

Il mercato immobiliare europeo

Il mercato immobiliare europeo nel 2018 rimane positivo con un fatturato complessivo dei primi cinque Paesi europei stimato in aumento di oltre 10 punti percentuali, dopo i 6 punti d'incremento messi a segno lo scorso anno. Per il 2019 la previsione è di consolidamento del mercato con un progresso di circa il 7% rispetto all'anno in corso.

Il 2018 si conferma positivo per il mercato immobiliare italiano secondo Scenari Immobiliari, anche se investitori e famiglie si sono mostrati più cauti rispetto al 2017. L'incertezza sull'efficacia delle politiche fiscali ed economiche del nuovo Governo suggerisce un atteggiamento attendista da parte di chi è interessato ad operare sul mercato. Il settore immobiliare peraltro soffre la carenza di prodotto nuovo e di qualità, i prezzi delle case non salgono, ad eccezione di Milano, mentre rimane sostenuto il ritmo di crescita delle compravendite. Pertanto il mercato domestico si classifica ultimo dei cinque principali riferimenti in Europa. Infatti, se il fatturato immobiliare di Francia e Germania è atteso in sensibile accelerazione quest'anno (+15% e +10,5% rispettivamente) e poco dietro si posizionano Spagna con un +9,9% e Inghilterra +8,7%, l'Italia rimane staccata di alcuni punti percentuali, crescendo del 5,3%.

Con riferimento ai prezzi, se si osserva il segmento dei valori medi residenziali si nota che a fronte di un aumento medio del 5% dei principali Paesi europei l'Italia rimane l'unico ancora in calo, anche se la contrazione va progressivamente riducendosi, facendo stimare per l'anno prossimo un arresto della discesa delle quotazioni. Oltre oceano, invece, 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 il 2019. Stessa tendenza per i prezzi del comparto residenziale, con un rialzo atteso del 6,8% nel 2019.

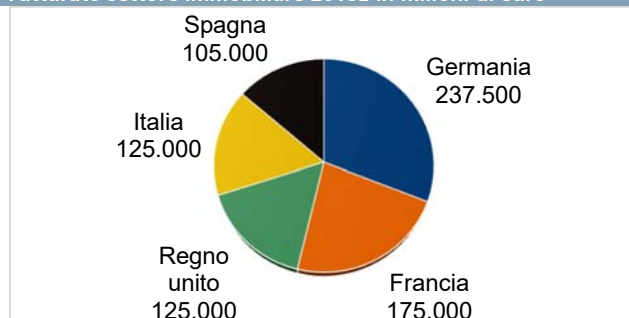
Standard & Poor's ha recentemente analizzato le condizioni generali dei Paesi europei, al fine di valutare l'andamento del mercato immobiliare nei prossimi anni. Se il panorama generale è di crescita stabile, ci sono alcune nazioni nelle quali il rialzo dei prezzi si farà maggiormente sentire. Stando alle previsioni di S&P (fonte *Il Sole 24 Ore*), sono l'Irlanda, il Portogallo e i Paesi Bassi le nazioni in cui l'immobiliare subirà il rialzo più importante. Nel dettaglio, a Dublino e dintorni è atteso proseguire il trend di crescita che ha già visto salire i prezzi dell'11,9% nel 2017 e del 9,6% nel 2018: per il 2019 è stimato un ulteriore aumento dell'8%. Quanto al Portogallo, l'apice si dovrebbe raggiungere nel 2018 (+9,5%), mentre nel successivo triennio la crescita è attesa leggermente inferiore (7% nel 2019, 6% nel 2020 e 5% nel 2021). Tuttavia, sebbene a Lisbona il valore medio per metro quadro sia salito del 20%, l'acquisto di una casa resta

17 ottobre 2018

Nota mensile

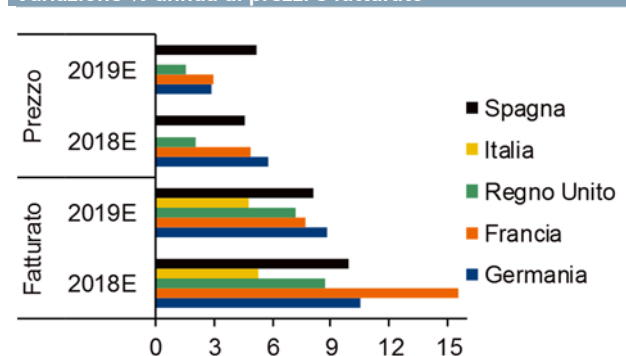
Ester Brizzolaro

Fatturato settore immobiliare 2018E in milioni di euro



Nota: E= stima. Fonte: Scenari Immobiliari – Outlook 2019

Variazione % annua di prezzi e fatturato



Nota: E= stima. Fonte: Scenari Immobiliari – Outlook 2019

comunque abbordabile, visto che la cifra si aggira intorno ai 2.500 euro al metro quadro. Percentuali molto diverse sono quelle di Francia, che è attesa passare dal +4,9% del 2018 al +2% nel prossimo triennio, e Germania (+5,8%). Anche in Spagna la crescita prosegue, attestandosi però su valori a una sola cifra: +4,6% quest'anno, +5,2%, nel 2019 e +3,5% nel 2020.

A causa della Brexit, i rialzi dei valori nel Regno Unito dovrebbero arrivare quest'anno al 2,1% e +1,6% il prossimo. A pochi mesi dalla data ufficiale di Brexit, prevista a fine marzo 2019, il mercato immobiliare sta evolvendo in maniera diversa rispetto alle attese: **il segmento residenziale è in fase di stallo**, il numero di compravendite è drasticamente calato e nel centro di Londra, un tempo locomotiva del mercato, i prezzi sono perfino scesi. **L'immobiliare commerciale invece continua a destare interesse**, soprattutto il settore uffici.

Quest'anno Londra ha riconquistato il primo posto nella classifica mondiale delle destinazioni preferite dagli investitori stranieri compilata da Knight Frank, affermandosi davanti a Hong Kong e Parigi. Sono stati spesi più soldi per acquistare uffici a Londra che non uffici a Parigi, Manhattan, Monaco e Francoforte messi insieme. In totale gli investimenti nel settore immobiliare in Gran Bretagna hanno superato i 27 miliardi di sterline (più di 30 miliardi di euro) e sembrano destinati a salire ulteriormente nell'ultimo trimestre del 2018. A trainare l'interesse dall'estero sono soprattutto gli investitori asiatici, che sfruttano il cambio favorevole per acquistare uffici di prestigio nella City. Gli esperti prevedono che gli investimenti da Cina, Hong Kong, Singapore, Malesia e Corea raggiungano a breve livelli record.

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.