

“IL MERCATO IMMOBILIARE AD UN ANNO DALL’INIZIO DELLA PANDEMIA”



“Analisi del primo Quadrimestre 2021”



PREMESSA METODOLOGICA E COMPOSIZIONE DEL CAMPIONE

La presente indagine di mercato è stata effettuata dal centro studi **Sarpi immobiliare in collaborazione con Fides Adv, A.N.A.M.A. e FIABCI** su un campione di **2183 intervistati**, i cui dati sono stati reperiti grazie alle agenzie immobiliari partner ed ai professionisti del settore coinvolti.

La rilevazione dei dati è avvenuta nel periodo compreso tra Gennaio 2021 ed Aprile 2021 su diverse fonti nazionali, con successiva analisi e rielaborazione parziale del campione raccolto.

La ricerca nasce per integrare l'analisi condotta dal Centro Studi **Sarpi** sull'influenza del Virus Covid-19 nel Mercato Immobiliare.

In particolare in questo trattato vengono analizzate le diverse evoluzioni che si sono riscontrate sul mercato, mettendo in luce i settori e gli asset che hanno tratto maggior beneficio dalla crisi mondiale. L'analisi effettuata si rivolge ad un panorama nazionale, con focus su alcune città considerate rilevanti, quanto all'analisi delle principali città mondiali, che hanno richiamato l'attenzione in questo periodo storico.

Viene infine fornito una visione generale attraverso domande ad esperti del settore, agenti e un campione di clienti che sono stati intervistati nell'ultimo quadrimestre.

Responsabile della ricerca

Ing. Marco Quargnal

PANORAMICA DEL MERCATO IMMOBILIAR IN ITALIA.....	6
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO.....	7
<u>COMPRAVENDITE EFFETTIVE DEL 2020.....</u>	<u>7</u>
COMPRAVENDITE PRIMO QUADRIMESTRE 2021.....	9
VALORI NELLE PRINCIPALI CITTA' ITALIANE.....	11
ANALISI SUL SETTORE DELLE LOCAZIONI AD UN ANNO DALL'INIZIO DELLA PANDEMIA.....	12
CONFRONTO TRA IL 1° TRIMESTRE 2020 E IL 1° TRIMESTRE 2021.....	13
ANALISI DEI RENDIMENTO NEL RESIDENZIALE	14
NUOVI TREND NAZIONALI.....	15
LA NUDA PROPRIETÀ.....	15
DOVE INVESTONO I FONDI.....	17
ANALISI INTERNAZIONALE	19
DETTAGLIO PAESE ISRAELE.....	20
DETTAGLIO PAESE GRAN BRETAGNA.....	21
DETTAGLIO PAESE USA.....	22
DETTAGLIO PAESE SERBIA.....	23
PRINCIPALI CITTÀ INTERNAZIONALI.....	15
INTERVISTA AI PROPRIETARI DI IMMOBILIO CHE VENDONO.....	25
INTERVISTA AD ACQUIRENTI DI IMMOBILI....	27
SENTIMENT DEGLI ESPERTI DI SETTORE	29
PREVISIONI TRIENNII 2021-2023.....	33
NOTE CONCLUSIVE	36

Dr. Emanuele Barbera Presidente Sarpi Immobiliare



Nel nostro settore è fondamentale studiare e analizzare il mercato immobiliare per capire il suo andamento soprattutto nei momenti di cambiamento. Il continuo aggiornamento è lo strumento che ci permette di comprendere i nuovi trend e quindi ci aiuta a capire dove vale la pena destinare la nostra attenzione. Con questa indagine, noi di Sarpi vogliamo fornire una visione relativa al mercato, al suo andamento e ai nuovi trend, per aiutare le persone che si muovono in questo settore.

Pres. Andrea Painini Vicepresidente A.N.A.M.A



Ancora una volta rinnoviamo la collaborazione con il Centro Studi Sarpi, proponendo un approfondimento dell'indagine effettuata a inizio anno, che metteva in luce gli effetti della pandemia. Ad un anno dall'inizio della crisi, abbiamo voluto approfondire, alla luce dei nuovi dati raccolti, la situazione del mercato immobiliare, riproponendo dei possibili scenari per il futuro, e esponendo i cambiamenti e i nuovi trend che chi si affaccerà nel settore immobiliare dovrà affrontare.

Arch. Alberto Griffini Responsabile tecnico Fides Adv



Il settore della consulenza immobiliare per fondi e grandi società è un settore in costante crescita, e fondamentale per attrarre investitori esteri nel territorio nazionale. In un momento di incertezza e cambiamento, saper consigliare la strategia giusta al cliente, e riuscire a guidarlo nella realizzazione dell'investimento diventa ancora più importante. Per questo motivo in Fides siamo sempre aggiornati sui trend e sui settori di maggior interesse.

Pres. Antonio Campagnoli Presidente FIABICI Italia



Viene rinnovata la nostra collaborazione con il Centro Studi Sarpi andando ad offrire una visione internazionale del mercato immobiliare a seguito della pandemia e della recente campagna di vaccinazioni.

Vedere come gli adeguamenti imposti a livello internazionali, influenzino il mercato è importante per riuscire a prevedere e anticipare i trend del futuro, portando benefici a tutto il settore immobiliare.

Il nostro Team

Responsabile della ricerca

- *Ing. Marco Quargnal*

Comitato diricerca

- *Dott. Federico Panni*
- *Dott. Giovanni Pezzotta*
- *Geometra Stefano Bellotti*
- *Geometra Roberto Tebaldi*
- *Geometra Luca Cera*
- *Dott. Tonino Veronesi*
- *Dott. Pietro Cappello*
- *Dott. Mario Carmignani*
- *Dott. Paolo Mazzi*

Coordinatore

- *Dott.ssa Marta Suardi*

Professionisti:

- *Geometra Alberto Negri*
- *Geometra Oreste Cislaghi*
- *Avv. Federico Zanco*
- *Avv. Marcello Massa*
- *Notaio Dario Cortucci*
- *Dott. Luca Vitiello*
- *Avv. Luongo*

con la partecipazione di



Contatti

Gruppo Sarpi

S.G.

Via Passione, 9

20121 Milano

02 7600 0069

grandiaccordi@grupposg.it

Questa è una ricerca riservata. Nessuna parte di essa può essere riprodotta o trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto, comprese le citazioni giornalistiche, senza l'autorizzazione di S.G. Srl.

Ogni copia di questo rapporto contiene elementi atti al riconoscimento. I trasgressori saranno puniti a termini di legge

PANORAMICA DEL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

Il 2020 è stato sicuramente un anno cruciale nel panorama mondiale. La crisi globale causata dal virus Covid-19, ha portato un rapido cambiamento in molti settori, tra cui il settore immobiliare. La crisi ha causato un cambiamento nel modo di pensare delle persone e quindi di riflesso nella visione dei trend del futuro, nel modo di concepire la casa e nel mondo Real Estate in generale. Quelle che fino ad un anno fa sembravano certezze assolute, sono state messe in dubbio, aprendo nuove strade per il futuro.

Il mercato immobiliare che vede un andamento ciclico con momenti positivi alternati a momenti negativi, nel 2019 stava vivendo una ripresa del settore che era già iniziata a seguito dell'ultima crisi del 2008 che aveva visto il picco di massima negatività nel 2013. Oggi, nel 2021 diventa importante comprendere quali saranno i settori che beneficeranno maggiormente dei cambiamenti imposti dalla pandemia, e quali settori invece ne risentiranno. Ma soprattutto sarà fondamentale anticipare le tendenze.

Il 2020, sebbene abbia visto un calo nel volume di compravendite e una rispettiva diminuzione dei prezzi a livello nazionale, si è chiuso meglio delle previsioni, con un quarto trimestre in netta ripresa. Di certo si è riscontrata una diminuzione rispetto alle oltre 600.000 transazioni effettuate nel 2019, ma a fronte della pandemia globale, i numeri registrati sono positivi e fanno ben sperare per gli anni a venire.

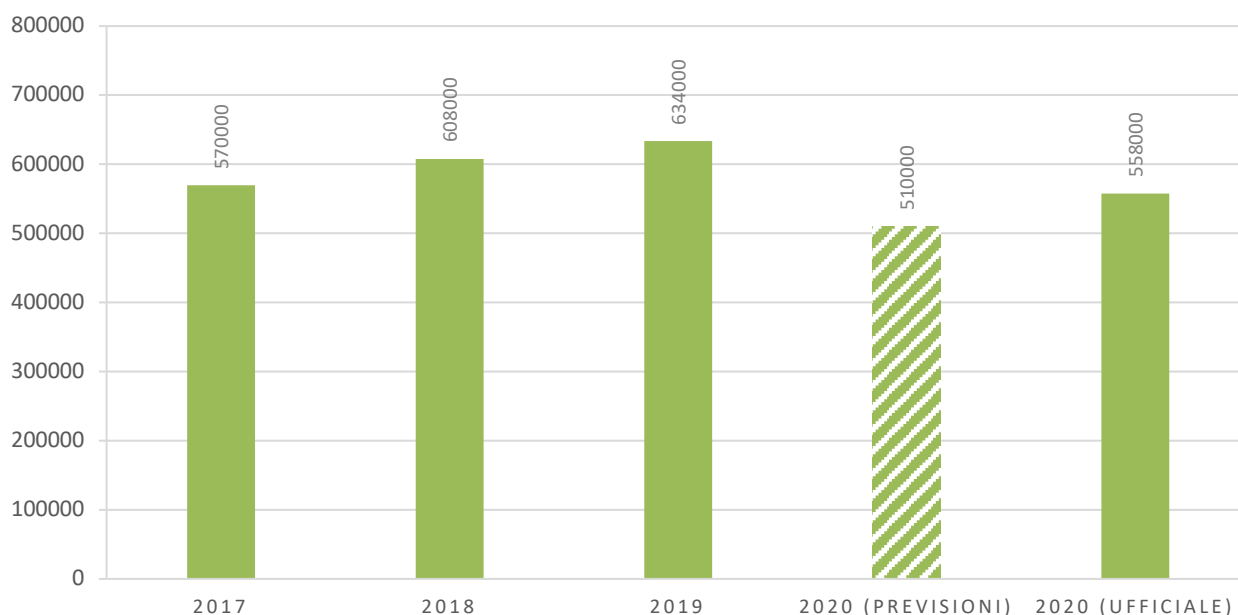
La tendenza per il 2021 e il 2022 potrebbe essere di forte ripresa per il comparto immobiliare, considerato da sempre il bene rifugio per eccellenza degli italiani.

IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

COMPRAVENDITE EFFETTIVE DEL 2020

Nel triennio antecedente il 2020 c'è stata una notevole ripresa del mercato immobiliare, con picco massimo nel 2019 di oltre 630.000 compravendite. Il 2020 ha visto inevitabilmente un calo delle compravendite causato dalla pandemia globale che ha portato ad un rallentamento e in alcuni periodi anche ad un blocco delle operazioni. Nonostante ciò il numero delle compravendite che inizialmente erano stato stimato intorno alle 510.000, è risultato essere migliore del previsto, con un totale di 558.000.

