

A background image featuring a complex network of black lines and nodes, resembling a web or a data network, set against a light gray background. The lines vary in thickness and are interconnected, creating a dense, geometric pattern.

REAL ESTATE MARKET

A cura Centro Studi BV INVEST

Overview
Ottobre 2022

ANDAMENTO DEL MERCATO IMMOBILIARE

- La pubblicazione dei dati Istat indica previsioni al ribasso per la crescita economica conseguente al rialzo dei tassi, all'aumento dei prezzi ed all'incertezza degli equilibri internazionali derivanti appunto dalla guerra in corso. Al momento, come risulta anche dal nostro osservatorio CENTRO STUDI BV INVEST , appare comunque evidente la tenuta del mercato immobiliare che nel 2021 ha superato le 740.000 compravendite, con un +30% rispetto all'anno precedente che aveva chiuso con 557.000 in ambito residenziale, e per il prossimo biennio dovrebbe comunque mantenersi intorno alle 700.000 compravendite, dato comunque significativo (vedi tabella previsionale)
- Per un maggiore approfondimento abbiamo analizzato con un panel di circa 1000 Agenti Immobiliari, rispetto al mercato residenziale, i seguenti indicatori:
 - Trend della richiesta (periodo gennaio-settembre 2022)
 - Tempi medi di vendita (periodo gennaio-settembre 2022)
 - Previsione compravendite (anno 2023)
- L'indagine avviene con criterio empirico, a mezzo survey digitale con risposta multipla, su un panel di 1000 agenzie immobiliari presenti sul territorio nazionale. Non ha valenza scientifica ma di semplice analisi indicativa del trend di mercato.



PREVISIONI TREND COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

ANNO 2023

18%

STABILITÀ DEL
MERCATO

63%

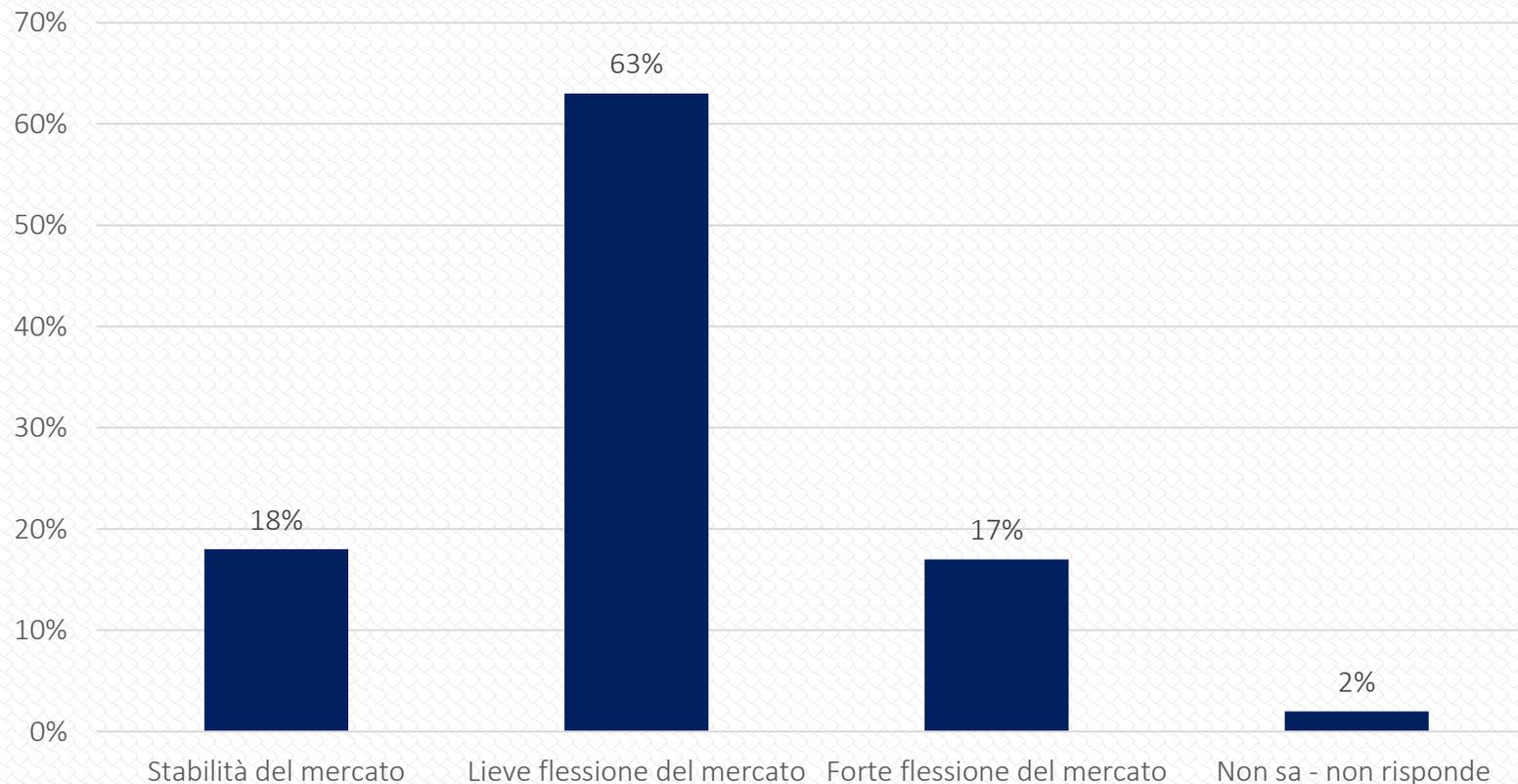
LIEVE FLESSIONE
DEL MERCATO

17%

FORTE FLESSIONE
DEL MERCATO

2%

NON SA -
NON RISPONDE



TREND RICHIESTE IMMOBILI RESIDENZIALI

GENNAIO – SETTEMBRE 2022

46%

FLESSIONE
DEL 2/3%

32%

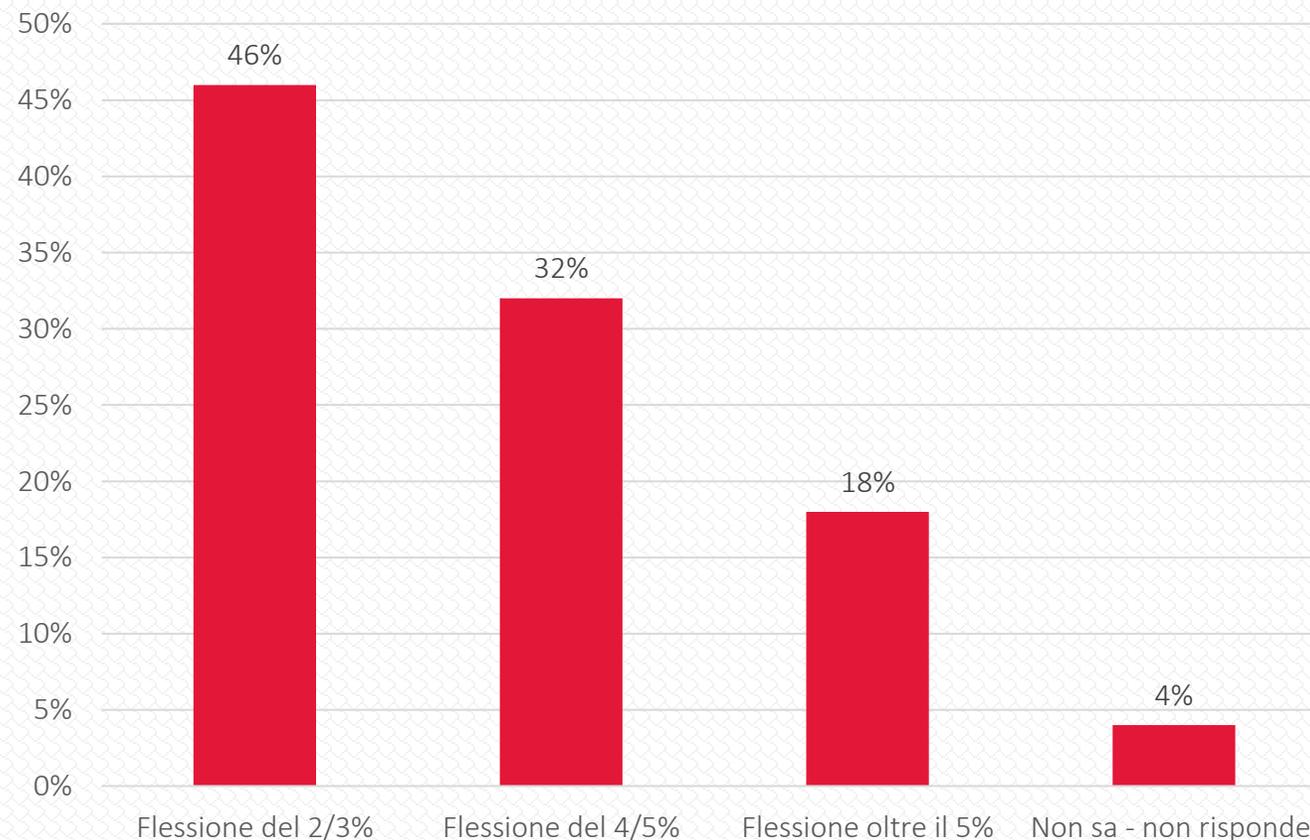
FLESSIONE
DEL 4/5%

18%

FLESSIONE
OLTRE IL 5%

4%

NON SA -
NON RISPONDE



TEMPI MEDI DI VENDITA IMMOBILI RESIDENZIALI

GENNAIO – SETTEMBRE 2022

26%

TRA 30 E 60
GIORNI

43%

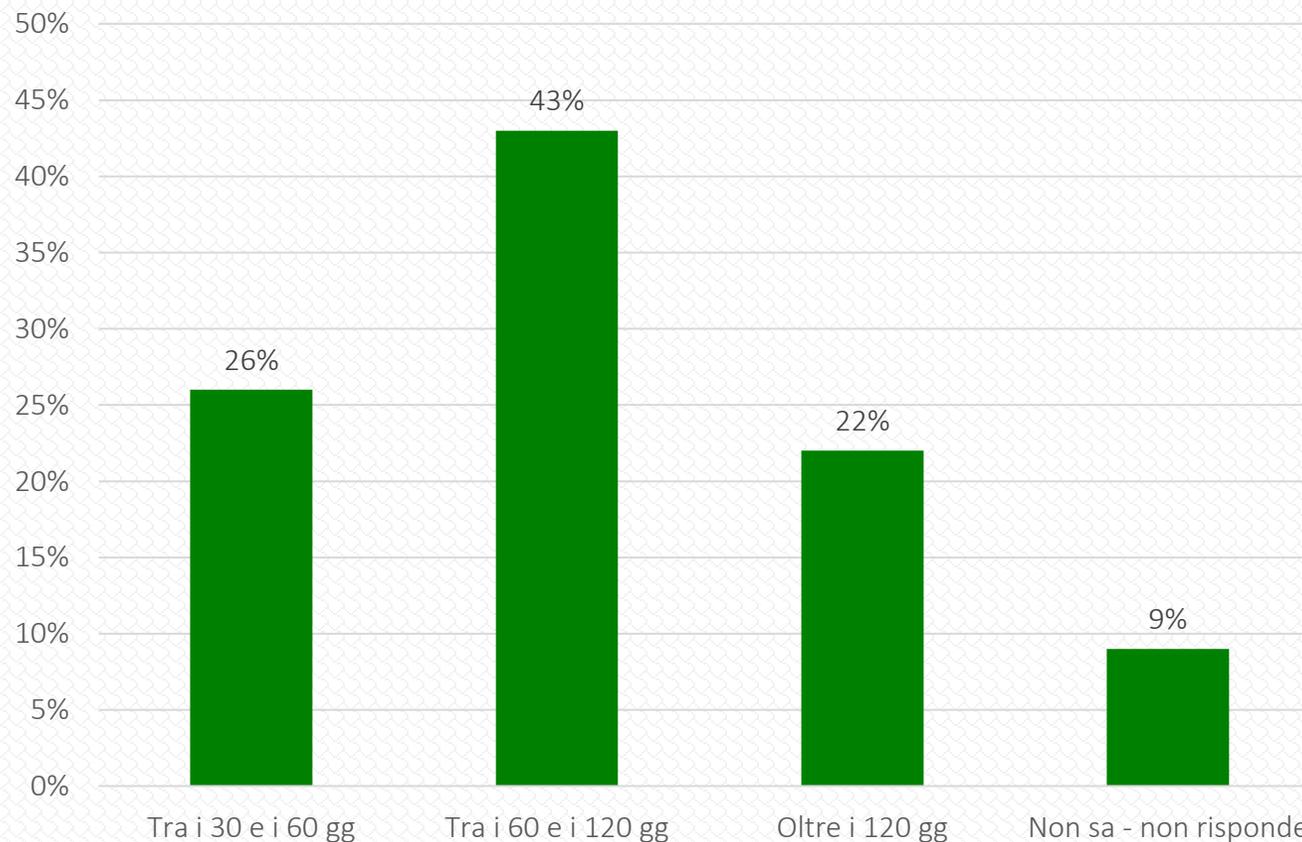
TRA 60 E 120
GIORNI

22%

OLTRE 120
GIORNI

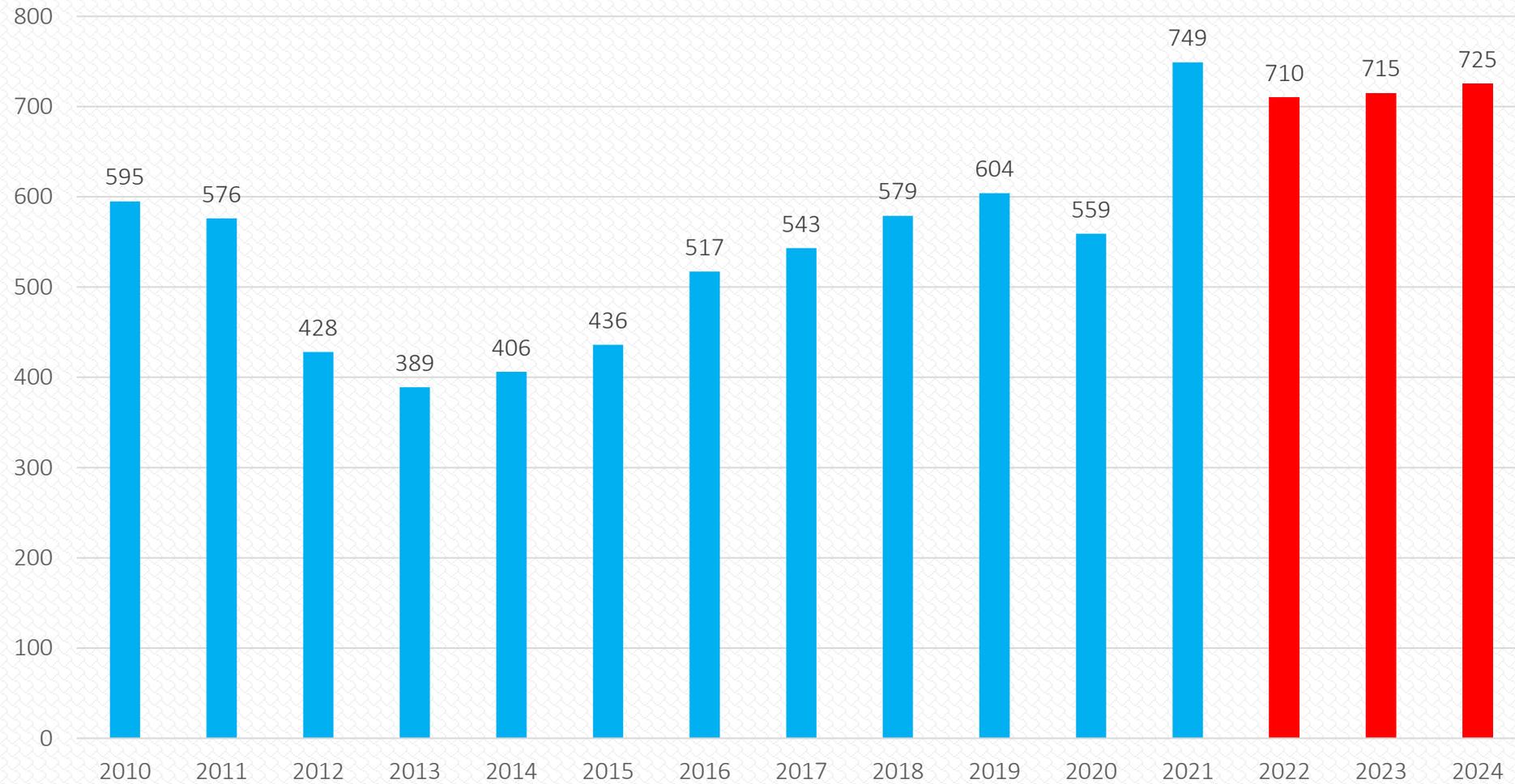
9%

NON SA - NON
RISPONDE



TREND COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

2010-2024



ANDAMENTO DEL SETTORE CREDITIZIO/1

- Le politiche delle principali Banche Centrali sono orientate alla riduzione dell'inflazione, intervenendo sui tassi di interesse.
- Lo scorso 22 luglio, con l'aumento di 50 punti base deciso dalla BCE sul costo del denaro, è scattato l'aumento immediato degli interessi sui mutui a tasso variabile indicizzati al tasso di Francoforte, che tuttavia sono una quota trascurabile rispetto ai mutui variabili parametrati all'Euribor.
- In realtà, i mutui variabili legati all'Euribor hanno già scontato un lieve rialzo a inizio mese hanno in parte scontato il primo aumento deciso a giugno, quello di 25 centesimi. L'Euribor a 1 mese, infatti, dal 1° luglio era già salito da -0,51 a -0,26% e quello a tre mesi da -0,18 a +0,13, tornando su territorio positivo dopo 7 anni di valori negativi. Contestualmente l'indice IRS – a cui sono agganciati i tassi di interesse per i mutui a tasso fisso – con durata 20 anni, è passato dall'1,10% medio di marzo al 2,22% medio di luglio. Tuttavia, il trend di crescita sembra essersi temporaneamente arrestato e l'IRS 20 anni, dopo aver toccato un picco del 2,58% a fine giugno, si sta progressivamente stabilizzando attorno al 2,10%.



ANDAMENTO DEL SETTORE CREDITIZIO/2

- In questo scenario di aumento del costo del denaro, gli istituti bancari saranno portate ad adeguare le proprie offerte commerciali su tutti i principali prodotti: dai mutui, ai prestiti personali, ai prestiti finalizzati. Per questi motivi, la grande sfida che attende il comparto finanziario nel suo complesso sarà supportare il credito di famiglie ed imprese in uno scenario volatile ed estremamente competitivo.
