

## Immobili non residenziali

Nell'anno appena concluso, gli immobili destinati ad uso ufficio hanno rappresentato l'*asset class* preferita dagli investitori immobiliari internazionali. Una tendenza che, secondo gli operatori del settore, dovrebbe continuare anche nel 2016 a condizione che non si verifichino significativi cambiamenti sul fronte della ripresa economica.

A livello europeo, il mercato degli uffici mostra un progressivo miglioramento nonostante la discontinuità dello scenario economico e un aumento ancora modesto dell'attività edilizia. Secondo Scenari Immobiliari, la maggior parte dei mercati ha raggiunto un buon equilibrio e ha evidenziato un aumento della domanda nel 2015 intorno al 10% rispetto all'anno precedente. L'assorbimento di uffici sfitti ha mostrato un rafforzamento soprattutto nelle principali città del Sud Europa, oltre che a Londra e Parigi, con un calo del *vacancy rate* all'attuale 10,5% circa e con previsione di ulteriori flessioni nel prossimo biennio. In Italia, l'interesse degli investitori internazionali ha puntato su questa tipologia di edifici, tanto che attualmente, per via della forte concorrenza sui pochi oggetti di qualità, si iniziano a valutare anche operazioni di riqualificazione e *location* secondarie. Secondo JLL (Jones Lang LaSalle), in Italia i volumi degli investimenti in immobili non residenziali si sono attestati intorno a 6,5-7 miliardi di euro nel 2015 (+20% a/a), con un contributo rilevante del settore uffici. I capitali sono confluiti in gran parte dall'estero: per il 50% dall'Europa, per il 25% dal Nord America e per il 20% circa da Medio Oriente e Asia. Nei primi nove mesi del 2015 gli investimenti in uffici sono stati pari a 1,9 miliardi di euro su 4,9 miliardi del totale non residenziale, poco meno del 50%. L'Italia rimane pertanto un Paese di interesse per gli investitori, grazie al costo del debito relativamente basso rispetto ai ritorni, ancora elevati, soprattutto sui prodotti secondari. L'attesa ripresa dei consumi e dell'occupazione avrà un effetto diretto sul mercato immobiliare, in particolare delle abitazioni e degli uffici; la ripresa dell'occupazione porterà a una crescita dell'assorbimento degli spazi a uso ufficio, principalmente quelli di classe A.

Nel settore retail, gli edifici di qualità vengono sempre apprezzati dagli investitori, anche in dislocazioni secondarie come il Sud Italia. L'interesse si focalizza solo su immobili di qualità che offrono buone performance, in quanto i rendimenti attesi si aggirano attualmente intorno al 7% (5,75% per le *location prime*). Gli esperti di Cushman & Wakefield ritengono che il trend positivo possa continuare e che la crescita delle vendite nel settore GDO (grande distribuzione organizzata) si consoliderà, confermando questo settore come uno dei più interessanti di tutto il *real estate* italiano, così come continuerà a esserlo la logistica grazie al forte sviluppo dell'*e-commerce*.

Secondo Scenari Immobiliari, il comparto dell'industria e logistica in Europa ha evidenziato notevoli segnali di miglioramento, in quanto l'aumento della produzione industriale ha innescato

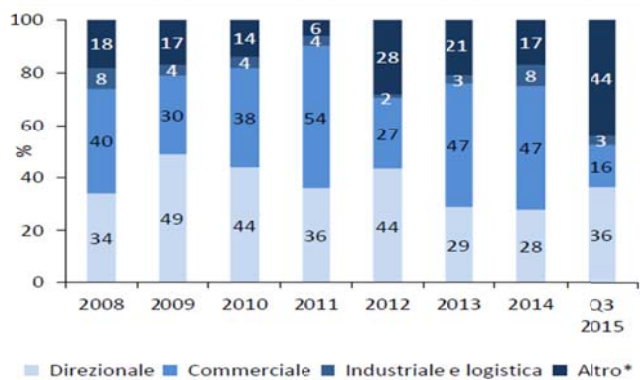
10 febbraio 2016

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

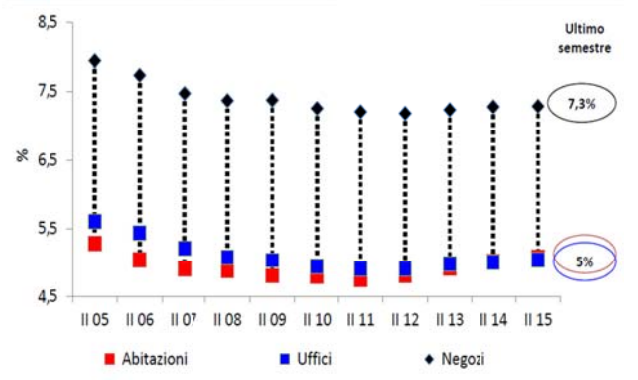
Ester Brizzolaro

Investimenti corporate per tipologia (% sul totale)



Nota: (\*) Turistico, Residenziale e altre tipologie. Fonte: Nomisma

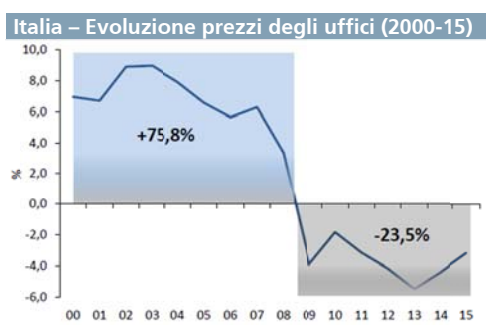
Rendimenti medi lordi annui da locazione (in %)



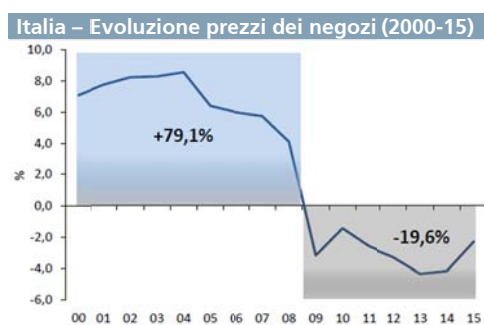
Fonte: Nomisma

la crescita della domanda immobiliare, mentre in Italia si attende ancora tale recupero. La logistica, con un'incidenza del 7% sul mercato immobiliare non residenziale, si conferma secondo CBRE (CB Richard Ellis) in una fase di forte interesse da parte di operatori specialistici.

Per quanto riguarda il **settore Turistico**, l'aumento dei viaggiatori a livello mondiale porterà a un'ulteriore crescita del numero dei visitatori, con dirette conseguenze sul settore immobiliare alberghiero. I volumi degli investimenti nel *real estate* alberghiero in Italia si sono attestati a circa 1 miliardo di euro nel 2015, in netta ripresa sugli anni precedenti.



Fonte : Nomisma



Fonte: Nomisma

## In Italia tornano a crescere i canoni d'affitto

Dopo 5 anni di contrazione, **tornano a crescere i canoni d'affitto in Italia (+1,7% nel 2015)**, trainati soprattutto dalle tipologie quattro (+3,3%) e tre locali (+2,4%), adibite sempre più ad abitazione principale per famiglie con figli. E' quanto emerge dal Rapporto sulle locazioni 2015 di Solo Affitti, franchising immobiliare specializzato nella locazione. Dal 2010 al 2014, i canoni d'affitto erano diminuiti del 12,5% e nel 2015 si è registrata un'inversione del trend. Le abitudini degli italiani stanno cambiando e la locazione diventa sempre più una scelta permanente a causa di minori disponibilità economiche.

Se a livello nazionale l'aumento del canone medio è stato dell'1,7%, ci sono città dove l'incremento ha raggiunto o si è avvicinato alla doppia cifra, come a Bologna, Perugia e Bari. L'aumento è oltre la media nazionale anche a Napoli, Genova, Catanzaro e Milano. Quest'ultima, che già nel 2014 aveva anticipato il trend in risalita sotto la spinta dell'Expo, registra un +2,4%. In alcune città, tuttavia, persiste il segno meno: Palermo mostra la contrazione più consistente, seguita da Potenza e Campobasso.

Andamento canone di affitto medio 2015 su 2014			
Città	Var %	Città	Var %
Bologna	11,6	Ancona	0,1
Perugia	9,0	Cagliari	-0,4
Bari	8,5	Trento	-1,2
Napoli	6,3	Trieste	-1,9
Genova	5,5	Roma	-2,2
Catanzaro	5,2	Campobasso	-5,0
Milano	2,4	Potenza	-5,0
Aosta	0,8	Palermo	-7,7

Fonte: Solo Affitti

Il Rapporto di Solo Affitti rileva un significativo cambio dei costumi da parte degli italiani rispetto all'affitto, complice la crisi economica di questi anni. **Le famiglie che prendono in affitto un appartamento come abitazione principale sono aumentate di quasi 10 punti percentuali**, dal 50,3% del 2014 al 59,8% del 2015. Il trend è ancora più marcato in città come Palermo e Trento (80% ciascuno), Campobasso (75%) e Roma (70,4%). Sotto la media nazionale Trieste

(45%), Milano (49%) e Genova (45%), dove è più importante la richiesta da parte di lavoratori trasfertisti e studenti. Inoltre, diminuisce leggermente, a livello nazionale, la quota di richieste di locazione provenienti da lavoratori in trasferta (da 25,1% nel 2014 a 22,6% nel 2015) e studenti fuori sede (da 22,9% a 16,1%).

**Il prezzo medio mensile di locazione di un appartamento in Italia è 516 euro**, che sale a 558 euro se l'appartamento è ammobiliato e a 572 se dotato di garage. Milano si conferma anche nel 2015 la città più cara per gli affitti (canone medio di 916 euro), superando Roma (809 euro). Seguono Firenze (645 euro), Bologna (568 euro), Venezia (566 euro) e Napoli (546 euro). Vivere in affitto costa meno che altrove a Potenza (379 euro), Campobasso (381 euro), Perugia (396 euro) e Catanzaro (399 euro). Per quanto riguarda la **tassazione degli affitti, anche nel 2015 la cedolare secca è stata preferita** alla tassazione IRPEF, utilizzata ormai in poco più di 1 contratto su 10 dei capoluoghi di regione. La nuova tassazione viene impiegata mediamente nell'87% dei casi.

## 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.