



## Mercato immobiliare

### Mercato resiliente nonostante il deterioramento macroeconomico

La congiuntura del mercato immobiliare italiano non appare contagiata dal generale clima di incertezza che caratterizza sia il contesto macroeconomico internazionale che la situazione domestica. Tuttavia, la riduzione del potere di acquisto delle famiglie, dettata dall'eleva inflazione, l'incremento dei tassi di interesse e quindi alla maggiore onerosità dei mutui, sono tra i principali fattori che inevitabilmente andranno ad impattare sulle compravendite. Con riferimento alle principali tendenze illustrate da Nomisma nell'Osservatorio pubblicato questo mese si conferma un rinnovato interesse per l'acquisto della casa seppur in un contesto fortemente condizionato dalla pandemia e dal conflitto in Ucraina. I risultati degli ultimi 12 mesi, confermano infatti una performance positiva del mercato residenziale in tutte le sue componenti. La variazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni relativa al primo semestre dell'anno in corso, nella media dei 13 maggiori mercati, è risultata pari a +2,9%, con un range di variazione che va dal +6,3% di Milano al -0,2% di Venezia Mestre. La dinamica rialzista ha riguardato anche uffici e negozi che dopo molti anni di flessione, hanno registrato una variazione positiva dei prezzi.

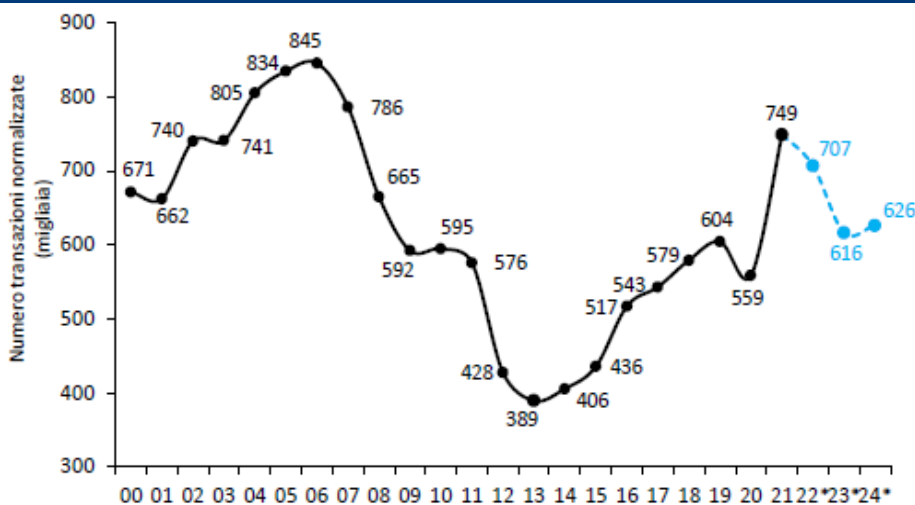
28 luglio 2022

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni



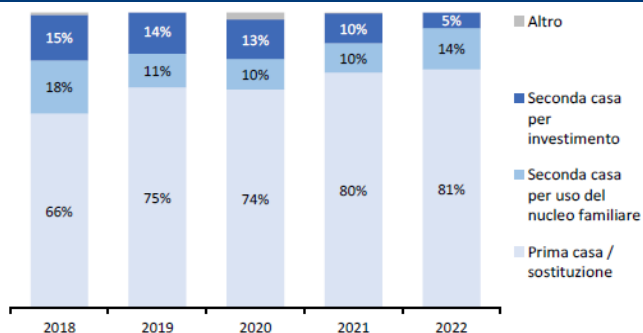
Nota (\*) previsione. Fonte: Nomisma

## Mercato immobiliare

L'inatteso peggioramento del quadro macroeconomico globale ha riacceso i timori sulla riduzione del potere di acquisto degli attori sul mercato immobiliare. Le possibilità di un nuovo arretramento del comparto sono concrete, tuttavia il settore ha mostrato finora un'inerzia decisamente favorevole, che si fonda sul forte interesse delle famiglie per la casa e sull'accresciuta propensione alla diversificazione degli investitori corporate.

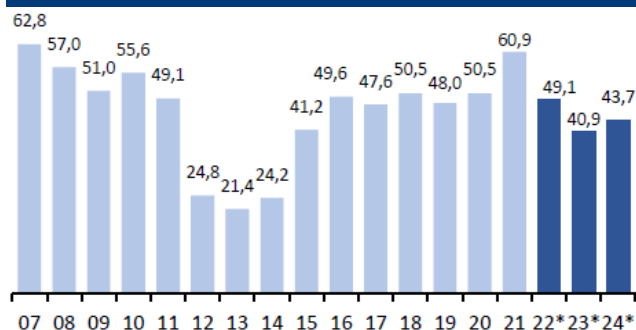
Secondo le rilevazioni Nomisma le famiglie italiane hanno individuato, una volta di più, nella casa l'oggetto delle proprie attenzioni. Si tratta di un interesse che prescinde da valutazioni di carattere finanziario e di ritorno economico, ma risulta dettato semplicemente dalla volontà di migliorare la condizione abitativa. Osservando il grafico sottostante, infatti, si nota come la componente di investimento risulti esigua sul totale delle intenzioni di acquisto. Dopo il difficile periodo pandemico, che ha comportato cambiamenti significativi nelle abitudini di vita e di lavoro, la casa ricopre un ruolo di gratificazione più che di strumento di investimento per salvaguardarne il potere di acquisto. Ad alimentare il mercato residenziale è, dunque, la ricerca di un salto di qualità in termini di efficienza energetica, dotazioni accessorie (spazi verdi e altri comfort), prossimità ai servizi essenziali e distribuzione degli ambienti interni; tutto questo in risposta alle inadeguatezze riscontrate in occasione delle forzose permanenze domestiche dettate dalla pandemia. Secondo Nomisma si tratta di fenomeni destinati a non esaurirsi bensì a diventare elementi caratterizzanti per le scelte future.

