

# il punto sul mercato



luglio 2017

in questo numero:

L'evoluzione dello scenario  
congiunturale

Il comparto residenziale

Il comparto direzionale

Il trend degli investimenti nel primo  
semestre 2017

*Proseguono le analisi delle dinamiche di mercato nei vari segmenti e nelle diverse realtà locali. In questo numero l'attenzione è focalizzata sui **comparti residenziale e uffici** e, più in generale, sul trend degli **investimenti**. Emerge con forza che **l'evoluzione del mercato immobiliare** italiano è stata **positiva** laddove il patrimonio edilizio ha saputo **rinnovarsi** e rispondere, in termini di qualità e fruibilità degli immobili, alle esigenze di una domanda condizionata dalla rapida evoluzione dei modi di abitare, lavorare e produrre. A questi immobili è necessario affiancare **capacità e competenze** sempre più mirate per poter cogliere le potenzialità di sviluppo del mercato.*

## L'evoluzione dello scenario congiunturale

Si conferma l'**attrattività del settore immobiliare** da parte degli investitori che ha innescato la ripresa a partire dal 2015. I dati ad oggi disponibili confermano la **stabilità del settore** anche se permangono **criticità** legate alla situazione economica generale.

Secondo i dati di **IPI**, il **2017** sta mostrando diversi **segnali positivi** anche se i dati relativi al secondo trimestre mostrano alcune **fragilità** in termini di dinamicità di investimenti dovuti, in parte, **alla carenza di offerta** di immobili *prime*, soprattutto nelle *top location* che rappresentano, spesso, il *focus* per investitori in cerca di un basso livello di rischio.

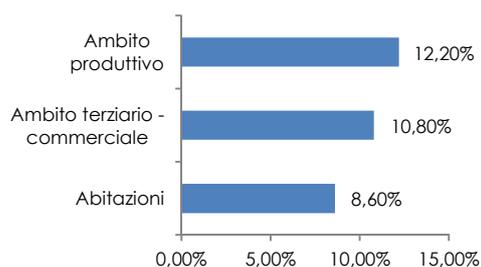
Carenza di offerta e crescente difficoltà di identificare le piazze più sicure, tuttavia, comportano **cambiamenti significativi** nelle strategie degli investitori. In particolare emerge che investitori opportunistici, che possono contare su liquidità elevata, continuano a concentrare l'attenzione sugli immobili dismessi dai fondi sia nel comparto uffici che nei settori alternativi.

I primi dati del **2017** confermano la stabilità dell'intero settore.

Si conferma la crescita del **segmento residenziale**, sebbene a ritmi più moderati rispetto ai trimestri precedenti, **in crescita** gli scambi nel settore **terziario-commerciale** e in quello **produttivo**.

Nell'ultimo periodo si è registrato un **consolidamento** dell'interesse degli **investitori** in tutti i segmenti funzionali, con preferenza ancora rivolta al comparto **uffici**. L'aumento della quota di investitori di lungo periodo rappresenta il segnale che l'Italia è entrata in una fase di **stabilità** con rischi e rendimenti inferiori rispetto ad alcuni altri mercati.

L'incremento percentuale delle compravendite nei diversi comparti nel 1° trim. 2017 rispetto al 1° trim. 2016



Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

## Il comparto residenziale

Il patrimonio immobiliare italiano rappresenta il terzo mercato in Europa dopo Germania e Francia e il **comparto residenziale** è il settore più rilevante. A differenza di altri paesi europei la quasi totalità delle abitazioni, in Italia, è in mano alle famiglie, a fronte di quote modeste detenute da società e dal settore pubblico. Dopo il ridimensionamento delle aspettative al consumo delle famiglie registrato negli scorsi anni, il clima di fiducia e la leggera ripresa dell'occupazione, soprattutto giovanile, hanno contribuito a **rilanciare il mercato della casa** anche in fasce di età, che, negli ultimi anni, si erano dovute orientare verso la locazione con un ritorno verso la normalità del mercato del credito.

I dati registrati delineano una **ripresa concentrata soprattutto in corrispondenza delle grandi aree urbane**. L'esigenza di assorbire gradualmente gli eccessi rilevati 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 non risultano ancora 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.

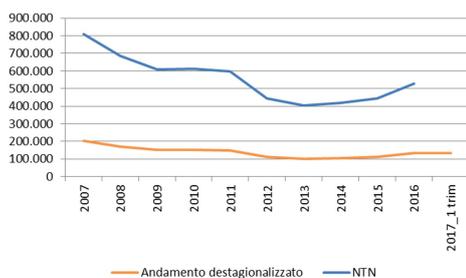
**Nel primo trimestre del 2017** le abitazioni compravendute sono state 122mila, **quasi 10mila in più** rispetto allo stesso periodo del 2016, con una **crescita dell'8,6%**. Nelle aree del nord, i rialzi sono stati vicini al 10%, prossimi all'8% al centro, mentre al sud gli scambi sono saliti del 5,1%. Nelle **maggiori città italiane**, la crescita delle compravendite di abitazioni ha superato il **10%** rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. Il risultato migliore nel primo periodo dell'anno è stato raggiunto da **Firenze**, seguita da **Genova, Milano e Roma** mentre la crescita è stata più moderata per le altre città.

A livello dei **prezzi** i primi mesi del 2017 hanno mostrato **le quotazioni medie ancora in lieve flessione generale**. Tuttavia in alcune città come **Milano, Firenze, Bologna e Venezia** e, in alcuni **centri storici e aree residenziali di pregio**, dove i prezzi hanno risentito meno della crisi, si osservano **segnali di inversione** legati a particolari condizioni socio-economiche che rafforzano e sostengono l'andamento positivo di quei mercati specifici.

La forte crisi del comparto edilizio e il clima di fiducia delle imprese hanno fatto registrare, a livello nazionale, la diminuzione nel numero di **nuove iniziative residenziali** che, al **giugno 2017**, rappresentano il **16% circa del fatturato totale** delle costruzioni, mentre risultano trainanti gli interventi a carattere manutentivo.

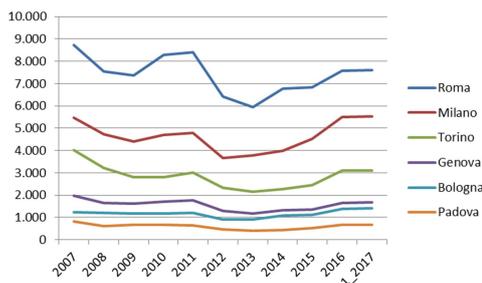
Va maturando un contesto in cui si predilige un **prodotto innovativo di classe energetica elevata** localizzato in zone centrali. Tali immobili sono destinati a confermare l'investimento, mentre l'usato, soprattutto di non qualità, è destinato a registrare ulteriori contrazioni dei prezzi se non opportunamente valorizzato con interventi manutentivi specifici.

### L'andamento delle compravendite confermano un trend incoraggiante nel comparto residenziale sull'intero territorio



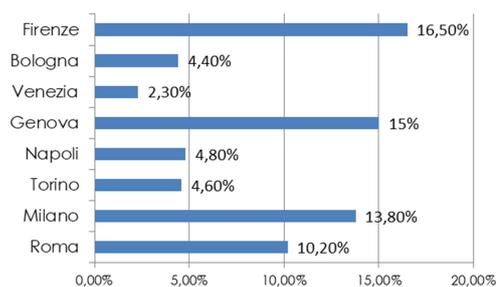
Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

### Con un trend trimestrale medio ben leggibile anche nelle città in cui opera IPI



Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

### Spiccano per il residenziale i mercati di Firenze, Genova, Milano e Roma



Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

## Il comparto uffici

In generale i **settori non residenziali** mostrano importanti **segnali di ripresa** con volumi di scambi che cominciano ad avvicinarsi ai valori precedenti il crollo del 2012 che dovrebbero portare ad un ulteriore consolidamento del mercato nel corso dell'anno.

Tra i settori del mercato non residenziale, le compravendite di **uffici** hanno segnato una crescita importante soprattutto se confrontata rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente con una **maggiore vivacità del comparto**.

**La domanda è attiva e predilige le nuove realizzazioni e le zone centrali urbane.** Alti standard di qualità, prestigiose location e prezzo competitivo sono le caratteristiche più ricercate negli immobili *office* da parte di imprese e privati.

Spesso il ritorno dell'investimento è visto in un'attività di riqualificazione e riposizionamento degli *asset*. In aumento anche gli operatori domestici, soprattutto fondi immobiliari e privati, che spostano sull'immobiliare una parte dei capitali investiti in prodotti finanziari a basso rischio che non offrono più rendimenti competitivi.

I criteri principali che alimentano oggi il mercato continuano a rimanere soprattutto:

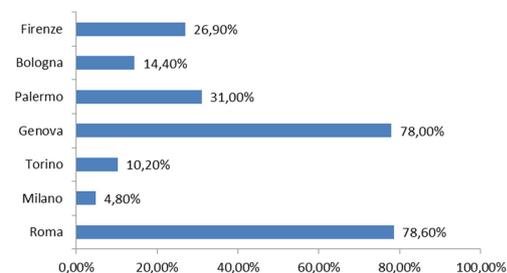
- il *grade* dell'immobile in termini di dotazioni, di efficienza e flessibilità degli spazi;
- la classe energetica;
- il taglio dimensionale;
- la vicinanza ai mezzi di trasporto.

