



Mercato Immobiliare

Panoramica sugli immobili d'impresa

Mercato immobiliare

La domanda di immobili d'impresa (uffici e negozi) sembra mostrare segnali di miglioramento, nonostante il deterioramento del potere di acquisto causato dall'impennata dell'inflazione e il calo del clima di fiducia dei consumatori. L'interesse si rivolge ad asset che denotano una diversificazione per tipologia e territoriale maggiore rispetto al passato facendo movimentare i prezzi dopo anni di costante flessione. Il settore immobiliare può contare su un'inerzia molto favorevole che eredita dal 2021 e dalla prima parte del 2022, ma lo scenario prospettico risulta incerto a fronte sia delle tensioni geopolitiche in atto sia del rischio di una crisi energetica europea.

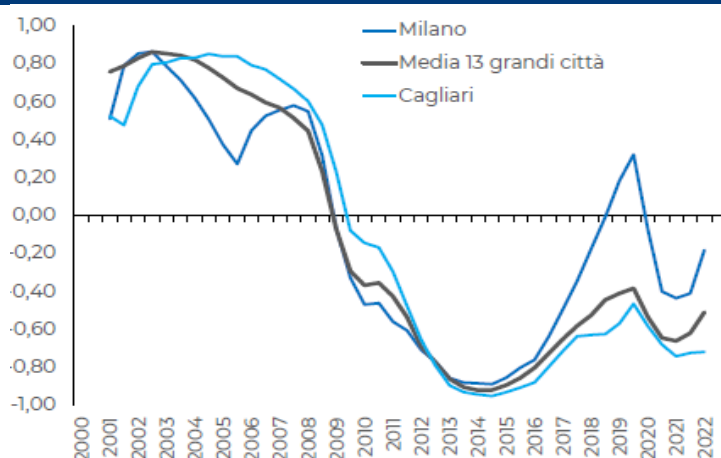
21 settembre 2022

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Indice di performance del mercato non residenziale delle compravendite



Fonte: Nomisma

Mercato immobiliare

Il mercato delle unità immobiliari di impresa è ancora in difficoltà rispetto alla situazione pre-pandemica; tuttavia, si intravedono segnali di miglioramento sia in merito alla dinamica dei volumi che dei prezzi. Nel corso del 2021 le transazioni dei segmenti direzionale e commerciale hanno mostrato tassi di crescita superiori al 30% in media annua. Tale dinamica ha poi trovato conferma anche nella prima parte del 2022, con incrementi tendenzialmente più contenuti ma comunque superiori al 10%. Ciò ha contribuito a determinare nel 1° semestre 2022 una leggera crescita dei prezzi di uffici e negozi nella gran parte delle principali città italiane, sulla scorta di quanto già accaduto a Milano e Roma nel corso del 2021.

Secondo Nomisma, il 2022 si dovrebbe chiudere con un tasso di variazione medio annuo positivo dei prezzi dello 0,9% per gli uffici e dello 0,7% per i negozi, con le sole Torino e Catania che scontano ulteriori flessioni nel segmento direzionale, e Palermo, Genova, Catania e Padova in quello commerciale.

Previsioni dei prezzi medi a valori correnti in 13 grandi città (var. % annue)

%	2022	2023	2024
Uffici	0,9	1,1	1,5
Negozi	0,7	1,0	1,3

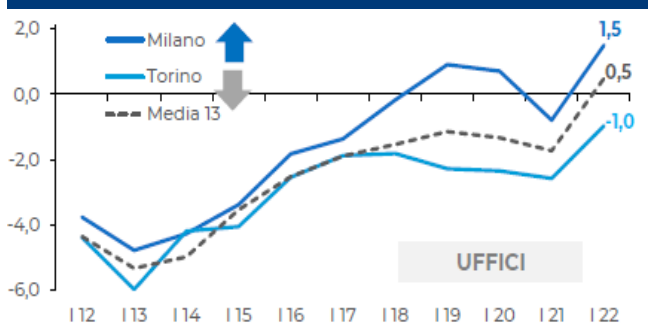
Fonte: Nomisma

Il positivo andamento delle compravendite dovrebbe ulteriormente consolidare la dinamica dei valori nel prossimo biennio, sebbene con un'intensità più contenuta (compresa tra l'1% e l'1,5%) di quella prevista per il settore residenziale. Nel 2023 i prezzi degli uffici dovrebbero aumentare dell'1,1% e quelli dei negozi dell'1%, mentre nel 2024 i tassi di crescita sono stimati da Nomisma rispettivamente a +1,5% e +1,3%, confermando una dinamica leggermente più espansiva nel settore direzionale rispetto a quello commerciale.

L'evoluzione positiva del quadro macroeconomico attesa nel lungo termine (prossimo triennio) dovrebbe attenuare gli effetti della probabile contrazione delle transazioni attesa nel breve termine (a partire dalla seconda metà del 2022), evitando una nuova fase di flessione dei valori. Lo scenario prospettico rimane tuttavia incerto e soggetto a tensioni geopolitiche internazionali, oltre al rischio di una crisi energetica europea.

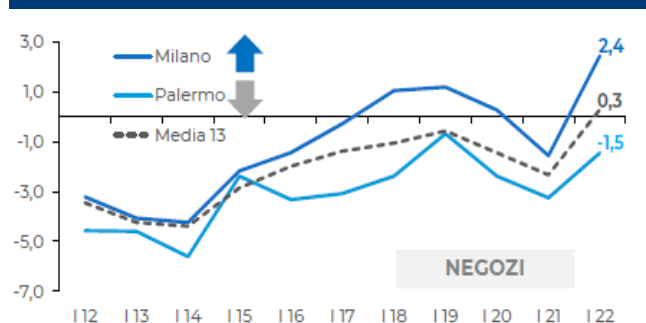
Di seguito riportiamo un breve riassunto sulla dinamica dei prezzi e delle compravendite e sull'intensità della domanda fin qui registrata.

