

SCENARI IMMOBILIARI IN THE NEWS

Focus



1

July 8th, 2015

Casa: Scenari Immobiliari, -0,5% prezzi nel 2015 e ora rischio Grecia -2-

(Il Sole 24 Ore Radiocor) " Milano, 07 lug " Il complesso del fatturato immobiliare italiano che comprende, oltre al residenziale, anche uffici, alberghi, industriale e commerciale, nel 2015 e' atteso in crescita del 3,7% a 108,1 miliardi di euro. Tuttavia, fra i cinque grandi Paesi europei, l'Italia e' l'unica a non aver ancora recuperato i livelli del 2010 e fa segnare un -7% rispetto a quei massimi. Francia, Inghilterra, Germania e anche la Spagna hanno tutti ripreso a marciare speditamente e, in alcuni casi, hanno raggiunto nuovi livelli da bolla. Ne sono un esempio i prezzi delle case di Dublino e Londra che, nell'ultimo anno, sono saliti rispettivamente del 13,5% e dell'11,2%

In generale, il mercato immobiliare europeo e' attraversato da crescente ottimismo e fiducia. E, secondo le analisi di Scenari Immobiliari, "il 'no' greco non sara' sufficiente a fermare la ripresa dei mercati immobiliari europei sostenuti da un forte aumento della domanda e da un elevato livello di liquidita". In questo senso e' interessante osservare il mercato degli uffici che "ha registrato un consistente miglioramento, anche perche' per la prima volta da sette anni l'aumento degli investimenti e' 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"

Nel settore commerciale (negozi e grande distribuzione) "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".

mau

(RADIOCOR) 07-07-15 16:46:21 (0471)IMM 5 NNNN

ECONOMIA

Immobiliare: per Ue il 2015 sara' anno di svolta

15:47 MILANO (MF-DJ)--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 e' l'anno della svolta nella maggior parte dei mercati. E' quanto emerso dalla conferenza stampa di presentazione del 23* Forum organizzato da Scenari Immobiliari. In particolare 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 e' atteso nel corso del 2016.

Secondo l'indagine, la vicenda della Grecia non sara' sufficiente a fermare la ripresa dei mercati immobiliari europei, sostenuti da un forte aumento della domanda e da un elevato livello di liquidita'. La crisi greca avra' un impatto soprattutto psicologico, che comportera' un generalizzato rallentamento delle transazioni nel periodo estivo, che comunque rappresenta la fase temporale piu' 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 e' 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 del 3,4%. La Francia avra' la crescita minore (+1,4) e l'Italia un piu' 3,7 per cento. L'Inghilterra sara' caratterizzata dal trend piu' 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, intorno al 4,5 per cento.

L'analisi degli andamenti degli ultimi cinque anni mostra pero' 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 e' piu' 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 stabilita', 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.

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. Infine 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. com/lab (fine)

MF-DJ NEWS 07 lug 2015 15:46

Scenari Immobiliari: 2015 anno della svolta, in Italia bene il settore alberghiero

Publicato: Martedì, 07 Luglio 2015 20:59



In attesa del 23mo Forum di Scenari Immobiliari che si terrà il 18 e 19 settembre a Santa Margherita Ligure, sono stati presentati alcuni dati di sintesi sull'andamento del mercato immobiliare europeo nel primo semestre del 2015, anno della svolta in quasi tutti i Paesi con un forte aumento degli investimenti in tutti i comparti.

Il **quadro europeo**, sostenuto da un **forte aumento della domanda** e da un **elevato livello di liquidità**, è caratterizzato da un **andamento positivo** da diversi mesi che non dovrebbe essere fermato dal "no" greco.

La **crisi greca** avrà, infatti, 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.

Nonostante uno scenario economico ancora fragile, quindi, 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 con il fatturato dei cinque principali Paesi europei che dovrebbe chiudere il 2015 con il segno positivo e una previsione di aumento totale del fatturato dei mercati del 3,4 per cento.

