



FOCUS MERCATO IMMOBILIARE

PADOVA H1 2021



Quadro congiunturale sul comparto uffici a livello nazionale

Le incertezze legate al quadro pandemico ha condizionato i sistemi economici e immobiliari che dovrebbero riprendere una certa normalità per arrivare al 2022 senza ulteriori disagi.

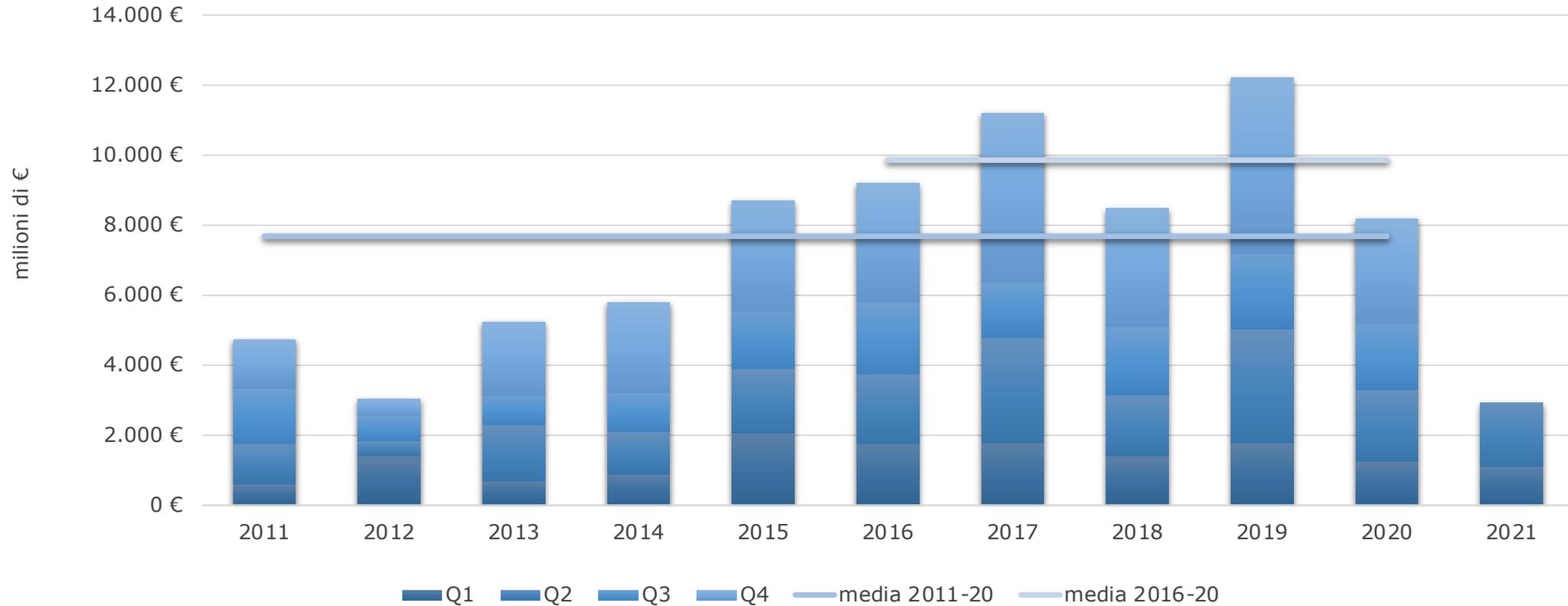
In generale il primo semestre 2021 ha mostrato, nonostante **l'approccio prudente** negli investimenti, una buona dinamicità, in termini di locazioni, per il comparto uffici su Milano e Roma. In questi mercati continua la diminuzione delle disponibilità di immobili "core", mentre si registra una ritrovata attenzione per immobili meno pregiati, ma che risultano comunque interessanti per funzionalità, qualità e accessibilità a trasporti e servizi.

