



Mercato Immobiliare

Prospettive sul mercato domestico

26 aprile 2021

Mercato immobiliare

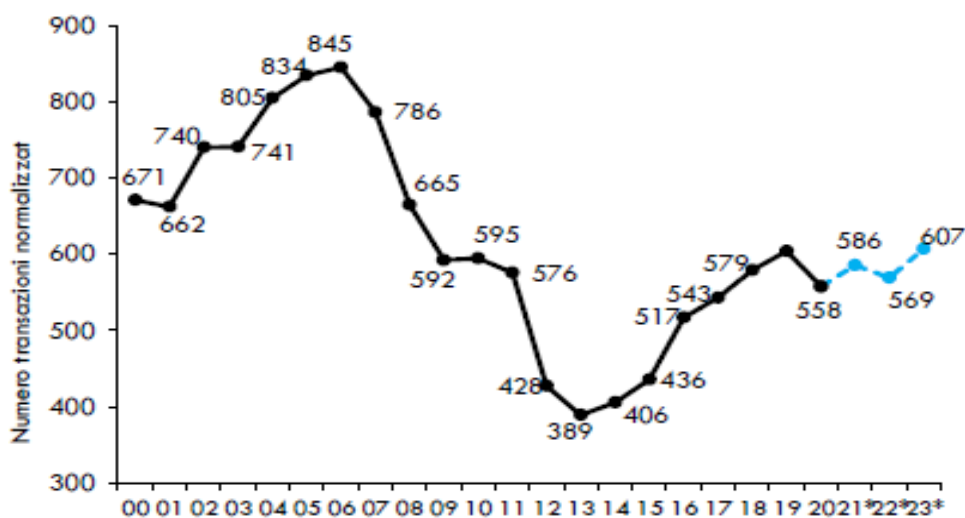
Le prospettive per il mercato immobiliare indicate da Nomisma per il prossimo triennio delineano un'evoluzione altalenante, con una performance positiva delle compravendite attesa fino a metà 2021 per poi ripiegare sul ritiro delle misure economiche emergenziali, implementate dal Governo, fino a metà 2022. Successivamente una ripresa graduale del percorso di crescita dovrebbe rafforzarsi nel corso del 2023. Sul fronte dei prezzi è atteso un proseguimento della riduzione che dovrebbe interessare il settore residenziale nell'anno in corso, mentre per gli immobili di impresa è previsto un prolungamento della contrazione anche al 2022. La modesta contrazione del mercato immobiliare verificatasi nel 2020, considerando la gravità dell'evento pandemico (calo delle compravendite residenziali del 7,7% annuo e di quelle commerciali del 7,6% annuo), non è da considerare secondo Nomisma uno scampato pericolo da ulteriori flessioni o anche solo dal protrarsi di una fase di debolezza. Le prospettive di recupero rimangono ancorate al progressivo ritorno dell'economia sui livelli pre-pandemia.

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Italia: numero compravendite residenziale (dati in migliaia)



Nota: (*) = previsioni. Fonte Nomisma

Mercato immobiliare

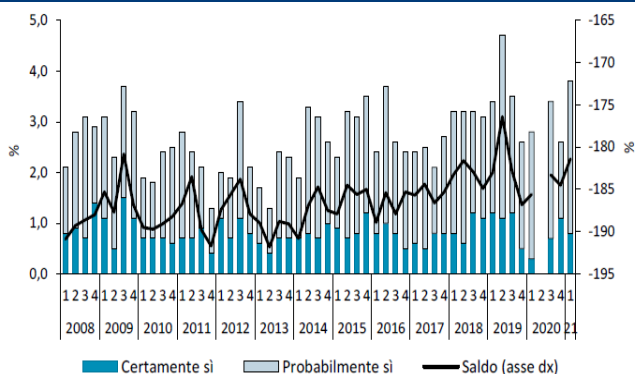
Il mercato immobiliare italiano ha archiviato il 2020 con un andamento migliore delle attese grazie a una seconda metà d'anno particolarmente positiva sul fronte dei volumi di attività. La domanda immobiliare ha trovato supporto nelle misure eccezionali di sostegno varate dal Governo e nelle favorevoli politiche monetarie e fiscali europee, che hanno facilitato l'accesso al credito e creato un'opportunità di allocazione del risparmio delle famiglie meno esposte alla crisi economica.

