

IL GIORNO DELLA CASA

Dai privati ai grandi fondi internazionali,
come cambia il residenziale italiano



5 Dicembre 2023

Focus sul mercato della locazione

Luca DONDI | CEO Nomisma



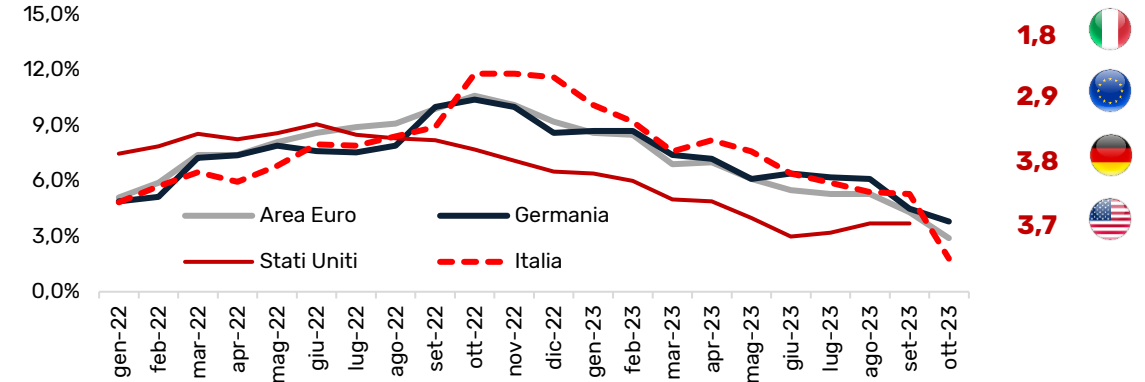
SCENARIO MACROECONOMICO

PIL e previsioni di crescita

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Stati Uniti	2,3	-2,8	5,9	2,1	2,1	1,3
Cina	6,0	2,2	8,4	3,0	5,0	4,6
Giappone	-0,4	-4,6	2,2	1,0	2,0	1,0
Italia	0,5	-9,1	7,0	3,7	0,7	0,8
Germania	1,1	-4,1	2,6	1,8	-0,5	0,9
Francia	1,9	-7,9	6,4	2,5	1,0	1,2
Regno Unito	1,6	-11,0	7,6	4,1	0,5	0,8

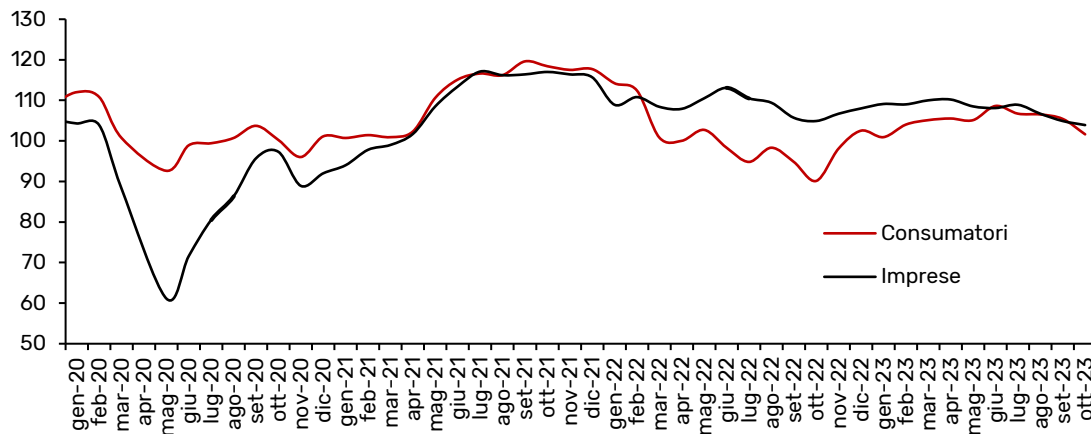
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD

Inflazione - Variazione tendenziale dei prezzi al consumo



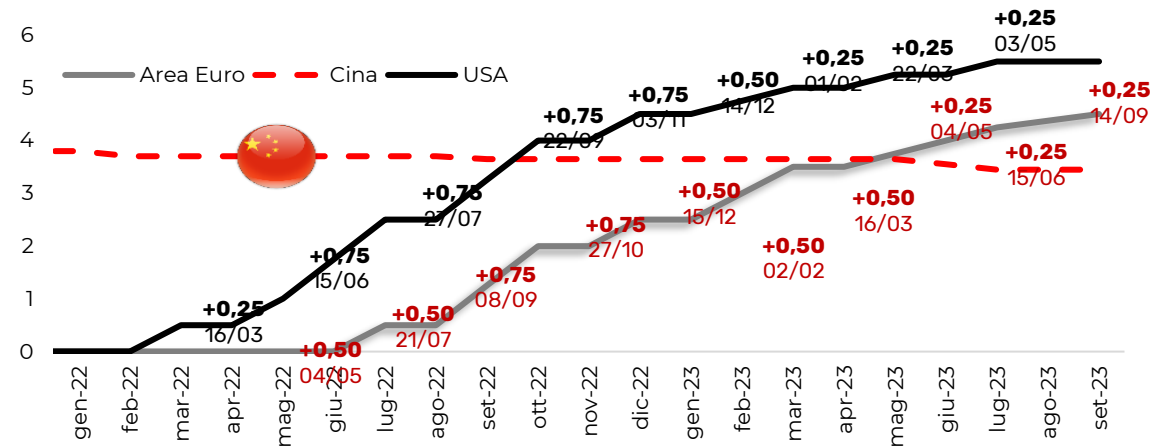
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati OECD e ISTAT

