
IL MERCATO IMMOBILIARE

Osservatorio congiunturale

17 giugno 2009

1. IL MERCATO IMMOBILIARE INTERNAZIONALE

Distribuzione degli investimenti immobiliari

Volume degli investimenti immobiliari in Europa

2. IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

Volume delle compravendite

Variazione media dei prezzi di

Fattori che possono favorire la ripresa del mercato immobiliare

3. IL MERCATO DELLA FINANZA IMMOBILIARE

Andamento dei fondi immobiliari

Capitalizzazione dei veicoli immobiliari quotati

IL MERCATO IMMOBILIARE INTERNAZIONALE

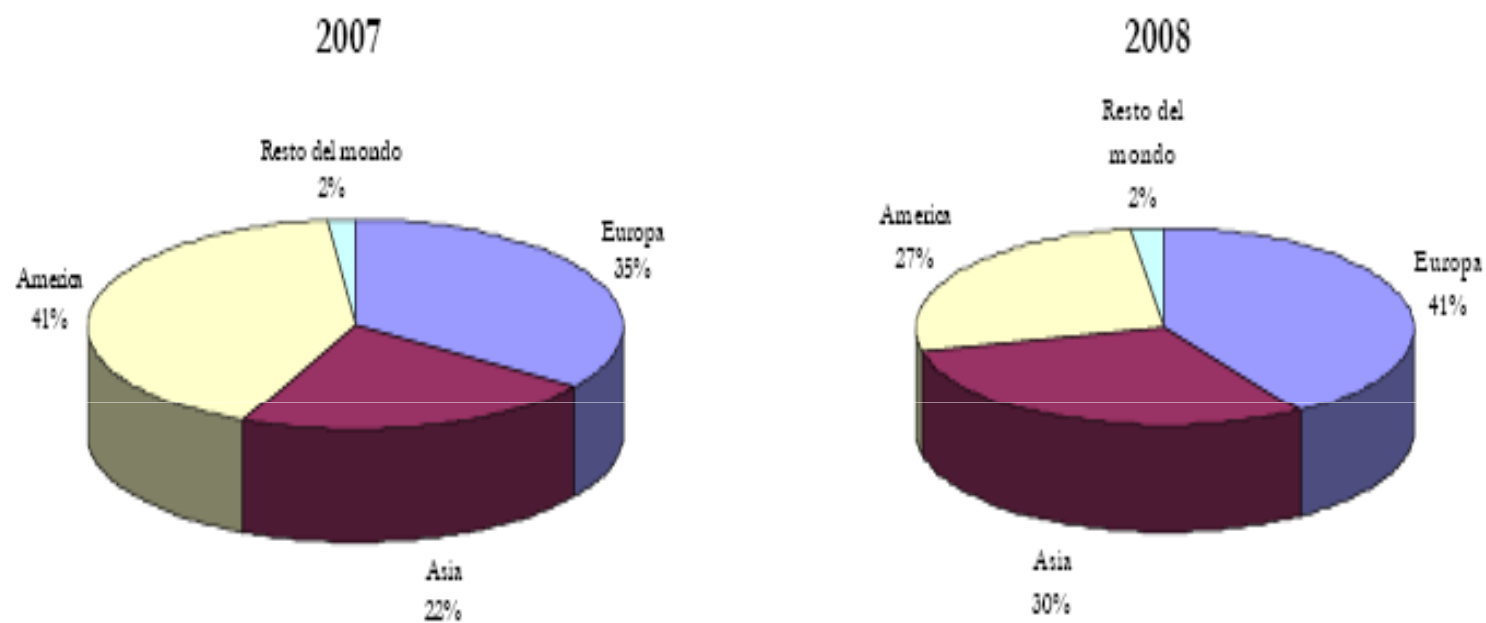
La crisi economica, innestata da una crisi del credito, ha investito pesantemente il mercato immobiliare. **Nel corso del 2008 gli investimenti immobiliari mondiali sono diminuiti del 59%**, passando dal *record* dei 1.000 miliardi di dollari del 2007 agli attuali 435 miliardi di dollari. **Per il 2009 le previsioni sono improntate ad un ulteriore calo dei volumi di attività** con una tendenza perdurante a concentrarsi sulle transazioni di importo più contenuto.

Negli equilibri internazionali, comunque, l'Europa guadagna la prima posizione per investimenti in immobili (41% dei volumi complessivi), tenuto conto che gli Stati Uniti hanno perso oltre il 70% della propria attività.