**Utilizzo dell'abitazione che si intende acquistare nei prossimi 12 mesi (% sul totale famiglie che intendono acquistare casa)**



Fonte: Nomisma

**Erogazioni di mutui alle famiglie per l'acquisto di abitazioni e previsioni 2022-24 (dati annuali; miliardi di euro)**



Fonte: Nomisma

La domanda di immobili per uso abitazione si dimostra infatti poco sensibile alle evoluzioni macroeconomiche, anche se l'ormai strutturale mancanza di prodotto adeguato alle nuove esigenze da una parte, nonché il graduale irrigidimento dei criteri per la concessione dei finanziamenti dall'altra, potrebbero rallentare la crescita. Se sul primo fronte si tratta della conseguenza di una carenza marcata nell'attivazione di nuovi cantieri edilizi durante gli scorsi anni, sul secondo il deterioramento delle prospettive economiche ha riportato l'attenzione delle banche sul tema della rischiosità del credito. Sebbene i tassi di ingresso in sofferenza si attestino tuttora su valori assai contenuti, la preoccupazione sulla solvibilità futura di mutuatari, la cui condizione lavorativa potrebbe presto diventare meno solida, pare destinata a crescere. Ricordiamo che in Italia il sostegno bancario rappresenta una condizione determinante nella decisione di acquisto di un immobile in buona parte delle compravendite.

Si tratta di dinamiche non ancora evidenti nelle statistiche relative alla prima parte del 2022, che fin qui hanno beneficiato dello slancio espansivo scaturito dal venir meno delle limitazioni pandemiche. Tanto che all'incremento delle transazioni (+12% su base tendenziale), ha fatto riscontro il più marcato incremento semestrale dei prezzi delle abitazioni degli ultimi anni (+2,1%), a conferma dell'intensità della crescita in atto.

**Variazione congiunturale prezzi medi nelle maggiori città italiane**

%	Abitazioni	Uffici	Negozi
1° sem.2020/2° sem.2019	-0,9	-1,1	-1,1
2° sem.2020/1° sem.2020	-1,0	-2,1	-2,2
1° sem.2021/2° sem.2020	0,8	0,4	-0,1
2° sem.2021/1° sem.2021	0,8	-0,4	-0,5
1° sem.2022/2° sem.2021	2,1	0,9	0,8

Fonte: Nomisma

**Variazione tendenziale prezzi medi nelle maggiori città italiane**

%	Abitazioni	Uffici	Negozi
1° sem.2020/1° sem.2019	-0,9	-1,3	-1,4
1° sem.2021/1° sem.2020	-0,2	-1,7	-2,3
1° sem.2022/1° sem.2021	2,9	0,5	0,3

Fonte: Nomisma

Secondo Nomisma le prime conseguenze della maggiore prudenza bancaria inizieranno a manifestarsi nella seconda parte dell'anno, con una progressiva riduzione dei tassi di crescita, destinata a sfociare in un'inversione di tendenza nel 2023, quando le compravendite torneranno sui livelli pre-Covid e i prezzi faticheranno a tenere il passo dell'inflazione. Il ridimensionamento sarà tuttavia modesto, per effetto di un bacino di interesse potenziale che, seppure più fragile economicamente e meno supportato finanziariamente, rimane straordinariamente rilevante.

Nel complesso, più contenuto si preannuncia l'arretramento atteso per il mercato immobiliare corporate, che tuttavia ancora fatica a riportarsi sui livelli di investimento toccati prima della pandemia. A complicare la risalita sono state le difficoltà incontrate dai settori principali, quali uffici e negozi, che più degli altri hanno risentito degli stravolgimenti intervenuti nel biennio pandemico. L'accelerazione di fenomeni quali il lavoro a distanza e gli acquisti online ha determinato uno spostamento di interesse degli investitori corporate verso tipologie alternative, tra cui spiccano la logistica, l'alberghiero e, in misura minore, il residenziale, che pare non essersi ancora esaurito. Le evidenze più recenti, pur restituendo segnali di normalizzazione, con il segmento degli uffici tornato a ricoprire il ruolo di preminenza nell'asset allocation italiana, non consentono di escludere ulteriori cambiamenti di scenario.

Di seguito riportiamo le nuove previsioni di Nomisma sui prezzi recentemente aggiornate, che denotano un miglioramento prospettico rispetto alle attese formulate a marzo scorso.

**Variazioni annuali dei prezzi medi attesi sugli immobili a valori correnti nelle maggiori città Italiane**

%	Abitazioni	Uffici	Negozi
2022	3,2	0,9	0,7
2023	2,0	1,1	1,0
2024	1,6	1,5	1,3

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.