Clima di fiducia di imprese e consumatori



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

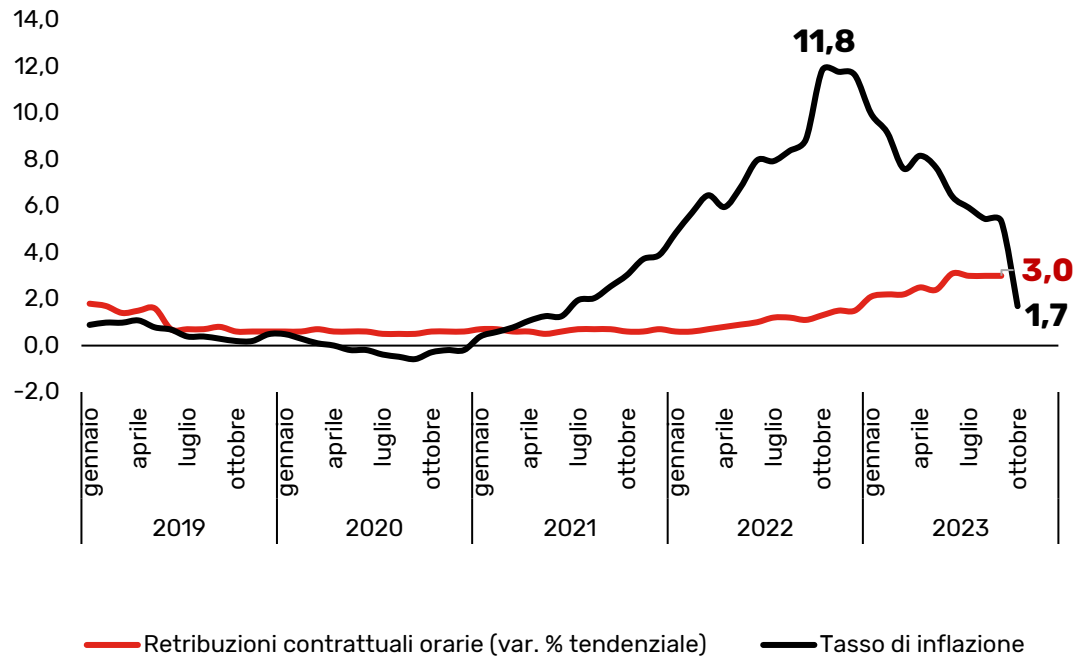
Tassi di interesse delle principali banche mondiali



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Trading Economics

SI RIDUCE IL POTERE DI ACQUISTO

PERDITA DI POTERE DI ACQUISTO: EVOLUZIONE DELLE RETRIBUZIONI DA LAVORO DIPENDENTE RISPETTO ALL'INFLAZIONE (valori %)

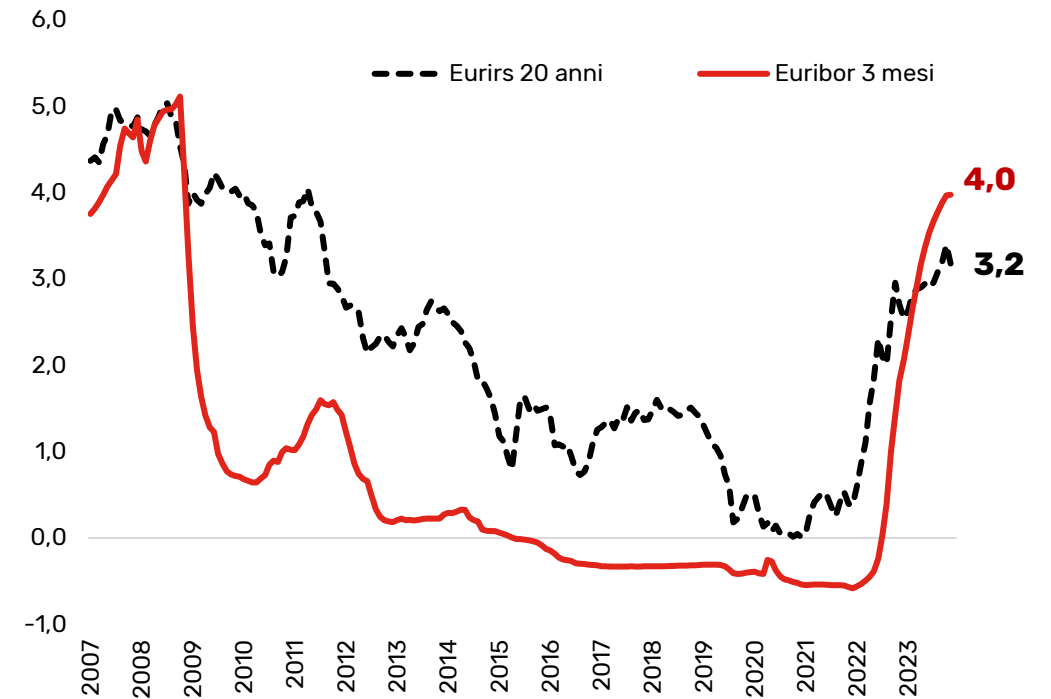


-10,1%

la differenza tra inflazione e aumenti salariali a fine 2022

Gli **adeguamenti salariali** sono stati **molto contenuti** e ben lontani dall'assorbire gli effetti dell'aumento dei prezzi

TASSO EURIBOR A 3 MESI E TASSO EURIRS A 20 ANNI (valori %)



La BCE ha adottato **misure restrittive di politica monetaria** per contrastare i continui aumenti dell'inflazione