- Il recente Rapporto sul Credito Italiano ha evidenziato che i dati relativi al mese di giugno 2022 fotografano una situazione di relativa stabilità per quanto concerne le richieste di prestito. In particolare, il confronto con i dati di maggio evidenzia un leggero calo del prestito finalizzato (-5,01%), abbinato a un lieve risultato positivo del prestito personale (+0,49%). Si ravvisa invece una certa flessione dei mutui con un -11,01%, frutto della situazione di incertezza economica che stiamo vivendo.
- Nell'ambito delle richieste si registra un aumento di richieste di mutui a tasso variabile con CAP, che infatti hanno visto un aumento di oltre il 10% nel secondo trimestre rispetto al primo dell'anno in corso.



ANDAMENTO MUTUI AGEVOLATI UNDER 36

- I mutui agli under 36 non sono più sostenibili per le banche, infatti nel mese di giugno gli istituti di credito hanno limitato l'offerta di mutui agevolati a tasso fisso garantiti dal Fondo di Garanzia prima casa proprio a causa dell'impennata dell'Irs cominciata all'inizio dell'anno.
- Si tratta del tasso di riferimento per i tassi fissi – ad esempio quello a 20 anni è passato dallo 0,38% di dicembre 2021 all'1,84% medio di giugno – superando le soglie limite indicate ogni 3 mesi da Banca d'Italia, di conseguenza impedendo agli istituti di credito di proseguire con le offerte a tassi agevolati.