L'Europa, pur rappresentando la maggioranza relativa dei flussi di investimento immobiliare, a causa della stretta creditizia, ha registrato una massiccia riduzione degli investimenti pari al 53% su base annua, tornando ai 117 miliardi di Euro registrati nel 2004.

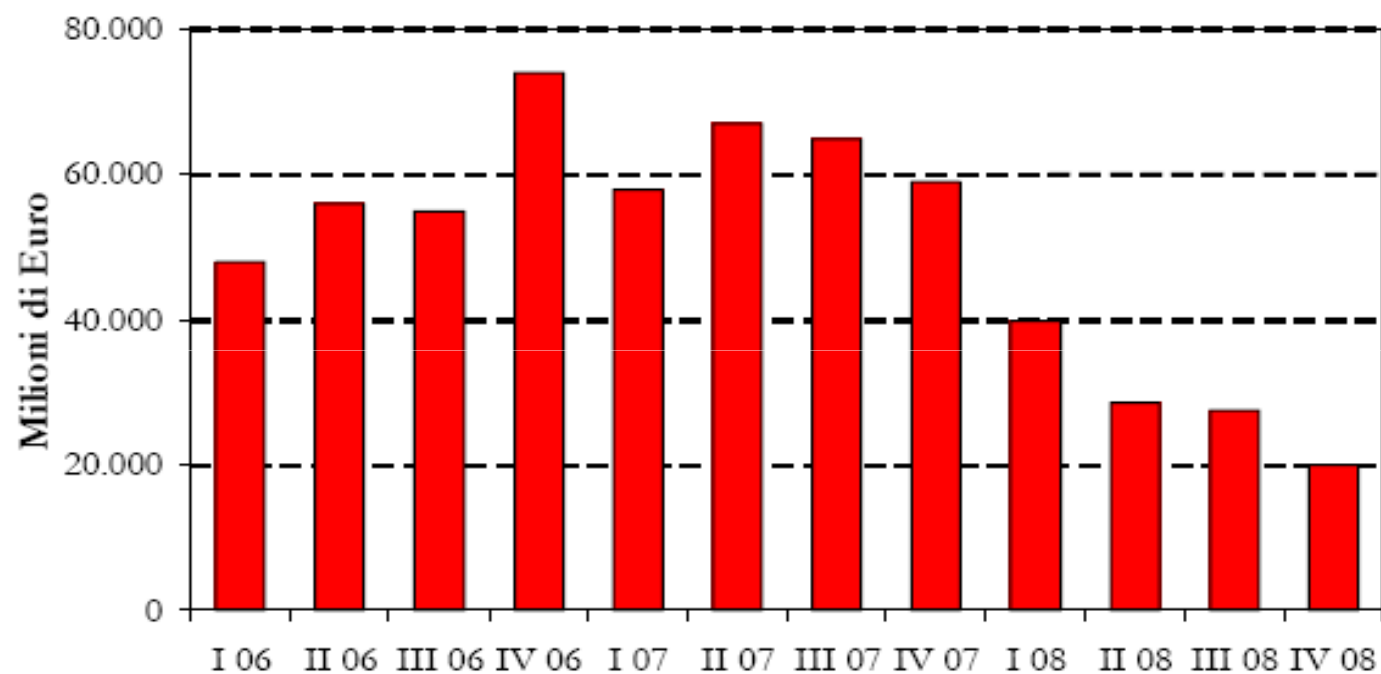
L'onda d'urto generata dalla caduta del volume degli investimenti ha interessato l'intera Europa, ma si è avvertita in particolare nel Regno Unito, in Germania ed in Francia, dove i volumi si sono ridotti del 60% attestandosi sulla cifra di circa 60 miliardi di euro.

DISTRIBUZIONE DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI



Fonte: Cushman & Wakefield.

VOLUME DEGLI INVESTIMENTI IMMOBILIARI IN EUROPA



Fonte: CB Richard Ellis.