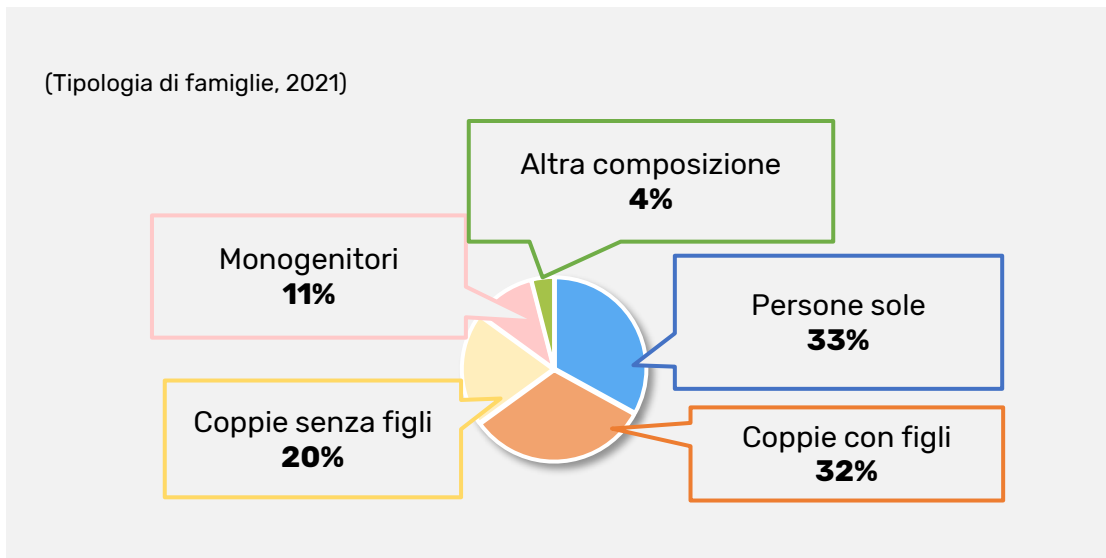
FAMIGLIE IN AUMENTO MA SEMPRE MENO NUMEROSE

Scenario attuale

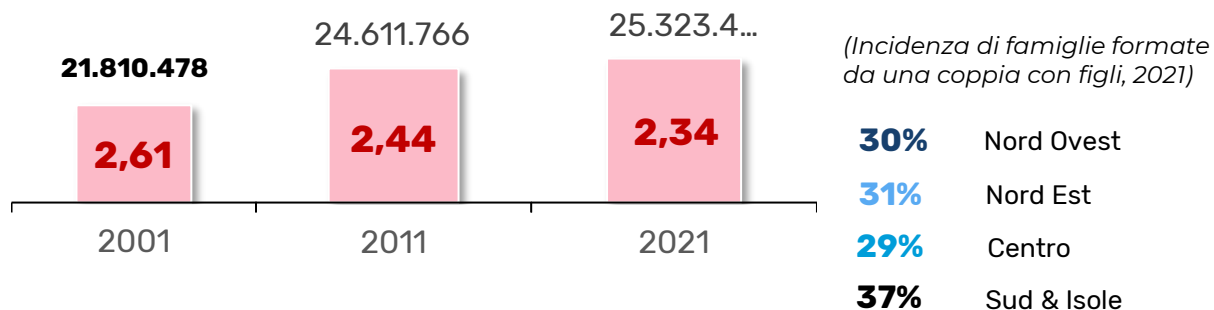
25,3 Milioni

Le famiglie in Italia nel 2021

Aumentano le **famiglie**, ma cala il **numero** di **componenti**



Numero di famiglie e numero medio componenti familiari



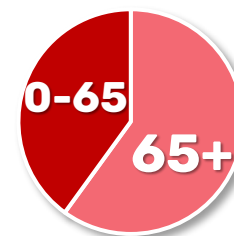
Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati Istat

Scenario futuro

26,3 Milioni

Le famiglie in Italia nel 2041

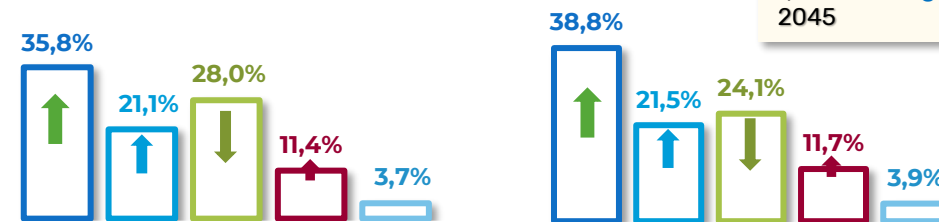
È alle **persone sole** che si deve la crescita assoluta del numero totale di famiglie



60%

la quota di **over 65** sul totale delle **persone sole** nel 2041

- Persone sole
- Coppie senza figli
- Coppie con figli
- Monogenitori
- Altra composizione



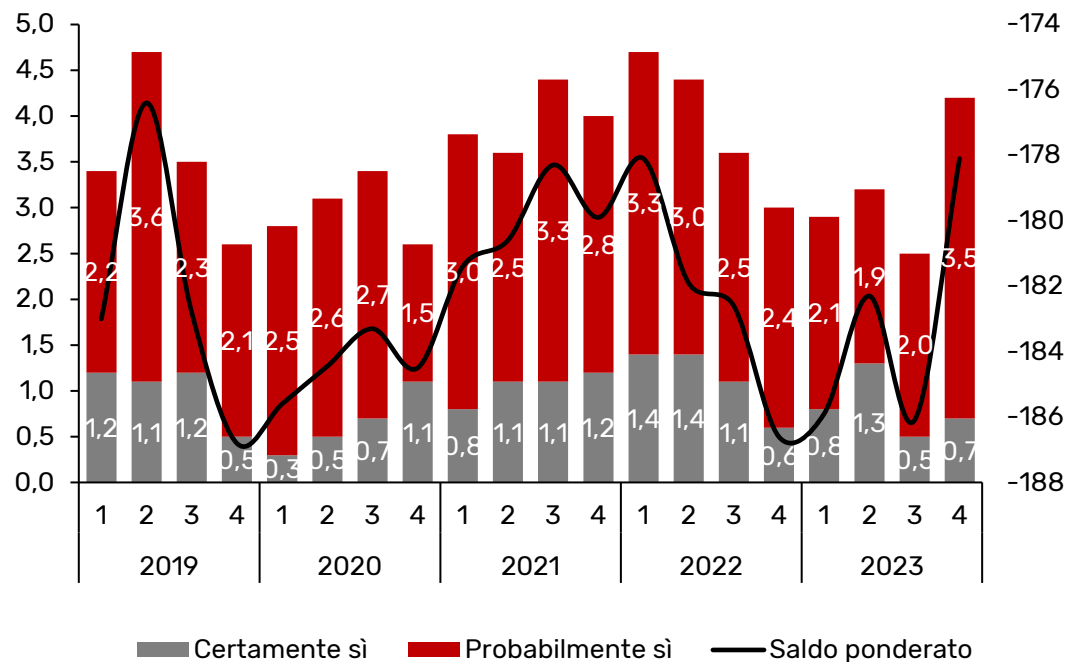
Se questa tendenza dovesse mantenersi, le **coppie senza figli** potrebbero **superare** quelle **con figli** entro il 2045

Anno	Numero famiglie	Numero medio componenti
2031	25.895.073	2,22
2041	26.288.507	2,12

