



Mercato immobiliare

Domanda e offerta sul mercato immobiliare

Mercato immobiliare

Il clima di fiducia di famiglie e imprese si sta deteriorando e gli indicatori congiunturali segnalano il peggioramento dell'attuale fase ciclica. Le evidenze numeriche però non mostrano ancora ciò che sembra prospettarsi per il mercato immobiliare italiano nel breve periodo, vale a dire la chiusura della fase di crescita post pandemica e l'avvio di una nuova fase di arretramento conseguente all'impennata dell'inflazione; quest'ultima insieme al rialzo del costo d'indebitamento, indebolisce infatti la capacità di spesa e d'investimento di famiglie e imprese.

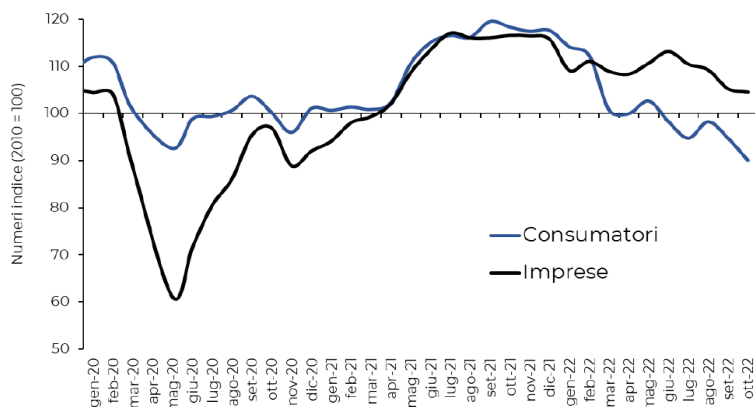
15 dicembre 2022

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Indice di fiducia di consumatori e imprese



Fonte: Istat

Mercato immobiliare

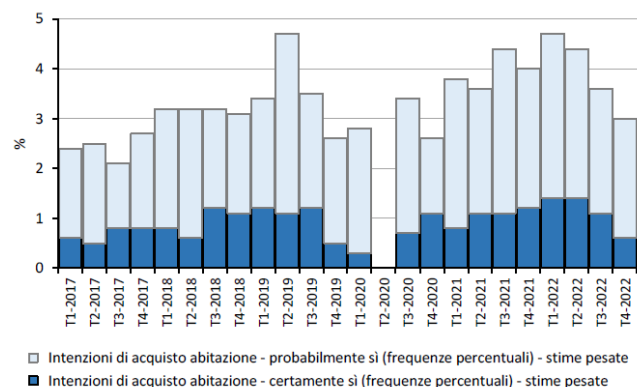
Gli indicatori congiunturali segnano un peggioramento dell'attuale fase del ciclo economico che conduce ad un impoverimento della capacità di spesa di famiglie e imprese. L'impennata inflattiva ha determinato una decisa perdita di potere d'acquisto solo in parte mitigata dalle misure governative implementate a supporto dei redditi meno abbienti e delle aziende in difficoltà. La propensione al risparmio che aveva caratterizzato il periodo pandemico si è notevolmente ridotta in ragione del progressivo ritorno alla normalità e del rincaro dei prezzi. Infine, l'aumento dei tassi sui prestiti finanziari rende più oneroso l'accesso al credito.

La premessa macroeconomica ci sembra opportuna per meglio inquadrare il contesto immobiliare pronosticato da Nomisma. A distanza di pochi mesi dalla forte ripresa della domanda post pandemica, si evidenzia una erosione della componente che dipende dall'accesso al credito per finanziare l'acquisto, così come dimostrano i dati di Banca d'Italia con riferimento alla domanda di mutui nonché la percezione degli agenti immobiliari intervistati da Nomisma. Se lo scorso anno la ricerca di una abitazione si focalizzava sul territorio fuori dai grandi centri urbani (maggiore disponibilità di spazi all'aperto e prezzi più convenienti), oggi si assiste ad una tendenza inversa più orientata ai grandi centri, ma con la priorità di individuare soluzioni abitative dove fare convergere le esigenze famigliari con quelle di lavoro, oltre che garantire una performance energetica soddisfacente.

La minore intensità della domanda effettivamente manifestata e la politica restrittiva delle banche centrali porteranno, secondo Nomisma, ad una riduzione delle compravendite dopo lo straordinario balzo messo a segno nel corso del 2021 e nei primi 9 mesi del 2022.

