



Mercato immobiliare

Overview sul primo semestre

Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare italiano nella prima parte dell'anno 2023 ha confermato i segnali di rallentamento. Lo scenario macroeconomico in peggioramento ha di fatto reso più difficile l'accesso al mercato della proprietà da parte delle famiglie italiane che hanno visto un'erosione del loro potere di acquisto. La minore capacità di risparmio e il repentino rialzo dei tassi sui mutui hanno precluso l'acquisto immobiliare a una quota rilevante di domanda potenziale, con conseguenze negative sul numero di compravendite.

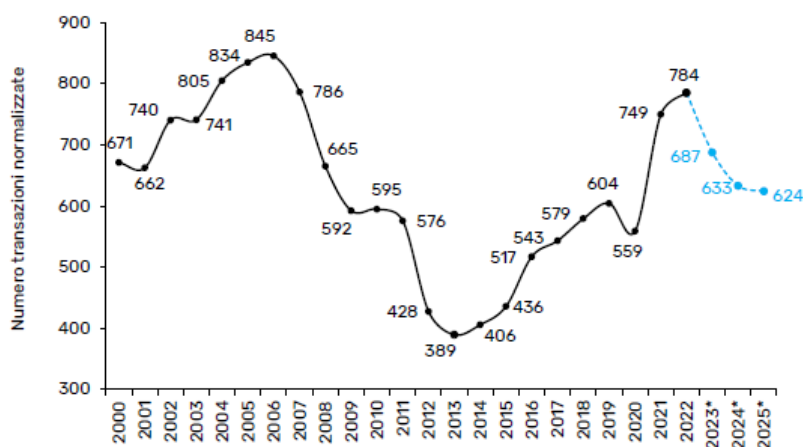
18 luglio 2023

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Compravendite di abitazioni in Italia e previsioni (valori annuali in migliaia)

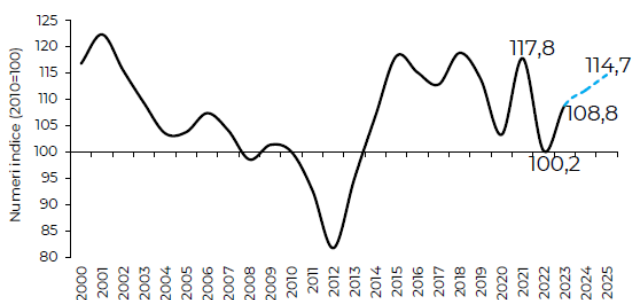


Fonte: Nomisma

Mercato immobiliare

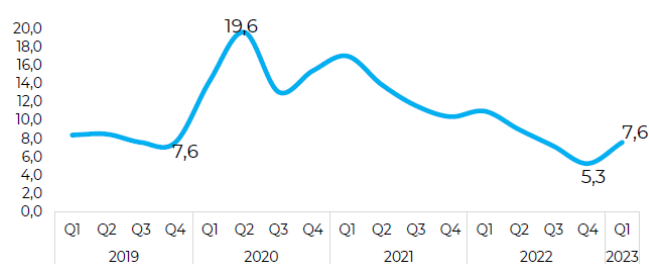
L'elevata inflazione ha prodotto un cambiamento di scenario repentino per le famiglie italiane che si sono trovate più fragili, con un potere di acquisto ridotto, ancorché non disposte a sacrificare gli stili di vita e di consumo finalmente riconquistati dopo le limitazioni del periodo pandemico. La mancata indicizzazione dei salari ha imposto il ricorso ai risparmi per mantenere inalterate le abitudini di vita. Ad alimentare la propensione ai consumi ha contribuito finora una percezione ottimistica da parte delle famiglie italiane sul futuro economico del Paese; fiducia che ha attutito l'impatto dei cambiamenti intervenuti con la politica restrittiva della BCE.

Clima di fiducia futura dei consumatori



Fonte: Nomisma

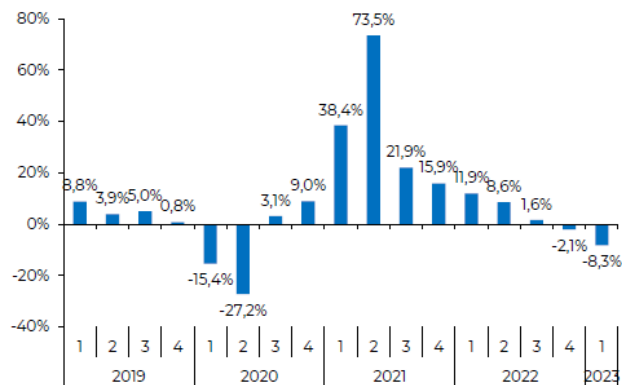
Capacità di risparmio delle famiglie, dati in %



Fonte: Nomisma

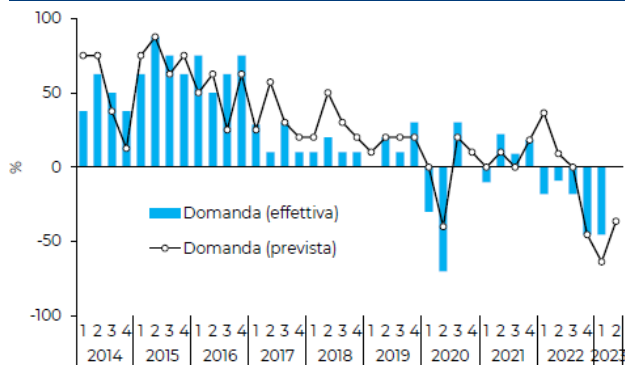
Se la percezione del livello economico generale è di temporanea difficoltà, diversa appare la situazione sul mercato immobiliare che fin da subito ha dovuto fare i conti con un ricorso al credito che, nel giro di breve, ha subito forti cambiamenti. Il continuo rialzo dei tassi rappresenta un fenomeno selettivo di accesso al credito che determina il posticipo delle intenzioni di acquisto di buona parte della domanda potenziale. La maggiore rischiosità associata dalle banche agli impieghi immobiliari ha portato a una maggiore attenzione nelle erogazioni di mutuo con ricadute inevitabili sull'attività di compravendita.

Variazione del numero di compravendite di abitazioni - dati trimestrali (variazioni % tendenziali)



Fonte: Nomisma

Domanda di mutui per l'acquisto di abitazioni (saldo percentuale netto: aumento-diminuzione)



Fonte: Nomisma

Secondo i dati di Nomisma, a registrare le flessioni più marcate dei volumi di transazione sono stati i mercati che più degli altri si erano distinti nel recente passato, dimostrandosi più reattivi e vitali nella fase di ripresa post pandemica; tra questi Milano e Bologna evidenziano i maggiori arretramenti nel corso degli ultimi trimestri. Come accaduto nella fase espansiva, si tratta di

mercati che strutturalmente anticipano le inversioni cicliche che poi nel giro di poco tempo si estendono a tutto il territorio nazionale.

Va precisato tuttavia che quanto registrato finora rappresenta un ripiegamento fisiologico dopo la straordinaria ripresa dello scorso biennio. Non bisogna però trascurare il fatto che l'accresciuta dipendenza dal credito esclude, o quanto meno riduce, notevolmente la compensazione derivante dall'acquisto per investimento di ricchezza accumulata da parte del nucleo familiare, complice la crescente remunerazione degli investimenti alternativi, tra cui l'obbligazionario governativo, che rendono meno conveniente l'investimento in asset immobiliari ai prezzi correnti.

In un quadro di perdurante incertezza sulle conseguenze delle politiche monetarie in atto, il mercato immobiliare ha iniziato una fase di ripiegamento che al momento appare interlocutoria secondo gli esperti di Nomisma. La stabilità dei tempi medi di vendita e degli sconti applicati, associata a una modesta flessione dei valori reali (a fronte di un leggero progresso in termini nominali), denota una situazione di incertezza. I tempi di adeguamento da parte dei venditori al nuovo scenario macroeconomico saranno lunghi come sempre avvenuto in passato, posticipando i tempi di ripartenza. In questa fase le difficoltà di accesso alla proprietà da parte di una quota crescente di domanda potenziale tenderanno ad aumentare, con conseguente ripiego verso soluzioni in locazione in attesa che i prezzi diventino più accessibili.

Variazione % semestrale dei prezzi correnti nei tre segmenti di riferimento

Semestri	Abitazioni	Uffici	Negozi
1° sem 2023/2° sem 2022	1,0%	0,9%	1,2%
2° sem 2022/1° sem 2022	0,6%	-0,6%	-0,1%
1° sem 2022/2° sem 2021	2,1%	0,9%	0,8%
2° sem 2021/1° sem 2021	0,8%	-0,4%	-0,5%
1° sem 2021/2° sem 2020	0,8%	0,4%	-0,1%
2° sem 2020/1° sem 2020	-1,0%	-2,1%	-2,2%
1° sem 2020/2° sem 2019	-0,9%	-1,1%	-1,1%

Fonte: Nomisma

Il segmento degli affitti rischia di diventare sempre più affollato rivelando sempre più un'inadeguatezza dell'offerta. Tante componenti di domanda si trovano a competere: famiglie, lavoratori, studenti e turisti, con il locatario che privilegia le soluzioni meno rischiose e più remunerative (affitti brevi) a scapito dei segmenti più deboli tra cui gli studenti, come è apparso dalle proteste degli ultimi mesi.

A compensare almeno in parte il fabbisogno abitativo in locazione potrebbero contribuire gli investitori istituzionali che invece manifestano un interesse marginale. La gestione di condòmini plurimi, i rischi di morosità associati a un'impostazione normativa poco incline ad assecondare le ragioni della proprietà sono, secondo Nomisma, alla base di uno scarso interesse strutturale.

Infine, è interessante notare che, se l'interesse di famiglie e imprese è parso solo attenuato dal peggioramento del quadro macroeconomico, decisamente peggiore è la percezione sul versante corporate, dove la prudenza degli investitori stranieri ha generato un crollo degli investimenti, passati a 2 md nel 1° semestre rispetto ai 6,2 mld di euro nel 1° semestre 2022.

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.