

## Il settore immobiliare cresce in Europa, l'Italia segue

Il mercato immobiliare europeo rimane attraente per gli investitori e mostra un aumento dell'attività di compravendita nella maggior parte dei paesi. Le stime di crescita economica a livello UE sono state recentemente riviste al rialzo per il 2017 e 2018 con l'unica eccezione del Regno Unito, che risente delle scelte sulla Brexit. La recessione ormai è alle spalle, ma l'intensità della crescita varia da paese a paese. I maggiori successi riguardano il mercato immobiliare spagnolo, in forte ripresa nel 2017, con previsioni di prosecuzione del trend nel 2018, anche se il valore assoluto delle transazioni rimane inferiore rispetto a Francia e Germania. Questo è il quadro delineato da Scenari immobiliari nell'Outlook 2018.

Secondo gli esperti del settore, le compravendite residenziali, la componente più consistente del fatturato immobiliare, sono in crescita nella maggior parte dei Paesi. Il 2017 registra un aumento medio compreso tra il 3% del Regno Unito e l'8% della Spagna. Bene anche l'Italia, anche se le transazioni sono la metà di quelle messe a punto in Francia a parità di abitanti. Osservando l'andamento delle transazioni dei cinque grandi Paesi europei, si nota che i volumi sono tornati vicini a quelli del 2000, cioè prima della fase discendente. Sembra quindi che tutto sia pronto per l'inizio di un nuovo ciclo positivo del mercato immobiliare. Nonostante l'interesse crescente per Milano, però, in Italia i segnali economici positivi non sono tali da garantire una veloce ripresa del mercato immobiliare, anche perché il Paese non è riuscito a sfruttare, come altri, le opportunità derivanti dai tassi di interesse ai minimi storici. Inoltre, la crescita economica è modesta, la pressione fiscale è ancora troppo elevata, la disoccupazione giovanile è tra le più alte in Europa.

Scenari Immobiliari evidenzia nel suo report come il fatturato immobiliare europeo sia aumentato un po' ovunque, fatta eccezione per il Regno Unito, dove il brusco rallentamento dell'attività nel periodo post-Brexit ha comportato una flessione del 14%. Negli ultimi mesi, tuttavia, il mercato anglosassone ha registrato un ritorno alla normalità e, nonostante gli elementi di incertezza, il 2017 dovrebbe chiudere con il segno positivo, seppure a un ritmo più lento rispetto alle nazioni concorrenti.

Gli specialisti di settore prevedono un'accelerazione nella seconda parte del 2017 del mercato immobiliare francese e a seguire anche di quello italiano, seppure in percentuali più modeste. L'Italia dovrebbe raggiungere un fatturato immobiliare di 118,5 miliardi di euro a fine 2017 (114.000 milioni nel 2016), la Francia è attesa a 152 mld, l'Inghilterra a 115 mld, la Germania a 215 mld e la Spagna a 96 mld. Complessivamente i cinque maggiori Paesi europei dovrebbero

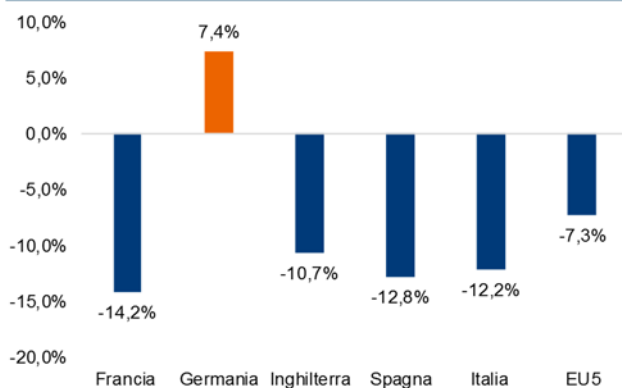
17 ottobre 2017

Nota mensile

Intesa Sanpaolo  
Direzione Studi e Ricerche

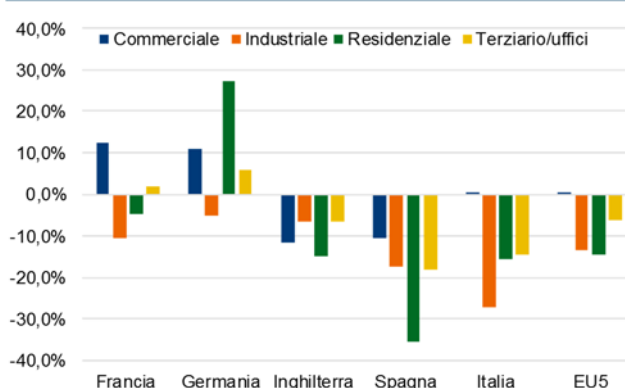
Ester Brizzolaro

**Variatione % del fatturato sul mercato immobiliare europeo 2017/2007**



Fonte: Scenari Immobiliari

**Variatione % dei prezzi medi nominali nei vari settori 2017/2007**



Fonte: Scenari Immobiliari

sfiorare un fatturato di 696 mld di euro (in crescita del 6% a/a).

In ottica previsiva, secondo Scenari Immobiliari, la Spagna presenta le maggiori potenzialità d'incremento del fatturato immobiliare, con un aumento previsto nel 2018 del 15,1%, conseguenza dei marcati ribassi accusati dalla Penisola Iberica durante gli anni della crisi. Anche la Francia mostra interessanti opportunità d'incremento con un turnover previsto al rialzo del 10,5%. Qualche perplessità, invece, permane sul Regno Unito, dove il fatturato del *real estate* è atteso al +9%, ma dove il fattore di maggior incertezza è senz'altro la Brexit, con potenziali ripercussioni soprattutto su Londra. In Italia il fatturato nel 2018 è previsto in aumento del 6,2%.

Alla stima di andamento dei valori va poi aggregata la previsione relativa ai prezzi, che secondo l'Outlook dovrebbero salire moderatamente. Così, relativamente al settore residenziale, l'incremento più marcato è stimato in Germania, con un +4,4%, dove però il turnover complessivo è previsto in aumento del 6% (meno che in Italia). A seguire, la Spagna, dove si prevede un incremento dei prezzi delle case, nel 2018, del 4,1%, questa volta sì associato alla citata vivacità del mercato in termini di transazioni. Per vedere un incremento dei prezzi sul mercato domestico bisogna ancora aspettare.

## 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.