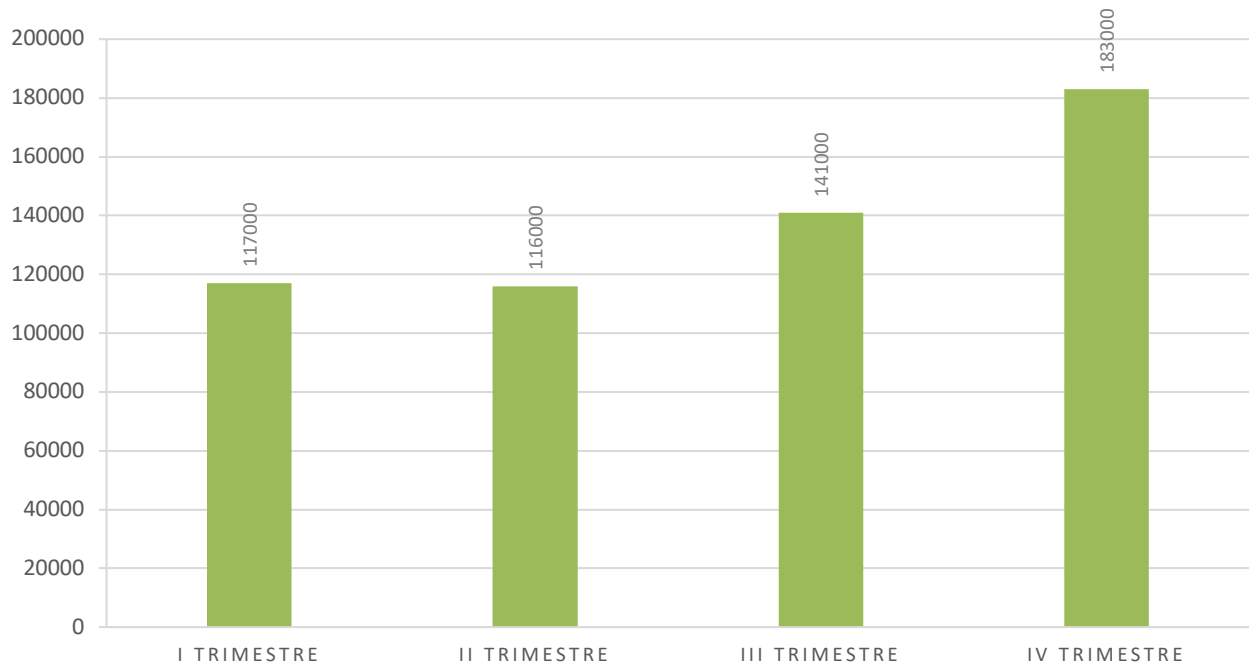
TOTALE COMPRAVENDITE ULTIMI 4 ANNI



Fonte: Centro Studi Sarpi Immobiliare

Questa differenza è dovuta ad un quarto trimestre che ha fatto rilevare numeri da record. Infatti a fronte dei primi tre trimestri che avevano fatto registrare un numero totale di compravendite intorno alle 375.000, il quarto trimestre si è rivelato migliore delle prime stime, chiudendo circa 183.000 transazioni, con un +34% rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente. A fronte di questi dati si è riscontato nel 2020 un decremento finale del 13,5% circa rispetto al 2019.

COMPRAVENDITE 2020 PER TRIMESTRE



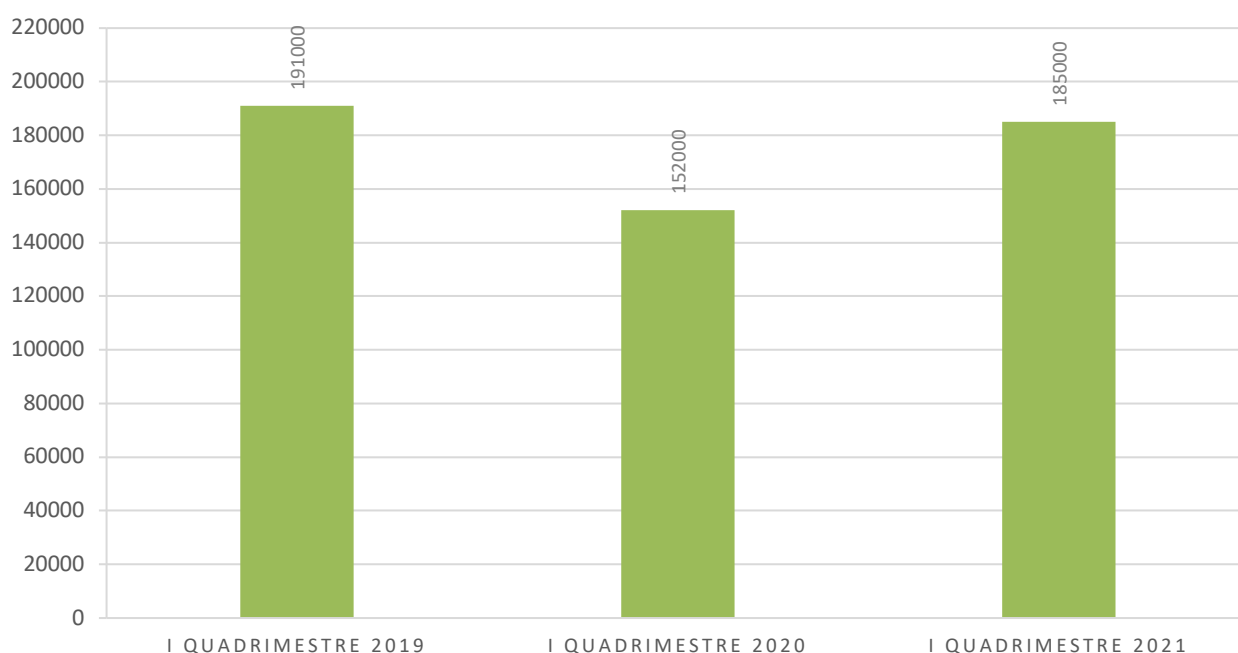
Fonte: Centro Studi Sarpi Immobiliare

Il grafico mette in luce come a seguito di un primo semestre a rilento, in corrispondenza dei mesi di lockdown, ci sia stata una graduale ripresa delle operazioni verso la fine dell'anno. Nel quarto trimestre si è registrato un numero di compravendite superiore quasi del 9% rispetto al trimestre dell'anno precedente. Ciò ad indicare come esclusi i mesi di lockdown il mercato abbia retto bene, e si sia rilanciato nella ultima parte dell'anno. Nel prossimo paragrafo analizzeremo i dati del primo quadrimestre del 2021, per vedere se sia stato un picco occasionale, o davvero a livello nazionale ci sia stata una ripresa per quel che riguarda il numero di operazioni.

COMPRAVENDITE PRIMO QUADRIMESTRE 2021

Abbiamo analizzato le compravendite degli ultimi 3 anni, comparando il primo quadrimestre. I primi dati per il primo quadrimestre 2021 (Gennaio-Aprile) sono positivi, arrivando quasi a livello del primo quadrimestre 2019. Con un totale di 185.000 operazioni, si è registrato un +20% rispetto allo stesso periodo del 2020.

CONFRONTO QUADRIMESTRI 2019-2020-2021



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare

Questi numeri molto positivi per il settore, confermano il trend di fine 2020 e fanno ben sperare per i mesi futuri.

Andando ad analizzare più nel dettaglio le operazioni, troviamo sul mercato tempi di vendita maggiori rispetto alla situazione precedentemente alla pandemia. L'aumento dei tempi è dovuto sia alle nuove norme da rispettare, sia alla necessità di ottenere un mutuo per l'acquisto della casa, con tempi medi di risposta delle banche di 45/60 giorni.

I tassi sono molto vantaggiosi ma le istruttorie sono lunghe e non sempre viene concesso il mutuo a causa delle crisi in cui si trovano le aziende.

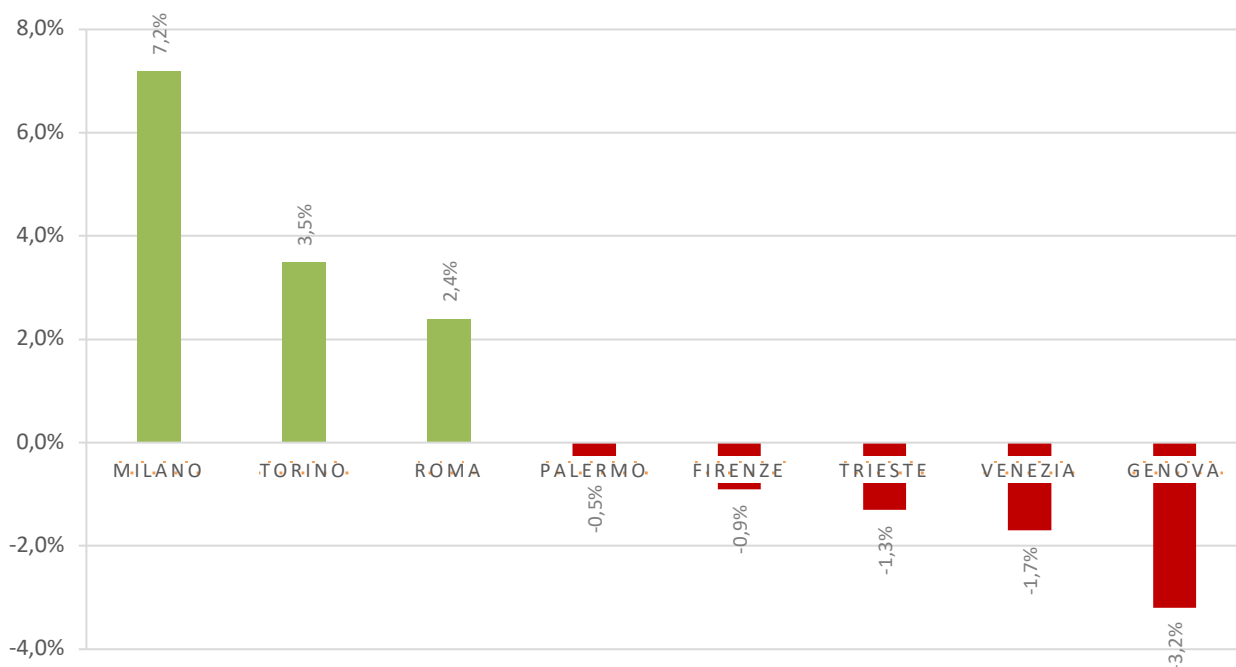
Sulla base di questi dati, si possono fare delle valutazioni per il futuro. Con le restrizioni che diminuiscono, e i vaccini che aumentano, il mercato può tornare a pieno ritmo verso la fine dell'anno, quando si presume sia finita la campagna di vaccinazione e l'economia trarrà spunto da iniziative razionali di ripartenza delle grandi opere. Già attualmente, a fronte di tempi di vendita più lunghi, e sconti maggiori da parte dei venditori, i numeri delle compravendite sono in aumento. Discorso diverso per quanto riguarda i prezzi a Milano che come vedremo nei prossimi paragrafi hanno risposto bene alla crisi, tornando quasi del tutto a valori pre crisi se non addirittura maggiori.