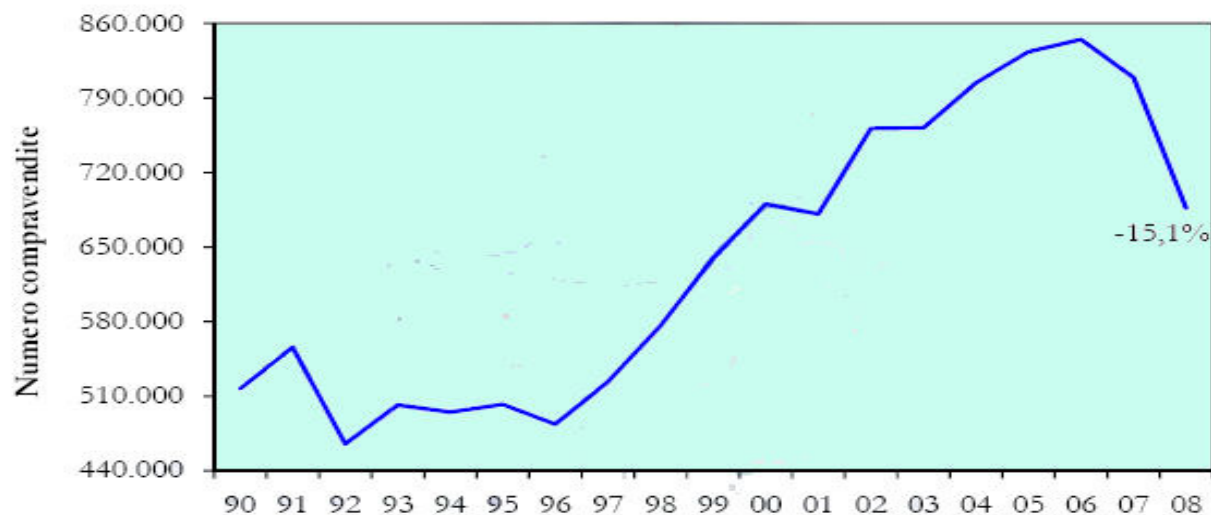
IL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

La crisi dei mercati finanziari ha prodotto un'inversione di tendenza all'interno del settore immobiliare italiano dopo anni di crescita sostenuta; portando ad un calo dei valori immobiliari, dopo un lungo ciclo espansivo. Nel corso del **2008 si è registrata la flessione dei principali indicatori del mercato immobiliare: numero di transazioni effettuate, tempi medi di perfezionamento delle operazioni di locazione, di vendita e dei relativi finanziamenti.**

Dall'analisi delle prime stime previste per il **2009 emerge una progressiva tendenza alla diminuzione dei valori con particolare riferimento al segmento residenziale e a quello direzionale, con tassi di variazione annuale che scendono ben al di sotto dello zero,** mentre il segmento commerciale dovrebbe risentire meno della tendenza al ribasso dei tassi di crescita, facendo comunque registrare una variazione negativa.

Per il **2010** si prospetta il superamento della parte più acuta della crisi, anche grazie ai tanti interventi messi in campo dal Governo in materia edilizia e di politiche abitative ("Piano Casa"), che potranno manifestare i loro effetti. Nel 2010 sono **attesi tassi di variazione decisamente più alti di quelli del 2009,** con sostanziale stabilità dei prezzi medi correnti nei segmenti residenziale e direzionale, e tassi di variazione positivi per il segmento commerciale.

