



Scenario in peggioramento per il mercato immobiliare

Il forte cambiamento di scenario dovuto alla diffusione della pandemia da COVID-19 ha comportato un'inversione del trend di progressivo miglioramento che il mercato immobiliare italiano aveva evidenziato fino alla fine di gennaio. Alla battuta di arresto delle vendite di immobili registrata nel 1° trimestre 2020, -15,5%, si è aggiunta una forte flessione nel periodo aprile-giugno, stimata da Nomisma e dall'Agenda delle Entrate in circa il 40%. Nonostante il graduale allentamento delle restrizioni agli spostamenti avviato nel mese di maggio, che ha liberato una prima ondata di transazioni rimaste compresse per la quarantena, emergono i primi contraccolpi del deterioramento economico.

Il drastico deterioramento delle prospettive di crescita del Paese ha comportato un radicale cambiamento di scenario, posticipando le intenzioni di acquisto degli immobili sia per uso diretto sia per concederlo in affitto, arrestando così la moderata positività che si andava consolidando. Il tracollo, seppure temporaneo, degli affitti a breve termine pone qualche riflessione sulla capacità degli impieghi nel garantire ritorni adeguati agli investimenti effettuati, ponendo così maggiore attenzione al timing delle operazioni. Da questo punto di vista il quadro non è incoraggiante come si nota dalle evidenze relative alla ripresa delle attività lavorative, che non hanno trovato riscontro nella completa riapertura delle attività commerciali.

In un contesto di grande incertezza è ovvio attendersi una minore propensione al rischio sull'investimento immobiliare, nonostante il basso costo del denaro di indebitamento. La fase di attesa in cui è entrata la componente della domanda di "acquisto per investimento" sta attenuando l'interesse generale orientato a un utilizzo non diretto dell'immobile, che aveva contribuito a un'accelerazione della dinamica espansiva nel periodo pre-COVID19.

Gli indicatori che sintetizzano l'andamento del mercato immobiliare, come i tempi medi di vendita e locazione e lo sconto praticato sul prezzo richiesto, portano a una proiezione negativa sui prezzi di compravendita, con un abbassamento del prezzo medio unitario (euro a metro quadro). Secondo Nomisma, a risultare più penalizzate sono le realtà urbane, con il contraccolpo più marcato nei contesti che a inizio anno mostravano uno slancio espansivo non unicamente circoscritto all'attività di compravendita, ma anche alla riqualificazione e allo sviluppo.

Se per il comparto residenziale è comunque possibile provare a delineare una prospettiva di rilancio, ancorché lontana, diversa appare la situazione del mercato degli immobili d'impresa. La

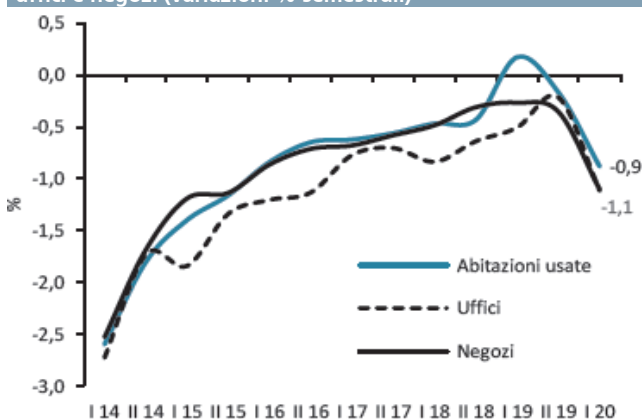
16 settembre 2020

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

Variazioni dei prezzi di compravendita di abitazioni usate, uffici e negozi (variazioni % semestrali)



Fonte: Nomisma

Tempi medi di vendita, locazione e sconti per abitazioni, uffici e negozi – Valori rispetto al 2° semestre 2019

	Allungamento (mesi)		
	Abitazioni usate	Uffici	Negozi
Tempi di vendita	3,3	4,1	4,2
Tempi di locazione	2,9	3,9	4,0

	Variazione (in punti percentuali)		
	Abitazioni usate	Uffici	Negozi
Sconto praticato sul prezzo richiesto	-0,24	-0,24	-0,25

Fonte: Nomisma

fragilità economica di molte aziende, la minore propensione agli investimenti e soprattutto la scarsa possibilità di ottenere aperture di credito non solidamente motivate contribuiscono a definire un quadro poco incoraggiante. La sostanziale inattività odierna è destinata a protrarsi cancellando i timidi progressi faticosamente conseguiti in un contesto che da oltre un decennio non è mai tornato ad essere veramente favorevole.

