

# trend

News e analisi su real estate, finanza e credito immobiliare

## Non solo case: il mercato di uffici, negozi e capannoni in Italia

In Italia il patrimonio immobiliare residenziale, secondo i più recenti dati sulle statistiche catastali dell'Agenzia delle Entrate, ammonta a circa 35 milioni di unità, mentre gli immobili nel complesso raggiungono quota 65 milioni.

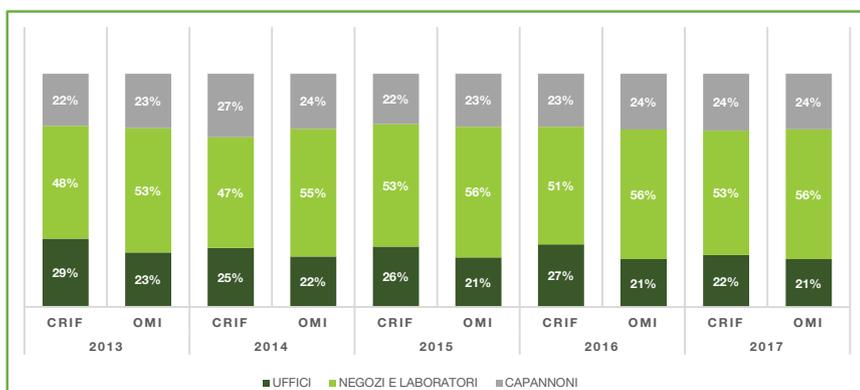
In questa sede la nostra attenzione si rivolge ad un particolare ambito degli immobili non residenziali rappresentato da uffici, negozi e capannoni. Tali segmenti, che ospitano le principali funzioni economiche del paese, costituiscono nel loro complesso circa 3,5 milioni di unità immobiliari e generano circa 50 mila compravendite annue.

Si tratta quindi di una fetta di mercato nettamente più ridotta rispetto a quella afferente al mondo residenziale (ricordiamo a tale proposito che il volume di compravendite è circa 10 volte quello degli immobili d'impresa) ma che muove un fatturato - inteso come valore medio delle unità compravendute moltiplicato per il numero di transazioni effettuate - di 15,7 miliardi di Euro, a fronte di circa 90 miliardi generato sul mercato residenziale. Se ne deduce quindi il peso effettivo del comparto che, pur essendo caratterizzato da un volume di scambi contenuto, in realtà possiede un valore commerciale di tutto rispetto connotato da valori per unità compravenduta significativamente più elevati di quelli rilevati per il residenziale.



In questa analisi abbiamo considerato il database delle valutazioni effettuate da CRIF RES dal 2013 al I semestre 2018 relativamente ad uffici, negozi/laboratori e capannoni per misurare la quota coperta sul mercato delle transazioni, distinta per tipologia edilizia e per area geografica, oltre all'osservazione dell'andamento dei valori per unità immobiliare, la superficie media e il prezzo al metro quadrato nel tempo.

### Distribuzione delle Transazioni registrate da OMI e delle Perizie effettuate da CRIF RES nel tempo



Fonte: CRIF su Dati CRIF ed Agenzia delle Entrate

La prima evidenza che osserviamo mettendo a confronto la distribuzione delle valutazioni effettuate da CRIF RES e quella delle compravendite è un'elevata analogia fra queste ultime<sup>1</sup>. Tale relazione si osserva non solo nel tempo a livello complessivo ma anche a livello territoriale nelle diverse macro aree geografiche.

Se ci riferiamo all'ultimo triennio, e confrontiamo il numero di valutazioni effettuate per singolo segmento con il numero di compravendite concluse, ne traiamo una copertura che va dal 9% circa nel settore dei negozi/laboratori e dei capannoni sino ad oltre il 12% per il comparto direzionale.

Di seguito riportiamo le principali metriche relative ai tre settori considerati con riferimento all'evoluzione storica del valore complessivo degli immobili, la loro superficie mediana e il valore mediano per unità di superficie.

<sup>1</sup> Tale similitudine è stata misurata dal Population Stability Index che, mettendo a confronto la distribuzione di due variabili, in questo caso le compravendite e le valutazioni effettuate da CRIF, mostra che la distribuzione della seconda è fortemente rappresentativa della prima.

## Mercato dei negozi (senza i laboratori)

ANNO	MEDIANA VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE MEDIANA (mq)	€/MQ MEDIANA
2013	170.000 €	75	2.142 €
2014	178.000 €	85	2.000 €
2015	163.500 €	85	1.801 €
2016	160.000 €	88	1.751 €
2017	168.000 €	92	1.695 €
2018	165.000 €	98	1.558 €

Fonte: CRIF

## Mercato dei capannoni

ANNO	MEDIANA VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE MEDIANA (mq)	€/MQ MEDIANA
2013	887.500 €	1.199	744 €
2014	1.467.500 €	2.139	674 €
2015	800.000 €	1.308	629 €
2016	816.000 €	1.381	612 €
2017	853.000 €	1.516	584 €
2018	823.000 €	1.504	559 €

Fonte: CRIF

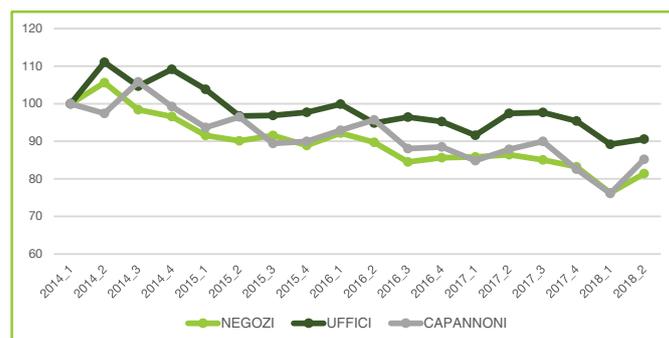
Se confrontiamo gli andamenti dei prezzi nel tempo dei tre segmenti immobiliari considerati, osserviamo una diminuzione in termini nominali più accentuata per negozi e capannoni, in calo fra il 15 ed il 20% negli ultimi 4 anni, mentre il comparto degli uffici si mostra più resiliente, avendo perso circa il 10% nello stesso periodo di osservazione.

## Mercato degli uffici

ANNO	MEDIANA VALORE IMMOBILE	SUPERFICIE MEDIANA (mq)	€/MQ MEDIANA
2013	220.000 €	96	2.239 €
2014	242.000 €	117	2.055 €
2015	202.500 €	104	1.903 €
2016	217.500 €	114	1.883 €
2017	206.500 €	113	1.851 €
2018	212.000 €	122	1.748 €

Fonte: CRIF

## Andamento dei prezzi di negozi, uffici e capannoni (N.I. I trim. 2014 = 100)



Fonte: CRIF

## Il mercato immobiliare continua il suo recupero Compravendite ancora in salita nel II trimestre del 2018 (+5,6%), ma in calo i contratti di mutuo (-2,2%)

Dall'analisi dei dati di CRIF RES, delle informazioni registrate in EURISC (il Sistema di Informazioni Creditizie gestito da CRIF) e delle rilevazioni dell'Agenzia delle Entrate, si desume una fotografia aggiornata delle tendenze in atto nel mercato italiano del credito immobiliare.

## Indicatori di riferimento sul mercato immobiliare residenziale e dei mutui

	I TRIM 2017	II TRIM 2017	III TRIM 2017	IV TRIM 2017	I TRIM 2018	II TRIM 2018	III TRIM 2018
Numero compravendite residenziali (variazioni % annue)	8,6	3,8	1,5	6,3	4,3	5,6%	
Contratti mutuo ipotecario erogati (variazioni % annue)	3,1	-8,8	-16,6	-18,8	-16,3	-2,2%	
Importo medio mutuo erogato (€)	114.465	114.756	115.714	116.181	115.828	117.293	
Prezzo al mq di immobili residenziali (variazioni % annue)	-3,3	-4	-6,4	-3,5	-3,9	-1,4	0,8

Elaborazioni CRIF sui dati: CRIF Valutazione Immobili, EURISC, Agenzia delle Entrate

Nel II trimestre del 2018 le **compravendite residenziali** registrano un **+5,6%** rispetto allo stesso trimestre dell'anno precedente (pari a 153.693 unità compravendute), confermando sostanzialmente la dinamica positiva che perdura da ormai tre anni e che ci mostra un mercato in recupero che ha quasi del tutto riassorbito le pesanti perdite del 2012, ma ben lontano dai livelli di picco registrati nel 2005/2006 prima dell'imbocco della crisi.

Analizzando il dettaglio dei trend delle compravendite nel II trimestre del 2018 tutte le aree geografiche del Paese mostrano segni positivi. È il **Nord Est** a presentare il rialzo maggiore con un **+9,3%**, seguono le Isole e il Nord Ovest, che crescono rispettivamente del +7,1% e del +5,7%. Più lieve l'aumento nell'area del Centro e del Sud che realizzano rispettivamente un +3,5% e un +3% rispetto allo stesso trimestre del 2017.

Distinguendo il mercato residenziale tra **capoluoghi** e **non capoluoghi**, nel II trimestre del 2018 si registrano variazioni positive di portata simile. Nei comuni non capoluoghi si registra un rialzo lievemente maggiore pari al **+5,9%**, mentre i capoluoghi si fermano a un **+5,1%**.

A colmare il divario tra le due categorie che nei trimestri precedenti vedeva una crescita maggiore delle compravendite nei comuni non capoluoghi, è sicuramente la dinamica registrata nelle zone del Nord Ovest e del Centro dove la variazione positiva dei capoluoghi è decisamente più intensa rispetto ai non capoluoghi.

Il II trimestre del 2018 ha confermato una flessione dei contratti di mutui ipotecari erogati a persone fisiche pari al -2,2%, se pur più contenuta rispetto a quanto riscontrato nei trimestri precedenti. Questo fenomeno può essere ricondotto in larga parte alla contrazione del numero di erogazioni di mutuo con finalità di surroga, ma anche al progressivo affievolimento del tasso di crescita dei nuovi mutui legati alle compravendite residenziali, già registrato a partire dagli ultimi trimestri del 2016.

Risente invece positivamente del calo delle surroghe - tendenzialmente di minor valore unitario rispetto ai nuovi mutui - l'importo medio dei mutui erogati, che si attesta a **117.293 euro** nel II trimestre del 2018, confermando un trend di crescita costante rispetto a quanto rilevato nei trimestri precedenti.

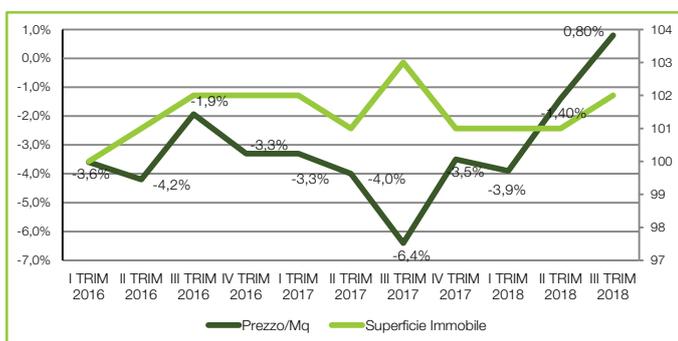
Per quanto riguarda le interrogazioni relative alle **richieste di nuovi mutui e surroghe** da parte delle famiglie, nel periodo **da gennaio a settembre 2018** si registra un calo delle richieste pari a **-1,7%**, rispetto allo stesso periodo dello scorso anno. Tuttavia già a partire da giugno 2018, la dinamica negativa si sta progressivamente attenuando. L'inversione di tendenza si è registrata a cavallo dell'estate e il trend di ripresa si è andato a rafforzare, fino a far registrare nel mese di **settembre 2018** un **+5,8%** rispetto allo stesso dato dell'anno precedente, a conferma di una graduale normalizzazione del mercato ormai in buona misura depurato dall'effetto delle surroghe.

Prendendo in considerazione l'immobile oggetto di garanzia ipotecaria, nel III trimestre del 2018 i **prezzi al mq** registrano il primo segno positivo dal 2011 con un **+0,8%**.

Da inizio 2010 la variazione cumulata dei prezzi al mq segna comunque un **-23%** nel III trimestre del 2018.

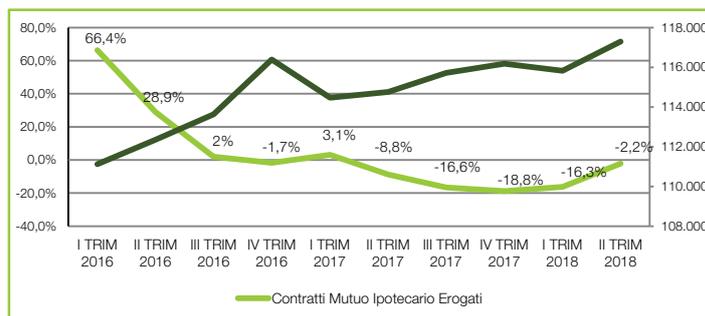
La superficie media degli immobili compravenduti si assesta a 102 mq nel III trimestre 2018.

#### Andamento Prezzo/Mq - Superficie immobile - Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



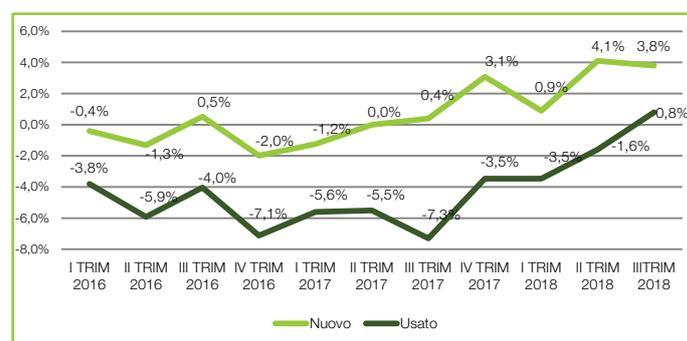
Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

#### Andamento erogazione mutui - Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente



Elaborazioni CRIF su dati EURISIC

#### Andamento Prezzo/Mq - Immobili nuovi e usati - Variazioni trimestrali rispetto all'anno precedente (esclusi immobili ristrutturati e da ristrutturare)



Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

Variazioni positive si confermano per tutte le diverse tipologie di immobili residenziali nel III trimestre del 2018. Il prezzo al mq per gli **immobili da ristrutturare** subisce la variazione più significativa con un +5,2% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno. Seguono le variazioni del prezzo al mq degli immobili nuovi (+3,8%), ristrutturati (+3,5%) e semi-nuovi (+2,9%). Mentre il prezzo al mq degli immobili usati registra la prima, seppur timida, variazione positiva da un quinquennio a questa parte (+0,8%). Se ne trae una maggiore premialità per gli immobili con un migliore stato di conservazione.

La dinamica delle quotazioni si è tendenzialmente stabilizzata in tutte le aree italiane. Nel III trimestre del 2018 nell'area del Centro si è registrata la variazione positiva maggiore pari al +1,9% rispetto al III trimestre del 2017. Positiva, se pur molto più contenuta, anche la dinamica dei prezzi al mq al Nord Ovest con un +0,3%, mentre restano negative ma molto vicine allo zero le variazioni dei prezzi al mq al Nord Est e al Sud e Isole che segnano rispettivamente un -1,3% e un -1% rispetto allo stesso trimestre dello scorso anno.

Nel III trimestre 2018 il **valore medio degli immobili** forniti in garanzia si attesta a **163.000 euro**.

#### Andamento Prezzo/Mq - Variazioni Trimestrali

p/mq	III TRIM 2018/ III TRIM 2017	III TRIM 2018/ II TRIM 2018
Centro	1,9%	1,8%
Nord Est	-1,3%	-1,0%
Nord Ovest	0,3%	-0,1%
Sud e Isole	-1,0%	0,6%
Totale Italia	0,8%	-0,1%

Elaborazioni CRIF su dati CRIF RES

#### Note:

- Ricordiamo che il campione di immobili analizzati da CRIF Valutazione Immobili contiene le diverse tipologie immobiliari oggetto di Perizia CRIF (appartamenti, attici, loft, mansarde, monolocali, ville e villette a schiera), dove la tipologia più rappresentata è costituita da appartamenti.

- Con riferimento ai dati forniti da CRIF Valutazione Immobili, da febbraio 2013 è stata effettuata un'attività di normalizzazione del campione eliminando eventuali outliers per una più coerente lettura delle elaborazioni.

- I dati relativi agli Immobili e ai Mutui erogati sono riferiti alle sole persone fisiche.

## Ristrutturare o ricostruire

Il patrimonio edilizio italiano ha una vetustà media di circa 55 anni, con una concentrazione di abitazioni di oltre 40 anni pari al 55%, con punte del 76% nelle grandi città.

La vita utile media di un'abitazione è statisticamente stimabile pari a circa 55-60 anni, considerando in maniera ponderata le varie componenti che la costituiscono, classificabili a livello macro in strutture, impianti e finiture. L'avvicinarsi della vetustà media dello stock immobiliare alla sua vita utile, pone gli operatori del real estate, investitori e privati, davanti al quesito: **è meglio una nuova abitazione o una ristrutturata?**

Il 60% dello stock immobiliare ha subito un intervento di manutenzione nel corso degli ultimi 10 anni, lasciando intendere che il mercato immobiliare ha preferito finora abbassare l'età media della propria abitazione attraverso interventi sulla dotazione impiantistica e le rifiniture, anche in considerazione delle agevolazioni fiscali che sono state previste per i lavori di ristrutturazione e di efficientamento energetico.

Tale impulso aumenterà ancora nei prossimi anni, considerando che lo scorso 17 aprile il Parlamento Europeo ha approvato la revisione della direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia, imponendo l'obbligo di migliorarla sia negli edifici nuovi che in quelli esistenti, avendo l'obiettivo di ottenere entro il 2050 abitazioni a consumo energetico pari quasi a zero.

Se il mercato delle nuove costruzioni ha già recepito, nella maggior parte dei casi, la direttrice tracciata dal Parlamento Europeo, anche quello delle abitazioni esistenti, che richiedono interventi di ristrutturazione edilizia pesante, sembra indirizzarsi verso questa direzione, sia grazie agli incentivi fiscali di decontribuzione che allo svilupparsi di *general contractors*, in grado sia di acquistare il credito di imposta, riducendo di conseguenza l'impatto dell'investimento del privato, che di gestire i lavori in modo che rispettino i requisiti previsti dalla normativa per il miglioramento dell'efficienza energetica.

Tutti questi interventi non comporteranno esclusivamente un miglioramento della prestazione energetica, ma produrranno inevitabilmente anche un rinnovamento delle rifiniture e delle dotazioni impiantistiche delle abitazioni.

Il mercato sceglierà la soluzione della ristrutturazione indipendentemente dall'epoca costruttiva del fabbricato o la differenzierà in funzione della vetustà dell'immobile, considerando **le tecniche costruttive e lo stato di conservazione delle sue componenti strutturali**, fattore attualmente poco analizzato nella scelta delle abitazioni?

Tale elemento, infatti, sembra essere completamente non considerato nella determinazione del prezzo di un immobile, fatta eccezione per quei casi in cui il bene necessita di sostanziali lavori strutturali per renderlo agibile oppure ricade in aree che sono state fortemente colpite da eventi sismici.



La normativa per Costruzioni in Italia ha subito a partire dal 1972 un continuo aggiornamento, fino alla recente Circolare Applicativa delle Norme Tecniche per le Costruzioni del luglio 2018, anche a seguito delle maggiori conoscenze ed esperienze acquisite in seguito ai tanti eventi sismici che hanno interessato il territorio italiano.

È difficile, pertanto, ritenere che le costruzioni realizzate prima del 1972, pari a circa il 57% delle abitazioni in Italia, possano possedere i requisiti richiesti dalle recenti normative alle nuove costruzioni, a meno che non siano stati interessate da interventi di adeguamento statico.

Sarebbe inoltre opportuno conoscere le condizioni di conservazione e manutenzione delle strutture di questi edifici, per sapere se sono tali da consentire ancora interventi di recupero ed adeguamento e quanto tempo è possibile ancora attendere prima che le strutture siano considerate non più recuperabili e l'unica opzione possibile diventi la demolizione e ricostruzione.

Le iniziative delle categorie professionali degli Ingegneri e degli Architetti per promuovere la sicurezza, anche utilizzando l'incentivo delle agevolazioni del sisma bonus, potrebbero condurre ad una maggiore attenzione e sensibilità verso l'aspetto basilare della staticità dei fabbricati, che costituisce la condizione base per la sicurezza delle abitazioni.

Questo aspetto diventerà nel prossimo decennio un argomento non più rimandabile ed allora costituirà anche un fattore che concorrerà sensibilmente alla formazione del prezzo delle abitazioni.

Nei segmenti di mercato dove si stratificano abitazioni nuove ed esistenti, ristrutturate e non, potrebbe essere possibile identificare il prezzo marginale dell'intervento di adeguamento strutturale, attribuendo le differenze di prezzo fra un'abitazione ristrutturata, senza interventi strutturali, ed una nuova alle variazioni di classe energetica e di stato e sicurezza delle strutture, a parità di tutte le altre caratteristiche che concorrono alla formazione del prezzo.

Tali analisi consentono di determinare il saggio di attualizzazione per l'investimento di adeguamento statico. Un saggio elevato si registra in segmenti di mercato che esprimono scarso interesse per le condizioni statiche degli edifici, mentre al contrario in presenza di attenzione alla prevenzione sismica il tasso di attualizzazione si riduce a valori più prossimi a quelli dei tassi free risk.