

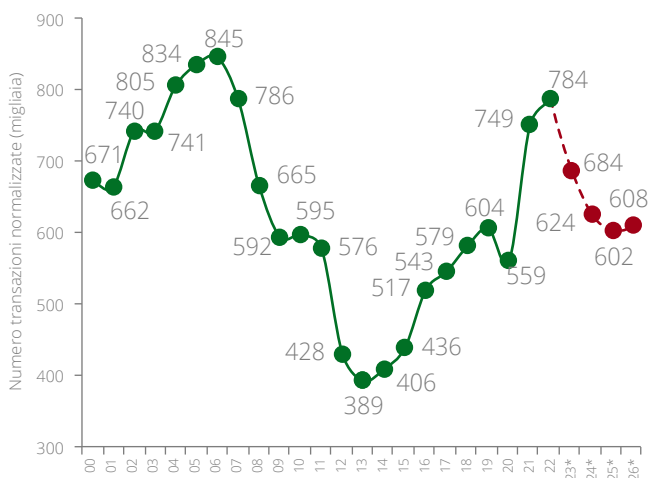
L'andamento del mercato immobiliare

Il mercato immobiliare in Italia: congiuntura e previsioni

Il mercato immobiliare sta risentendo delle difficili condizioni di accesso al credito, con riferimento sia alle imprese di costruzioni, costrette a comprimere le proprie decisioni di investimento, sia alle famiglie, penalizzate da tassi di interesse più elevati di quelli eccezionalmente bassi degli ultimi anni, al punto da rimandare le decisioni di acquisto di beni immobili. In tale contesto, dopo un 2022 in cui il volume delle compravendite residenziali ha superato le 780 mila unità, per il consuntivo 2023 si prevede una contrazione di circa 100 mila unità (fig. 1).

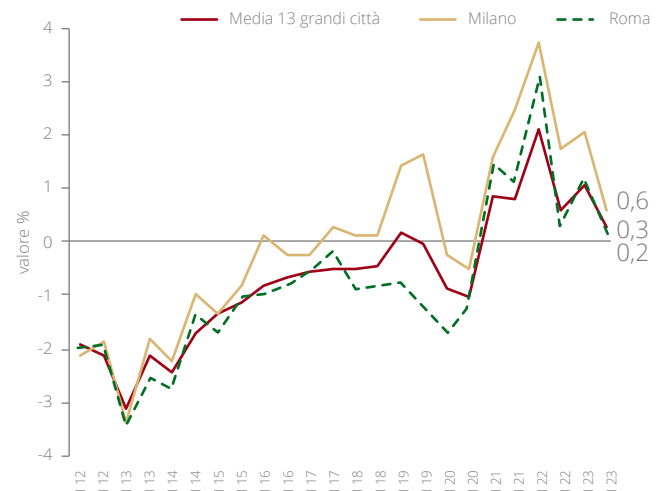
Sul fronte delle quotazioni, nel secondo semestre 2023 i prezzi residenziali sono rimasti sostanzialmente stabili, a meno di un lieve incremento in alcune città maggiori (fig. 2). Sul mercato degli immobili di impresa, gli effetti della fase recessiva delle compravendite dovrebbero essere più evidenti per il segmento degli uffici, che sperimenterà lievi riduzioni nominali dei prezzi, mentre quello dei negozi mostrerà aumenti contenuti (tav. 2).

Figura 1. Italia - Compravendite residenziali annuali (in migliaia)



Nota: stima Nomisma per il 4° trimestre 2023; previsioni Nomisma per gli anni 2023-2026.
Fonte: elaborazioni e previsioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate.

Figura 2. Evoluzione dei prezzi medi residenziali dal 2012 ad oggi (variazione percentuale semestrale; valori correnti)



Fonte: Nomisma.

La gradualità con cui i tassi di interesse stanno tornando su valori più contenuti ha rappresentato lungo tutto il 2023 un freno alle erogazioni di mutui, tanto da chiudere l'anno con un tasso di variazione pari a -31% (tav. 1).