Ester Brizzolara

Nel 2020 sono aumentate le erogazioni di mutui, sostenute dal consistente ricorso a sostituzioni e surroghe nonché, soprattutto nella seconda metà del 2020, anche dalle richieste di nuovi finanziamenti. Questa situazione tuttavia è considerata dagli esperti di Nomisma del tutto transitoria, in quanto legata a misure di sostegno messe in campo per affrontare l'emergenza, che verranno meno una volta che il livello dei contagi rientrerà entro i limiti di guardia. Alcuni scompensi saranno quindi inevitabili sul mercato immobiliare.

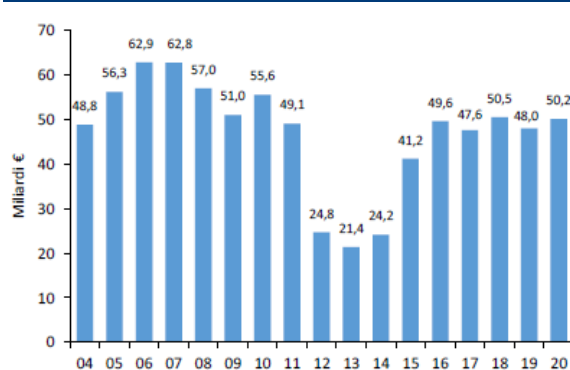
Lo scenario indicato da Nomisma delinea una prosecuzione della crescita delle transazioni nel settore residenziale, almeno nella prima metà del 2021, come evidenziano le intenzioni di acquisto riportate nel grafico sottostante. Per la seconda parte del 2021 si profila, invece, una fase di flessione del mercato, che è attesa protrarsi fino a metà dell'anno prossimo. Il percorso di crescita dovrebbe riprendere nel 2° semestre del 2022 e proseguire lungo tutto il 2023.

Intenzioni di acquisto di un'abitazione nei prossimi 12 mesi



Fonte: Nomisma

Erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni



Fonte: Nomisma

Il settore residenziale non può prescindere dal sostegno del finanziamento bancario, che nel 2020 ha visto addirittura un incremento delle erogazioni a 50 mld di euro dai 48 mld, ma il deterioramento dei profili di rischio attesi nei prossimi mesi potrebbe indurre le banche ad assumere atteggiamenti più prudenti sulle nuove erogazioni, attraverso un irrigidimento dei parametri di concessione del credito. Secondo Nomisma, questa fase transitoria rallenterà l'intensità della ripresa, in particolare nel 2022, esauendo i propri effetti nel corso del 2023. Tra i vari elementi di preoccupazione emerge in primo piano l'uscita dalle moratorie, che già a metà 2021 vedrà la riattivazione di numerosi contratti, le cui rate sono state congelate e che è probabile rappresentino una fonte di nuove sofferenze.

Nel corso del 2020 il calo dell'attività di compravendita è stato accompagnato da una flessione dei prezzi, sebbene di entità contenuta, manifestando una capacità di adeguamento insolita per il mercato immobiliare, che nelle passate recessioni economiche ha sempre mostrato un adeguamento temporale più ampio dei valori.

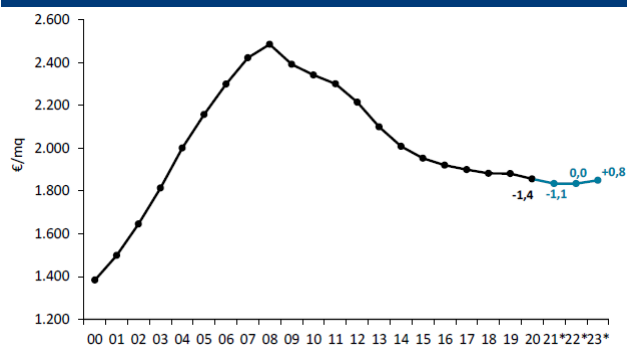
Le prospettive per il mercato immobiliare secondo Nomisma indicano una flessione dei prezzi circoscritta all'anno in corso per il settore residenziale, mentre per quanto riguarda gli immobili di impresa la contrazione è attesa protrarsi anche nel 2022.

Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti in 13 grandi città (valori in %)

	Abitazioni	Uffici	Negozi
2021	-1,1%	-2,0%	-1,7%
2022	0,0%	-0,6%	-0,5%
2023	0,8%	0,2%	0,5%

Fonte: Nomisma

Italia – Prezzi medi delle abitazioni e previsioni (€/mq e variazioni % annue)



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 del 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.