



Mercato immobiliare

La guerra smorza le aspettative di ripresa

28 marzo 2022

Mercato immobiliare

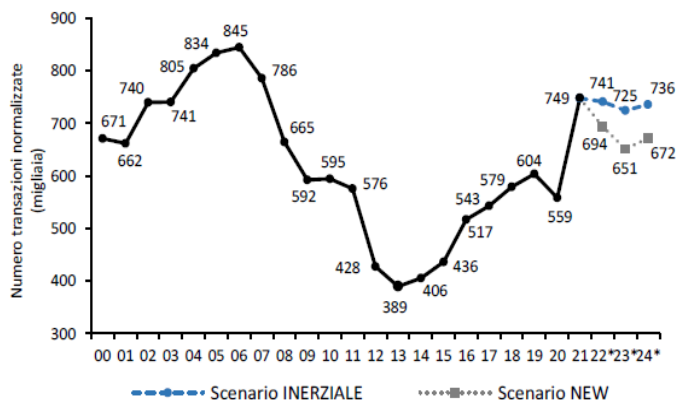
Il consuntivo 2021 sul mercato immobiliare residenziale mostra un consolidamento della ripresa avviata nell'estate 2020, dopo il difficile periodo legato alla restrizione del lockdown che aveva interrotto la risalita iniziata prima della pandemia. Grazie infatti alla marcata ripresa economica il livello degli acquisti di immobili si è mantenuto elevato anche nei primi mesi dell'anno corrente e, fino a qualche settimana fa, lo scenario più verosimile ne avrebbe delineato il prosieguo naturale nei mesi successivi. Alla luce però delle pesanti conseguenze economiche ed umanitarie scatenate dal conflitto in Ucraina sembra venire meno la spinta emotiva che alimenta il desiderio di un miglioramento abitativo post Covid-19; fattore che, unito a una probabile maggiore severità nella concessione del credito, potrebbe ragionevolmente comprimere le dimensioni della domanda di acquisto di immobili.

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Italia – Numero di compravendite residenziali e previsioni



Nota: (*) stime. Fonte: Nomisma

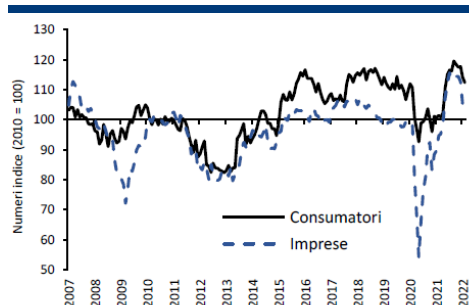
Mercato immobiliare

Seppure risulti prematuro ipotizzare un ridimensionamento della ripresa del mercato immobiliare, si può prevedere che dal conflitto in atto scaturisca un deterioramento del clima generale di fiducia che anticipa le conseguenze negative sulla crescita economica mondiale. Nonostante il settore residenziale abbia recentemente dimostrato una straordinaria capacità reattiva, il secondo shock esogeno in meno di due anni, non accompagnato da un adeguato dispiegamento di risorse finanziarie aggiuntive e da una politica monetaria marcatamente accomodante, potrebbe determinare un nuovo ridimensionamento dell'attività di compravendita rispetto agli straordinari livelli raggiunti lo scorso anno, nonché una parziale attenuazione della spinta espansiva in atto sul fronte dei valori. Secondo gli esperti di Nomisma, il quadro fiducioso che scaturisce dalla lettura delle tendenze più recenti (ante guerra) rischia di restituire un'immagine troppo ottimistica alla luce delle ultime evoluzioni.

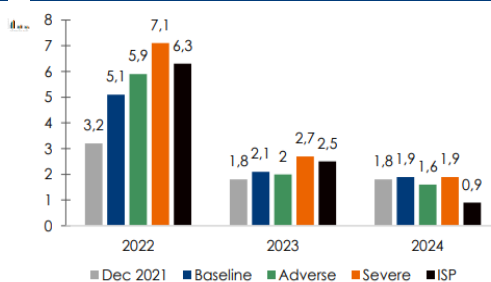
Ester Brizzolaro

A complicare lo scenario di riferimento concorre l'aumento dell'inflazione, alimentata dai forti rincari delle materie prime, dei costi energetici e di trasporto, che non trova tuttavia riscontro nelle dinamiche salariali. La salvaguardia delle capacità di spesa delle famiglie passa, dunque, da un ampliamento del numero di occupati che, alla luce dei recenti accadimenti, non sembra più così scontata. La guerra somma fragilità strutturali a difficoltà congiunturali, contribuendo a ripristinare quella sensazione di precarietà che era stata in parte superata.