I tassi di riferimento dovrebbero lentamente diminuire nel corso del 2024 ma mantenendosi su valori medio-alti tali da continuare ad ostacolare la domanda di credito. Per tali motivi, le previsioni sulle erogazioni di nuovi mutui indicano un'ulteriore contrazione nel prossimo biennio, sebbene con un'intensità progressivamente decrescente nel 2024 e nel 2025. Occorrerà attendere il 2026 per rivedere i primi segni positivi, peraltro di modesta entità.

La contrazione dell'attività transattiva determinerà un rallentamento della crescita dei prezzi immobiliari sul mercato

residenziale, con aumenti dei valori nominali tra +0,5 e +0,6% annuo nel periodo 2024-2026, che, a fronte dell'elevato tasso di inflazione, si traducono in una riduzione in termini reali.

Sul mercato degli immobili di impresa, gli effetti della fase recessiva dei livelli di attività saranno più evidenti per il segmento degli uffici, che sperimenterà lievi riduzioni dei prezzi (tra -0,2% e -0,3% nel 2024), mentre quello dei negozi mostrerà aumenti contenuti tra +0,2% e +0,4% (tav. 2).

Le previsioni dei prezzi medi sintetizzano tuttavia andamenti molto eterogenei nei diversi mercati: nel segmento residenziale, il range spazia dal +2,1% di Padova al -1,4% di Catania nel 2024; nel segmento degli uffici dal +2,5% di Milano al -2,3% di Bari, mentre nel segmento dei negozi dal 2,0% di Torino al -1,7% di Bari (tav. 3).

Tavola 1. Previsioni del numero di compravendite residenziali ed erogazioni di nuovi mutui alle famiglie per acquisto di abitazioni, Italia (valori assoluti e variazioni percentuali annuali)

ANNO	COMPRAVENDITE RESIDENZIALI		EROGAZIONI DI NUOVI MUTUI PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI	
	NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE	VAR. % ANNUALE	MILIARDI DI €	VAR. % ANNUALE
2020	558.700	-7,5%	40,5	-4,0%
2021	749.400	+34,1%	53,4	+31,8%
2022	784.500	+4,7%	53,1	-0,5%
2023	684.300	-12,8%	36,7	-31,0%
2024	624.150	-8,8%	30,3	-17,4%
2025	601.600	-3,6%	28,2	-6,8%
2026	608.200	+1,1%	28,8	+2,0%

Nota: stime per il 2023 e previsioni dal 2024.

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia e Agenzia delle Entrate; previsioni Nomisma.

Tavola 2. Previsioni dei prezzi medi per il triennio 2024-2026, per anno (13 mercati maggiori; valori correnti; variazione percentuale annua)

	ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI
2024	+0,6%	-0,3%	+0,4%
2025	+0,5%	-0,2%	+0,2%
2026	+0,6%	0,0%	+0,2%

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma; previsioni novembre 2023.

I 13 grandi mercati italiani monitorati da Nomisma a cadenza semestrale

13 CITTÀ PRINCIPALI

Bari - Bologna - Cagliari - Catania - Firenze - Genova - Milano - Napoli - Padova - Palermo - Roma - Torino - Venezia

Tavola 3. Previsioni dei prezzi medi per il 2024 (13 grandi mercati; var. % annua)

CITTÀ	ABITAZIONI	UFFICI	NEGOZI
Bari	-0,9	-2,3	-1,7
Bologna	0,8	-0,9	-0,3
Cagliari	-1,1	-1,6	-1,3
Catania	-1,4	-1,3	-1,0
Firenze	1,1	-0,4	0,8
Genova	0,6	1,5	1,8
Milano	1,4	2,5	1,2
Napoli	1,7	1,1	1,7
Padova	2,1	0,0	1,5
Palermo	-0,8	0,1	0,2
Roma	0,6	-0,7	-0,9
Torino	0,0	0,0	2,0
Venezia	0,8	-2,2	0,7
Media	0,6	-0,3	0,4

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma; previsioni novembre 2023.

Il ciclo immobiliare in corso e la performance di Milano e Roma

L'Indice Nomisma di performance relativo al secondo semestre 2023 evidenzia come il comparto residenziale abbia assistito ad un ripiegamento della performance, vanificando in parte il trend di crescita post-pandemia. La dinamica ha interessato anche Milano, caratterizzata negli ultimi anni da una eccezionale performance di tutti gli indicatori immobiliari rispetto agli altri mercati maggiori (fig. 3).

Allo stesso modo, sul fronte della compravendita non residenziale, nel 2023 si è interrotto il trend di ripresa del mercato, che era stato trainato dalla crescita delle compravendite¹.

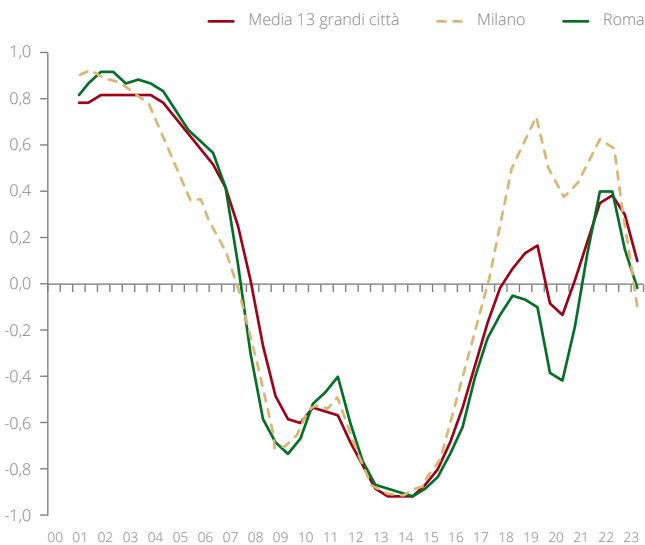
Rispetto al comparto residenziale dei due mercati italiani maggiori - Milano e Roma - la figura 4 mette a confronto la dinamica congiunturale del secondo semestre 2023 con il secondo semestre 2022.

Per entrambi, è particolarmente evidente la minore intensità delle compravendite e, allo stesso tempo, la sostanziale tenuta del livello dei prezzi, soprattutto a Roma, dove la domanda presenta la stessa intensità dell'anno precedente. Diminuisce la velocità di assorbimento, soprattutto sul mercato romano.

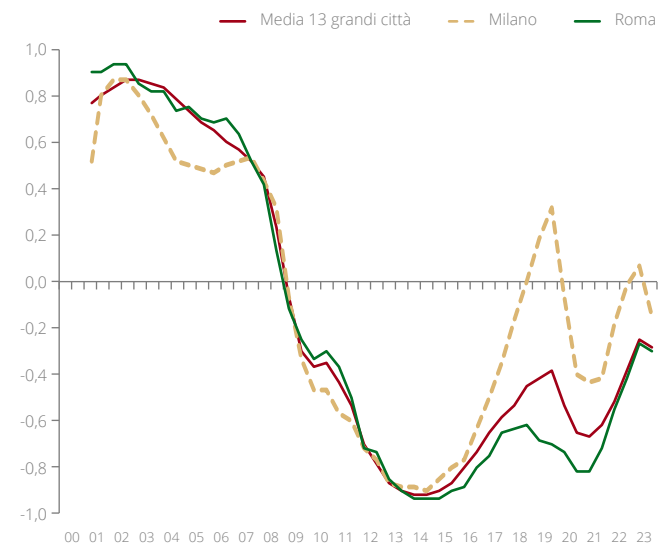
1. Il punto di equilibrio ciclico è la performance media delle cinque componenti dell'Indice di performance immobiliare elaborato da Nomisma e relativo al ciclo immobiliare in corso (ovvero dal 2000 ad oggi). Le componenti sono: 1) dinamica dei prezzi (variazione semestrale); 2) convergenza tra prezzo offerto e richiesto (sconto); 3) velocità di assorbimento (tempi di vendita); 4) intensità della domanda (rispetto all'offerta); 5) andamento delle compravendite (volumi). Per il dettaglio delle componenti si rimanda alla figura 4.

Figura 3. Indice di performance immobiliare – Media 13 grandi mercati versus Milano e Roma (2000-2023)

Comparto residenziale



Comparto non residenziale



Nota metodologica: l'indice varia tra -1 e +1 (valori di minimo e massimo potenziale); lo zero rappresenta la performance media delle cinque componenti nel periodo di osservazione nel periodo 2000-2023.

Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.

A Roma la minore convergenza tra prezzo richiesto e prezzo offerto si traduce in maggiori sconti percentuali, mentre a Milano l'offerta è piuttosto rigida sui livelli precedenti.

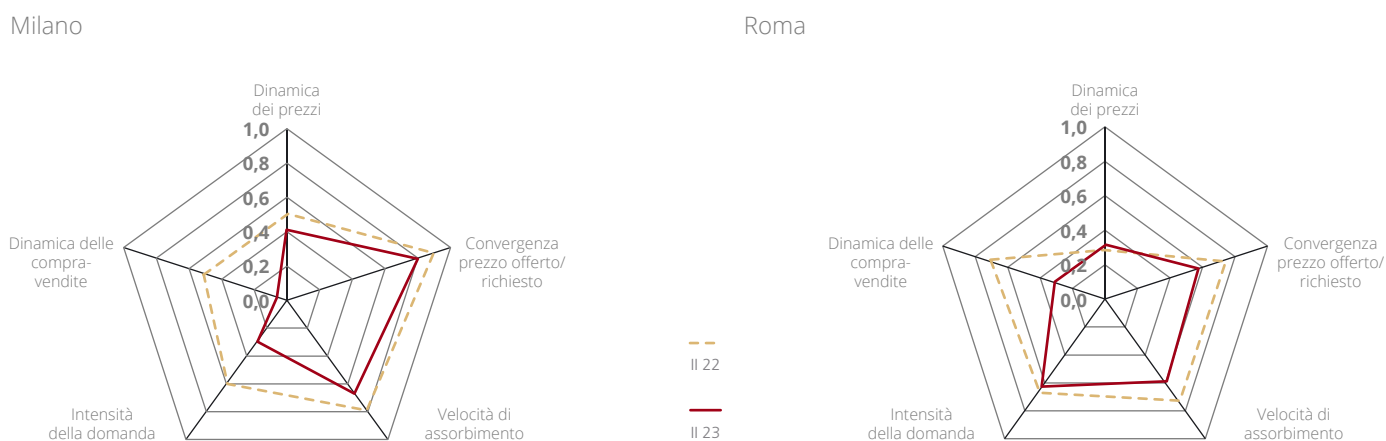
Più nel dettaglio, già nel primo semestre 2023 il mercato residenziale di Milano aveva scontato una rilevante battuta d'arresto, con solo 12.490 compravendite rispetto alle 15.600 del primo semestre 2022 (-20%). La congiuntura negativa ha riguardato nel complesso tutte le 13 grandi città monitorate, che hanno registrato un calo medio del -15% contro il -12% nazionale. Tra queste, la flessione di Milano risulta seconda solo a quella di Bologna (-23%).

La frenata delle compravendite si è in parte trasmessa sull'andamento delle quotazioni degli immobili nuovi e usati, che mostrano una crescita ancora generalizzata ma di intensità molto ridotta rispetto al semestre precedente. Nel secondo

semestre dell'anno, la corsa dei prezzi medi delle abitazioni nuove e ristrutturate al nuovo ha iniziato a scontare una battuta di arresto (-0,6% semestrale), a fronte di un incremento annuale (+1,7%).

Sul mercato di Roma, il volume delle compravendite residenziali del primo semestre 2023 ha registrato una flessione del 16,5% tendenziale, che interrompe una crescita che ha caratterizzato tutti gli anni dal 2015 in avanti, con la sola eccezione del 2020, anno della pandemia. La variazione semestrale e annuale dei prezzi medi risulta del tutto in linea con il panel delle grandi città monitorate. Il lieve incremento semestrale delle abitazioni usate (+0,4%) segue il trend al rialzo in atto da quattro semestri, mostrando tuttavia una intonazione negativa concretizzatasi già nelle zone centrali e semicentrali.

Figura 4. Componenti dell'Indice di performance immobiliare residenziale – Milano e Roma (2023 versus 2022; II semestre)



Nota metodologica: Il radar mostra il livello raggiunto nel semestre dalle cinque componenti dell'indice di performance. Ciascuna componente ha un campo di variazione tra 0 (il punto centrale del radar) e 1 (il vertice esterno del radar) che rappresentano, rispettivamente, il valore minimo e massimo registrati nel periodo di osservazione 2000-2023. Fonte: Osservatorio sul Mercato Immobiliare di Nomisma.