



Mercato immobiliare

Abitazioni, meno acquisti e più affitti: gli effetti dell'inflazione e dell'aumento dei tassi

24 ottobre 2022

Mercato immobiliare

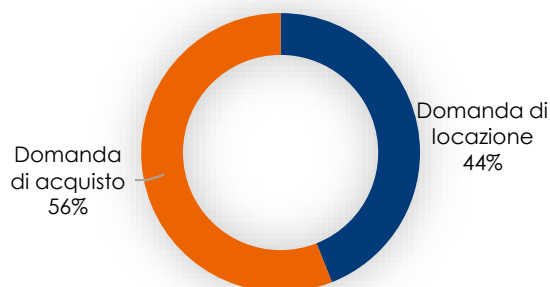
L'improvviso peggioramento del quadro macroeconomico ha inaspettatamente riaperto i timori di recessione. L'impennata inflattiva ha determinato un brusco rallentamento nel percorso di recupero dei livelli di attività persi nel 2020, prontamente innescatosi non appena l'ondata pandemica aveva mostrato segni di allentamento. L'incremento dei tassi d'interesse, con la conseguente maggiore onerosità dei mutui e l'aumento dei prezzi delle case sta frenando l'interesse per l'acquisto in Italia, mentre le ricerche di affitto sono in crescita rispetto al 2021. Le famiglie avvertono che il potere d'acquisto va riducendosi e ciò induce maggiore prudenza sugli investimenti, con conseguente aumento della componente precauzionale del risparmio.

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Domanda di abitazioni presente sul mercato



Fonte: Nomisma

Mercato immobiliare

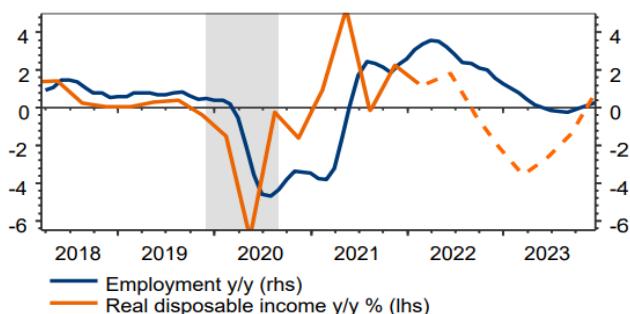
Il mercato immobiliare residenziale domestico si conferma tonico ma lascia intravedere nuove tendenze che denotano una riduzione dell'interesse all'acquisto e un aumento per l'affitto. Dopo la decisa ripresa delle transazioni e delle quotazioni nel periodo post-pandemico (legato soprattutto alla nuova esigenza di utilizzo polifunzionale dell'ambiente domestico) l'aumento dell'inflazione e il rialzo dei tassi di interesse hanno indotto maggiore prudenza sugli investimenti.

Ester Brizzolaro

La scelta di preferire l'affitto all'acquisto sta diventando quindi una tendenza difensiva dovuta alla maggiore consapevolezza della perdita di potere d'acquisto. L'erosione del reddito reale causato dall'inflazione rischia infatti di compromettere la capacità di spesa per finanziare l'acquisto della casa a cui si somma la maggiore onerosità del costo del debito.

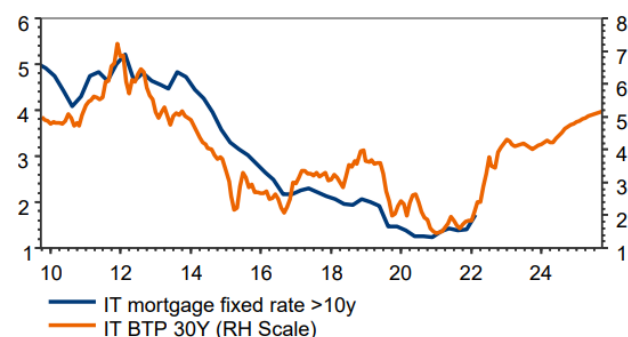
Aumenta l'interesse per l'affitto

Nonostante un rallentamento solo graduale dell'occupazione, il reddito disponibile reale delle famiglie subirà una forte contrazione tra fine 2022 e inizio 2023



Fonte: elaborazioni e previsioni Intesa Sanpaolo su dati Istat

Aumento dei tassi sui mutui atteso per i prossimi mesi



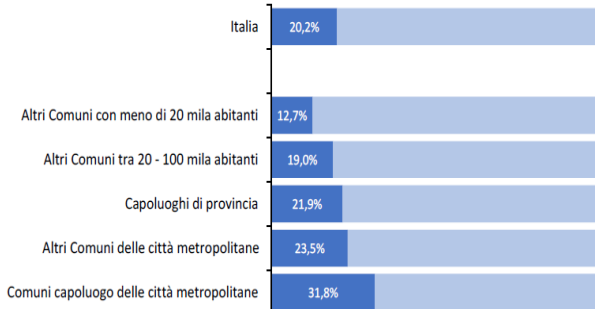
Fonte: European Mortgage Federation, previsioni Intesa Sanpaolo

Dopo due anni di flessione i contratti di affitto di abitazioni sono tornati a crescere. La quota di famiglie che ha fatto ricorso all'affitto di una o più abitazioni per un periodo superiore a 6 mesi è passata dal 4,2% nel 2021 al 5,6% nel 2022 (pari a 1,4 milioni di nuclei familiari) riportandosi sugli stessi livelli del 2019. Nelle maggiori città la ricerca di immobili in affitto sta aumentando, in particolare a Milano che nei primi 8 mesi del 2022 ha evidenziato un aumento dell'interesse del 6,2% rispetto allo stesso periodo del 2021, a Bologna del +7,5%, a Firenze del +7,2%. Più modesta, ma comunque presente, la crescita a Napoli (+1,4%), a Torino (+0,8%) e a Roma (+1,6%).

