



COMUNICATO STAMPA

EMBARGO FINO AL 9 febbraio alle 9,30

METEO IMMOBILIARE 2017 - 2°Rapporto di previsioni sul ciclo immobiliare

Mercato della casa in ripresa, a fine anno svolta sui prezzi

Ma è indispensabile realizzare immobili di qualità. Nel 2016 ogni 100 abitazioni vendute solo 7,5 nuovi permessi di costruzione. Mercato corporate ancora in difficoltà. Vanno meglio il commerciale di quartiere e i complessi turistici.

Un anno da vivere energicamente. Il 2017 può essere un anno-ponte verso un maggiore dinamismo del mercato immobiliare, ma va vissuto con energia, e con idee e comportamenti nuovi. Il modello di previsione elaborato dalla Rur sul comparto residenziale stima in 520mila le compravendite per il 2016, con un'ulteriore espansione per il 2017 compresa fra il 5 e l'8%. Il 2017 è l'ultimo anno in cui si manifesterà un andamento "strabico" del mercato, con un ulteriore aumento dei volumi e una leggera riduzione dei prezzi medi stimata fra l'1 e il 2,5%. Dal 2018 fino al 2020 è, poi, prevedibile che si potrà registrare una crescita sia dei valori di mercato che degli acquisti. L'aumento dei prezzi porterà a variazioni positive, ma decrescenti, nelle compravendite residenziali fino al 2020, quando il livello raggiunto dalle quotazioni potrebbe comportare una tendenziale riduzione degli scambi. Queste previsioni tengono conto dell'andamento ciclico dell'economia immobiliare, indicano un quadro di evoluzione tendenziale, comunque condizionato dai concreti comportamenti dei soggetti pubblici e privati coinvolti, al netto di eventuali shock esogeni.

Un mercato molto differenziato, si ritorna in città. L'andamento al ribasso dei prezzi è fortemente condizionato dalla bassa qualità del patrimonio abitativo che viene offerto sul mercato. Il panel di 133 *professionals* e top player, sondati dalla Rur a cavallo dell'inizio dell'anno, ha confermato le tendenze generali e specificato i differenziali esistenti. Per il "residenziale usato" il 16% prevede prezzi in aumento già nel 2017, il 48% stabilità, e il 36% diminuzione. Per il "residenziale nuovo" il 12% prevede aumento, il 67% stabilità, il 21% diminuzione. A crescere di più saranno soprattutto le abitazioni in area centrale (prezzi in aumento per il 31% degli intervistati nel 2017 quota che sale al 44% nel 2019). Dopo la grande espansione ultra periferica, la domanda potenziale (stimata in circa 950mila famiglie nel 2016) cerca di rientrare nei quartieri urbani.

La casa sempre più prodotto tecnico. La localizzazione resta anche quest'anno al primo posto come fattore incidente sulla definizione del prezzo di un'abitazione, con un particolare accento (maggiore dello scorso anno) sul contesto ambientale e sulla sicurezza. Subito dopo si confermano centrali fattori come la qualità tecnologica dell'immobile, i consumi energetici, i costi di manutenzione e gestione.

Il mercato per l'impresa segue lo stanco andamento dell'economia. In anni di crescita lenta e di recessione, il segmento corporate non può certo brillare. Fatte 100 le compravendite del 2008 si è scesi nel 2016 a 53 per gli uffici (erano 48 nel 2013), a 65 per il commerciale (erano 55 nel 2013) e a 65 per l'industriale (erano 61 nel 2013). Quindi un leggero miglioramento rispetto al 2013. Tuttavia i nostri opinionisti prevedono che questi settori potranno rifiorire non prima del 2019. Per il 2017, a credere in un ampliamento del mercato è solo il 19% per industriale e logistica, il 12% per il commerciale e l'11% per gli uffici. Probabilmente anche in Italia si dovranno ripensare, come a livello internazionale, le opportunità d'investimento superando la triade *direzionale-commerciale-uffici*. I settori che richiedono maggiore spazio saranno sempre più quelli rispondenti ai nuovi bisogni e stili di vita, come *sanità, farmaceutica, istruzione, logistica per l'e-commerce, data center, e tutta la filiera turistico culturale comprensiva di food e agro alimentare*.



