



## Mercato immobiliare

### Uno sguardo sui mercati di provincia

#### Mercato immobiliare

In Italia nel periodo pre-Covid19 la domanda di abitazioni era quasi equamente suddivisa fra acquisto e locazione, nel periodo pandemico si è spostata maggiormente verso l'acquisto. Gli esperti di Nomisma nel loro recente Osservatorio sul Mercato Immobiliare prevedono che, alla luce della tendenza registrata nei primi mesi dell'anno in corso, si assisterà ad un progressivo riallineamento delle quote per effetto di un aumento della domanda di locazione. Se le recenti preferenze in termini di localizzazione e dotazioni degli immobili rappresentano una novità rispetto agli orientamenti pre-pandemici, il supporto del settore bancario si conferma essere un prerequisito irrinunciabile per sostenere l'onerosità dell'investimento immobiliare rispetto alle capacità reddituali della maggior parte degli acquirenti.

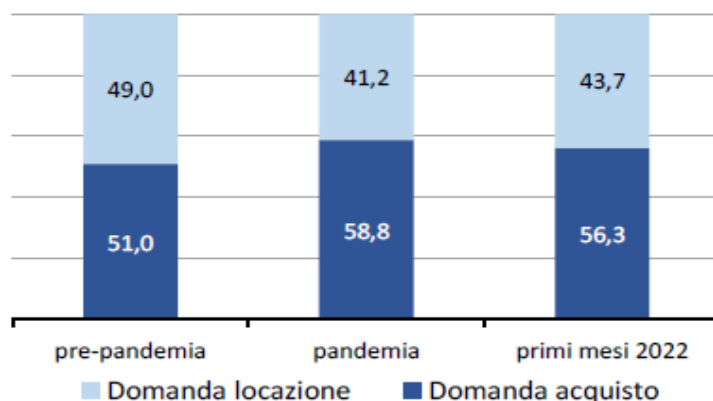
21 aprile 2022

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Quota di domanda di acquisto e di locazione di abitazioni in tre distinti periodi (% sul totale)



Fonte: Nomisma

## Mercato immobiliare Mercato immobiliare

Lo scenario geopolitico ed economico, che si sta progressivamente delineando in questo periodo, risulta inevitabilmente condizionato dalle ripercussioni negative della guerra russo-ucraina e dal forte rialzo dei prezzi delle materie prime, mettendo in discussione una ripresa che sembrava certa e che avrebbe riportato l'Italia su un percorso di ulteriore rafforzamento. Già in questi primi mesi del 2022, l'inflazione incide sulla spesa corrente e riduce il potere d'acquisto delle famiglie, che avevano mostrato una buona propensione al consumo e agli investimenti, sull'onda della progressiva uscita dall'emergenza sanitaria con un sentiment positivo sull'andamento prospettico.

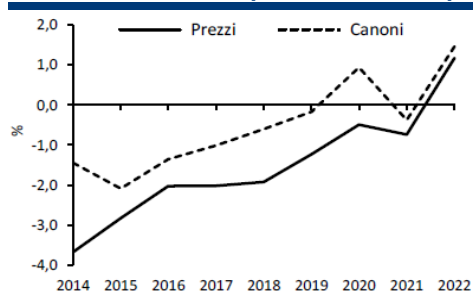
La ripresa del mercato immobiliare iniziata nel 2021, sostenuta dal ricorso al finanziamento bancario e da condizioni di offerta convenienti, ragionevolmente andrà incontro a limitazioni dettate dal cambiamento delle condizioni su cui era basata, tra cui il clima di elevata fiducia, il benessere abitativo come investimento prioritario e il credito a basso costo. Tutti elementi oggi messi in discussione dagli scenari di guerra e inflattivi, nonché dal progressivo abbandono di una politica monetaria espansiva.

### Andamento dei mercati intermedi di provincia

L'analisi condotta da Nomisma circa l'andamento dei mercati intermedi di 13 province (Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste, Verona) e riassunta nei dati medi dei grafici sotto riportati, evidenzia marcate differenze tra le singole aree. Il mercato della locazione residenziale risulta incoraggiato da una domanda crescente e conferma il trend positivo verso il recupero delle posizioni perse durante la pandemia, quando la domanda aveva privilegiato l'acquisto, mentre la locazione aveva dovuto fronteggiare il rischio di insolvenza dei locatari.

