

I cambiamenti strutturali del mercato nel post COVID-19

L'impatto della pandemia sull'economia italiana sta iniziando a delinearsi con maggiore chiarezza e il mercato immobiliare si trova ad affrontare una emergenza che nel medio termine potrebbe evidenziare cambiamenti importanti per il settore, conseguenti alle modifiche delle abitudini e degli stili di vita delle persone. Mai come in questo periodo si sono visti uffici vuoti, negozi e ristoranti chiusi o poco frequentati. Il contatto umano, la presenza fisica, da sempre ritenuti essenziali nel mondo del lavoro, sono stati ormai sostituiti dai collegamenti online gestibili agevolmente da casa. Il COVID-19 sta accelerando un cambiamento strutturale nel mercato immobiliare e lo *smart working* potrebbe avere un impatto positivo sul segmento residenziale a scapito della domanda di superfici a uso ufficio.

Da numerosi sondaggi emerge che la maggioranza di lavoratori, anche dopo settimane di telelavoro, non vorrebbe più rinunciare a questa modalità. Per quanto riguarda il futuro la domanda non è quindi, se verranno spostati impieghi in modalità telelavoro, bensì in che misura ciò avverrà. Soprattutto in considerazione del potenziale risparmio per molte aziende di servizi, per le quali le spese per i locali rappresentano un fattore di costo importante. Tuttavia, solo dopo aver superato la pandemia sarà possibile determinare in che misura il lavoro verrà svolto in futuro da casa. Alcune stime preliminari prevedono che la quota sarà in media del 14%. Solo una parte di tale percentuale (secondo gli esperti il 7%) si tradurrà però in un risparmio di spazi per uffici.

Il mercato degli affitti

Secondo un recente report redatto da Nomisma il reddito delle famiglie italiane è diminuito per ragioni legate al COVID-19. La prospettiva è negativa dal punto di vista economico generale, ma non ha ancora intaccato in maniera drammatica i bilanci delle famiglie. Tra i dati più preoccupanti ci sono sicuramente quelli relativi alla capacità di continuare a pagare le rate dei mutui e i canoni di affitto delle abitazioni. Nel periodo dell'emergenza, infatti, sono triplicate le richieste di moratoria, quindi il numero di famiglie che hanno accumulato ritardi nel pagamento di un mutuo. Un quarto delle famiglie, invece, ha avuto ritardi nel pagamento del canone: gli affittuari, infatti, sono tradizionalmente la componente più esposta dal punto di vista reddituale e continueranno a subire le conseguenze più gravi di questa situazione straordinaria. Di fronte a un mercato potenziale di 2 milioni di famiglie interessate all'affitto, quelle che possono realmente permettersi di sostenere questa spesa sono infatti poco più di 700 mila.

L'offerta in affitto dovrebbe però aumentare secondo Nomisma, da un lato perché una parte delle case che prima erano in vendita oggi sono proposte in locazione e dall'altro molti

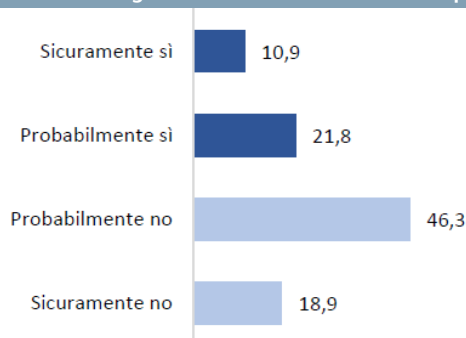
17 giugno 2020

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

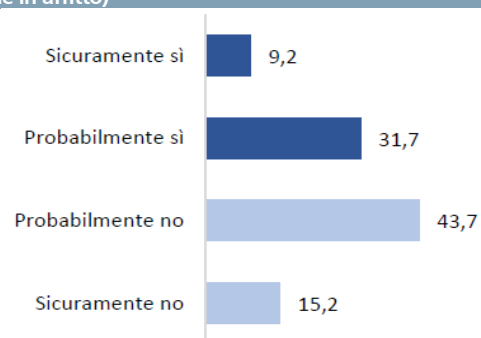
Ester Brizzolaro

Famiglie che ritengono di avere difficoltà nei prossimi mesi a rispettare il pagamento del mutuo sull'abitazione principale (% sul totale delle famiglie con un mutuo sull'abitazione principale)



Fonte: Nomisma, maggio 2020

Famiglie in affitto che ritengono di avere difficoltà nei prossimi mesi a rispettare il pagamento del canone (% sul totale delle famiglie in affitto)



Fonte: Nomisma, maggio 2020

proprietari si stanno riconvertendo agli affitti di lunga durata che prima avevano destinato agli affitti brevi o per studenti. Ad esempio, non è sicuro che in autunno le attività universitarie si potranno svolgere in maniera tradizionale e quindi gli studenti fuori sede seguiranno eventualmente le lezioni via internet da casa. Riprenderà sicuramente il turismo ma sugli spostamenti per lavoro, un bacino di clientela fondamentale per gli affitti di una città come Milano, la crisi di questi mesi potrebbe avere effetti irreversibili. Si è visto infatti che una teleconferenza può tranquillamente sortire gli stessi effetti di un incontro di persona, facendo risparmiare tempo e denaro.

Gli affitti delle seconde case puntano verso l'alto

Sul fronte delle tematiche positive, particolare attenzione merita l'attività immobiliare residenziale dedicata al periodo delle vacanze. Le case al mare o in località da cui si possa raggiungere agevolmente il mare, con locazioni lunghe, preferibilmente per tutta la stagione sono ora molto richieste. Lo *smart working*, (visto che molte aziende che hanno prolungato la possibilità di lavorare da casa fino all'autunno) la cancellazione dei viaggi/campus estivi per motivi di studio dei ragazzi e il timore che il virus possa riprendere forza e portare a nuove chiusure, sono tra i fattori principali che spingono le persone alla ricerca di una casa per trascorrere il periodo estivo lontano dagli spazi limitati in città. Le categorie più richieste sono le case con giardino o con ampi spazi vivibili all'aperto e una buona connessione wifi. La fascia della domanda più elevata chiede poi la piscina vista l'incognita spiagge e coronavirus.

Di conseguenza gli affitti di seconde case puntano verso l'alto, con una domanda già elevata e canoni in rialzo, in alcune zone, anche del 30%. Inoltre, le proiezioni degli operatori indicano una successiva ricerca di seconde case da comprare. Con lo *smart working* destinato ad avere sempre più spazio nella gestione del lavoro molte persone potrebbero decidere di rimanere nelle seconde case più a lungo.

In conclusione, il segmento residenziale potrebbe rappresentare la parte più difensiva del settore immobiliare post COVID-19.

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.