Indice di fiducia di consumatori e imprese in Italia Nuove previsioni dello staff BCE su inflazione area euro (dati in %)



Fonte: Istat



Fonte: BCE, Staff Macroeconomic Projections, marzo 2022, e proiezioni Intesa Sanpaolo

Il nuovo scenario impone quindi un atteggiamento di maggiore prudenza o quanto meno di temporeggiamento sia da parte dei potenziali acquirenti sia degli istituti di credito in attesa di capire l'evoluzione del contesto economico. L'accostamento formato da una domanda di acquisto esuberante e una politica creditizia marcatamente espansiva, che aveva consentito al settore residenziale di superare di slancio l'ondata pandemica, potrebbe indebolirsi con le ripercussioni del conflitto bellico.

Numero di compravendite in Italia e variazioni % annuali

x	2017	2018	2019	2020	2021
Numero compravendite					
Residenziale	543.188	579.202	604.168	558.722	748.523
Non residenziale (*)	104.948	109.855	116.170	107.735	153.081
Variazione annua					
Residenziale		6,6%	4,3%	-7,5%	34,0%
Non residenziale (*)		4,7%	5,7%	-7,3%	42,1%

Nota: (*) Terziario, commerciale, magazzini, produttivo. Fonte: Nomisma

Come evidenziano i dati Nomisma, il mercato immobiliare residenziale domestico ha messo a segno un aumento del 34% annuo delle compravendite nel 2021 con una risalita dei prezzi anche nelle città di media dimensione (+1,2% su base annua per le abitazioni usate, +1,7% per quelle

nuove) che ben delinea l'impennata del mercato residenziale, avviatasi una volta esaurita la prima ondata pandemica. A beneficiarne sono stati pressoché tutti i contesti territoriali, con un accento più marcato nelle località periferiche e di provincia, a conferma della maggiore convenienza economica a fronte di maggiore spazio disponibile, abbinata alla ricerca di servizi accessori, come spazi all'aperto e nuove dotazioni tecnologiche. Si tratta di dinamiche destinate ad attenuarsi con il ritrovato baricentro dei comuni maggiori che caratterizzerà l'economia post pandemica, ma che al momento rimane sospeso.

Se le recenti preferenze in termini di localizzazione e infrastrutture rappresentano una novità rispetto agli orientamenti pre-pandemia, il ricorso al mutuo bancario per riuscire a migliorare le condizioni abitative si conferma essere un prerequisito irrinunciabile per la maggioranza delle famiglie italiane. L'onerosità dell'acquisto immobiliare rispetto alle capacità reddituali richiede infatti, in molti casi, un massiccio ricorso al sostegno creditizio per concretizzare l'acquisto.

La ripresa del segmento residenziale ha restituito vitalità anche al mercato delle unità immobiliari d'impresa, che ha beneficiato in taluni casi dell'esigenza di rinnovo e riconversione a nuovi parametri lavorativi che comprendono il lavoro da remoto e nuovi spazi condivisi. Il perdurante eccesso di offerta su questo versante non ha, tuttavia, consentito un'inversione della tendenza al ribasso sul fronte dei prezzi, che è proseguita, seppure con un'intensità più contenuta.

Variazione annua dei prezzi degli immobili residenziali e d'impresa nelle maggiori città (dati in %)

Anni	Abitazioni Usate	Uffici	Negozi
2017/2016	-1,2	-1,5	-1,3
2018/2017	-0,9	-1,5	-0,8
2019/2018	0,0	-0,7	-0,6
2020/2019	-2,0	-3,2	-3,3
2021/2020	1,8	0,0	-0,6

Fonte: Nomisma

Nel quadro di rilevanti trasformazioni derivate dalla pandemia si inseriscono ora le incertezze legate alle conseguenze del conflitto bellico, con ricadute che potrebbero risultare rilevanti anche in corrispondenza di tipologie di investimento storicamente percepite come asset meno rischiosi. L'ormai inevitabile indebolimento della crescita economica favorirà un atteggiamento attendista da parte degli operatori, con inevitabili ricadute su livelli di attività e riferimenti economici di mercato. L'effetto stimato da Nomisma, riproposto nella tabella seguente, ne tratteggia l'evoluzione stimata nel triennio.

Variazione annua stimata dei prezzi degli immobili a valori correnti nelle principali città (dati in %)

	Abitazioni		Uffici		Negozi	
	Scenario inerziale	nuovo	Scenario inerziale	nuovo	Scenario inerziale	nuovo
2022	1,7	0,9	0,4	-0,2	-0,6	-1,2
2023	1,7	0,8	0,7	-0,1	0,1	-0,6
2024	1,5	0,7	0,6	-0,2	0,2	-0,6

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.