

Mercato immobiliare europeo

Nonostante uno scenario economico ancora fragile, il settore immobiliare europeo registra un clima di crescente ottimismo e fiducia. Il 2014 ha segnato una fase di stabilizzazione, mentre il 2015 sembra essere 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.

Nel 2015 il mercato immobiliare in Italia dovrebbe mostrare un miglioramento del fatturato del 3,7% a/a pur rimanendo indietro rispetto agli altri paesi europei. Secondo le previsioni di Scenari Immobiliari, tale aumento si confronta con il +3,4% atteso nel 2015 per i cinque principali mercati europei (Francia, Germania, Italia, Spagna e Regno Unito) e con il +4,5% dell'Europa in generale. Il mercato italiano non ha ancora superato il suo punto di minimo e, rispetto al 2010, presenta infatti un -7%, mentre la Spagna, per esempio, ha messo a segno un discreto recupero. Sempre secondo il centro di ricerca, la crisi greca dovrebbe avere un effetto limitato sul mercato immobiliare europeo; l'impatto dovrebbe essere soprattutto psicologico con un prevedibile rallentamento delle transazioni nel periodo estivo, che è comunque un periodo tranquillo. In autunno gli effetti negativi dovrebbero essere superati, anche se potrebbe verificarsi un rallentamento dell'aumento delle quotazioni. I cinque principali paesi europei dovrebbero chiudere il 2015 con un aumento totale del fatturato del 3,4%. L'andamento dei prezzi è atteso più debole rispetto al fatturato, riflettendo le perduranti incertezze economiche e i timori legati all'evoluzione dello scenario politico ed economico.

Fatturato immobiliare europeo						
Mln di euro	2010	2011	2012	2013	2014	Previsioni 2015 Var. % a/a
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
EU 5	609.150	651.550	631.900	632.250	639.250	3,4
EU 28	965.600	1.065.000	1.079.000	1.100.000	1.150.000	4,5

Nota: (*) i dati si riferiscono alla sola Inghilterra e non all'intera Gran Bretagna. Fonte: Scenari Immobiliari

Più ambiguo 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. Secondo Scenari Immobiliari, le compravendite immobiliari residenziali potrebbero aumentare del 5-7% nel 2015, mentre i prezzi delle case dovrebbero mostrare ancora un calo, stimato intorno al 2,5-3% (fonte Nomisma).

17 luglio 2015

Nota mensile

Intesa Sanpaolo
Direzione Studi e Ricerche

Ester Brizzolaro

Andamento prezzi degli immobili residenziali nelle zone centrali di alcune città europee			
Città	Prezzo (euro/mq)		Var. % giu 2015/giu 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

Aumenta la perdita di valore delle abitazioni dal 2007 ad oggi

Nel 1° trimestre 2015 sulla base delle stime preliminari pubblicate dall'Istat i prezzi delle abitazioni residenziali sono scesi dello 0,7% rispetto al trimestre precedente e del 3,4% nei confronti dello stesso periodo 2014. La diminuzione riguarda i prezzi sia delle abitazioni esistenti (-3,8%) che di quelle nuove (-2%). Anche il dato congiunturale conferma il quadro di generale ribasso dei prezzi; quello registrato nel 1° trimestre 2015 è infatti il 14° calo congiunturale consecutivo, e per la prima volta è il risultato di una diminuzione dei prezzi delle abitazioni nuove (-1%) maggiore di quella delle abitazioni esistenti (-0,5%). Con i dati del 1° trimestre 2015 la diminuzione dei prezzi delle abitazioni rispetto al 2010 raggiunge il 13,7%. Alla riduzione hanno concorso sia le abitazioni esistenti, i cui prezzi nello stesso periodo sono scesi del 18,6%, sia quelle nuove, per le quali si registra una variazione negativa dell'1,5%. Nonostante la continua debolezza dei prezzi, dal 1998 a oggi nelle grandi città italiane gli immobili si sono rivalutati del 42,2%. La città che ha reso di più è stata Roma, con il 73,3%; a seguire nella classifica ci sono Napoli, con il 72,3%, e Milano, con il 59,1%. Il periodo più difficile per gli immobili è stato quello dal 2007 ad oggi, dove la perdita di valore delle abitazioni in Italia registra una diminuzione del 36,4%. Secondo uno studio Tecnocasa, la città dove gli immobili hanno preso più valore è Bologna, con il -44,9%, seguita da Napoli con il -43,1%. Gli immobili hanno ceduto invece meno a Milano (-26,5%) e Firenze (-30,1%).

Il nodo della fiscalità immobiliare

Nel 2011 il gettito totale delle tasse sugli immobili superava di poco i 32 miliardi di euro; l'anno scorso, gli incassi di Stato ed enti locali hanno superato i 42 miliardi di euro. Un aumento ottenuto nonostante il crollo delle imposte sui trasferimenti immobiliari, passate dai 13 miliardi del 2011 ai 9 del 2014 per effetto della diminuzione delle compravendite.

La ragione di tale cambiamento è da ricondurre al passaggio dall'ICI, che nel 2011 valeva poco più di 9 miliardi di euro, all'IMU e alla TASI, che hanno portato il prelievo di natura patrimoniale sugli immobili a 25 miliardi di euro circa, con un balzo del 170%. Un'altra incognita che pesa sul settore è la ventilata riforma del catasto, che per il momento il Governo ha deciso di rinviare. Il Presidente del Consiglio ha infatti precisato che la scelta di congelare il riordino è legata ai dubbi sollevati da più parti e relativi alla possibilità che i nuovi estimi catastali – e quindi le nuove basi imponibili delle imposte sugli immobili – possano spingere il prelievo sulla casa ancora più in alto, soprattutto ora che qualche piccolo segnale di uscita dal tunnel della crisi comincia a intravedersi. E' evidente tuttavia che la riforma del catasto è un'esigenza reale, determinata dal fatto che le tariffe attuali non restituiscono più i valori medi di mercato degli immobili (l'ultima revisione degli estimi risale al 1988-89). Al tempo stesso, però, esiste la consapevolezza delle implicazioni di un riallineamento dei valori fiscali ai prezzi di mercato. Rispetto alle quotazioni del 1988-89, ci sono città in cui i valori di mercato superano le rendite di due o tre volte (e il prelievo

è quindi molto più basso di come dovrebbe essere se gli estimi venissero aggiornati) e altre in cui i valori fiscali sono allineati o superiori ai prezzi di mercato attuali (e in cui oggi i proprietari pagano più degli altri, in termini relativi). Occorrerà trovare inoltre un equilibrio fra le diverse aliquote decise dalle Amministrazioni locali, in quanto alcuni sindaci, tipicamente quelli dei centri maggiori o turistici, vedranno crescere molto la base imponibile con grandi margini per aumentare la pressione fiscale; altri invece, avranno più o meno la stessa base imponibile di oggi e potrebbero addirittura faticare a far quadrare il bilancio senza il supporto di specifici trasferimenti compensativi. La riforma è necessaria per riportare il sistema a un criterio di equità, dove gli immobili di maggior valore pagano di più e quelli meno pregiati pagano di meno.

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.