



## Mercato immobiliare

### Uno sguardo su Milano e Torino

#### Mercato immobiliare

Nel corso del 2021 il clima di fiducia sul recupero economico, unito alle condizioni di accesso al credito estremamente favorevoli, ha determinato una spinta al rialzo delle compravendite e dei prezzi delle abitazioni in quasi tutte le principali città italiane. Per gli immobili di impresa (commerciali o direzionali), invece si è assistito a una generalizzata debolezza dei valori. Il prosieguo della crescita economica attesa nei prossimi mesi dovrebbe contribuire a mantenere elevati i livelli di attività del mercato residenziale e supportare un ritorno d'interesse per il segmento uffici, seppur differenziato tra le varie città. Il segmento negozi invece potrebbe evidenziare un maggiore ritardo temporale nel processo di inversione del ciclo, scontando ancora segni negativi. Milano ricoprirà, ancora una volta, il ruolo di capofila in tutti i comparti.

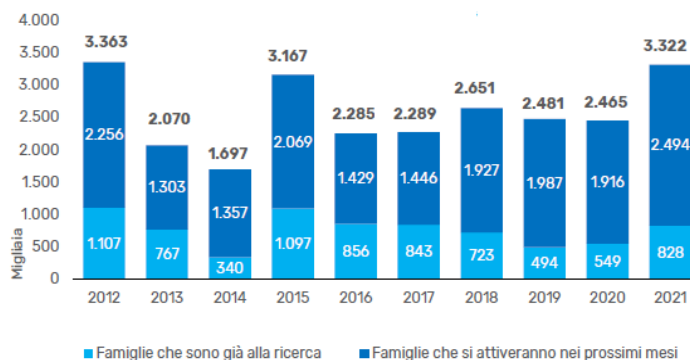
25 gennaio 2022

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

#### Intenzioni di acquisto di un'abitazione nei successivi 12 mesi



Fonte: Nomisma

## Mercato immobiliare

La congiuntura immobiliare del 2° semestre 2021 conferma il percorso di ripresa intrapreso a inizio anno, dopo la battuta d'arresto causata dalla pandemia. Alla contrazione dei tempi di vendita e degli sconti praticati si è associato un aumento dei prezzi, con il settore residenziale che traina la crescita, mentre l'evoluzione del settore degli immobili per l'impresa è ancora condizionata da eccessi di offerta e timori di incremento della quota di sfitto, che contribuiscono a comprimerne i valori. A contenere il calo dei valori immobiliari nel periodo 2020-inizio 2021 ha certamente partecipato il sistema finanziario, che ha sostenuto la domanda attraverso l'erogazione di mutui. Il ricorso al credito per l'acquisto rappresenta circa il 77% delle compravendite, in decisa espansione rispetto al 69% rilevato nel 2019 (anno pre-pandemia).

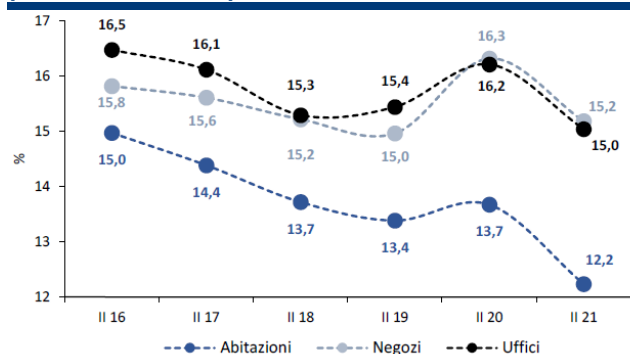
Negli ultimi anni si sono via via ridimensionati i tempi medi di vendita degli immobili residenziali ed anche nel 2° semestre dell'anno appena concluso non ci sono state inversioni di tendenza. Nello stesso periodo sono leggermente migliorati anche i tempi di assorbimento di uffici e negozi, che si mantengono tuttavia decisamente elevati.

Secondo le rilevazioni di Nomisma, le intenzioni di acquisto di abitazioni da parte delle famiglie si confermano straordinariamente elevate, in linea con i livelli di fiducia di imprese e consumatori sulla situazione economica del Paese, che sta sperimentando una ripresa superiore alle attese e perfino più intensa di quella registrata dai principali paesi europei. La pressione della domanda dovrebbe continuare ad alimentare la crescita dei prezzi immobiliari nel settore residenziale e contribuire a determinare l'inversione del ciclo nei segmenti degli immobili di impresa.