I trend in atto portano così a individuare **due scenari complementari per il 2021**: Milano e Roma confermeranno le quotazioni del 2020 (sia per quanto riguarda i canoni che i prezzi) mentre molte città capoluogo sconteranno ancora la mancanza di edifici iconici che, nel corso della crisi sanitaria, sono stati l'unico prodotto immobiliare terziario catalizzatore di capitale.

Una **domanda ancora fortemente cauta** rispetto alla complessità del comparto si contrappone a una offerta di mercato che soffre di carenza di spazi qualitativamente adeguati e *asset core*.



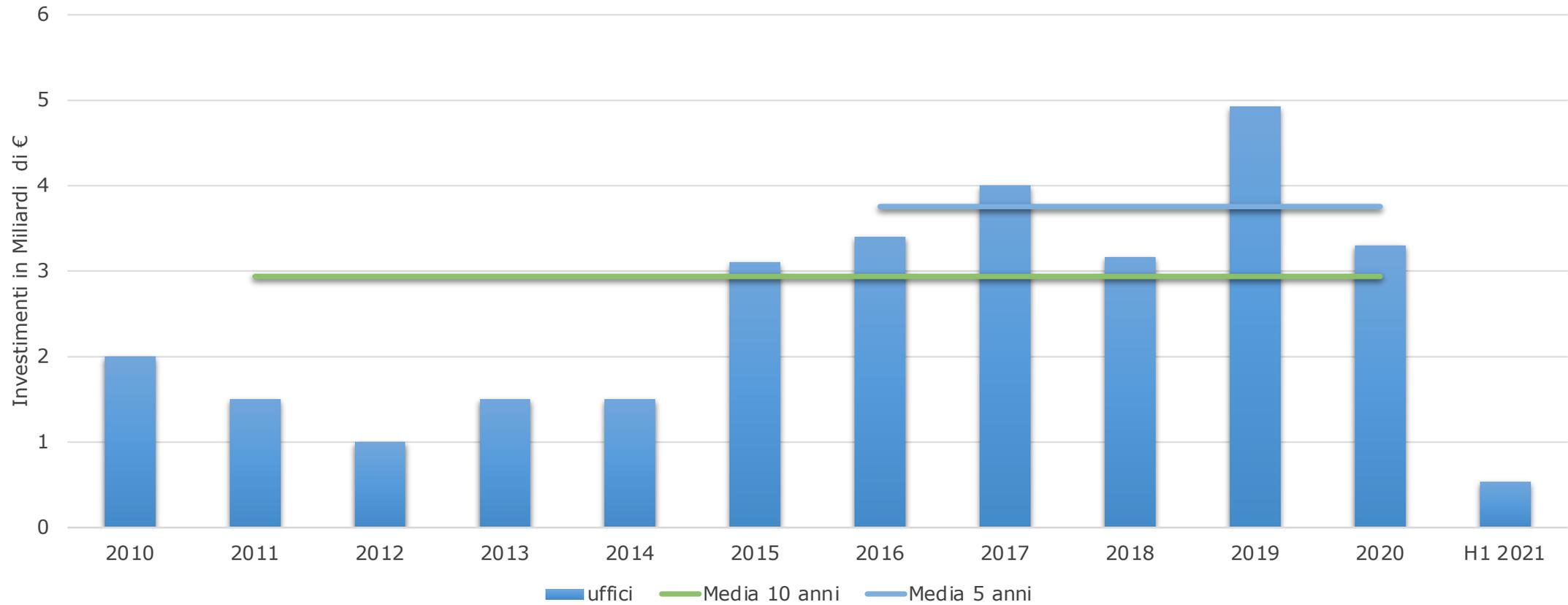
Andamento degli investimenti immobiliari in Italia per periodo