FAMIGLIE E ABITAZIONE | INTENZIONI DI ACQUISTO E MUTUO

INTENZIONI DI 12 MESI

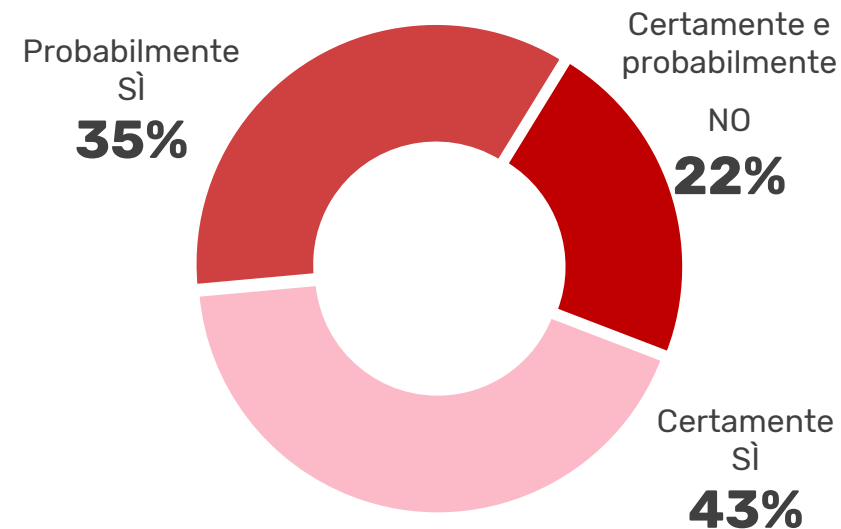
(% sul totale di **ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE NEI SUCCESSIVI** rispondenti e saldo % ponderato tra giudizi di aumento e di calo)



FAMIGLIE CHE HANNO INTENZIONE DI ACCENDERE UN MUTUO PER L'ACQUISTO DI UN'ABITAZIONE

(% sul totale delle famiglie che hanno intenzione di acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi)

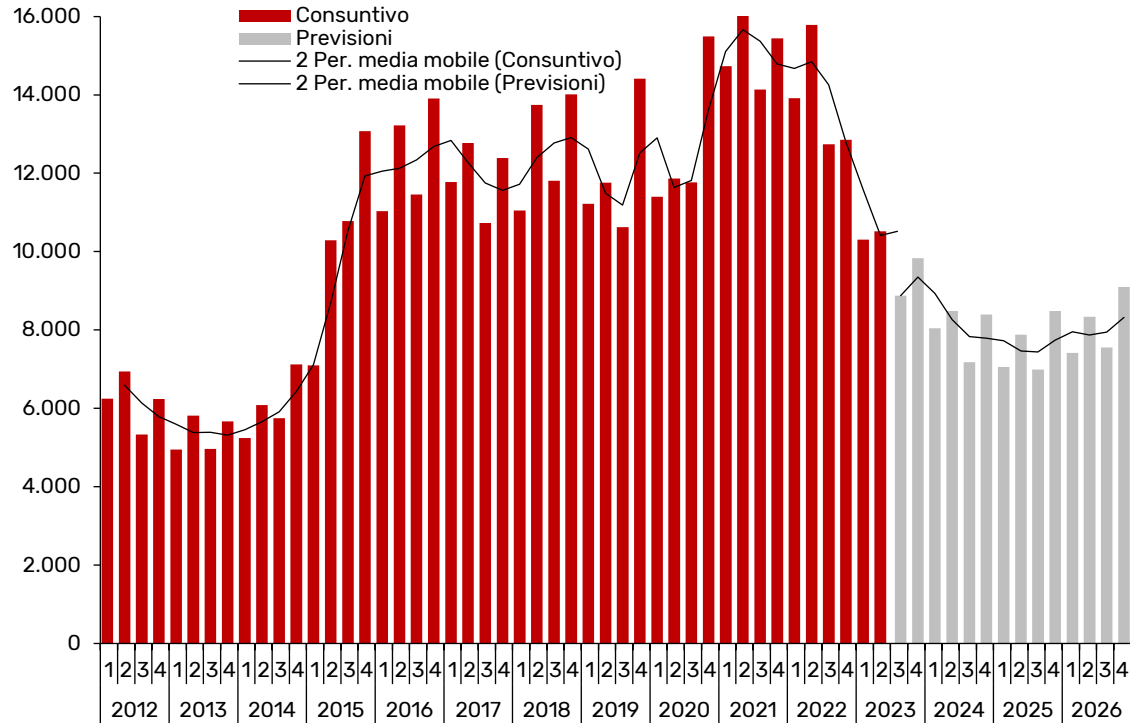
La domanda abitativa conferma una **forte dipendenza da mutuo** per concretizzare le proprie aspettative.



Fonte: Indagine Nomisma alle famiglie – Anno 2023

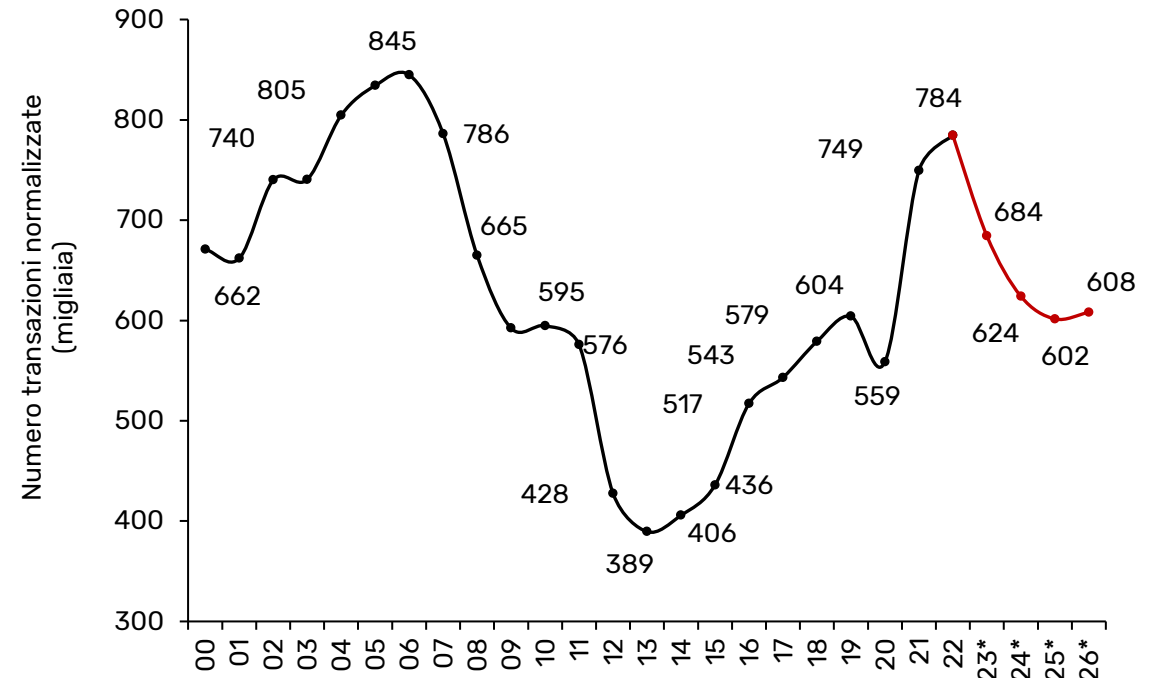
EVOLUZIONE MUTUI E COMPRAVENDITE RESIDENZIALI

EROGAZIONI DI MUTUI ALLE FAMIGLIE PER L'ACQUISTO DI ABITAZIONI (milioni di euro, media mobile a 2 termini)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Banca d'Italia; stime e previsioni Nomisma dal Q4 2023

COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI IN ITALIA E PREVISIONI (Valori annuali in migliaia)

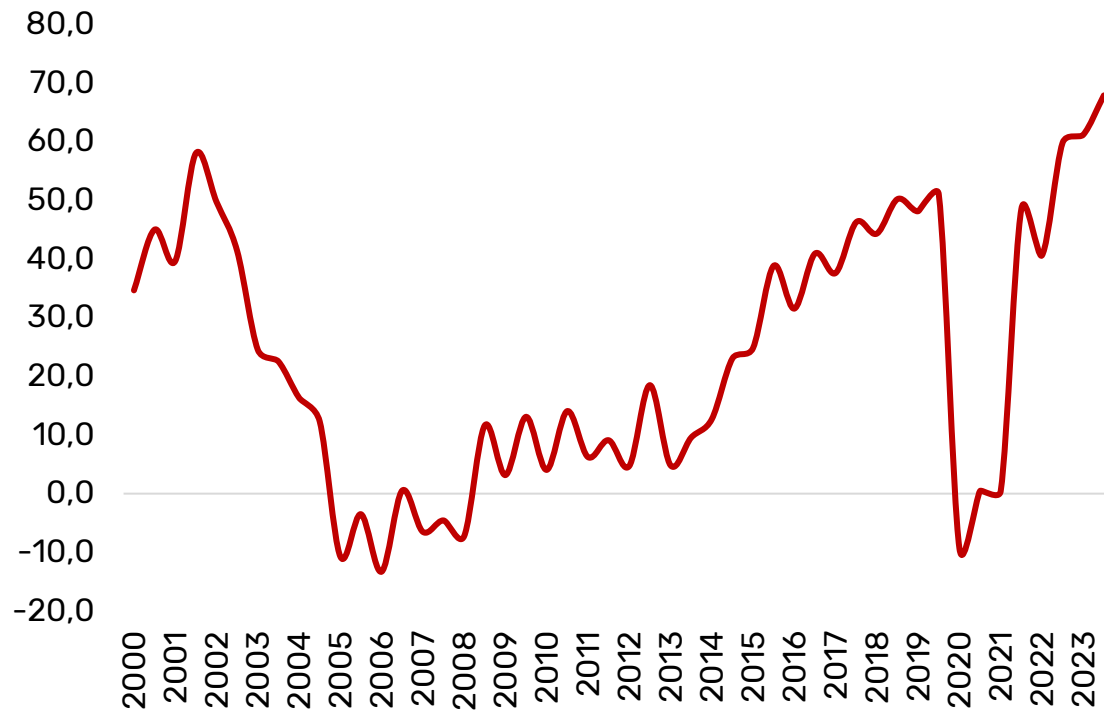


* Previsioni Nomisma

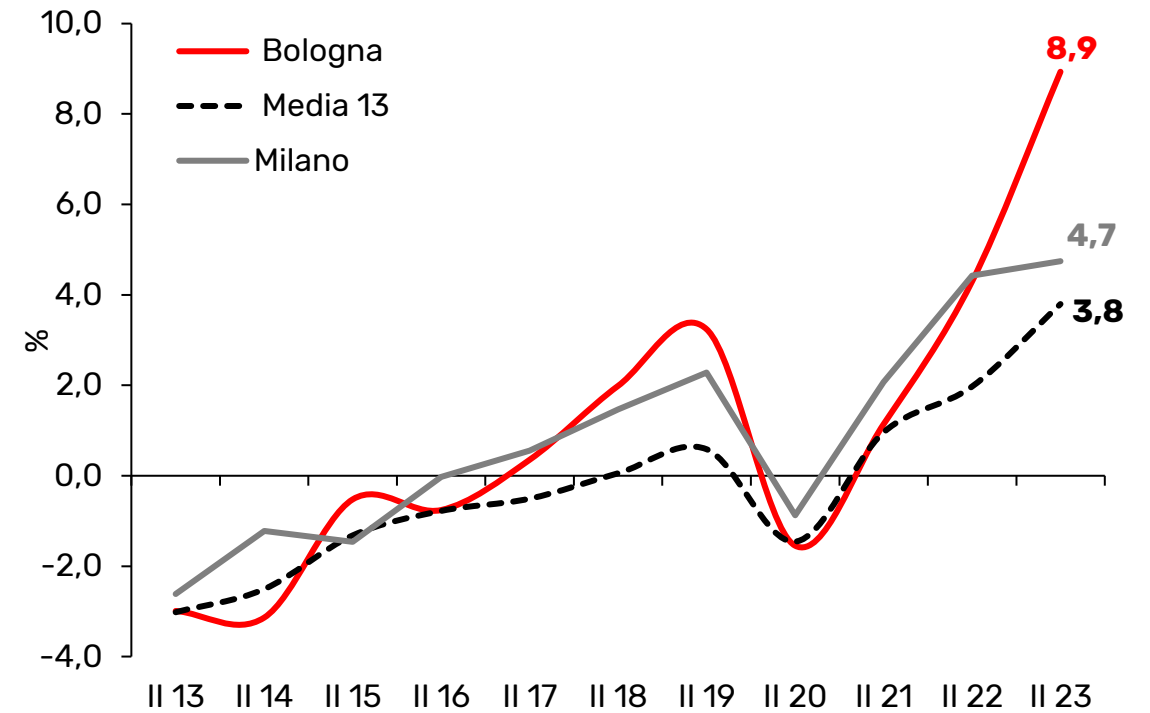
Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Agenzia delle Entrate