Un ranking sulle città più promettenti. Il rapporto contiene, inoltre, un ranking sui mercati potenziali urbani (riferiti ai tutti i comuni capoluogo italiani esclusi quelli per cui non vi è disponibilità di dati). I vari centri sono stati suddivisi per dimensioni del mercato nel 2015. Fra *i grandi mercati*, come è ovvio, si sono affermati innanzitutto Milano e Roma. Le due città maggiori presentano analogie e divergenze assai significative. Ambedue, nel periodo 2012 – 2016, vedono aumentare popolazione (+8,5% Milano, +9,6% Roma), imprese (+5,1% Milano e +5,7% Roma) e occupati (+4,5% Milano e +5,4% Roma), ma i due apparati produttivi generano un valore aggiunto assai differente. Il reddito pro-capite romano è, infatti, il 74% di quello milanese, e un tale divario si è accresciuto negli ultimi anni.

Anche il mercato immobiliare presenta dinamiche divergenti. I *volumi residenziali* scambiati nel capoluogo lombardo sono cresciuti fra 1° semestre 2012 e 2016 del 38% a fronte dell'11,5% di quelli capitolini. L'*intensità*, in termini di compravendite complessive (residenziali e non) per 1.000 residenti segna un valore di 15,2 a Milano e di 10,3 a Roma. Infine, c'è più edilizia nell'area romana che in quella milanese, visto che nella prima ogni 100 compravendite ci sono 11,7 nuovi permessi per costruire, mentre nella seconda scendono a 9,9.

Successivamente, nelle posizioni di testa (la sequenza del ranking non segue la semplice dimensione demografica) si colloca Bologna dove fra il 2012 e il 2016 la popolazione è cresciuta del 4,2%, le compravendite residenziali del 48,1% e l'intensità totale per 1.000 abitanti raggiunge il valore di 13, seconda solo a quella di Milano e Pisa (14,7). Al quarto posto, come mercato di sviluppo potenziale, c'è Firenze (con un + 32,8% di compravendite residenziali) seguita da Torino: l'una anche in rapporto al suo ruolo nel turismo e nella cultura globale, l'altra per la scommessa nel riconvertirsi in città della ricerca e delle tecnologie. I *mercati potenziali che fanno da outsider* vedono come protagoniste città medie ma rilevanti, ciascuna per sue caratteristiche. Parma è capitale internazionale del food, dell'agroalimentare e della filiera gastronomica. Pisa centro della ricerca e dell'alta formazione, Padova è considerata la vera capitale del Nord Est sia per le funzioni di centro logistico che per quelle direzionali.

Dove investire nei prossimi anni. Il 41% degli intervistati ritiene che nei prossimi anni ci siano opportunità di investimento nelle località turistiche, il 40% nelle medie città del Nord, il 34% nelle città metropolitane medie (Torino, Bologna, Firenze), il 32% nelle città con forte valenza culturale e il 17% nelle città portuali.

Il mercato non aspetta. Il Rapporto, infine, esplora possibili *linee strategiche per il real estate italiano* sintetizzabili in: riequilibrare con *nuove funzioni urbane* l'alta incidenza del residenziale sul fatturato immobiliare complessivo, promuovere *immobili nuovi* (o totalmente ristrutturati) ad alta tecnologia, creare valore anche con l'*affitto*. Comunque, *la domanda residenziale c'è*, pur se con redditi bassi ma con una *ricchezza finanziaria da scongelare*. Infine, rottamare le periferie degradate con *abbattimenti e ricostruzioni per ricreare un abitare vivibile*. Per il corporate market, realizzare *nuovi spazi per l'economia globale* che integra creatività, marketing, logistica, puntare sull'industria dell'accoglienza e sui medi headquarter.

Il Rapporto è stato presentato a Milano il 9 febbraio alle ore 9,30 al The Westin Palace Hotel (Piazza della Repubblica, 20) dal Segretario Generale della RUR Giuseppe Roma e dal Ceo di Yard Gianfranco Navone, con gli interventi fra gli altri del Sottosegretario al Ministero dell' Economia e Finanze Pier Paolo Baretta, del Presidente di Assoimmobiliare Aldo Mazzocco, del Vice Presidente dell'Ance Filippo delle Piane, di Gianni Guerrieri dell'Omi, di Francesco Zollino di Banca d'Italia, di Angelo Peppetti dell'Abi e di Gregorio De Felice capo economista di Intesa SanPaolo. Investitori e rappresentanti degli istituti di credito sono presenti in due panel di approfondimento.

Per ulteriori informazioni: www.rur.it. L'Associazione per le città italiana **RUR** (Rete urbana delle rappresentanze) è un think tank indipendente specializzato nelle tematiche dell'economia urbana.

Per contatti: info@rur.it +39 392 8125496 (uff.stampa) +39 335 328326 (direzione)

Roma, 9 febbraio 2017