

## Mercato residenziale: focus su Milano e Torino

Le stime di crescita dell'economia italiana hanno subito un ridimensionamento, dopo il deludente risultato registrato dal PIL nel 4° trimestre dell'anno. Il 2018 dovrebbe aver registrato un tasso di variazione all'incirca dello 0,9%, livello decisamente più contenuto rispetto al +1,6% registrato nel 2017. In generale, il quadro macroeconomico del periodo di previsione 2019-2020 mostra un ulteriore rallentamento della crescita rispetto ai valori registrati nel biennio precedente: la sensazione è che la parte più intensa della ripresa sia alle spalle e che ora si profili una fase di crescita moderata in cui gli elementi di incertezza sono molteplici.

La premessa macroeconomica è opportuna in quanto l'attività di compravendita immobiliare trae impulso sia dall'apporto del canale creditizio sia, soprattutto, dagli elementi di fiducia della domanda. Con riferimento all'anno appena concluso l'evoluzione sulle intenzioni di acquisto di abitazioni (riportate nel grafico in calce) si è confermata superiore a quella registrata nel corso del 2017, salvo poi portare a una riduzione delle effettive concretizzazioni. Si è evidenziata infatti una certa dose di preoccupazione, nella parte finale dell'anno, dovuta alla scarsa prevedibilità sulle politiche economiche che potrebbero portare ad aumenti di imposta previsti dalle clausole di salvaguardia dal 2020. Fattore che induce prudenza sulle decisioni di investimento immobiliare.

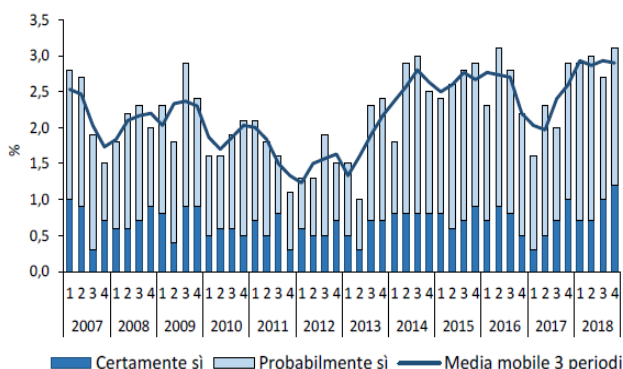
Nel panorama italiano si registrano diverse combinazioni tra forme di proprietà e di locazione che si associano alla capacità di spesa delle famiglie nei singoli mercati (espressa dal reddito). Si possono individuare diversi comportamenti in corrispondenza delle principali città, come evidenziato nel secondo grafico in calce. Di seguito proponiamo un'analisi del trend che caratterizza due importanti città: Milano e Torino.

### Milano

Nell'anno appena concluso il mercato residenziale milanese ha confermato il percorso di lenta ripresa, seppur con un ritmo inferiore rispetto ai due anni precedenti. L'attendismo che si è diffuso nella seconda parte dell'anno è scaturito principalmente da fattori esogeni legati all'incertezza del contesto politico economico del Paese, associata ad un probabile aumento della rischiosità percepita sugli impieghi reali sostenuti dal credito.

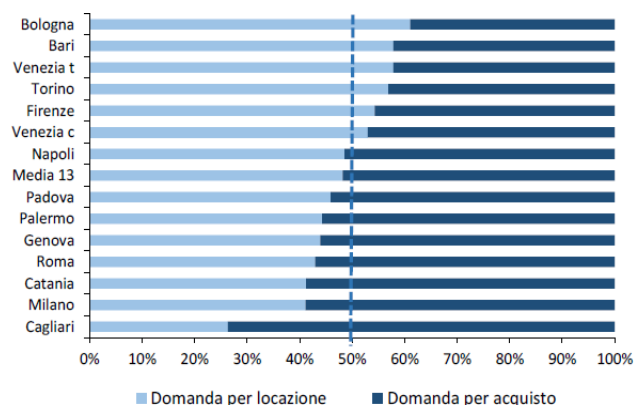
Nel 2018 le compravendite di abitazioni hanno registrato un progresso dell'1,4% (dati di preconsuntivo Nomisma), evidenziando un significativo ridimensionamento rispetto ai tassi di crescita raggiunti nel 2016 (+21,5%) e nel 2017 (+8,1%).

