

il punto sul mercato



marzo 2017

in questo numero

I segnali positivi del 2016

Il contesto territoriale nei segmenti di mercato

L'evoluzione dello scenario congiunturale e le prospettive di breve termine

A partire da questo mese Ipi presenta un nuovo servizio di analisi delle dinamiche e delle prospettive di mercato nei vari segmenti e nelle diverse realtà. L'informativa nasce per essere ancora più tempestivi e puntuali nel fornire un quadro sintetico dei principali elementi che caratterizzano il mercato immobiliare e rafforzano le specificità locali.

I segnali positivi del 2016

Si è concluso il **2016** con **evidenti segnali di ripresa** malgrado gli scenari economici e politici incerti (Brexit, elezioni Usa, referendum costituzionale) della seconda parte dell'anno. In un quadro macroeconomico complesso si è registrato un **aumento delle compravendite** con un rialzo del **+18,4 %** rispetto all'anno precedente con oltre 1.141.012 scambi (177mila in più del 2015). Parallelamente **anche i prezzi hanno rallentato la loro discesa** fino a fermarsi nelle grandi città dove, nelle posizioni di pregio, si registrano incrementi incoraggianti. Una delle cause del risveglio del mercato è da ricercarsi nell'**allentamento della stretta creditizia**: un elemento che accomuna, seppur con differente intensità, tutta l'Italia e tutti i segmenti funzionali con una crescita al 40% della quota di capitale domestico sulla totalità degli investimenti. Nel corso dell'anno il **volume degli investimenti** ha superato i 9 miliardi di euro con un incremento di oltre il 10% rispetto allo scorso anno. Le preferenze degli investitori sono ancora rivolte agli uffici. Si è registrata la presenza di numerosi investitori di lungo periodo, segno che l'Italia è entrata in una fase di stabilità con rischi e rendimenti inferiori rispetto ad alcuni altri mercati.

Sul fronte delle **compravendite** i risultati positivi tendono ad avvicinarsi ai risultati del 2011. L'incremento più importante ha interessato il **settore produttivo** (+22,1%) seguito dal **residenziale** (+18,9%) e dalle **pertinenze**, dal **commerciale** (+16,6%) e dal **terziario** (+12,5%).

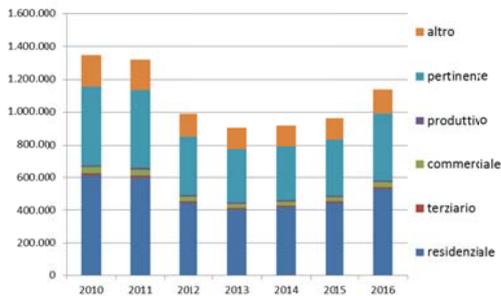
Il **2017** è visto da molti analisti come un anno di transizione in vista di una ripresa più robusta nel 2018.

La crescita delle compravendite nel 2016 ha riguardato tutti i comparti



Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI su ns. elaborazioni

Le compravendite mostrano segnali incoraggianti in tutti i comparti funzionali



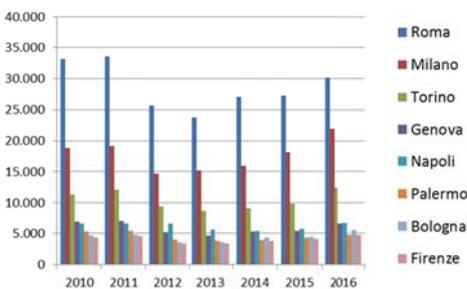
Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI su ns. elaborazioni

Il contesto territoriale nei comparti

La crescita delle compravendite è diffusa su tutto il territorio nazionale e riguarda le diverse tipologie immobiliari. Ancora una volta è il Nord a trainare il resto del paese (+18,7%), facendo segnare quasi 8 punti percentuali in più rispetto alle altre regioni.

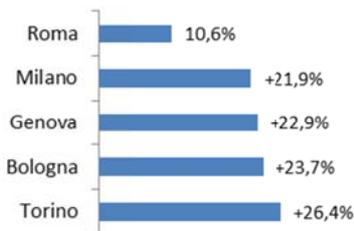
La ripresa, per il segmento **residenziale**, si è concentrata in corrispondenza delle grandi aree urbane. L'esigenza di assorbire gradualmente gli eccessi registrati in passato e il meccanismo di resistenza e difesa dei prezzi, a volte insostenibili, ha registrato un ritardo sul fronte della ripresa delle quotazioni che, per la prima volta, non sono allineate alla ripresa della domanda. Ad influire negativamente sui prezzi è la **quota di invenduto sul mercato**, a volte di scarsa qualità e alimentato da nuove dismissioni o alienazioni di crediti deteriorati. Tutte le principali città hanno mostrato volumi in aumento e, fra esse, spicca **Torino** che registra 12.342 compravendite con un incremento del mercato delle abitazioni del +26,4% rispetto al 2015. Superano oltre 20 punti percentuali di rialzo anche **Bologna** (+23,7%), **Genova** (+22,9%), **Milano** (+21,9%), mentre mostrano una crescita più contenuta Napoli, Firenze e Roma.

Con un trend leggibile a livello di tutte le città italiane



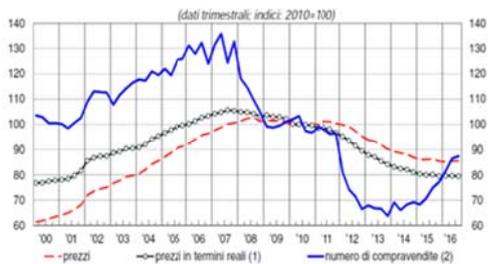
Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI su ns. elaborazioni

Spiccano per il residenziale i mercati di Torino, Bologna e Genova



Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI su ns. elaborazioni

A un aumento delle compravendite non si associa un aumento sostanziale dei prezzi



Fonte: Banca d'Italia su dato OMI

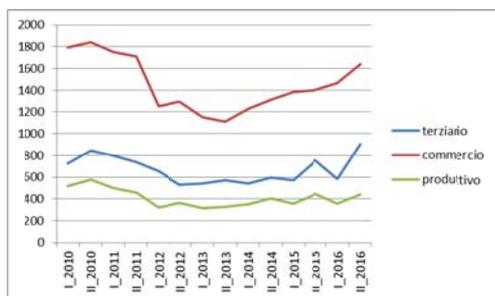
In generale la crescita si rileva omogenea sia nei comuni capoluogo (+18,7%) rispetto a quelli non capoluogo (+19,1%). Sono in linea con il settore residenziale anche le compravendite delle **pertinenze** che hanno raggiunto 411.003 transazioni (+ 19,2% rispetto al 2015).

Tra i settori del mercato non residenziale, le compravendite di **uffici** segnano una crescita del +12,5% con 9.946 transazioni caratterizzate da un andamento annuo che ha però mostrato oscillazioni più evidenti rispetto agli altri comparti e con livelli di performance contenuti dovuti in parte allo stock ridotto. I dati delle due grandi città, **Milano** e **Roma**, che assorbono la quasi totalità del mercato, mostrano tendenze in parte differenti: pressoché stabile la quantità di volumi scambiati rispetto allo stock disponibile nella città di Milano (rispetto al 2015), in aumento a Roma e provincia. Torino mantiene un andamento dei volumi stabili su tutta la città, in rialzo per la provincia.

La variazione tendenziale del settore **produttivo** si conferma, per il terzo trimestre consecutivo, su percentuali che si assestano al + 22,1% con un risultato che è superiore a quello di tutti gli altri settori. Nello specifico **Torino**, che insieme a Milano rappresenta i due mercati maggiori e statisticamente più significativi, presenta un incremento percentuale pari al +12,5%.

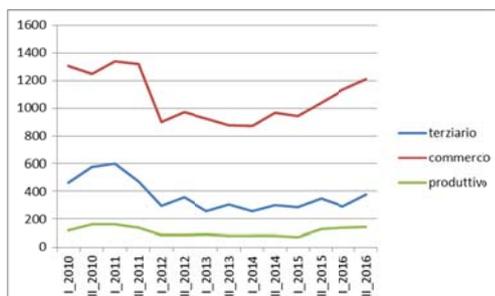
Il segmento **commerciale** ha registrato una inversione di tendenza con tassi positivi che si sono registrati sull'intero territorio nazionale con 30.586 unità (+16,6% rispetto al 2015).

L'andamento delle compravendite per i segmenti non residenziali Provincia di Roma



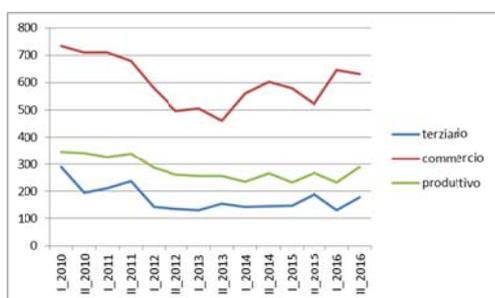
Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI su ns. elaborazioni

Provincia di Milano



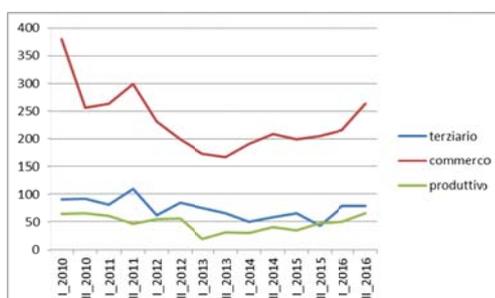
Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI su ns. elaborazioni

