

Mercati immobiliari positivi in tutta Europa. In aumento prezzi e scambi

“E LA NAVE VA” ANCHE IN ITALIA: LA CRISI È FINITA MA NON PER TUTTI

Le previsioni nell'European Outlook 2018 presentato da Scenari Immobiliari

Dopo dieci anni di crisi, anche profonda, i mercati immobiliari europei hanno ritrovato la strada della ripresa. In tutti i comparti aumentano gli scambi e anche le quotazioni salgono più dell'inflazione. Questi sono alcuni dei dati che emergono dall'European Outlook 2018, presentato oggi a Milano da Scenari Immobiliari, in occasione della presentazione del 25° Forum Scenari che si terrà a S. Margherita Ligure il 15 e 16 settembre.

“Anche in Italia - ha detto Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, illustrando i dati dell'European Outlook 2018 - la crisi è finita, ma la ripresa appare più delicata, a causa delle debolezze strutturali del nostro Paese”.

A livello delle cinque principali nazioni europee il fatturato dei mercati nel 2017 crescerà del sei per cento per arrivare quasi al nove il prossimo anno. Più forte la crescita in Eu28 con il 12,9 per cento, nettamente superiore all'otto per cento degli Usa.

Spagna e Francia nel 2018 si troveranno in vero boom con fatturati in crescita superiore al dieci per cento. Anche l'Inghilterra dovrebbe recuperare dopo un cattivo biennio. La Germania crescerà in linea con l'Italia, poco più del sei per cento.

Andamento positivo dell'economia, ripresa della domanda in tutti i settori e un po' di inflazione stanno dando benzina ai mercati immobiliari europei. Le limitate realizzazioni di nuovo nel periodo di crisi hanno diminuito il prodotto disponibile (soprattutto di qualità) in tutti i Paesi. Questo riduce la vacancy e aumenta canoni e prezzi di vendita.

Fatturato immobiliare europeo (valore dei beni scambiati): andamento e previsioni
(milioni di euro, valori nominali)

Paese	2015	2016	2017*	2018°	Var % 2016/2015	Var % 2017/2016*	Var % 2018/2017°
Francia	136.500	140.000	152.000	168.000	2,6	8,6	10,5
Germania	203.600	205.000	215.000	228.000	0,7	4,9	6,0
Inghilterra [^]	130.200	112.000	115.000	125.400	-14,0	2,7	9,0
Spagna	77.800	86.000	96.000	110.500	10,5	11,6	15,1
Italia	111.050	114.000	118.550	125.950	2,7	4,0	6,2
Eu5	659.150	657.000	696.550	757.850	-0,3	6,0	8,8
Eu28	1.203.000	1.240.000	1.400.000	1.530.000	3,1	12,9	9,3

*Stima

°Previsione

([^]) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia, Galles)

Fonte: Scenari Immobiliari

Dall'European Outlook 2018 di Scenari Immobiliari emerge che i prezzi sono in ripresa in quasi tutti i settori (salvo l'industriale) con punte superiori al quattro per cento in Germania e Spagna. (come si vede nella tabella successiva)

Anche in Italia il dato medio nazionale è di un incremento dello 0,3 per cento nel residenziale a fine anno e un più netto 1,1 per cento di previsione per il 2018.

“È una media tra dati ancora molto diversi da città a città - commenta Breglia. Mentre a Milano, Venezia e in altre città le quotazioni sono in netto rialzo, nella maggior parte dei capoluoghi i prezzi sono ancora fermi o in lieve calo.”

Andamento dei prezzi medi nominali per mercato nei cinque principali Paesi europei
(base 100; 2010 = 100)