- Il tutto si è tradotto in una inversione di marcia delle richieste di mutuo da parte della fascia di giovani under 36 che negli ultimi mesi avevano trainato il settore dei mutui con una quota superiore al 30% del totale. Va inoltre considerato che le norme riservate agli under 36, introdotte dal governo Draghi con il decreto Sostegno Bis nel giugno dell'anno scorso sono in arresto. Nella seconda bozza del decreto Aiuti bis, che arriverà in Aula il prossimo 6 settembre, non sono previste correzioni per adeguare la normativa alle mutate condizioni del mercato e dunque non sono previsti interventi sulle soglie massime applicabili ai mutui agevolati da parte delle banche.



• HIGHLIGHTS IMMOBILIARE

- Lieve flessione del numero di compravendite
- Moderato calo della richiesta, che resta comunque vivace
- Lieve aumento dei tempi di vendita
- Stabilizzazione dei prezzi, ad eccezione di immobili top nelle grandi città e settore luxury



• HIGHLIGHTS CREDITO

- Aumento dei tassi, anche se ancora sostenibili (ad oggi 3,5% circa per il tasso fisso e 2 % circa per il tasso variabile)
- Incremento richiesta di mutui a tasso variabile con CAP
- Rallentamento erogazione mutui agevolati under 36
- Probabile ulteriore lieve aumento e successiva stabilizzazione dei tassi