VALORI NELLE PRINCIPALI CITTÀ ITALIANE

Sul territorio nazionale la crisi causata dalla pandemia ha avuto effetti anche sul mercato immobiliare. Tra le città, solo Milano, Torino e Roma nel corso dell'ultimo anno hanno fatto riscontrare un aumento dei prezzi nel residenziale. In particolare Milano ha fatto registrare un delta del 11,3% nell'ultimo trimestre del 2020, che l'ha portata a guidare le città italiane, con un aumento complessivo da Marzo 2020 a Marzo 2021 del 7,2%.

Calo dei prezzi invece per la maggior parte delle altre città come Palermo, Firenze, Venezia, Trieste e Genova che hanno fatto registrare un trend negativo. Proprio in alcune di queste città nel medio termine potrebbero aprirsi scenari interessanti per gli investitori, che forti di un prezzo vantaggioso d'acquisto, potrebbero trarre una buona rendita appena il mercato delle locazioni turistiche riparte. Le città con maggiori potenzialità in questo senso sono Trieste e Firenze.

VARIAZIONE PREZZO Q1 20 / Q1 21



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare

ANALISI SUL SETTORE DELLE LOCAZIONI AD UN ANNO DALL'INIZIO DELLA PANDEMIA

Ad un anno esatto dall'inizio della pandemia, si conferma il trend del 2020 che aveva visto una diminuzione dei canoni di locazione, in un settore che era in crescita dal 2015.

Il primo quadrimestre del 2021, a causa del prolungarsi della pandemia conferma i dati della fine dell'anno precedente, facendo registrare un crollo della domanda (quasi -25%), producendo di contro un netto aumento dell'offerta, che si attesta intorno ad un +32%.

Andando ad analizzare il settore delle locazioni a livello nazionale, è doveroso fare una distinzione tra i mercati più dinamici delle grandi città che hanno risentito maggiormente della pandemia, ed i mercati meno dinamici, relativi alle provincie, dove non si è riscontrato un cambiamento notevole, e addirittura in alcuni casi vi è stato un aumento nei valori di locazione.

Nel mercato delle grandi città, l'aumento della domanda si è ridimensionata in particolar modo in due settori.

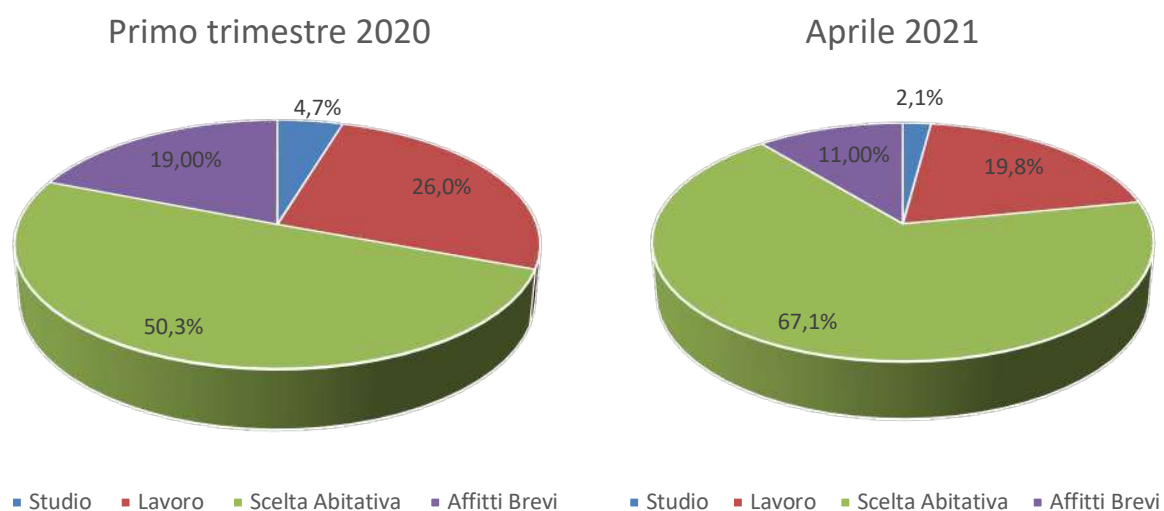
Il settore degli affitti a studenti universitari ha risentito fortemente dello stop alle lezioni in presenza e della didattica a distanza. Queste dinamiche hanno portato migliaia di studenti fuori sede ad optare per rimanere nelle città natali, potendo seguire le lezioni a distanza e evitando di impegnarsi in contratti di locazione. Questa situazione ha influenzato prevalentemente le grandi città universitarie come Milano, Torino, Roma e Bologna.

L'altro settore che ha subito un forte ridimensionamento è quello degli affitti brevi per motivi di lavoro. Con la diffusione dello smart working, migliaia di aziende hanno dato la possibilità ai propri dipendenti di operare da casa, rendendo non più necessario vivere nella stessa città dove ha sede l'azienda. Questa diminuzione della domanda, unitamente allo stop degli affitti brevi per il turismo, ha indotto molti proprietari di immobili a rivalutare il mercato degli affitti tradizionali, dove però i canoni sono più bassi e la clientela più stabile.

CONFRONTO TRA IL 1° TRIMESTRE 2020 E IL 1° TRIMESTRE 2021

In una situazione di calo della domanda e crescita dell'offerta, si è riscontrato nelle grandi città ad un anno dalla pandemia (Aprile 2021), una diminuzione dei canoni di affitto, che risultano essere del 7,5% più bassi rispetto a inizio 2020.

I grafici sottostanti mostrano come sia variata la percentuale di persone che affittano casa in base alla categoria. I primi dati fanno riferimenti al primo trimestre del 2020 e quindi prima dell'inizio della pandemia, mentre i secondi sono aggiornati al primo quadrimestre 2021.



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

Particolarmente importante è il dato sulla tipologia abitativa cercata dalle persone che si spostano per motivi di studio e di lavoro che prediligono alloggi anche più piccole per non condividere gli spazi con altri. Questo va in contro tendenza con le esigenze riscontrate per gli affitti tradizionali, dove si cerca abitazioni più spaziose per avere spazi da adibire a smart working.

ANALISI DEI RENDIMENTI NEL RESIDENZIALE

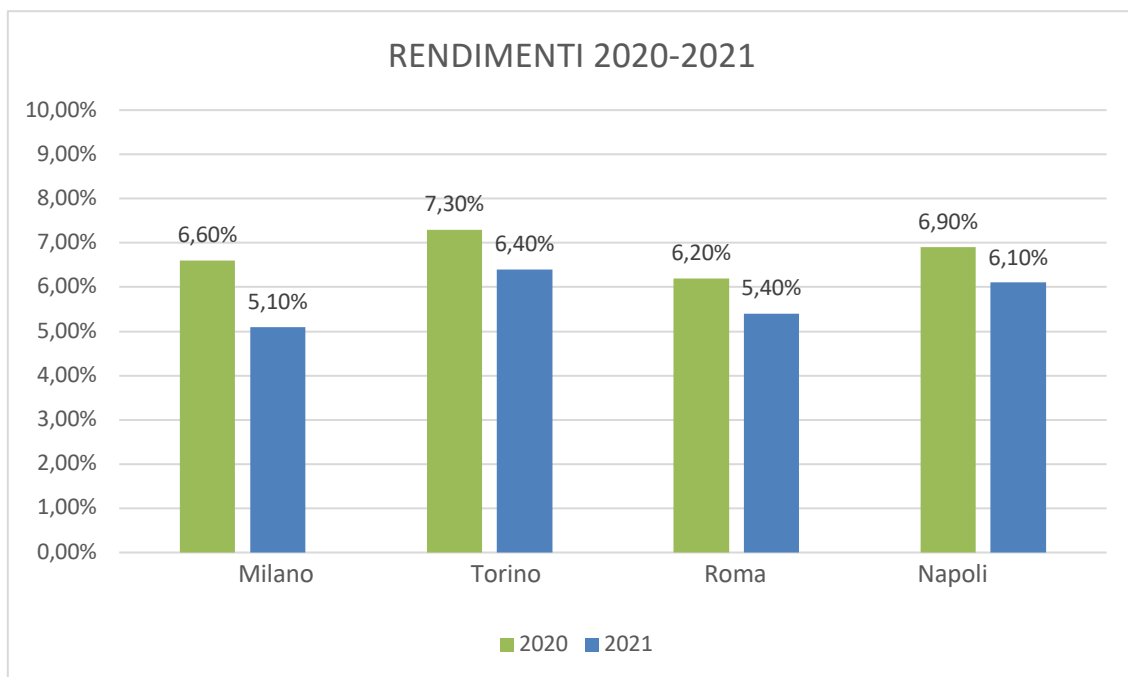
Il rendimento lordo del primo quadrimestre del 2021 pari a 7,4% mostra un aumento rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente, quando il tasso era 6,7%.

Nonostante la pandemia l'investimento più profittevole rimane garantito dai locali commerciali con un 11,5% (10,9% nel 2020).

Per quanto riguarda il settore residenziale, l'aumento della domanda e l'oscillazione dei valori d'affitto, non ha influito sui rendimenti medi che rimangono interessanti in molte zone della penisola.

Il primato nel primo quadrimestre 2021 spetta a Biella con un 9,4% di rendimento medio. All'esatto opposto Venezia detiene il record di rendimento negativo con un 3,7%.

Diverso il mercato delle grandi città che ha subito un abbassamento. Il rendimento maggiore lo troviamo a Torino con (6,4%), seguita da Napoli (6,1%), Roma (5,4%) e Milano (5,1%) che vede precipitare il rendimento rispetto all'anno precedente (6,6%).



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A.

NUOVI TREND NAZIONALI

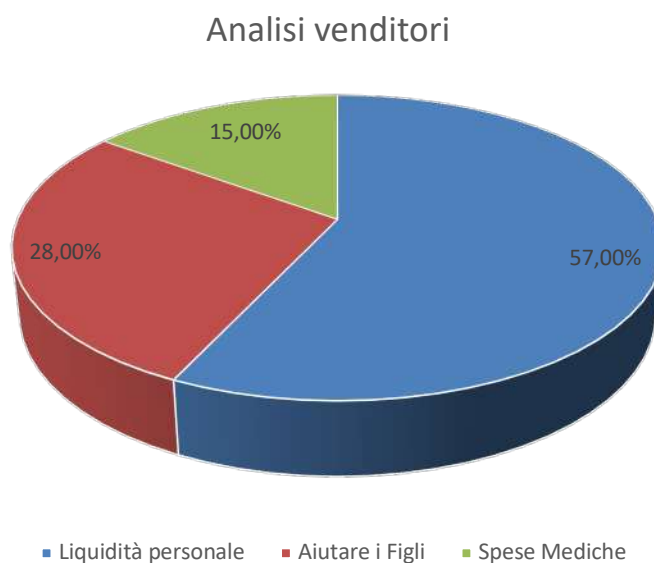
LA NUDA PROPRIETÀ

Come per ogni grande evento nel corso della storia, la crisi causata dalla pandemia globale ha inevitabilmente cambiato i meccanismi anche nel settore immobiliare, portando alla luce nuovi trend e nuove esigenze.