elaborazioni ufficio Analisi e ricerche di mercato



Andamento degli investimenti immobiliari in Italia per il comparto uffici



elaborazioni ufficio Analisi e ricerche di mercato



Investimenti nel primo semestre 2021

Investimenti complessivi
€ 2,9 mld

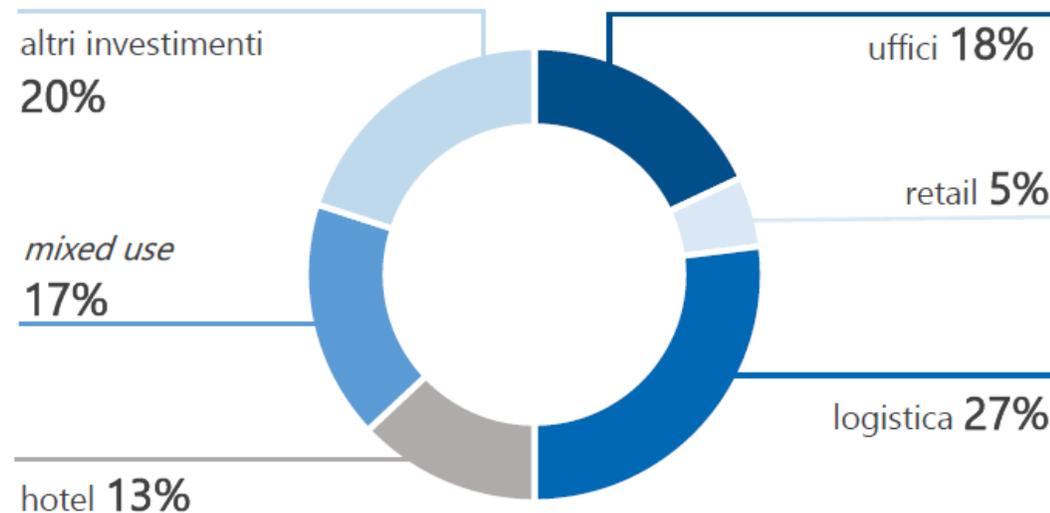
Investimenti retail
€ 140 mln

Investimenti hotel
€ 382 mln

Investimenti uffici
€ 534 mln

Investimenti logistica
€ 794 mln

Investimenti *mixed use*
€ 485 mln



Il **primo semestre 2021** ha mostrato gli effetti dello shock pandemico andando ad impattare sull'andamento del mercato immobiliare con una **sensibile riduzione dei volumi investiti** rispetto a quanto registrato negli anni precedenti.

Il comparto **uffici** che in passato ha catalizzato il maggior interesse da parte degli investitori, ha visto ridurre notevolmente i propri volumi.

E' da segnalare che i numeri registrati non riflettono ancora l'incremento di attività che si avverte negli ultimi tempi sul mercato degli investimenti che registrano comunque **un rinnovato – e se pur cauto – ottimismo.**

elaborazioni ufficio Analisi e ricerche di mercato



Principali investimenti Padova nel corso del primo semestre 2021



- **Palazzo Generali**
via VIII Febbraio Padova
7.000mq
- Vende Generali Real Estate
Compra Finint fondo Fenice
€16,5 mln investimento



- **RSA Codess Sociale Padova**
12.900mq – 184 camere
Pacchetto di 6 RSA in Lombardia e Veneto
Vende Batipart (Lagune International)
Compra Cofinimmo Vestastone
- €35 mln investimento stimato –
investimento complessivo del pacchetto
€190 mln

elaborazioni ufficio Analisi e ricerche di mercato



Andamento delle compravendite

Andamento delle compravendite Residenziale e Non residenziale nel primo trimestre 2021 in Italia

