



Mercato immobiliare

Overview sul mercato domestico

Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare italiano mostra un inatteso recupero del segmento residenziale. Dopo la seconda ondata pandemica molte famiglie hanno manifestato la volontà di acquistare o cambiare casa. I tassi d'indebitamento ancora molto favorevoli e la convinzione che il mattone rappresenti un investimento sicuro inducono i privati all'acquisto prevalentemente ad uso primario (prima casa e sostituzione), stimolati dalla voglia di migliorare la propria condizione abitativa, con spazi aggiuntivi, magari all'aperto, che possano garantire la convivenza di situazioni lavorative a distanza e le esigenze quotidiane della famiglia. L'attenzione si rivolge così alle zone più periferiche rispetto ai centri urbani o comunque alle località prossime alle grandi città, ben servite dai mezzi e con una buona vivibilità all'aperto a fronte di prezzi decisamente più convenienti rispetto al centro.

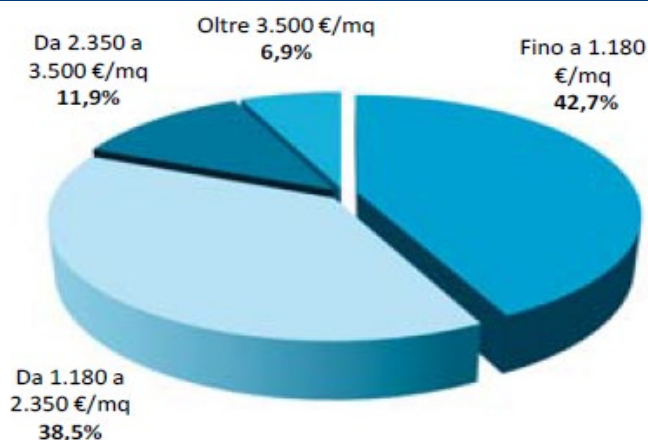
30 luglio 2021

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Mercato delle compravendite della prima abitazione per fascia di prezzo (in %)



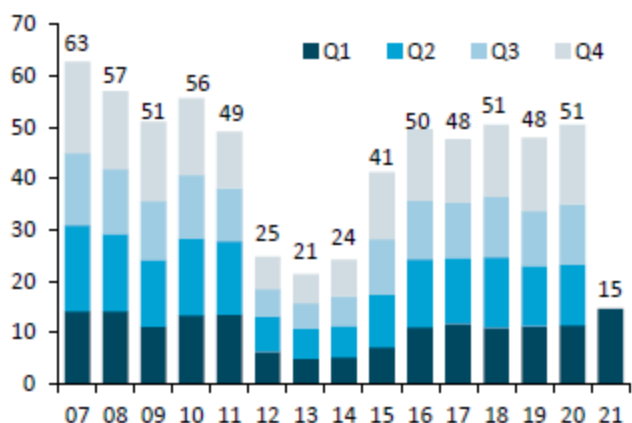
Fonte: Nomisma

Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare italiano mostra segnali di un andamento prospettico migliore di quanto rilevato a inizio primavera. Secondo un'indagine condotta da Nomisma, circa 3,3 milioni di famiglie hanno manifestato l'interesse ad acquistare una casa nei prossimi mesi, tuttavia solo poco più di 800 mila dispone di un reddito adeguato. Questo evidenzia da un lato un'accresciuta propensione all'investimento rispetto al passato, ma dall'altro sottolinea la differenza tra l'intenzione e l'effettivo potere di acquisto. Occorre infatti non sottovalutare le difficoltà economiche e sociali che la recessione da COVID ha indotto. Le misure di sostegno messe in atto dal Governo in varie fasi hanno permesso di contenere il peggioramento dei bilanci familiari, ma il progressivo venir meno di tali misure esporrà inevitabilmente le famiglie agli effetti ritardati di una flessione economica che nel 2020 ha sfiorato il 9%. La realizzazione della compravendita inoltre rimane vincolata in misura rilevante al finanziamento bancario, che fino ad oggi ha mostrato un orientamento accomodante, come si può notare dai grafici sotto riportati che mostrano sia la dinamica dei mutui erogati che quella delle compravendite di abitazioni.

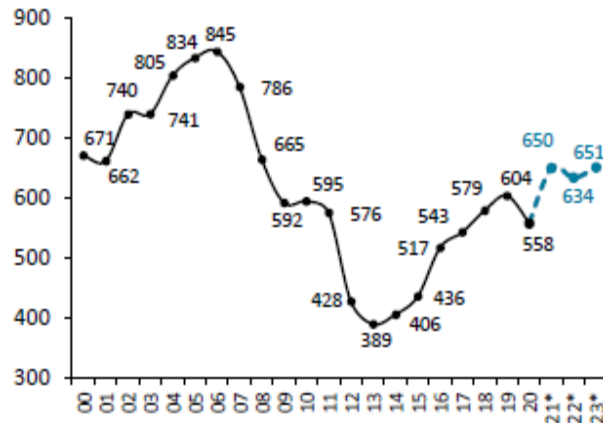
Ester Brizzolara

Erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni (in mld di euro)



