

Mercato residenziale: focus su Firenze e Roma

Nel panorama immobiliare italiano si registrano andamenti diversi tra le forme di proprietà e di locazione a seconda delle caratteristiche del territorio a cui si associa la differente capacità di spesa delle famiglie nei singoli mercati. In continuità con la pubblicazione del mese di febbraio, di seguito proponiamo un'analisi del trend che caratterizza altre due importanti città: Firenze e Roma.

Firenze

Mercato dove la domanda privilegia la locazione, come scelta di vita

Il mercato residenziale fiorentino negli ultimi mesi sembra aver raggiunto la svolta ciclica, grazie alle variazioni leggermente positive sia dei prezzi che dei canoni su base annuale.

Negli ultimi semestri le rilevazioni di Nomisma hanno registrato un sensibile aumento della domanda di locazione in tutte le aree urbane e maggiormente in centro e nelle zone di pregio. Dopo anni di eccedenza, l'offerta corrente si attesta su valori più equilibrati grazie al maggiore assorbimento del mercato. Nel contempo è aumentato il numero di compravendite, che a fine 2018 dovrebbe aver raggiunto un volume annuo di circa 5.300 scambi, in progresso del 3,2% a/a. Secondo gli operatori del settore, la domanda di locazione riguarda circa il 54% dei contratti stipulati in agenzia, contro il 46% di quelli per acquisto. Il ricorso al finanziamento bancario coinvolge il 67% circa delle compravendite.

Il progressivo miglioramento del quadro residenziale viene confermato dall'avanzamento di alcuni indicatori esaminati da Nomisma, quali: l'intensità della domanda, volume delle compravendite, velocità di assorbimento e progressiva riduzione degli sconti praticati. Il segmento residenziale registra buoni risultati soprattutto sul lato locazione, con canoni che mostrano una crescita su base annuale tra 1,5% e 2,5% nel comparto di pregio e in centro città e quotazioni stazionarie in semicentro e periferia. Anche le variazioni dei prezzi si posizionano in territorio leggermente positivo con una crescita media annua dello 0,2%.

Per quanto riguarda i tempi medi di vendita delle abitazioni usate, si evidenzia una riduzione di circa 1 mese su base annua, per attestarsi sui 4 mesi per gli immobili centrali e su 6,5 mesi per quelli in periferia. Sono diminuiti leggermente anche i tempi di locazione, ridotti a poco meno di 2 mesi in tutte le localizzazioni urbane. Lo sconto medio concesso sul prezzo di vendita iniziale mostra una riduzione su base annua, attestandosi in media tra il 9-10% nel centro città e il 16% in periferia.

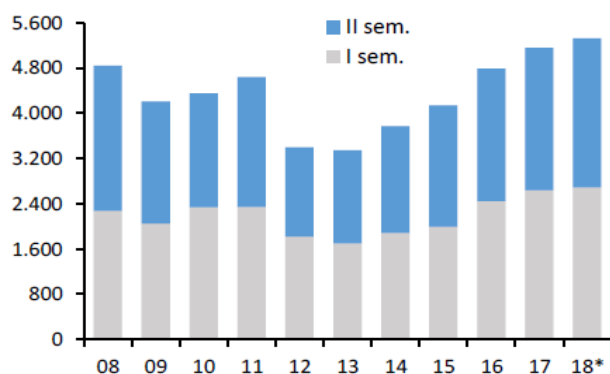
15 marzo 2019

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

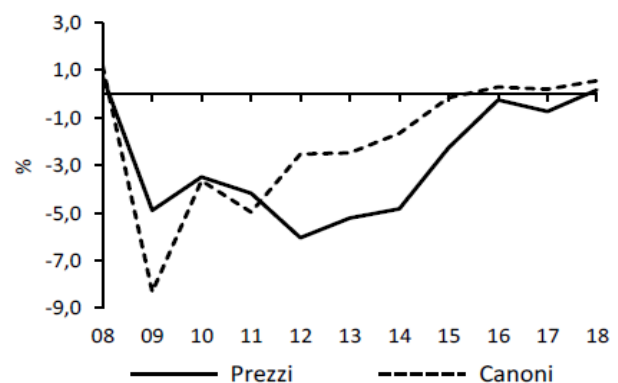
Ester Brizzolarà

Firenze – Evoluzione delle compravendite residenziali (2008-18)



Nota: (*) = stima. Fonte: Nomisma

Firenze – Abitazioni usate, andamento prezzi e canoni (var. % annue, 2008-18)



Fonte: Nomisma

A Firenze il rendimento medio lordo da locazione rimane intorno al 5%, in linea con le principali città italiane. Le aspettative degli operatori per il 1° semestre 2019 sono improntate positivamente, con attese di aumento dei contratti di compravendita e locazione e di incremento di prezzi e canoni.

