



Mercato immobiliare

Il rallentamento economico influenzerà volumi e prezzi

28 novembre 2022

Mercato immobiliare

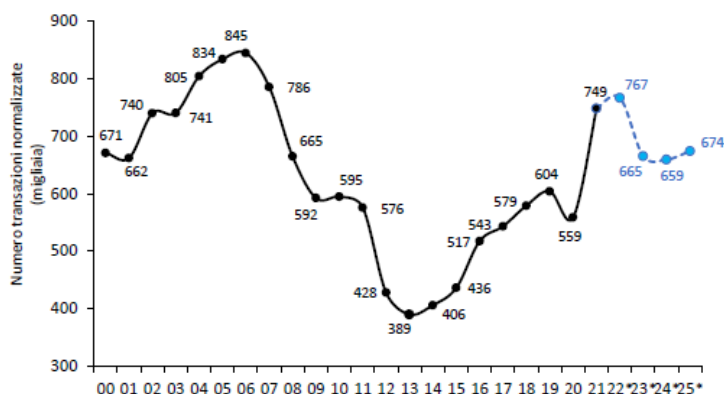
Il quadro macroeconomico in progressivo deterioramento sta inevitabilmente condizionando l'andamento del mercato immobiliare italiano. Il trend rialzista, che ha alimentato le compravendite dal periodo post-pandemico fino a tutto il 3° trimestre di quest'anno, si sta indebolendo. Gli effetti del cambiamento non sono ancora del tutto evidenti, ma è sufficiente osservare l'andamento del clima di fiducia dei consumatori per comprendere come le intenzioni di spesa si siano fortemente ridimensionate a causa della perdita del potere di acquisto che penalizza le famiglie italiane. La stabilità dei salari, a fronte dell'impennata dell'inflazione, mette a rischio la capacità di spesa e di mantenimento degli stili di vita, facendo quanto meno posticipare ogni decisione di investimento importante. A favorire la frenata contribuisce anche l'accresciuto costo di indebitamento che, associato a un orientamento vigile del sistema bancario italiano, riduce le possibilità di accesso al mutuo.

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Numero di compravendite residenziali in Italia



Nota: (*) dati di stima. Fonte: Nomisma

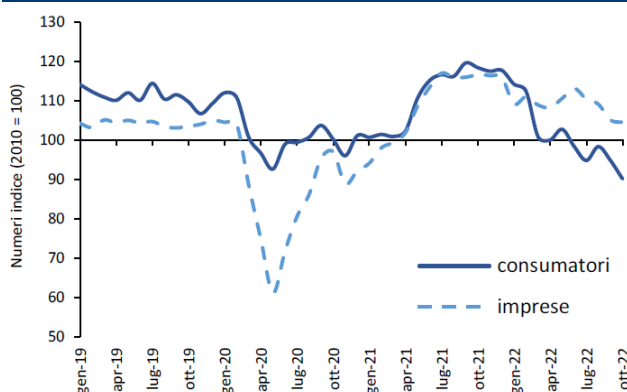
Mercato immobiliare

Dopo un 1° semestre caratterizzato ancora da una dinamica espansiva del mercato immobiliare, nella seconda parte dell'anno la tendenza rialzista appare decisamente meno intensa e tutt'altro che generalizzata. L'acquisto di un immobile è diventato meno accessibile a famiglie e imprese rispetto a quanto non sia stato fino a qualche mese fa, anche in ragione della crescita dei valori di compravendita e locazione intervenuta nel frattempo.

