

## Il mercato degli affitti

Durante la fase riflessiva del ciclo economico la domanda di locazione immobiliare risultava prevalente rispetto a quella orientata all'acquisto, in ragione dell'incertezza e della debolezza economica che investiva l'Italia. Oggi le proporzioni appaiono più equilibrate, con la propensione alla proprietà che si attesta mediamente al 52% della domanda presente sul mercato, anche se in alcune aree l'interesse per la locazione continua a risultare prevalente, in particolare nelle città in cui sono presenti studenti fuori sede.

I canoni medi di locazione si sono anch'essi contratti nel periodo critico per il settore immobiliare, ma con un'intensità inferiore rispetto ai prezzi e, ormai, hanno raggiunto una certa stabilità o addirittura in alcuni mercati mostrano una marginale ripresa. Prendendo in considerazione l'intero periodo ciclico si evidenzia come alla fase ascendente dei prezzi che ha determinato un incremento significativo del valore degli immobili (in particolare nel segmento abitativo) abbia fatto seguito un deprezzamento cumulato nel periodo 2008-2016 quantificabile in circa il 22-23%. Di entità più modesta, a consuntivo dell'intero periodo considerato, è risultato l'andamento del settore direzionale, in virtù di una dinamica meno marcata rispetto agli altri settori nella fase espansiva e di un arretramento meno consistente in quella recessiva. Non dissimili risultano le evidenze sul fronte dei canoni, sia per gli uffici localizzati nelle aree urbane che per quelli ubicati nelle città intermedie.

Gli immobili affittati presentano attualmente variazioni contenute del canone, talvolta prossime allo zero, anche se la tendenza alla stabilità non sembra ancora consolidata. Secondo le rilevazioni di Nomisma, nel 2016 il rendimento medio annuo lordo da locazione delle abitazioni si è attestato al 5%, in linea con quello degli uffici, mentre è salito ad oltre il 7% il riferimento relativo al segmento dei negozi.

Altri indicatori in grado di connotare l'attuale situazione di mercato, come i tempi medi di vendita degli immobili offerti e la distanza tra i prezzi richiesti e quelli di transazione, mostrano una riduzione di entrambi. I tempi medi di assorbimento dei beni posti in vendita hanno iniziato a contrarsi debolmente nel 2015 per abitazioni e uffici e solo nel 2016 hanno coinvolto anche i negozi, quando sono maturate le condizioni per un cambiamento della congiuntura. Da allora la contrazione si è progressivamente intensificata, seppure non in maniera tale da riportare le tempistiche sui livelli pre-crisi. Diversa è la situazione per i tempi medi di locazione, che hanno già recuperato, se non addirittura superato, i livelli ante-crisi, facendo segnare quasi ovunque tempi più ridotti rispetto al recente passato. Va detto che i tempi medi per affittare un immobile sono strutturalmente più contenuti e questo è risultato evidente anche negli anni più critici del

