



Mercato immobiliare

La resilienza del mercato domestico

Mercato immobiliare

Il clima di fiducia sulla ripresa economica italiana trova conferma anche sul mercato immobiliare come dimostrano i principali indicatori del settore. Le politiche monetarie e fiscali europee finora hanno consentito di mantenere tassi di interesse eccezionalmente bassi, fornendo così un incentivo ad accedere ai finanziamenti bancari per finalizzare l'acquisto. In tema di previsioni, la situazione diviene più incerta a partire dal 2022, quando con ogni probabilità si avverteranno gli effetti della rimozione dei provvedimenti governativi a supporto del sistema economico, con possibili ripercussioni sulla solidità e sul potere d'acquisto dei soggetti privati. In quel frangente potrebbe verificarsi un indebolimento della domanda con una minore capacità di accesso al credito.

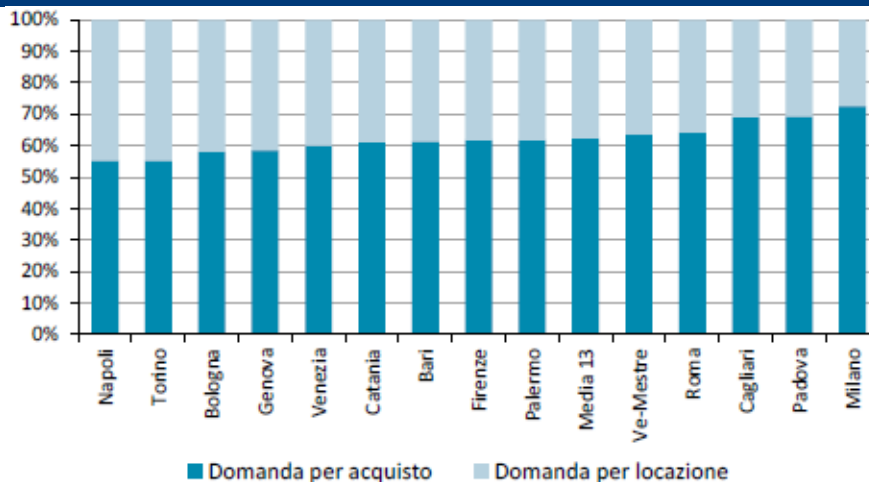
27 settembre 2021

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Domanda abitativa di acquisto e di locazione nei maggiori mercati italiani nel primo semestre 2021 (quota %)



Fonte: Nomisma

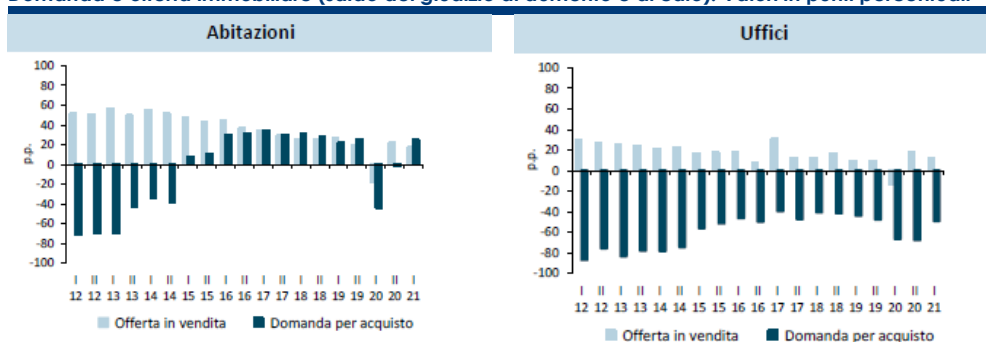
Mercato immobiliare

La resilienza del mercato immobiliare domestico durante il periodo pandemico e la successiva reattività di quello residenziale, sembrano propendere per una chiusura della lunga parentesi COVID con inattesa rapidità. Ricordiamo tuttavia che dagli sviluppi macroeconomici dei prossimi mesi arriverà il responso sulla sostenibilità di tale vivacità che trae impulso da aspettative, ma che ha bisogno di solidità delle dinamiche reali per essere convalidata.

