

SCENARI IMMOBILIARI®

ISTITUTO INDIPENDENTE DI STUDI E RICERCHE

# EUROPEAN OUTLOOK 2022

## *REAL ESTATE SUL PODIO*

**SETTEMBRE 2021**

Si tratta di un rapporto riservato. Nessuna parte di esso può essere riprodotta, memorizzata in un sistema di ricerca automatica, inserita all'interno di un sito Internet, trasmessa in qualsiasi forma o tramite qualsiasi supporto (meccanico, fotocopiatura o altro), **escluse le citazioni giornalistiche**, senza autorizzazione scritta di SCENARI IMMOBILIARI®.

---

Il 2021 si avvia a chiusura superando anche le più ottimistiche previsioni e il 2022 si presenta come un anno di ulteriore crescita per il real estate globale. In termini olimpionici si passa “dalla medaglia d’argento a quella d’oro”. Nell’anno in corso tutti i principali mercati immobiliari europei stanno per chiudere in positivo, dimostrando di essere stato un anno di rilancio dopo il periodo negativo del 2020 che, alla fine, ha fatto segnare cali di domanda e valori molto meno drammatici rispetto a quanto ci si attendesse nei primi mesi di pandemia.

Il successo dei programmi di vaccinazione in molti Paesi ha spianato la strada ai governi per allentare le restrizioni e riportare gradualmente le economie a normalità. Tornare ad una consuetudine “nuova”, comunque contrassegnata da regole e limiti che prima non conosceamo, ha sicuramente aiutato tutto il comparto immobiliare, a partire dalla possibilità di potersi incontrare di persona e visitare aree e edifici spostandosi da un Paese all’altro.

Le prospettive sono di una continuazione di un ciclo del mercato immobiliare che per i prossimi anni (probabili due, possibili cinque) si dovrebbe mantenere in territorio positivo per la maggior parte dei segmenti. Già alla fine del primo semestre del 2021 il volume totale degli investimenti in Europa è stato di oltre cento miliardi di euro, leggermente in calo rispetto allo stesso periodo del 2020 ma caratterizzato da un secondo trimestre che ha registrato una netta accelerazione delle attività rispetto all’anno precedente.

Le previsioni per la fine dell’anno, in merito agli investimenti immobiliari nell’area Emea, si collocano nella fascia fra i 250 e i 260 miliardi di euro con un aumento rispetto al 2020 fra l’otto e il dieci per cento. Nel 2022 si prevede una crescita ulteriore degli investimenti che porterà i volumi di investimento oltre i 280 miliardi di euro, avvicinandosi alla cifra record del 2019 di quasi trecento miliardi di euro.

Quali saranno le strategie degli investitori ora che i mercati si stanno consolidando in una fase rialzista? Una risposta si è già avuta durante il 2021 ed andrà a concretizzarsi maggiormente nel 2022, sostenuta dai cambiamenti avvenuti soprattutto a livello di domanda sia da parte delle aziende che delle famiglie. In questa nuova era di rinascita economica e di cambiamenti sociali in corso, il nuovo ciclo immobiliare sarà dunque diverso rispetto al precedente, soprattutto dal punto di vista degli investitori.

Nella seconda parte del 2020 e per tutto il 2021, la preferenza degli investitori fra le diverse asset class si sta orientando verso i segmenti del living e della logistica. Nel segmento degli uffici, che rimane comunque il primo per scelta di investimento, i cambiamenti nei regolamenti e nel comportamento lavorativo che si sono dovuti adottare per far fronte al pericolo di infezione, segnalano che gli immobili moderni e di ultima generazione di alto standing qualitativo sono in netto vantaggio rispetto a quelli anche di penultima generazione ma non qualificati secondo i nuovi bisogni.

---

La ripresa dei mercati immobiliari nei principali Paesi europei e in Inghilterra, che non fa più parte della Ue dal primo gennaio di quest'anno, ma che comunque sarà analizzata in questo Outlook (dato il suo peso economico) si concretizza con la forte variazione percentuale in positivo dei fatturati registrati nelle singole nazioni. Nella media dei cinque principali Paesi la crescita è stata quasi del dieci per cento (9,9 per cento) rispetto al 2020. Escludendo l'Inghilterra l'aumento è stato del 9,4 per cento.

Allargando ai 28 Paesi della Ue il fatturato dei mercati a fine 2021, si prevede di toccare i mille miliardi di euro con un incremento rispetto all'anno precedente dell'8,9 per cento. Si è passati dalle variazioni negative a doppia cifra del 2020 rispetto al 2019 (ad esclusione di Francia e Germania, in calo, ma con variazioni percentuali più contenute) ad incrementi importanti che vedono svettare Germania e Inghilterra con variazioni rispettivamente dell'11,3 per cento e del 12,3 per cento. La previsione per la Germania è che a fine 2021 il fatturato immobiliare toccherà i 265 miliardi di euro, superando anche il valore registrato nel 2019, ovvero in epoca pre-pandemica.

