

RAPPORTO DI PREVISIONI

INDICE

1. IL CAMBIAMENTO DI CLIMA NEL MERCATO IMMOBILIARE ALLA FINE DELLA RECESSIONE

- 1.1. Un passaggio di ciclo è possibile
- 1.2. Il futuro del mercato residenziale: le tendenze decennali
- 1.3. Gli andamenti del prossimo triennio: un'analisi di dettaglio

2. UN APPROFONDIMENTO CON L'INDAGINE PRESSO TECNICI E VALUTATORI E I RISULTATI DEL REI (REAL ESTATE ITALIA) INDEX

- 2.1. Il REI (Real Estate Italia) Index

3. LA "GRANULARITÀ" DEL SISTEMA TERRITORIALE

*Il presente Rapporto è stato realizzato per conto di **YARD**, società di servizi immobiliari e valutazione che dispone di una rete di tecnici e professionisti in tutte province italiane, dalla **RUR**, un think tank promosso nel 1989 dal Censis per studiare e promuovere l'economia delle città, cui aderiscono operatori pubblici e privati di primissimo piano nei settori del credito, infrastrutture, telecomunicazioni, energia, costruzioni e sociale (la numerazione delle figure e delle tabelle segue quella presente nel testo).*

1. IL CAMBIAMENTO DI CLIMA NEL MERCATO IMMOBILIARE ALLA FINE DELLA RECESSIONE

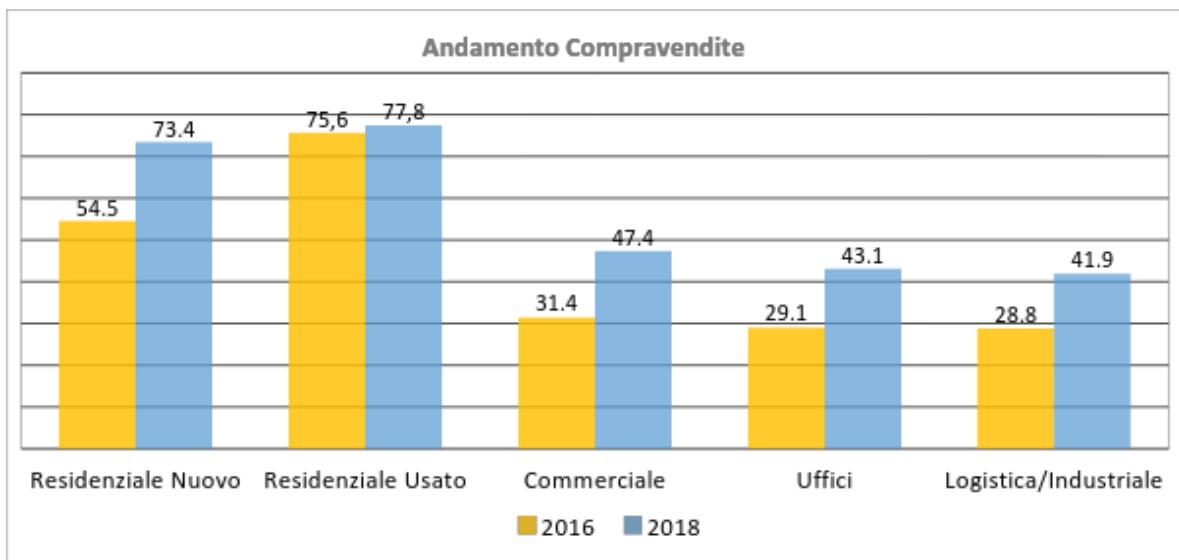
1.1. Un passaggio di ciclo è possibile

Il triennio appena iniziato (2016-2018) è decisivo per l'economia italiana e ancor più per il real estate che, nel più recente periodo, ha sofferto la crisi in modo particolare. Si avvertono segnali, oggettivi e percettivi, di sblocco per una situazione che appariva, fino a pochi mesi fa, di regresso senza limiti.

