



Grexit butta “acqua sul fuoco” della ripresa, ma non la ferma

MERCATO IMMOBILIARE EUROPEO OLTRE LA CRISI

In Italia c'è ancora incertezza, ma piace agli investitori esteri

Il “no” greco getta acqua sul fuoco della ripresa immobiliare in Europa, ma non dovrebbe fermare un andamento positivo ormai da diversi mesi.

Più incerto lo scenario italiano dove, nella prima parte del 2015, nonostante i segnali positivi, non si è innescata una vera ripresa. Sono aumentati gli investimenti esteri, ma è cresciuto solo marginalmente il comparto residenziale.

Le famiglie comprano alloggi solo per miglioramento abitativo e non bastano il calo dei prezzi e la maggiore facilità di mutuo a innescare una vera ripresa.

Questi i dati di sintesi illustrati questa mattina a Milano da **Mario Breglia** (Presidente) e da **Paola Gianasso** (Responsabile Mercati esteri) di **Scenari Immobiliari**, presentando l'andamento sul mercato immobiliare europeo nel primo semestre, qui di seguito.

E' stato anche presentato il **programma del 23mo Forum di Scenari Immobiliari**, che si terrà nei giorni 18 e 19 settembre prossimi a Santa Margherita Ligure e che raccoglierà circa trecento operatori italiani ed esteri.

I temi della due giorni sono le **trasformazioni urbane** e le **previsioni per i principali mercati per il prossimo anno**.

In allegato una scheda di presentazione.



LA SITUAZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE EUROPEO 1° semestre 2015

Nonostante uno scenario economico ancora fragile, il settore immobiliare europeo registra un clima di crescenti ottimismo e fiducia. Il 2014 ha segnato una fase di stabilizzazione, mentre il 2015 è l'anno della svolta nella maggior parte dei mercati. I rischi del sistema economico e l'elevato tasso di disoccupazione rallentano la ripresa in alcuni Paesi, ma un progressivo allineamento tra le diverse nazioni è atteso nel corso del 2016.

Il **“no” greco** non sarà sufficiente a fermare la ripresa dei mercati immobiliari europei, sostenuti da un forte aumento della domanda e da un elevato livello di liquidità. La crisi greca avrà un impatto soprattutto psicologico, che comporterà un generalizzato rallentamento delle transazioni nel periodo estivo, che comunque rappresenta la fase temporale più debole anche in condizioni normali di mercato. A partire dall'autunno, tuttavia, gli effetti negativi dovrebbero essere superati nella maggior parte dei mercati, anche se è probabile un prolungato rallentamento dell'aumento delle quotazioni.

L'andamento dei mercati nel primo semestre indica che il fatturato dei cinque principali Paesi europei dovrebbe chiudere il 2015 con il segno positivo. **Si prevede un aumento totale del fatturato dei mercati in Eu5 del 3,4 per cento.**

La **Francia** avrà la crescita minore (+1,4) e l'**Italia** un più 3,7 per cento. L'**Inghilterra** sarà caratterizzata dal trend più brillante, seppure lievemente inferiore rispetto alle previsioni di fine 2014. In crescita anche la **Germania**, ma con un ritmo in rallentamento rispetto agli ultimi anni. Si attende una crescita abbastanza consistente in **Spagna**. **Positive le previsioni in Eu28, intorno al 4,5 per cento.**

L'analisi degli andamenti degli ultimi cinque anni mostra però che il **mercato italiano** non ha ancora superato il suo punto di minimo e, rispetto al 2010, presenta un meno sette per cento. Anche la Spagna ha fatto meglio.

L'andamento dei prezzi è più debole rispetto al fatturato, riflettendo le perduranti incertezze economiche e timori legati all'evoluzione dello scenario politico ed economico.



L'uscita dall'euro della Grecia potrebbe avere ripercussioni anche sugli altri Paesi. In generale le quotazioni dei settori non residenziali evidenziano una situazione di sostanziale stabilità, con qualche lieve tendenza verso l'alto o verso il basso a seconda dei segmenti di mercato e delle città. Maggiormente frammentato il comparto residenziale.