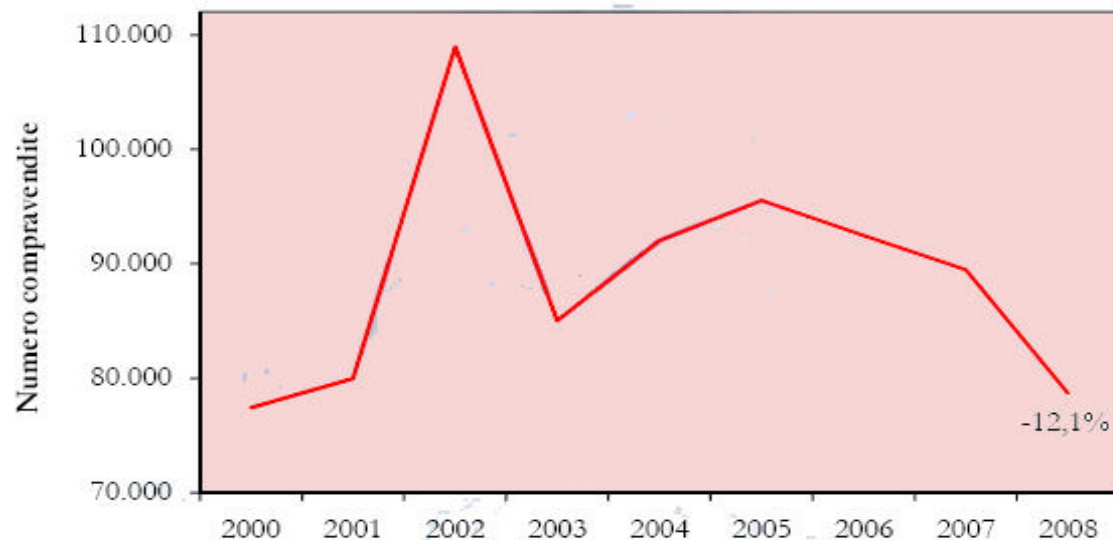
COMPRAVENDITE DI ABITAZIONI



Fonte: Ministero dell'Interno, Agenzia del Territorio

Il numero di **transazioni nel segmento residenziale è calato nel corso del 2008 di 123 mila unità, contraendosi del 15,1% su base annua**. Alla diminuzione delle quantità scambiate ha corrisposto una flessione dei volumi del fatturato del comparto residenziale registrato, che l'Agenzia del Territorio ha rilevato pari al 12,1%. **Per il 2009 la diminuzione tendenziale del numero di compravendite è stimata dall'Agenzia del Territorio nell'ordine del 20% su base annua**, mentre i volumi di fatturato dovrebbero ridursi di circa il 25% su base annua.

COMPRAVENDITE IMMOBILI NON RESIDENZIALI



Fonte: Agenzia del Territorio

Nel 2008 sono state scambiate 78.668 unità immobiliari, con un **calo del 12,1%** rispetto al numero delle compravendite 2007. Il calo maggiore riguarda gli uffici (-15,1%), mentre le compravendite degli spazi industriali hanno avuto una flessione minore nel corso dell'anno (- 8,7).

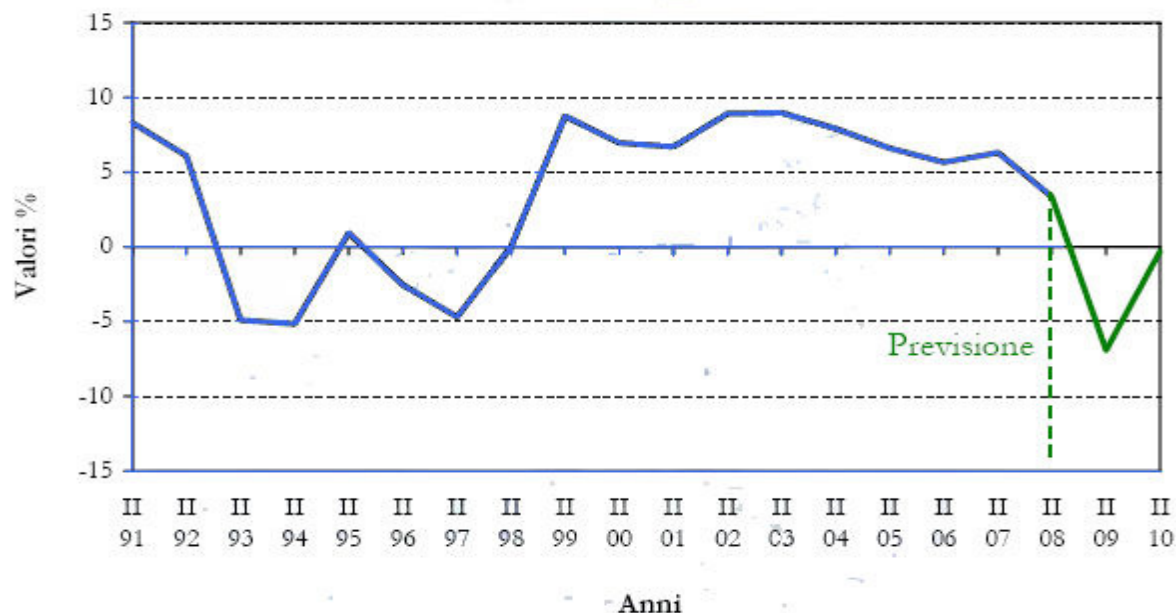
VARIAZIONE MEDIA DEI PREZZI DELLE ABITAZIONI



Fonte: Nomisma

I prezzi delle abitazioni hanno registrato nel 2008 un ripiegamento nell'ordine del 2,4% al netto dell'inflazione su base annua. **Per il 2009 si stima una contrazione dei prezzi delle abitazioni nell'ordine del -8,5%, mentre a fine 2010 i tassi di variazione dei prezzi dovrebbero attestarsi intorno al -0,3%**, che sta a significare una sostanziale stabilità dei prezzi correnti, ma una decrescita in termini reali, sebbene ben più contenuta rispetto a quella attesa a fine 2009

