

CONFLITTI BELLICI E IMPATTO SUL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Il parere degli analisti del Gruppo Tecnocasa

È complesso prevedere gli effetti che la guerra del Golfo potrà avere sul mercato immobiliare italiano; tuttavia, alla luce degli eventi geopolitici avvenuti negli ultimi anni, possiamo delineare alcune riflessioni con gli esperti analisti del Gruppo Tecnocasa che costantemente tengono monitorato il settore.

“L’escalation del conflitto, con il coinvolgimento diretto dell’Iran e di altri Paesi del Golfo, sta influenzando le aspettative sui tassi. Le tensioni nell’area stanno infatti spingendo al rialzo i prezzi di petrolio e gas e rischiano di compromettere le catene di approvvigionamento globali, con possibili effetti sull’inflazione. Le Banche Centrali potrebbero essere costrette a un’inversione di rotta della loro politica monetaria anche se nella riunione del 19 marzo la Banca Centrale Europea, con riferimento al conflitto in Medio Oriente e in linea con quanto fatto ieri dalla Fed, ha mantenuto i tassi d’interesse fermi. Lo scenario dei tassi di interesse dipenderà dall’intensità e durata del conflitto in Iran e da come i prezzi energetici si ripercuoteranno sull’inflazione generalizzata” afferma *Oscar Cosentini, Presidente Kiron Partner SpA*.

“Un contesto inflattivo più complesso inciderebbe quindi sul mercato dei mutui con un possibile rallentamento della domanda, soprattutto da parte di chi necessita di un finanziamento consistente. Le pressioni sui prezzi si inseriscono in un quadro caratterizzato da anni difficili per il potere d’acquisto delle famiglie che, di fronte a una prospettiva peggiorativa dei loro bilanci, potrebbero sperimentare un calo di fiducia e accentuare un comportamento di attesa rispetto all’acquisto della casa. Al tempo stesso però l’immobile continua a essere percepito come un bene rifugio per i risparmi, come dimostrano le dinamiche positive registrate dopo la pandemia e l’inizio della guerra in Ucraina. Dal 2021, infatti, le compravendite residenziali sono rimaste stabilmente sopra quota 700 mila, raggiungendo 766.756 unità nel 2025, un risultato significativo e di rilievo per il settore” spiega *Fabiana Megliola, Responsabile Ufficio Studi Gruppo Tecnocasa*.

“L’aumento dei costi delle materie prime - aggiunge Megliola - potrebbe penalizzare le nuove costruzioni e frenare i progetti di ristrutturazione, indirizzando l’attenzione verso abitazioni in buono stato e incrementando la scontistica sugli immobili da riqualificare. Un conflitto prolungato rischia anche di rallentare la ripresa del comparto manifatturiero italiano, incidendo sulle decisioni di investimento delle imprese, incluse quelle inerenti al real estate”.

“Se questi scenari si verificassero, - precisa Cosentini - la crescita del PIL italiano sarà rivista al ribasso, intorno allo 0,3%. Goldman Sachs segnala anche che, qualora le tensioni continuassero oltre 60 giorni e il prezzo del petrolio superasse i 150 dollari al barile, non sono da escludere inevitabili ricadute economiche dovute alla incertezza sulla reale durata del conflitto”.

Sul fronte immobiliare internazionale, un aumento dell'instabilità nell'area del Golfo potrebbe spingere parte degli investitori a privilegiare contesti più sicuri, tra cui l'Europa e l'Italia, con potenziali benefici per il mercato immobiliare. "Dall'avvio della guerra in Ucraina, - conclude Megliola - ad esempio le reti del Gruppo Tecnocasa hanno osservato un incremento di investitori polacchi orientati verso il mercato italiano, residenziale e turistico. Anche il segmento degli immobili di prestigio potrebbe beneficiare della situazione".

Infine, il conflitto sta avendo effetti immediati sul turismo globale, con numerose cancellazioni e uno spostamento della domanda verso destinazioni europee, Italia inclusa. Questo potrebbe tradursi in un impatto positivo sul settore turistico nazionale e, indirettamente tramite la creazione di ricchezza, anche sul mercato immobiliare.