Paese	Mercato	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017*	2018*	Var % 2017*/2016	Var % 2018*/2017*
Francia	Residenziale	100	102,2	103,3	102,2	101,1	100,0	100,2	102,5	105,1	2,3	2,3
	Terziario/uffici	100	100,0	100,0	99,0	99,0	99,9	102,2	104,0	106,3	1,8	2,2
	Industriale	100	101,1	101,1	100,0	97,8	97,8	98,3	97,0	96,0	-1,3	-1,0
	Commerciale	100	102,9	102,9	102,9	103,9	104,4	106,0	108,0	110,3	1,9	2,1
Germania	Residenziale	100	104,1	109,7	113,3	110,4	121,4	123,8	129,7	135,4	4,8	4,4
	Terziario/uffici	100	101,1	103,3	106,6	108,8	111,0	113,4	115,0	117,3	1,4	2,0
	Industriale	100	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	101,0	101,0	101,3	0,0	0,3
	Commerciale	100	101,0	103,0	105,0	107,0	107,6	109,4	111,0	113,2	1,3	2,0
Inghilterra [^]	Residenziale	100	98,6	97,2	95,8	104,3	111,1	116,7	120,0	123,0	2,8	2,3
	Terziario/uffici	100	100,0	97,8	95,6	95,6	107,1	110,1	105,0	104,0	-4,6	-1,0
	Industriale	100	98,9	96,7	94,5	93,4	97,8	103,2	105,0	107,0	1,7	1,9
	Commerciale	100	97,8	96,7	96,7	97,8	98,8	99,8	98,0	97,0	-1,8	-1,0
Spagna	Residenziale	100	98,6	95,7	92,8	88,5	87,1	88,8	89,5	97,3	5,3	4,1
	Terziario/uffici	100	97,6	92,7	90,3	86,6	91,3	97,2	100,0	105,0	2,9	3,0
	Industriale	100	98,9	95,6	91,2	87,9	89,5	92,6	92,0	91,8	-0,6	-0,2
	Commerciale	100	97,7	85,4	83,1	83,1	83,4	100,0	103,0	107,1	3,0	4,0
Italia	Residenziale	100	97,7	95,7	93,6	92,2	91,6	91,2	91,5	92,5	0,3	1,1
	Terziario/uffici	100	97,2	94,3	91,5	89,8	89,1	88,1	87,2	87,5	-1,0	0,3
	Industriale	100	97,0	94,5	91,8	89,0	87,1	85,5	85,0	85,4	-0,6	0,3
	Commerciale	100	99,1	98,2	97,1	96,3	95,4	95,8	96,9	98,9	1,1	2,1
Media Eu5	Residenziale	100	100,2	100,2	99,5	101,1	102,2	104,1	107,4	110,7	3,2	3,0
	Terziario/uffici	100	99,2	97,6	96,6	96,0	99,7	102,2	102,2	104,0	0,0	1,7
	Industriale	100	99,2	97,6	95,5	93,6	94,4	96,1	96,0	96,3	-0,1	0,3
	Commerciale	100	99,7	99,2	99,0	99,6	100,3	102,2	103,4	105,3	1,2	1,9

^{*Stima}
^{*Previsione}
^{(^) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia e Galles)}
Fonte: Scenari Immobiliari

L'European Outlook contiene anche un'analisi sui vincitori e vinti della crisi. Solo la Germania ha superato indenne la crisi immobiliare, invece negli altri Paesi le conseguenze sono state molto negative.

Il fatturato europeo è sceso (in termini monetari) del 7,3 per cento, ma di oltre il dieci per cento in quattro Paesi. I prezzi medi delle case sono scesi di quasi il nove per cento in Eu5, ma del 35,6 per cento in Spagna e del 15,6 per cento in Italia.

Milano e Roma hanno resistito alla crisi e ora si trovano con quotazioni medie leggermente superiori a dieci anni fa. Solo le città del nord Europa hanno registrato incrementi elevati.

Il mercato immobiliare europeo dopo dieci anni di crisi
(variazioni % 2017/2007)

Paese	fatturato immobiliare totale	prezzi medi nominali del settore commerciale	prezzi medi nominali del settore industriale	prezzi medi nominali del settore residenziale	prezzi medi nominali del settore terziario/uffici
Francia	-14,2	12,3	-10,7	-4,7	2,0
Germania	7,4	11,0	-5,1	27,2	5,7
Inghilterra [^]	-10,7	-11,8	-6,7	-14,9	-6,6
Spagna	-12,8	-10,4	-17,3	-35,6	-18,0
Italia	-12,2	-0,1	-27,4	-15,6	-14,4
Eu5	-7,3	0,2	-13,3	-8,7	-6,3

^{*Stima}
^{(^) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia, Galles)}
Fonte: Scenari Immobiliari

Andamento dei prezzi medi nominali residenziali nelle aree centrali di alcune città europee dopo dieci anni di crisi
(base 2007 = 100)

Città	2007	2017*
1 Stoccolma	100	147
2 Helsinki	100	146
3 Ginevra	100	127
4 Berlino	100	126
5 Oslo	100	105
6 Londra	100	109
7 Zurigo	100	109
8 Milano	100	104
9 Roma	100	101
10 Francoforte	100	102
11 Amsterdam	100	90
12 Parigi	100	85
13 Barcellona	100	71
14 Dublino	100	69
15 Madrid	100	61

*Stima
Fonte: Scenari Immobiliari

Tra il 2000 e oggi il mercato immobiliare italiano è aumentato di quasi il cinquanta per cento, crescendo più della media europea (quasi il trenta per cento).