Anche la Francia vede il suo fatturato crescere del 9,4 per cento e tornare vicino ai livelli del 2019, mentre per la Spagna il valore previsto a fine di quest'anno, 94 miliardi di euro, è vicino al fatturato generato nel 2018. Per l'Italia, dopo un calo del dodici per cento circa nel 2020, il balzo in avanti sarà di quasi nove punti percentuali, portando il fatturato globale a oltre 123 miliardi di euro. In Inghilterra, nonostante le incertezze ancora legate alla Brexit, il 2021 è stato un anno decisamente positivo. Il fatturato totale ha visto un incremento del 12,3 per cento, per un totale di quasi 126 miliardi di euro, grazie alla rinnovata vivacità del comparto residenziale oltre che a quelli della logistica e del terziario.

Questi dati certificano l'inizio di un nuovo ciclo rialzista che si andrà a confermare anche nel 2022 con maggior forza rispetto al 2021. La crescita media dei cinque Paesi principali dovrebbe infatti risultare superiore al quindici per cento. Un contributo importante alla crescita dei fatturati globali in termini di valore arriva dalla variazione positiva dei prezzi registrata nel 2021 in tutti i Paesi europei, soprattutto nei comparti residenziali e logistici. La crescita dei valori degli asset favorisce un aumento del rendimento totale ottenibile dall'investimento immobiliare effettuato. Guardando ai singoli comparti, si nota che soprattutto nel residenziale prime e nella logistica si stanno registrando le variazioni più interessanti.

Tavola 1

## Fatturato immobiliare europeo (valore dei beni scambiati): andamento e previsioni

(milioni di euro, valori nominali)

Paese	2018	2019	2020	2021*	2022°	Var % 2020/2019	Var % 2021*/2020	Var % 2022*/2021*
Francia	173.000	176.000	160.000	175.000	199.000	-9,1	9,4	13,7
Germania	237.000	250.000	238.000	265.000	310.000	-4,8	11,3	17,0
Spagna	105.500	109.300	89.400	94.000	105.000	-18,2	4,1	11,7
Inghilterra^	125.000	128.000	112.000	125.800	150.000	-12,5	12,3	19,2
Italia	124.650	129.600	113.600	123.500	140.000	-12,3	8,7	13,4
<b>Eu5</b>	765.150	792.900	713.000	783.300	904.000	-10,1	9,9	15,4
<b>Eu28</b>	1.101.000	1.120.500	918.000	1.000.000	1.125.000	-18,1	8,9	12,5

\*Stima

°Previsione

(^) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia, Galles) (dal 01/01/2021 il Regno Unito non fa più parte della UE)

Fonte: Scenari Immobiliari

Uno dei punti di forza del residenziale in questo momento è la bassa correlazione con le flessioni economiche e questo significa un relativo isolamento dal ciclo economico, a differenza degli altri segmenti immobiliari. Secondo l'ultimo sondaggio Inrev sulle intenzioni degli investitori istituzionali, l'84 per cento degli investitori vede il residenziale come destinazione preferita, in aumento dall'ottanta per cento nel 2020 e alla pari con i settori uffici e industriale.

**Nel comparto residenziale** si prevede che a fine anno i prezzi delle case nei cinque Paesi più industrializzati registreranno un aumento medio del 6,3 per cento, mentre la stima per l'anno successivo è fissata al più 7,7 per cento. Durante il 2021 le maggiori variazioni di prezzo del comparto abitativo sono in corso in Germania e Inghilterra, rispettivamente con 11,6 e 11,2 per cento.

La vivacità del settore residenziale in queste due nazioni è consolidata dall'andamento delle transazioni immobiliari. In Germania, per le compravendite di case nel 2021 è previsto un aumento del 12,7 per cento per un totale di oltre 350 mila abitazioni vendute. Per l'anno successivo la stima è di una nuova crescita di almeno nove punti percentuali per avvicinarsi alle 400mila compravendite. In Inghilterra il boom del mercato residenziale è "on fire" grazie all'estensione delle agevolazioni fiscali del governo per gli acquirenti di case (stamp duty holiday) e all'aumento della domanda da parte delle famiglie più ricche che hanno accumulato maggiori risparmi a seguito dei vari lockdown.

Le compravendite di abitazioni in Inghilterra chiuderanno con un incremento di quasi il diciotto per cento rispetto al 2020, dopo che, proprio in quell'anno, si era registrato un crollo di oltre sedici punti percentuali rispetto al 2019. Anche per il 2022 le stime rimangono positive per il mercato inglese con una crescita ulteriore degli scambi di altri dieci punti percentuali. Fra i cinque Paesi più industrializzati dell'area Emea è la Francia a chiudere il 2021 con il numero più alto di compravendite residenziali (oltre il milione) e la variazione maggiore rispetto al 2020: più 14,6 per cento.

---

Il mercato residenziale francese già nel 2020 aveva dimostrato una eccezionale tenuta con un calo delle transazioni inferiore al cinque per cento e quest'anno il ritmo di crescita è più che raddoppiato. Per il 2022 si stima che ci sarà un leggero rallentamento ma alla fine gli scambi risulteranno ancora in crescita, rispetto al 2021, di almeno otto punti percentuali. Anche per l'Italia il 2021 si chiuderà in modo positivo, con una crescita degli scambi, rispetto al 2020, di undici punti percentuali. Si tornerà quindi a registrare un numero di transazioni uguale o di poco superiore alla soglia delle 600mila compravendite che rappresenta il livello toccato dal mercato italiano prima dell'arrivo del Coronavirus.

Come per gli altri Paesi, anche per l'Italia la stima sul 2022 è che gli scambi di abitazioni continueranno a crescere registrando una crescita non più a due cifre ma comunque robusta (8,3 per cento). Il fanalino di coda fra i cinque Paesi analizzati è rappresentato dalla Spagna dove le compravendite di case a fine 2021 si prevede che registreranno un aumento del 7,8 per cento. Una crescita importante, ma non a due cifre come per le altre nazioni. Solo nel 2022 la Spagna riuscirà a tornare ai numeri dell'era pre-Covid.

Durante la pandemia la maggior parte dei lavoratori terziari in Europa ha operato da casa, stimolando un dibattito su quali saranno in futuro le prospettive, sia degli edifici ad uso terziario che delle strategie degli investitori, in quello che ad oggi resta il segmento principale. Diverse aziende e società hanno introdotto modi ibridi di lavoro, con i dipendenti che si dividono fra ufficio e casa propria. L'impatto di questo approccio sul mercato è ancora incerto, in particolare perché le regole di distanziamento sociale in Europa sono ancora in vigore. Nel breve e medio termine, molte aziende cercheranno di sperimentare diversi approcci, il cui successo varierà a seconda del lavoro e del settore di appartenenza.

Guardando ai **mercati immobiliari terziari** dei principali Paesi, la previsione è che il 2021 si andrà a chiudere con prezzi ancora in leggero calo rispetto all'anno precedente. La domanda di spazi per uffici nel 2020 aveva registrato per la prima volta, dopo la crisi del 2008, un trend negativo in tutte le principali capitali d'Europa. I tassi di assorbimento che si stanno registrando fanno prevedere che già alla fine del 2021 la domanda sarà nuovamente positiva. Basti citare l'incremento di Barcellona (59 per cento in più rispetto al 2020), Parigi (cinquanta per cento) e Londra (trenta per cento). Il tasso di vacancy nel 2021, a livello europeo, si attesterà intorno all'otto per cento, con un piccolo incremento rispetto al 7,2 per cento del 2020. Le capitali tedesche come Berlino (3,2 per cento) e Stoccarda (3,3 per cento) restano le città con il tasso di uffici in offerta più basso di tutto il continente, mentre in questo momento le città con l'offerta maggiore sono Varsavia (12,5 per cento), Bucarest (11,3 per cento), Helsinki (tredici per cento), Manchester (sedici per cento) e il quartiere parigino della Défense (quindici per cento).

Anche in Italia, la domanda di nuovi spazi da poter integrare con le differenti tipologie di lavoro ibrido sta tornando a crescere. Infatti, sia a Milano che a Roma per la fine del 2021 si prevede un aumento degli scambi di oltre quaranta punti percentuali rispetto alla fine del 2020. È difficile prevedere l'impatto che le pratiche di lavoro flessibile avranno sulla futura domanda per gli uffici, ma è probabile che le superfici medie si ridurranno. I conduttori cercheranno il modo di limitare lo spazio o comunque di riconfigurarlo per un

---

migliore utilizzo. Cosa significherà questo per gli immobili a destinazione terziaria obsoleti e troppo costosi da riqualificare? La risposta più semplice è il cambiamento di destinazione d'uso. Infatti, in tutta Europa si assiste alla trasformazione di vecchie sedi di aziende in moderni edifici ad uso residenziale. Anche a Milano questa tendenza ha preso piede grazie alla forte pressione della domanda abitativa che si rivolge al mercato delle nuove costruzioni.

Per citare un altro esempio, a Londra, la City of London Corporation ha recentemente presentato il progetto per convertire uffici vuoti in 1500 case entro il 2030. Tuttavia, non bisogna dimenticare che questo processo di riconversione comporta costi non indifferenti e che alla fine si rischia di proporre al mercato abitazioni dal prezzo di acquisto troppo elevato per la maggior parte della domanda. Un altro tema ormai in evoluzione e che in futuro potrà influenzare il mercato immobiliare è quello della cosiddetta rivoluzione dell'Esg (Environmental, Social and Governance). Per gli addetti ai lavori l'Esg sarà un driver chiave del valore a lungo termine degli uffici. Tuttavia, con una miriade di approcci adottati per il posto di lavoro post-pandemico, incorporare tutti gli aspetti dell'Esg sarà una vera sfida. L'attenzione all'aspetto ambientale sarà sicuramente sempre più importante, in particolare da quando gli investimenti in nuovi edifici "green" aumentano col passare del tempo.

Inoltre, l'Ue ha stabilito i suoi obiettivi affinché il clima migliori entro il 2050 attraverso una riduzione del 55 per cento delle emissioni di gas serra per fine 2030. Gli edifici sono responsabili di circa il quaranta per cento della diffusione di carbonio nella Ue, ed è per questo che gli immobili terziari in particolare giocheranno un ruolo fondamentale per la salvaguardia del nostro ambiente.

**Il comparto retail** è stato quello che ha sofferto di più, insieme al segmento dell'hotellerie, dall'avvento della pandemia ma, nonostante le drammatiche sfide affrontate da tutto il comparto della vendita al dettaglio, ci sono valide ragioni per essere cautamente ottimisti. I vari lockdown che tutti i Paesi hanno dovuto imporre, alla fine sono stati sinonimo di uno spostamento della domanda dei consumi delle famiglie verso le realtà commerciali più vicine alla propria residenza. Con una gran parte della popolazione che lavora ancora da casa, questa tendenza potrebbe durare ancora per un po', soprattutto in relazione al fatto che in generale la situazione rimane ancora fragile a causa dell'emergere di più varianti del virus trasmissibili e alla lentezza delle campagne di vaccinazione in alcuni Paesi. Tuttavia, come il legame tra i casi e le malattie gravi comincia a sciogliersi, le restrizioni vengono allentate, offrendo un po' di respiro e permettendo al settore di concentrarsi per adattarsi ad un nuovo futuro post Covid.

Dal punto di vista dei valori commerciali, il 2021 si chiuderà nuovamente con il segno meno come già accaduto nel 2020. I prezzi di vendita e i canoni di locazione dei negozi subiranno nei principali Paesi europei un calo medio del 2,3 per cento, che nel 2022 dovrebbe limitarsi ad un meno uno per cento. Il calo è dovuto alla crisi che ha colpito tutte le piccole attività commerciali delle grandi città posizionate fuori dalle principali arterie dello shopping locale e internazionale. Anche il segmento delle high street, ovvero dei negozi delle vie del lusso, ha risentito della crisi scatenata dal virus, ma in modo meno

---

drammatico. Le previsioni indicano un calo degli affitti top che dovrebbe proseguire sino al 2023 ad un tasso annuo di circa l'1,7 per cento, per poi riprendere a crescere lentamente.

Anche i centri commerciali continueranno a segnare cali sia per quanto riguarda i prezzi che gli affitti dei negozi posizionati all'interno degli stessi. Le stime sono che si assisterà per almeno due anni ad una discesa media annua di circa tre punti percentuali. Solo a partire dalla fine del 2022 si dovrebbe registrare un rimbalzo che sarà comunque di minore entità rispetto a quello che avremo per i negozi prime localizzati nelle vie del lusso. D'altra parte, questo segmento viene identificato come un asset non-core che di conseguenza sta registrando un interesse limitato da parte degli investitori.

Questa mancanza di entusiasmo da parte degli investitori si è già riflessa sui rendimenti ottenibili da questi immobili. Gli addetti ai lavori si aspettano una ulteriore decompressione per questi due asset class almeno fino alla fine del 2022 con un aumento di almeno 20bps per le high street e di 30bps per i centri commerciali. Gli investitori sono fiduciosi e guardano con interesse soprattutto ai Paesi dove lo shopping online sta aumentando a ritmi maggiori, come la Germania e i mercati dell'Europa meridionale. Per questi mercati, non si prevede alcun aumento dei rendimenti, e potremmo invece assistere ad una loro compressione nei prossimi due anni, in particolare in città dove lo shopping del lusso è vivace come Madrid, Barcellona e Roma.

Per quanto riguarda, infine, **il comparto della logistica**, le previsioni sono tutte positive, sia per la fine di quest'anno che per il prossimo. La domanda di chi vuole affittare un immobile logistico in Europa sta crescendo a doppia cifra e per la fine dell'anno, rispetto al 2020, la variazione percentuale dovrebbe essere del trenta per cento. Ma oltre alla domanda dei conduttori è l'attività degli investitori che fa capire quanto questo asset sia considerato ancora più importante per il mercato, dopo la pandemia. Infatti, l'attività degli investitori a fine 2021 risulterà superiore almeno del 55 per cento rispetto all'anno scorso. Nonostante un mercato così vivace, il comparto logistico europeo si trova nel mezzo di un processo di profonda ristrutturazione.

La pandemia ha evidenziato e, in alcuni casi, rafforzato i punti di forza e le debolezze esistenti del mercato. Il blocco del canale di Suez da parte della nave portacontainer "Ever Given" e le numerose chiusure delle frontiere hanno messo in evidenza le criticità e la vulnerabilità del settore soprattutto su scala globale. Il conseguente ritorno a una produzione più orientata a livello nazionale o regionale ("reshoring") sta aumentando la domanda di logistica europea. Tuttavia, l'e-commerce non ha perso il suo slancio, anzi, ne sta ancora guadagnando e rimane il principale motore del mercato logistico.

Tutto questo si riflette sul mercato con un aumento dei canoni, una crescente carenza di spazio e un interesse degli investitori sempre più accentuato. I conduttori, a loro volta, sono "costretti" a pagare affitti sempre più alti. La tensione sui canoni di locazione è ulteriormente aggravata dalla concorrenza che si fanno le aziende che operano nei settori che danno più margine di guadagno. Queste società sono in grado di pagare affitti più alti senza grandi difficoltà, ovviamente solo per tutti quegli immobili di nuova generazione e di elevato standing qualitativo, sia in termini di infrastruttura che di gestione tecnologica

---

dedicata allo stoccaggio delle merci. Inoltre, a causa delle limitate alternative di stock, la comunità degli investitori sta sempre più indirizzando la sua strategia di investimento sul mercato della logistica

E' difficile che l'asset class logistico possa superare quella degli uffici fra le preferenze degli investitori, anche perché la domanda di immobili di questa tipologia continuerà ad essere soddisfatta solo in misura limitata, giacché la pipeline di sviluppo non può mantenere il ritmo desiderato dagli utilizzatori e dagli investitori. Dal punto di vista quantitativo, le previsioni per la fine di quest'anno e per l'anno prossimo sono positive, sia per quanto riguarda i valori di vendita (più 1,8 per cento a fine 2021), sia per quanto riguarda i canoni di locazione (più 2,2 per cento sempre a fine 2021). Per il 2022 il trend si conferma positivo con una nuova crescita di prezzi e canoni compresa in un range fra i due e i due e mezzo punti percentuali.

Dal punto di vista geografico, i Paesi dell'Europa centrale, in particolare, stanno beneficiando del fatto che il commercio fra nazioni della Ue si sia intensificato maggiormente con la pandemia. Polonia e Repubblica Ceca sono fra le nazioni che si stanno meglio attrezzando dal punto di vista dell'offerta di immobili a destinazione logistica e le previsioni, visto il forte interesse dimostrato dagli investitori quest'anno, è che i canoni di locazione fra la fine del 2021 e il 2022 potranno crescere anche di dieci punti percentuali.



Tavola 2

**Andamento dei prezzi medi nominali per mercato nei cinque principali Paesi europei**  
(base 100; 2015=100)

Paese	Mercato	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022°	Var % 2020/2019	Var % 2021*/2020	Var % 2022*/2021
<b>Francia</b>	Residenziale	100,0	100,2	102,5	107,8	111,5	117,0	123,8	132,0	4,9	5,8	6,6
	Terziario/uffici	100,0	102,3	104,1	107,0	108,6	107,5	106,0	107,2	-1,0	-1,4	1,1
	Logistica	100,0	100,5	99,2	99,2	99,4	100,5	102,5	105,0	1,1	2,0	2,4
	Commerciale	100,0	101,5	103,4	108,1	110,0	106,0	103,2	102,0	-3,6	-2,6	-1,2
<b>Germania</b>	Residenziale	100,0	102,0	106,8	113,4	125,2	139,1	155,3	172,0	11,1	11,6	10,8
	Terziario/uffici	100,0	102,2	103,6	111,4	121,6	121,0	122,4	124,0	-0,5	1,2	1,3
	Logistica	100,0	101,0	101,0	102,1	105,0	106,5	108,2	109,7	1,4	1,6	1,4
	Commerciale	100,0	101,7	103,2	103,4	102,6	96,0	93,8	94,2	-6,4	-2,3	0,4
<b>Spagna</b>	Residenziale	100,0	102,0	107,3	114,5	117,6	115,6	116,0	123,2	-1,7	0,3	6,2
	Terziario/uffici	100,0	106,5	109,5	114,8	123,9	119,2	117,5	118,0	-3,8	-1,4	0,4
	Logistica	100,0	103,5	102,8	103,0	105,0	105,5	106,7	108,5	0,4	1,1	1,7
	Commerciale	100,0	104,8	108,0	113,1	114,4	107,6	106,0	105,0	-5,9	-1,5	-0,9
<b>Inghilterra<sup>^</sup></b>	Residenziale	100,0	105,0	108,0	110,9	112,2	125,0	139,0	154,0	11,5	11,2	10,8
	Terziario/uffici	100,0	102,8	98,0	97,2	101,5	98,2	97,1	99,2	-3,2	-1,1	2,2
	Logistica	100,0	105,5	107,4	113,0	117,5	120,0	123,0	126,4	2,1	2,5	2,8
	Commerciale	100,0	101,0	99,2	100,7	100,8	97,2	95,4	94,6	-3,6	-1,9	-0,8
<b>Italia</b>	Residenziale	100,0	99,6	99,3	99,1	99,0	96,9	97,0	98,7	-2,1	0,1	1,8
	Terziario/uffici	100,0	98,9	97,9	97,4	97,2	94,1	92,1	91,6	-3,2	-2,1	-0,5
	Logistica	100,0	98,2	96,8	96,1	95,8	96,8	98,3	99,5	1,1	1,5	1,3
	Commerciale	100,0	100,4	101,2	101,4	101,5	97,4	94,4	92,0	-4,0	-3,1	-2,5
<b>Media Eu5</b>	Residenziale	100,0	101,7	104,8	109,1	113,1	118,7	126,2	136,0	5,0	6,3	7,7
	Terziario/uffici	100,0	102,5	102,6	105,6	110,6	108,0	107,0	108,0	-2,3	-0,9	0,9
	Logistica	100,0	101,7	101,4	102,7	104,5	105,9	107,7	109,8	1,3	1,8	1,9
	Commerciale	100,0	101,9	103,0	105,4	105,8	100,8	98,6	97,6	-4,7	-2,3	-1,0

\* Stima

° Previsione

(<sup>^</sup>) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia e Galles) (dal 01/01/2021 il Regno Unito non farà più parte della UE)

Fonte: Scenari Immobiliari

**Tavola 3****Compravendite di immobili residenziali nella fase di ripresa del ciclo immobiliare***(migliaia)*

Paese	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022°	var% 2020/2019	var% 2021*/2020	var% 2022°/2021*
<b>Italia</b>	445	520	560	610	615	540	600	650	-12,2	11,1	8,3
<b>Francia</b>	750	815	970	1.030	1.080	1.030	1.180	1.280	-4,6	14,6	8,5
<b>Germania</b>	230	240	250	310	330	315	355	388	-4,5	12,7	9,3
<b>Spagna</b>	390	460	530	580	570	487	525	570	-14,6	7,8	8,6
<b>Inghilterra</b>	1.230	1.250	1.200	1.150	1.250	1.045	1.230	1.350	-16,4	17,7	9,8

\* *Stima*° *Previsione**(dal 01/01/2021 il Regno Unito non fa più parte della UE)*

Fonte: Budeninstitut, Ieif, Scenari Immobiliari

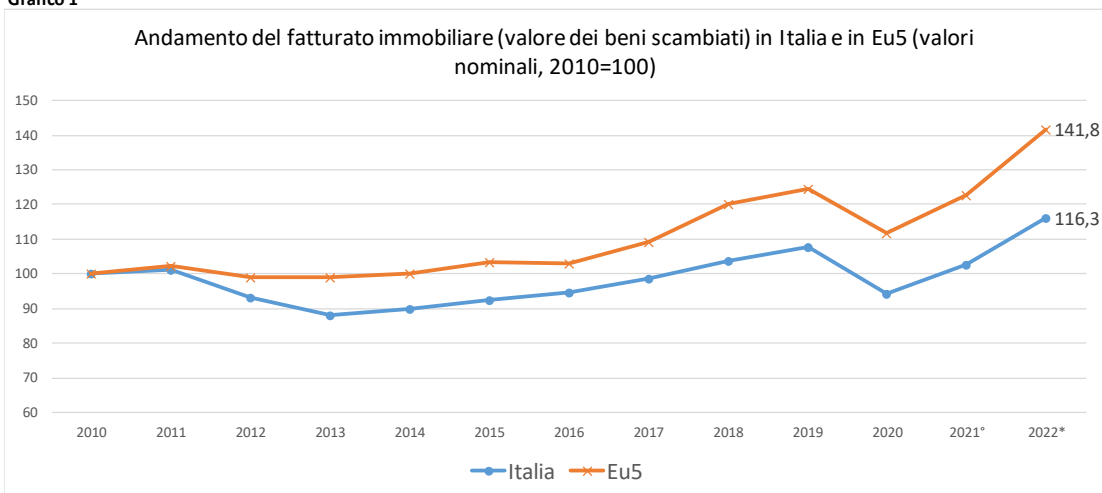
**Compravendite di immobili residenziali***(2015=100)*

Paese	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021*	2022°
<b>Italia</b>	100	117	126	137	138	121	135	146
<b>Francia</b>	100	109	129	137	144	137	157	171
<b>Germania</b>	100	104	109	135	143	137	154	169
<b>Spagna</b>	100	118	136	149	146	125	135	146
<b>Inghilterra</b>	100	102	98	93	102	85	100	110
<b>Eu5</b>	100	108	115	121	126	112	128	139

\* *Stima*° *Previsione**(dal 01/01/2021 il Regno Unito non fa più parte della UE)*

Fonte: Budeninstitut, Ieif, Scenari Immobiliari

**Grafico 1**

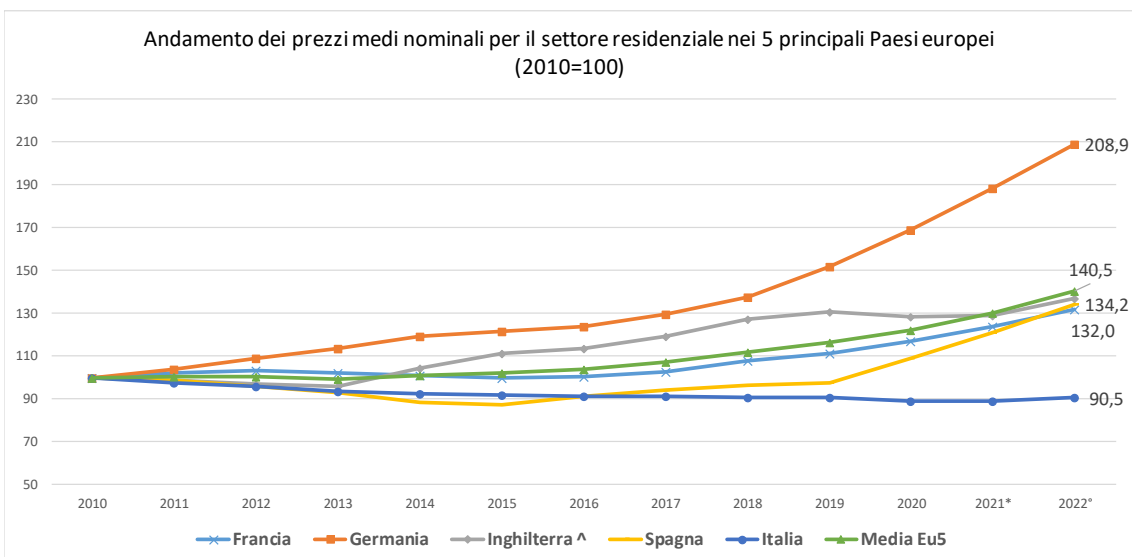


\*Stima

°Previsione

Fonte : Scenari Immobiliari

**Grafico 2**



\*Stima

°Previsione

(^) I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia, Galles) (dal 01/01/2021 il Regno Unito non fa più parte della UE)

Fonte : Scenari Immobiliari

---

## Il mercato italiano

Mentre il real estate europeo è sul podio degli investimenti, a quello italiano spetta la “medaglia di legno”. Anche se in ripresa, e più decisa nel 2022, ancora è lontano dalla media europea. Rispetto all’andamento del fatturato degli altri grandi Paesi europei, l’Italia è ancora oltre venti punti indietro. Il gap è ancora più ampio se si considera l’andamento dei prezzi medi delle residenze. L’Italia è l’unico Paese europeo in cui le quotazioni sono ancora dieci punti inferiori rispetto al 2010, contro un più quaranta per cento della media europea.

Il 2021 si chiude per il mercato italiano con un fatturato di oltre 123 miliardi di euro, in crescita dell’8,7 per cento rispetto al 2020 e anche cinque punti in più rispetto alle nostre previsioni di un anno fa. L’andamento positivo è stato trascinato, come ovunque in Europa, dal settore residenziale che ha avuto un incremento di dieci punti percentuali. E’una crescita dovuta esclusivamente agli scambi, aumentati sia nel numero che nel peso degli appartamenti più grandi e costosi. Le quotazioni medie sono ancora intorno allo zero, salvo il segmento del nuovo, dove gli incrementi sono significativi. Ad esempio a Milano anche oltre il cinque per cento.

Particolare rilevante la ripresa del settore alberghiero, ma il calo nel 2020 era stato notevole. Ancora negativo, ma con dimensioni diverse rispetto al 2020, il segmento degli uffici. La pandemia ha ridotto gli scambi in assoluto ma sta modificando la domanda. Gli immobili che rispondono alle nuove esigenze degli utenti incontrano facilmente il mercato, anche se canoni e rendimenti restano contenuti.

Bene la logistica che sta vivendo un altro anno di grande crescita. A dominare il mercato sono i grandi nomi dell’e-commerce che cercano nuovi siti di distribuzione. I rendimenti sono in calo e ormai in linea con quelli degli uffici.

Anche il 2021 si conferma negativo per il settore commerciale. Mentre la Gdo, per effetto degli investimenti in nuove realizzazioni, ha avuto un leggero incremento, continua la contrazione per i negozi.

Lieve calo per il mercato delle seconde case uso turistico, ma è in crescita la domanda (che si concretizzerà nel corso del prossimo anno) di seconde case da usare come alternativa o complemento alla prima abitazione urbana. E’una conseguenza delle trasformazioni avviate dalla pandemia sulla modalità di lavorare e anche di vivere “da remoto”.

Le previsioni per il 2022 sono per un mercato in forte ripresa, fino al numero record (per questo secolo) di 140miliardi di euro. Significa un incremento del 13,4 per cento in dodici mesi. E’ probabile che i numeri a consuntivo siano anche superiori di queste previsioni, se la ripresa economica si consolida e viene ridotto l’effetto negativo del virus.

A crescere sarà sicuramente il comparto residenziale, frenato solo dalla mancanza di un prodotto di qualità e dalla scarsità di nuove realizzazioni (non più di cinquantamila

previste). In ripresa il segmento degli uffici e sempre vivace la logistica, anche se a ritmi minori rispetto al biennio scorso. Ancora negativo l'andamento del settore commerciale, soprattutto Gdo, che deve ancora superare lo stress da Covid.

Cosa accadrà ai prezzi delle case nel prossimo anno? Mentre la media italiana sarà positiva, permane ancora il segno meno nei capoluoghi di provincia (meno 0,1 per cento)

La tavola 5 presenta le previsioni di Scenari Immobiliari sui prezzi medi delle città italiane a settembre 2022. La crescita delle quotazioni più elevata si avrà a Milano con un più 2,3 per cento (ma arriva al sei per cento per le case nuove), seguita da Roma (due per cento), poi Bologna (1,7), Venezia (1,5) e Firenze (1,4). La maggior parte dei capoluoghi rimane a crescita zero o di poco inferiore.

Forse il mercato diventerà “di bronzo” nel 2022....