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

I rischi del sistema economico e l'elevato tasso di disoccupazione rallentano però la ripresa in alcuni Paesi, come la Francia e l'Italia. Nel mercato italiano, infatti, 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.

Invece, un piccolo boom nel nostro Paese viene segnato dal settore alberghiero che con un incremento del fatturato immobiliare superiore al 10%, sarà oggetto di approfondimento specifico nella due giorni di Previsioni e Strategie di questa edizione 2015 dove i temi saranno le previsioni per il prossimo anno sui principali mercati e le trasformazioni urbane.

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



Scenari Immobiliari: nonostante Grexit c'è aria di ripresa

di Redazione



(Il Ghirlandaio) Milano, 7 lug. – Secondo Scenari Immobiliari, che stamattina ha presentato l'andamento sul mercato immobiliare europeo nel primo semestre, la crisi greca non interrompe il flusso positivo e la propensione degli investitori stranieri ad investire in Italia.

A parte gli investimenti esteri, tuttavia, 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 ad aumentare i numeri.

I dati di sintesi sono stati illustrati sia da Mario Breglia (Presidente) che da Paola Gianasso (Responsabile Mercati esteri) di Scenari Immobiliari, insieme al programma del 23mo Forum di Scenari Immobiliari, che si terrà il 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.



Tornando allo studio, 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.

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 nei primi cinque mercati europei 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.

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.

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.



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.

TempoReale

Scenari Immobiliari: il fatturato del settore crescerà del 3,7% nel 2015 trainato dagli investimenti esteri e dall'alberghiero

Di Simonetta Scarane

07/07/2015



Il 2015 per il settore immobiliare dovrebbe essere quello della svolta e per l'Italia l'anno dovrebbe chiudersi con una previsione di crescita del +3,7%, trainato dagli investimenti esteri (5 miliardi di euro nei primi sei mesi del 2015) e dal boom dell'immobiliare alberghiero (+10%). Tuttavia, il mercato italiano non ha ancora superato il suo punto più basso e rispetto al 2010 presenta un meno 7%, nonostante i prezzi medi del settore residenziale siano calati anche nel primo semestre 2015 mediamente dello 0,7%. Solo nelle grandi città e nelle zone centrali, i prezzi sono aumentati. Anche la Spagna ha fatto meglio, secondo il report di Scenari Immobiliari sulla situazione del mercato immobiliare europeo nel primo semestre 2015, presentato a Milano dal presidente dell'istituto di ricerca, Mario Breglia.

23° FORUM. E' stata anche l'occasione per presentare il 23° Forum organizzato da Scenari Immobiliari, che si terrà a Santa Margherita Ligure dal 18 al 19 settembre 2015, intitolato "Il futuro è adesso" dedicato al futuro delle città, dei mercati, agli scenari del 2016 e alle strategie delle imprese pubbliche e private.

MERCATO DEGLI UFFICI IN RIPRESA. Secondo l'indagine di Scenari Immobiliari, la vicenda della Grecia 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.

In ripresa il mercato europeo degli uffici, per la prima volta dopo sette anni, frenato comunque dalla carenza di offerta di qualità. In Italia è stata registrata la forte presenza di investitori internazionali, con investimenti vicino ai 5 miliardi di euro nel primo semestre dell'anno.

CRESCHE LA DOMANDA PER I PICCOLI NEGOZI DI LUSO E BOOM DELL'ALBERGHIERO.

Il settore commerciale anche registra un miglioramento, in particolare, in Italia nel settore dei piccoli negozi centrali, di lusso, mentre aumenta l'attenzione per i progetti innovativi nell'e-commerce.

In Italia c'è da registrare anche il piccolo boom del comparto alberghiero con il fatturato immobiliare cresciuto del 10%.

Anche 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.

L'impatto della crisi greca e i Paesi dove la ripresa è già realtà

Scenari Immobiliari: mercato italiano in ritardo rispetto all'Europa (Videointerviste)

Cristina Giua

07/07/2015



Le anticipazioni su quelli che saranno gli argomenti forti dell'edizione 2015 del **forum di Santa Margherita Ligure** (18 e 19 settembre) e il punto sul mattone europeo (incluse le possibili ricadute immobiliari della questione Grecia e il ritardo del mercato italiano – soprattutto per quanto riguarda un segmento portante come il residenziale – rispetto agli altri Paesi del Vecchio Continente).

Questi gli argomenti al centro dell'incontro organizzato nella sede milanese di **Scenari Immobiliari**, a cui **Monitorimmobiliare** ha preso parte. L'andamento dei mercati nel primo semestre – secondo l'analisi di Scenari - 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.

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 consegue un forte aumento delle pre vendite 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.

[GUARDA LE VIDEOINTERVISTE](#)

© RIPRODUZIONE RISERVATA



23°
FORUM
SCENARI

SCENARI IMMOBILIARI
ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE
VENTITRESIMO FORUM SCENARI S. MARGHERITA LIGURE

18-19
SETTEMBRE
2015

SITE MENU



Home / Notizie / Italia / Mercato / [Scenari Immobiliari: real estate in Europa a doppia velocità](#)

Scenari Immobiliari: real estate in Europa a doppia velocità

7 Luglio 2015 Mercato



Per Scenari Immobiliari i segnali di ripresa nel real estate ci sono, ma non sono presenti allo stesso modo in tutto il vecchio continente. E' quanto emerge da una conferenza stampa tenutasi stamani presso la sede milanese di **Scenari Immobiliari**, nell'ambito della quale il presidente **Mario Breglia** e **Paola Gianasso** (in foto) hanno tracciato le attuali tendenze del mercato immobiliare europeo. Alcune aree d'europa infatti guardano oltre la crisi e calcano i primi passi

in territorio positivo. Il dato più evidente è la ripresa del residenziale a in **Inghilterra** e **Spagna**; un pò meno bene in **Francia**.

In Italia sostanzialmente si evidenzia ancora incertezza. L'analisi degli andamenti degli ultimi cinque anni mostra che il mercato italiano non ha ancora superato il suo punto di minimo e, rispetto al 2010, presenta un -7%. L'andamento dei prezzi è più debole rispetto al fatturato, riflettendo le perduranti incertezze economiche e i timori legati all'evoluzione dello scenario politico ed economico. Si opera di fatto in un mercato ancora in attesa anche se alcuni importanti segnali di interesse provenienti dagli investitori esteri sono sempre più concreti. Non meno importante il segnale proveniente dal calo degli stock di invenduto.

Il caso Grecia, non dovrebbe procurare di fatto particolari allarmi. In picchiata in realtà i prezzi delle abitazioni ma le dinamiche immobiliari sarebbero comunque subordinate anche ai diversi scenari che la questione Grexit potrebbe generare. Qualora si ipotizzasse un ritorno alla Dracma, la conseguente inflazione che ne deriverebbe ad esempio, potrebbe portare a un rischio speculativo importante anche se le tendenze in tal senso potrebbero venire calmierate dall'ipotesi di aumento della pressione fiscale in capo ai proprietari immobiliari stranieri, che non tarderebbe ad arrivare.

Il 23° Forum di Scenari Immobiliari, che si terrà il 18 e 19 settembre settembre prossimi a Santa Margherita, sarà come da tradizione, l'occasione per fare il punto sul settore oltre che per confermare o no le previsioni tendenziali per l'anno in corso. Fitto come sempre il programma, presentato stamani nel corso della conferenza stampa, con circa 300 operatori pronti a incontrarsi durante la due giorni ligure.

SUCCESSIVO →

OCSE: DEBITO ITALIANO AL 156% DEL PIL



Pensioni: la banda del buco 1

5 Maggio 2015



Ocse: debito italiano al 156% del Pil

7 Luglio 2015



Italia: la ripresa è ancora "fragile e lenta"

7 Luglio 2015

Scenari Immobiliari: la crisi Greca non frenerà la ripresa del mattone europeo, ma l'Italia resta indietro

Statistiche

08 luglio 2015, 10:15

La situazione greca non fermerà la ripresa dei mercati immobiliari europei, sostenuti da un forte aumento della domanda e da un elevato livello di liquidità. Ma il nostro Paese resta indietro rispetto al resto d'Europa, e il mercato della casa non vedrà un vero rilancio neppure nel 2015.

A dirlo è l'**analisi di Scenari Immobiliari sul mercato immobiliare europeo del primo semestre 2015**. Il rapporto evidenzia come a soffrire maggiormente è il comparto residenziale, a fronte di buone prestazioni del non residenziale. Le compravendite di case riprenderanno, ma con un passo non sufficiente a trainare il comparto, e i prezzi continueranno la loro discesa. *"Nel primo semestre - ha spiegato il Presidente di Scenari Immobiliari, Mario Breglia - i prezzi medi del residenziale sono scesi dello 0,8%, a fine anno ci aspettiamo un calo dello 0,5-0,6%"*

"Mentre il comparto non residenziale sta andando molto bene, il mercato della casa cresce di pochi punti rispetto a un anno fa. - ha aggiunto Breglia - nel primo semestre è cresciuto del 4-5% mentre per innescare una ripresa servirebbe un +20%". Il mercato italiano è ancora inferiore del 7% rispetto al valore che aveva nel 2010"

Il fatturato immobiliare in aumento

Il fatturato immobiliare, grazie alla ripresa delle compravendite, **è atteso in aumento nel 2015 del 3,7% sia per l'intero comparto** (a quota 112 miliardi di euro) **che per il residenziale**, che ne rappresenta la parte più significativa (84 miliardi a fine anno).

Il mattone in Europa

Ma che impatto avrà la situazione greca sul mattone europeo? Secondo Scenari Immobiliari, la crisi del paese ellenico non fermerà la ripresa dei mercati immobiliari europei, sostenuti da un forte aumento della domanda e da un elevato livello di liquidità. I primi cinque mercati europei sono partiti in terreno positivo e dovrebbero **chiudere l'anno con una crescita complessiva del 3,4%**. Se l'Italia dovrebbe chiudere l'anno con una crescita del 3,7%, meglio fanno Spagna (+4,7%) e Inghilterra (+5,3%). La Francia salirà dell'1,7% e la Germania del 2%. Per l'Europa a 28 la previsioni parlano invece di una crescita del 4,5%.

"La crisi avrà un impatto soprattutto psicologico - ha aggiunto Breglia - con un rallentamento delle transazioni nel periodo estivo, ma già in autunno gli effetti negativi dovrebbero essere superati nella maggior parte dei mercati, anche se è probabile un prolungato rallentamento delle quotazioni".

Settembre, andiamo a Santa Margherita: Scenari Immobiliari prepara i suoi numeri e li anticipa in Conferenza Stampa a Milano

Publicato il 8 luglio 2015 in Editoriali, Rapporti Italia

di Francesco Tedesco

Non traspare troppo entusiasmo dai risultati presentati ieri a Milano da Scenari Immobiliari per i primi sei mesi dell'anno del mercato immobiliare. In Italia il settore si attendeva per il 2015 un forte segnale di recovery, ma la ripresa "vera" tarda ad arrivare, frenata più che altro dal settore residenziale che appare ancora in difficoltà. Più vivaci, invece, gli altri segmenti -come la logistica, gli uffici e il leisure- trainati dal rinnovato interesse degli investitori esteri. Questi i dati di sintesi illustrati ieri da Mario Breglia e Paola Gianasso, rispettivamente Presidente e Responsabile Mercati Esteri di Scenari Immobiliari, nel corso di un incontro con la stampa appositamente voluto per condividere alcune riflessioni sull'andamento del mercato immobiliare nazionale ed europeo nel primo semestre.

Quello che si incomincia a delineare è dunque un mercato europeo a due velocità, con alcuni Paesi in "volata" -per utilizzare un termine sportivo- come Germania, Inghilterra e Spagna che hanno già recuperato il terreno perso negli anni della crisi, e altri Paesi in ritardo come Francia e Italia, che presenta oggi un fatturato complessivo ancora inferiore di sette punti percentuali rispetto al 2010.

Buona tuttavia l'aspettativa di crescita per l'Italia nel 2015: Scenari stima per la fine dell'anno un fatturato a +3,7% (da circa 106 miliardi di euro nel 2014 a 108 miliardi nel 2015) alle spalle di Inghilterra (+5,3%) e Spagna (+4,7%), ma davanti alla Germania (+2%). Complessivamente, i dati indicano che il fatturato dei cinque principali Paesi europei dovrebbe chiudere il 2015 con un +3,4%, ma la conferma arriverà solamente a settembre, nel corso della due giorni del 23° Forum di Scenari Immobiliari che si svolgerà a Santa Margherita.

«È vero che sono tornati gli operatori esteri, ma in Italia c'è ancora incertezza. Sebbene ci siano indubbi segnali di positività, tuttavia non possiamo ancora parlare di un pieno recovery, ma solo di un mantenimento delle posizioni», ha ben riassunto Breglia.

Il problema è che il comparto residenziale non è ancora ripartito. «Non bastano il calo dei prezzi e la maggiore facilità di mutuo a innescare una vera ripresa: la maggior parte delle famiglie italiane continua ad essere prudente e a rimandare il possibile acquisto di una casa. Per la seconda metà dell'anno ci aspettiamo un mercato ancora altalenante, con alcuni mesi buoni e altri negativi. In futuro per le famiglie saranno più i fattori di incertezza che quelli di certezza». Scenari osserva quindi che i prezzi medi delle abitazioni in Italia, a parte le grandi città e le zone centrali dove si sono registrati prezzi in lieve rialzo, sono generalmente calati anche nella prima parte del 2015, registrando un -0,7% a livello nazionale. Con il segno meno grandi città come Napoli e Torino, mentre tornano a crescere i prezzi di Firenze (+0,8%), Milano (+0,7%), Genova (+0,5%), Bologna e Venezia (+0,4%).

Insomma, sembrerebbe che anche a livello nazionale si sia in presenza di un mercato a doppia velocità, con il comparto residenziale ancora ingessato e altri segmenti decisamente più frizzanti, come ad esempio gli uffici e la logistica, grazie alla rinnovata presenza di investitori stranieri che nel primo semestre hanno chiuso deals vicini ai 5 miliardi di euro, di cui 2,5

miliardi solo a Milano. Di particolare interesse per il nostro mercato il piccolo boom del comparto alberghiero, che ha assistito ad un incremento del fatturato immobiliare superiore al 10%.

Particolare attenzione anche alle recenti vicende che stanno interessando la Grecia, il cui "no" al Referendum «è più che altro un effetto psicologico e non impatterà più di tanto sull'andamento ormai positivo da diversi mesi dei principali mercati europei» ha commentato Paola Gianasso.

«Certamente il mercato immobiliare greco è in forte difficoltà. In passato si sono già visti cali dei prezzi anche del 60% e ora, a seguito delle ben note vicende e con il rischio di un ritorno alla Dracma, il mercato è assolutamente bloccato. Per chi compra» ha spiegato Gianasso «esiste infatti sia un rischio di svalutazione legato al cambio di valuta, sia il rischio di un aumento delle tasse da parte del Governo».

«La situazione non è affatto rosea nemmeno per chi vende» ha poi incalzato Mario Breglia, facendo giustamente notare che per la paura di perdere i risparmi di una vita anche chi potrebbe avere intenzione di vendere sarà ora molto più prudente: «la liquidità può anche perdere valore, ma un immobile -alla fine dei conti- resta per sempre».

(*) Francesco Tedesco, collaboratore di www.internews.biz e di ECONOMIA IMMOBILIARE, è ingegnere ambientale esperto in energie rinnovabili e giornalista pubblicitario