**Ester Brizzolaro**

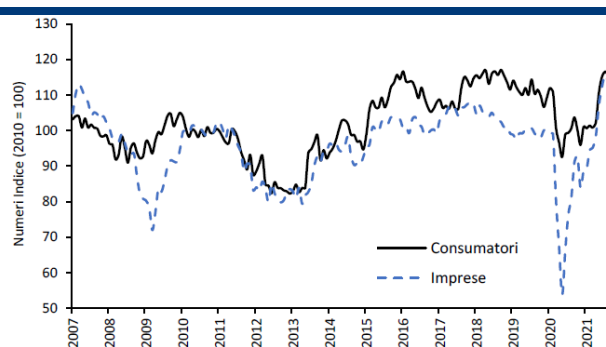
**Il clima di fiducia sostiene gli acquisti di immobili residenziali e contribuisce ad alimentare le speranze di inversione del ciclo per gli immobili di impresa**

**Sconti medi praticati sui prezzi richiesti nel periodo 2016-2021 (secondi semestri; in %)**



Fonte: Nomisma

**Clima di fiducia di consumatori e imprese**



Fonte: Nomisma

## Focus su Milano

Il mercato immobiliare milanese mostra una maggiore vitalità rispetto al resto del Paese, beneficiando di una posizione privilegiata per gli investimenti. Non mancano tuttavia segnali di debolezza in un contesto generale che è in via di consolidamento per tornare sopra i livelli pre-pandemici del 2019. Nel corso del 2021 il positivo clima di fiducia sul recupero economico ha sostenuto la crescita delle compravendite, sebbene non tutti i settori abbiano riguadagnato le posizioni perse durante la pandemia; considerazione che riguarda in particolare il comparto non-residenziale.

## Il segmento residenziale

Secondo i dati Nomisma, il settore residenziale a Milano nel 2° semestre 2021 ha mostrato un incremento dei prezzi di circa il 4% su base annua, la cui intensità riflette una costante ripresa delle transazioni dopo la battuta di arresto del primo anno di pandemia; quest'ultima era infatti sopraggiunta in un momento di grande dinamismo del mercato. La domanda crescente di abitazioni ha visto una progressiva riduzione dei tempi medi di vendita, a meno di 4 mesi, e una diminuzione dello sconto medio sul prezzo richiesto, pari all'8%. Il risultato positivo riguarda soprattutto il segmento degli immobili nuovi o ristrutturati a nuovo, che registra un incremento dei prezzi più significativo, associato a un'ulteriore riduzione dello sconto medio.

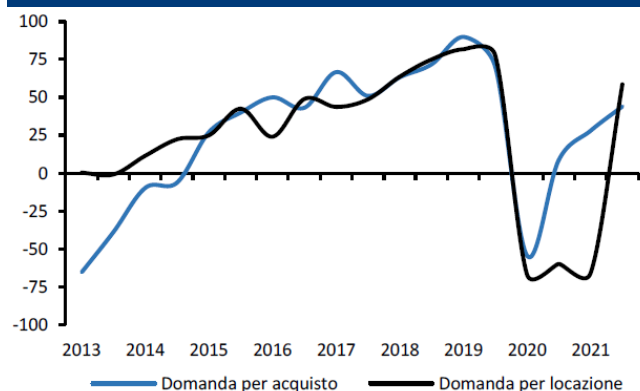
**Il mercato milanese rimane dinamico con un crescente interesse per gli immobili nuovi o riqualificati totalmente**

Con riferimento alla tipologia di investimento, il 2° semestre dell'anno appena concluso evidenzia un aumento degli acquisti di seconde case, che rappresentano l'11% del totale, e di quelli a scopo d'investimento che salgono al 25%; in compenso risultano in diminuzione le compravendite di prima casa e sostituzione, pari al 64%. Tale andamento denota un ritorno di fiducia degli investitori sul mercato meneghino, che aveva subito un arresto a causa delle incertezze legate all'andamento della locazione e quindi al rendimento. La ripresa significativa delle quotazioni degli immobili residenziali a Milano ne sottolinea la resilienza e colloca la città come mercato trainante e anticipatore dei trend del Paese.

