



Mercato immobiliare

Aggiornamento sul mercato residenziale

27 marzo 2023

Mercato immobiliare

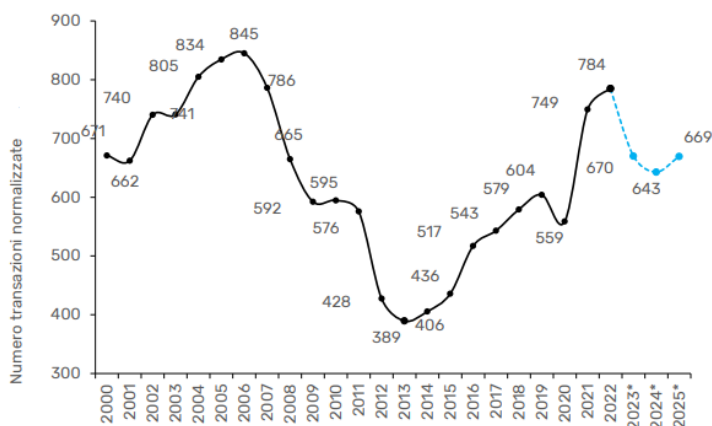
Le tendenze previsionali sul mercato residenziale italiano per il 2023 sono improntate all'ottimismo per il segmento della locazione, dove sono attesi canoni e numero di contratti in crescita. Le compravendite invece sono previste in ribasso, mentre dovrebbero rimanere stazionari i prezzi medi di transazione. Dopo un biennio post-pandemico 2021-2022 di ritrovato ottimismo, il mercato immobiliare deve fare i conti con uno scenario di allentamento della crescita economica, unito alla severità delle misure restrittive di politica monetaria messe in campo dalla BCE. In tale contesto il ricorso al credito per acquistare la casa diventa imprescindibile per larga parte delle famiglie italiane ma questo crescente fabbisogno si scontra inevitabilmente con maggiori oneri di finanziamento e un orientamento selettivo da parte del sistema bancario. Ne deriva quindi un sensibile calo delle intenzioni di acquisto immobiliari e delle richieste di finanziamento che, almeno temporaneamente, va a rafforzare il mercato della locazione.

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Italia: numero di compravendite residenziali (dati in migliaia)



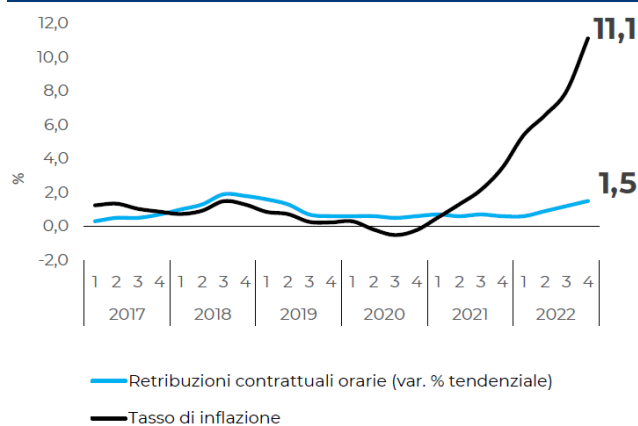
Nota: (*) previsioni Nomisma. Fonte: Nomisma

Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare italiano si trova ad affrontare uno scenario meno favorevole rispetto al recente passato. Dopo aver beneficiato di un ampio recupero dei volumi di compravendita nel biennio post-pandemico, il repentino rialzo dei tassi d'interesse, posto in essere dalla BCE per contrastare l'inflazione, sta comportando una maggiore onerosità dei mutui e una frenata della domanda abitativa.