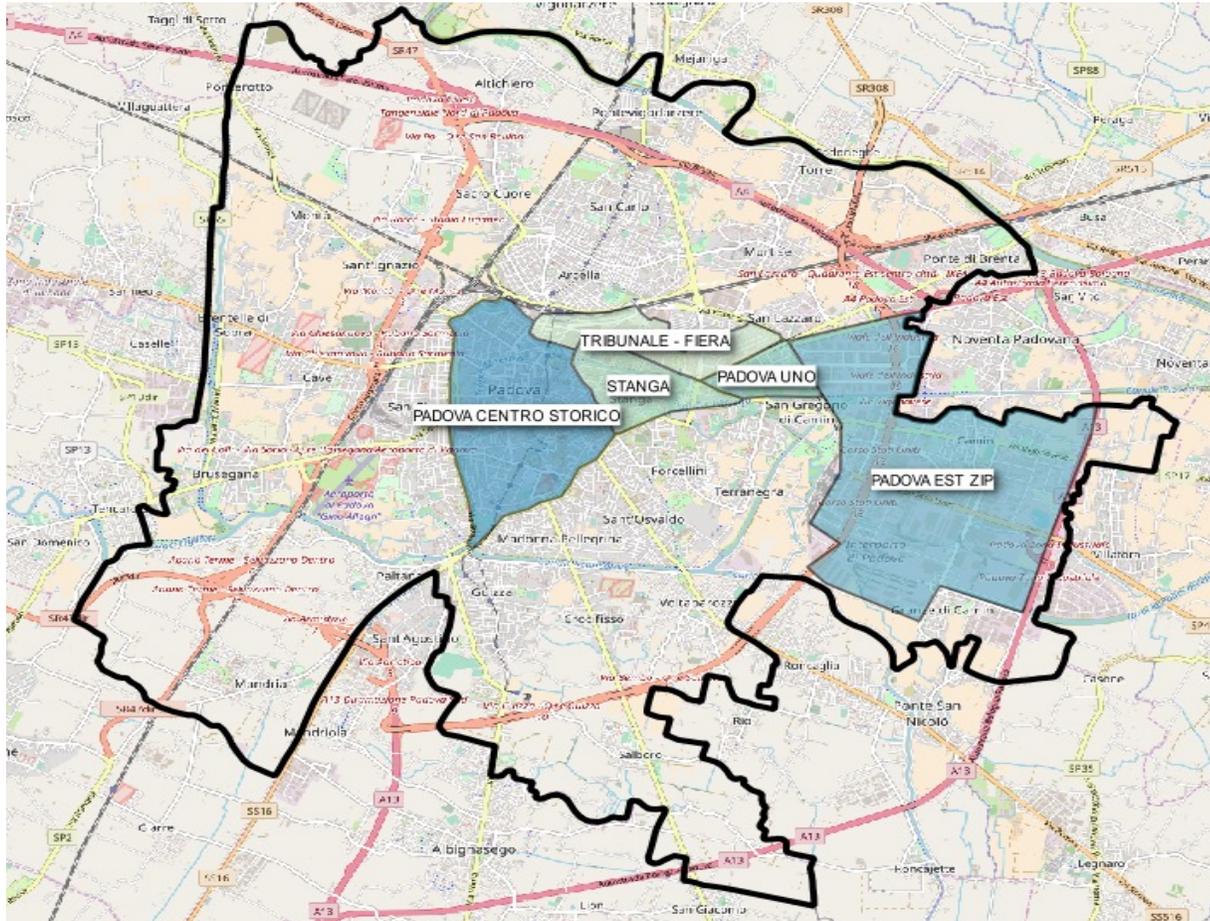
I dati disponibili sulle compravendite immobiliari registrate, che forniscono informazioni sulla dinamicità del mercato, evidenziano:

- **162.258 transazioni** (NTN) riferite al **residenziale** (nel trimestre +38,62% rispetto al Q1 2020)
- **29.156 NTN** per il **comparto non residenziale** con un incremento rispetto al Q1 2020 pari al +51,3% (Uffici 2.744 NTN +50,7%, Negozi e Laboratori 7.953 +34,4%)
- **2.803 NTN** per gli immobili a **destinazione produttiva** (+43,6% nel trimestre rispetto al Q1 2020)

(elaborazioni ufficio Analisi e ricerche di mercato su dato Omi – Agenzia delle Entrate)



Quadro congiunturale del comparto Uffici a Padova



Il comparto uffici a Padova è caratterizzato da una domanda ancora esigua e di un eccesso di offerta che generano una sostanziale stagnazione dei prezzi.