Per quanto riguarda il comparto della locazione, il mercato è risultato meno reattivo nel 2021 mostrando pur sempre una variazione annuale positiva del 2,1% nel 2° semestre dell'anno. Secondo gli esperti di Nomisma, l'andamento dei prossimi mesi rivelerà se il risultato fin qui ottenuto dovrà essere letto come rimbalzo congiunturale conseguente allo stallo del mercato nel primo anno di pandemia oppure come il segnale di una fase di ripresa in via di consolidamento. Nel contempo, si sono accorciati di circa un mese i tempi di attesa per la locazione, a 2 mesi, piuttosto omogenei tra tutte le zone cittadine.

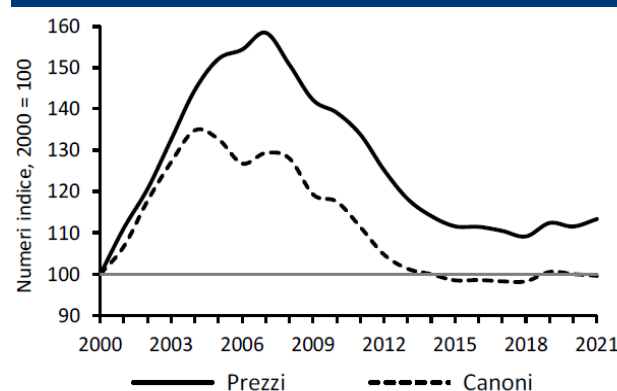
**Torna la domanda di locazione ma i canoni rimangono stabili**

**Milano – Domanda per acquisto e domanda per locazione di abitazioni**



Fonte: Nomisma

**Milano – Prezzi e canoni di abitazioni usate a valori costanti**



Fonte: Nomisma

## Il segmento non residenziale – uffici e negozi

Le compravendite del segmento non residenziale a Milano, dopo aver registrato una crescita significativa nella prima parte del 2021, nei mesi successivi hanno evidenziato un progresso dei volumi più contenuto, nell'ordine dell'1% circa per gli uffici e dell'1,6% circa per i negozi, con tempi di vendita medi intorno ai 7 mesi per entrambe le categorie. Milano risulta essere il mercato che fa registrare i tempi di assorbimento più contenuti, anche se, rispetto ai livelli minimi registrati negli ultimi 20 anni, ci si attesta tuttora su valori ancora distanti, in particolare nel segmento non residenziale.

Il buon andamento dell'attività di compravendita nel comparto uffici non ha trainato il livello delle quotazioni che rimangono ancora caratterizzate da variazioni medie negative. Fanno eccezione i *business district* che registrano, dal lato prezzi, un leggero incremento, mentre per i canoni una flessione. Diminuiscono al contempo di circa un punto percentuale gli sconti medi applicati sul prezzo iniziale, 11,5%, ad eccezione degli immobili localizzati in periferia, per i quali lo sconto rimane più elevato. Contestualmente restano stabili i tempi medi di vendita (circa 7 mesi) e calano di circa un mese quelli di locazione, attestandosi a 5,5 mesi. Secondo le rilevazioni Nomisma, il rendimento medio lordo annuo da locazione è rimasto pressoché invariato al 5,2%.

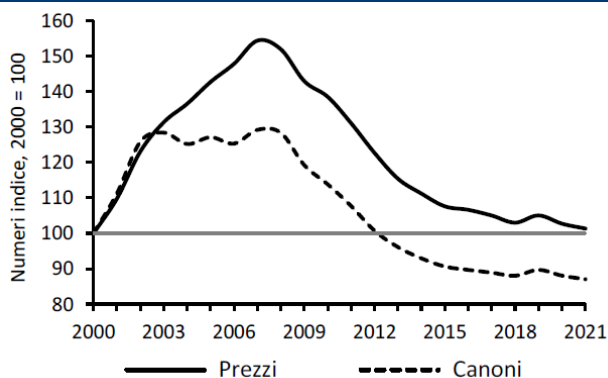
**Il segmento uffici mostra maggiore dinamismo sul fronte transazioni ma le quotazioni non salgono**

Nel comparto dei negozi, l'andamento delle quotazioni si conferma al rialzo, trainato dalla ripresa delle attività commerciali dopo il periodo di restrizioni dovuto alla pandemia. Nel 2° semestre 2021 Milano presenta, infatti, un incremento annuale del prezzo medio superiore a quello delle grandi città italiane (+1,6% contro -0,6%), con risultati positivi riscontrati anche su base semestrale e in tutte le localizzazioni urbane. I tempi di vendita rimangono stazionari a circa 7 mesi, mentre lo sconto rispetto al prezzo richiesto risulta il più contenuto tra le grandi città.