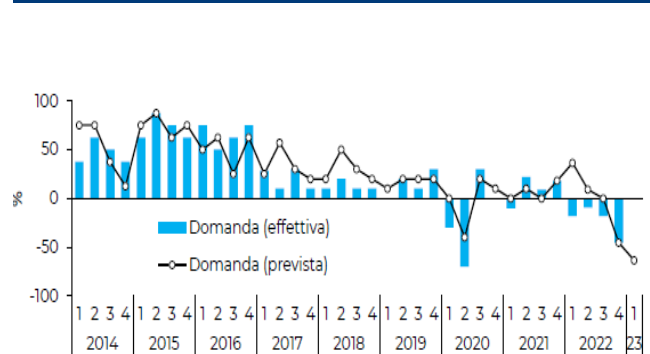
A rendere più difficile l'accesso al credito, secondo il recente Osservatorio di Nomisma, non è solo l'accresciuta onerosità del finanziamento con tassi passati in media dall'1,9% di maggio 2022 al 3,8% di febbraio 2023, ma anche il cambio di percezione sulla solvibilità futura di molti dei potenziali mutuatari. Redditi familiari fermi, in quanto non indicizzati all'inflazione, comportano infatti una perdita di potere d'acquisto con un peggioramento delle condizioni economiche soprattutto per i redditi medio-bassi. Inoltre, l'aspetto emotivo gioca un ruolo importante, dal momento che la contrazione della domanda riflette anche il peggioramento del clima di fiducia dei consumatori, preoccupati della situazione economica del Paese e, conseguentemente, della propria capacità di restituzione del debito.

Perdita del potere di acquisto: evoluzione delle retribuzioni da lavoro dipendente rispetto all'inflazione (valori in %)



Nota: gli adeguamenti salariali sono stati molto contenuti e ben lontani dall'assorbire gli effetti dell'adeguamento dei prezzi. Fonte: Nomisma

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



Nota: la domanda di mutui ha subito una contrazione sul finire dello scorso anno, con la prospettiva di ulteriori ridimensionamenti anche nel 1° trimestre 2023. Fonte: Nomisma

Se il 2022 ha visto una sostanziale stabilità delle erogazioni di mutui (+1%), associata a una marcata diminuzione di surroghe e sostituzioni (-70%), il 2023 secondo la previsione di Nomisma potrebbe vedere una diminuzione annua a doppia cifra sia dei nuovi finanziamenti per la casa (-18%) sia delle surroghe e sostituzioni (-47%). Infine, anche la politica creditizia più prudente incide negativamente sull'afflusso di domanda di acquisto. Pertanto, per il 2023 Nomisma stima una flessione dell'attività di compravendita residenziale intorno al 14,6% su base annua a 670 mila transazioni rispetto alle 784 mila concluse nel 2022. L'intensità della contrazione dovrebbe essere più evidente nella prima parte dell'anno per poi ridursi progressivamente. I rischi di ridimensionamento del mercato dovrebbero essere circoscritti all'anno in corso e non dovrebbero comportare arretramenti dei valori nominali.

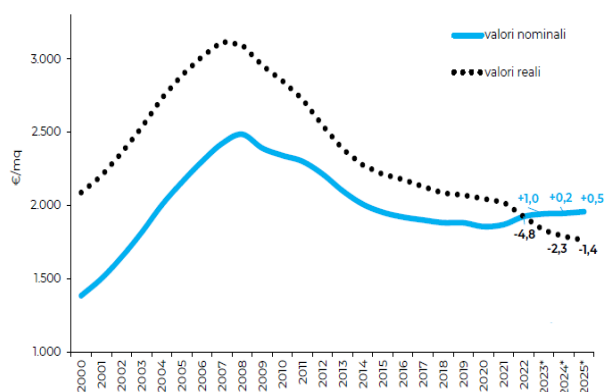
Sul fronte prezzi, Nomisma ipotizza una sostanziale stabilità nel 2023 (+1% circa a valori nominali), che deriva da un riassetto della domanda per la minore capacità di spesa a fronte di una resistenza all'adeguamento al ribasso dei valori di vendita che comporta sempre un certo ritardo temporale. Il tutto si somma al fatto che in Italia c'è una mancanza strutturale di immobili nuovi, quindi conformi ai nuovi criteri di risparmio energetico, che indirizza gran parte della domanda sull'usato da ristrutturare. Ricordiamo che la direttiva UE "case green" prevede che gli immobili

residenziali raggiungano la classe energetica E entro il 2030 e la classe energetica D entro il 2033. Il 61% degli edifici residenziali italiani si trova in classe F (3,15 milioni pari al 25,3% del totale) o G (4,46 milioni pari al 37,7% del totale) secondo i dati aggiornati di Istat-Enea.

