

## Mercato italiano in lenta ripresa

Nei primi mesi dell'anno hanno trovato conferma i segnali di lenta ripresa del mercato immobiliare italiano con i quali si era chiuso il 2015.

La fase negativa dell'attuale ciclo immobiliare si è esaurita e ha preso avvio il recupero, anche se i tempi di svolta tendono a dilatarsi. E' quanto emerge dall'analisi contenuta nel 1° Osservatorio Immobiliare 2016 di Nomisma che ha monitorato, tra l'altro, il mercato di 13 città intermedie (Ancona, Bergamo, Brescia, Livorno, Messina, Modena, Novara, Parma, Perugia, Salerno, Taranto, Trieste e Verona). Le tendenze di questi mercati mostrano segnali più positivi rispetto a quelli delle grandi città, ad eccezione di Milano e Roma che sembrano anticipare il trend di miglioramento. Si assiste all'aumento degli scambi, alla riduzione degli sconti praticati sui prezzi richiesti e alla stabilizzazione dei tempi necessari alla vendita. L'esiguità dell'offerta di qualità disponibile nei mercati maggiori (si consideri che il 52,8% delle abitazioni italiane ha più di 40 anni) ha contribuito al parziale spostamento degli investitori verso i mercati di secondo livello.

Per il secondo anno consecutivo le transazioni si sono confermate in territorio positivo: a crescere con intensità maggiore sono le compravendite di abitazioni che hanno fatto registrare un +3,6% nel 2014 e +6,5% nel 2015 (444.636 compravendite secondo i dati dell'Agenzia delle Entrate). Nel segmento degli immobili destinati alle attività economiche, all'incremento del 2014 (+3%) ha fatto seguito la stabilità (-0,1%) del numero di contratti stipulati nel 2015 (44.319 compravendite). A pesare sul comparto non-residenziale nel 2015 è stato il segmento terziario che soffre ancora di scarso interesse, sia nei mercati maggiori che in quelli minori, oltre ad essere caratterizzato da una domanda molto selettiva interessata quasi esclusivamente ad alcuni mercati metropolitani, in particolare Milano, Roma e, in misura minore, Torino e Firenze.

Ritorna l'interesse per la proprietà dell'abitazione, che continua ad essere favorita da una minore selettività da parte del settore bancario riscontrabile nella quota di mercato assistita da mutuo. I mercati intermedi detengono il primato in termini di incidenza delle compravendite sostenute da credito, che si attestano intorno al 70% rispetto al 60% dei mercati metropolitani.

La tendenziale ripresa del mercato è stata sostenuta dall'ulteriore calo dei prezzi, seppure in progressiva riduzione rispetto al passato. A questo proposito i valori dei mercati intermedi presentano una minore resistenza all'innescò della ripresa.

Le previsioni di Nomisma aggiornate a marzo 2016 indicano le seguenti stime sui prezzi medi degli immobili: Abitazioni -0,8% nel 2016 e +1,1% nel 2017; Uffici -1,2% nel 2016 e +0,5% nel 2017; Negozi -0,7% nel 2016 e +0,8%.

