



## Mercato immobiliare

### Overview sul residenziale

#### Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare italiano mostra un trend in consolidamento dopo la ripresa avviata nell'estate del 2020. L'inattesa capacità di rilancio dell'economia italiana, favorita dalle ingenti risorse messe in campo dalle pubbliche istituzioni e dalla maggiore credibilità percepita alla guida del Governo, ha rappresentato un solido presupposto per riattivare gli acquisti, soprattutto quelli finalizzati al miglioramento della condizione abitativa. A trainare la crescita è il settore residenziale, che vede una contrazione dei tempi di vendita e degli sconti praticati, accompagnata da un aumento dei prezzi, mentre l'evoluzione del settore degli immobili per le imprese è ancora condizionato da eccessi di offerta e da timori di incremento della quota di sfitto, che ne comprimono i valori. Il ritrovato dinamismo del mercato immobiliare però è in buona parte "emotivo" in quanto si basa sulle aspettative di miglioramento economico e finanziario, che ad oggi sono tutt'altro che scontate.

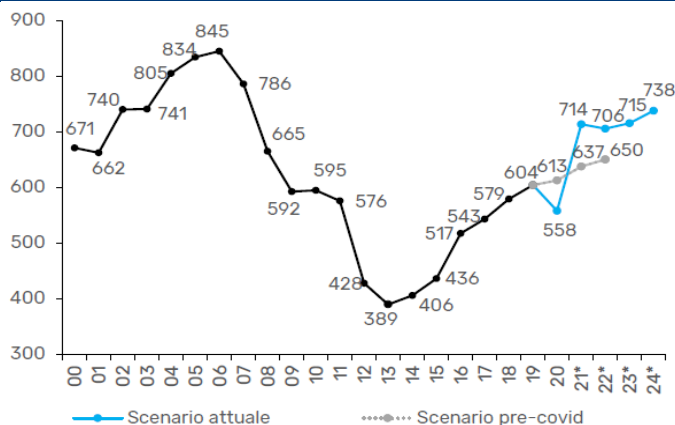
9 dicembre 2021

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Numero di compravendite residenziali (dati in migliaia)



Nota: dati normalizzati. Fonte: Nomisma

## Mercato immobiliare

La pandemia ha portato una serie di cambiamenti sul mercato immobiliare che, in parte, possono considerarsi temporanei, come il calo degli affitti brevi dovuto alla minore presenza di studenti, lavoratori in trasferta e turisti, mentre altri che invece si prospettano come strutturali (maggiori spazi abitativi e requisiti green). La maggior parte delle richieste di acquisto deriva dalle inadeguatezze riscontrate durante la convivenza forzata degli ultimi periodi pandemici, nonché dal bisogno di dotazioni accessorie diventate oggi più rilevanti. Oltre alla necessità di avere maggiore superficie abitabile e nuovi spazi verdi, come terrazzi o giardini, emerge con forza la richiesta di immobili eco-sostenibili (risparmio energetico, parcheggi per biciclette, torrette di ricarica elettriche, ecc.) e con servizi accessori che preservino la salute (buona ventilazione, accesso senza contatto, ecc.)

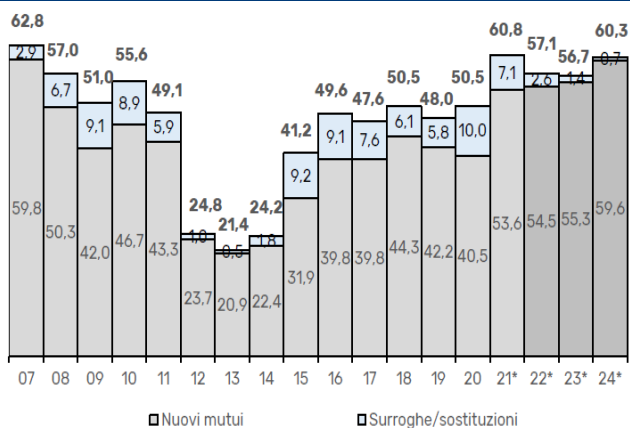
L'incremento della domanda deriva in larga parte da un aspetto "emotivo" ed è quindi supportato dalle aspettative di un miglioramento economico che deve trovare riscontro in cambiamenti strutturali importanti, che ad oggi appaiono tutt'altro che scontati e che avranno necessità di conferma non appena la situazione sanitaria rientrerà nella normalità.

Nel frattempo, secondo i dati Nomisma 3,3 milioni di famiglie hanno intrapreso la ricerca di una nuova abitazione nonostante le incertezze sulle ripercussioni economiche della pandemia sul mercato del lavoro e grazie al massiccio ricorso al finanziamento bancario erogato a condizioni straordinariamente competitive. Il ricorso al mutuo ha registrato una crescita significativa proprio nell'ultimo anno (si veda grafico sottostante), con una copertura delle compravendite che ha raggiunto il 77%, a fronte del 69% rilevato nel 2019 (anno pre-pandemia). La forte dipendenza degli acquisti dal finanziamento bancario lascia intendere come una eventuale maggiore selettività nelle erogazioni, più che un leggero rialzo dei tassi di interesse, finirebbe inevitabilmente per ridurre in misura tutt'altro che trascurabile il bacino di interesse potenziale, con effetti negativi sull'intensità delle compravendite.