La ripresa imboccata si consoliderà nel corso del prossimo anno, con un più 6,5 per cento nel residenziale (attese 630mila compravendite) e in settori in pieno boom come l'alberghiero.

FATTURATO IMMOBILIARE ITALIANO
(milioni di euro, valori nominali)

Settore	2015	2016	2017*	2018°	Var. % 2016/2015	Var. % 2017/2016*	Var. % 2018°/2017
Residenziale	83.000	85.100	88.700	94.500	2,5	4,2	6,5
Alberghiero	2.100	2.400	2.650	3.050	14,3	10,4	15,1
Terziano/uffici	6.300	6.400	6.600	6.950	1,6	3,1	5,3
Industriale	4.200	4.250	4.250	4.300	1,2	0,0	1,2
Di cui produttivo/artigianale	150	150	100	100	0,0	-33,3	0,0
Di cui Logistica	4.050	4.100	4.150	4.200	1,2	1,2	1,2
Commerciale	8.050	8.300	8.650	9.200	3,1	4,2	6,4
Di cui Gdo	5.750	5.900	6.150	6.500	2,6	4,2	5,7
Di cui Retail	2.300	2.400	2.500	2.700	4,3	4,2	8,0
Seconde case località turistiche	3.200	3.300	3.400	3.550	3,1	3,0	4,4
Boxiposti auto	4.200	4.250	4.300	4.400	1,2	1,2	2,3
Fatturato totale	111.050	114.000	118.550	125.950	2,7	4,0	6,2

*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

“Gli spazi di crescita del mercato italiano - ha concluso Breglia - sono notevoli nella locazione residenziale, nel terziario innovativo (come il co-working) e nell'ampia area dei servizi. Sono necessari investimenti per la messa in sicurezza delle case. Non va dimenticato che c'è quasi un milione di case in corso di costruzione, bloccate dai fallimenti o dai concordati delle imprese edili. La tassazione allontana investitori istituzionali e privati. Ci troviamo così marginali in un contesto dove l'immobiliare è uno strumento di cambiamento urbano e di allocazione di grandi risorse”

Dopo la presentazione dell'Outlook è stato annunciato il primo osservatorio “Il costruito per gli uomini del domani; osservatorio sulla sostenibilità ambientale: focus sull'efficienza energetica e sulla sicurezza”, realizzato da Scenari Immobiliari e Johnson Controls, che verrà presentato nel corso del 25° Forum Scenari.

“Non posso che ringraziare Scenari Immobiliari - ha commentato Francesco Giaccio, presidente e amministratore delegato di Johnson Controls in Italia - con cui abbiamo collaborato per il nostro primo osservatorio nell'intento di far dialogare il mondo dell'industria e quello del real estate, che rappresenta per noi un mercato orizzontale strategico. Ci siamo resi conto tra i primi che un eventuale dialogo tra industria e mondo del costruito permetterebbe a monte di realizzare opere che abbiano il meglio della performance tecnologica. Abbiamo intenzione di dare continuità a questo osservatorio, proponendo ogni volta un tema diverso: quest'anno parliamo della sostenibilità ambientale con focus sull'efficienza energetica e sicurezza, anche quest'ultimo un tema molto caldo, visti gli ultimi fatti di cronaca”.

“Permettetemi di ringraziare ancora Scenari Immobiliari - ha proseguito Giaccio - per l'ospitalità che ha voluto concederci al prestigioso Forum di Santa Margherita per presentare il nostro osservatorio. In chiusura due parole su Johnson Controls: siamo un'azienda vivace e virtuosa che vuole contribuire a fornire al mercato informazioni importanti. La nostra azienda ha un fatturato di trenta miliardi di dollari, 117 mila dipendenti, oltre 8.700 brevetti, è presente in più di 150 Paesi del mondo e in più annovera molteplici certificazioni. Johnson Controls fornisce soluzioni di tecnologia all'avanguardia. Vi lascio con l'appuntamento che seguirà dopo il Forum di Santa Margherita, cioè il premio “Skyline Sua altezza il grattacielo”, alla sua seconda edizione, in collaborazione con Aspesi, il prossimo 29 novembre. Presto riceverete l'invito. Vi aspettiamo numerosi al Forum per parlare del nostro osservatorio”

È infine intervenuto Emanuele Caniggia, amministratore delegato di Idea Fimit. Questa società riceverà nel corso del Forum il premio *Eccellenza nel real estate 2017*. In quella sede saranno illustrate le strategie del Gruppo per il prossimo anno.