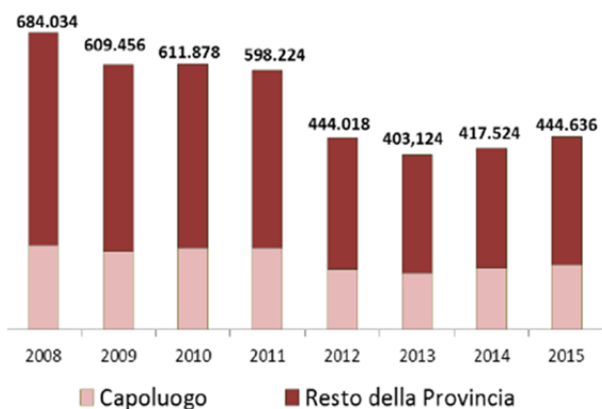
11 aprile 2016

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

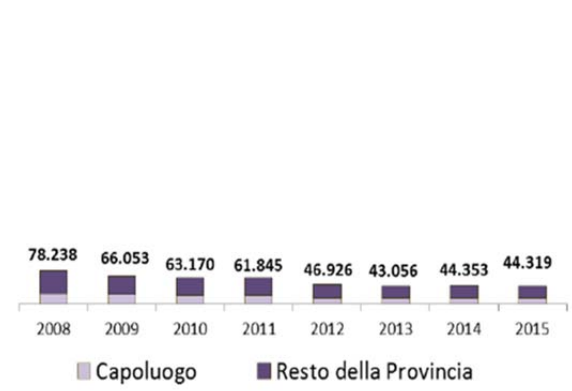
Ester Brizzolaro

Numero compravendite immobili residenziali



Fonte: Agenzia delle Entrate e Nomisma

Numero compravendite immobili non residenziali



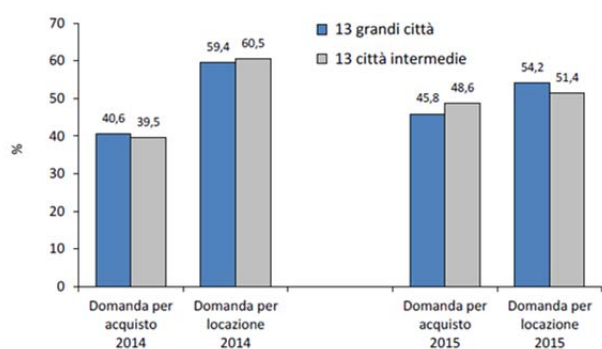
Fonte: Agenzia delle Entrate e Nomisma

## Il mercato degli affitti: luci e ombre

Gli operatori sul mercato degli affitti in Italia hanno rilevato nel corso del 2015 un buon dinamismo della locazione residenziale con contratti in crescita e canoni sostanzialmente stabili, mentre è risultato meno positivo il panorama rilevato per gli immobili d'impresa.

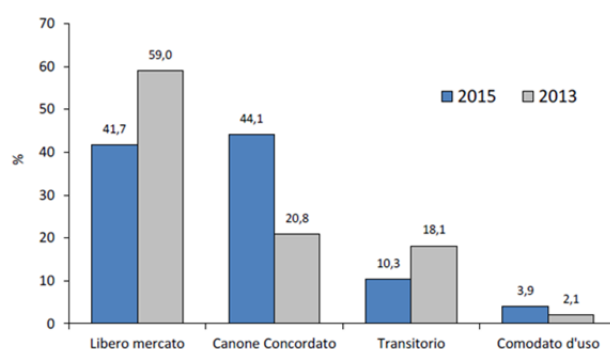
Nel periodo 2013-14 la difficoltà ad accedere al finanziamento per l'acquisto della casa da parte delle famiglie più colpite dalla crisi economica ha imposto il trasferimento di parte della domanda d'immobili verso la locazione. Nel 2015 si è verificato un nuovo riposizionamento a favore dell'acquisto grazie alla consistente flessione dei prezzi e ai tassi di debito estremamente bassi. Resta comunque consistente, pari a circa il 50%, la componente di domanda che opta per l'affitto, conferendo un'immagine di un paese maggiormente dinamico soprattutto nella fascia giovane della popolazione.

Domanda di acquisto o di locazione nel 2014 e 2015 in %



Fonte: Nomisma

Tipologie di contratto di locazione di abitazioni in %



Fonte: Nomisma

Per quanto riguarda la tipologia di contratto di locazione, si nota un progressivo orientamento verso il canone concordato, favorito dallo sgravio fiscale introdotto a marzo 2014 e valido fino al 2017 che prevede il pagamento di un'aliquota fiscale del 10% dal precedente 15% (Decreto legge n. 47 del 28 marzo 2014). La quota di abitazioni locare rappresentata da libero mercato rimane comunque una fetta consistente del mercato degli affitti.

Per ciò che concerne il segmento degli immobili per l'impresa, a giudizio degli operatori, non si ravvisa alcuna ripresa del canone di affitto né per gli uffici né per i capannoni industriali, mentre qualche timido segnale di miglioramento arriva dal segmento commerciale, dove la domanda ha smesso di scendere e i contratti mostrano maggiore stabilità. Nell'ultimo decennio, i canoni degli immobili hanno segnato un andamento di contrazione simile a quello dei prezzi di mercato: la crescita si è interrotta negli anni 2007-08 quando è iniziato un declino che non si è ancora concluso.

Variazione dei canoni correnti degli immobili

%	Variazione annuale 2014/2013	Variazione annuale 2015/2014	Variazione cumulata 2008/1997	Variazione cumulata 2015/2008
<b>13 grandi città</b>				
Abitazioni usate	-2,5	-1,3	77,8	-19,2
Uffici	-3,8	-2,5	63,8	-24,6
Negozi	-3,6	-2,2	97,7	-20,4
<b>13 città intermedie</b>				
Abitazioni usate	-2,1	-1,4	59,5	-16,3
Uffici	-2,3	-1,7	49,5	-19,3
Negozi	-2,6	-1,9	55,0	-20,3

Fonte: Nomisma

L'adeguamento al ribasso dei canoni di locazione è stata la risposta di mercato alla debolezza della domanda, fiaccata dalla crisi ed esclusa dalla possibilità di accesso all'acquisto dell'immobile dalla rigidità dei prezzi e dal razionamento del credito. I rendimenti medi da locazione rimangono piuttosto bassi e compressi nel range di un paio di punti percentuali in tutti i principali segmenti (rendimenti medi lordi compresi fra il 4% e il 6,7% per abitazioni e uffici e fra il 5,8% e l'8,8% per i negozi). In questo avvio d'anno si registra un moderato innalzamento del canone medio delle abitazioni oltre ad emergere segnali di differenziazione più marcata in funzione della qualità dell'immobile. Secondo gli esperti di settore, la locazione dovrebbe ricoprire un ruolo crescente nel settore immobiliare, per rispondere a un bisogno di mobilità mostrato dalle famiglie e a una propensione alla minore patrimonializzazione dal lato imprese.

## 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.