Firenze capoluogo – Dati di mercato

	Dato	Variazione a/a
Abitazioni nuove - prezzo medio in euro a mq	2.795	0,2%
Abitazioni usate - prezzo medio in euro a mq	2.361	0,2%
Abitazioni usate - canone medio in euro a mq all'anno	118	0,5%
Abitazioni usate - rendimento lordo annuo (%)	5,0	2 pb
Abitazioni usate - tempo medio di vendita (mesi)	5,0	-30 gg
Abitazioni usate - tempo medio di locazione (mesi)	1,7	-10 gg
Abitazioni usate - sconto medio sul prezzo (%)	12,0	-0,5 pp

Nota: dati aggiornati a novembre 2018. Fonte Nomisma

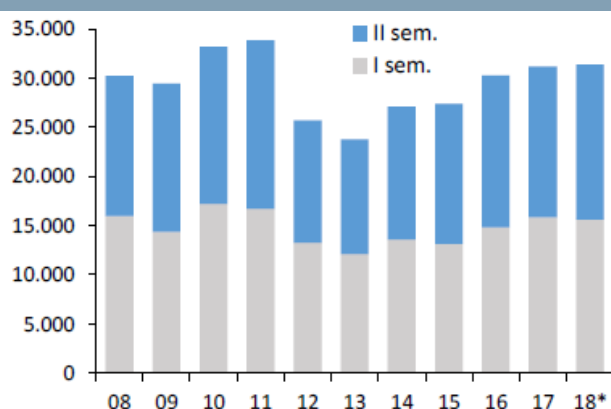
Roma

Mercato dove è presente una domanda che investe sulla casa da destinare alla locazione

Il mercato immobiliare residenziale capitolino ha evidenziato in questi ultimi mesi un generale rallentamento rispetto ai segnali di stabilizzazione nella prima parte dello scorso anno, tanto che l'andamento dei volumi di attività, secondo Nomisma, non dovrebbe aver mostrato nel corso del 2018 significative variazioni rispetto ai 31.000 scambi dell'anno precedente, interrompendo una crescita, seppur moderata, iniziata a partire dal 2013.

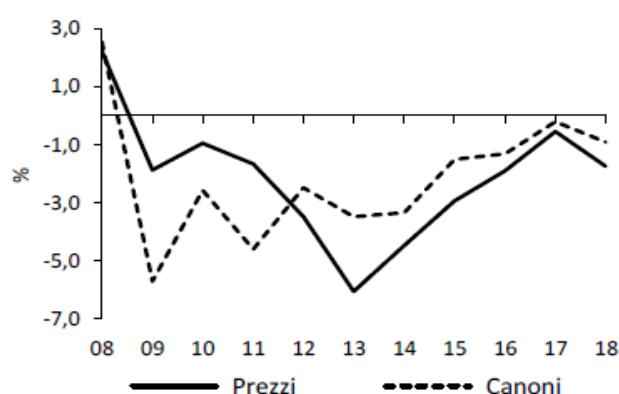
Di pari passo, anche i prezzi hanno continuato a registrare variazioni negative nell'ordine del 2% circa annuo, sia per le abitazioni nuove che per quelle usate, con un'accentuazione per quelle localizzate nelle zone centrali e di pregio, meno penalizzate negli anni duri della crisi. La rilevanza della quota di compravendite dipendenti da mutuo, ormai stabile intorno al 70%, associata alla variazione ancora una volta negativa delle erogazioni di mutui destinati all'acquisto di abitazioni, confermano il rallentamento in atto.

Roma – Evoluzione delle compravendite residenziali (2008-18)



Nota: (*) = stima. Fonte: Nomisma

Roma – Abitazioni usate: andamento prezzi e canoni (var. % annua, 2008-18)



Fonte: Nomisma

Dall'analisi dei dati Nomisma si nota come l'attenuazione del ritmo di crescita sia riconducibile, più che a un calo della domanda, che si mantiene stabile rispetto ai mesi precedenti, a una maggiore prudenza nell'erogazione del credito e nella chiusura delle trattative. Le tempistiche di conclusione della compravendita restano, infatti, stabili e su livelli elevati per il comparto residenziale, 7,5 mesi in media per le abitazioni nuove e 6,5 per quelle usate, mentre gli sconti

medi evidenziano un'attenuazione nel segmento nuovo all'8,5% e ormai stabile da diversi semestri per l'usato al 14%.

Meno negativa rispetto alla dinamica dei prezzi, la situazione che si registra in corrispondenza dei canoni di locazione (-0,9% sull'anno), in parte favorita non più dal trasferimento di una quota della domanda impossibilitata ad accedere alla proprietà, ma dall'effetto che nelle grandi città, specie se particolarmente attrattive dal punto di vista turistico quale è Roma, sta avendo la diffusione di soluzioni di affitto breve o transitorio per un utilizzo temporaneo delle abitazioni. Anche i tempi di locazione restano stabili sui 3,7 mesi in media, così come la redditività lorda da locazione (5,7% in media).

Dal punto di vista previsionale, la situazione continua a mostrare un andamento contrastato: se da un lato gli operatori si attendono un ulteriore incremento del numero di compravendite e di locazioni, dall'altro non ritengono completamente esaurita la fase di flessione dei valori, previsti ancora in leggera diminuzione.

Roma capoluogo – Dati di mercato	Dato	Variazione a/a
Abitazioni nuove - prezzo medio in euro a mq	3.301	-1,8%
Abitazioni usate - prezzo medio in euro a mq	2.811	-1,7%
Abitazioni usate - canone medio in euro a mq all'anno	160	-0,9%
Abitazioni usate - rendimento lordo annuo (%)	5,7	5 pb
Abitazioni usate - tempo medio di vendita (mesi)	6,5	4 gg
Abitazioni usate - tempo medio di locazione (mesi)	3,7	0 gg
Abitazioni usate - sconto medio sul prezzo (%)	14,0	0,0 pp

Nota: dati aggiornati a novembre 2018. 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.