Ester Brizzolara

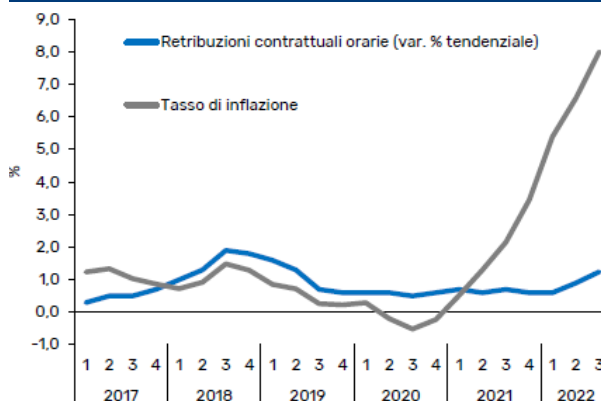
Il segmento degli immobili di impresa di piccole dimensioni, dopo un trend timidamente espansivo innescato dalla prospettiva di un ritorno alla normalità dell'attività produttiva post pandemia, ha mostrato un'attenuazione della crescita, che era già piuttosto timida sia per numero di contratti che di valori.

Evoluzione del clima di fiducia di consumatori e imprese



Fonte: Nomisma

Andamento delle retribuzioni contrattuali e dell'inflazione



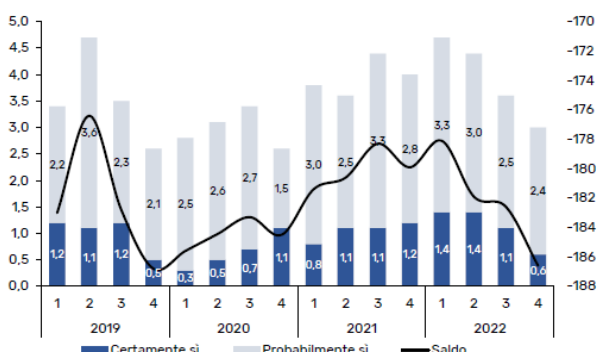
Fonte: Nomisma

Nel corso del 1° semestre dell'anno le compravendite di abitazioni in Italia hanno registrato un aumento tendenziale del 10,1%, leggermente inferiore al +11% degli immobili d'impresa. La fase attuale di transizione apre a un'inevitabile flessione delle intenzioni di acquisto nella seconda metà dell'anno, situazione peraltro già evidente sul fronte del credito (flessione dei mutui). Il preconsuntivo elaborato da Nomisma sul 2022 limitatamente al segmento abitativo restituisce infatti un calo delle transazioni dell'8,9% nel 2° semestre rispetto al 1°, riconducibile prevalentemente all'andamento del 4° trimestre dell'anno.

La risposta dei valori immobiliari al peggioramento del contesto di riferimento è ancora una volta improntata alla rigidità, con un'attenuazione della crescita dei prezzi ma senza rischi di cali significativi, quantomeno nel breve periodo. La maggiore accelerazione delle compravendite in alcuni mercati rispetto ad altri fotografa una situazione eterogenea delle performance locali, spesso dovuta a ritardi accumulati nelle fasi di inversione dei cicli immobiliari.

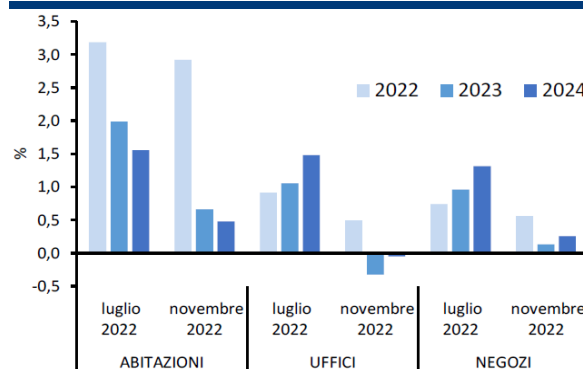
Secondo Nomisma, l'attenuazione della domanda determinerà un rallentamento dei prezzi immobiliari, favorendo una diminuzione dei valori reali rispetto a quelli preventivati lo scorso luglio (grafico seguente a dx). Già in questo 2° semestre 2022, infatti, si è registrato un rallentamento della crescita dei prezzi delle abitazioni, dal momento che alla variazione congiunturale di +2,1% registrata dalla media delle grandi città nella prima parte dell'anno è seguita una variazione di +0,6% nella seconda parte, a testimonianza dei primi segnali di frenata del mercato. In termini di media d'anno, il 2022 è atteso chiudere con un tasso di crescita di +2,9%, a cui seguirà un +0,7% nel 2023, che rappresenta la sintesi di andamenti molto eterogenei tra le maggiori città, passando dal +2,6% di Milano fino al -1,8% di Venezia. La crescita è attesa modesta anche nel biennio successivo, con una variazione media di +0,5% nel 2024 e di +0,7% nel 2025.