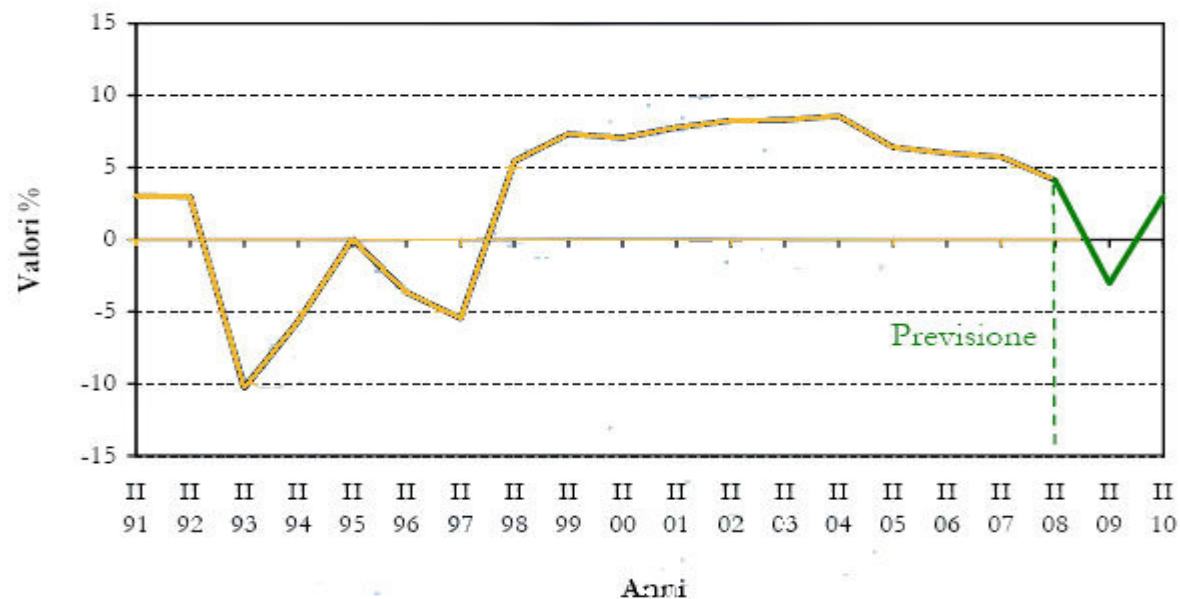
VARIAZIONE MEDIA DEI PREZZI DEGLI UFFICI



Fonte: Nomisma

Nel 2008 i prezzi medi di vendita degli uffici sono risultati pressoché in stallo (+3,3% su base nominale pari a -0,3% su base reale). Le stime di previsione elaborate **per il 2009 segnalano la tendenza alla diminuzione dei prezzi che a fine d'anno dovrebbero mostrare una marcata flessione nell'ordine del -6,9%, mentre per il 2010 il tasso di variazione annuo dovrebbe attestarsi al -0,3%.**

VARIAZIONE MEDIA DEI PREZZI DEI NEGOZI



Fonte: Nomisma

Nel 2008 i prezzi medi di vendita sono rimasti pressoché invariati in termini nominali (+0,4% su base annua) registrando così riduzioni al netto dell'inflazione. Le stime di previsione **per il 2009 prospettano un calo del tasso medio di crescita dei prezzi pari al -3%, mentre per il 2010 si attende una ripresa del segmento commerciale con tassi di variazione media dei prezzi in crescita del 3%**, che significa una variazione positiva anche in termini reali.