La rigidità dei prezzi delle abitazioni nelle fasi di rallentamento del ciclo economico rappresenta una caratteristica del mercato immobiliare italiano, destinata a trovare conferma anche in questa fase congiunturale in cui l'erosione in termini reali sarà tutt'altro che trascurabile, alla luce di un'inflazione ancora elevata e che fatica a ridimensionarsi.

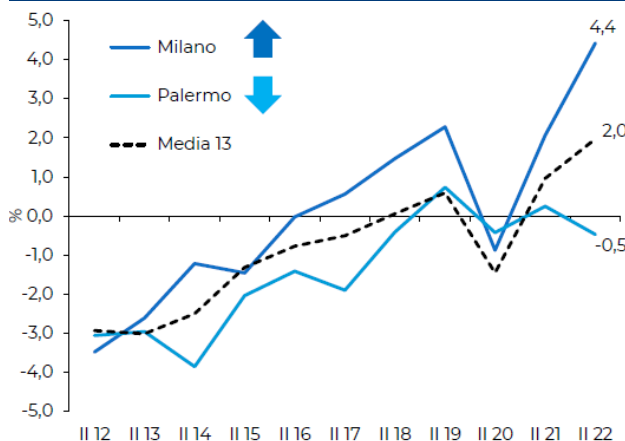
Le evidenze emerse dall'Osservatorio di Nomisma sulle città intermedie confermano il perdurare di un'intonazione positiva dei prezzi anche se è in corrispondenza dei grandi centri abitativi che ci si aspetta la comparsa di eventuali segnali recessivi. Nelle diverse aree territoriali c'è una certa eterogeneità delle performance dovuta principalmente agli sfasamenti temporali che hanno segnato le fasi di inversione dei cicli immobiliari. Nomisma evidenzia anche come nell'ultimo anno i tempi per finalizzare la vendita di un'abitazione si siano in realtà leggermente accorciati (5,4 mesi in media) non discostandosi dai livelli raggiunti a consuntivo nel 2021. Lo sconto medio praticato sul prezzo richiesto si attesta in media al 10,6% nel comparto abitativo.

Prezzi medi di abitazioni e previsioni (media delle grandi città italiane, valori % annuali)



Nota: (*) previsioni Nomisma; valori reali= al netto dell'inflazione. Fonte: Nomisma

Evoluzione canoni di locazione residenziali nelle maggiori città italiane (variazioni % annuali)



Fonte: Nomisma

La situazione sul versante degli affitti residenziali risulta più dinamica. Alla domanda stabile di lungo periodo si aggiunge quella temporaneamente impossibilitata ad accedere alla proprietà. Ne deriva, quindi, una maggiore propensione rialzista sui canoni rispetto alla dinamica dei prezzi. I rendimenti lordi da locazione nella media delle principali città monitorate da Nomisma non hanno subito variazioni significative e si attestano in media al 5,5% nel residenziale. I tempi medi per affittare un'abitazione si attestano a 1,5 mesi.

Infine, per quanto riguarda il versante degli investimenti corporate in Italia, secondo Nomisma la situazione appare più articolata. Proprio quando la risalita del comparto sembrava procedere con passo spedito, con volumi tornati su livelli prossimi ai massimi storici, il progressivo indebolimento delle prospettive di crescita economica ha fatto riemergere i dubbi irrisolti da parte degli investitori stranieri relativamente alle prospettive del Paese e alla sostenibilità del debito pubblico. Per Nomisma il clima attendista, sommato al rialzo dei tassi d'interesse, dovrebbe favorire un processo di riprezzamento verso il basso dei valori immobiliari. L'entità della correzione dipenderà dalla severità del rallentamento in atto e dall'orientamento che la BCE darà alla politica monetaria nei prossimi mesi.

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.