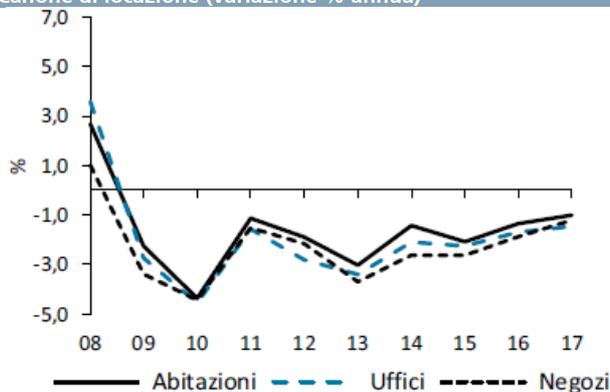
16 maggio 2017

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

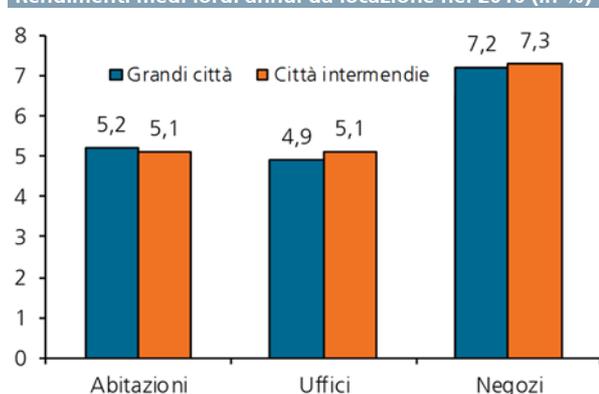
Ester Brizzolaro

Canone di locazione (variazione % annua)



Fonte: Nomisma

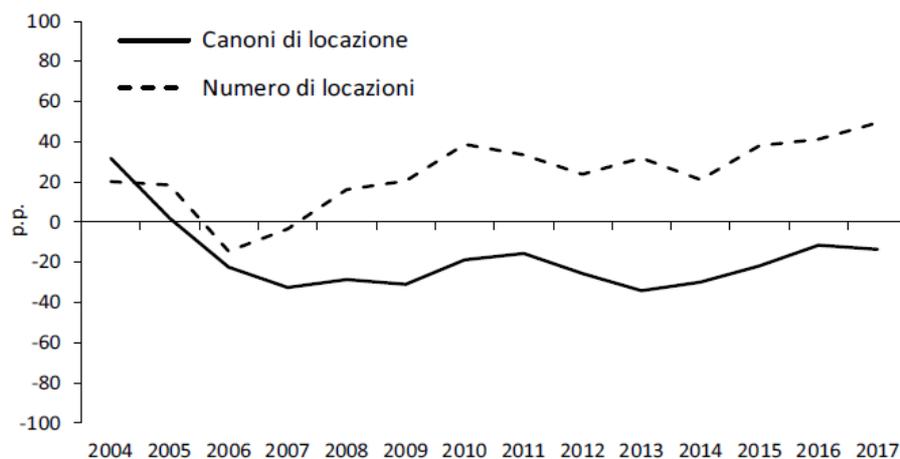
Rendimenti medi lordi annui da locazione nel 2016 (in %)



Fonte: Nomisma

mercato, in corrispondenza dei quali si è assistito ad un allungamento molto più contenuto sul versante della locazione rispetto a quello della compravendita. In generale, la tendenza in atto di riduzione dei tempi di assorbimento e di miglioramento della liquidità del mercato rappresenta, secondo gli esperti di Nomisma, l'imprescindibile presupposto per un aumento delle compravendite.

**Previsioni su canoni e numero di locazioni (variazioni espresse in punti percentuali)**



Fonte: Nomisma

Come evidenziato nel grafico sovrastante per quanto concerne il settore locativo, a fronte di una certa stabilità dei canoni attesa in corso d'anno, gli esperti di Nomisma stimano una evoluzione positiva del numero di contratti, giustificata soprattutto dal ripiego sul versante degli affitti di parte della domanda abitativa che non ha avuto accesso al mercato della compravendita.

**Variazione cumulata dei prezzi degli immobili**

Valori in %	Città intermedie		Città grandi	
	2008/1997	2016 /2008	2008/1997	2016 /2008
Abitazioni nuove	79,7	-20,3	105,7	-22,6
Abitazioni usate	81,1	-22,1	108,1	-23,8
Uffici	64,9	-21,7	98,8	-25,3
Negozi	73,2	-21,1	106,4	-20,8

Fonte: Nomisma

**Variazione cumulata dei canoni degli immobili**

Valori in %	Città intermedie		Città grandi	
	2008/1997	2016 /2008	2008/1997	2016 /2008
Abitazioni usate	59,5	-17,2	77,8	-19,8
Uffici	49,5	-20,5	63,8	-26,0
Negozi	55,0	-21,3	97,7	-21,8

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.