**I negozi beneficiano della ripresa dopo il periodo di restrizioni per la pandemia**

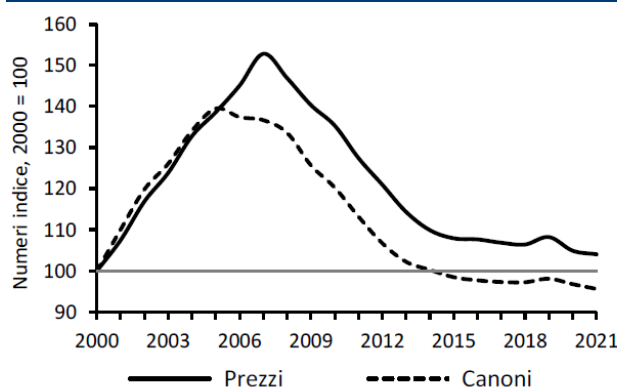
Stesso trend anche per i canoni di locazione, che presentano moderati rialzi grazie anche all'accorciamento dei tempi di collocamento (a circa 5 mesi). I rendimenti medi annui lordi si mantengono stabili al 6,7%.

**Milano – Prezzi e canoni di uffici a valori costanti**



Fonte: Nomisma

**Milano – Prezzi e canoni di negozi a valori costanti**



Fonte: Nomisma

Le attese sulla performance dei settori direzionale e commerciale riflettono un clima di cauto ottimismo legato alla percezione della ripresa economica in atto, ma calmierato in parte dall'attuale impatto pandemico. Questo andamento si traduce in uno scenario di stabilità (tracciato dagli operatori interpellati da Nomisma) per il 1° semestre 2022 relativo a tutti gli indicatori di mercato, sia per il comparto degli uffici che dei negozi. Fa eccezione la previsione sull'attività transattiva degli immobili ad uso ufficio, attesa in leggera flessione rispetto al semestre scorso.

## Focus su Torino

Il mercato torinese mostra dinamiche discordanti nei due diversi settori del residenziale e del non residenziale. Il primo evidenzia il proseguimento di un recupero iniziato all'inizio del 2021, seguendo il trend delineato dalla media delle principali città italiane, con la dinamica delle compravendite e l'intensità della domanda posizionate vicino ai livelli massimi degli ultimi anni. Da notare invece come i prezzi siano schiacciati sui livelli minimi e distanti dalla dinamica migliorativa della media del mercato.

Il comparto non residenziale sembra consolidare sulle posizioni correnti, che rimangono ai minimi degli ultimi anni. Secondo i dati raccolti da Nomisma, la convergenza tra prezzo offerto e prezzo richiesto continua a rimanere compressa sui valori minimi. Tuttavia, nel confronto con le altre maggiori città italiane si nota un migliore posizionamento della città di Torino in relazione alla dinamica delle compravendite, all'intensità della domanda e alla velocità di assorbimento.