Secondo l'indagine condotta da Nomisma sulle motivazioni che supportano il mercato dell'affitto in Italia, oltre il 71% degli intervistati la considera una soluzione temporanea oppure obbligata in quanto non sussistono le condizioni economiche per accedere al mercato della compravendita. A questo gruppo si affiancano quei nuclei familiari che considerano, invece, la proprietà poco conveniente per le spese da sostenere o che esprimono la preferenza per la liquidità e la volontà di non impegnarsi in un investimento così oneroso.

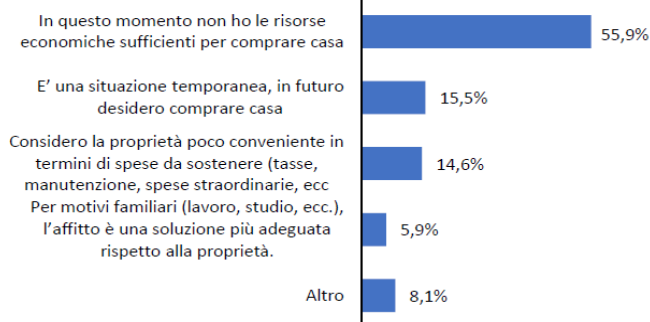
Focalizzando l'attenzione sulla capacità finanziaria delle famiglie, l'indagine evidenzia alcuni campanelli di allarme: in primis, l'aumento della componente di famiglie che hanno accumulato negli ultimi 12 mesi ritardi nel pagamento, sia dell'affitto (erano il 15,9%, a distanza di un anno sono diventate il 16,9%), che del mutuo (erano il 5,8% e sono salite al 7,8%), plausibilmente a causa di un indebolimento economico dei nuclei familiari. Complessivamente sono 1,2 milioni le famiglie che esprimono un disagio economico legato all'abitare, in quanto non riescono a far fronte al pagamento dei costi che gravano sulla casa, sia sotto forma di canone di locazione che di rata del mutuo.

Famiglie in affitto per tipologia urbana di residenza (in % sul totale)



Fonte: Nomisma

Motivazioni relative alla scelta di vivere in affitto in Italia

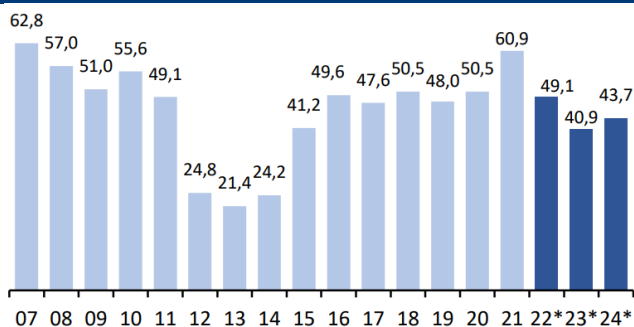


Fonte: Nomisma

In prospettiva, la capacità finanziaria delle famiglie sembra indebolirsi ulteriormente, recependo i segnali di difficoltà che provengono dal contesto internazionale fortemente compromesso dalla guerra in atto e dalla conseguente crisi energetica. Infatti, la quota di famiglie che prevedono nei prossimi 12 mesi difficoltà nel pagamento del canone di locazione risulta addirittura pari a circa il 30% delle famiglie in affitto.

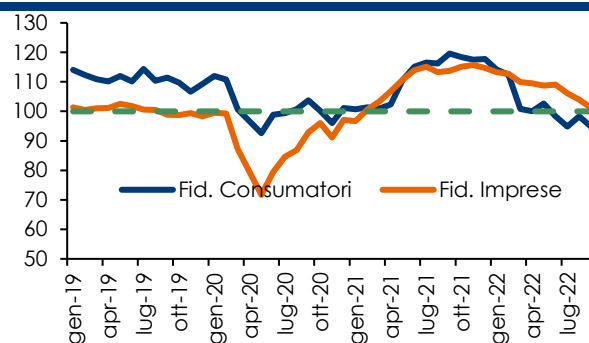
Il deterioramento delle prospettive economiche ha, infatti, riproposto all'attenzione delle banche il tema della rischiosità del credito. Sebbene i tassi di ingresso in sofferenza si attestino tuttora su valori assai contenuti, la preoccupazione sulla solvibilità futura di mutuatari, la cui condizione lavorativa potrebbe presto diventare meno solida, pare destinata a crescere. La portata del sostegno bancario, che rappresenta un fattore importante per una quota significativa della domanda, potrebbe pertanto ridursi, con conseguenti riflessi sull'attività di compravendita che, almeno per quest'anno, è comunque destinata a mantenersi su livelli elevati.

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



Nota (*)= previsioni; Fonte: Nomisma

Evoluzione del clima di fiducia di consumatori e imprese



Fonte: elaborazioni Intesa Sanpaolo su dati Bloomberg

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.