È il caso delle nude proprietà, tipo di vendita particolare, che consiste nel vendere la propria abitazione ad un prezzo inferiore a quello di mercato, garantendosi il titolo di usufrutto gratuito fino alla morte. Da Marzo 2020, a Marzo 2021, si è riscontrato un aumento del 15% di offerta di immobili messi in vendita con questa formula.

Non è un caso che in un momento di insicurezza economica come quello attuale, questa modalità di vendita stia aumentando.

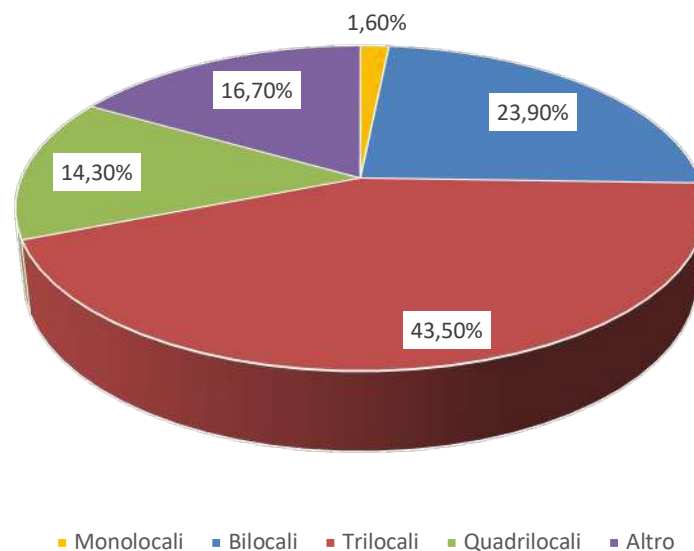
I proprietari di immobili che decidono di vendere sono in maggioranza (58,5%) persone di età avanzata, spesso single, e senza figli o parenti vicini. Le ragioni principali per cui decidono di vendere sono per reperire liquidità per poter mantenere un certo tenore di vita (57%), per sostenere i figli nell'acquisto della prima casa (28%) per poter far fronte a spese mediche dovute a condizioni di salute (15%).



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A.

Dal lato dell'acquirente questo tipo di operazione è prevalentemente a scopo di investimento a lungo termine (74,3%) e solo in piccola parte (25,7%) per motivi abitativi. Per quanto riguarda l'età degli acquirenti la maggior parte di essi (78,5%) risiede nella fascia che va dai 18 ai 54 anni, con la fetta maggiore collocata tra i 45 e i 54 anni. Il dato più alto spetta alle coppie e coppie con figlio che compongono il 71,2% del totale, e che vedono l'opportunità d'investimento per un eventuale futura prima casa per i figli. Tra le soluzioni abitative maggiormente compravendute troviamo il trilocale con il 43,5%, seguito dal bilocale (23,9%) e il quadrilocale (14,3%)

Tipologia di immobile Nuda Proprietà



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A.

Questa fetta di mercato, che è cresciuta durante l'anno della pandemia, potrebbe continuare anche in futuro. Infatti risulta una soluzione particolarmente interessante sia per gli investitori che hanno liquidità e la possibilità di ragionare a lungo termine, sia per i proprietari che possono realizzare una equa entrata, senza la necessità di dover trovare un'altra soluzione abitativa.

Il valore medio di vendita di una nuda proprietà è del 35% in meno del valore di mercato.

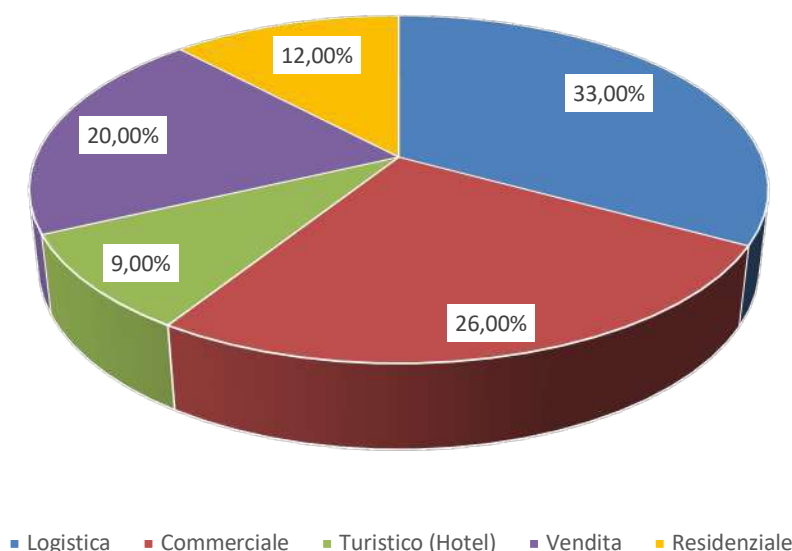
DOVE INVESTONO I FONDI

Con lo scoppio della pandemia e i cambiamenti a livello sociale, gli investimenti immobiliari hanno cambiato faccia, diminuendo lo sforzo nel settore commerciale, e focalizzando l'attenzione al settore residenziale e della logistica. Questo cambiamento che ha visto gli uffici svuotarsi a causa del sempre più diffuso smart working, le attività commerciali vivere nell'incertezza, e il rafforzamento del settore logistica, porterà a concepire una nuova visione nel modo di intendere gli spazi di tutto il comparto immobiliare.

In definitiva, il 2020 si è concluso decisamente in maniera meno negativa rispetto alle prime previsioni paventate nel corso dell'anno. Verso la fine dell'anno i mercati hanno ripreso la loro attività, tornando a buoni ritmi e dando segnali positivi per i prossimi anni.

I fondi nel 2021, 2022 e 2023 investiranno su immobili che possono garantire una rendita interessante in caso di affitto, oppure consentano un importante ritorno economico in caso di riqualifica di intere aree urbane che vengono rigenerate con nuove residenze da collocare in vendita o in affitto.

Settore d'interesse degli investitori esteri



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con Fides ADV e FIABCI

Come osserviamo dal grafico, il settore della logistica risulta quello di maggiore interesse. Si mantiene alta la percentuale del commerciale, anche se in notevole diminuzione rispetto all'anno precedente (-11%).

Aumenta invece la richiesta per il residenziale in città come Milano e Roma, dove la scarsa offerta di prodotti di nuova generazione ha aperto un nuovo di trend di riqualificazione delle periferie.

In aumento anche la percentuale di Investitori interessanti al residenziale a fine locativo, che può garantire una resa non altissima ma costante, con la possibilità di trovarsi un immobile pagato in 20 anni. Il settore delle locazioni sebbene complesso per la lentezza degli sfratti, potrebbe vivere un periodo di aumento, motivato dai dubbi sull'acquisto di una casa che ha comunque costi alti, preferendo una locazione con riscatto dopo 5/10 anni. In Italia già 6 fondi hanno grandi progetti in città come Milano, Roma, Firenze e Bologna.

ANALISI INTERNAZIONALE

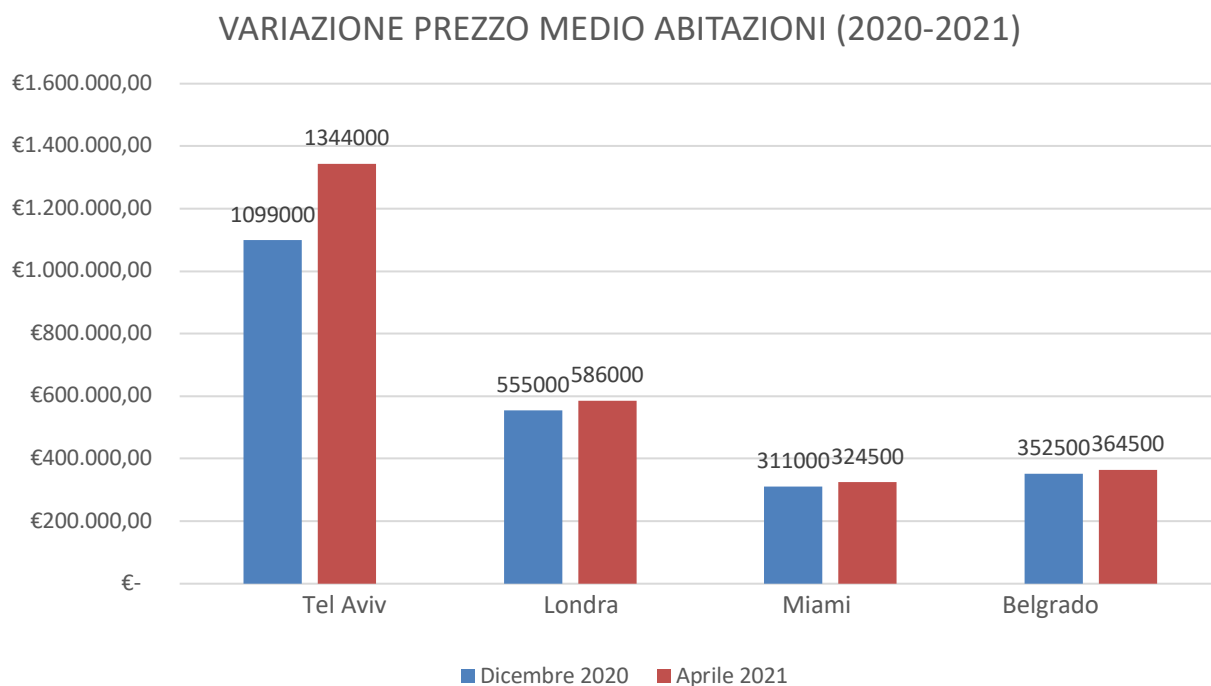
In questa sezione l'attenzione si sposta sul mercato internazionale. L'obiettivo è quello di osservare se e come un alto tasso di vaccinazioni abbia influenzato l'andamento del mercato immobiliare in alcune città estere.

Verranno poi analizzate le variazioni di valore nell'arco dell'anno per vedere quali città abbiano riscontrato l'incremento o il decremento più significativo.

Vengono tenuti in considerazione in questa sezione. Israele con più del 50% della popolazione che è stata sottoposta ad entrambi le dosi. La Gran Bretagna, con Londra come guida, punta a somministrare la prima dose al maggior numero di persone (46%). Gli Stati Uniti, dove più del 20% della popolazione è completamente vaccinata, mentre il 35% ha ricevuto almeno una dose. Infine la Serbia dove il 25% della popolazione ha ricevuto almeno una dose, e poco meno del 20% ha completato il ciclo.