GLI EFFETTI DEL SOVRAFFOLLAMENTO DEL MERCATO DELLA LOCAZIONE

13 GRANDI CITTÀ - EVOLUZIONE DOMANDA DI LOCAZIONE (saldo % tra giudizi di aumento e di calo)



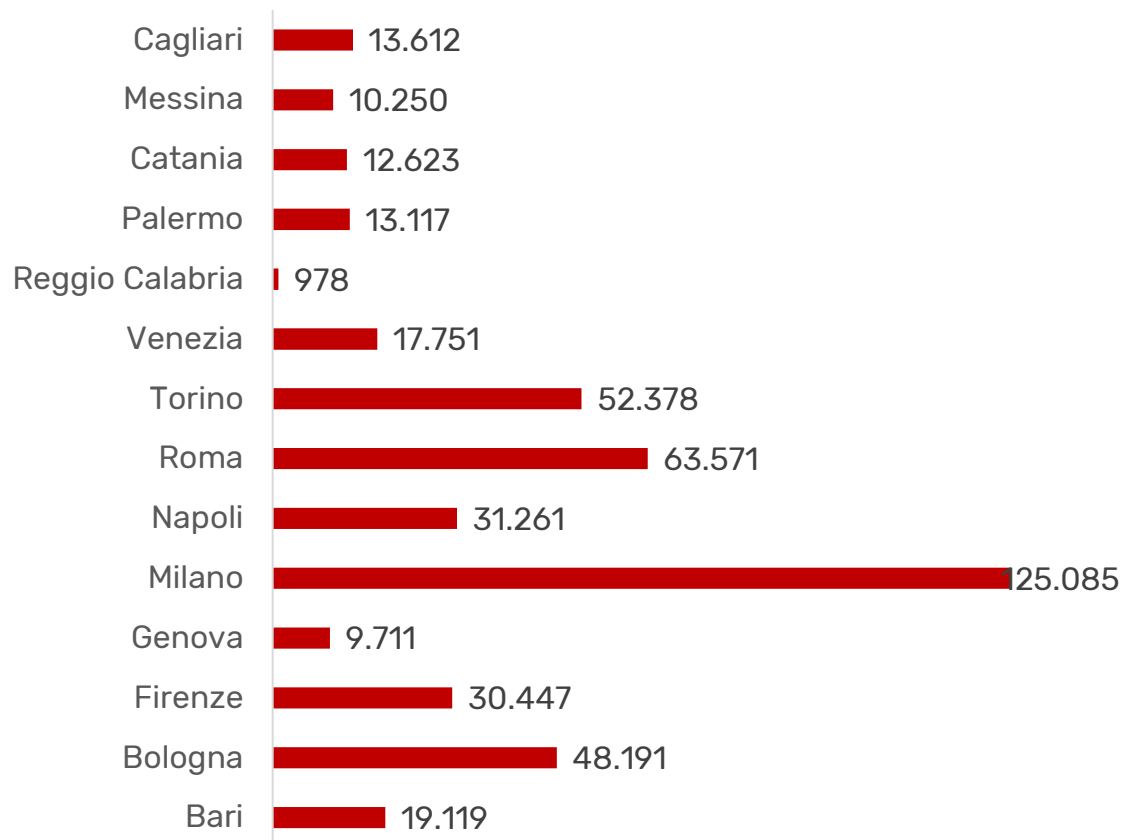
13 GRANDI CITTÀ - EVOLUZIONE CANONI DI ABITAZIONI (Variazioni % annuali)



LE ALTRE DOMANDE DI LOCAZIONE

STUDENTI FUORI SEDE NELLE CITTÀ METROPOLITANE

(Anno accademico 2021-2022)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati MUR

FLUSSI TURISTICI NELLE GRANDI CITTÀ

(Anni 2019-2022)

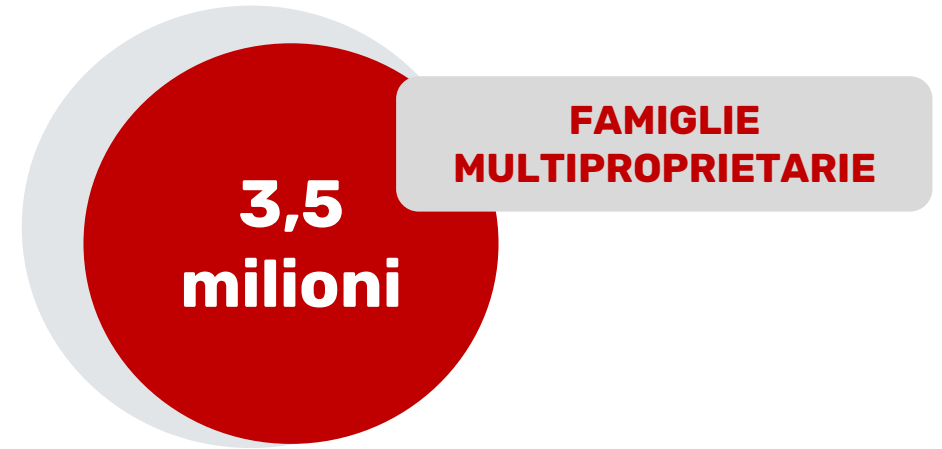
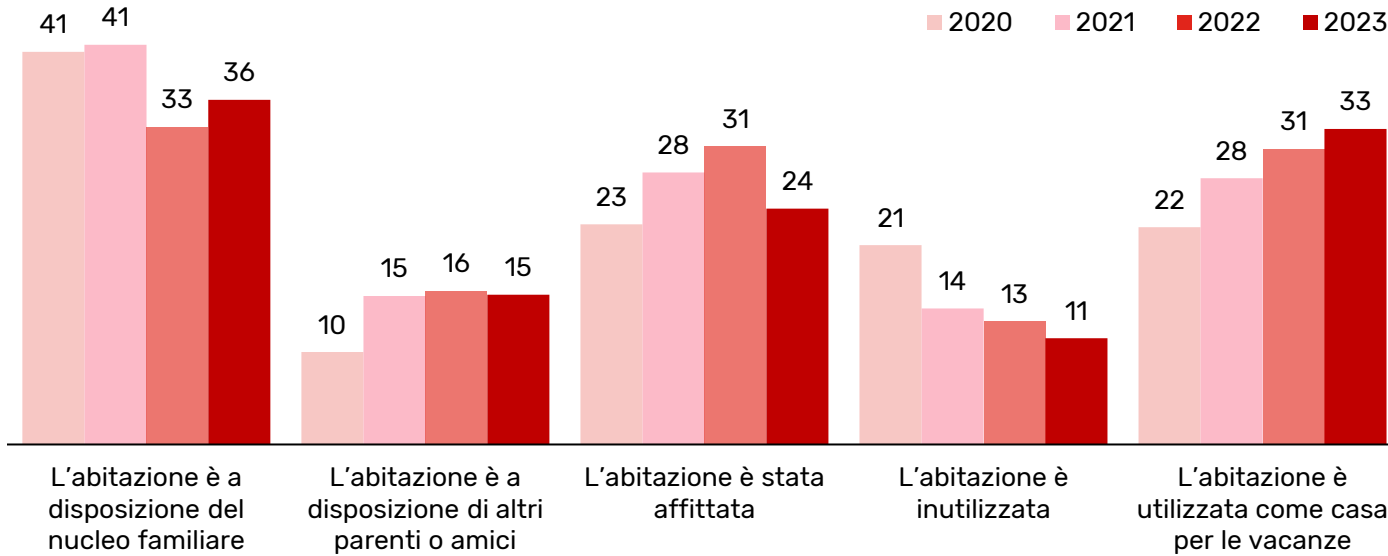
	Arrivi 2019	Arrivi 2022	var. 2022/2021	var. 2022/2019	Permanenza media 2022 (gg)
Torino	1.383.268	1.364.390	82,5%	-1,4%	2,55
Milano	5.848.300	4.756.875	115,7%	-18,7%	2,19
Venezia	5.523.283	4.646.360	119,1%	-15,9%	2,36
Bologna	1.592.490	1.505.586	70,9%	-5,5%	2,10
Firenze	3.995.016	3.247.239	129,2%	-18,7%	2,27
Roma	10.037.727	7.089.225	112,1%	-29,4%	4,13
Napoli	1.370.801	1.072.749	83,1%	-21,7%	2,49
Bari	480.763	463.761	54,7%	-3,5%	2,19
Palermo	726.075	722.288	76,5%	-0,5%	2,28
Totale	32.757.839	26.611.554	102,1%	-18,8%	-