**Intenzioni di acquisto di un'abitazione (valori %) nelle principali città italiane**



Fonte: Istat

**Propensione all'acquisto e all'affitto della domanda di abitazioni presente sul mercato (in %)**



Fonte: Nomisma

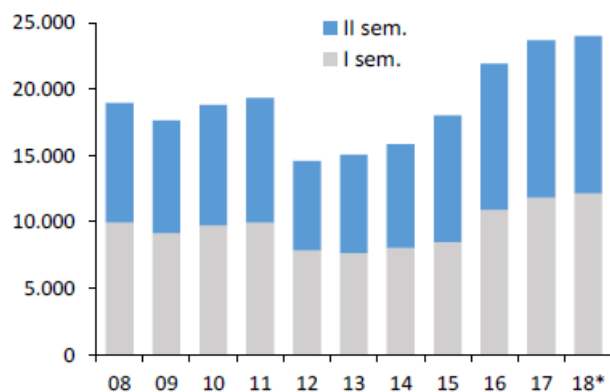
19 febbraio 2019

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

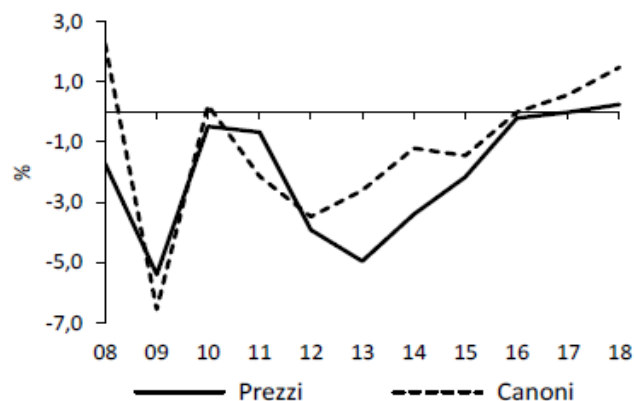
Ester Brizzolaro

Milano – Evoluzione delle compravendite residenziali (2008-18)



Nota: (\*) = stima. Fonte: Nomisma

Milano – Abitazioni usate, andamento prezzi e canoni (var. % annue, 2008-18)



Fonte: Nomisma

L'attenuazione del ritmo di crescita è giustificata, più che da un calo della domanda che continua a risultare di gran lunga superiore alle effettive finalizzazioni, da una maggiore complessità delle procedure di erogazione del credito e di chiusura delle trattative, come si può rilevare dalla stabilizzazione dei tempi medi di vendita. Secondo gli operatori locali, consultati da Nomisma, c'è stato un aumento d'interesse da parte della domanda, soprattutto nel centro città e nelle zone di pregio, a fronte di una stabilizzazione dell'offerta.

Le quotazioni si sono confermate di segno positivo: i prezzi medi delle abitazioni usate hanno mostrato un progresso dello 0,2% su base annua e i valori del nuovo sono cresciuti in media dello 0,8% a/a. Le crescite sono localizzate nelle zone del centro e in periferia, laddove si concentra l'offerta dei nuovi sviluppi immobiliari in corso e completati. In generale, si nota una riduzione del divario tra prezzo richiesto ed effettivo che risulta pari al 10% per le abitazioni usate e al 5,5% per le nuove. Per quanto riguarda l'usato, permangono però evidenti differenze tra le diverse localizzazioni. Nelle zone di pregio e nel centro città, lo sconto si aggira intorno all'8%, mentre in periferia supera il 14%.

Per quanto riguarda la locazione, la domanda abitativa viene soddisfatta con maggiore facilità dal momento che l'offerta appare sufficiente. Qualche segnale di inefficienza del mercato locativo si evidenzia laddove le quote di mercato vengono sottratte dalla locazione di lungo termine per essere convertite in locazioni temporanee per motivi di lavoro, studio e, sempre più spesso, turistici. La ripresa del mercato della locazione è confermata da canoni in aumento e da tempi medi di locazione piuttosto brevi. Secondo gli esperti di Nomisma, non si evidenziano sostanziali variazioni dei rendimenti potenziali lordi da locazione, che si consolidano intorno al 5%.

Per il 1° semestre 2019, gli operatori confermano le aspettative di crescita dei contratti di acquisto e di locazione, assieme a un progressivo recupero dei valori immobiliari nelle zone di pregio e del centro città, mentre dovrebbero rimanere stabili in periferia.

Milano capoluogo - Dati di mercato

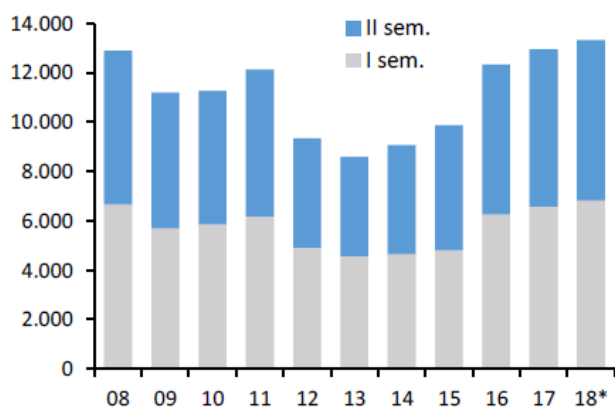
	Dato	Variazione a/a
Abitazioni nuove - prezzo medio in euro a mq	3.642	0,80%
Abitazioni usate - prezzo medio in euro a mq	2.973	0,20%
Abitazioni usate - canone medio in euro a mq all'anno	148	1,50%
Abitazioni usate - rendimento lordo annuo (%)	5,0	6 pb
Abitazioni usate - tempo medio di vendita (mesi)	4,9	-17 gg
Abitazioni usate - tempo medio di locazione (mesi)	2,3	-10 gg
Abitazioni usate - sconto medio sul prezzo (%)	10,0	-1,0 pp