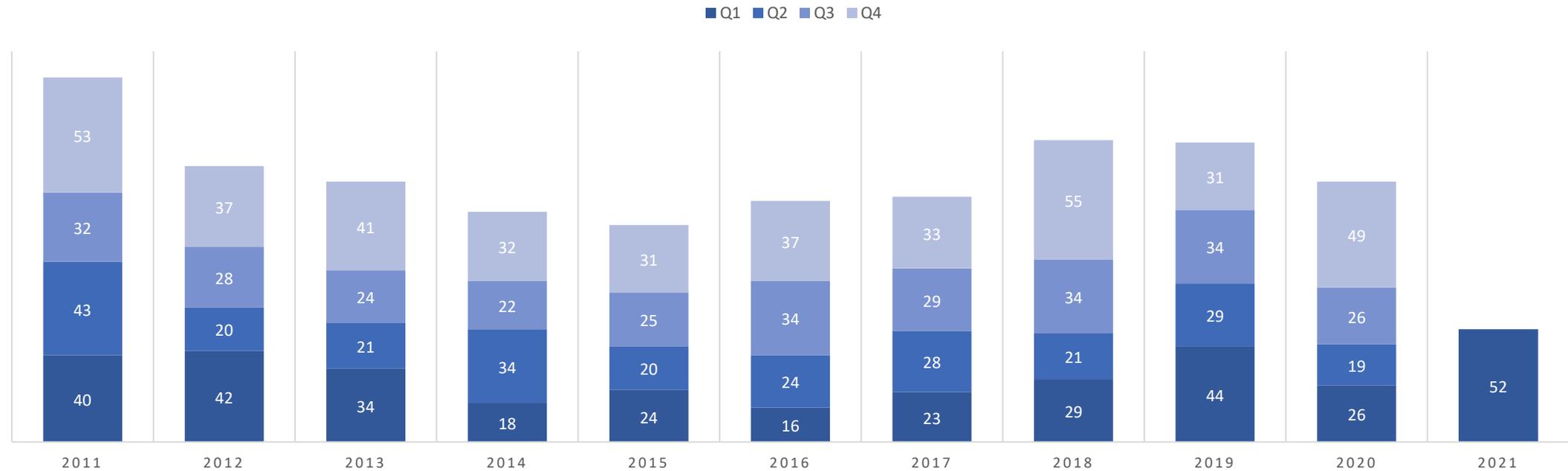
La struttura del comparto risulta ancora fragile soprattutto in relazione ad alcune zone, anche in virtù della scarsità di parcheggi e servizi.

La maggiore dinamicità, sia per la vendita che per la locazione, si rileva, per la città di Padova nelle zone prossime al centro storico, nelle vicinanze del Tribunale e nei quartieri di Santa Rita, Padova Uno e Padova Est - ZIP.

Al di fuori del territorio di Padova si rilevano richieste per gli immobili che si localizzano soprattutto nei comuni di Noventa Padovana, Vigonza e Ponte di Brenta.