Tavola 4

FATTURATO IMMOBILIARE ITALIANO (MLN €, VALORI NOMINALI)

Settore	2018	2019	2020	2021*	2022°	Var % 2020/2019	Var % 2021*/2020	Var % 2022°/2021
Residenziale	93.100	96.000	90.000	99.000	113.800	-6,3	10,0	14,9
Alberghiero	2.950	3.400	1.000	2.500	3.500	-70,6	150,0	40,0
Terziario/uffici	7.000	7.500	5.500	5.400	5.700	-26,7	-1,8	5,6
Industriale	4.600	4.950	5.150	5.500	5.600	4,0	6,8	1,8
<i>Di cui produttivo/ artigianale</i>	150	200	200	200	200	0,0	0,0	0,0
<i>Di cui Logistica</i>	4.450	4.750	4.950	5.300	5.400	4,2	7,1	1,9
Commerciale	8.900	9.200	6.800	6.700	6.600	-26,1	-1,5	-1,5
<i>Di cui Gdo</i>	6.300	6.550	5.200	5.300	5.200	-20,6	1,9	-1,9
<i>Di cui Retail</i>	2.600	2.650	1.600	1.400	1.400	-39,6	-12,5	0,0
Seconde case località turistiche	3.600	3.800	1.600	1.500	1.800	-57,9	-6,3	20,0
Box/posti auto	4.500	4.750	3.550	2.900	3.000	-25,3	-18,3	3,4
Fatturato totale	124.650	129.600	113.600	123.500	140.000	-12,3	8,7	13,4

\*Stima

°Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

Tavola 5

Classifica della stima della variazione nominale percentuale a un anno dei prezzi medi del settore residenziale nei capoluoghi italiani

Classifica	Capoluoghi	Var % settembre 2022*/settembre 2021
1	MILANO	2,3
2	ROMA	2,0
3	BOLOGNA	1,7
4	VENEZIA	1,5
5	FIRENZE	1,4
6	VERONA	1,3
7	TORINO	1,1
8	AOSTA	1,0
8	GENOVA	1,0
9	TRIESTE	0,9
9	NAPOLI	0,9
9	MONZA	0,9
10	ALESSANDRIA	0,8
10	VERCELLI	0,8
10	BOLZANO	0,8
11	VICENZA	0,7
11	CAGLIARI	0,7
11	ASTI	0,7
11	RAVENNA	0,7
11	LECCO	0,7
11	RIMINI	0,7
12	UDINE	0,6
12	SAVONA	0,6
12	ORISTANO	0,6
12	TRENTO	0,6
12	PARMA	0,6
12	BERGAMO	0,6
13	PALERMO	0,5
13	COMO	0,5
13	VARESE	0,5
13	CREMONA	0,5
13	MODENA	0,5
14	AGRIGENTO	0,4
14	PESCARA	0,4
14	TREVISO	0,4
14	LODI	0,4
14	LA SPEZIA	0,4
14	L'AQUILA	0,4
15	NUORO	0,3
15	VERBANIA	0,3
15	PIACENZA	0,3
15	REGGIO EMILIA	0,3
15	IMPERIA	0,3
15	NOVARA	0,3
15	PADOVA	0,3
15	SONDRIO	0,3
15	BELLUNO	0,3
16	CATANIA	0,2
16	BRESCIA	0,2
16	ROVIGO	0,2
16	TRAPANI	0,2
16	GROSSETO	0,2

segue

17	VITERBO	0,1
18	PAVIA	0,1
18	PESARO	0,1
18	BIELLA	0,1
18	SIENA	0,1
19	PISA	-0,1
20	ASCOLI PICENO	-0,2
21	REGGIO CALABRIA	-0,2
22	BARI	-0,3
23	ANCONA	-0,4
23	CALTANISSETTA	-0,4
24	ISERNIA	-0,5
24	PRATO	-0,5
24	MANTOVA	-0,5
24	LIVORNO	-0,5
24	PORDENONE	-0,5
24	RIETI	-0,5
25	FROSINONE	-0,6
25	AREZZO	-0,6
25	SALERNO	-0,6
26	COSENZA	-0,7
26	PISTOIA	-0,7
26	BRINDISI	-0,7
26	FOGGIA	-0,7
27	VIBO VALENTIA	-0,8
27	CUNEO	-0,8
27	LUCCA	-0,8
27	FERRARA	-0,8
27	CAMPOBASSO	-0,8
28	PERUGIA	-0,9
28	GORIZIA	-0,9
29	CASERTA	-0,9
30	FORLI'	-1,0
30	TERNI	-1,0
30	MASSA	-1,0
30	BENEVENTO	-1,0
31	RAGUSA	-1,1
31	ENNA	-1,1
31	MACERATA	-1,1
32	MATERA	-1,2
32	CROTONE	-1,2
32	MESSINA	-1,2
33	CHIETI	-1,3
34	TERAMO	-1,4
34	LECCE	-1,4
35	CATANZARO	-1,5
35	LATINA	-1,5
35	SIRACUSA	-1,5
36	TARANTO	-1,6
37	POTENZA	-1,7
38	SASSARI	-1,7
39	AVELLINO	-1,8
	<b>Media capoluoghi</b>	<b>-0,1</b>
	<b>Media Italia</b>	<b>1,2</b>

\*Stima

Fonte: Scenari Immobiliari