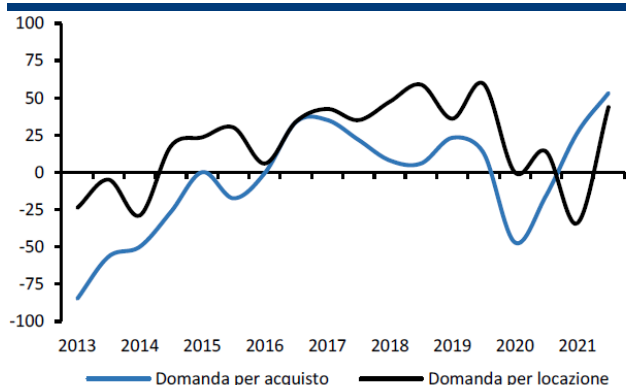
## Il segmento residenziale

Sul mercato residenziale la domanda post pandemia sembra essersi rivitalizzata, tornando inaspettatamente vivace già a partire dalla fine del 2020, mentre la domanda per locazione risulta più instabile, pur mostrando anch'essa un miglioramento nel 2021. Per quanto riguarda, in particolare, il mercato delle abitazioni usate, le rilevazioni di Nomisma denotano valori in leggera diminuzione in quasi tutti le zone cittadine, fatta eccezione per le zone di pregio, dove i prezzi restano praticamente stabili. A ciò si accompagna una riduzione dei tempi medi di vendita e degli sconti, segnali questi di un mercato residenziale in recupero rispetto al periodo pandemico, come dimostra il numero di compravendite in crescita significativa.

Anche la locazione ha registrato nella seconda parte del 2021 una lieve riduzione dei canoni, in controtendenza con quanto registrato dalla media di settore. Tuttavia, il dato complessivo dello scorso anno risulta positivo; in particolare, le zone di pregio e del centro beneficiano di un aumento dei canoni rispettivamente pari al 2,2% e all'1,6%.

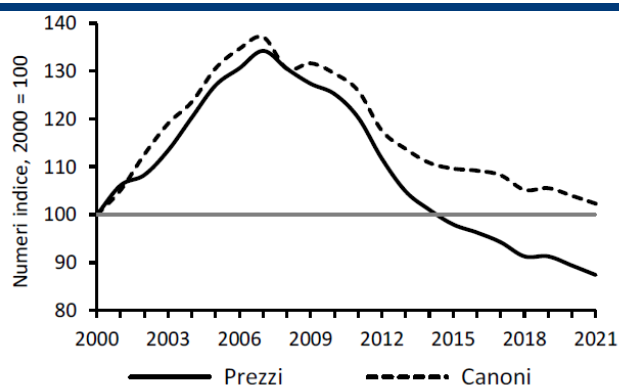
Dall'indagine effettuata da Nomisma nel 2° semestre 2021 presso gli operatori emerge che circa il 57% della domanda transitata per agenzia è oggi rivolta all'acquisto. Tale percentuale risulta in aumento rispetto alle precedenti rilevazioni e mostra probabilmente l'effetto di un recupero dei piani di investimento delle famiglie, dato da outlook positivi e condizioni di offerta ancora convenienti. Il sentiment previsionale rilevato indica andamenti di sostanziale stabilità sulla dinamica dei prezzi di compravendita e dei canoni, in un mercato in cui le compravendite e le locazioni dovrebbero essere in aumento.

**Torino – Domanda per acquisto e domanda per locazione di abitazioni**



Fonte: Nomisma

**Torino – Prezzi e canoni di abitazioni usate a valori costanti**



Fonte: Nomisma

**Il residenziale mostra segnali di recupero dettato dall'outlook in miglioramento e dalla convenienza dei prezzi richiesti**

## Il segmento non residenziale – uffici e negozi

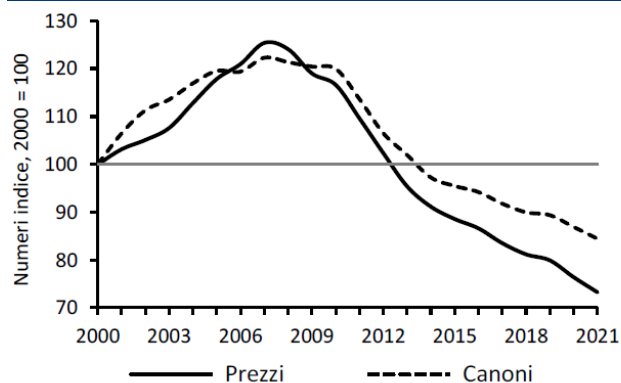
Il settore non residenziale mostra un trend di lungo termine degli indicatori relativi a uffici e negozi sui livelli più bassi dal 2000. I trend riflettono una debolezza strutturale del settore e i dati più recenti confermano la difficoltà di ripresa dei comparti terziario e commerciale. I prezzi degli uffici mostrano diminuzioni annuali che si distaccano dalla sostanziale stabilità della media del mercato, con picchi negativi significativi per la zona periferica. Anche gli sconti medi sul prezzo

**Si conferma la difficoltà di ripresa del comparto immobili d'impresa nel breve termine**

richiesto, seppur in calo rispetto a un anno fa, risultano superiori alla media delle principali città italiane, mentre i tempi di vendita sono pressoché allineati al valore medio.