Fonte: elaborazioni Nomisma su dati ISTAT

TROPPIA DOMANDA PER POCA OFFERTA

ITALIA - SECONDE CASE POSSEDUTE DALLE FAMIGLIE PER TIPOLOGIA DI UTILIZZO

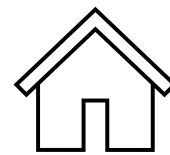
(% sul totale delle famiglie che possiedono seconde case)



MILANO



ABITAZIONI OCCUPATE
numero 700.586
86,5% sul totale

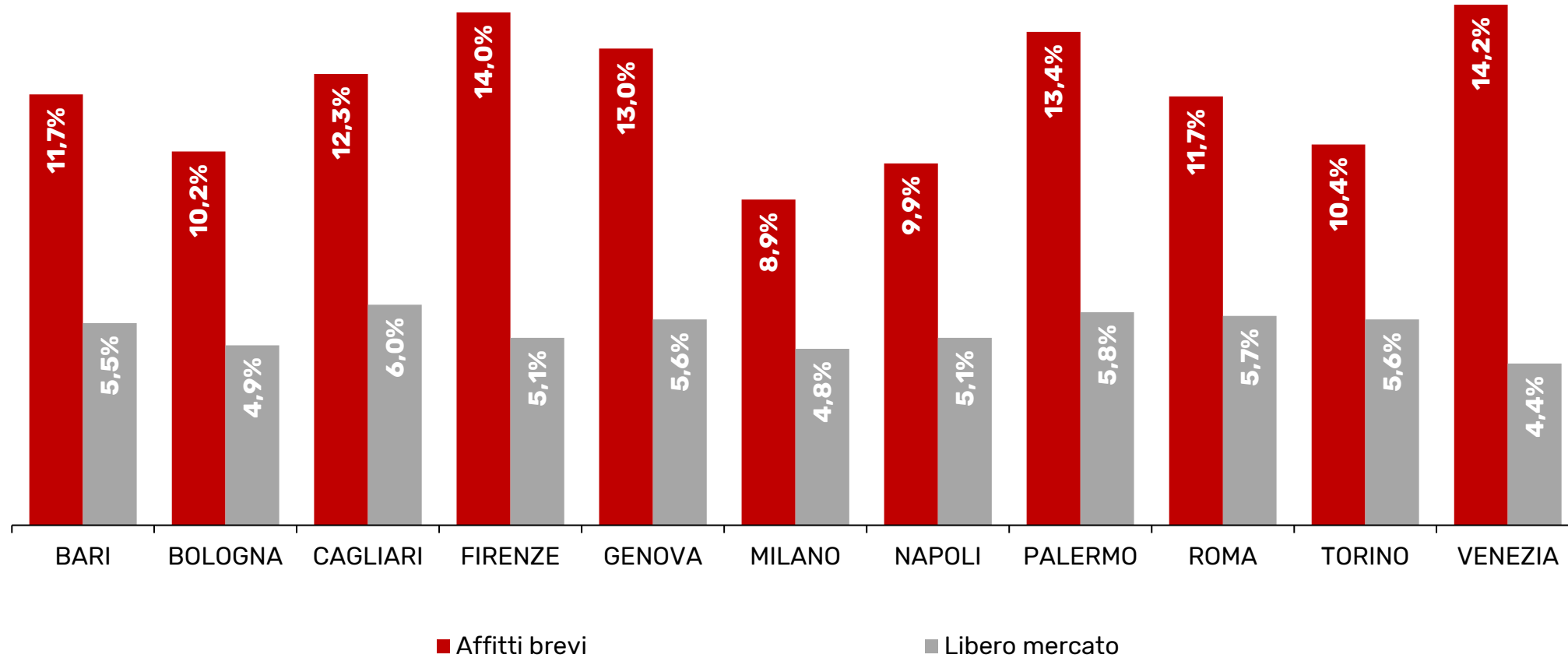


ABITAZIONI NON OCCUPATE
numero 109.404
13,5% sul totale

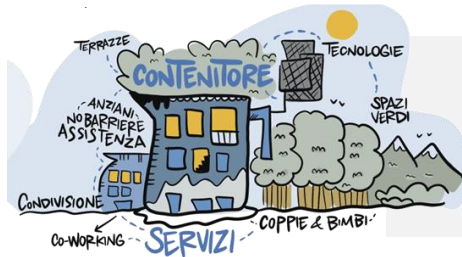
Abitazioni vuote o occupate esclusivamente da persone non dimoranti abitualmente

IL FASCINO DEGLI AFFITTI BREVI

Redditività lorda da locazione nelle principali città italiane



NON PIÙ SOLO PROPRIETARI



Fabbisogno di abitazioni in locazione per rispondere ad una domanda crescente che non trova un'offerta qualitativamente e quantitativamente adeguata alle esigenze

Il prodotto residenziale in locazione è in grado di rispondere ai **cambiamenti della società italiana**, di oggi e in divenire



Il prodotto residenziale in locazione è quello che meglio si adatta alle esigenze di una **popolazione mobile e con capacità di spesa** che cambia in relazione allo stato di vita



Occorrono **operatori specializzati** che anticipino e colgano il cambiamento delle preferenze abitative. Questo avviene già nei principali Paesi europei dove si realizzano residenze dedicate alla locazione con volumi 20 volte superiori a quelli che movimentano l'Italia.

