

La ripresa del mercato prosegue ma il ritmo è inferiore alle attese

Nell'ultimo anno il mercato immobiliare italiano ha evidenziato segnali di ripresa, ancorché deboli, non più circoscritti al solo settore residenziale. Il dinamismo si sta infatti lentamente propagando anche agli immobili per le attività economiche, seppure in maniera meno uniforme e non sempre coerente con lo scenario di ripresa. Tra i movimenti che indicano il cambiamento, si nota il numero crescente delle compravendite. Per il secondo anno consecutivo le transazioni si sono confermate in territorio positivo. Ad aumentare con maggiore intensità sono le compravendite di abitazioni (+3,6% nel 2014, +6,5% nel 2015 e +20,6% nel primo trimestre 2016) mentre gli immobili destinati ad attività economiche dopo l'incremento del 2014 hanno visto una stabilità del numero di contratti stipulati nel 2015 e un miglioramento nei primi tre mesi dell'anno corrente.

Nel primo trimestre 2016 il tasso di variazione tendenziale delle unità immobiliari compravendute ha fatto segnare una crescita generalizzata di tutti i comparti del 17,3% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Alla variazione positiva a doppia cifra hanno contribuito i settori residenziale e commerciale (+20,6% e +14,5% rispettivamente), mentre continua ad essere penalizzato il terziario (ad un -1,9% rilevato nel 2015 ha fatto seguito un debole +1,3% del primo trimestre dell'anno in corso).

Nel complesso, il quadro rimane positivo ma il progressivo indebolimento delle prospettive di crescita economica e l'innesco di nuove fasi di instabilità non consentono di imprimere al settore quella accelerazione che gli operatori si aspettavano. Secondo l'istituto di ricerca Nomisma, infatti, le compravendite residenziali nel 2016 dovrebbero attestarsi intorno alle 475 mila unità +7,6% a/a mentre la soglia delle 500 mila, considerata importante per definire "il ritorno in salute" del mercato, dovrebbe essere superata solo nel 2017.

Per quanto riguarda i prezzi, quest'anno dovrebbero proseguire nella loro fase di assestamento: -1,4% per il residenziale, -2% per gli uffici e -1,6% per i negozi (stima Nomisma), in linea con l'ultimo dato tendenziale pubblicato dall'Istat nel 1° trimestre. Ancora rimandata la fase di adeguamento delle quotazioni alla crescita degli acquisiti che in passato si riscontrava nel giro d'un paio d'anni; rialzi modesti sono previsti solo per il 2018. Fanno eccezione alcune città come Milano, che anticipa ormai da tempo, l'andamento del ciclo immobiliare, ma anche centri come Venezia e Firenze dove la domanda di investimento è più forte e arriva dopo un lungo periodo di ridimensionamento di scambi e quotazioni.

Le prospettive di rivalutazione risultano compresse da una serie di fattori: l'eccesso di offerta presente sul mercato associato alle esigenze di alienazione delle garanzie immobiliari in mano alle banche; la diminuzione del numero di famiglie potenzialmente interessate a comprare casa

13 settembre 2016

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

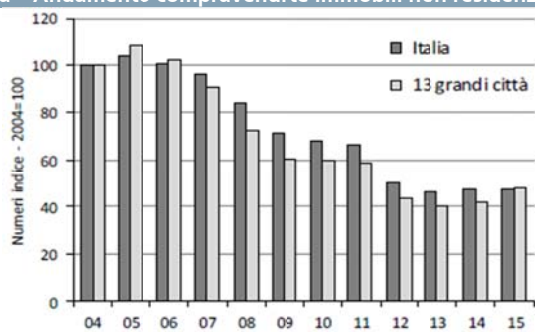
Ester Brizzolaro

Italia – Numero di compravendite residenziali



Fonte: Agenzia delle entrate e previsioni Nomisma

Italia – Andamento compravendite immobili non residenziali



Fonte: Dati Agenzia delle entrate

(secondo l'indagine Nomisma le famiglie che sono concretamente interessate all'acquisto nell'ultimo anno sono passate da oltre 1 milione a 853 mila) e si è dimezzata (dal 16% all'8%) la quota di chi è in cerca di una seconda casa. Quest'ultimo dato sottolinea il clima di sfiducia sull'imminente ripresa economica e di conseguenza del valore degli immobili. Tutti questi fattori finiscono per contrastare il dinamismo che scaturisce dalla ripresa delle transazioni.