Nota: dati aggiornati a novembre 2018. Fonte Nomisma

Torino

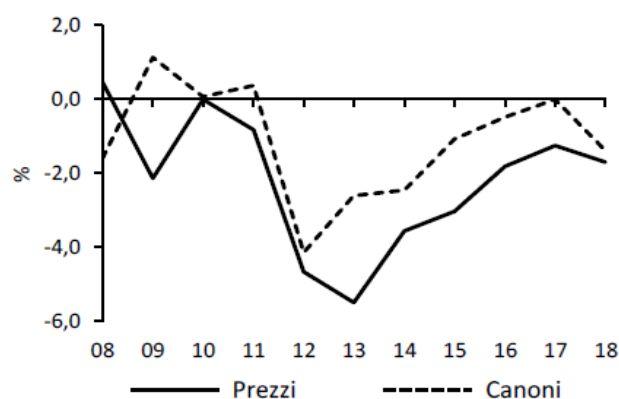
Il mercato residenziale torinese ha subito un rallentamento nella seconda parte del 2018 seppure in un quadro di maggior dinamismo dell'attività di compravendita. I dati inerenti i prezzi hanno indicato infatti una tendenza a rimanere contenuti, poco sopra i livelli minimi degli ultimi 20 anni. Contrariamente a quanto verificatosi nelle altre città monitorate da Nomisma, i valori di vendita, infatti, hanno registrato una flessione più intensa nel 2° semestre 2018 rispetto al primo, e pari al -1% per il nuovo e al -1,3% sull'usato. In alcuni casi, inoltre, laddove si erano intravisti segnali di un'inversione del trend, si sono nuovamente registrate variazioni negative, come nel caso dei valori massimi degli appartamenti nuovi nelle zone di pregio, calati del -2,3%.

Torino – Evoluzione delle compravendite residenziali (2008-18)



Nota: (\*) = stima. Fonte: Nomisma

Torino – Abitazioni usate: andamento prezzi e canoni (var. % annua, 2008-18)



Fonte: Nomisma

Complessivamente la città di Torino risulta aver messo a segno flessioni dei prezzi maggiori della media rilevata nelle principali città, sia su base semestrale che su base annuale. Al contrario non si evidenziano variazioni significative, al contrario, circa le tempistiche di vendita.

Sul versante della locazione, invece, a fronte di un'offerta stabile, gli operatori di settore interpellati da Nomisma percepiscono una domanda in aumento. Dalle rilevazioni effettuate, la componente della domanda rivolta all'affitto, nel 2° semestre dello scorso anno, è passata dal 48% al 57%. Complessivamente il segmento, diversamente da quello delle abitazioni in vendita, mostra segnali di stabilità, con valori che si sono mantenuti pressoché costanti, se non in direzione di una ripresa (+1% sui livelli minimi nelle zone di pregio; +1,9% sui massimi in periferia). Si mantengono stabili i tempi necessari alla finalizzazione dei contratti, pari a circa tre mesi. Il rendimento medio lordo da locazione è rimasto pressoché stabile.

Circa il comportamento della domanda, si rileva che il 32% delle abitazioni acquistate sono nuove o completamente ristrutturate e che la quota delle compravendite sostenute da un mutuo è calata,

pur rimanendo sempre preponderante (57% del totale) rispetto alla quota non sorretta da finanziamento bancario.

Circa le previsioni per il 1° semestre 2019, gli operatori intervistati da Nomisma prospettano un quadro di crescente dinamicità del comparto residenziale, pur in un clima di incertezza generale rispetto ai valori di vendita, da molti ancora ritenuti in calo. Più rosea la previsione sui canoni, che invece si prospettano stabili.

Torino capoluogo - Dati di mercato		
	Dato	Variazione a/a
Abitazioni nuove - prezzo medio in euro a mq	1.944	-1,9%
Abitazioni usate - prezzo medio in euro a mq	1.538	-1,7%
Abitazioni usate - canone medio in euro a mq all'anno	83	-1,4%
Abitazioni usate - rendimento lordo annuo (%)	5,4	2 pb
Abitazioni usate - tempo medio di vendita (mesi)	6,0	-7 gg
Abitazioni usate - tempo medio di locazione (mesi)	3,0	-2 gg
Abitazioni usate - sconto medio sul prezzo (%)	15,0	-0,6 pp

Nota: dati aggiornati a novembre 2018. 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.