

10 novembre 2015

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

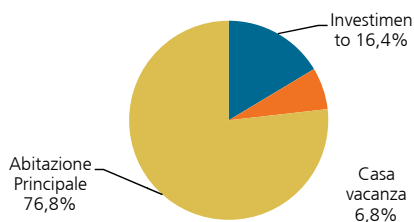
Ester Brizzolaro

## Aumentano gli acquisti sulla prima casa

Dopo un lungo periodo caratterizzato da una costante discesa dei prezzi e da restrizioni sulla erogazione di mutui, il mercato immobiliare italiano inizia a mostrare segnali di recupero. Grazie al maggiore ottimismo sul fronte della ripresa economica italiana e il perdurare di bassi tassi d'interesse, si nota infatti una ripresa del numero delle compravendite e un forte aumento del numero dei mutui erogati dagli Istituti di credito. Secondo i dati ABI, nei primi 9 mesi dell'anno, i mutui alle famiglie sono aumentati del 92,1% a/a (le surroghe incidono per il 30%) e i prestiti alle imprese sono saliti del 16,2%. Anche il Governo, nella Legge di Stabilità, mostra azioni di sostegno verso il comparto immobiliare attraverso la detassazione della prima casa e la proroga delle detrazioni per gli interventi di ristrutturazione edilizia e per il risparmio energetico. Sulle seconde il "nodo fiscale" rimane ancora un deterrente sull'acquisto soprattutto per chi investe per la messa a reddito considerando che la rendita da locazione si è molto abbassata e non ci sono a breve-medio termine interessanti prospettive di rivalutazione del bene tali da poterla compensare.

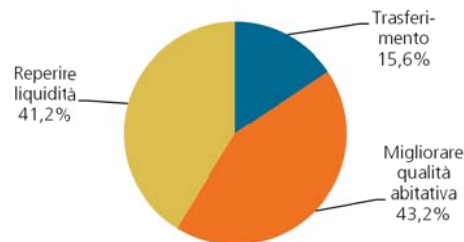
Una recente analisi condotta da Tecnocasa sulle compravendite realizzate dalle agenzie del gruppo evidenzia che nel primo semestre del 2015 più di tre acquisti su quattro hanno riguardato l'abitazione principale (76,8%), il 16,4% la casa a uso investimento e il 6,8% la casa vacanza. Rispetto allo stesso semestre del 2014 si segnala un leggero aumento della percentuale di acquisti di seconde case (+1,4%).

Motivo d'acquisto – Italia 1° semestre 2015



Fonte: Tecnocasa

Motivo di vendita – Italia 1° semestre 2015



Fonte: Tecnocasa

Nel 64,2% dei casi, ad acquistare l'abitazione, sono persone con un'età compresa tra 18 e 44 anni, con percentuali in diminuzione al crescere delle fasce di età. Nella prima parte del 2015 chi ha acquistato un'abitazione attraverso le agenzie del gruppo Tecnocasa, nel 55,6% lo ha fatto avvalendosi di un mutuo bancario, mentre il 44,4% delle compravendite è stato effettuato in contanti. Nello stesso periodo del 2014 le percentuali registrate erano praticamente le medesime (55,2% e 44,8%). Analizzando le compravendite dal lato del venditore, nella prima parte del 2015 la maggior parte dei proprietari ha venduto per migliorare la qualità abitativa (43,2%), seguiti da coloro che hanno venduto per reperire liquidità (41,2%) e infine da chi si è trasferito (15,6%).

## Negozi: compravendite in ripresa

Nei primi sei mesi del 2015 a livello nazionale il settore degli immobili ad uso commerciale mostra un aumento delle transazioni del 2,5% rispetto al primo semestre 2014. Analizzando l'andamento nelle 10 principali città italiane (Bari, Bologna, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma, Torino e Verona) si evidenzia un trend nel complesso positivo ma con alcune differenze rilevanti. Verona mostra un aumento delle compravendite del 55,8% rispetto al primo semestre 2014. A seguire ci sono due città del Sud Italia, Palermo e Napoli. Roma e Milano sono sempre le realtà in cui si compravende di più, sebbene le variazioni rispetto all'anno precedente

siano più contenute. Due le città che fanno segnare volumi in calo: Torino peggiora leggermente il risultato dell'anno scorso e Bologna chiude il semestre con il 21% di transazioni in meno.

Variazione percentuale delle compravendite nel settore commerciale – Capoluoghi di provincia										
%	Bari	Bologna	Firenze	Genova	Milano	Napoli	Palermo	Roma	Torino	Verona
1° sem 2015 vs 1°sem 2014	10,9	-21,0	26,4	5,0	3,6	37,4	38,5	7,5	-1,7	55,8

Fonte: Agenzia delle Entrate - Tecnocasa

## Immobiliare logistico: rendimenti in aumento

Nel primo semestre 2015 si è assistito ad un positivo incremento dei rendimenti nell'immobiliare logistico, accanto a un leggero aumento di richiesta di tagli tra 1.000 e 5.000 mq, segnali entrambi di un mercato in progressiva ripresa e di una maggiore fiducia nel settore.

Secondo un'analisi condotta da World Capital Group il mercato della logistica nella prima parte dell'anno ha recuperato dinamicità e registrato una significativa crescita nella domanda di nuovi spazi logistici. Dopo anni di crisi, le aziende si muovono nuovamente per individuare superfici atte allo svolgimento delle loro attività, di conseguenza si assiste ad un generale aumento dei canoni di locazione e a un interessante e globale incremento dei rendimenti nelle location *prime*. Riguardo i valori massimi di quest'ultimi, Torino mostra il rendimento più elevato e la crescita maggiore con un aumento di 1 punto percentuale (8,7%), seguita da Catania (8,6%, +0,7) e Piacenza (8,6%, +0,6), Roma (8,4%, +0,5) e Milano (8,4%, +0,4); Genova (8,5%) si mantiene stabile, mentre Verona registra l'incremento minore (8,3%, +0,3) e la percentuale più bassa. Per i valori minimi, Torino (8%), Piacenza (8%) e Verona (7,8%) crescono tutte di 0,5 punti percentuali, Milano (7,9%) e Genova (7,8%) di 0,4pp e Roma (7,8%) e Catania (8%) di 0,3pp.

Per quanto riguarda i tagli richiesti, sempre secondo i dati Word Capital Group, quelli tra 1.000 e 5.000 mq sono i più ricercati (60% del totale richiesto), seguiti dalle metrature minori ai 1.000 mq per il 21% e da tagli superiori ai 5.000 mq per il restante 19%. In merito al tempo medio delle trattative, queste vengono principalmente concluse dopo gli 8 mesi.

## Avvertenza generale

Il presente documento costituisce uno stralcio di 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.

Le sezioni del documento dedicate al mercato immobiliare sono distribuite anche da Intesa Sanpaolo Casa, società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo, autorizzata all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia non viene fornita nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, 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 dello stesso 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. 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 e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile.