



Mercato immobiliare

Overview su tre città italiane

Mercato immobiliare

La risposta dei valori immobiliari alle mutate condizioni macroeconomiche è improntata alla stabilità, con un'attenuazione della crescita, ma senza rischi di cali significativi, quantomeno nel breve periodo. Dopo l'accelerazione della dinamica espansiva nel periodo post-pandemico, a partire dal 2° semestre 2022 la tendenza rialzista è stata decisamente meno intensa e tutt'altro che generalizzata. Alla base del rallentamento vanno considerati i cambiamenti intervenuti negli ultimi mesi, con l'accesso al mercato diventato improvvisamente più oneroso e con la prudenza che è tornata a caratterizzare gli investimenti di famiglie e imprese. Il mercato immobiliare è divenuto meno accessibile rispetto a quanto non lo sia stato fino a qualche mese fa, anche in ragione della crescita dei valori di compravendita e locazione nel frattempo intervenuta. Nel segmento degli immobili di impresa di piccole dimensioni, dopo la tendenza timidamente espansiva innescata dalla prospettiva di un ritorno dei fatturati sui livelli pre-Covid, si è assistito a un'attenuazione della crescita di numero di contratti e valori.

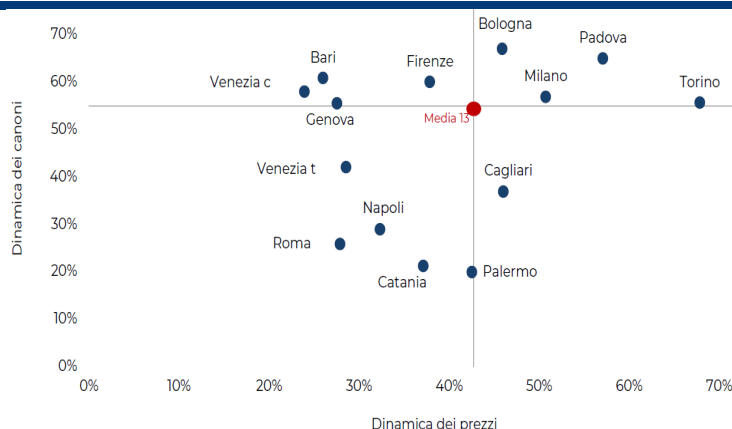
20 febbraio 2023

Nota mensile

Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolara

Performance del mercato residenziale (prezzi e canoni)



Fonte: Nomisma

Mercato immobiliare

Nonostante il deterioramento del potere di acquisto delle famiglie italiane, causato dalla crescita esponenziale dell'inflazione e dalla minore fiducia dei consumatori, la domanda abitativa rimane ancora sostenuta. A consuntivo del 2022 sono state di gran lunga superate le dimensioni del mercato residenziale raggiunte nel periodo pre-pandemico. I comparti uffici e negozi, anche se di dimensioni esigue rispetto a quello residenziale, hanno fatto registrare anch'essi aumenti significativi. La maggiore accelerazione delle compravendite in alcuni mercati rispetto ad altri fotografa una situazione di eterogeneità delle performance locali, spesso ad esito di ritardi che si sono accumulati nelle fasi di inversione dei cicli immobiliari.

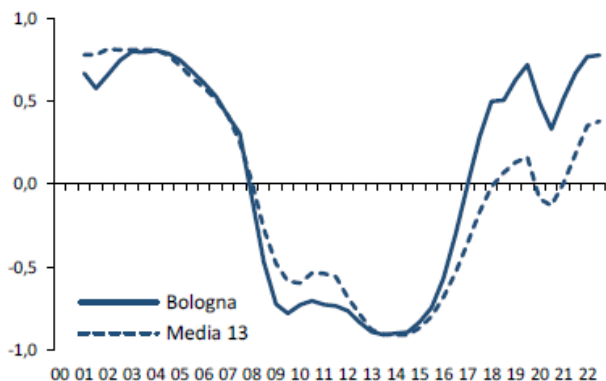
Di seguito proponiamo alcuni approfondimenti su tre mercati, Bologna, Napoli e Torino, che si differenziano tra loro per aspetti socioeconomici oltre che geografici. L'analisi si riferisce ai dati dell'Osservatorio Immobiliare di Nomisma che monitora periodicamente 13 grandi città italiane: Bari, Bologna, Cagliari, Catania, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Padova, Palermo, Roma, Torino, Venezia città e Venezia Mestre. Interessante, a nostro avviso, è l'osservazione dell'indice Nomisma che sintetizza l'andamento delle principali variabili (si veda la nota in calce ai grafici), espressione di differenti aspetti del mercato, in un'unica misura di performance.

Bologna

Il mercato immobiliare di Bologna ormai è secondo solo a quello di Milano per quanto concerne la dinamica, anche se la dimensione cittadina e la scarsità di nuove realizzazioni potrebbero contenere tale vivacità nei prossimi anni. Sono in corso infatti nuove iniziative edilizie per rispondere a una domanda in costante crescita. Nei prossimi anni verranno sviluppati molti studentati a Bologna, che dovrebbero ridurre la pressione sul mercato della locazione da parte degli studenti facendo calare gli affitti, ormai difficilmente sostenibili per le famiglie residenti e non residenti, secondo Nomisma. Da notare infatti che la capacità di attrarre nuovi investimenti, posti di lavoro e turismo sta in qualche modo confermando un disallineamento tra domanda e scarsità di offerta, soprattutto sul mercato della locazione.

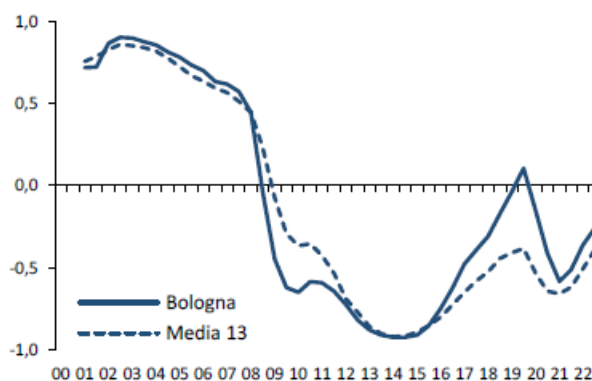
Nel corso del 2° semestre 2022, l'indice Nomisma di performance residenziale ha continuato a crescere, anche se in misura inferiore rispetto alla prima parte dell'anno. Tale spinta deriva dalle dinamiche legate alle compravendite, alla velocità di assorbimento e alla convergenza tra prezzo richiesto e prezzo effettivo.

Bologna - settore residenziale: Indice Nomisma (*) di performance delle compravendite 2021-2022



Nota: (*) L'indice Nomisma di performance sintetizza la dinamica di 5 indicatori di mercato: compravendite, domanda, prezzi medi, sconto medio, tempi di assorbimento. Media 13= è la media delle 13 città analizzate. Fonte: Nomisma

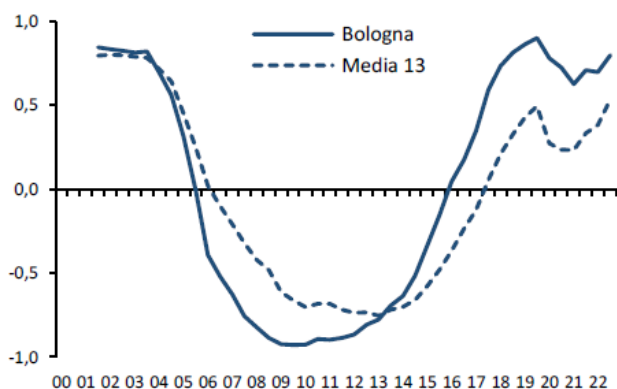
Bologna - settore non residenziale: Indice Nomisma (*) di performance delle compravendite 2021-2022



Nota: (*) L'indice Nomisma di performance sintetizza la dinamica di 5 indicatori di mercato: compravendite, domanda, prezzi medi, sconto medio, tempi di assorbimento. Media 13= è la media delle 13 città analizzate. Fonte: Nomisma

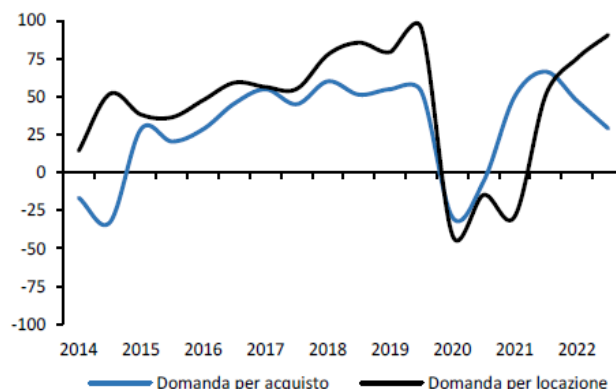
Per quanto riguarda il comparto non residenziale la situazione risulta più complessa. Se da un lato la velocità di assorbimento e la convergenza tra prezzo richiesto e prezzo effettivo spingono al rialzo, dall'altro la domanda tende a stabilizzarsi mentre l'offerta aumenta. Nel corso del 2° semestre del 2022, il settore non residenziale ha mostrato andamenti discontinui. Il numero delle transazioni è risultato poco variato per quanto riguarda il comparto dei negozi e in lieve aumento per gli uffici. La maggiore movimentazione del segmento direzionale è dovuta anche alla riduzione dei prezzi osservata nei mesi precedenti. Per quanto riguarda il comparto commerciale, la domanda mostra alcuni segnali di flessione, a fronte di un'offerta in aumento, il che ha spinto in ribasso i prezzi verso la fine dell'anno.

Bologna - Mercato residenziale: andamento del mercato della locazione



Nota: Media 13= è la media delle 13 città analizzate. Fonte: Nomisma

Bologna: Domanda per acquisto e domanda per locazione di abitazioni (saldo dei giudizi di aumento e di calo)



Fonte: Nomisma

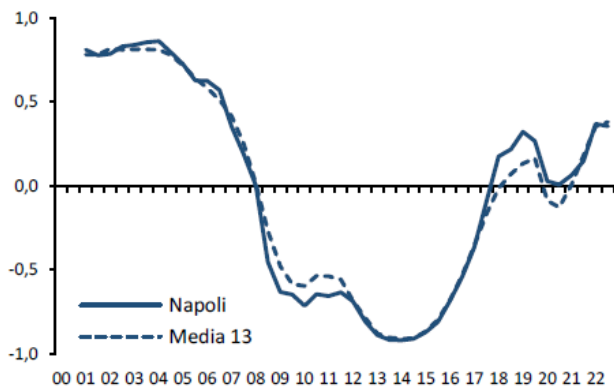
Le previsioni Nomisma sul 2023 indicano una riduzione del numero di compravendite e una stabilizzazione dei prezzi di vendita a Bologna. Sul mercato della locazione, invece, è attesa una conferma del trend di crescita dei canoni, così come per il numero di contratti di affitto stipulati. La domanda appare in costante crescita ed è rappresentata in primis da studenti e a seguire da lavoratori non residenti e giovani coppie o single.

Napoli

Il mercato immobiliare a Napoli nel 2° semestre 2022 ha subito un lieve rallentamento della crescita, come emerge dall'analisi dell'Indice di performance elaborato da Nomisma. Il mercato delle compravendite si è allineato alla media dei principali mercati monitorati. Tale tendenza è dipesa, in parte, dalla contrazione della domanda interessata all'acquisto, ma anche da una lieve riduzione dei valori. Sul fronte della locazione, invece, si conferma la ripresa avviata nel 1° semestre 2022, sostenuta dal numero di contratti e dalla velocità di assorbimento, sebbene i canoni medi siano ancora in diminuzione. Tale andamento risulta in linea con la performance del mercato della locazione riferito alle principali città.

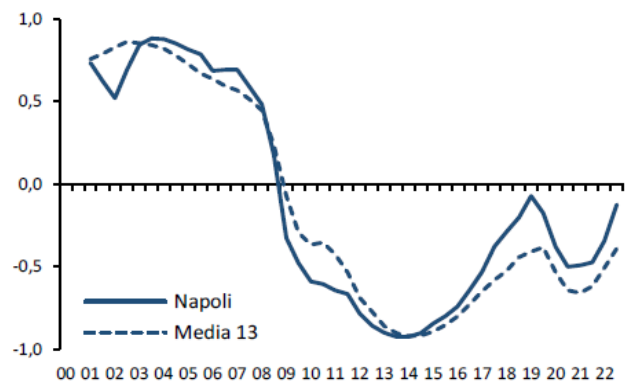
Anche nel settore degli immobili d'impresa si intravedono alcuni segnali positivi, sebbene l'indicatore sia ancora al di sotto del punto di svolta a causa di fragilità strutturali del comparto stesso.