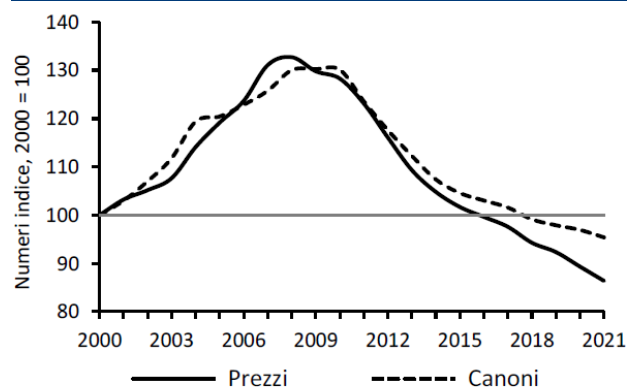
Per quanto riguarda i negozi, i prezzi medi risultano ancora in flessione e i canoni aumentano leggermente, mentre i rendimenti medi lordi si portano su livelli record per la città di Torino (6,8%).

**Torino – Prezzi e canoni di uffici a valori costanti**



Fonte: Nomisma

**Torino – Prezzi e canoni di negozi a valori costanti**



Fonte: Nomisma

In relazione al sentiment previsionale, gli operatori consultati da Nomisma indicano una possibile ulteriore contrazione dei prezzi e dei canoni, sia per gli uffici che per i negozi, a fronte di un mercato delle locazioni stabile; è prevista invece un'ulteriore riduzione del numero delle compravendite di uffici.

Nella città di Torino sono stati annunciati diversi interventi di urbanistica e riqualificazione: a fine luglio 2021 sono stati presentati alcuni progetti finanziati attraverso i fondi del Ministero delle Infrastrutture relativamente al Programma nazionale della Qualità dell'Abitare; in totale verranno investiti oltre 40 milioni di euro nelle zone di Porta Palazzo, Vallette e corso Racconigi.

## Previsioni di mercato

Di seguito riportiamo la tabella riassuntiva delle stime fornite da Nomisma sull'evoluzione dei prezzi attesi nelle principali città italiane, suddivisi per categoria di immobili.

**Previsioni dei prezzi medi a valori correnti (variazioni % annue) delle maggiori città italiane**

%	Abitazioni			Uffici			Negozi		
	2021	2022	2023	2021	2022	2023	2021	2022	2023
Bari	0,7	1,1	0,8	0,3	0,7	0,5	-0,6	-0,7	-0,6
Bologna	3,0	3,0	2,6	1,0	1,4	1,2	-0,3	0,5	0,5
Cagliari	2,0	2,4	2,2	0,3	1,1	1,1	-0,6	0,4	0,6
Catania	1,6	1,9	1,6	0,9	1,4	1,2	0,0	0,8	0,7
Firenze	1,3	1,8	1,7	1,1	1,6	1,4	0,3	1,0	0,9
Genova	2,0	2,5	2,4	0,6	1,4	1,5	-0,9	0,2	0,5
Milano	3,6	3,8	3,5	1,9	2,4	2,3	1,0	1,8	1,8
Napoli	1,6	1,9	1,6	0,1	0,8	0,7	-1,2	-0,2	-0,1
Padova	2,1	2,3	2,0	1,1	1,5	1,3	-1,5	-0,5	-0,3
Palermo	0,2	1,2	1,4	-0,5	0,6	0,9	-1,4	-0,1	0,3
Roma	2,3	2,4	2,0	1,4	1,7	1,4	0,8	1,4	1,1
Torino	1,5	1,7	1,3	-0,5	0,1	0,0	-0,9	-0,1	-0,1
Venezia	0,8	1,3	1,2	0,1	0,7	0,6	-0,6	0,2	0,2
<b>Media</b>	<b>1,9</b>	<b>2,2</b>	<b>2,0</b>	<b>0,7</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>-0,4</b>	<b>0,5</b>	<b>0,5</b>

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 del 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.