Diversa risulta invece la situazione sul versante corporate, per il quale l'attività degli investitori stranieri aveva strutturalmente alzato il livello degli investimenti ampliando inoltre l'interesse per le diverse tipologie. Anche in questo caso il ridimensionamento nel 2020 rispetto ai livelli record del 2019 potrebbe essere consistente, come già evidenzia il consuntivo sul 1° semestre, che mostra una contrazione tendenziale del 34,2% per il posticipo di operazioni in corso di definizione. Tuttavia, la maggiore efficienza del comparto nell'adeguarsi alle nuove condizioni economiche dovrebbe garantire, in questo caso, maggiori possibilità di rimbalzo anche se la correzione dei valori sarà consistente.

Sono infatti molte le tipologie di immobili che rischiano di subire un doppio contraccolpo aggiungendo alle conseguenze congiunturali di natura macroeconomica gli effetti strutturali che scaturiscono dal cambiamento di stili di vita e di consumo. L'accresciuta diffusione delle modalità di lavoro in *smart working* e degli acquisti online, solo per citare i fattori principali, accentueranno le difficoltà di taluni comparti nell'era post-COVID19.

Secondo Nomisma, la risalita degli investimenti dei prossimi anni potrebbe dunque scaturire da una ricomposizione del mercato in favore di categorie finora sottorappresentate con conseguente cambiamento di interesse rispetto agli impieghi attuali. Ad oggi tuttavia risulta prematuro trarre conclusioni definitive rischiando di confondere scelte contingenti con orientamento di lungo periodo. Di seguito riportiamo in tabella le previsioni sui prezzi nello "scenario base" ipotizzato da Nomisma (lo scenario base presuppone un rimbalzo positivo dell'economia nel 2021 e 2022 ma non sufficiente a recuperare i livelli pre-COVID, mantenendo un differenziale di circa 2 punti percentuali di PIL al termine del periodo stimato). L'andamento dei prezzi non è supportato neppure dal tasso di inflazione, il cui andamento rischia di rimanere in territorio negativo quest'anno, con la prospettiva di oscillare sotto il punto percentuale anche nel prossimo biennio. Il calo dei valori immobiliari è pertanto destinato a protrarsi per almeno un paio d'anni seppure con un'intensità decrescente.

Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti (variazioni % annuali)			
	Abitazioni	Uffici	Negozi
2020	-2,6	-3,1	-3,2
2021	-2,3	-2,8	-2,1
2022	-1,0	-1,6	-1,2

Fonte: Nomisma

A livello territoriale, la città di Milano dovrebbe evidenziare una contrazione più contenuta tra le maggiori città monitorate dal Centro Studi di Nomisma (riepilogate nelle tabelle sottostanti), seguita da Firenze, Padova e Bologna con riferimento al settore residenziale, a cui si aggiungono Venezia e Palermo se si considerano i segmenti relativi agli immobili d'impresa. Viceversa le città che dovrebbero scontare le flessioni più significative sono Catania, Bari e Roma nel mercato abitativo e Torino e Napoli nel segmento non residenziale.

Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti (variazioni % annuali)									
Città	Abitazioni			Uffici			Negozi		
	2020	2021	2022	2020	2021	2022	2020	2021	2022
Bari	-3,9	-3,5	-2,2	-5,0	-4,6	-3,3	-4,6	-3,5	-2,6
Bologna	-2,2	-1,9	-0,7	-2,8	-2,6	-1,4	-2,5	-1,1	-0,5
Cagliari	-2,7	-2,3	-1,0	-3,3	-3,0	-1,6	-3,8	-2,3	-1,4
Catania	-4,3	-3,7	-2,2	-4,2	-3,9	-2,5	-4,5	-3,1	-2,2
Firenze	-2,0	-1,7	-0,5	-2,6	-2,4	-1,2	-3,2	-2,1	-1,2
Genova	-3,5	-2,8	-1,2	-3,6	-3,1	-1,6	-3,6	-2,3	-1,3
Milano	-0,6	-0,4	0,8	-0,9	-0,9	0,3	-1,3	-0,2	0,5
Napoli	-3,5	-3,2	-1,9	-3,4	-3,4	-2,2	-3,5	-2,7	-2,0
Padova	-2,0	-1,7	-0,6	-3,1	-2,9	-1,6	-3,6	-2,5	-1,6
Palermo	-2,6	-2,1	-0,6	-3,0	-2,6	-1,2	-3,2	-2,1	-1,1
Roma	-4,0	-3,3	-1,9	-3,3	-3,1	-1,9	-4,2	-2,9	-2,1
Torino	-3,0	-2,8	-1,6	-4,0	-3,8	-2,5	-4,3	-3,2	-2,4
Venezia	-2,3	-2,2	-0,8	-2,8	-2,6	-1,4	-2,3	-1,4	-0,8
Media 13 grandi città	-2,6	-2,3	-1,0	-3,1	-2,8	-1,6	-3,2	-2,1	-1,2

Fonte: Nomisma

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.