Attualmente la domanda di acquisto si rivolge in prevalenza alla prima casa o in sostituzione della casa di proprietà. Secondo una indagine effettuata da Nomisma la quota di coloro che ritiene conveniente impiegare i propri risparmi nell'acquisto dell'abitazione si suddivide tra chi investe nell'abitazione principale per sé o per il proprio nucleo familiare, pari al 70% circa, e chi invece è interessato a una fonte di reddito, vale a dire il rimanente 30%. Invece le motivazioni che riguardano i soggetti che si rivolgono all'affitto sono in prevalenza (64%) condizionate dalla mancanza di risorse economiche sufficienti per poter accedere al mercato della compravendita.

La domanda abitativa privilegia l'acquisto rispetto all'affitto

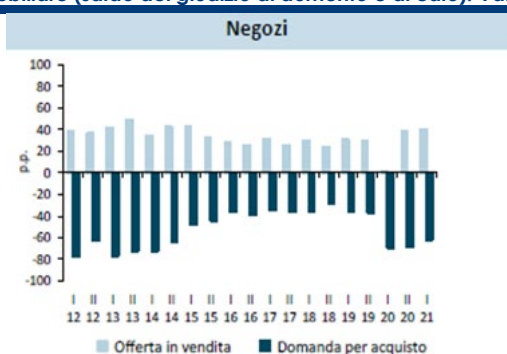
Domanda e offerta immobiliare (saldo del giudizio di aumento e di calo). Valori in punti percentuali



Fonte: Nomisma

Fonte: Nomisma

Domanda e offerta immobiliare (saldo del giudizio di aumento e di calo). Valori in punti percentuali



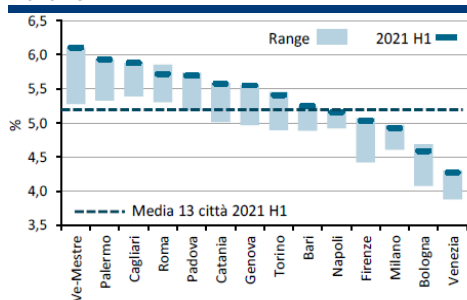
Fonte: Nomisma

La distribuzione del mercato della locazione è piuttosto differenziata sul territorio nazionale. Secondo i dati Nomisma nel 2020 il numero di nuovi contratti di locazione e dei rinnovi è stato di poco superiore a 1,5 milioni, con una flessione di circa il 12% rispetto al 2019. Di tali contratti 1,3 milioni hanno riguardato unità ad uso abitativo, con un calo dell'8,8% rispetto al dato del 2019, mentre la rimanente quota, poco meno di 300 mila contratti, hanno riguardato immobili per le attività produttive, risultati in flessione di oltre il 20% rispetto al 2019.

Come per tutti i trend immobiliari, si rilevano anche in questo caso differenze tra i mercati: la domanda di locazione copre una quota che oscilla tra il 42-45% nei mercati di Napoli, Torino e Bologna, mentre scende al 28-31% a Milano, Padova e Cagliari.

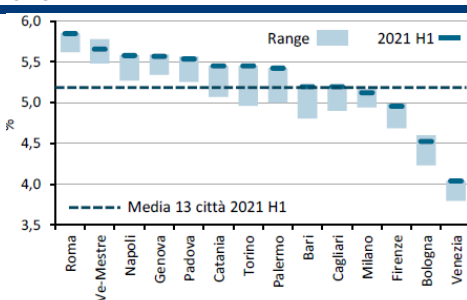
Rendimenti medi lordi annui in % (range ultimi dieci anni e ultima rilevazione)

Abitazioni



Fonte: Nomisma

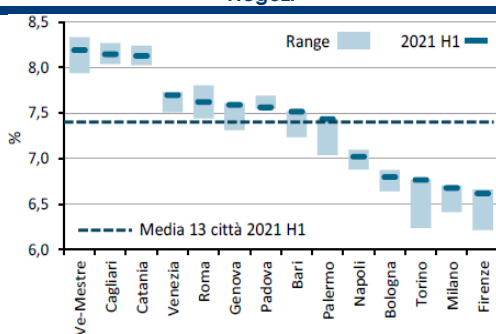
Uffici



Fonte: Nomisma

Rendimenti medi lordi annui in % (range ultimi dieci anni e ultima rilevazione)

Negozi



Fonte: Nomisma

Gli immobili residenziali, da sempre asset class di riferimento per i privati, stanno riscontrando un crescente interesse da parte di investitori istituzionali (fondi e società immobiliari) che vogliono aumentare il peso nelle scelte di portafoglio. L'interesse è concentrato nelle città maggiori, con particolare attenzione agli immobili cielo-terra o a nuovi sviluppi, meglio se localizzati in zone centrali e semicentrali. L'attenzione riguarda in particolare il segmento *social housing* e gli studentati e trae origine dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR), che prevede ingenti risorse destinate a nuovi sviluppi immobiliari da realizzare nei prossimi anni.

