fortemente dipendenti dal supporto del sistema creditizio: le tensioni dei mercati finanziari rappresentate dall'aumento dello spread sui titoli di stato si sono tradotte in atteggiamenti più prudenti da parte degli istituti di credito nell'erogare prestiti a famiglie e imprese, sia in termini di irrigidimento dei criteri di selezione che di condizioni finanziarie proposte. Ciò potrebbe costituire un freno allo sviluppo dell'attività di compravendita soprattutto per il comparto residenziale, considerando che ormai quasi il 60% delle operazioni immobiliari sono accompagnate da un mutuo ipotecario.

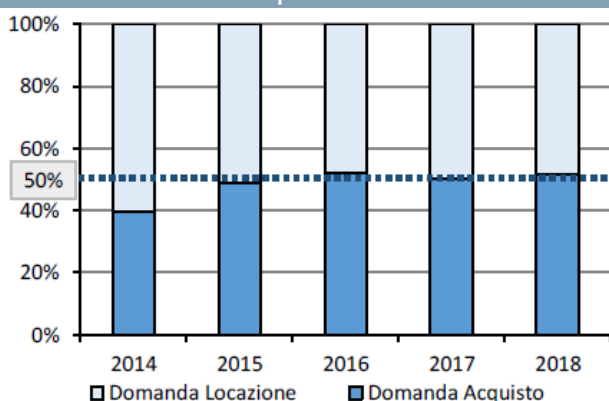
23 maggio 2019

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

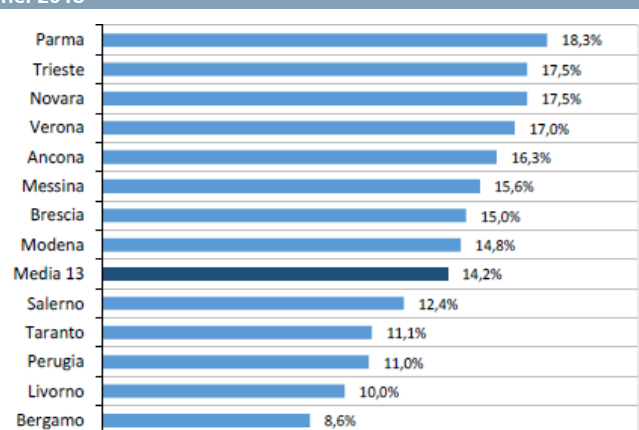
Ester Brizzolaro

Propensione all'acquisto e all'affitto della domanda di abitazioni nel periodo 2014-2018



Fonte: Nomisma

Quota % di abitazioni acquistate per investimento sul totale nel 2018



Fonte: Nomisma

Pertanto, dopo il buon risultato di 44,4 miliardi di euro di nuove erogazioni di mutui per l'acquisto di un'abitazione (al netto della componente di surroghe e sostituzioni) del 2018, in incremento di circa il 10% a/a, gli esperti di Nomisma ipotizzano un calo dei finanziamenti in tutto il triennio 2019-2021: più in dettaglio, come riporta la tabella sottostante, nel 2019 il capitale erogato è stimato a 43,4 miliardi di euro, con una flessione annuale del 2,2%; un calo più intenso è atteso nel 2020, con un risultato di 41 miliardi di euro in contrazione del 5,5%. Nel 2021 è indicata una diminuzione più contenuta (-0,7%), con un ammontare di nuove erogazioni pari a 40,7 miliardi di euro.

Previsioni del numero di compravendite residenziali ed erogazioni di nuovi mutui per acquisto di abitazioni				
Anno	Erogazioni di nuovi mutui per l'acquisto di abitazioni		Numero di compravendite residenziali	
	milioni di euro	Var %	nr di transazioni normalizzate	Var %
2018	44.387	10,8	578.647	6,5
2019	43.416	-2,2	592.132	2,3
2020	41.043	-5,5	588.885	-0,5
2021	40.752	-0,7	591.610	0,5

Fonte: Nomisma su dati Agenzia delle entrate e Banca d'Italia

Non sono solamente elementi legati al finanziamento ad influenzare l'attività transattiva nel triennio di previsione di Nomisma, quanto anche fattori legati alla domanda, che si ipotizza più prudente rispetto alle previsioni di qualche mese addietro, in attesa di avere maggiore visibilità sull'andamento economico del paese nonché su potenziali variazioni della tassazione sul comparto immobiliare.

## Avvertenza generale

Il presente documento costituisce uno stralcio di una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo SpA, banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le sezioni de documento dedicate al mercato immobiliare sono distribuite anche da Intesa Sanpaolo Casa, società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo, autorizzata all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia non viene fornita nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione dello stesso e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile.