

Aumentano le vendite di nuove abitazioni

L'Italia sta attraversando da oltre un anno una fase di sostanziale stagnazione economica, determinata da una molteplicità di fattori: in parte di natura esogena, riconducibili al rallentamento del ciclo economico globale, in parte di natura endogena, addebitabili principalmente alla debolezza della domanda interna. Le previsioni per il biennio 2020-21 realizzate dai principali istituti di ricerca economica non sono entusiasmanti, tuttavia delineano una lenta ma progressiva crescita dei livelli produttivi.

In tale contesto di fragilità macroeconomica il mercato immobiliare ha mostrato una buona resistenza. L'attività di compravendita, infatti, si è dimostrata vivace nel corso del 2019, con le transazioni residenziali e commerciali che hanno registrato un aumento tendenziale, mentre il segmento direzionale e quello produttivo hanno manifestato segnali di debolezza. I dati preliminari sugli investimenti in nuove costruzioni, secondo gli esperti di Nomisma, mostrano un quadro in sostanziale miglioramento, tanto che le previsioni per il prossimo biennio si mantengono positive, con un tasso di crescita atteso all'1,6% nel 2020 e al 2,0% nel 2021, seppur più contenuto di quello realizzato nel corso del 2019 (+3,0% a/a).

Un indicatore che può essere interpretato come anticipatore dei livelli di investimento futuri è costituito dai permessi di costruire (riportati nel grafico sotto), da cui si evince una crescita della superficie utile per fabbricati non residenziali più evidente di quella per edifici residenziali.

Secondo Abitare Co, società milanese specializzata sugli immobili di nuova costruzione, nelle città metropolitane la vendita di abitazioni nuove nel 2019 è salita del 5,9% a/a, un punto percentuale in più rispetto alla crescita generale delle transazioni stimata al 4,8%. Così come i prezzi medi sempre relativi al nuovo hanno registrato un aumento del 2,2% a 4.470 euro al mq, un dato in controtendenza rispetto al generale trend di stabilità del mercato. Ovviamente questi sono dati medi generali, mentre analizzando l'andamento delle diverse realtà territoriali la situazione mostra notevoli differenze. Secondo Abitare Co, l'aumento delle compravendite relative a nuove abitazioni è stato addirittura del 14,4% a Milano e del 9,7% a Roma, seguiti da un progresso del 5,4% a Bologna e del 4,8% a Genova e Napoli. Per quanto riguarda la crescita dei prezzi delle nuove costruzioni, in prima posizione rimane il capoluogo milanese con un +6,6% a 5.600 euro al mq, seguito da Roma con 5.160 al mq (+0,9%) e da Firenze con 4.950 (+2,1%). Più convenienti rimangono le città di Torino con 4.600 euro al mq (+1,4%), Genova con 4.480 (+0,6%), Bologna con 4.000 (+3,5%) e Napoli con 3.950 (+0,5%). Attualmente il segmento degli immobili nuovi rappresenta circa il 10% del totale in vendita sul mercato italiano.

18 febbraio 2020

11:25 CET

Data e ora di produzione

18 febbraio 2020

11:30 CET

Data e ora di prima diffusione

Nota mensile

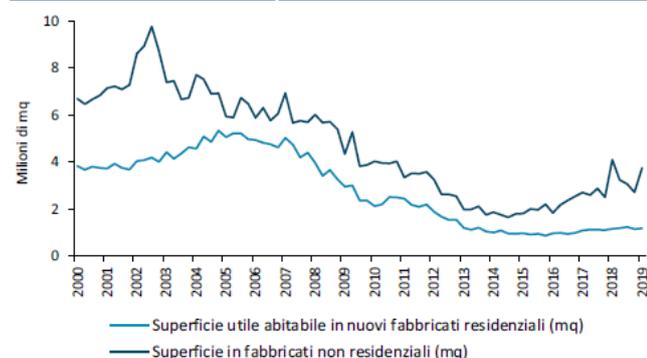
Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

Ricerca per Investitori
privati e PMI

Paolo Guida
Analista Finanziario

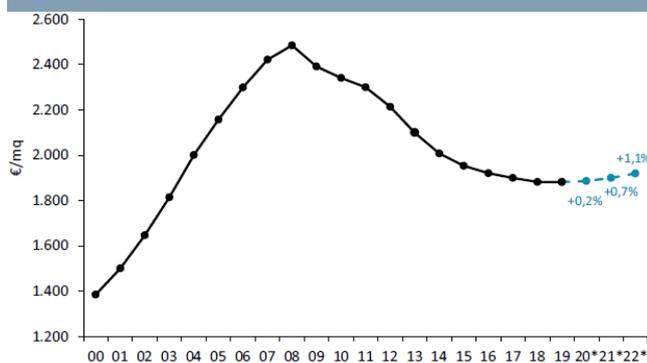
Ester Brizzolaro
Analista Finanziario

Permessi di costruire – Superficie utile abitabile in nuovi fabbricati residenziali e superficie in fabbricati non residenziali



Fonte: Nomisma

Prezzi medi delle abitazioni e previsioni (euro al mq)



Fonte: Nomisma

I prezzi del presente documento sono aggiornati al 18.02.2020.

Per la certificazione degli analisti e per importanti comunicazioni si rimanda all'Avvertenza Generale.

Le vendite delle nuove costruzioni mostrano quindi un andamento positivo nonostante i prezzi siano superiori alla media, soprattutto se confrontati con il prezzo medio al mq calcolato dall'Agenzia delle Entrate a Milano (2.960 euro) e Roma (3.150 euro).

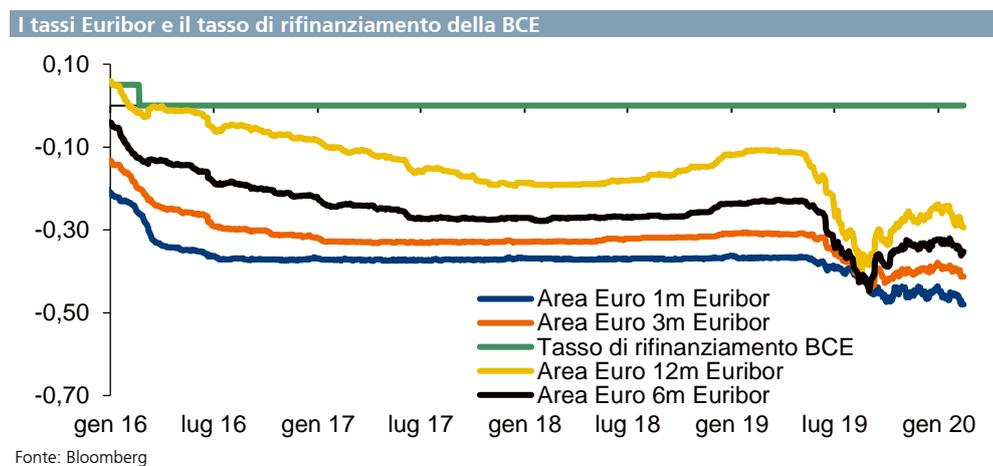
La notevole differenza di prezzo tra nuovo e usato è giustificata dai fattori qualitativi e dai servizi aggiuntivi offerti dai nuovi progetti, improntati al risparmio energetico, a soluzioni digitali e spazi condivisi sfruttabili da tutti i condomini. Per contro, l'usato necessita quasi sempre di ristrutturazione, talvolta anche sostanziale, che ne riduce la convenienza oltre a causare degli imprevisti. Si preferisce quindi sacrificare la dimensione dell'immobile (acquistando meno metri quadrati) a fronte però di una maggiore sicurezza di mantenimento del valore nel tempo.

Secondo l'analisi condotta dagli esperti di mercato, le tempistiche per vendere una casa nuova appaiono notevolmente più veloci rispetto al mercato dell'usato: occorrono infatti 5,4 mesi in media in Italia. A Milano sono sufficienti 2,5 mesi e circa il 75% dell'offerta viene assorbita dalla domanda nelle prime cinque settimane dall'avvio della commercializzazione dell'operazione. Situazione completamente diversa a Genova, dove occorrono più di 7 mesi per vendere una casa, anche se nuova. Sempre meno rispetto ai 10,6 mesi richiesti dal segmento dell'usato. Resta evidente il divario fra l'andamento sostenuto di Milano e quello delle altre aree metropolitane; il capoluogo lombardo si distingue non solo per l'aumento dei prezzi ma anche per la maggiore offerta che incontra una domanda diffusa, proveniente da varie parti di Italia oltre che dall'estero.

Tassi d'interesse su mutui e prestiti

La diffusione del nuovo coronavirus ha determinato una generalizzata ma modesta riduzione dei tassi di mercato, che hanno anticipato un probabile peggioramento delle condizioni economiche globali. La politica monetaria resta fortemente accomodante e le recenti dichiarazioni della Presidente Lagarde lasciano intuire una fase prolungata di stimolo, in attesa di comprendere l'impatto economico dell'epidemia.

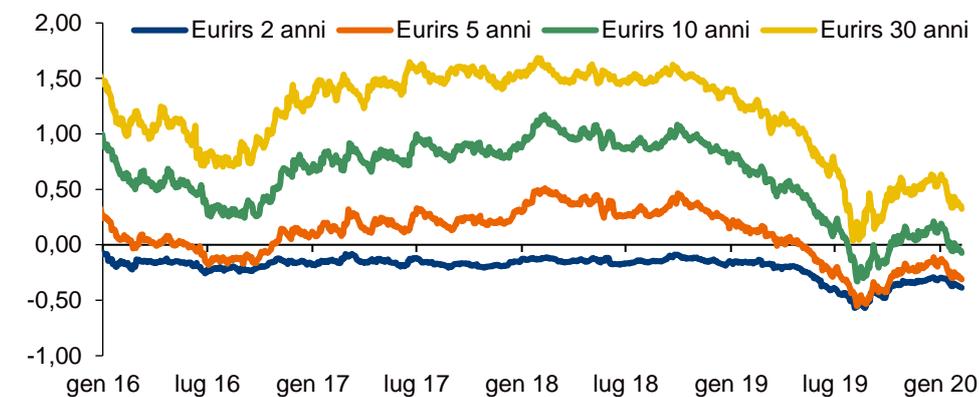
La curva Euribor si abbassa leggermente rispetto allo scorso mese e resta su livelli di tasso estremamente contenuti e in territorio ampiamente negativo. Le prospettive restano di tassi di mercato monetario compressi per un lungo periodo di tempo.



I tassi Eurirs hanno evidenziato una moderata discesa su tutte le scadenze, per effetto dei timori di effetti economici negativi derivanti dal contagio. I tassi restano comunque vicini ai minimi storici. Permane una preferenza verso l'indebitamento flessibile o a tasso fisso rispetto a quello a tasso variabile, per gli orizzonti temporali medio-lunghi. Gli orizzonti temporali brevi o brevissimi

possono invece beneficiare in misura più significativa di un prolungato periodo di tassi Euribor o BCE a livelli minimi.

I tassi swap (Eurirs)



Fonte: Bloomberg

Selezione di tipologie di indebitamento con scadenza a 30 anni

Positivi	Negativi*
Tasso fisso	Tasso variabile
Flessibile	Rata costante

Nota: (*) L'eventuale opportunità di ristrutturazione è legata alle condizioni dello specifico mutuo di cui si è titolari e a quelle alternative, nonché ai costi dell'operazione. Fonte: Intesa Sanpaolo, Direzione Studi e Ricerche

Avvertenza generale

Il presente documento è 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.

Il presente documento è anche distribuito da Banca IMI, banca autorizzata in Italia e soggetta al controllo di Banca d'Italia e Consob per lo svolgimento dell'attività di investimento appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, è fornita da Intesa Sanpaolo 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 del presente documento, 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. In particolare, il presente documento non è, né intende costituire, né potrà essere interpretato, come un documento d'offerta di vendita o sottoscrizione, ovvero come un documento per la sollecitazione di richieste d'acquisto o sottoscrizione, di alcun tipo di strumento finanziario. 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 o comunque derivante in relazione con il presente documento e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Le società del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, i loro amministratori, rappresentanti o dipendenti (ad eccezione degli Analisti Finanziari e di coloro che collaborano alla predisposizione della ricerca) e/o le persone ad essi strettamente legate possono detenere posizioni lunghe o corte in qualsiasi strumento finanziario menzionato nel presente documento ed effettuare, in qualsiasi momento, vendite o acquisti sul mercato aperto o altrimenti. I suddetti possono inoltre effettuare, aver effettuato, o essere in procinto di effettuare vendite e/o acquisti, ovvero offerte di compravendita relative a qualsiasi strumento di volta in volta disponibile sul mercato aperto o altrimenti.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile. Il precedente report è stato distribuito in data 24.01.2020.

Il presente documento è distribuito da Banca IMI e Intesa Sanpaolo, a partire dallo stesso giorno del suo deposito presso Consob, è rivolto esclusivamente a soggetti residenti in Italia, e verrà messo a disposizione della rete di Intesa Sanpaolo attraverso la intranet aziendale e potrà essere consegnato ai clienti interessati. Il presente documento sarà disponibile per i clienti di Banca IMI nella sezione Market Hub del sito internet di Banca IMI (https://markethub.bancaimi.com/home_public.html).

Elenco delle raccomandazioni degli ultimi 12 mesi

L'elenco di tutte le raccomandazioni su qualsiasi strumento finanziario o emittente prodotte dalla Direzione Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo e diffuse nei 12 mesi precedenti è disponibile sul sito internet di Intesa Sanpaolo, all'indirizzo <https://group.intesaspaolo.com/it/research/RegulatoryDisclosures/archivio-raccomandazioni>

Note Metodologiche

Il presente documento è stato preparato sulla base della seguente metodologia.

Mercato Immobiliare

I commenti sul mercato immobiliare sono realizzati sulla base dei dati forniti da Nomisma, dalle Agenzie del Territorio o dalla Federazione Italiana degli Agenti Immobiliari Professionali e sulla base di altri studi tematici o inerenti il mercato immobiliare realizzati dalla Direzione Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo.

Tassi di interesse su mutui e prestiti

L'universo di riferimento è quello dei mutui o prestiti a tasso fisso, a tasso variabile o a rata costante. La scadenza di riferimento per i prestiti è di 5 anni e per i mutui a tasso fisso o a tasso variabile è di 20 o 30 anni.

La selezione delle tipologie di indebitamento viene realizzata sulla base delle previsioni sui tassi d'interesse realizzate dalla Direzione Studi e Ricerche di Intesa Sanpaolo.

Comunicazione dei potenziali conflitti di interesse

Intesa Sanpaolo S.p.A. e le altre società del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo (di seguito anche solo “Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo”) si sono dotate del “Modello di organizzazione, gestione e controllo ai sensi del Decreto Legislativo 8 giugno 2001, n. 231” (disponibile in versione integrale sul sito internet di Intesa Sanpaolo, all’indirizzo: <https://group.intesasanpaolo.com/it/governance/dlgs-231-2001>, ed in versione sintetica all’indirizzo: <https://www.bancaimi.com/bancaimi/chiamo/documentazione/normative.html>) che, in conformità alle normative italiane vigenti ed alle migliori pratiche internazionali, include, tra le altre, misure organizzative e procedurali per la gestione delle informazioni privilegiate e dei conflitti di interesse, ivi compresi adeguati meccanismi di separazione organizzativa, noti come Barriere informative, atti a prevenire un utilizzo illecito di dette informazioni nonché a evitare che gli eventuali conflitti di interesse che possono insorgere, vista la vasta gamma di attività svolte dal Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, incidano negativamente sugli interessi della clientela.

In particolare, l’esplicitazione degli interessi e le misure poste in essere per la gestione dei conflitti di interesse – facendo riferimento a quanto prescritto dagli articoli 5 e 6 del Regolamento delegato (UE) 2016/958 della Commissione, del 9 marzo 2016, che integra il regolamento (UE) n. 596/2014 del Parlamento europeo e del Consiglio per quanto riguarda le norme tecniche di regolamentazione sulle disposizioni tecniche per la corretta presentazione delle raccomandazioni in materia di investimenti o altre informazioni che raccomandano o consigliano una strategia di investimento e per la comunicazione di interessi particolari o la segnalazione di conflitti di interesse e successive modifiche ed integrazioni, all’articolo 24 del “Regolamento in materia di organizzazione e procedure degli intermediari che prestano servizi di investimento o di gestione collettiva del risparmio” emanato da Consob e Banca d’Italia, al FINRA Rule 2241 e NYSE Rule 472, così come FCA Conduct of Business Sourcebook regole COBS 12.4.9 e COBS 12.4.10 – tra il Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo e gli Emittenti di strumenti finanziari, e le loro società del gruppo, nelle raccomandazioni prodotte dagli analisti di Intesa Sanpaolo S.p.A. sono disponibili nelle “Regole per Studi e Ricerche” e nell’estratto del “Modello aziendale per la gestione delle informazioni privilegiate e dei conflitti di interesse”, pubblicato sul sito internet di Intesa Sanpaolo S.p.A. (<https://group.intesasanpaolo.com/it/research/RegulatoryDisclosures>).

Sul sito internet di Intesa Sanpaolo, all’indirizzo <https://group.intesasanpaolo.com/it/research/RegulatoryDisclosures/archivio-dei-conflitti-di-interesse> è presente l’archivio dei conflitti di interesse del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo in conformità della normativa applicabile.

Certificazione degli analisti

Gli analisti che hanno predisposto la presente ricerca in materia di investimenti, i cui nomi e ruoli sono riportati nella prima pagina del documento, dichiarano che:

- (a) le opinioni espresse riflettono accuratamente l’opinione personale, indipendente, obiettiva, equa ed equilibrata degli analisti;
- (b) non è stato e non verrà ricevuto alcun compenso diretto o indiretto in cambio delle opinioni espresse.

Altre indicazioni

Gli analisti citati nel documento sono soci AIAF.

Il presente documento è per esclusivo uso del soggetto cui esso è consegnato da Intesa Sanpaolo e non potrà essere riprodotto, ridistribuito, direttamente o indirettamente, a terzi o pubblicato, in tutto o in parte, per qualsiasi motivo, senza il preventivo consenso espresso da parte di Intesa Sanpaolo. Il copyright e ogni diritto di proprietà intellettuale sui dati, informazioni, opinioni e valutazioni di cui alla presente scheda informativa è di esclusiva pertinenza del Gruppo Bancario Intesa Sanpaolo, salvo diversamente indicato. Tali dati, informazioni, opinioni e valutazioni non possono essere oggetto di ulteriore distribuzione ovvero riproduzione, in qualsiasi forma e secondo qualsiasi tecnica e anche parzialmente, se non con espresso consenso per iscritto da parte di Intesa Sanpaolo.

Chi riceve il presente documento è obbligato a uniformarsi alle indicazioni sopra riportate.

Intesa Sanpaolo Direzione Studi e Ricerche - Responsabile Gregorio De Felice

Responsabile Retail Research

Paolo Guida

Analista Azionario

Ester Brizzolara
Laura Carozza
Piero Toia

Analista Obbligazionario

Serena Marchesi
Fulvia Risso
Andrea Volpi

Analista Valute e Materie prime

Mario Romani

Editing: Cristina Baiardi