

Le previsioni nell'European Outlook 2019 presentato al 26° Forum di Scenari Immobiliari

IMMOBILIARE: MERCATO EUROPEO MATURO, ITALIANO ACERBO

Investitori cauti, incertezza su politiche fiscali e occupazionali, e pochi prodotti di qualità rallentano il settore in Italia: volumi in crescita, prezzi al palo

Il momento positivo del mercato immobiliare europeo continua nel 2018, in particolare per le principali nazioni dell'UE e per il Regno Unito, seppur gravato dall'incognita Brexit, la cui fase cruciale si sta avvicinando. Se alla fine del 2017 il fatturato globale dei primi cinque Paesi europei aveva segnato un incremento del sei per cento circa sull'anno precedente, la stima per la conclusione del 2018 è di un ulteriore rafforzamento della crescita di oltre dieci punti percentuali. Per il 2019 la previsione è di un fisiologico rallentamento, che dovrebbe comunque segnare ancora una crescita positiva di almeno sette punti rispetto all'anno in corso. Questi sono alcuni dei dati che emergono dall'**European Outlook 2019**, presentato oggi in apertura del 26° Forum organizzato da Scenari Immobiliari a S. Margherita Ligure.

"Il 2018 si è confermato positivo per il mercato immobiliare italiano - ha spiegato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari, presentando il Rapporto- anche se investitori e famiglie si sono mostrati più cauti rispetto al 2017. L'incertezza su quali saranno le politiche fiscali e occupazionali del nuovo governo mette un freno alle prospettive. Il mercato soffre della carenza di prodotto nuovo e di qualità. Escluso Milano, i prezzi delle case non salgono e le prospettive sono di una prosecuzione del trend anche il prossimo anno".

Nel 2018 il fatturato immobiliare ha riportato risultati positivi nei principali cinque Paesi europei, con un'accelerazione in Francia e Germania, seguite da Spagna e Inghilterra, che si è posizionata ultima con l'8,7 per cento in più sul 2017. Si distacca di oltre tre punti percentuali l'Italia, cresciuta del 5,3 per cento nel 2018 e prevista ancora rallentamento nel 2019, con un aumento per 4,8 per cento per il prossimo anno. Per il 2019 Germania e Spagna manterranno un ritmo sostenuto, con aumenti sopra l'otto per cento, mentre seguiranno a ritmi più calmierati Francia e Inghilterra, con circa il sette per cento in più sul 2018. Anche l'Unione europea a 28 membri ha registrato un andamento positivo, ma con variazioni meno significative rispetto alle cinque potenze, pari al + 4,7 per cento nel 2018 e + 3,1 per cento nel 2019.

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

Paese	2016	2017	2018*	2019°	Var % 2017/2016	Var % 2018*/2017	Var % 2019°/2018*
Francia	140.000	152.000	175.000	188.500	8,6	15,1	7,7
Germania	205.000	215.000	237.500	258.500	4,9	10,5	8,8
Inghilterra^	112.000	115.000	125.000	134.000	2,7	8,7	7,2
Spagna	86.000	96.000	105.500	114.000	11,6	9,9	8,1
Italia	114.000	118.750	125.000	131.000	4,2	5,3	4,8
Eu5	657.000	696.750	768.000	826.000	6,1	10,2	7,6
Eu28	1.036.000	1.065.000	1.115.000	1.150.000	2,8	4,7	3,1

*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 2019 di Scenari Immobiliari emerge che anche il Pil e l'andamento dei **prezzi medi residenziali** rispecchiano l'andamento del fatturato, con aumenti intorno al cinque per cento in Francia, Germania e Spagna per il 2018. L'Italia, invece, è l'unico Paese ancora in calo, anche se la contrazione va progressivamente riducendosi, facendo stimare per l'anno prossimo un arresto della discesa delle quotazioni. Oltre oceano, gli Stati Uniti godono di un periodo florido dal punto di vista economico e immobiliare, con previsioni di crescita ogni anno superiori, e un aumento del fatturato del 12,1 per cento per il 2019. Stessa tendenza per i prezzi del comparto residenziale, con un rialzo atteso del 6,8 per cento nel 2019.

I **volumi degli investimenti istituzionali** sono quindi in aumento: nel primo semestre di quest'anno, a livello mondiale, le transazioni sono aumentate del dieci per cento rispetto all'anno scorso, per un valore di oltre 170 miliardi di euro. Era dal 2007, vale a dire prima della grande crisi, che non si registravano tali livelli di investimenti. In Europa, la prima parte del 2018 ha confermato il momento positivo con una crescita dei volumi di investimento di oltre dieci punti rispetto allo stesso periodo del 2017, generando un volume totale di quasi sessanta miliardi di euro.

Le compravendite di abitazioni sono in una fase del ciclo molto positiva in tutti i principali Paesi della UE, con un incremento medio che a fine 2018 tocca gli otto punti percentuali dopo l'aumento dell'undici per cento del 2017 sul 2016. L'Italia è in costante aumento anche nel 2018, dopo la somma di 53 miliardi raggiunto nel 2017, anche se i primi mesi dell'anno hanno frenato il ritmo di crescita. In diminuzione anche la percentuale di surroghe, che non costituiscono più una grande quota delle stipule, ma le stime di settore rimangono positive per gli importi.

In Europa l'interesse per il residenziale come asset class di investimento da parte degli investitori istituzionali è cresciuto nel tempo. Per gli investitori le occasioni per poter aumentare i loro investimenti sui mercati esteri non sono così numerose: questa mancanza di offerta rispetto al livello attuale della domanda sarà uno dei temi guida che influenzeranno le previsioni sulle tendenze del segmento residenziale dei prossimi anni. Il trend positivo si sta confermando anche per tutto il 2018 e la previsione è che a fine anno gli investimenti sul mercato abitativo europeo avranno superato la soglia dei cinquanta miliardi di euro.

Il mercato immobiliare italiano è rallentato dalla carenza di prodotto di qualità, sia nel nuovo residenziale (sceso sotto il dieci per cento dell'offerta) che nel non residenziale, soprattutto nelle grandi città. Gli investitori esteri hanno ancora un sentiment positivo nei confronti dell'Italia e nel primo semestre hanno acquistato (per due terzi uffici e il resto commerciale) per quasi due miliardi di euro. È quasi la metà rispetto allo scorso anno. Gli investitori istituzionali italiani (fondi e assicurazioni) hanno comprato per poco più di un miliardo. La contrazione rispetto allo stesso periodo del 2017 è pari al 48,2 per cento.

“Al momento non è una ‘fuga’ dall'Italia - ha aggiunto Mario Breglia - ma una contrazione fisiologica rispetto ad un anno straordinario come il 2017 e al drastico calo del prodotto di qualità sul mercato. Tra i fatti nuovi la maggiore attenzione verso Roma, con la ricerca di immobili di alto livello da trasformare in alberghi”.

Investimenti immobiliari in Italia tra il 2010 e il 2018
(investitori italiani ed esteri)

Anno	Investimenti (valore in milioni di €)
2010	1.502,9
2011	1.958,4
2012	2.419,2
2013	3.366,6
2014	4.972,1
2015	7.605,6
2016	7.075,6
2017	9.766,4
2018*	6.500,0

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

A dare una spinta alle transazioni è il persistente calo dei prezzi, che perdono ancora lo 0,1 per cento per l'anno in corso, facendo così spostare la previsione verso un dato positivo, con il 2019 che dovrebbe rappresentare l'anno della svolta, con il mantenimento dei valori attuali.

La previsione per il fatturato a fine 2018 risente dei fattori elencati sopra e si è ridimensionata rispetto alle attese iniziali. Nel 2018 si raggiungeranno 125 miliardi di euro di giro d'affari, cioè il più 5,3 per cento sullo scorso anno. È un elemento di novità che tutti i comparti di mercato abbiano previsioni positive, dopo quasi dieci anni. In particolare, si conferma l'andamento positivo del mercato alberghiero, che nel 2018 riporta un aumento a due cifre, con il diciassette per cento in più in un anno, arrivando a 3,1 miliardi di euro.

Per i prossimi dodici mesi si stima di arrivare a 131 miliardi di euro per un aumento del 4,8 per cento rispetto a quest'anno, con un'evoluzione positiva di tutti i segmenti di mercato, tranne il produttivo, che non dovrebbe subire variazioni significative. A costituire la fetta principale è sempre il residenziale, con circa cento miliardi di euro di ricavato e un incremento del 4,6 per cento in un anno.

FATTURATO IMMOBILIARE ITALIANO
(milioni di euro, valori nominali)

Settore	2015	2016	2017	2018*	2019°	Var 2018*/2017	Var 2019°/2018
Residenziale	83.000	85.100	88.700	93.100	97.400	5,0	4,6
Alberghiero	2.100	2.400	2.650	3.100	3.250	17,0	4,8
Terziario/uffici	6.300	6.400	6.600	7.000	7.400	6,1	5,7
Industriale	4.200	4.250	4.450	4.600	4.750	3,4	3,3
<i>Di cui produttivo/ artigianale</i>	150	150	100	150	150	50,0	0,0
<i>Di cui Logistica</i>	4.050	4.100	4.350	4.450	4.600	2,3	3,4
Commerciale	8.050	8.300	8.650	9.100	9.650	5,2	6,0
<i>Di cui Gdo</i>	5.750	5.900	6.150	6.500	6.950	5,7	6,9
<i>Di cui Retail</i>	2.300	2.400	2.500	2.600	2.700	4,0	3,8
Seconde case località turistiche	3.200	3.300	3.400	3.600	3.800	5,9	5,6
Box/posti auto	4.200	4.250	4.300	4.500	4.750	4,7	5,6
Fatturato totale	111.050	114.000	118.750	125.000	131.000	5,3	4,8

*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari