



## Mercato immobiliare

### L'aumento dei tassi frena gli acquisti

#### Mercato immobiliare

Il rallentamento della domanda immobiliare legato al rialzo del costo di finanziamento e alla riduzione del potere di acquisto delle famiglie italiane avrà ripercussioni negative sul numero di compravendite residenziali nel prossimo biennio. Di conseguenza anche i prezzi di vendita potrebbero subire un'attenuazione della crescita osservata nel periodo post-pandemico. Le stesse dinamiche sono attese anche per il settore degli immobili di impresa, con una fase recessiva più evidente per il segmento degli uffici.

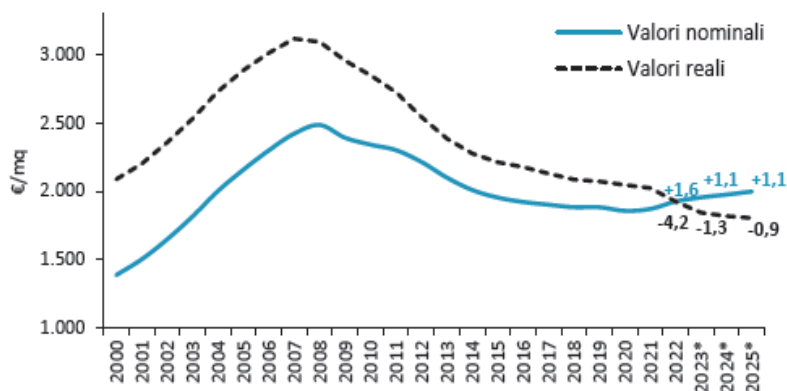
25 settembre 2023

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Italia – Prezzi medi delle abitazioni a valori correnti e a valori reali



Nota: (\*) previsioni. Fonte: Nomisma

## Mercato immobiliare

Il mercato immobiliare residenziale è particolarmente interessato dalle dinamiche legate ai tassi d'interesse in quanto circa la metà delle compravendite di abitazioni necessitano del sostegno creditizio per essere finalizzate. I ripetuti rialzi dei tassi ufficiali da parte della BCE, per riportare il tasso d'inflazione all'obiettivo di lungo periodo del 2%, hanno generato un processo selettivo di accesso al credito con conseguente riduzione delle erogazioni e riflessi negativi sul mercato delle transazioni immobiliari.

Il mercato del credito aveva già subito un ridimensionamento nel 3° trimestre 2022, con le nuove erogazioni in flessione dell'1,5%, poi intensificatosi nel 4° trimestre (-12,8%) e nei primi 3 mesi di quest'anno (-26,6%). Nel complesso, il 2023 secondo le stime di Nomisma potrebbe chiudersi con un calo del 24,6% dei nuovi mutui, mentre nel biennio successivo le proiezioni indicano una flessione di intensità decrescente, quantificabile rispettivamente in -4,8% nel 2024 e in -1,1% nel 2025.

Le problematiche condizioni di accesso al credito stanno determinando una nuova fase di contrazione dei livelli di attività sul mercato residenziale. Per il 2023 Nomisma stima 687 mila compravendite, pari a una contrazione annua del 12,4%, a cui dovrebbe far seguito una diminuzione dell'8% circa a 633 mila unità nel 2024 e un calo residuale (-1,4%) nel 2025 fino a quota 624 mila transazioni.

### Previsioni del nr. di compravendite residenziali ed erogazioni di nuovi mutui per acquisto di abitazioni (valori assoluti e variazioni percentuali annuali)

	Erogazioni di nuovi mutui per acquisto di abitazioni		Compravendite residenziali	
	Mld di euro	Var. % annua	Numero transazioni normalizzate in migliaia	Var. % annua
2019	42,2	-4,8	604	4,2
2020	40,5	-4,0	559	-7,5
2021	53,4	31,8	749	34,1
2022	53,1	-0,5	784	4,7
2023 *	40,1	-24,6	687	-12,4
2024*	38,2	-4,8	633	-7,9
2025*	37,7	-1,1	624	-1,4

Nota: (\*) previsioni dal 2° semestre 2023. Fonte: Nomisma

La fase recessiva già evidente sui livelli di attività delle compravendite avrà riflessi negativi anche sui prezzi di vendita delle abitazioni, attenuando così la crescita osservata durante il periodo post-pandemico. Secondo Nomisma, già nella seconda metà del 2022 si era manifestato un rallentamento progressivo della fase rialzista dei prezzi medi di vendita nelle maggiori città italiane, ma il fenomeno dovrebbe essere maggiormente evidente nella seconda parte del 2023, tanto da chiudere il 2023 con un tasso medio di crescita dell'1,6%. Nel biennio successivo gli esperti stimano un ulteriore rallentamento con una variazione media annua dell'1,1%.

Come spesso accade, l'andamento dovrebbe risultare piuttosto eterogeneo tra le principali città; Milano è attesa guidare la classifica con incrementi superiori a 2pp (punti percentuali) annui uscendo dal periodo 2023-2025 con un aumento complessivo dei valori di circa 8pp (+3,6% nel 2023, +2,4% nel 2024 e +2,1% nel 2025), seguita da Firenze, Torino e Cagliari con circa +6%, mentre Bari e Venezia sono attese scontare una moderata flessione dei valori. E' bene precisare che le aspettative si riferiscono ai valori nominali perché in termini reali, ossia considerando l'effetto inflazione, i tassi di variazione saranno negativi lungo tutto il periodo di previsione.

Secondo Nomisma, alla contrazione del 4,9% registrata nel 2022 in termini reali dovrebbe seguire una flessione del 4,2% nel 2023, mentre nel biennio successivo l'entità del calo dovrebbe attenuarsi, -1,3% nel 2024 e -0,9% nel 2025 (come riassunto nella tabella di seguito).

**Previsioni dei prezzi medi degli immobili a valori correnti e a valori reali delle maggiori città italiane (anno base 2022)**

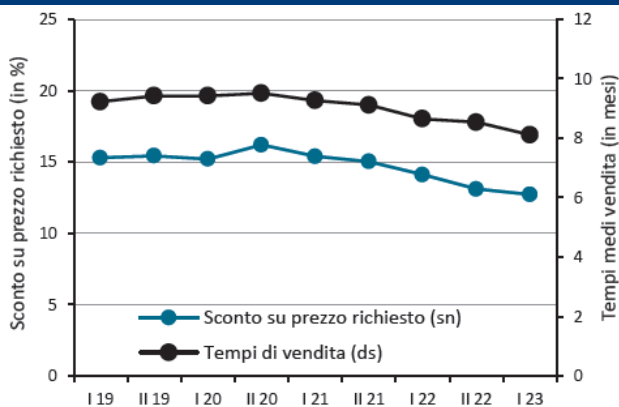
Anno	Residenziale		Uffici		Negozzi	
	Valori nominali	Valori reali	Valori nominali	Valori reali	Valori nominali	Valori reali
2022	2,9	-4,9	0,5	-7,2	0,6	-7,1
2023	1,6	-4,2	0,6	-5,1	1,5	-4,3
2024	1,1	-1,3	0,7	-1,7	1,3	-1,1
2025	1,1	-0,9	0,8	-1,2	1,2	-0,8

Fonte: Nomisma

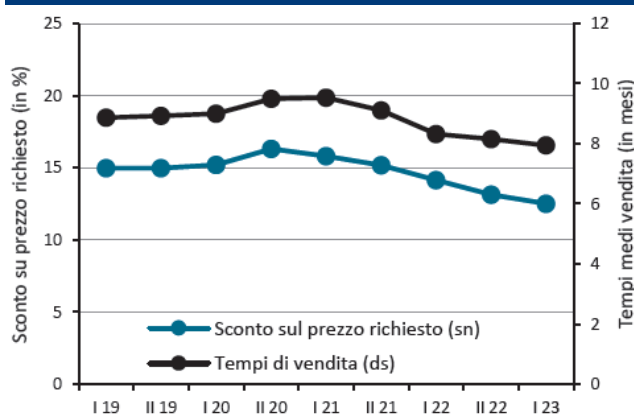
Per quanto riguarda gli immobili di impresa, il 1° semestre 2023 è stato migliore delle attese in termini di evoluzione dei prezzi, tanto che alla contrazione registrata nella seconda metà del 2022 ha fatto seguito un rimbalzo dello 0,9% per gli uffici e dell'1,2% per i negozi.

Secondo le previsioni delineate da Nomisma, nel triennio 2023-25 gli immobili di impresa dovrebbero evidenziare una variazione reale positiva superiore all'1% per i negozi (+1,5% nel 2023, +1,3% nel 2024 e +1,2% nel 2025) e al di sotto dell'1% per gli uffici (+0,6% nel 2023, +0,7% nel 2024, +0,8% nel 2025). Milano si conferma in testa alle maggiori città italiane con una crescita superiore al 7% cumulato nel segmento direzionale e dell'8% in quello commerciale. Dal lato opposto, Bari mostra l'andamento più debole con una stabilità stimata dei prezzi in entrambi i segmenti. Così come per le abitazioni, anche gli immobili d'impresa perdono valore in termini reali, una volta scontato l'effetto inflazione, come mostra la tabella precedente.

Nel 1° semestre 2023 è proseguito il lento ma graduale accorciamento dei tempi medi di vendita di uffici e negozi, che si attestano in entrambi i casi sulle 8 mensilità circa. Anche gli sconti medi praticati sul valore richiesto si sono ridotti, nell'ordine del 12% circa. La diminuzione dei tempi di assorbimento degli immobili destinati ad attività economiche, seppure in presenza di un leggero incremento dei valori nominali, denota una situazione di maggiore liquidità del mercato rispetto al recente passato.

**Uffici – Tempi medi di vendita e sconti praticati sui prezzi**


Fonte: Nomisma

**Negozi – Tempi medi di vendita e sconti praticati sui prezzi**


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.