elaborazioni ufficio Analisi e ricerche di mercato

Andamento delle compravendite di Uffici a Padova

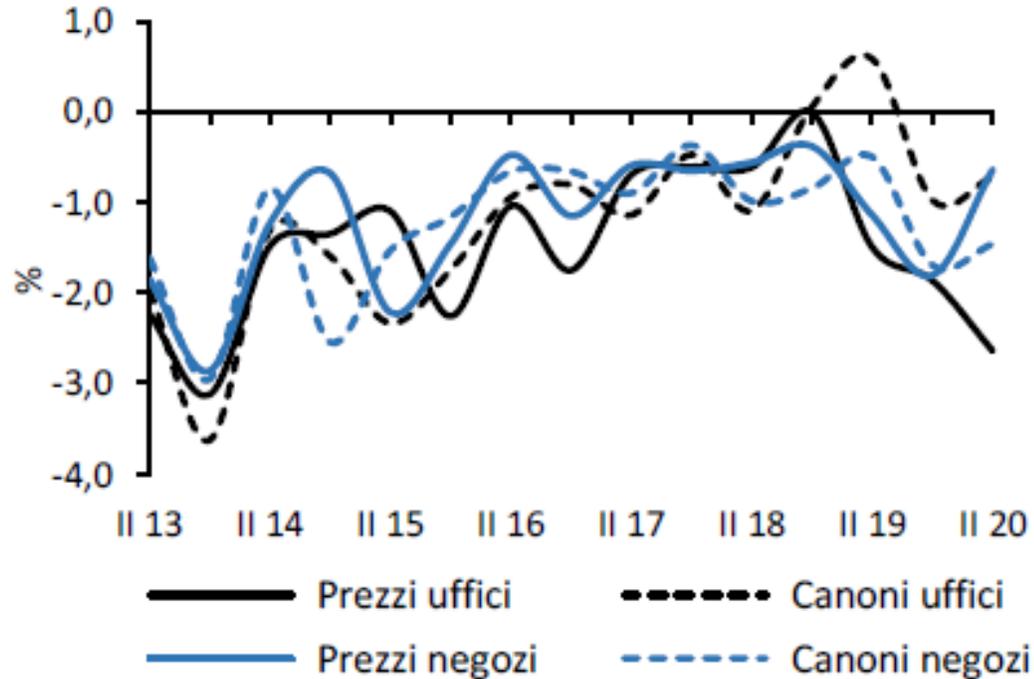


I dati pubblicati dall'Agencia delle Entrate e riferiti al numero di compravendite registrate sono incoraggianti e mostrano un **incremento sostanziale del numero di uffici transati** nel primo trimestre del 2021.

elaborazioni ufficio Analisi e ricerche di mercato su dato Omi – Agencia delle Entrate



Andamento dei prezzi e dei canoni di Uffici a Padova



Il settore degli immobili di impresa, a differenza del segmento abitativo, che negli ultimi anni aveva avviato una dinamica espansiva, manifesta **diverse criticità sia a livello congiunturale che previsionale.**

Ad eccezione dei **tempi medi di assorbimento**, tutte le altre componenti rimangono prossime al punto minimo del radar, a conferma delle difficoltà del settore già esistenti prima dell'insorgenza pandemica.

Il ricorso sempre più frequente allo *smart working* potrebbe avere indotto molte aziende a rivolgersi al mercato della locazione e a prediligere soluzioni di affitto temporaneo.

Padova – uffici e negozi – Prezzi e canoni
(var.% semestrali)

Andamento dei prezzi e dei canoni di Uffici a Padova

COMPRAVENDITA

Zone	Prezzi (€/mq)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di vendita (mesi)	Sconti (%)
Centro	2.477	-4,5	-5,1	10,1	14,6
Semicentro	1.813	-2,2	-5,4	10,5	17,5
Business District	1.571	-2,2	-3,9	9,9	14,4
Periferia	1.120	-2,6	-4,3	13,3	19,4
Media urbana	1.423	-2,6	-4,5	11,0	16,5
Media 13 città	1.738	-2,1	-3,2	9,5	16,2

La criticità del quadro è testimoniata anche dal **calo dei valori**, che nel comparto degli uffici subiscono una flessione media su base semestrale pari a -2,6%, con punte nelle zone centrali che raggiungono addirittura il -4,5%.

La debolezza del settore, consolidatasi nel corso degli anni, si è accentuata in seguito all'emergenza sanitaria che ha determinato un'ulteriore **rarefazione della domanda**.

Tale fragilità è inoltre confermata dai tempi necessari per concludere una transazione, che si mantengono particolarmente elevati (circa 11 mesi), nonché dall'ampliamento del divario tra prezzo richiesto ed offerto, che passa in un semestre dal 16 al 16,5%.

Fonte Nomisma Novembre 2020



Andamento dei prezzi e dei canoni di Uffici a Padova

LOCAZIONE

Zone	Canoni (€/mq x anno)	Variazioni semestrali (%)	Variazioni annuali (%)	Tempi di locazione (mesi)	Rendimenti da locazione (%)
Centro	118	-0,5	-0,9	6,2	4,8
Semicentro	96	-1,4	-1,6	7,0	5,3
Business District	87	-0,8	-1,8	6,7	5,5
Periferia	66	-0,5	-1,8	8,2	5,9
Media urbana	79	-0,7	-1,7	7,0	5,6
Media 13 città	90	-1,6	-2,5	6,7	5,2

Sul fronte locativo si registrano **flessioni in tutte le zone cittadine**, che determinano una riduzione media a livello urbano pari a -0,7%. Gli effetti della crisi in atto sui canoni sono al momento più limitati in ragione di una debolezza reddituale di professionisti e imprese non ancora manifesta, che è tuttavia destinata a radicalizzarsi nei prossimi mesi.