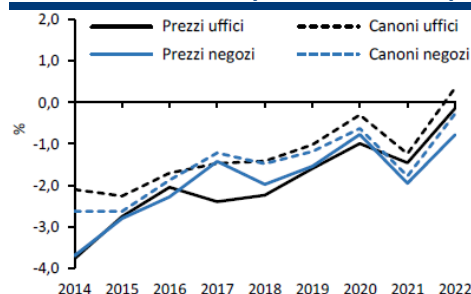
Diversa, invece, la performance del mercato degli immobili non residenziali che mostra ancora segnali di debolezza. I mercati d'impresa che hanno risentito più pesantemente degli effetti della pandemia sono stati quelli di Ancona, Modena e Trieste, il cui andamento, prima della crisi pandemica, aveva raggiunto il punto di equilibrio ciclico mentre oggi, a distanza di due anni, staziona in territorio negativo.

**Prezzi e canoni di abitazioni usate nella media delle 13 città intermedie (variazione % annua)**



Fonte: Nomisma

**Prezzi e canoni di uffici e negozi nella media delle 13 città intermedie (variazione % annua)**



Fonte: Nomisma

La variazione annuale dei prezzi delle abitazioni usate riportate nel primo grafico sopra (che rappresentano il 75% del mercato delle compravendite residenziali), risultata pari a +1,2%, è espressione della media di un range che ha come estremo superiore il +3,2% di Modena e come estremo inferiore il -1,1% di Salerno. Secondo Nomisma, analogamente a quanto accaduto in passato, il fenomeno della variabilità della dinamica dei prezzi è riconducibile allo sfasamento temporale del punto di svolta da una fase all'altra del ciclo immobiliare. Già lo scorso anno si erano intravisti segnali in questo senso.

Per gli uffici, la stabilità dei prezzi su base annua è la sintesi di mercati connotati da dinamiche timidamente espansive e altrettanti contesti che presentano valori in calo. La variabilità in questo comparto è compresa tra il -1,5% di Brescia e il +1,2% di Parma.

Infine, per il segmento dei negozi, la tendenza in calo dei valori immobiliari è la conseguenza delle ripercussioni dell'indebolimento dei consumi sui bilanci delle attività commerciali. Secondo Nomisma solo Ancona e Bergamo hanno fatto registrare variazioni leggermente positive, mentre il mercato che ha evidenziato la flessione più marcata dei valori commerciali è stato quello di Trieste, con un -2,1% su base annua. ribasso

La recente evoluzione dei prezzi, in sintesi, vede un aumento dell'1,2% nel segmento abitativo e una persistente flessione di quello terziario (-0,1%) e commerciale (-0,8%), nella media dei 13 mercati esaminati da Nomisma.

#### **Variazioni dei prezzi medi di abitazioni, uffici e negozi nell'insieme dei 13 mercati intermedi (variazioni % annue)**

<b>Periodo di riferimento</b>	<b>Abitazioni</b>	<b>Uffici</b>	<b>Negozi</b>
2018/2017	-1,9	-2,2	-2,0
2019/2018	-1,2	-1,6	-1,5
2020/2019	-0,5	-1,0	-0,8
2021/2020	-0,7	-1,5	-2,0
2022/2021	1,2	-0,1	-0,8

Fonte: Nomisma

L'andamento dei canoni non si discosta molto da quello dei prezzi in quanto vede un aumento dell'1,5% nel segmento abitativo e dello 0,4% in quello terziario, mentre una ulteriore flessione dello -0,3% caratterizza quello commerciale, sempre nella media dei 13 mercati.

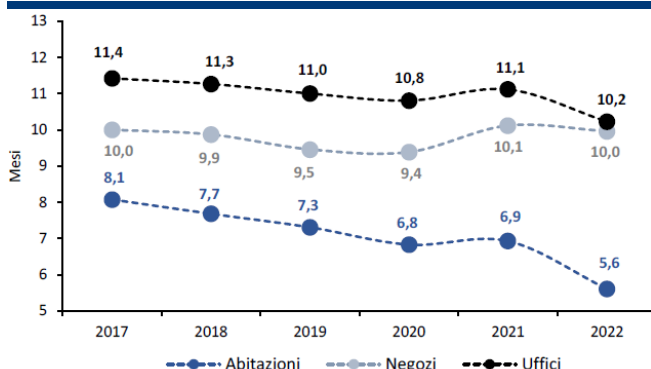
#### **Variazioni dei canoni medi di abitazioni, uffici e negozi nell'insieme dei 13 mercati intermedi (variazioni % annue)**