LA VISIONE DI FUTURO



1

INSERITO NELLA CITTÀ

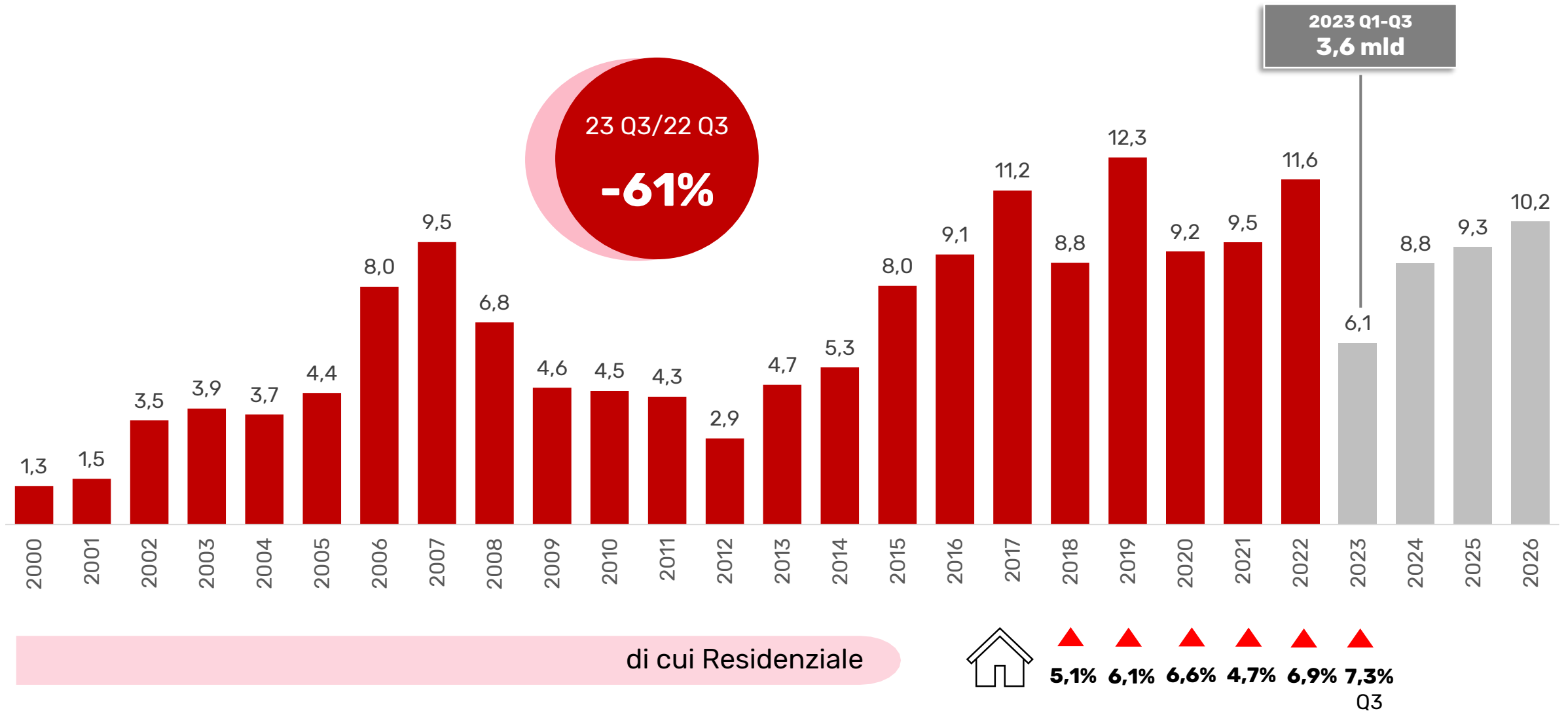
- Essere **inclusivo**
- Essere **accessibile**
- **Favorire le relazioni**
- Farsi carico del **benessere delle persone**

2

INSERITO NEL PROCESSO PRODUTTIVO

- **Fungibile** (per far fronte alla rapida obsolescenza del prodotto)
- **Sostenibile** (non solo dal punto di vista economico-finanziario)
- **Polifunzionale** (presidio che funga da collante sociale)

INVESTIMENTI IMMOBILIARI CORPORATE (Miliardi di Euro)



Fonte: elaborazioni Nomisma su dati Nomisma, BNP Paribas RE, CBRE, Colliers, Cushman & Wakefield

IL DIFFICILE EQUILIBRIO TRA SOSTENIBILITÀ E MERCATO

Alle attuali condizioni di mercato...

- Un intervento di solo SH puro (locazione per 70 mq a 500 euro al mese, vendita a 2.125 euro al mq) non è sostenibile
- Un intervento misto che contemperi uno sviluppo a condizioni di mercato e SH puro non è quasi mai sostenibile

Tra le possibili soluzioni...

- Un ampliamento delle dimensioni dell'intervento a mercato comporta rischi (politico-sociali e di mercato) non supportati da un adeguato recupero di redditività
- Un contenimento degli oneri o un sussidio pubblico non è sufficiente a garantire un adeguato recupero di redditività
- Un drastico abbattimento del valore delle aree e degli asset da riqualificare è la leva su cui intervenire per recuperare redditività

La strada da seguire

- Configurare l'intervento come somma di sviluppi in ambiti territoriali distinti
- Prevedere un contributo pubblico in forma di contenimento di oneri o sussidio
- Prevedere un drastico abbattimento del valore di aree/asset da riqualificare, sia per la componente di Social Housing che per quella a Mercato



La sostenibilità dell'impianto presuppone per la parte a mercato la possibilità di garantire per un'abitazione nuova di 70 mq i seguenti ricavi:

- ✓ Locazione 875 euro/mese
- ✓ Locazione con riscatto 1.021 euro/mese
- ✓ Vendita 4.200 euro/mq

SOSTENIBILITÀ	CITTÀ
Certa	Bologna, Firenze, Milano, Napoli, Parma, Roma, Salerno, Venezia, Verona
Condizionata	Bergamo, Brescia, Modena, Padova, Torino
Improbabile	Ancona, Bari, Genova