Nel settore **residenziale** la crescita è guidata dall'Irlanda, che nella prima parte del 2015 ha segnato l'aumento delle quotazioni più consistente a livello europeo. Moderatamente positivo il trend in Germania, grazie alla solidità del mercato del lavoro e all'aumento della concessione di mutui. Nel Regno Unito il mercato è sostenuto da una domanda elevata, sia interna che estera, e dal basso livello dei tassi di interesse, che ha un effetto superiore ad altre nazioni visto che la maggior parte dei mutui è a tasso variabile. Per la prima volta dopo parecchi anni si prevede un rallentamento del mercato svizzero, perché le restrizioni al credito e l'apprezzamento del franco limitano la domanda da parte degli investitori internazionali. La disoccupazione e il potere di spesa ridotto, infine, frenano la ripresa in alcuni mercati, come Francia e Italia. In Francia gli ultimi dodici mesi hanno visto un calo medio del 2,8 per cento, mentre in Italia i prezzi medi sono calati anche nella prima parte dell'anno (meno 0,7 per cento). Solo nelle grandi città, e nelle zone centrali, si sono registrati prezzi in lieve rialzo.

Negli ultimi mesi la situazione del mercato degli **uffici** europeo ha registrato un consistente miglioramento, anche perché per la prima volta dopo sette anni l'aumento degli investimenti è accompagnato dalla crescita della domanda di occupazione, e non deriva soltanto dalla rinegoziazione dei contratti esistenti, ma comincia a essere imputabile alla nascita di nuove aziende. La crescita dei mercati, tuttavia, è frenata dalla carenza di offerta di prodotti di qualità poiché l'attività edilizia è in aumento ma i nuovi prodotti verranno immessi sul mercato solo nel biennio 2016-2017. Ne discende un forte aumento delle prevendite e lo spostamento di una parte della domanda verso prodotti e aree geografiche secondari. L'assorbimento è in sensibile aumento, ma le vacancy rate registrano un calo modesto in quanto la carenza di offerta di prodotti nuovi è compensata dalla costante immissione sul mercato di spazi di seconda mano da parte delle società che si spostano verso uffici più efficienti. In Italia forte la presenza degli investitori internazionali in questo settore che è tornata ai livelli dei primi anni del secolo, con investimenti vicini ai cinque miliardi di euro.

Nel settore **commerciale** le previsioni sono positive per i Paesi caratterizzati da un quadro economico in espansione, come Regno Unito, Germania e Svezia, o da una domanda di beni di consumi in forte crescita, come i Paesi dell'Europa dell'est. Qualche segnale di miglioramento è atteso anche nell'Europa del sud, ma una reale crescita dei principali parametri non è prevista prima della seconda parte del 2016. In aumento l'interesse per i progetti innovativi e legati all'e-commerce, mentre l'attenzione per la piccola distribuzione è limitata agli spazi di lusso nelle top location delle città più importanti. Bene anche l'Italia con un miglioramento soprattutto nel settore dei piccoli negozi centrali.



Di particolare interesse per il nostro mercato il piccolo boom del comparto alberghiero, con un incremento del fatturato immobiliare superiore al dieci per cento.

Il comparto **industriale** ha evidenziato notevoli segnali di miglioramento nella prima parte del 2015, anche se persiste la disomogeneità tra aree geografiche e segmenti di mercato. Tra i settori a maggiore potenziale di crescita in Europa si colloca la logistica, per i rendimenti mediamente più elevati rispetto agli altri settori e per le prospettive di rapido sviluppo in relazione alla diffusione del commercio elettronico. Si assiste alla concentrazione della domanda da un lato sugli spazi di grandi dimensioni, superiori a 50mila mq, che rispondono alle esigenze delle società intenzionate a centralizzare le operazioni. I primi mesi dell'anno hanno segnato una fase di stabilizzazione dei canoni, mentre nei prossimi mesi si prevede qualche incremento nei mercati caratterizzati da maggiore carenza di offerta come Regno Unito e Europa centrale. Anche in Italia torna il segno più su questo mercato, dopo una lunga crisi.

Tavola 1

Fatturato immobiliare europeo: andamento e previsioni

(milioni di euro*)

Paese	2010	2011	2012	2013	2014	Previsioni 2015 (var. %) ^
Francia	135.300	147.600	139.200	135.000	134.200	1,4
Germania	167.100	181.300	188.200	197.100	199.800	2,0
Inghilterra**	112.400	121.600	116.500	119.800	122.900	5,3
Spagna	74.000	79.400	75.900	74.200	74.250	4,7
Italia	120.350	121.650	112.100	106.150	108.100	3,7
Eu5	609.150	651.550	631.900	632.250	639.250	3,4
Eu28	965.600	1.065.000	1.079.000	1.100.000	1.150.000	4,5

* Valori nominali

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

^ A fine anno

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Tavola 2

Fatturato immobiliare europeo: andamento e previsioni

(Base 2010 = 100)

Paese	2010	2011	2012	2013	2014	Previsioni 2015 ^
Francia	100	109	103	100	99	100
Germania	100	108	113	118	120	122
Inghilterra**	100	108	104	107	109	115
Spagna	100	107	103	100	100	105
Italia	100	101	93	88	90	93
Eu5	100	107	104	104	105	109
Eu28	100	110	112	114	119	124

^ A fine anno

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Tavola 3**Fatturato immobiliare italiano: andamento e previsioni**

(Mln di euro)

Settore	2014	2015*	Var % 2015*/2014
Residenziale	81.000	84.000	3,7
Alberghiero	1.900	2.100	10,5
Terziario/uffici	6.000	6.200	3,3
Industriale	4.050	4.200	3,7
<i>di cui produttivo/artigianale</i>	100	150	50,0
<i>di cui logistica</i>	3.950	4.050	2,5
Commerciale	7.950	8.150	2,5
<i>di cui Gdo</i>	5.700	5.800	1,8
<i>di cui retail</i>	2.250	2.350	4,4
Seconde case località turistiche	3.100	3.200	3,2
Box\posti auto	4.100	4.250	3,7
Totale	108.100	112.100	3,7

*Stima a fine anno

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Tavola 4**Andamento dei prezzi degli immobili residenziali nelle zone centrali di alcune città europee: classifica per città**

Città	Prezzo (euro/mq)		Var % giugno 2015/ giugno 2014
	Min	Max	
Dublino	2.600	7.500	13,5
Londra	9.700	20.000	11,2
Berlino	3.900	5.000	4,2
Barcellona	2.000	3.700	1,8
Zurigo	6.100	11.000	1,7
Ginevra	4.500	9.000	1,0
Parigi	7.800	12.500	0,2
Francoforte	3.550	5.600	0,1
Madrid	2.500	4.000	0,0
Lisbona	1.100	2.750	-2,0

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Tavola 5**Andamento dei prezzi degli immobili residenziali nelle zone centrali di alcune città italiane: classifica per città**

Città	Prezzo (euro/mq)		Var % giugno 2015/ giugno 2014
	Min	Max	
Firenze	4.300	8.100	0,8
Milano	5.350	13.500	0,7
Genova	1.850	4.750	0,5
Bologna	3.050	7.000	0,4
Venezia	8.150	13.150	0,4
Bari	2.350	4.450	0,3
Roma	5.850	13.800	0,2
Verona	3.650	6.750	0,2
Napoli	2.950	8.650	-0,4
Torino	2.950	5.150	-0,5
Palermo	2.100	3.800	-1,0

Fonte: SCENARI IMMOBILIARI

Per informazioni contattare cortesemente l'UFFICIO STAMPA:
ufficiostampa@scenari-immobiliari.it – tel. 06.85.58.802