Intenzioni di acquisto di un'abitazione nei 12 mesi successivi (% sul totale dei rispondenti e media mobile)



Fonte: Nomisma

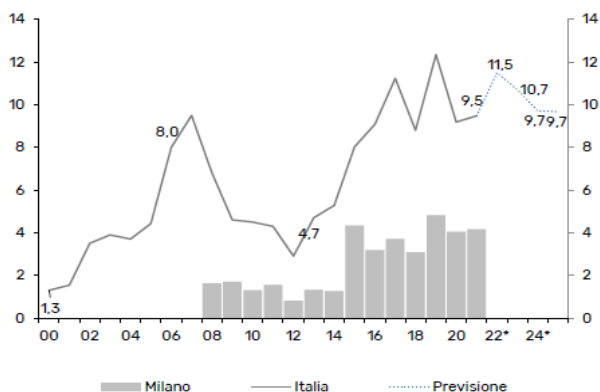
Previsione dei prezzi nelle maggiori città (variazioni % annuali)



Fonte: Nomisma

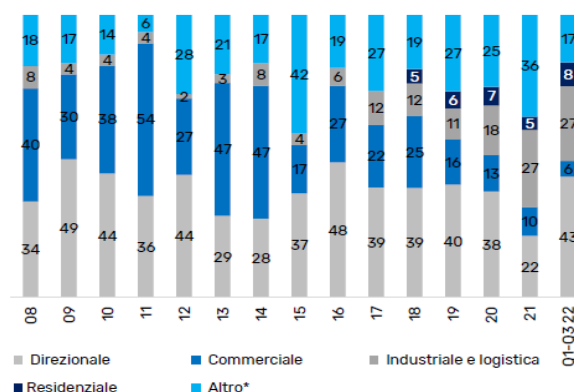
Per quanto riguarda il comparto degli investimenti corporate il grafico sottostante, elaborato sempre da Nomisma, evidenzia come la ripresa sia risultata sostenuta fino a tutto il 3° trimestre di quest'anno, alimentata dall'accresciuta attrattività dei settori alternativi (logistica e alberghiero), a cui si è aggiunto il ritorno di interesse per il segmento direzionale. Il deterioramento del quadro macroeconomico ha, anche in questo caso, improvvisamente raffreddato gli entusiasmi, spingendo gli investitori stranieri su posizioni attendiste. Il superamento dei livelli pre-Covid, che sembrava alla portata, appare ora piuttosto improbabile, nonostante i segnali di tenuta che l'economia continua a mostrare.

Investimenti immobiliari corporate in Italia (dati in mld di euro)



Nota: (*) dati di stima. Fonte: Nomisma

Tipologia di investimenti immobiliari corporate Italia (% sul totale)



Nota: (*) Hotel e altre tipologie. Fonte: Nomisma

Le preoccupazioni per una possibile recessione, associata a tassi di rendimento straordinariamente esigui per tutte le principali tipologie, rappresentano i presupposti alla base della prudenza che è improvvisamente tornata a imperversare sul mercato immobiliare italiano. Il differenziale di rendimento tra immobiliare e titoli di Stato, che in poco più di un anno ha registrato una variazione di 300 punti base (passando da uno spread favorevole all'immobiliare di oltre 200 punti a un gap negativo rispetto ai BTP di circa 100 punti), si è trasformato da fattore trainante della risalita a elemento scatenante di un possibile riprezzamento.

In conclusione, la cautela rimane la migliore risposta ai crescenti dubbi sulla sostenibilità dei prezzi correnti, che sono passati sostanzialmente indenni agli sconvolgimenti causati dalla pandemia, almeno fino a quando non ci sarà maggiore visibilità sulle prospettive economiche del Paese.

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.