Ester Brizzolara

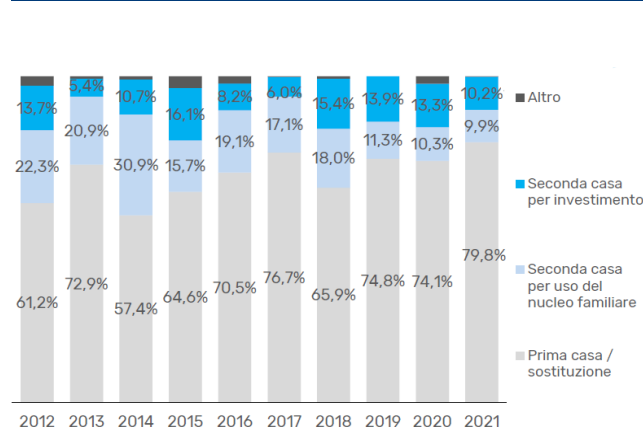
**La pandemia ha rimesso al centro la qualità dell'abitare: più spazio, connettività, salubrità e minori costi energetici**

Erogazione mutui (dati in miliardi di euro)



Nota (\*) = stime. Fonte: Nomisma

Composizione della domanda di acquisto di abitazioni



Fonte: Nomisma

A rappresentare un elemento di novità nell'evoluzione recente del mercato residenziale è il maggiore apprezzamento dei valori nelle aree periferiche (comuni limitrofi ai grandi centri abitativi) rispetto a quelle centrali. La differenza è risibile, ma rivela un orientamento di domanda primaria (prima casa e sostituzione) verso il territorio più esterno ai comuni capoluogo.

Alle localizzazioni suburbane non guarda però solo la parte di domanda con buone disponibilità economiche, ma anche una quota crescente di famiglie alla ricerca di abitazioni a prezzi accessibili. Secondo Nomisma, il mercato delle compravendite è cresciuto nel biennio del 23,6%

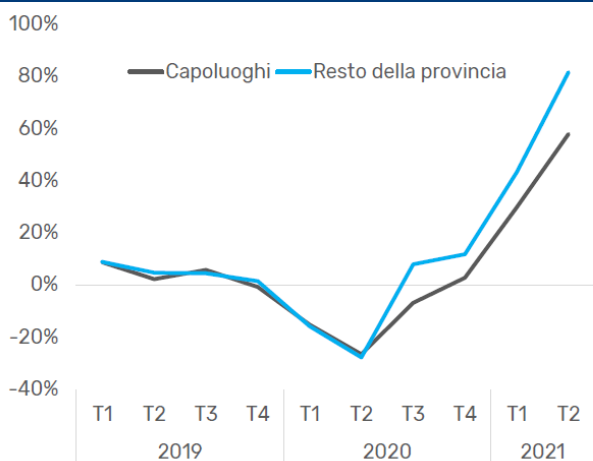
(1° semestre 2021 su 1° semestre 2019) e i mercati di provincia, esterni ai comuni capoluogo, hanno contribuito all'incremento per una quota pari al 70%.

Da quando il lockdown ha fatto capire quanto sia importante disporre di una casa vivibile, sono pochi i potenziali acquirenti disponibili ad accontentarsi di una casa piccola pur di vivere in una posizione centrale. Il fenomeno è nazionale ma a Milano è particolarmente accentuato.

Il parziale allontanamento dal comune capoluogo non costituisce un fenomeno nuovo e, come già avvenuto in passato, anche in questo caso, secondo Nomisma, sarà verosimilmente seguito a distanza di qualche tempo da un'ondata di parziale riurbanizzazione, che sarà intercettata soprattutto dalle localizzazioni che sapranno offrire migliori condizioni di vivibilità, unite alle nuove esigenze di eco-sostenibilità.

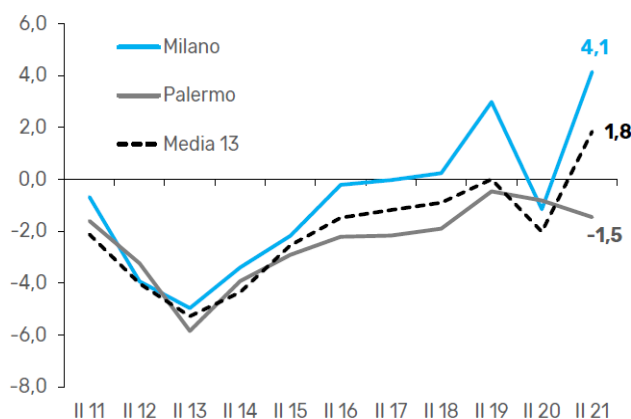
**La domanda si sposta verso localizzazioni suburbane, rispetto al comune centrale, privilegiando pur sempre contesti ben strutturati dal punto di vista dei servizi e dell'accessibilità**

**Tasso di variazione tendenziale delle compravendite residenziali per tipologia di territorio (variazioni in %)**



Fonte: Nomisma

**Prezzi di abitazioni 2° semestre (variazione percentuale annua)**



Fonte: Nomisma

Nel grafico sopra sono riportate le variazioni dei prezzi delle abitazioni rilevate da Nomisma nel 2° semestre. La variazione annuale dei prezzi delle abitazioni, pari a +1,8%, è espressione della media di un range che ha come estremo superiore il +4,1% di Milano e come estremo inferiore il -1,5% di Palermo. Analogamente a quanto accaduto in passato, il fenomeno della variabilità delle dinamiche dei prezzi è riconducibile allo sfasamento temporale del punto di svolta da una fase all'altra del ciclo immobiliare. Già nel 2019 si erano intravisti segnali in questo senso.

**Dinamica dei prezzi nel segmento residenziale**

Riportiamo di seguito la tabella riepilogativa delle proiezioni di Nomisma per le diverse tipologie di immobili.

**Previsioni dei prezzi medi di abitazioni, uffici e negozi nelle principali città (variazione % annua)**

	Abitazioni	Uffici	Negozi
2022	1,9	0,7	-0,4
2023	2,2	1,2	0,5
2024	2,0	1,2	0,5

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.