Aumenta il peso degli investimenti nel residenziale da parte dei fondi istituzionali in particolare per i nuovi sviluppi di *social housing* o studentati

Nel corso degli ultimi mesi si conferma un aumento d'interesse per il settore della logistica, fenomeno già evidente prima della pandemia, ma che adesso mostra dinamiche di sviluppo in accelerazione, soprattutto da parte di investitori stranieri. L'interesse verso magazzini e capannoni, sia per la grande distribuzione che per le consegne dell'ultimo miglio, è aumentato costantemente nel corso del 2021. Anche il settore dei *data center*, finora scarsamente sviluppato in Italia, sembra essere diventato rilevante al fine di garantire spazi di *storage* e capacità di calcolo alle imprese italiane.

Prosegue l'interesse per gli immobili della logistica e *storage* dei *data center*

Per quanto riguarda il segmento commerciale, che nella prima fase della crisi sanitaria era risultato fortemente colpito, si registrano segnali di miglioramento soprattutto per quanto riguarda i negozi localizzati nelle vie principali e, in generale, nelle vie commerciali. Si evidenziano tuttavia alcune asset class sulle quali l'opinione degli operatori risulta ancora incerta relativamente a valori e redditività; è il caso del settore terziario e commerciale che tratta gli

Segnali di leggero miglioramento per il commerciale

spazi di *co-working* e le *food court* (spazi dedicati alla ristorazione in prossimità di altri negozi). Tali forme di investimento ibride, rispetto ai più tradizionali uffici o centri commerciali, potrebbero risultare meno esposte al rischio deprezzamento rispetto ad altre asset class, anche se molto dipenderà dalla tenuta dell'occupazione e dalle abitudini e stili di vita post pandemia.

Il settore dell'ospitalità, che fino al 2019 aveva fatto registrare uno sviluppo esponenziale, risulta tuttora in difficoltà, per effetto di una ripresa del turismo che si prospetta più lenta rispetto a quanto ipotizzato lo scorso anno. Infine, il segmento direzionale è quello che gli operatori indicano, pressoché all'unanimità, ancora in forte difficoltà alla luce del massiccio ricorso allo *smart working* e la necessità di ripensare l'organizzazione del lavoro così come si presentava prima dell'emergenza sanitaria.

Secondo Nomisma ci sono settori che saranno destinati a fronteggiare cambiamenti strutturali della domanda, mentre per altri si prospetta il ritorno alla condizione pre-COVID in tempi ad oggi difficilmente pronosticabili. Sono i segmenti commerciale e terziario che dovranno fare i conti con trasformazioni strutturali della domanda, mentre il settore alberghiero riteniamo sarà esposto a cambiamenti congiunturali, destinati a condizionare le scelte nel breve periodo. Per il segmento residenziale e della logistica si assisterà a un differente approccio all'abitare e ai consumi on-line. La profondità delle trasformazioni dipenderà fortemente dal target di destinazione, dalla localizzazione e dalla capacità reddituale delle famiglie nei prossimi anni.

Infine, è bene ricordare che l'impatto dell'emergenza sanitaria sulla gestione immobiliare si è tradotta in un aumento della morosità, con incrementi compresi tra il 5% e il 20%. La maggioranza dei locatori ha dovuto far fronte a una richiesta di riduzione dei canoni o di recessi anticipati negli ultimi 12 mesi con conseguente aumento del tasso di *vacancy* (immobili sfitti). La tipologia maggiormente interessata da tali richieste è quella commerciale/retail, seguita da alberghi e uffici, anche in funzione delle tipologie contrattuali attualmente in essere che spesso non permettono margini di rinegoziazione.

L'ospitalità (hotel e affitti brevi) subisce l'assenza di turismo straniero. A soffrire di più è il settore direzionale dopo la scoperta dello *smart working*

La pandemia ha scatenato la rinegoziazione dei canoni d'affitto

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.