FATTORI CHE POSSONO FAVORIRE LA RIPRESA DEL MERCATO IMMOBILIARE ITALIANO

A controbilanciare il deterioramento del quadro generale ci sono comunque degli **aspetti sia strutturali che economico-finanziari** che caratterizzano il settore immobiliare italiano che, a differenza di altri Paesi Europei, **potrebbero favorire la ripresa del mercato**:

1. il **basso tasso di crescita dello stock disponibile** di nuovi spazi che ha caratterizzato gli ultimi anni, fa sì che in Italia non si registri l'eccesso di offerta che ha caratterizzato Paesi come Spagna e Inghilterra;

2. una **domanda ancora stabile per gli immobili di elevata qualità** e posizionati nelle principali "piazze" italiane, soprattutto per la tipologia ad uso uffici;

3. il **basso tasso di indebitamento delle famiglie italiane, rispetto ad altri Paesi**, che rende il nostro sistema creditizio più solido, dovrebbe contribuire a sostenere la propensione al consumo e, quindi, la sostenibilità dei canoni di locazione per gli operatori commerciali;

4. la sostanziale riduzione del **costo del denaro** contribuirà alla sostenibilità dei costi finanziari per le operazioni di investimento immobiliare;

5. **l'investimento immobiliare è percepito come difensivo e meno rischioso per sua natura, in particolare nei periodi di crisi finanziaria.** Al riguardo, si è riscontrato un crescente interesse per tale mercato da parte di nuovi investitori con disponibilità di capitali che preferiscono il "mattone" rispetto alla "carta" come Casse Previdenziali, Fondi Pensione e Fondazioni.

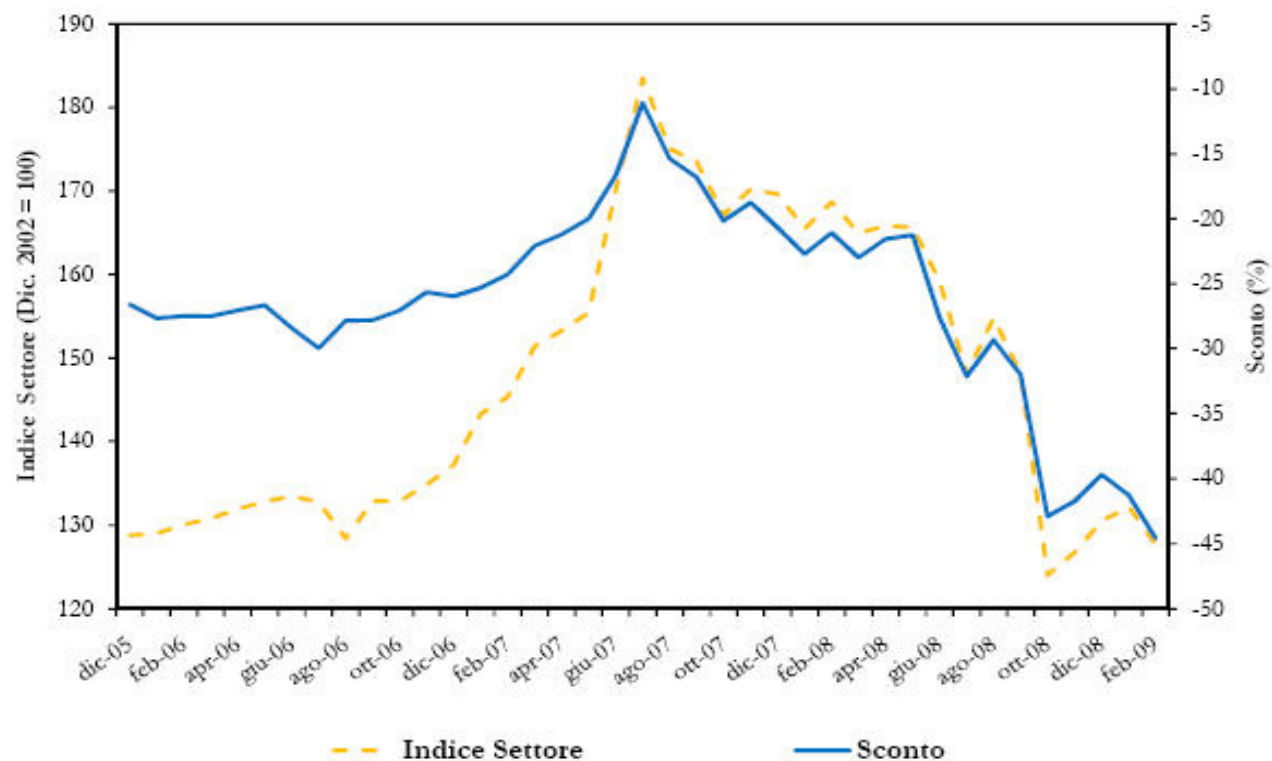
IL MERCATO DELLA FINANZA IMMOBILIARE

Il deterioramento congiunturale ha fisiologicamente attenuato l'entusiasmo che ha accompagnato la crescita dell'industria dei **fondi immobiliari** negli ultimi anni. Il **riscontro borsistico appare in questa fase fortemente negativo**, alle ragioni strutturali, come il modesto numero degli scambi e l'orizzonte di lungo periodo dell'investimento, che hanno da sempre penalizzato le quotazioni di questi veicoli, si è aggiunto il timore di una crisi economico finanziaria perdurante.