Napoli - settore residenziale: Indice Nomisma (*) di performance delle compravendite 2021-2022



Nota: (*) L'indice Nomisma di performance sintetizza la dinamica di 5 indicatori di mercato: compravendite, domanda, prezzi medi, sconto medio, tempi di assorbimento. Media 13= è la media delle 13 città analizzate. Fonte: Nomisma

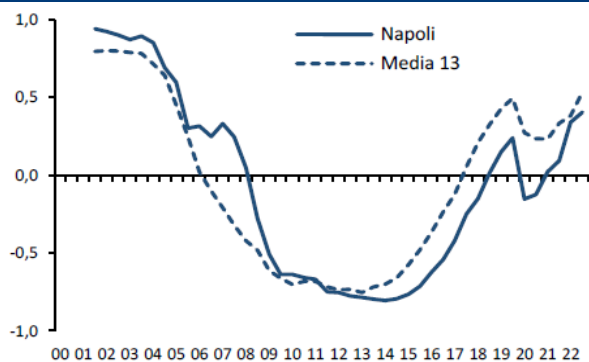
Napoli - settore non residenziale: Indice Nomisma (*) di performance delle compravendite 2021-2022



Nota: (*) L'indice Nomisma di performance sintetizza la dinamica di 5 indicatori di mercato: compravendite, domanda, prezzi medi, sconto medio, tempi di assorbimento. Media 13= è la media delle 13 città analizzate. Fonte: Nomisma

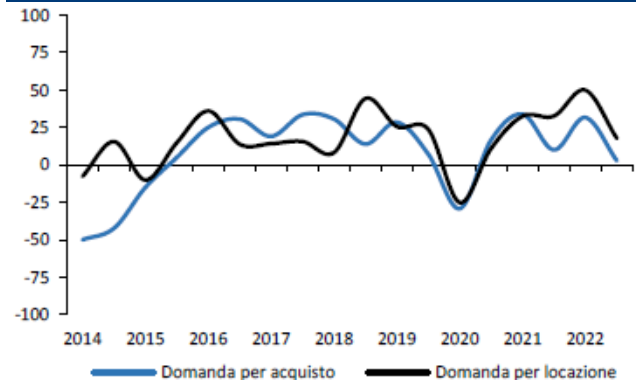
I canoni di locazione residenziale sono leggermente diminuiti nell'ultimo semestre 2022 in controtendenza rispetto alla media dei 13 mercati monitorati. La flessione ha riguardato tutte le zone della città che, al contrario, nella prima parte dell'anno avevano evidenziato una crescita dei valori.

Napoli - Mercato residenziale: andamento del mercato della locazione



Nota: Media 13= è la media delle 13 città analizzate. Fonte: Nomisma

Napoli: Domanda per acquisto e domanda per locazione di abitazioni (saldo dei giudizi di aumento e di calo)



Fonte: Nomisma

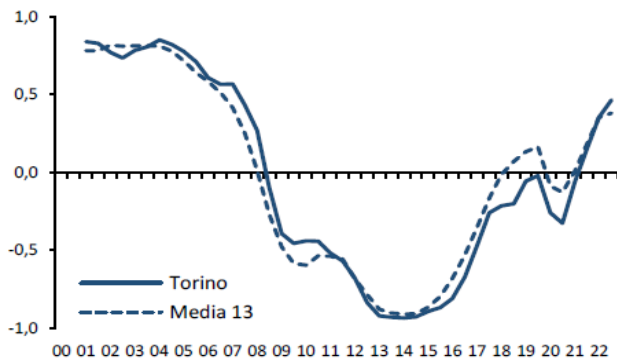
Circa i tempi necessari alla finalizzazione dei contratti, a fine 2022 Nomisma ha rilevato una contrazione sia sul fronte della vendita, dove in media sono necessari 5 mesi per il trasferimento della proprietà di abitazioni nuove, sia su quello della locazione, dove nel caso del nuovo si arriva alla consegna in meno di due mesi.

Il sentiment previsionale degli operatori per i prossimi mesi si mantiene stabile rispetto al numero dei contratti di locazione a fronte di una ripresa dei canoni di mercato, mentre sul fronte delle compravendite l'outlook recepisce una maggiore prudenza, dettata dall'aumento dell'inflazione.

Torino

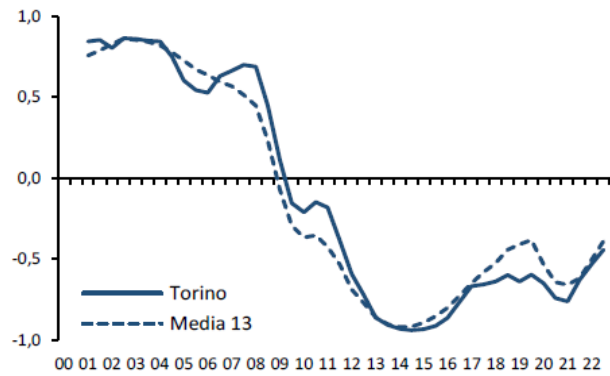
Nel corso del 2022 il mercato immobiliare di Torino ha mostrato una buona vivacità; secondo l'indice di Nomisma, infatti, il mercato residenziale torinese ha visto innalzarsi la curva riferita al comparto della compravendita, consentendo al capoluogo di posizionarsi tra le città più performanti fra le 13 analizzate dall'Osservatorio. La dinamica espansiva, già rilevata in occasione del 1° semestre, si è quindi confermata anche per la seconda parte dell'anno relativamente a tutti gli indicatori che compongono l'indice, ad eccezione dell'attività transattiva, che ha subito un lieve arretramento.

Torino - settore residenziale: Indice Nomisma (*) di performance delle compravendite 2021-2022



Nota: (*) L'indice Nomisma di performance sintetizza la dinamica di 5 indicatori di mercato: compravendite, domanda, prezzi medi, sconto medio, tempi di assorbimento. Media 13= è la media delle 13 città analizzate. Fonte: Nomisma

Torino - settore non residenziale: Indice Nomisma (*) di performance delle compravendite 2021-2022

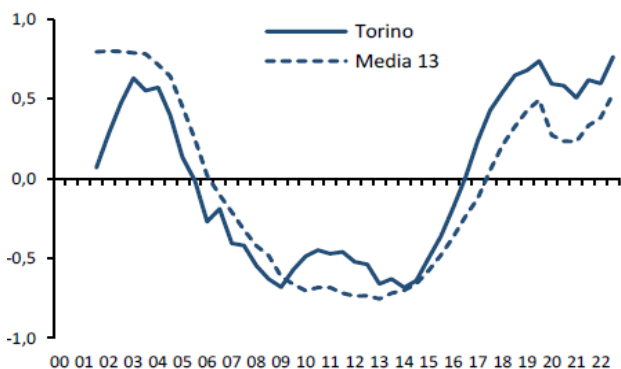


Nota: (*) L'indice Nomisma di performance sintetizza la dinamica di 5 indicatori di mercato: compravendite, domanda, prezzi medi, sconto medio, tempi di assorbimento. Media 13= è la media delle 13 città analizzate. Fonte: Nomisma

Si presenta diversa la situazione sul fronte degli immobili non residenziali, per i quali l'indice di performance continua a stazionare in territorio negativo, benché si sia assistito a una timida risalita negli ultimi periodi. Nella seconda parte del 2022, la dinamica dei prezzi ha registrato il calo più rilevante, seguita dai tempi di assorbimento che sono arretrati lievemente. Gli altri indicatori hanno registrato per contro un leggero aumento, pur continuando a posizionarsi poco sopra il livello minimo.

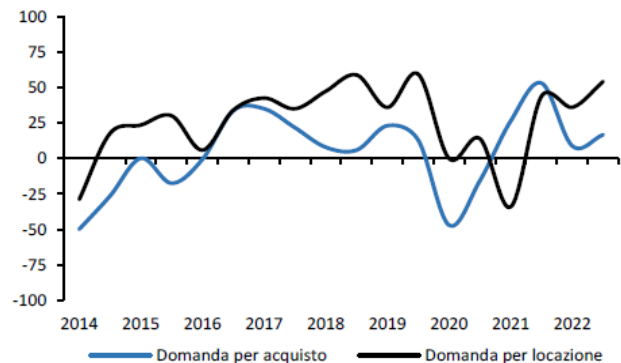
Con riferimento ai progetti di sviluppo e riqualificazione che contribuiscono a dare impulso al mercato immobiliare e a rendere più attrattivo il territorio, dopo anni di inoperosità sono in cantiere diverse iniziative che verranno realizzate nei prossimi mesi.

Torino - Mercato residenziale: andamento del mercato della locazione



Nota: Media 13= è la media delle 13 città analizzate. Fonte: Nomisma

Torino: Domanda per acquisto e domanda per locazione di abitazioni (saldo dei giudizi di aumento e di calo)



Fonte: Nomisma

Anche sul versante delle locazioni residenziali non si arresta l'evoluzione positiva, come si evince dalla linea tendenziale dell'indice di performance, che sale progressivamente posizionandosi al di sopra della media relativa ai 13 mercati analizzati.

Il quadro finora delineato trova conferma nelle aspettative degli operatori intervistati da Nomisma che per i prossimi mesi prevedono una leggera flessione dell'attività transattiva e una sostanziale stabilità dei prezzi di compravendita. Si mostrano, per contro, più ottimisti con riferimenti al comparto della locazione, per cui si aspettano sia un aumento dei canoni che un incremento del numero degli affitti.

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.