Evoluzione dei prezzi per Uffici in 13 grandi città (var. % annua)



Fonte: Nomisma

Evoluzione dei prezzi per Negozi in 13 grandi città (var. % annua)



Fonte: Nomisma

Nel segmento degli uffici, il progresso del +0,5% medio tendenziale, registrato nel 1° semestre dell'anno, rappresenta la sintesi che va dal -1,2% di Catania al +2% di Bologna.

Dinamica dei prezzi

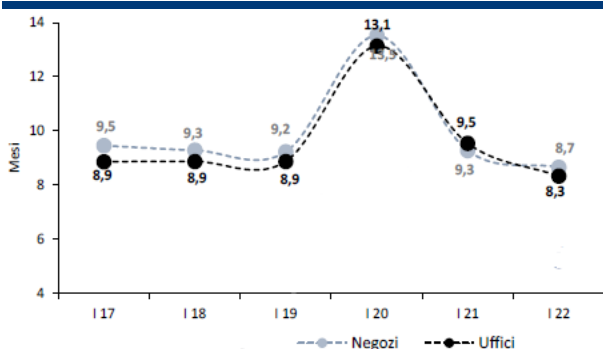
Il segmento dei negozi sembra aver beneficiato di una minore contrazione dei consumi, che aveva avuto pesanti ripercussioni sui bilanci delle attività commerciali, con l'inversione di tendenza dei prezzi saliti dello 0,3% su base tendenziale e dello 0,8% a livello congiunturale (sul semestre precedente). Vi sono, tuttavia, ancora mercati con valori immobiliari in flessione, quali Genova e Palermo (entrambi hanno fatto segnare un arretramento dell'1,5% tendenziale), mentre a guidare la classifica dei rialzi è ancora una volta Milano, con un +2,4% annuale.

Per entrambe i segmenti, uffici e negozi, la riduzione del potere contrattuale della domanda è stata solo in parte compensata da una contrazione delle aspettative, che non ha impedito una timida risalita dei prezzi dopo molti anni.

La domanda immobiliare, a giudizio degli operatori del settore, non si è ancora riattivata nel segmento terziario e commerciale, mentre diversa è la valutazione espressa dagli stessi relativamente al segmento abitativo.

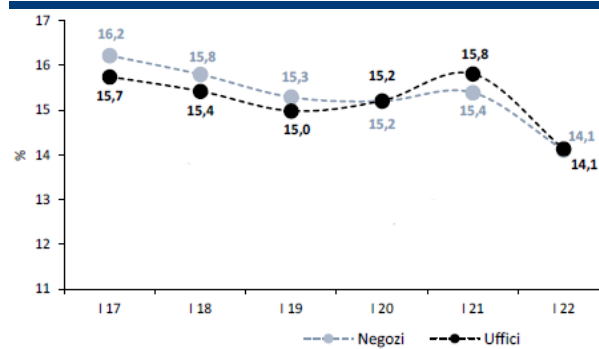
Dinamica delle compravendite e intensità della domanda

Tempi medi di vendita degli immobili d'impresa nei primi semestri (in mesi)



Fonte: Nomisma

Sconti medi praticati sui prezzi richiesti (primi semestri), valori in %



Fonte: Nomisma

Il credito da sempre ha rappresentato un sostegno importante per la concretizzazione degli acquisti immobiliari. A seguito della nuova fase restrittiva della politica monetaria da parte della BCE, con il conseguente aumento dei tassi sui finanziamenti bancari, appare probabile un rallentamento dell'attività di compravendita assistita da mutuo nella seconda metà di quest'anno.

I tempi di assorbimento degli immobili in vendita variano in relazione alla tipologia. Per gli uffici occorrono in media 8,7 mesi, ne occorrono invece 8,3 per i negozi. Negli ultimi anni i tempi per finalizzare la vendita si sono progressivamente ridotti e anche nel 1° semestre di quest'anno ha trovato conferma tale tendenza; tuttavia, i valori si mantengono elevati. Milano risulta essere il mercato che, in tutti i segmenti monitorati, fa segnare i tempi di vendita più contenuti, non solo in comparazione con gli altri contesti urbani, ma rispetto alla performance dello stesso mercato negli ultimi vent'anni.

Tempi di assorbimento

Lo sconto praticato in media sul prezzo richiesto nei 13 maggiori mercati è risultato pari al 14,1% sia per uffici che per negozi. Nell'ultimo anno, la riduzione del divario ha riguardato tutti e due i segmenti monitorati, con un calo maggiore per gli uffici. Agli estremi della graduatoria dello sconto medio praticato nei 13 maggiori mercati, indipendentemente dal segmento immobiliare, si collocano Palermo, Cagliari e Catania tra i mercati con valori più elevati di sconto, mentre Milano si attesta su livelli non distanti dai minimi registrati dal 2000 ad oggi.

Sconti praticati sul prezzo richiesto

Il rendimento medio annuo lordo per gli uffici nelle città principali oscilla tra il 4,8% delle zone centrali al 5,4% delle periferie, con una media urbana del 5,2%. Per i negozi le medie si attestano tra il 7,3% e il 7,4%. Il rendimento in città è pari al 7,3%.

Rendimenti stabili

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.