Le notevoli difficoltà incontrate nella gestione del segmento *retail* hanno indotto le società di gestione a **privilegiare i fondi destinati ad investitori istituzionali, sempre più spesso costituiti tramite operazioni di conferimento di immobili**. Oggi la composizione del settore risulta radicalmente diversa rispetto agli inizi, quando lo strumento dell'apporto era una prerogativa riservata alle iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico.

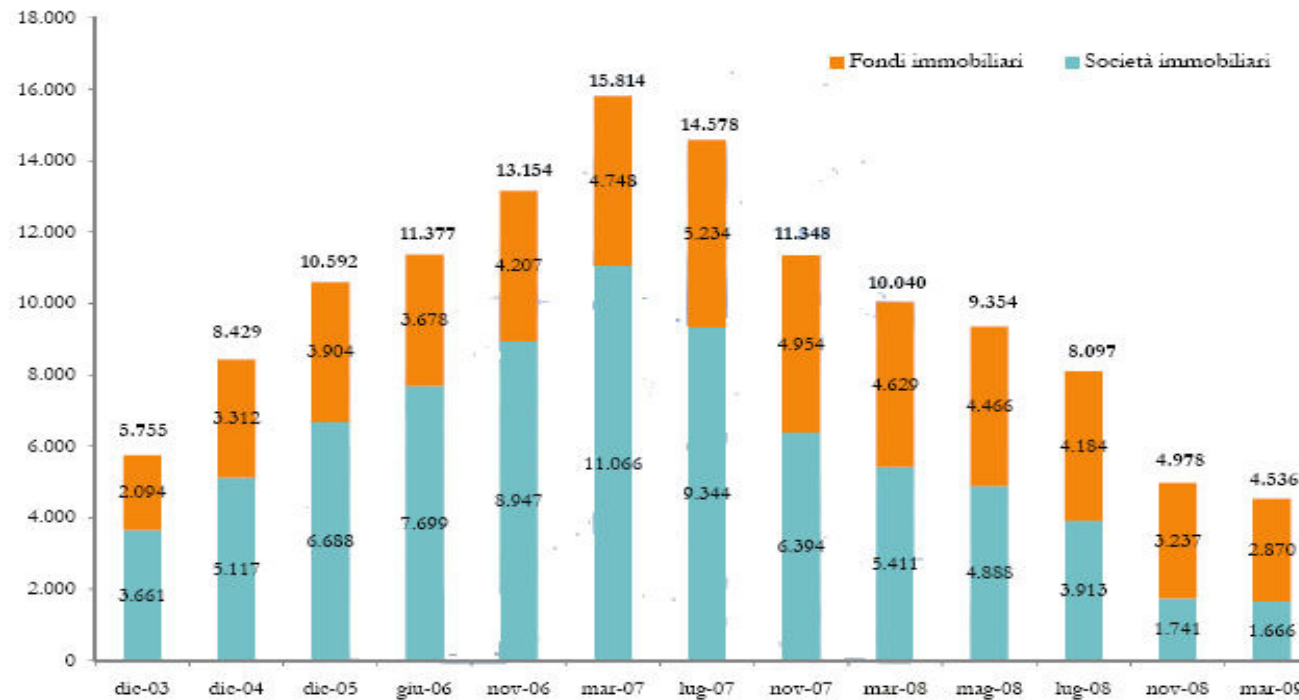
La debacle borsistica ha colpito in misura ancora maggiore le **società quotate del settore immobiliare**. Si tratta di un novero piuttosto ristretto, a modesto flottante, che in termini di capitalizzazione oggi si attesta abbondantemente sotto i 2 Mld di euro (erano 11 Mld nel 2007)

ANDAMENTO DEI FONDI IMMOBILIARI IN BORSA



Fonte: Elaborazioni Nomisma su dati BNL Fondi Immobiliari.

CAPITALIZZAZIONE DI BORSA DEI VEICOLI IMMOBILIARI QUOTATI



Fonte: Elaborazioni Nomisma su fonti varie.