I tempi per locare un ufficio superano gli 8 mesi solo nelle zone periferiche a minore vocazione direzionale, mentre nelle altre si attestano tra i 6 e i 7 mesi.



Previsione congiunturali sul comparto

Se sul mercato abitativo l'ottimismo ha favorito un immediato rimbalzo, più controversa appare la situazione sul versante degli immobili dei piccoli operatori economici. Da un lato **l'indebolimento dei consumi** ha avuto pesanti ripercussioni sui bilanci delle attività commerciali, dall'altra il traino del settore residenziale e le iniziative di salvaguardia adottate hanno, di fatto, temporaneamente sterilizzato gli effetti della recessione sul segmento uffici.

Altrettanto incerta risulta l'evoluzione del settore corporate. Il ridimensionamento indotto dalla pandemia è stato in questo caso decisamente più marcato, con una flessione degli investimenti prossima, nel 2020, al 30% ed un primo semestre di quest'anno tutto sommato ancora piuttosto fiacco. La quota di impieghi un tempo residuali (logistica e residenziale in primis) è notevolmente cresciuta, a scapito delle tipologie storicamente di maggiore interesse (direzionale e commerciale).

La revisione delle strategie allocative non è priva di ricadute sulla prospettiva reddituale dei veicoli finanziari massicciamente esposti sui settori principali e, più in generale, sul giro di affari complessivo del mercato corporate nei prossimi anni. L'entità del contraccolpo dipenderà dai tempi necessari al ritorno a stili di vita analoghi a quelli pre-Covid, nella consapevolezza che taluni cambiamenti, quali l'accresciuta prepensione all'utilizzo dell'on-line e del lavoro a distanza siano da ritenersi strutturali.

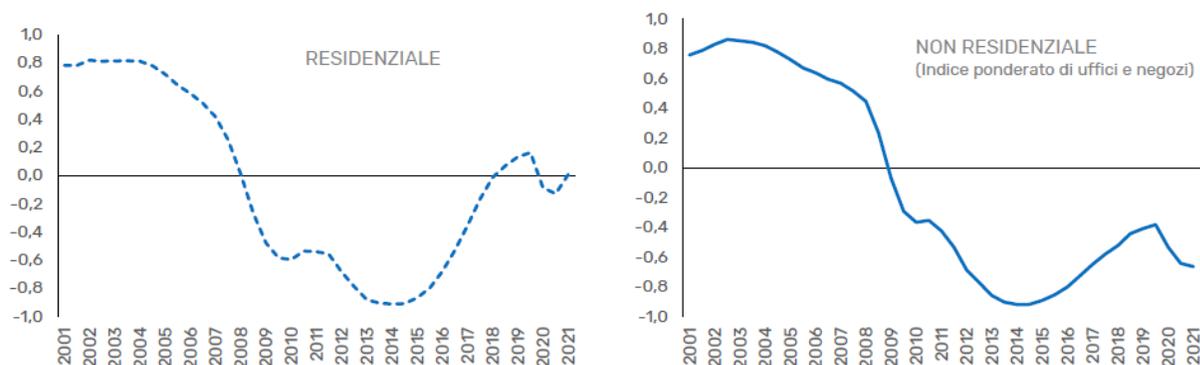
Per consolidare la tenuta che il mercato immobiliare italiano, sia nel residenziale che d'impresa, ha saputo dimostrare nel corso delle ondate pandemiche, occorrerà che all'ottimismo delle aspettative macroeconomiche faccia seguito la concretezza delle dinamiche reali. Si tratta di una prospettiva verosimile, che tuttavia impone attenzione e cautela. Il costo di eventuali azzardi sarebbe ancora una volta elevatissimo.