Verrà poi presentata una panoramica della variazione di prezzo dell'ultimo anno (1° trimestre 2020-1° trimestre 2021), con riferimento alle principali città mondiali. Questi dati risultano di notevole interesse, per vedere a livello globale quali paesi abbiamo avuto una crescita maggiore a livello immobiliare nell'ultimo anno.

Prima di analizzare nel dettaglio la situazione è interessante fornire uno schema riassuntivo dei quattro paesi sopra citati, dove viene mostrata la variazione dei prezzi negli ultimi 5 mesi.



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con FIABCI

Come si vede dal grafico, riscontriamo un trend di crescita dei prezzi nelle città dove le campagne vaccinali stanno procedendo a buoni livelli.

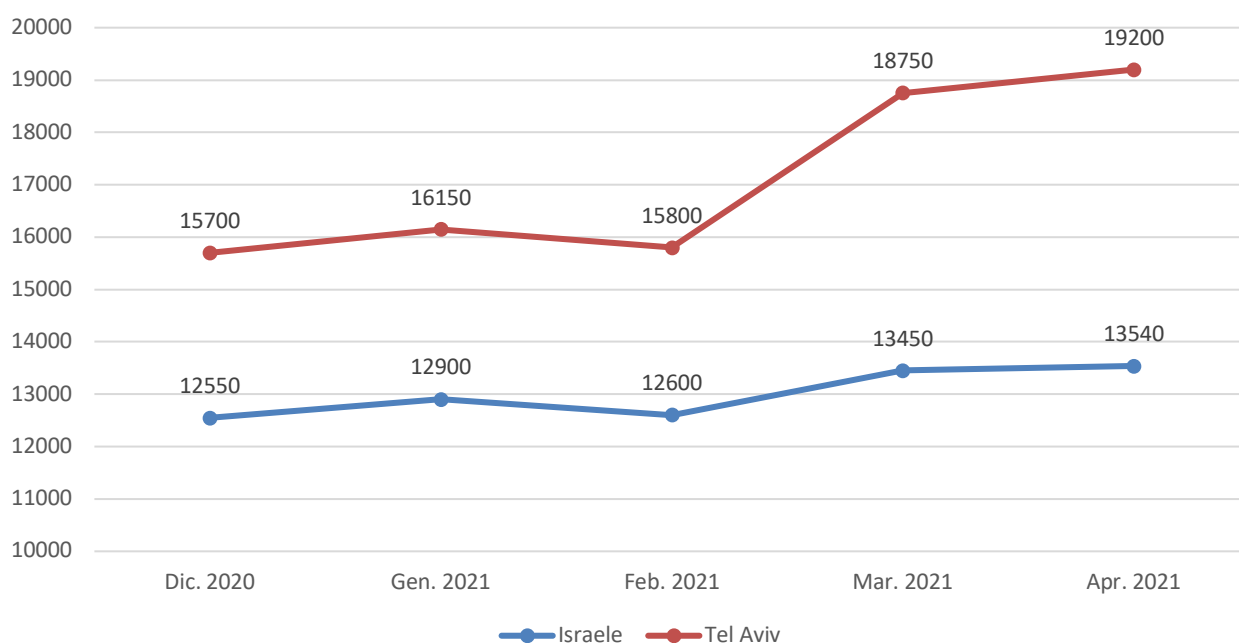
Tel Aviv fa da regina, con un aumento di oltre il 20%. Le altre città mostrano comunque dei dati di crescita interessanti nel breve periodo.

Vista la situazione generale, andiamo a vedere nel dettaglio i casi di queste città e i rispettivi paesi, analizzando i dati sia a livello locale, che nazionale, e cercando di dare una panoramica dell'andamento del mercato del paese in analisi.

DETTAGLIO PAESE ISRAELE

In Israele negli ultimi mesi, coincidenti proprio con il diffondersi dei vaccini, si è assistito ad un vero e proprio boom dei prezzi, soprattutto nel comparto del lusso, con appartamenti che vengono venduti anche in un mese. Guida la crescita Tel Aviv dove nel mese di aprile si sono registrati valori prossimi ai 20.000 euro al metro quadro.

Valore medio abitazione (€/mq) Dicembre 2020-Aprile 2021



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con FIABCI

La crescita che era costante dal 2009, dopo un breve periodo di arresto coincidente con la pandemia, ha ripreso il suo corso, registrando nel solo 2021 un incremento del 10% circa a livello nazionale, con picchi di oltre il 20% nella città di Tel Aviv. Questo aumento dei valori è dovuto in gran parte alle molte richieste di clienti ed investitori esteri, a fronte della scarsa offerta. I più interessati risultano essere investitori dalla Francia e dalla Russia.

DETTAGLIO PAESE GRAN BRETAGNA

Il mercato immobiliare in Gran Bretagna tra covid e brexit ha vissuto dei mesi particolari. A Gennaio del 2021 a livello nazionale si è registrato per la prima volta dopo mesi di crescita un decremento del valore medio per le abitazioni. Diverso invece il caso di Londra, che ha fatto registrare un aumento del valore del 5% a cavallo del nuovo anno, superando il valore medio del mezzo milione di sterline (circa 580.000 €).



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con FIABCI

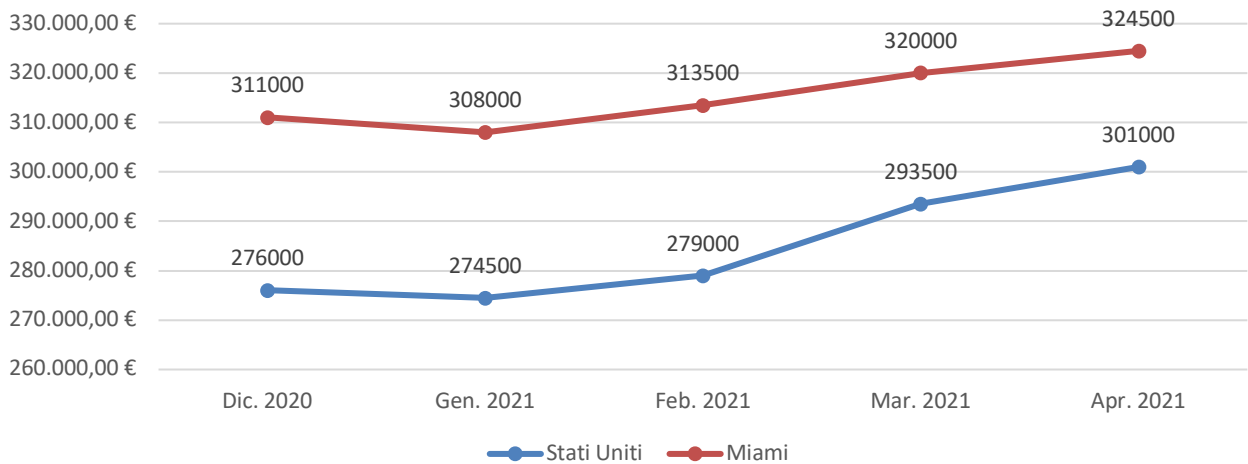
Importante notare come nel 2020, e continuativamente nell'inizio del 2021 il mercato di immobili di lusso a Londra sia stato il migliore a livello mondiale, con un aumento del 3% nella vendita di immobili "prime" (valore sopra i 10 milioni) rispetto all'anno precedente, in opposizione alla tendenza mondiale, dove si è registrato un decremento del 1,5% per la vendita di tali immobili.

DETTAGLIO PAESE USA

Il mercato immobiliare americano ha assistito ad un vero e proprio boom con i prezzi medi delle abitazioni che nell'ultimo quadrimestre sono aumentati di quasi il 10% a livello nazionale.

Nonostante i valori siano cresciuti meno rispetto alla media nazionale, con una crescita intorno al 5%, Miami risulta molto interessante dal punto di vista dell'investimento, in quanto tra le città che offre le rendite maggiori oltre che una delle città con maggior affluenza turistica da paesi esteri. Con la campagna di vaccinazioni che sta procedendo spedita, e la ripartenza del turismo, Miami è destinata a veder crescere il proprio mercato immobiliare, già molto forte. Da sottolineare come ci sia stato un interesse crescente per soluzioni unifamiliari, che sono aumentate del 9%, mentre la vendita di appartamenti è calata del 7,5%.

Valore medio abitazione Dicembre 2020-Aprile 2021

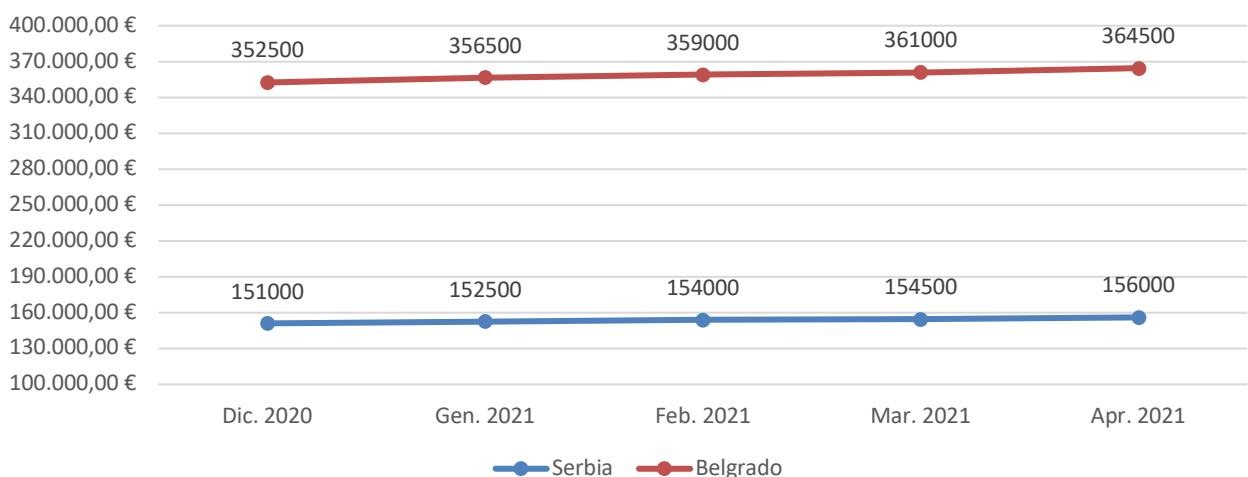


Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con FIABCI

DETTAGLIO PAESE SERBIA

Ultimo paese preso in esame è la Serbia, che in Europa insieme alla Gran Bretagna è il paese dove è stata fatta la più ampia campagna di vaccinazioni. Anche per questo motivo, non vi sono stati effetti nel mercato immobiliare del paese, che ha continuato la moderata crescita degli ultimi 3 anni, e che ad aprile 2021 ha segnato un +8% rispetto all'anno precedente, con Belgrado che mostra una crescita leggermente inferiore intorno al 6%. Questi dati sono molto interessanti per un paese che sicuramente non viene inserito nell'élite mondiale, ma che ha saputo mostrare una buona reazione in un anno particolare come è stato l'ultimo.

Valore medio abitazione Dicembre 2020-Aprile 2021



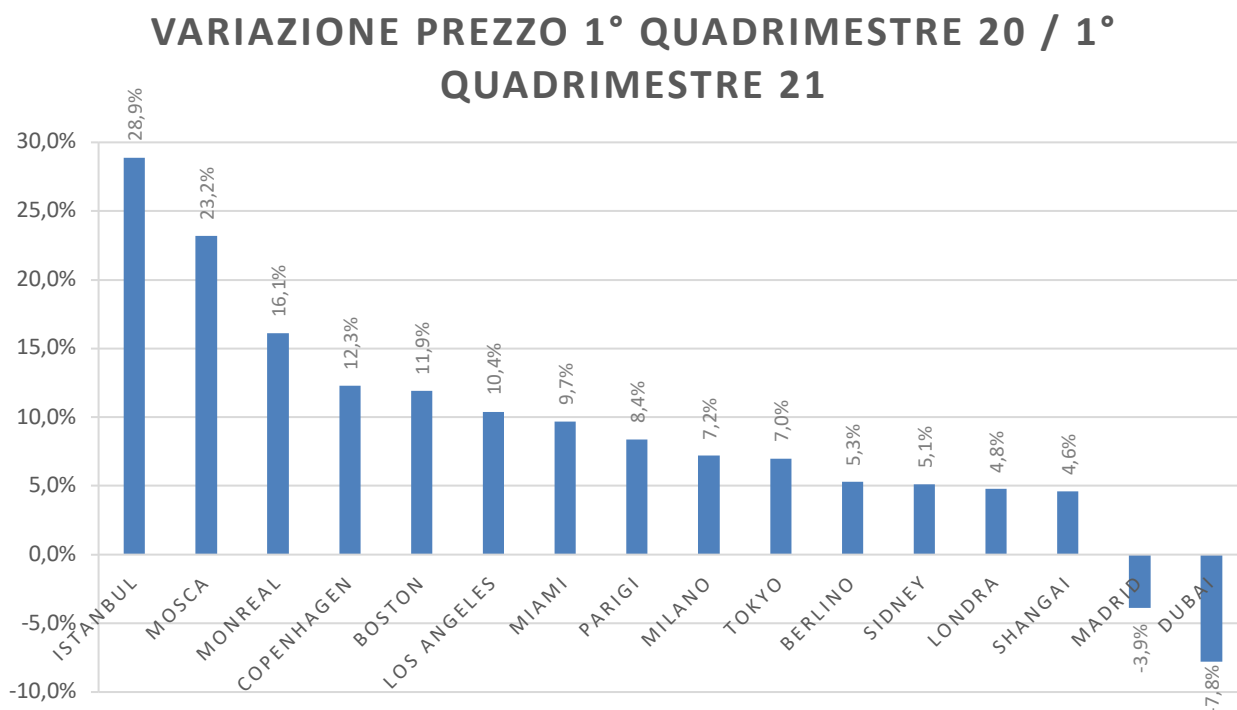
Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con FIABCI

PRINCIPALI CITTÀ INTERNAZIONALI

Andando ad analizzare la situazione a livello globale, i valori nel corso dell'anno (Marzo 2020-Marzo 2021) sono aumentati mediamente del 6,1%, dato ottimo se paragonato con la crescita del 3,4% relativa all'anno precedente.

In testa alla classifica delle città con variazione maggiore troviamo Istanbul che ha fatto registrare un +28,9% nel corso dell'anno.

Bene anche le grandi città americane, come già detto in precedenza, con variazioni superiori al 10%. A livello europeo, Francia e Germania mantengono il primato, aumentando il gap con altre nazioni come Spagna e Italia. Infatti mentre Parigi e Berlino fanno registrare rispettivamente un +8,4% e un +5,3%, in Italia e Spagna addirittura si riscontrano valori negativi, come si vede a Madrid con un -3,9%. Unica eccezione nel panorama italiano resta Milano, che con un +7,2% conferma il trend positivo e certifica la tendenza internazionale a cui aspira.



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con FIABCI

INTERVISTA AI PROPRIETARI DI IMMOBILI CHE VENDONO

Intervista effettuata da gennaio ad aprile 2021, sulla base del campione selezionato.

Perché ha deciso di vendere?

Domanda posta a 544 clienti appartenenti al campione.

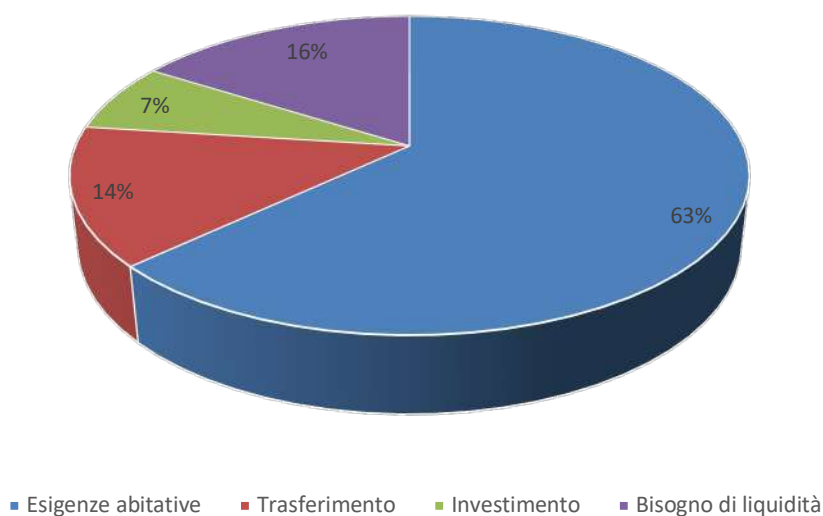
Sui clienti intervistati, un'ampia fetta stava vendendo casa per motivi di esigenza abitativa; di questi il 45% vendeva per bisogno di maggiori spazi, il 29% per spostamenti ad altre zone limitrofe, e il 26% per altri motivi.

Il 16% degli intervistati vendeva invece per motivi economici, e quindi per garantirsi un po' di liquidità a seguito di un anno di incertezza.

Solo un 7% vendeva per investimento, e quindi per garantirsi una plusvalenza sul precedente acquisto.

La restante parte include le persone che per motivi lavorativi o familiari andava in contro ad un trasferimento, e quindi vendeva casa per spostarsi in altre città.

Clienti che vendono casa

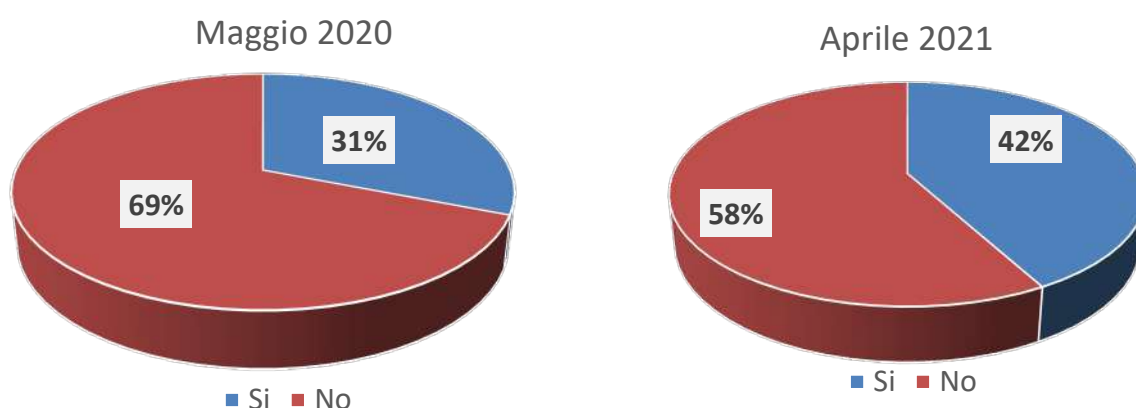


Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

Sarebbe disposto a scendere di prezzo?

Domanda posta a 328 clienti appartenenti al campione e residenti in comuni di medie dimensioni (60-200.000 mila abitanti) e con immobili del valore massimo di 350.000€.

Riprendendo anche i dati dalla ricerca di dicembre, vediamo come nel corso dell'anno di pandemia si sia alzata di oltre il 10% la percentuale di clienti disposti a scendere di prezzo. Importante sottolineare che questa analisi è stata condotta a livello nazionale escludendo le principali città come Milano, Roma, Torino, dove visti gli andamenti dei prezzi i clienti non sono disposti a scendere di prezzo.

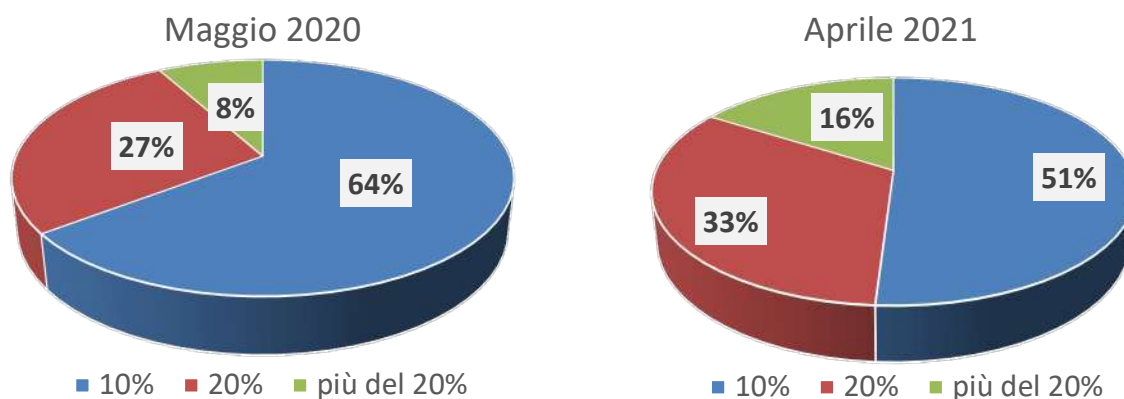


Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

Di quanto sarebbe disposto a scendere?

Domanda posta ai proprietari di immobili che hanno risposto positivamente alla precedente domanda.

Si osserva come sempre più proprietari siano disposti a scendere anche oltre 20%, con un aumento complessivo del 49% (sconto 20% o più) contro un 35% dei primi mesi della pandemia.