| Italia - Previsioni annuali dei prezzi medi degli immobili a valori correnti | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| | 2016 | 2017 | 2018 |
| Abitazioni | -1,4 | -0,1 | 0,9 |
| Uffici | -2,0 | -0,8 | 0,1 |
| Negozi | -1,6 | -0,4 | 0,4 |

Fonte: Nomisma

Nel primo semestre dell'anno in corso la variazione tendenziale annua dei prezzi è risultata ancora negativa, con un *range* che va dal -1,8% delle abitazioni nuove al -2,5% degli uffici.

A completare lo scenario sul mercato immobiliare domestico si registra una diminuzione sia dei tempi medi di vendita sia degli sconti fatti in fase di trattativa che restano però piuttosto elevati (intorno al 15%). Nell'ultimo semestre i tempi per concludere le trattative si sono generalmente ridotti ma mentre per le abitazioni il trend di miglioramento appare consolidato, per uffici e negozi la flessione è più debole, ma soprattutto la distanza con i livelli pre-crisi rimane più ampia.

| Variazioni dei prezzi correnti degli immobili (var % a/a) | | |
|-----------------------------------------------------------|---------|---------|
| Tipologia | 2015-14 | 2016-15 |
| Abitazioni nuove | -2,8 | -1,8 |
| Abitazioni usate | -3,2 | -2,0 |
| Uffici | -3,5 | -2,5 |
| Negozi | -2,9 | -2,0 |
| Box o garage | -2,8 | -1,8 |

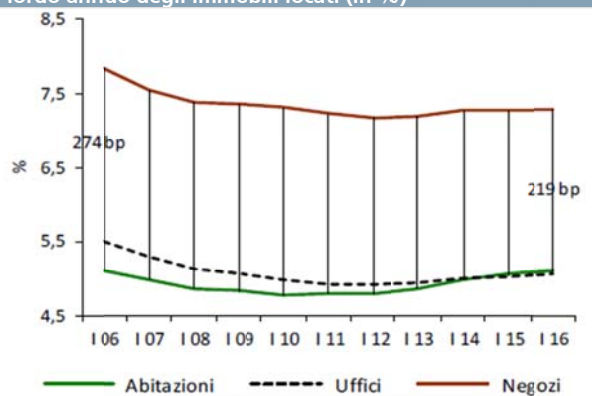
Fonte Nomisma

| Tempi medi di vendita degli immobili (mesi) | | |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|
| Tipologia | 1° semestre 2015 | 1° semestre 2016 |
| Abitazioni nuove | 8,6 | 7,8 |
| Abitazioni usate | 8,1 | 7,5 |
| Uffici | 10,4 | 10,1 |
| Negozi | 9,7 | 9,6 |
| Box o garage | 7,3 | 7,3 |

Nomisma

Un ulteriore indicatore di mercato è rappresentato dal rendimento lordo annuo da locazione. In media i ritorni di un investimento nel settore immobiliare, al netto ovviamente dei guadagni o delle perdite in conto capitale, si attestano nell'ordine del 5% per abitazioni e uffici e del 7% per i negozi. A tale proposito si nota che, dopo una fase di appiattimento, è in corso una progressiva differenziazione a indicare una probabile variabilità della performance.

Rendimento medio lordo annuo degli immobili locati (in %)



Fonte: Nomisma

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 de 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.