Fonte Nomisma 2 rapporto OMI Luglio 2021



Previsione congiunturali sul comparto

INDICE NOMISMA DI PERFORMANCE | Media 13 grandi città



L'Indice Nomisma di performance è un indicatore che sintetizza l'andamento di cinque componenti che esprimono la dinamicità del mercato. L'Indice varia tra -1 e +1, valori rispettivamente di minimo e di massimo potenziale, mentre lo zero rappresenta la performance media delle cinque componenti nel periodo di osservazione dal 2000 ad oggi.

13 grandi città – Uffici – Previsioni dei prezzi medi a valori correnti (variazioni % annuali calcolate sulla media dei valori del primo e del secondo semestre di ciascun anno)

	2021	2022	2023
Bari	-2,7	-1,4	-0,6
Bologna	-1,6	-0,2	0,5
Cagliari	-2,2	-0,6	0,4
Catania	-2,4	-0,9	-0,1
Firenze	-1,0	0,2	0,9
Genova	-3,3	-1,4	-0,2
Milano	-0,6	0,8	1,6
Napoli	-2,8	-1,3	-0,4
Padova	-3,2	-1,6	-0,6
Palermo	-2,4	-0,6	0,6
Roma	-2,4	-1,0	-0,2
Torino	-3,2	-1,8	-0,9
Venezia	-1,7	-0,4	0,3
Media 13 grandi città	-2,1	-0,6	0,2

Fonte: Nomisma



Contatti

IPI Padova Agency

Galleria Europa 4 – 35137 Padova
T. 0492611115

Responsabile: **Alessandro Marino**
M. 3384561913
a.marino@ipi-agency.com

Disclaimer

Il presente documento si basa su informazioni rese disponibili al pubblico e/o fornite da IPI Intermediazione stessa e/o dalle controparti terze individuate nel documento e/o su stime e/o proiezioni fornite da IPI Intermediazione e/o dalle controparti terze individuate nel documento, che non sono state sottoposte da IPI Intermediazione a verifica indipendente. Qualunque stima e/o proiezione contenuta nel presente documento implica significativi elementi di giudizio e analisi soggettivi, che potrebbero anche non essere corretti.

Le informazioni, le stime e/o le proiezioni contenute nel presente documento si basano necessariamente sulle attuali condizioni di mercato, le quali potrebbero essere soggette a significativi cambiamenti nel breve periodo ed incidere sulla validità e l'esattezza delle conclusioni in esso contenute, successivamente alla data di presentazione dello stesso. IPI Intermediazione non assume alcun obbligo di aggiornare e/o rivedere il documento o le informazioni, i dati e/o le proiezioni contenuti nel presente documento.

Né IPI Intermediazione né alcuna delle società alla stessa collegata, né i propri soci, amministratori, dipendenti, agenti, rappresentanti o soggetti comunque facenti capo alle stesse prestano alcuna garanzia o assumono alcuna responsabilità con riguardo all'autenticità, origine, validità, correttezza, completezza, integrità o attendibilità di informazioni, dati, stime e/o proiezioni di cui al presente documento; né assumono alcun obbligo per danni diretti, indiretti e/o consequenziali, perdite o costi risultanti da qualunque errore od omissione contenuti nel presente documento.

Il presente documento non costituisce – né intende in alcun modo costituire – proposta contrattuale o sollecitazione del pubblico risparmio; né costituisce o intende costituire una consulenza in materia di investimenti in strumenti finanziari, per cui le informazioni rese disponibili con esso non devono essere intese come una raccomandazione o invito ad investire in società del Gruppo IPI. Il presente documento non offre o promuove – né intende in alcun modo offrire o promuovere – alcuna forma di investimento.

Tutti i contenuti del presente documento sono riservati. Essi non dovranno in alcun modo e con qualunque mezzo essere divulgati esternamente.

IPI Intermediazione Srl – immobiliareipi.com – Rev Marzo 2022



www.ipi-agency.com