I dati ad oggi disponibili confermano la forte disomogeneità tra le diverse aree geografiche. La crescita del mercato riguarda soprattutto alcune città: **Milano**, che concentra la quasi totalità della domanda estera, seguita da **Roma**, **Torino** e **Bologna**.

A livello di **numero di compravendite registrate** spicca il forte incremento percentuale del 1° trimestre 2017 rispetto allo stesso periodo del 2016 per **Roma** e **Genova**.

Sul fronte delle **quotazioni**, IPI ha registrato un incremento in misura ridotta a livello nazionale, e in forma consistente, nelle *top location* con particolare attenzione ai *business district* di **Milano** e **Roma** seppure in misura inferiore. **Torino** si mantiene stabile a livello di canoni mentre si registra un miglioramento delle percentuali di assorbimento.

### L'incremento percentuale delle compravendite nel comparto uffici nel 1° trim. 2017 rispetto al 1° trim. 2016 per alcune grandi città



Fonte: ns. elaborazioni su dati Agenzia delle Entrate

## Trend degli investimenti immobiliari

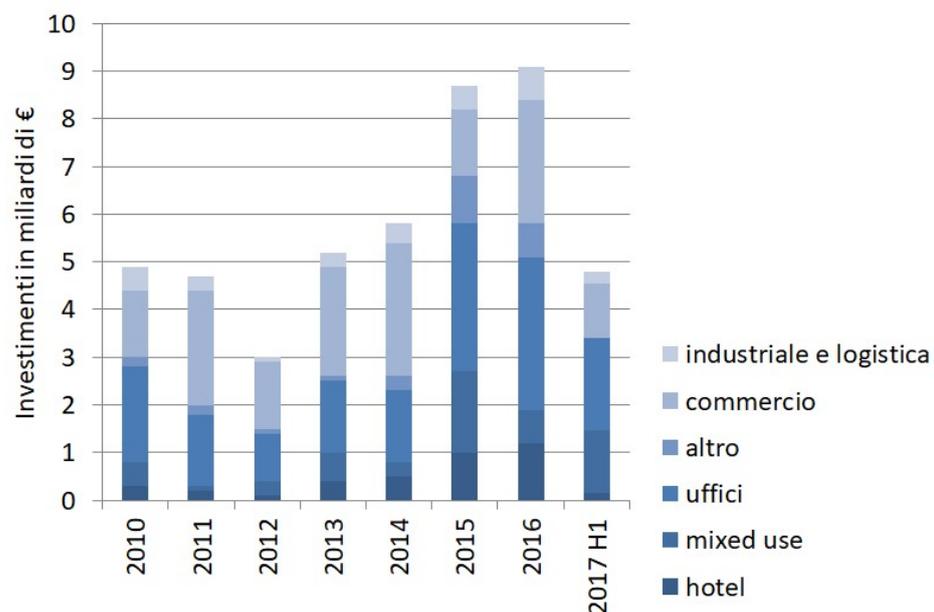
Continua il **trend positivo** degli investimenti immobiliari avviati nel corso del 2015 con una conferma dell'interesse mostrato dagli **investitori stranieri**.

Nel **primo semestre 2017** sono stati investiti oltre **4,8 miliardi di euro** (3 miliardi circa nel corso del secondo trimestre) nel mercato immobiliare italiano con una crescita ben percepibile in tutti i comparti. Gli **uffici**, anche nel secondo trimestre 2017, confermano la quota di investimento che si assesta intorno al miliardo di euro, in analogia con il periodo precedente.

Nel corso del secondo periodo del 2017 è aumentata la quota di investimenti per il **retail** che aveva mostrato una leggera contrazione nel primo trimestre. Continua a rimanere elevato l'interesse recente e nuovo per il settore della **logistica**, ancora fortemente polarizzato verso l'area centro settentrionale ma con un interesse per il mercato del **centro-sud Italia** da parte degli investitori internazionali in crescita costante. Il settore degli **hotel** mantiene una quota significativa di investimenti anche se in leggera contrazione rispetto al trimestre precedente. Gli investimenti legati a **tipologie miste** risultano in forte crescita.

In generale l'interesse rimane elevato ma particolarmente concentrato su **Milano** e, in misura minore, su **Roma**. Si registrano **deals** importanti a **Torino** per il comparto **retail**.

La competizione per gli **asset prime** più richiesti in termini di qualità e location se, da un lato, spinge il volume degli investimenti e, dall'altro, favorisce, una compressione dei rendimenti.



*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](mailto:s.grella@ipi-spa.com)  
[monitor@ipi-spa.com](mailto:monitor@ipi-spa.com)