Fonte: Nomisma

Numero di compravendite residenziali e previsioni (migliaia)



Fonte: Nomisma

Secondo Nomisma, già a partire da quest'anno, il numero di transazioni tornerà ad allinearsi alle previsioni formulate prima che insorgesse la pandemia, con una flessione cumulata nel biennio 2020-21, rispetto allo scenario pre-crisi, che non eccederà il 4%. Analoga tendenza riguarderà i prezzi, la cui risalita consentirà di contenere le perdite totali nell'ordine di qualche punto percentuale, a fronte di una prospettiva di debolezza che si pensava potesse protrarsi per almeno un biennio. Dagli sviluppi macroeconomici dei prossimi mesi arriverà il responso sulla sostenibilità di tali prospettive, che necessitano di robustezza delle dinamiche reali per non tramutarsi in una bolla destinata a sgonfiarsi.

Partendo dal presupposto che la pandemia ha favorito un cambiamento non solo comportamentale ma anche abitativo, il futuro vedrà l'affermazione di nuove formule dell'abitare. L'esperienza iniziale del lockdown e le successive restrizioni hanno infatti reso la casa polifunzionale, ossia un luogo utilizzato sia dai lavoratori in modalità smart working che dai giovani attraverso la sperimentazione della didattica on line. La convivenza forzata ha quindi favorito un ripensamento degli spazi interni, facendo emergere il desiderio di disporre di un giardino privato o un balcone, in case nuove o ristrutturate ad elevata efficienza energetica, oltre alla dotazione di servizi digitali necessari per la connessione veloce e impianti tecnologici per garantire l'assistenza, la cura e la sicurezza delle famiglie più anziane. Secondo un'indagine condotta da Nomisma, per dotare l'abitazione di questi elementi aggiuntivi gli acquirenti sarebbero disposti a

pagare un sovrapprezzo di oltre il 15%. Ne consegue che la nuova offerta immobiliare dovrà sempre più adeguarsi alle nuove necessità della domanda, intercettando specifici bisogni, attuando interventi che tengano insieme elevata efficienza energetica e sicurezza dell'edificio, con una maggiore attenzione agli spazi interni e alle dotazioni tecnologiche per la componente di popolazione più anziana.

Evoluzione dei prezzi medi di abitazioni, uffici e negozi (variazioni % semestrali)

	Abitazioni	Uffici	Negozi
1°sem.2021/2°sem.2020	0,8	0,4	-0,1
2°sem.2020/1°sem.2020	-1,0	-2,1	-2,2
1°sem.2020/2°sem.2019	-0,9	-1,1	-1,1
2°sem.2019/1°sem.2019	0,0	-0,2	-0,4
1°sem.2019/2°sem.2018	0,2	-0,5	-0,3

Fonte: Nomisma

Previsioni dei prezzi medi di abitazioni, uffici e negozi a valori correnti (variazioni % annuali)

	Abitazioni	Uffici	Negozi
2021	0,8	-0,3	-0,8
2022	2,1	1,3	0,6
2023	2,2	1,6	1,4

Fonte: Nomisma

Se sul mercato residenziale l'ottimismo ha favorito un immediato rimbalzo, più controversa appare la situazione sul versante degli immobili destinati agli operatori economici. Da un lato, l'indebolimento dei consumi ha avuto pesanti ripercussioni sui bilanci delle attività commerciali, con conseguenti ricadute su canoni e prezzi dei negozi. Dall'altro lato, le iniziative di salvaguardia adottate hanno, di fatto, temporaneamente bloccato gli effetti della recessione sul segmento degli uffici, i cui valori sono addirittura leggermente cresciuti. Secondo Nomisma si tratta però di un effetto transitorio, alimentato dalla scarsità di offerta di qualità più che dall'intensità della domanda, e per questo destinato presto ad esaurirsi.

Sul fronte degli investimenti corporate i cambiamenti innescati o meglio accelerati dalla pandemia hanno comportato una ricomposizione delle preferenze rispetto a una strategia settoriale che sembrava ormai piuttosto consolidata. La quota di impieghi un tempo residuali (logistica e residenziale in primis) è notevolmente cresciuta, a scapito delle tipologie storicamente di maggiore interesse (direzionale e commerciale). Il cambiamento rischia di alimentare l'illiquidità di taluni comparti nel breve periodo, così come la revisione delle strategie di asset allocation non è priva di ricadute sui rendimenti attesi dei veicoli finanziari prevalentemente esposti sui settori principali. L'entità delle ripercussioni dipenderà dai tempi necessari al ritorno a stili di vita analoghi a quelli pre-COVID, nella consapevolezza che taluni cambiamenti, quali l'accresciuta propensione all'utilizzo dell'online e del lavoro a distanza, siano da ritenersi strutturali.

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.