

COVID-19 getta un'ombra sull'immobiliare

Le conseguenze negative dell'emergenza sanitaria globale COVID-19 colpiscono anche il mercato immobiliare. L'entità dell'impatto negativo dipende ovviamente dalla durata della pandemia, ma si può intuire facilmente che sarà rilevante e non unicamente riconducibile al blocco delle attività di queste settimane. Il timore maggiore infatti è rappresentato da un significativo peggioramento della situazione economica con inevitabili ripercussioni sulle intenzioni di acquisto di beni immobili, sia per utilizzo diretto che per investimento. **Il primo segmento a subirne le conseguenze negative è quello degli affitti brevi**, che ha visto una immediata cancellazione delle prenotazioni effettuate senza peraltro riceverne di nuove, ma anche le compravendite non saranno immuni.

La fragilità economica da una parte e l'accresciuta rischiosità percepita dall'altra saranno fattori che penalizzeranno il comparto prima in termini di transazioni poi di valori. Secondo gli esperti di Nomisma, COVID-19 avrà ripercussioni negative sul settore nel medio periodo, ossia nei prossimi 1-2 anni. L'immobiliare non è più un bene anticiclico come lo era in passato e questo fa sì che venga a mancare quella liquidità legata a coloro che ricercano investimenti sicuri, intesi come beni rifugio.

Lo shock che sta subendo il mercato immobiliare a seguito dell'emergenza sanitaria si inserisce in una congiuntura di risalita dopo la crisi iniziata nel 2008; una ripresa che era ripartita dalle aree metropolitane importanti come quella di Milano, ma che stava trainando anche mercati di provincia. Milano rappresenta infatti l'obiettivo primario degli investimenti corporate sul territorio italiano; mercato che adesso subirà un deciso rallentamento in seguito alla generale sospensione degli impieghi di capitale. **Le ripercussioni negative inoltre saranno visibili in tutti i settori direttamente correlati con l'immobiliare tra cui l'intermediazione, la gestione e le costruzioni.**

La constatazione oggettiva è che il mercato immobiliare, almeno nel breve termine, certamente ha già cessato di crescere. **Le superfici commerciali stanno subendo effetti molto pesanti in Italia così come nel resto d'Europa.** I negozi sono stati perlopiù chiusi per contenere il contagio pandemico e la recessione in cui si trova l'Italia e nel suo complesso l'Eurozona sembra così forte da impattare negativamente sui prezzi, non solo di quelli legati alle cessioni, bensì anche sui canoni di locazione di prossima stipulazione.

Il segmento di mercato che ha subito un tracollo nelle ultime settimane è quello degli immobili dedicati al turismo. Nessuno prenota per venire in vacanza dall'estero e gli stessi movimenti

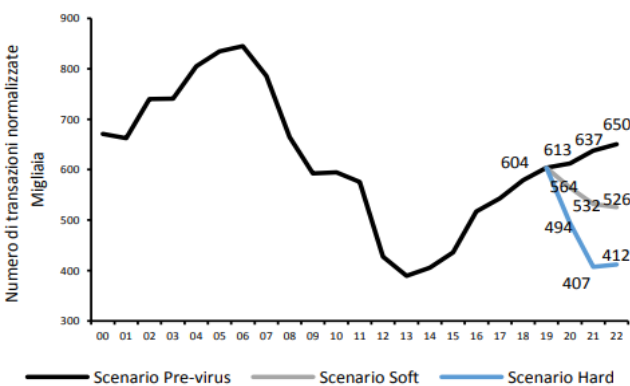
26 marzo 2020

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

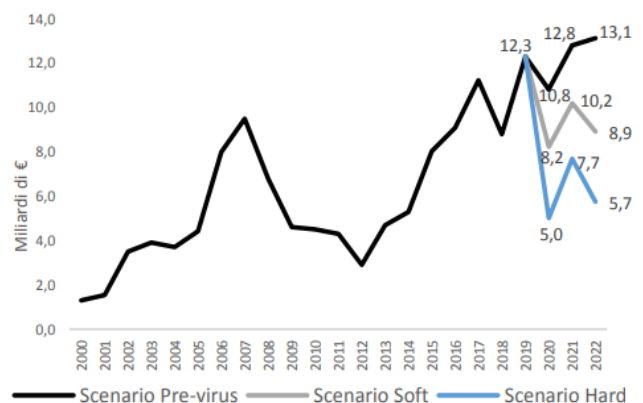
Ester Brizzolaro

Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni (valori assoluti)



Fonte: Nomisma

Italia - Volume degli investimenti immobiliari corporate (Miliardi di euro)



Fonte: Nomisma

nazionali sono impediti per via dei divieti normativi alla libera circolazione. Gli alberghi registrano un calo delle prenotazioni prossimo al 100%. Anche in questo caso non risulta difficile ipotizzare che i prezzi di case vacanza, appartamenti in località ad alta intensità turistica e delle strutture alberghiere stiano precipitando anche piuttosto frettolosamente. La stagione estiva appare anch'essa compromessa, in quanto, anche supponendo la soluzione della pandemia, rimane il condizionamento psicologico sulla salubrità delle strutture ricettive e il restringimento delle possibilità economiche. Infine, occorrerà vedere le tempistiche di superamento dell'emergenza all'estero, diverse da stato a stato.

In generale, le compravendite immobiliari dovrebbero evidenziare una decisa flessione nei prossimi mesi con un effetto prolungato anche sul 2021-22. Al momento è difficile fare previsioni mentre è possibile formulare delle ipotesi, così come ha fatto Nomisma nel suo Osservatorio sul Mercato Immobiliare di marzo 2020, che partendo da alcune assunzioni macroeconomiche ha formulato due scenari, uno soft (più favorevole) e uno hard (peggiore). **Come illustrato nei due grafici in prima pagina, rispetto allo scenario pre-virus Nomisma stima un doppio scenario recessivo, a seconda della severità delle conseguenze che potrebbero insorgere.** In entrambi i casi, il differenziale negativo rispetto al trend iniziale appare significativo, sia in termini di flessione delle transazioni che dell'ammontare degli investimenti corporate. **Gli esperti stimano una contrazione nel prossimo triennio (2020-23) di 278 mila transazioni residenziali e di 9,4 miliardi di euro di capitali investiti nell'ipotesi più favorevole; un tracollo addirittura di 587 mila unità e di 18,3 miliardi di euro in quella peggiore.** Di entità inferiore dovrebbe risultare l'impatto immediato sui prezzi, la cui rigidità in situazioni analoghe si evidenzia più diluito nel tempo, ma non per questo meno penalizzante.

Per il momento infatti non si intravedono tensioni sui prezzi di vendita, ma è anche vero che il mercato è fermo, mentre si osserva una sostanziale stabilità dei canoni di locazione a Milano. Sul fronte degli affitti residenziali le stime di Scenari Immobiliari per la fine dell'anno, a livello nazionale, sono state riviste comunque al ribasso; ciò nonostante con un fatturato atteso a 130 miliardi di euro, restano ancora positive rispetto all'anno scorso. Per quanto riguarda gli altri segmenti del mercato immobiliare, secondo la società si avvertono rallentamenti nel direzionale mentre il settore commerciale è fermo. **Un quadro più favorevole emerge invece per il settore della logistica che, grazie al boom dell'e-commerce, potrà avere un altro anno ricco di scambi e operazioni. La logistica offre quindi le migliori prospettive d'investimento.**

Alla luce dell'esperienza vissuta in queste settimane, gli esperti del settore ritengono che ci saranno dei cambiamenti culturali nel concepire l'abitazione anche come luogo di lavoro e nel modo di lavorare nel terziario. Nel lungo termine è attesa pertanto una crescita della domanda d'immobili di alta qualità per offrire un ambiente di lavoro confortevole così come è atteso un aumento della competizione nella grande distribuzione. Inoltre, gli investimenti nella sanità e nelle cliniche diventeranno un asset class primario per gli investitori. Le residenze specializzate per anziani o studenti andranno ripensate rapidamente sulla base delle esperienze di queste settimane.

Passata l'emergenza sanitaria, torneranno a contare i fondamentali e per questo motivo, al di là del fatto che l'Italia sia tra i paesi più esposti alla pandemia, **il mercato immobiliare domestico si mostrerà meno appetibile che all'estero,** dove la crescita economica è da molti anni mediamente più elevata e la popolazione tende ad aumentare, sia per le maggiori nascite che per i flussi migratori. Viceversa, la popolazione italiana invecchia e tende a contrarsi e sul fronte economico non si vedono notizie incoraggianti per le prospettive a medio termine.

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.