

Il settore *non* residenziale italiano

L'incontro tra domanda e offerta di immobili genera un mercato la cui dimensione, in termini di fatturato, nel 2019 è stata sopra 110 miliardi di euro con scambi saliti a circa 662 mila (dati di preconsuntivo). Di questi, circa il 90% appartiene al segmento residenziale di cui abbiamo trattato il mese scorso (cfr. Mercato Immobiliare e Finanziamenti, 09.12.2019), mentre la parte restante, il *non* residenziale, è il segmento che raggruppa principalmente direzionale, commerciale, industriale, logistica e hotel.

Nel corso del 2019 le transazioni nel settore non residenziale hanno raggiunto volumi intorno ai 12 miliardi di euro (dati di preconsuntivo) in crescita del 4,3% nelle principali città e dell'1,9% a livello nazionale, ossia con tassi di variazione più bassi rispetto all'anno precedente. A contribuire all'espansione è stato il settore commerciale, mentre quello produttivo ha fatto registrare una contrazione. Il comparto terziario non ha evidenziato significative variazioni in termini di scambi. Più in dettaglio sono stati consistenti gli investimenti in hotel (concentrati soprattutto a Milano) mentre il segmento uffici ha mostrato una buona tenuta.

Tra il 2007 e il 2008 ha avuto inizio una dinamica negativa del valore degli immobili con variazioni che hanno toccato nel 2013 il punto di massima intensità della flessione. A partire da quella data si è assistito ad una progressiva contrazione dei tassi di variazione negativa dei prezzi fino al secondo semestre 2019, quando la variazione tendenziale si è annullata per le abitazioni, mentre risulta ancora poco sotto la parità per negozi (-0,6%) e uffici (-0,7%). Anche l'andamento congiunturale dell'ultimo semestre dell'anno appena concluso esprime il lento ma progressivo miglioramento in atto in tutti i comparti. Il graduale ritorno ad una condizione di liquidità del mercato immobiliare italiano si manifesta anche con una leggera riduzione dei tempi di smobilizzo e una contrazione degli sconti sui prezzi richiesti.

Tali premesse fanno ben sperare per il 2020 che vede la permanenza di un generale contesto di bassi tassi d'interesse che continua a favorire il flusso di liquidità verso l'immobiliare italiano soprattutto quello estero. Occorre ricordare infatti che buona parte degli investitori provengono da oltre confine. E' pari al 73% la quota di mercato in mano a investitori non domestici, mentre si continua a registrare un'attività ridotta da parte degli investitori domestici e un limitato apporto dell'investimento privato che, nonostante l'importante quota di ricchezza detenuta dai privati in Italia, raramente riguarda operazioni istituzionali. In Italia alcune asset class rimangono relativamente meno costose rispetto ad altri paesi e sono quindi in grado di soddisfare la domanda da parte dei numerosi investitori alla ricerca di rendimenti.

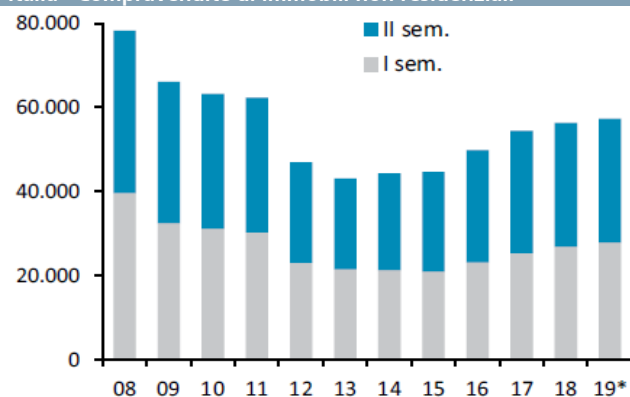
24 gennaio 2020

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

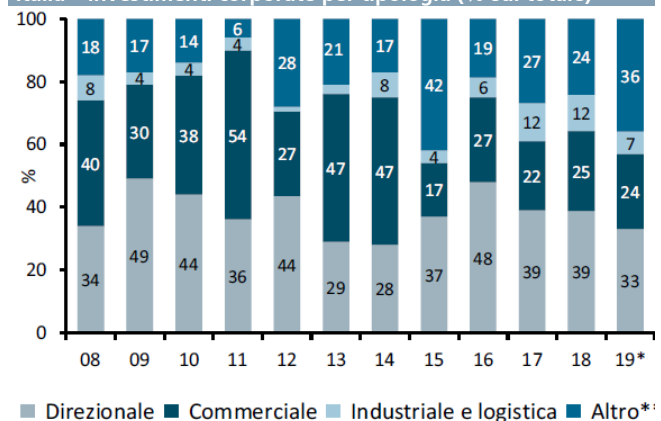
Ester Brizzolaro

Italia - Compravendite di immobili non residenziali



(*) stima; Fonte: Nomisma

Italia - investimenti corporate per tipologia (% sul totale)



(*) stima; Fonte: Nomisma

Secondo gli operatori presenti sul mercato, saranno i segmenti residenziale e la logistica le due asset class favorite nel 2020 in tutta l'Europa e anche in Italia.

In particolare, il segmento delle residenze per studenti continuerà a essere interessante per gli investitori globali. Il disequilibrio tra domanda e offerta in questo settore è probabilmente destinato ad ampliarsi in modo sostanziale per l'effetto combinato della disponibilità limitata e dell'evoluzione demografica, unitamente all'aumento della mobilità degli studenti a livello globale e a una base di locatari nazionali più selettivi. L'Italia mostra un mercato decisamente immaturo, al quale stanno puntando gli investitori internazionali. Il segmento *student housing* è importante per tutto il panorama nazionale viste le eccellenze universitarie in molte città italiane.

Sul fronte logistica, sono attesi in crescita alcuni mercati europei che in precedenza erano considerati secondari, molti investitori stanno aumentando la loro esposizione nel settore sulla scia del costante incremento delle vendite online. La logistica è sicuramente uno dei segmenti che offre prospettive interessanti per l'Italia che vede la penetrazione di internet ancora relativamente bassa rispetto ad altre nazioni europee. Questo da un lato tutela il settore retail domestico da una migrazione repentina verso l'online e dall'altro sostiene lo sviluppo del settore logistico, che naturalmente cresce di pari passo con la diffusione dell'*e-commerce*. Il segmento veicola lo sviluppo delle aree periferiche strategiche per gli snodi intermodali su tutto il territorio nazionale, ma anche in centro città grazie all'ultimo miglio¹. In questo segmento si stanno focalizzando gli investitori per costituire edifici di piccole dimensioni in zone centrali.

In conclusione, gli indicatori presenti sul mercato immobiliare mostrano, in generale, una tendenza al recupero delle posizioni perse durante la crisi, seppure con gradualità e in palese ritardo rispetto alla ripresa delle locazioni. La maggiore tenuta dei canoni rispetto ai prezzi ha favorito negli anni la crescita dei rendimenti lordi da locazione (yield), che ad oggi si posizionano attorno al 5% annuo per abitazioni e uffici e al 7% annuo per negozi.

¹ Con logistica dell'ultimo miglio si intende la consegna della merce all'utente finale

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.