<b>Periodo di riferimento</b>	<b>Abitazioni</b>	<b>Uffici</b>	<b>Negozi</b>
2018/2017	-0,6	-1,4	-1,5
2019/2018	-0,2	-1,0	-1,2
2020/2019	0,9	-0,3	-0,6
2021/2020	-0,4	-1,2	-1,8
2022/2021	1,5	0,4	-0,3

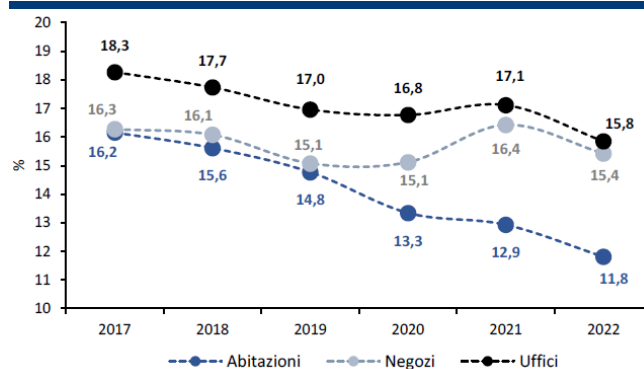
Fonte: Nomisma

Per quanto riguarda i tempi di assorbimento degli immobili in vendita, questi variano in relazione alla tipologia. Per le abitazioni occorrono in media 5 mesi e mezzo per perfezionare la transazione, mentre sono necessari addirittura 10 mesi per uffici e negozi. Negli ultimi anni i tempi per finalizzare la vendita delle abitazioni si sono via via ridimensionati e anche nel 2021 si è confermata tale tendenza. Nello stesso periodo sono leggermente migliorati anche i tempi di assorbimento di uffici, mentre i negozi hanno risentito in maniera più pesante della crisi economica causata dall'emergenza sanitaria, con conseguente allungamento dei tempi di vendita.

In merito allo sconto praticato sul prezzo richiesto, lo scorso anno nella media dei 13 mercati di provincia si è attestato all'11,8% per le abitazioni, al 15,8% per gli uffici e al 15,4% per i negozi. Rispetto ai livelli pre-pandemia, solo nel segmento commerciale lo sconto si colloca oggi su valori più elevati. Agli estremi delle graduatorie dello sconto medio praticato nei 13 mercati si collocano, rispettivamente, Taranto e Messina (con gli sconti più elevati) e Modena e Novara (con quelli più contenuti).

**Tempi medi di vendita degli immobili nel periodo 2017-2022 nei 13 mercati intermedi (in mesi)**

Fonte: Nomisma

**Sconti medi praticati sui prezzi richiesti nel periodo 2017-2022 nei 13 mercati intermedi (in %)**

Fonte: Nomisma

Negli ultimi anni, la percezione di sicurezza dell'impiego di capitali nel settore immobiliare, unita alla possibilità di indebitamento a condizioni straordinariamente favorevoli, ha determinato un interesse per l'acquisto dell'abitazione decisamente più rilevante rispetto al ricorso alla locazione. Effetto che, alla luce della tendenza registrata nei primi mesi dell'anno in corso, secondo Nomisma vede un progressivo riallineamento delle quote, generato da un aumento della domanda di locazione.

Sulle motivazioni che sorreggono il mercato dell'affitto, l'indagine condotta da Nomisma sulle famiglie italiane rileva che il 64,1% dei nuclei (rispetto al 54,5% dello scorso anno) considera l'affitto un'opzione forzata, a causa della mancanza di risorse economiche sufficienti per poter accedere al mercato della compravendita. Si tratta prevalentemente di coppie con figli, con una situazione occupazionale incerta e potenzialmente instabile. Vi sono però anche coloro che esprimono la preferenza per la liquidità e la volontà di non impegnarsi in un investimento così oneroso; tale scelta è dettata anche da esigenze lavorative e da una maggiore propensione agli spostamenti.

Il canone medio di locazione di abitazioni praticato sul libero mercato è tornato a crescere, dopo l'interruzione recessiva dello scorso anno, riprendendo il trend di lenta risalita dei valori iniziato nel 2018. Nella media dei mercati di provincia, il rendimento lordo da locazione nel segmento residenziale è pari al 5,5% annuo, nel segmento terziario il rendimento medio lordo annuo è simile a quello residenziale, 5,3%. Infine, il rendimento lordo del segmento dei negozi è strutturalmente più alto degli altri settori e si posiziona in media al 7,4%.

## 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.