

Confronto europeo

Un confronto a livello europeo sull'andamento del settore immobiliare nei diversi Paesi evidenzia quali sono i fattori che influenzano positivamente i prezzi degli immobili e in quali nazioni gli investimenti immobiliari sono in ascesa. In Italia la situazione non mostra chiari segnali di miglioramento, anche se i livelli minimi di prezzo sembrano ormai essere stati raggiunti. Da fine 2007 in Italia i valori delle case sono scesi mediamente del 23% e per le seconde case la flessione sfiora il 35%. In altri paesi, come Germania, Svezia e Svizzera, invece i prezzi sono ai massimi storici, così come stanno salendo rapidamente in Irlanda e in Gran Bretagna, dove il PIL negli ultimi anni è tornato a crescere in modo più consistente.

Per valutare correttamente un investimento immobiliare è importante considerare la *location* del bene ma anche la sua appetibilità futura che dipende da molti fattori, tra cui: il livello di tassazione, la gestione del territorio e dei servizi, le infrastrutture, il sistema scolastico e dei trasporti, l'andamento dell'economia locale e nazionale, i flussi turistici e il sistema di finanziamento. Per farsi un'idea se un mercato immobiliare è sopra o sottovalutato, può essere interessante comparare la ricchezza media degli abitanti di una nazione (PIL pro-capite) con il prezzo medio delle abitazioni.

Riportiamo di seguito un grafico, pubblicato recentemente da Property Index, che confronta lo stipendio medio lordo in varie nazioni e quante annualità occorrono per acquistare un appartamento di 70 metri quadrati in ciascun Paese. In Belgio con 3,2 annualità ci si può permettere mediamente l'acquisto di un appartamento. Oltre al Belgio, i Paesi dove è relativamente più conveniente acquistare un immobile in base al potere d'acquisto locale sono: Germania, Danimarca, Olanda, Spagna, Irlanda, Portogallo, Svezia e Austria. Comprare una casa invece in Paesi come Italia, Repubblica Ceca, Polonia, Ungheria e Francia è meno conveniente perchè occorre destinare all'acquisto di un'abitazione dalle 6 alle 8 annualità. Decisamente più cari i mercati immobiliari in Russia (dove è il dato di Mosca soprattutto a far salire la classifica), in Gran Bretagna e in Israele.

L'andamento dei prezzi degli immobili di una nazione è quindi un derivato della ricchezza prodotta, e se il PIL non migliora le quotazioni immobiliari in senso generale ne risentono. Pertanto in economie sempre più globalizzate gli investitori immobiliari si orientano verso Paesi dove le prospettive di lavoro/business e la qualità della vita mostrano potenzialità di crescita. Nella tabella a pagina 2, che mette a confronto l'andamento dei prezzi delle case in varie nazioni europee, si nota come nel 2014 fra i paesi che hanno visto il maggiore rialzo delle quotazioni

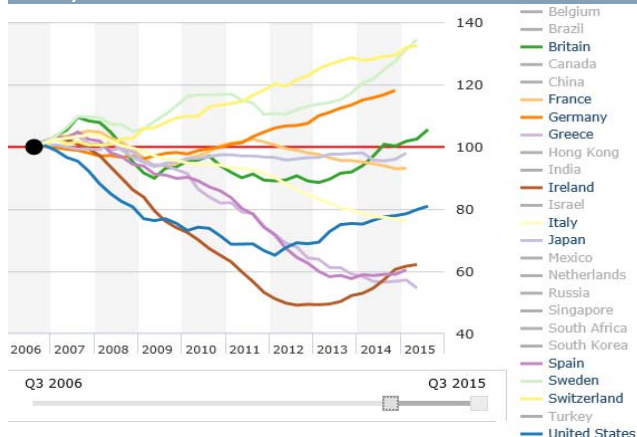
19 ottobre 2015

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

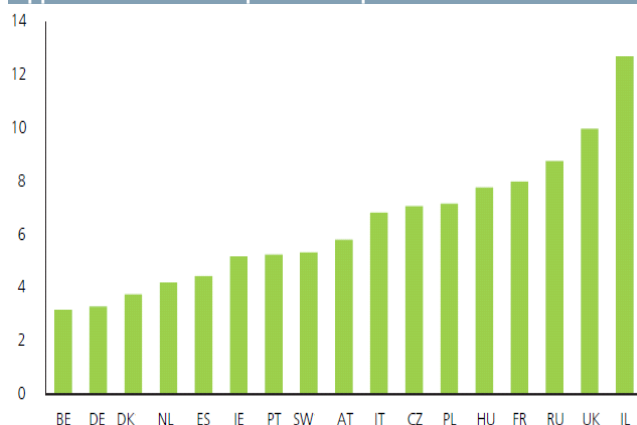
Ester Brizzolaro

Prezzi in termini reali (The Economist – Global house price Index)



Nota: Q3 2006= 100. Fonte: The Economist 07.10.2015

Annualità di stipendio lordo necessarie per acquistare un appartamento di 70 mq in ciascun paese



Fonte: Property Index Overview of European Residential Markets

immobiliari ci sia l'Irlanda (+11,1% a/a), che negli anni precedenti era stata colpita gravemente dalla crisi economica. Questa nazione è riuscita a passare dallo stato di crisi alla crescita grazie a un ambizioso piano di tagli fiscali e investimenti. Nel 2014, l'incremento del PIL è stato del 5,2%, il ritmo di crescita più alto in Europa, e anche per l'anno in corso e il 2016 le previsioni della Banca centrale irlandese sono di una crescita pari rispettivamente al 5,8% e al 4,7%, grazie anche all'effetto combinato del calo del greggio e della flessione dell'euro rispetto al dollaro.

Eurostat – Variazione prezzi in termini reali									
% a/a	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Belgio	6,5	4,8	1,2	-0,1	1,4	1,0	0,2	0,1	-1,1
Bulgaria	12,3	18,4	17,6	-21,0	-12,3	-9,6	-5,3	0,4	1,5
Rep. Ceca	5,8	15,9	7,7	-4,7	-2,3	-1,6	-3,6	-0,7	1,8
Danimarca	21,4	0,9	-7,9	-13,1	0,3	-4,0	-5,2	2,8	3,1
Germania	-1,4	-3,7	-0,4	1,2	-0,9	1,5	1,9	1,8	1,5
Estonia	41,0	12,1	-16,6	-37,0	2,1	2,6	3,8	7,3	12,8
Irlanda	12,0	4,3	-8,4	-13,2	-10,3	-15,4	-12,0	0,5	11,1
Grecia	9,6	2,5	-2,5	-4,6	-8,1	-6,5	-12,4	-9,3	-5,6
Spagna	9,5	6,3	-4,8	-5,8	-3,7	-9,8	-16,8	-10,0	0,1
Francia	9,8	3,6	-1,8	-4,9	3,6	3,9	-2,0	-2,7	-1,6
Croazia	13,9	8,8	-2,0	-6,8	-9,4	-5,9	-2,2	-18,1	-2,0
Italia	3,1	2,7	-0,5	-0,1	-2,2	-2,1	-5,4	-6,9	-4,6
Cipro	8,7	8,1	0,8	-7,0	-8,0	-4,4	-5,9	-4,7	0,4
Lettonia	41,2	22,1	-10,9	-35,0	-8,7	4,1	-0,3	6,6	5,4
Lituania	22,6	19,3	-1,7	-32,8	-8,6	2,4	-3,2	0,2	6,3
Lussemburgo	8,4	4,7	1,0	-1,8	4,3	1,1	2,4	3,3	4,4
Ungheria			-3,1	-9,0	-5,9	-6,9	-9,4	-4,6	3,1
Malta	17,0	19,6	7,2	-6,2	-1,0	-3,7	0,5	-1,5	2,6
Paesi Bassi	1,5	2,5	0,1	-3,5	-2,7	-4,0	-8,1	-8,0	-0,5
Austria	2,0	2,0	-1,1	3,4	4,4	3,0	4,9	3,0	1,4
Polonia				-5,4	-6,2	-5,4	-5,5	-4,2	1,2
Portogallo	-1,5	-1,9	1,0	1,0	-1,0	-6,5	-8,7	-2,7	3,6
Romania				-26,9	-14,0	-17,6	-10,6	-3,8	-3,6
Slovenia	14,0	18,8	1,3	-10,3	-1,3	0,9	-8,1	-6,0	-6,6
Slovacchia		25,7	12,8	-12,8	-5,0	-5,2	-5,9	-0,4	1,5
Finlandia	5,6	3,9	-2,4	-0,4	4,8	0,0	-0,4	-1,2	-1,9
Svezia	11,1	10,8	-2,0	0,8	6,4	0,8	0,7	4,8	8,6
Regno Unito	3,6	7,9	-4,6	-9,2	2,7	-4,2	-0,4	1,6	8,4

Fonte: Eurostat, Real house price index – deflated, aggiornato al 12 ottobre 2015

Per quanto riguarda il mercato immobiliare italiano, una correzione dei prezzi è già avvenuta in questi anni (il numero di annualità per comprare casa è già sceso in Italia da oltre 8 del 2005 a 6-6,5 del 2014) ma, comparando i valori di fine 2014 con l'andamento del PIL e il numero di annualità in altri Paesi necessari per acquistare un'abitazione, non è improbabile attendersi un'ulteriore limatura al ribasso dei prezzi. Le stime di Nomisma per fine 2015 (dato aggiornato a luglio 2015) indicano una flessione a/a del valore delle abitazioni del 2,5%, degli uffici del 3,1% e dei negozi del 2,3%. Per il 2016 le previsioni sono per una sostanziale stabilità. Di contro, l'alleggerimento del carico fiscale sulla prima casa previsto nella legge finanziaria appena varata dal Governo dovrebbe dare un po' di ossigeno al mercato immobiliare domestico. Secondo i dati ANCE (Associazione Nazionale Costruttori Edili), negli ultimi anni le imposte sugli immobili sono aumentate del 143%. La tassazione sulla proprietà degli immobili è passata dai 9,8 miliardi di euro del 2011 (vigente l'Ici) ai 23,9 miliardi della combinazione Imu-Tasi del 2014. Secondo l'Associazione, l'Italia è al terzo posto in Europa per imposizione fiscale sulle proprietà immobiliari dopo Francia e Gran Bretagna. Nel 2014, sempre secondo ANCE, il 56,7% del prelievo sugli immobili è riconducibile all'Imu+Tasi (nel 2011 con l'Ici era il 29,8%), un ulteriore 17,1% alle imposte di natura reddituale, mentre le imposte sui trasferimenti e sulle locazioni incidono rispettivamente per il 21,2% e il 5%.

Avvertenza generale

Il presente documento costituisce uno stralcio di una ricerca in materia di investimenti preparata e distribuita da Intesa Sanpaolo SpA, banca di diritto italiano autorizzata alla prestazione dei servizi di investimento dalla Banca d'Italia, appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo.

Le sezioni de documento dedicate al mercato immobiliare sono distribuite anche da Intesa Sanpaolo Casa, società appartenente al Gruppo Intesa Sanpaolo, autorizzata all'esercizio dell'attività di intermediazione immobiliare.

Le informazioni fornite e le opinioni contenute nel presente documento si basano su fonti ritenute affidabili e in buona fede, tuttavia non viene fornita nessuna dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, relativamente all'accuratezza, completezza e correttezza delle stesse.

Le opinioni, previsioni o stime contenute nel presente documento sono formulate con esclusivo riferimento alla data di redazione dello stesso e non vi è alcuna garanzia che i futuri risultati o qualsiasi altro evento futuro saranno coerenti con le opinioni, previsioni o stime qui contenute. Qualsiasi informazione contenuta nel presente documento potrà, successivamente alla data di redazione del medesimo, essere oggetto di qualsiasi modifica o aggiornamento da parte di Intesa Sanpaolo, senza alcun obbligo da parte di Intesa Sanpaolo di comunicare tali modifiche o aggiornamenti a coloro ai quali tale documento sia stato in precedenza distribuito.

Lo scopo del presente documento è esclusivamente informativo. Nessuna società del Gruppo Intesa Sanpaolo, né alcuno dei suoi amministratori, rappresentanti o dipendenti assume alcun tipo di responsabilità (per colpa o diversamente) derivante da danni indiretti eventualmente determinati dall'utilizzo del presente documento o dal suo contenuto e nessuna responsabilità in riferimento a quanto sopra potrà conseguentemente essere attribuita agli stessi.

Il presente documento è pubblicato con cadenza mensile.