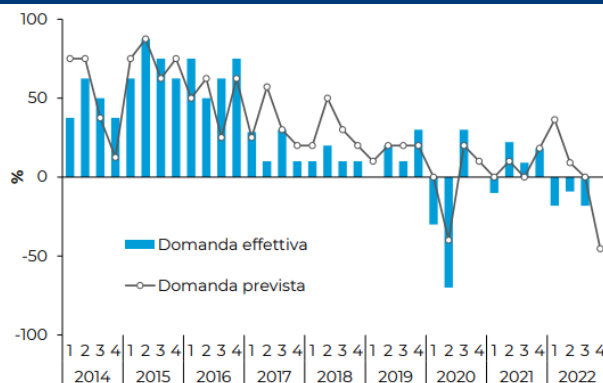
Andamento della domanda di immobili

Intenzione d'acquisto di abitazione da parte delle famiglie (in %)



Fonte: Nomisma

Evoluzione domanda di mutui di famiglie (saldi percentuali netti)



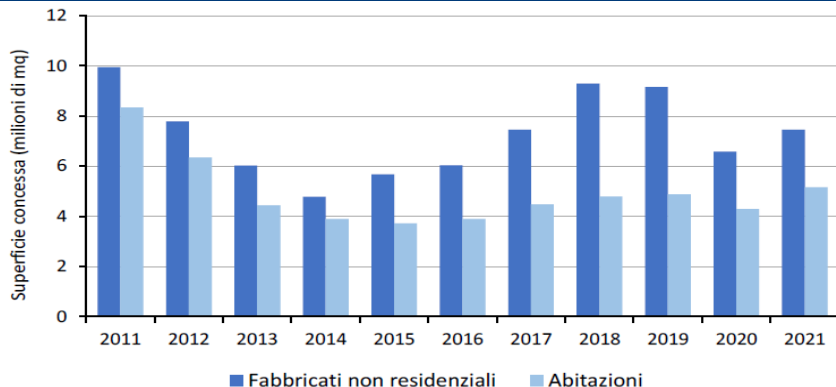
Fonte: Nomisma

Sul fronte dell'offerta immobiliare secondo l'analisi condotta da Nomisma si assiste ad una battuta di arresto della quantità di asset disponibili per la vendita da parte di imprese costruttrici. I prezzi sono maggiorati in quanto comprendono significativi rincari dei costi energetici e dei materiali da costruzione oltre al ritardo negli approvvigionamenti e nei trasporti. A settembre 2022 l'Istat ha registrato un aumento dei prezzi alla produzione nelle costruzioni di edifici dell'8,4% su base annua (beni materiali e trasporti). Unitamente all'aumento dei costi le imprese lamentano la difficoltà di programmare i piani di approvvigionamento dei cantieri, complice la volatilità dei prezzi che impedisce alle aziende produttrici di garantire forniture nei tempi utili per la realizzazione dei lavori. In sintesi, sul mercato l'offerta di nuove costruzioni scarseggia. La nuova superficie autorizzata nel 2021 per le nuove costruzioni non residenziali è inferiore del 39% rispetto al 2011 e quella delle abitazioni del 43%. Nel primo semestre 2021 la quota di acquisti di immobili nuovi è stata pari all'8,3% del totale, salita al 9,2% nel primo semestre del 2022. Si è passati cioè

Andamento delle offerte di immobili

dalle 29.700 compravendite di abitazioni nuove nel primo semestre del 2021 a 37.400 unità nello stesso periodo dell'anno in corso.

Permesso di costruire rilasciato per fabbricati non residenziali e abitazioni (superfici in milioni di mq)

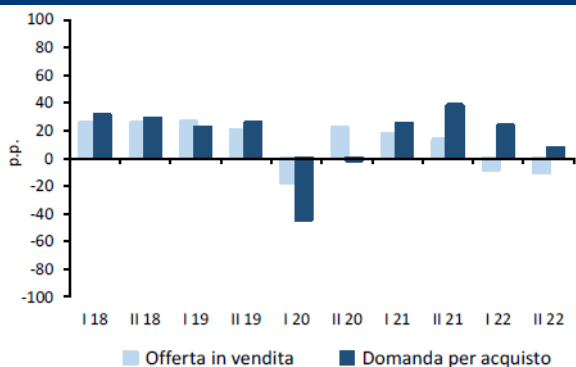


Fonte: Nomisma

In merito alla qualità del parco edilizio italiano esistente, in gran parte si tratta di immobili obsoleti sotto il profilo qualitativo ed energetico. Il 62% circa del patrimonio abitativo e il 37,8% di quello destinato ad altri usi, infatti, ricade tra le classi energetiche più basse (classi F o G) secondo le indagini condotte da Nomisma. Negli ultimi anni c'è stato però un generalizzato miglioramento della prestazione energetica a seguito delle agevolazioni fiscali come il Superbonus 110% per le quali è richiesto un miglioramento delle prestazioni di almeno 2 classi energetiche. Ciò nonostante la preferenza espressa dalla domanda non sempre trova riscontro nell'offerta presente sul mercato e fatica ancora di più a trovare soggetti disposti a riconoscere il valore incrementale dell'immobile certificato ad alta prestazione energetica.

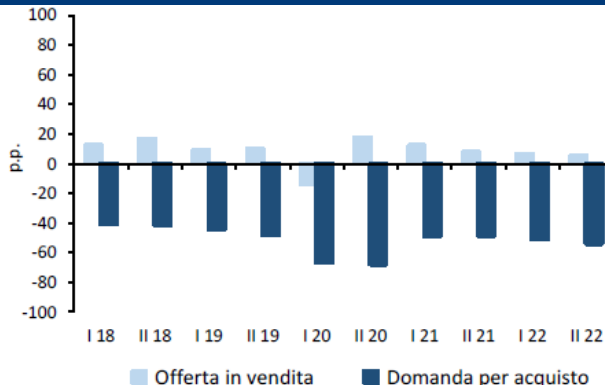
Gli agenti immobiliari intervistati da Nomisma hanno percepito un calo dell'offerta di abitazioni in vendita e, al contempo, una crescita degli uffici immessi sul mercato.

Sentiment degli operatori su domanda e offerta di immobili in acquisto ad uso ABITATIVO (saldo giudizi di aumento e calo, in %)



Fonte: Nomisma

Sentiment degli operatori su domanda e offerta di immobili in acquisto ad uso UFFICI (saldo giudizi di aumento e di calo, in %)



Fonte: Nomisma

In Italia, alcuni dati di natura strutturale evidenziano come il mercato delle compravendite di immobili residenziali veda come protagonisti le persone fisiche, con transazioni che si aggirano al 96% sul totale degli acquisti, di cui il 50-60% sostenuto dal ricorso al mutuo, con importi che si aggirano in media tra i 130.000-140.000 euro. Riguardo all'utilizzo dell'abitazione acquistata, il 70-80% è destinato a uso primario (prima casa o sostituzione dell'abitazione di proprietà); tuttavia nel 2021 tale percentuale è calata al 66% circa, compensata da un aumento degli acquisti

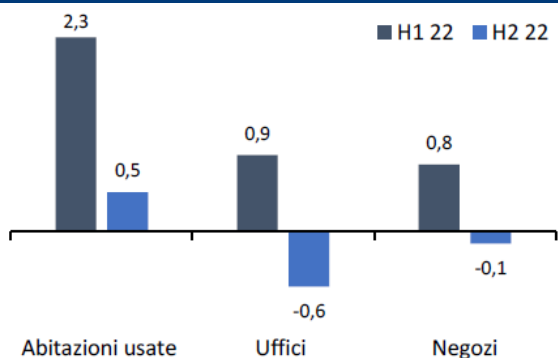
Alcuni dati che caratterizzano il mercato

destinati a seconde case per investimento. In prospettiva la domanda di investimento, tradizionalmente più liquida e meno dipendente da mutuo, potrebbe favorire una stabilizzazione e ritardare o rallentare le previsioni di calo.

La risposta dei valori immobiliari alle mutate condizioni di contesto ha visto una attenuazione della crescita, ma senza rischi di cali significativi, quantomeno nel breve periodo. Dopo un 1° semestre caratterizzato da un'accelerazione della dinamica espansiva, nella seconda parte dell'anno la tendenza rialzista è stata decisamente meno intensa. Come evidenzia il grafico sottostante la variazione dei prezzi registrata nel 2° semestre dell'anno segna un deciso rallentamento della crescita nel segmento abitativo e un'inversione di tendenza per uffici e negozi dopo la timida crescita rilevata nel semestre precedente. I valori medi delle abitazioni nelle maggiori città monitorate da Nomisma, nel 2° semestre del 2022, sono aumentati dello 0,5% a fronte di una flessione dello 0,6% per gli uffici e -0,1% per i negozi.

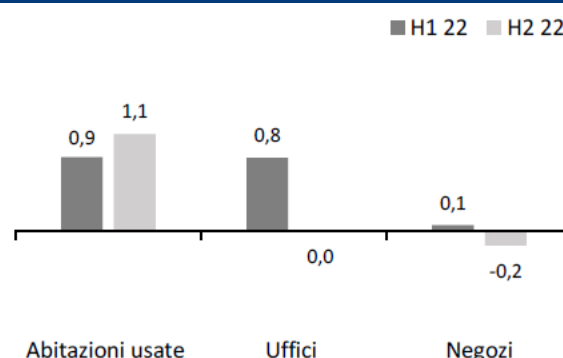
Prezzi di vendita e canoni di locazione

Variazioni semestrali dei valori immobiliari nel 2022 (in %)
Prezzi di compravendita



Nota: H1 22= 1° semestre 2022; H2 22 = 2° semestre 2022. Fonte: Nomisma

Variazioni semestrali dei valori immobiliari nel 2022 (in %)
Canoni di locazione



Nota: H1 22= 1° semestre 2022; H2 22 = 2° semestre 2022. Fonte: Nomisma

Diverso il trend dei canoni di locazione di abitazioni, che hanno confermato il tasso di crescita del 1° semestre (attorno all'1% in media), a fronte della stabilità registrata nel segmento locativo degli uffici e della lieve flessione in quello dei negozi. Il +1,1% dei canoni di locazione delle abitazioni, preceduto da un +0,9% nella prima parte dell'anno, testimonia la pressione della componente di domanda che resta esclusa dal mercato dell'acquisto e di quella già robusta di chi cerca casa in affitto. La qualità dell'abitazione rappresenta un elemento importante per chi intende andare a vivere in affitto, in un mercato in cui prevale la scarsa qualità degli immobili disponibili.

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.