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

INTERVISTA AD ACQUIRENTI DI IMMOBILI

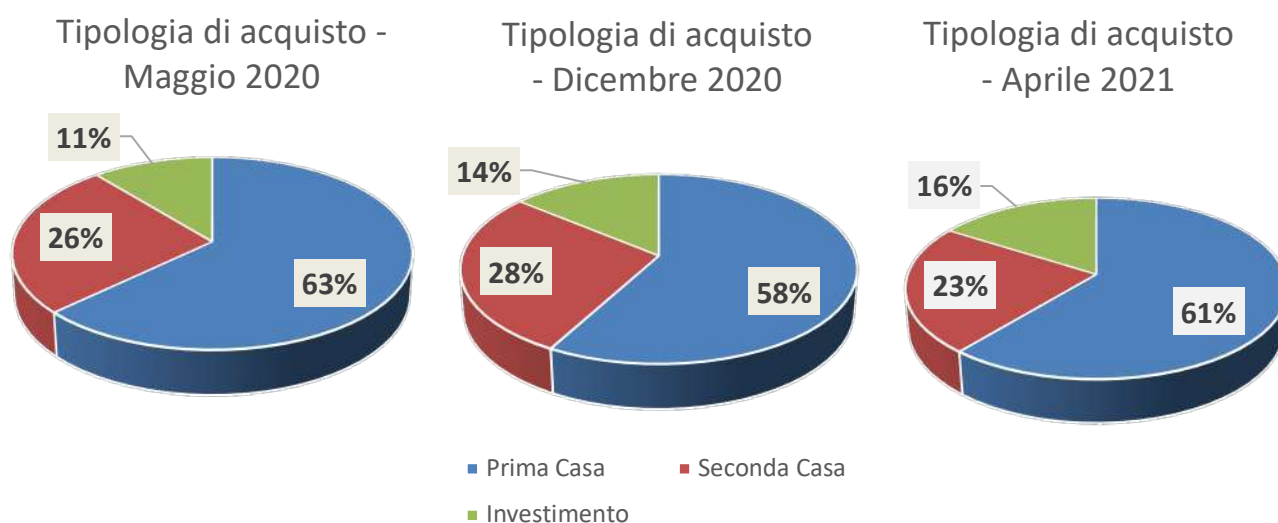
Intervista effettuata da maggio 2020 ad aprile 2021, sulla base del campione selezionato, allo scopo di monitorare l'andamento delle risposte nel corso del tempo.

Che tipo di acquisto voleva effettuare?

Domanda posta a 1518 clienti appartenenti al campione che a partire da gennaio 2020 si sono dimostrati interessati ad acquistare un immobile.

Si osserva come dopo un abbassamento nel corso della pandemia, ad oggi il numero di clienti interessati alla prima casa è aumentato, insieme al numero di clienti interessati all'investimento. Diminuito invece il numero di clienti interessati alle seconde case, un po' per motivi economici, e un po' per il ritorno agli uffici da parte di alcune aziende, che hanno ridimensionato lo smart working, potendo muoversi più liberamente sul territorio.

Importante per i potenziali acquirenti il discorso mutuo. Soprattutto quelli interessati alla prima casa hanno espresso il loro ritrovato interesse a causa delle ottime condizioni a cui vengono erogati attualmente i mutui dagli istituti finanziari, con tassi molto competitivi. Questo ha spinto alcuni clienti in dubbio a convincersi dell'opportunità di comprare casa.



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

Sarebbe disposto a spostarsi in una zona meno centrale a favore di una maggiore metratura a parità di budget?

Domanda posta a 580 clienti appartenenti al campione e residenti in città di grandi dimensioni che a partire da gennaio 2020 si erano dimostrati interessati ad acquistare un immobile. (Valore medio acquisto 275.000 €)

Come avevamo già visto, la pandemia ha spinto molte persone a rivalutare le proprie esigenze abitative, aumentando il bisogno di diversificare gli spazi e quindi aumentare le dimensioni dell'abitazione. Soprattutto a livello dei grandi centri urbani, si è visto un acceleramento su un trend che già piano piano stava emergendo, cioè lo spostamento ad aree periferiche o paesi adiacenti per aumentare la qualità dell'abitare.



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

Come si vede, nel corso dell'intero anno di pandemia, si è avuto un aumento vicino al 20% dei clienti che stanno valutando la possibilità di guardare aree meno centrali a vantaggio di abitazioni più ampie, dove poter sviluppare spazi funzionali, oltre che abitazioni più recenti. Questo aumento è sicuramente dovuto a tutta una serie di interventi programmati nelle grandi città, atti a riqualificare le zone periferiche con progetti all'avanguardia, che permettono di abitare in soluzioni abitative moderne, ma mantenendo ridotte le spese di acquisto e gestione degli immobili.

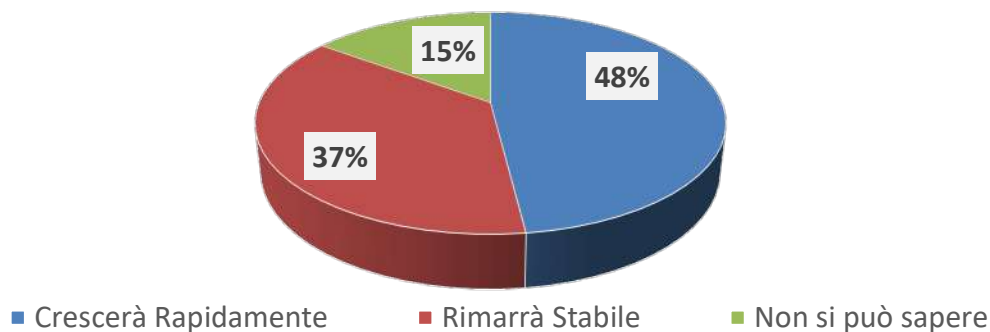
Questa tendenza a guardare le periferie viene riscontrato soprattutto nelle grandi città come Milano e Roma.

SENTIMENT DEGLI ESPERTI DI SETTORE

Ad un anno dalla crisi, come ci dobbiamo aspettare dal mercato immobiliare nei prossimi mesi?

Domanda posta ai 121 agenti immobiliari partner nell'aprile 2021

Rispetto al 2020, dove molti agenti erano negativi, i nuovi dati sui volumi di compravendita e sui prezzi hanno fatto tornare l'ottimismo, con un 48% che pensa che il mercato crescerà rapidamente nei prossimi anni. Ovviamente va fatta una diversificazione a livello nazionale, con gli agenti delle grandi città che si sono mostrati più ottimisti rispetto ai colleghi di comuni medio/piccoli.

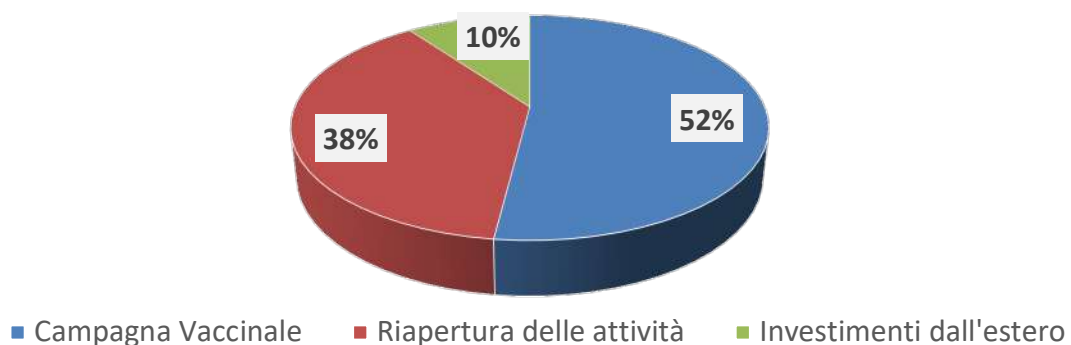


Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

Quale sarà il fattore più importante per una ripresa veloce del mercato immobiliare?

Domanda posta ai 121 agenti immobiliari partner nell'aprile 2021

A questa domanda gli agenti hanno risposto in modo diverso, con la parte più ampia (52%) che pensa che molto dipenderà dall'efficienza della campagna vaccinale, contro un 38% che considerano più importante l'immediata riapertura delle attività.

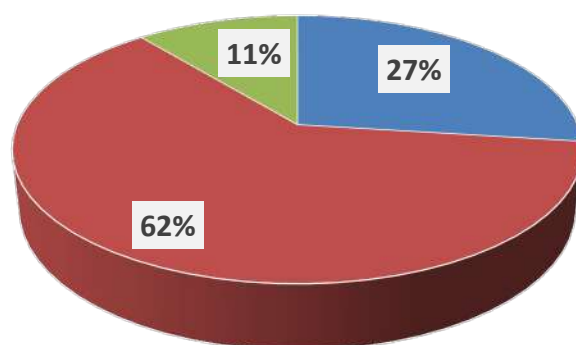


Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

Alla luce dei nuovi dati relativi all'anno 2020, quanto pensa ci vorrà per vedere un andamento simile a quello precrisi?

Domanda posta ai 121 agenti immobiliari partner nell'aprile 2021

La maggioranza degli esperti di settore (62%) è d'accordo sul fatto che un ritorno a livelli pre crisi si possa avere già entro 2 anni. Addirittura una parte più ottimista pensa che entro un anno si possano vedere numeri come il 2019.



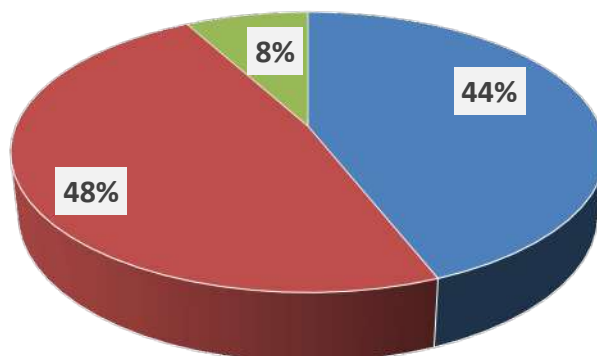
■ Meno di 1 anno ■ Tra 1 e 2 anni ■ Più di 2 anni

Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

Quale settore subirà maggiormente la crisi?

Domanda posta ai 121 agenti immobiliari partner nell'aprile 2021

Secondo gli agenti partner, i settori che hanno subito e continueranno a subire maggiormente questo momento di incertezze sono quelli commerciale e del turismo.



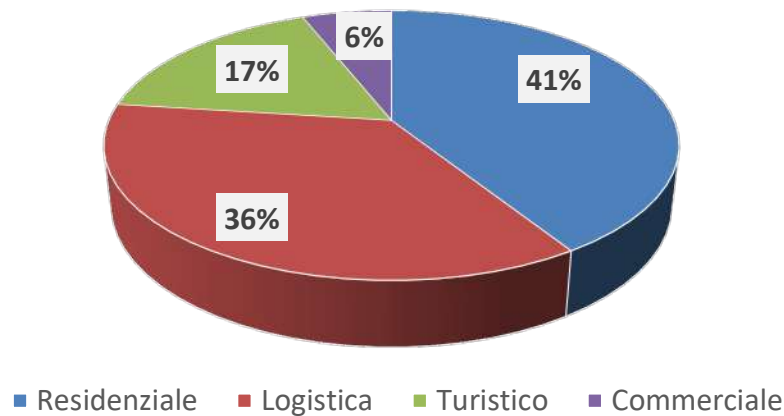
■ Commerciale ■ Turistico ■ Altro

Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

Quali sono i settori su cui si focalizzeranno gli investitori?

