

Si rafforza l'interesse per l'immobiliare domestico. A fare da traino sono le grandi città.

A dieci anni dall'inizio della crisi il mercato immobiliare italiano è vicino al punto di svolta. Le transazioni in realtà hanno ripreso a salire da alcuni anni, con riflessi positivi sul fatturato complessivo, ma ora sembra essere vicino anche il riscatto dei prezzi, seppure con peculiarità differenti tra regioni e settori.

Settore non residenziale: continua la crescita degli investimenti immobiliari.

Nei primi nove mesi del 2017, le transazioni di asset non residenziali in Italia hanno raggiunto i 7 miliardi di euro circa, in crescita del 30% rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. A sostenere l'andamento del mercato hanno contribuito le compravendite del 3° trimestre, che hanno evidenziato un incremento del 13% sullo stesso periodo del 2016, arrivando a sfiorare i 2 miliardi di euro. Più in dettaglio, la dinamica è risultata positiva per il comparto Alberghiero (con volumi in crescita del 33% sui primi nove mesi del 2016), per il Retail (in particolare le *high street*), salito del 28%, e per gli Uffici, in aumento del 10%.

Da sottolineare il risultato eccezionale della Logistica, che da gennaio ha registrato investimenti per circa 900 milioni di euro (+300% rispetto ai volumi generati nello stesso periodo del 2016), inclusa una transazione unica dal valore stimato di circa 600 milioni di euro. Secondo gli esperti del settore, in prospettiva la performance della logistica dovrebbe essere sempre più positiva grazie anche alla presenza di rendimenti più competitivi rispetto a quelli di altri Paesi europei.

Gli investimenti hanno interessato anche altre location oltre a Roma e Milano, pur rimanendo quest'ultima il polo principale di attrazione dei capitali stranieri in Italia. Analizzando la distribuzione degli investimenti sul territorio, si evidenzia che, dall'inizio dell'anno, circa 3,5 miliardi di euro sono stati destinati in aree diverse rispetto a Milano e Roma.

Settore residenziale: a fare da traino sono le grandi città.

Secondo i risultati dell'indagine congiunturale sul mercato delle abitazioni in Italia condotta dalla Agenzia delle Entrate in collaborazione con la Banca d'Italia, nel 2° trimestre del 2017 sono diminuite le pressioni al ribasso sulle quotazioni immobiliari. Nel confronto con la precedente rilevazione il quadro della domanda mostra segnali di stabilizzazione, con riferimento sia al numero di potenziali acquirenti sia ai margini di sconto sul prezzo inizialmente richiesto dal venditore; i tempi di vendita hanno registrato un lieve aumento.

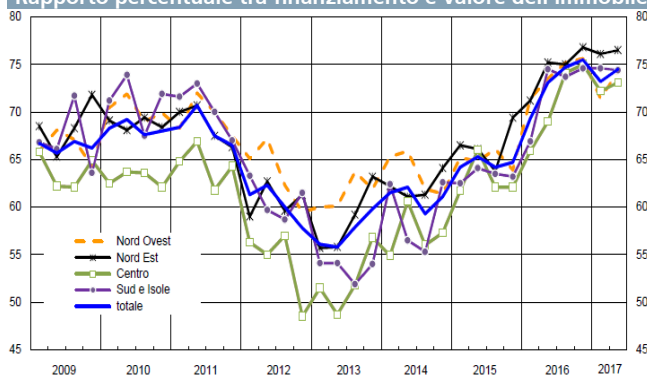
13 novembre 2017

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

Rapporto percentuale tra finanziamento e valore dell'immobile



Fonte: Agenzia delle Entrate – Banca d'Italia

Tempi di vendita e sconto medio % sul prezzo richiesto



Fonte: Agenzia delle Entrate – Banca d'Italia

I finanziamenti tramite mutui ipotecari hanno continuato a coprire una quota assai ampia delle compravendite, intorno all'80%. Anche il rapporto fra prestito e valore dell'immobile è rimasto su valori ciclicamente elevati, superiori al 70%. Nel confronto con il 2° trimestre del 2016 gli operatori hanno formulato attese più favorevoli sulle prospettive del mercato immobiliare nel breve e nel medio termine, sia nel proprio territorio di riferimento sia a livello nazionale.

Focus sugli immobili ad uso terziario

La ripresa del settore immobiliare italiano in generale si conferma anche nei numeri del comparto degli immobili a uso terziario-uffici. Secondo Scenari Immobiliari, in un mercato complessivo che nel 2016 ha raggiunto i 114 miliardi di euro, il fatturato di questo segmento è stato di 6,4 mld (+1,6% sul 2015) e quest'anno dovrebbe arrivare a 6,6 mld. Per il 2018 è atteso un rialzo ancora più consistente, +5,3%. La crescita in Italia non è però diffusa ma riguarda quasi esclusivamente alcune città quali Milano e Roma, seguite da Torino e Bologna.

Milano e Roma sono i punti di riferimento a livello nazionale per quanto riguarda gli uffici *prime* con rendimenti netti al 3,5% e un'elevata domanda da parte degli investitori. A Milano il canone *prime* è cresciuto del 6% nel 2016 a 530 euro al mq con una domanda concentrata sugli immobili di qualità che rappresentano però una quota limitata nel mercato. Nelle compravendite rimane ampio il differenziale di prezzi tra Milano (che per uffici *prime* chiede 13 mila euro circa a metro quadro) e città come Parigi (26 mila euro a mq) e Londra (oltre 40 mila euro). L'interesse per Milano come "città di business" si evidenzia guardando l'incremento della superficie scambiata, che quest'anno dovrebbe rimanere costante (+8% circa) raggiungendo i 326 mila mq con un assorbimento del 73%.

Diversa è la situazione a Roma, dove il mercato immobiliare degli uffici è caratterizzato da una scarsa offerta di prodotto nuovo, mentre quello già realizzato fatica ad essere assorbito. Attualmente, sostengono gli esperti di Scenari immobiliari, l'attività del comparto è orientata alle aziende private, mentre in passato era il settore pubblico il principale protagonista. Nel 2016 i metri quadrati scambiati sono stati 174 mila, il 6,4% in più del 2015, con un assorbimento del 54%, in rialzo dell'1,4%; il fatturato ha superato quota 1 miliardo di euro, più o meno quanto dovrebbe realizzare quest'anno.

Fatturato immobiliare italiano – valori nominali							
Tipologia di immobili	Milioni di euro				Variazione % a/a		
	2015	2016	2017E	2018E	2016/15	2017E/16	2018E/17E
Residenziale	83.000	85.100	88.700	94.500	2,5	4,2	6,5
Alberghiero	2.100	2.400	2.650	3.050	14,3	10,4	15,1
Terziario/Uffici	6.300	6.400	6.600	6.950	1,6	3,1	5,3
Industriale	4.200	4.250	4.250	4.300	1,2	0,0	1,2
Commerciale	8.050	8.300	8.650	9.200	3,1	4,2	6,4
di cui GDO	5.750	5.900	6.150	6.500	2,6	4,2	5,7
di cui Retail	2.300	2.400	2.500	2.700	4,3	4,2	8,0
Seconde case località turistiche	3.200	3.300	3.400	3.550	3,1	3,0	4,4
Box posti auto	4.200	4.250	4.300	4.400	1,2	1,2	2,3
Totale	111.050	114.000	118.550	125.950	2,7	4,0	6,2

Fonte: Scenari Immobiliari

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.