

Immobiliare retail in Italia, focus su Milano e Roma

L'attività di compravendita immobiliare in Italia ha ritrovato impulso negli ultimi anni dopo una fase prolungata di contrazione dei valori. La situazione corrente mostra ancora qualche aggiustamento di prezzo, seppure in progressivo esaurimento. Già nel corso del 2017, in alcune zone di maggiore interesse si sono registrati i primi segni positivi e la tendenza è destinata progressivamente ad ampliarsi nel corso del prossimo triennio. Sebbene i valori medi relativi al 2018 riflettano ancora variazioni negative, la situazione in alcune aree risulta alquanto eterogenea (ad esempio nel settore residenziale Milano, Firenze, Bologna e Roma registrano aumenti di varia entità) e nel 2019 (massimo 2020) le principali città dovrebbero mostrare una sostanziale stabilità dei valori.

Secondo i dati Nomisma, le intenzioni di acquisto di abitazioni hanno ripreso a crescere, in particolare nell'ultima parte del 2017 e nel 1° trimestre 2018, lasciando presagire una prosecuzione della fase di ripresa. Anche con riferimento al settore creditizio, le indagini congiunturali evidenziano un aumento, seppure contenuto, della domanda di credito.

Pertanto le compravendite residenziali attese da Nomisma per il 2018 sono pari a circa 568 mila, in crescita tendenziale del 4,8%; il tasso di aumento è atteso lievemente inferiore nel 2019 (+3,9%), come conseguenza di un lieve deterioramento del contesto macroeconomico, con un numero di scambi pari a 590 mila, che dovrebbero oltrepassare quota 600 mila unità nel 2020 (stima pari a circa 615 mila), con un tasso di variazione del 4,3%.

Milano

Milano è l'unica realtà metropolitana italiana saldamente agganciata alla ripresa economica e urbanistica dei grandi Paesi europei. Secondo i dati di Scenari Immobiliari, tra il 2010 e il 2017 gli investimenti immobiliari a livello nazionale sono stati pari a 38,8 miliardi di euro, di cui 16 mld (il 41%) nell'area metropolitana milanese. Per il 2018 gli esperti prevedono un ulteriore incremento con altri 7 miliardi su Milano e dintorni.

In merito all'entità degli interventi di sviluppo immobiliare per singolo comparto a marzo 2018, nel capoluogo lombardo si registra una predominanza del residenziale (che raggiunge il 46%), seguito dal terziario (30%). Nel resto della provincia aumentano, invece, le iniziative di natura terziaria, a scapito di quelle a destinazione residenziale.

Complessivamente, a Milano e provincia, gli interventi monitorati da Nomisma a marzo 2018 sottendono investimenti per circa 19 miliardi di euro, con un incremento di quasi il 20% rispetto

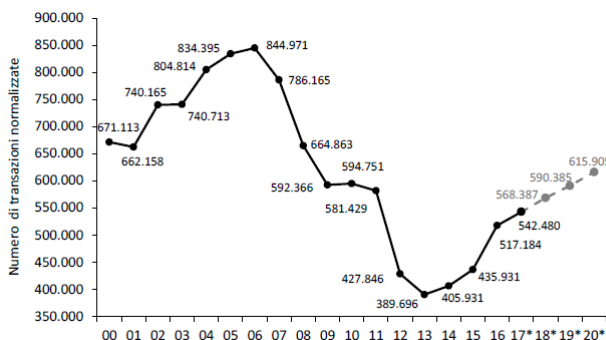
17 maggio 2018

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

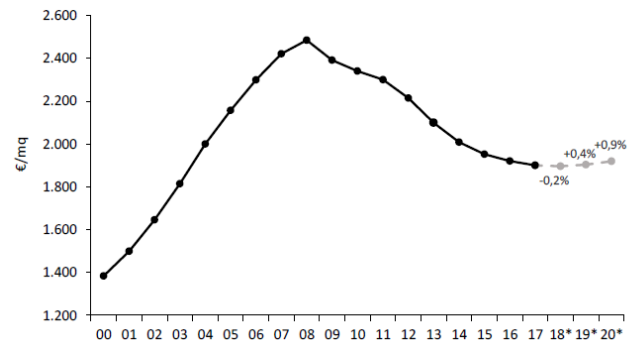
Ester Brizzolaro

Numero di compravendite residenziali annuali e previsioni



Nota: (*) = dato stimato. Fonte: Nomisma

Prezzi medi delle abitazioni e previsioni (€/mq)



Nota: (*) = dato stimato. Fonte: Nomisma

alla rilevazione di marzo 2017. A ricoprire il peso maggiore è, ancora una volta, il settore terziario, a cui va ricondotto il 43% degli interventi censiti.

Milano e provincia – Investimenti effettivi e previsti per settore (marzo 2018)		
Settore	Investimenti in milioni di euro	Incidenza %
Residenziale	7.472,8	39%
Servizi	2.527,9	13%
Terziario	8.254,0	43%
Produttivo	859,1	4%
Totale	19.114,0	100%

Fonte: Nomisma

Roma

Nel periodo compreso tra marzo 2015 e marzo 2018, il 46% dei principali interventi di sviluppo immobiliare monitorati da Nomisma a Roma e provincia ricadeva nel capoluogo. Diversamente da quanto osservato nel capoluogo lombardo le operazioni previste e in corso hanno registrato una riduzione nell'ordine del 17% rispetto allo stesso mese dello scorso anno.

Relativamente allo stato attuativo degli interventi, una cospicua quota delle iniziative in programma risulta ancora nella fase progettuale, mentre quelle appaltate e in corso raggiungono il 9% nel capoluogo e circa il 17% nel resto della provincia.

Con riferimento ai settori di investimento, se a Roma prevalgono, con quote simili, gli interventi di natura residenziale e terziaria (rispettivamente pari al 37,4% e 30,5%), nel resto della provincia si nota una maggiore incidenza degli sviluppi nel terziario.

Complessivamente a Roma e provincia, gli interventi monitorati a marzo 2018 sottendono investimenti per circa 6,6 miliardi di euro.

Roma e provincia – Investimenti effettivi e previsti per settore (marzo 2018)		
Settore	Investimenti in milioni di euro	Incidenza %
Residenziale	2.321,2	35%
Servizi	1.131,0	17%
Terziario	3.062,5	46%
Produttivo	121,4	2%
Totale	6.636,2	100%

Fonte: Nomisma

Nella tabella seguente vengono riassunte le previsioni di variazione dei prezzi per le due grandi città nei settori residenziale, direzionale e commerciale, secondo le stime di Nomisma. Osservando i dati si nota il maggiore incremento dei valori atteso a Milano rispetto a Roma e per entrambe un'accelerazione a partire dal prossimo esercizio.

%	Previsioni di variazione % a/a dei prezzi medi a valori correnti					
	Abitazioni		Uffici		Negozi	
	Milano	Roma	Milano	Roma	Milano	Roma
2018	0,8	0,2	0,2	-0,4	1,2	-0,2
2019	1,5	1,0	1,0	0,4	2,1	0,6
2020	2,1	1,7	1,6	1,0	2,7	1,2

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 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.