Domanda posta ai 121 agenti immobiliari partner nell'aprile 2021

Vista la crisi dei settori commerciali e del turismo, gli investitori concentreranno le proprie risorse sul settore residenziale (38%) e della logistica (34%). Una parte di investitori, con la visione a lungo termine punterà comunque sul settore turistico (Hotel) aspettando un rilancio che sperano possa avvenire a breve.

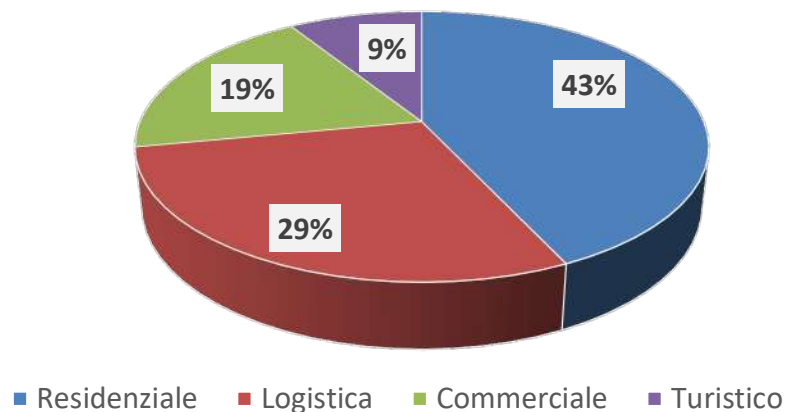


Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

Quale settore garantirà una rendita maggiore?

Domanda posta ai 121 agenti immobiliari partner nell'aprile 2021

In linea con il pensiero degli investitori, il 43% degli esperti di settore ritiene che gli immobili che garantiranno la maggiore rendita e rivalutazione in futuro saranno quelli residenziali. Il 19% ritiene che nonostante il periodo difficile, convenga investire sul commerciale perché rimane quello che genera maggior rendita.



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

Cosa ne pensa del trend della nuda proprietà? Come spiega questo aumento dell'offerta?

Domanda posta ai 121 agenti immobiliari partner nell'aprile 2021

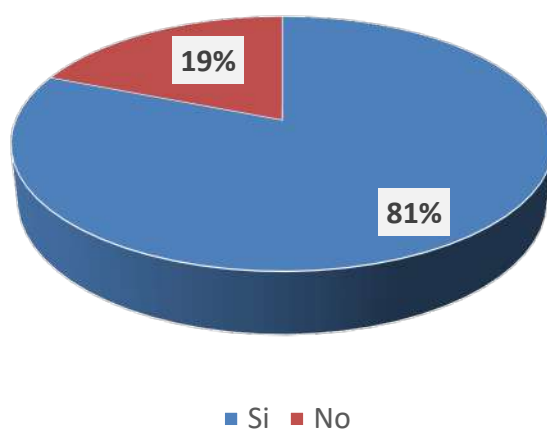
La maggior parte di agenti partner ha riscontrato un aumento dell'offerta per questo tipo di vendita. Le ragioni come ci spiegano vanno ricercate all'interno di questo momento di incertezza economica. La maggior parte dei venditori, sono persone single di una certa età, che hanno bisogno di liquidità, o che vogliono aiutare i figli nell'acquisto di una casa, o per altri motivi. Attraverso questo tipo di vendita possono assicurarsi un posto dove rimanere a vivere, guadagnando quanto basta per continuare a mantenere un certo tenore di vita.

D'altro canto chi compra sono per lo più coppie o investitori che non hanno problemi a bloccare una parte di capitale per un periodo medio/lungo senza ricorrere a mutuo.

Pensa che sia un buon momento per comprare casa?

Domanda posta ai 121 agenti immobiliari partner nell'aprile 2021

La maggior parte degli agenti partner (81%) ritiene che sia un ottimo momento per comprare casa, sia per la situazione attuale dei finanziamenti che offre tassi vantaggiosi, sia in ottica futura, in quanto si aspetta una crescita nel settore nei prossimi anni, e quindi un aumento dei valori degli immobili.



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare in collaborazione con A.N.A.M.A

PREVISIONI TRIENNIO 2021-2023

Ad un anno esatto dall'inizio della pandemia, ci si trova in una situazione che non ci si aspettava, con il perdurare delle limitazioni che è proseguito ben oltre le aspettative iniziali.

Ciononostante i dati raccolti dopo il primo anno risultano positivi, e aprono la strada ad una rapida ripresa, non appena la situazione tornerà alla normalità.

Più che la ripresa del mercato, che avverrà sicuramente in tempi brevi, ciò che dovrà preoccupare soprattutto gli investitori e le persone del settore, e su cui dovranno focalizzare le energie, sarà la comprensione e l'anticipazione dei nuovi trend che la pandemia ha creato, in modo da essere in anticipo sui competitors.

Abbiamo visto grazie ad un'analisi internazionale, come ci sia un crescente interesse da parti di grandi investitori esteri (Fondi, Società) sul territorio italiano. Il focus si è spostato dal settore commerciale, che sebbene in calo mantiene comunque una percentuale di interesse molto alta, al settore della logistica e quello residenziale. Un settore che invece risulta momentaneamente bloccato è quello turistico/alberghiero, che visto il prolungarsi dell'emergenza non garantisce sicurezze a breve termine.

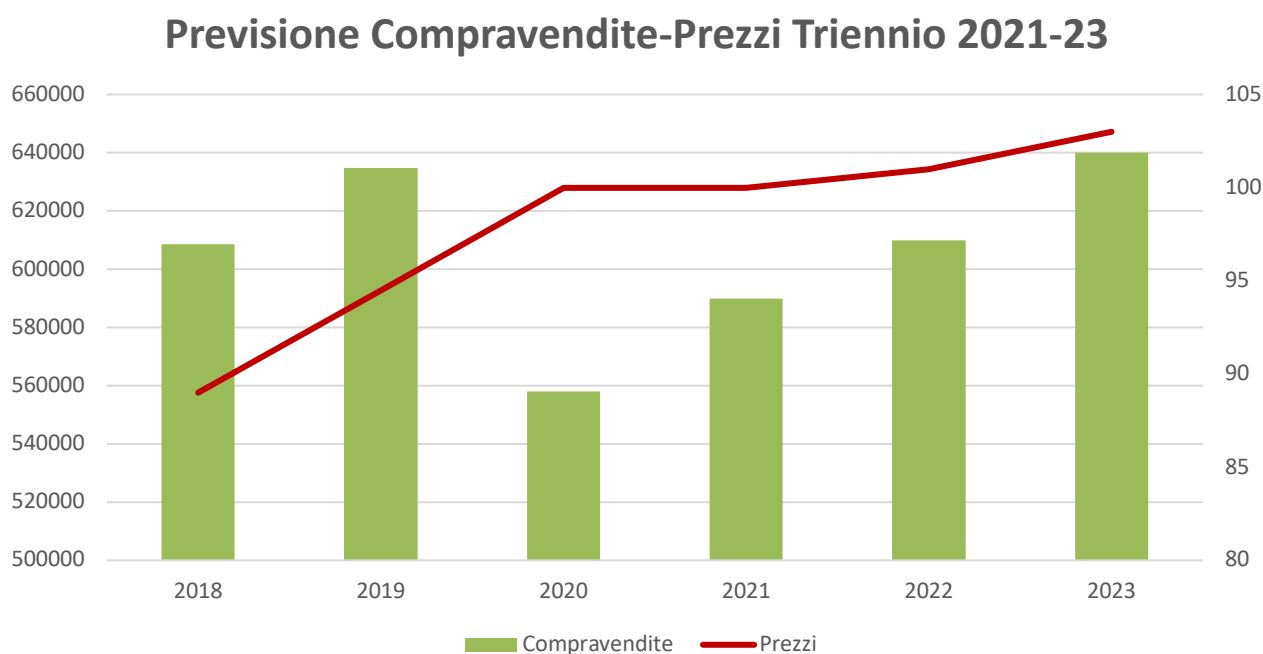
Anche da questo punto di vista sarà importante capire l'evoluzione della pandemia, per un settore che a crisi finita sicuramente rivedrà un boom, per il nostro paese che ha una forte propensione attrattiva a turistica e culturale a livello internazionale.

Di particolare interesse risulta il settore delle locazioni, che attualmente sta attraversando un periodo difficile, soprattutto nei grandi centri urbani, ma che è pronto a rilanciarsi con la ripresa delle attività e la ripartenza del comparto turistico e produttivo.

Il 2021 che ha mostrato secondo i primi dati risultati migliori rispetto alle aspettative, ha creato fiducia e ottimismo relativamente ad una rapida ripresa. Sicuramente un fattore chiave lo avrà l'efficienza e la velocità con cui la campagna di vaccini proseguirà a livello nazionale e internazionale. Se come ci si aspetta, si raggiungerà entro fine estate la soglia indicata per l'immunità di gregge, si porrà finalmente fine alle restrizioni (o almeno a gran parte di esse) e perciò il mercato andrà verso un rapido recupero già dalla fine dell'anno.

Dai primi dati si stima un volume di compravendite per il 2021 intorno alle 590.000 operazioni.

In questo modo già nel biennio successivo ci si aspetta di tornare, se non addirittura superare i livelli pre covid.



Fonte: Centro studi Sarpi Immobiliare

A livello di prezzi, come si è potuto osservare, non ci sono stati cambiamenti, e anzi attualmente in alcune zone si trovano prezzi superiori

ai valori precrisi. Questo trend continuerà, e nei prossimi anni assisteremo ad un ulteriore aumento dei prezzi.

In chiave nazionale risulteranno determinanti le grandi città, che con il rilancio dovranno attrarre sempre più persone e investitori. Milano aveva già iniziato un processo di internazionalizzazione che dovrà essere ripreso anche dalle altre grandi città, per permettere a capitali esteri di entrare nel paese e favorire un rilancio più veloce.

Note conclusive

La presente indagine di mercato, svolta dal centro studi Sarpi in collaborazione con Fides ADV, A.N.A.M.A. e FIABCI mirava ai seguenti risultati:

Analizzare l'andamento del mercato immobiliare italiano ad un anno dalla crisi che ha colpito il pianeta, partendo dallo studio approfondito dei dati e dei trend che si sono sviluppati.

Osservare come la campagna di vaccini influenzò il mercato immobiliare, prendendo come casi studio i paesi e le città con il più alto tasso di vaccinazioni.

Analizzare il comportamento degli investitori, osservando dove investono i grossi fondi, e cercando di capire quali saranno i settori in espansione.

Infine, alla luce dei nuovi dati raccolti, ipotizzare l'andamento del mercato nei prossimi anni, mettendo un focus sui nuovi trend sviluppatisi nell'ultimo anno.

Responsabile della ricerca
Ing. Marco Quargnal