Provincia di Torino



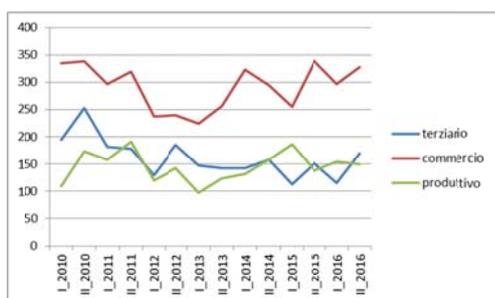
Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI su ns. elaborazioni

Provincia di Genova



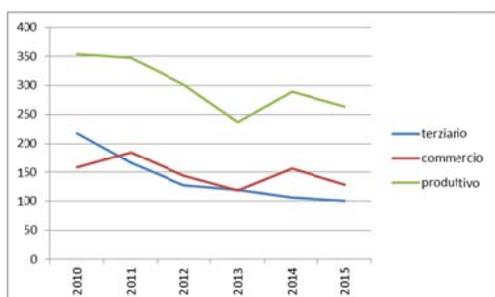
Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI su ns. elaborazioni

Provincia di Bologna



Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI su ns. elaborazioni

Padova



Fonte: Agenzia delle Entrate - OMI su ns. elaborazioni

I trend per il 2017

I dati del settore ad oggi disponibili evidenziano la tendenza (generalizzata sull'intero territorio nazionale e spiccata per Milano) ad un **deciso aumento delle transazioni accompagnata da una più modesta ripresa dei prezzi**.

Si prevede un **incremento della domanda** con una parallela crescita dell'offerta che potrebbe però ammortizzare l'effetto sui prezzi.

Le compravendite, secondo numerosi studi di settore, dovrebbero avvicinarsi, per il 2017, a quota 600.000 per il **residenziale** con un incremento più deciso nei grandi centri urbani. Il rialzo modesto annunciato dei tassi dei mutui non dovrebbe avere ripercussioni sul mercato seppure gli istituti bancari ostentino prudenza nella selezione dei clienti. Innovazioni nei materiali e nell'impiantistica sono elementi che avranno sempre più rilevanza con un divario crescente fra immobili di qualità e immobili obsoleti.

Il 2017 dovrebbe vedere confermati gli investitori *core* per uffici (che nel 2016 hanno rappresentato il 50% degli investimenti) e retail, nello specifico *High street*.

L'evoluzione dello scenario congiunturale e le prospettive di breve termine

Il 2017 dovrebbe vedere una **crescita del PIL di circa l'1%**, ossia poco variata rispetto al 2016. L'espansione è il risultato di una crescita del valore aggiunto dell'**industria** (al netto delle costruzioni) e dei **servizi**.

Tuttavia è atteso un cambiamento della composizione della crescita con un probabile rallentamento della domanda domestica e con una tenuta degli investimenti (stimati in crescita del 2% per il 2017).

La spinta propulsiva innescata dai consumi, che sono stati sinora il principale motore di ripresa dell'economica, potrebbe rallentare a fronte di alcuni fattori:

- i margini di manovra della politica fiscale;
- la ripresa dell'inflazione e la conseguente erosione di parte del potere di acquisto delle famiglie (energia e alimentari);
- l'indice stazionario relativo all'occupazione.

A fronte di tali considerazioni la ripresa dovrebbe passare dai consumi agli investimenti dai quali, per la prima volta nell'attuale fase ciclica, potrebbe arrivare il maggior contributo alla crescita del PIL e una discreta fiducia dei consumatori

La fiducia delle imprese di costruzione rimane su livelli ben superiori alla media storica. Il livello dell'indice (corretto a 124,2 da 125,8) è ampiamente coerente con una ripresa degli investimenti nel settore, ripresa che è accompagnata da condizioni finanziarie favorevoli e una significativa pipeline di investimenti. Le costruzioni continuano a risentire del contesto economico debole e complesso in cui si inseriscono ma risultano in crescita con una previsione dell'Ance per il 2017 di crescita pari a +1,9% nelle opere pubbliche, +1,4% per il recupero edilizio, e un minore calo delle nuove abitazioni -1,4%, con un previsione complessiva per il 2017 del +0,8%.

Il documento contiene dati e informazioni ottenute da fonti che si ritengono attendibili ma non sempre verificabili o pienamente rappresentative del mercato.

Tutto il materiale non può essere riprodotto senza il consenso scritto di IPI spa.

Per informazioni
Ufficio Analisi e ricerche di mercato
s.grella@ipi-spa.com