In estrema sintesi, sulla base del REI – Real Estate Italia Index 2016 elaborato da RUR sulla base di un'apposita indagine realizzata presso la rete di tecnici di Yard si prevede:

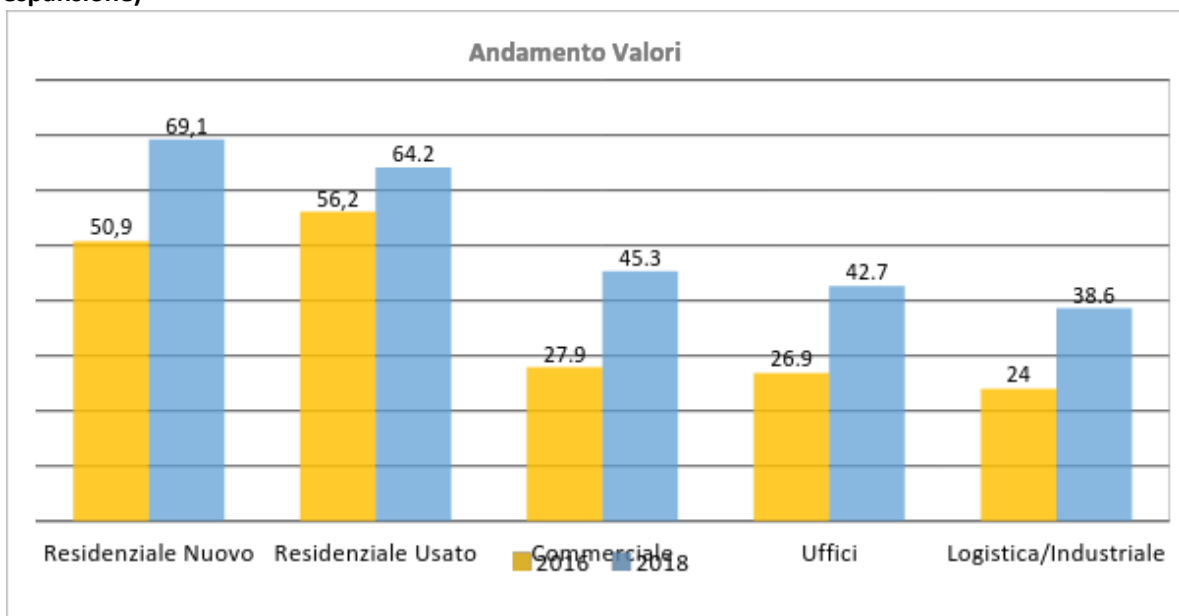
- per quanto attiene al **residenziale di nuova costruzione** una stabilità di transazione e prezzi per il 2016, e una ripresa dei volumi scambiati e dei valori nel 2018;
- per il **residenziale usato** una sostanziale tenuta dei valori a fronte di una maggiore vivacità degli scambi nel 2016, con un incremento dei prezzi al 2018 e una contestuale successiva stabilizzazione delle compravendite;
- quanto al comparto **commerciale** la situazione del mercato appare nel 2016 deteriorata sia come volumi di scambi che come valori; al 2018 si registra su ambo i fronti un miglioramento che comunque non porterà, neanche a quella data, a una stabilizzazione;
- situazione simile registrerà sia il segmento **uffici** che quello **industriale e logistica**. Gli uffici pur permanendo anche al 2018 sotto la soglia di equilibrio quanto a transazioni e prezzi, si avvicineranno a un livello di maggiore stabilità; per quanto riguarda, invece, gli immobili industriali e per la logistica anche la dinamica dei valori nel 2018 rimarrà in una situazione regressiva (figg.1 e 2).

Fig.1 – REI Index relativo all'andamento delle compravendite per i diversi segmenti d'immobili al 2016 e al 2018 (Scala dei valori: 0 – 30 deterioramento; 30 – 50 regresso; 50 – 60 stabilità; 60 – 100 espansione)



Fonte: indagine RUR - Yard, 2016

Fig.2 – REI Index relativo all'andamento dei valori per i diversi segmenti d'immobili al 2016 e al 2018 (Scala dei valori: 0 – 30 deterioramento; 30 – 50 regresso; 50 – 60 stabilità; 60 – 100 espansione)



Fonte: indagine RUR - Yard, 2016

1.2. Il futuro del mercato residenziale: le tendenze decennali

A integrazione della formulazione del REI Index per tutti i segmenti di mercato, è stato effettuato un secondo esercizio previsivo riguardante il mercato residenziale. Una lunga accumulazione di studi e ricerche ha consentito di utilizzare una serie pluridecennale (a partire dal 1958) sulle quantità scambiate e sui prezzi medi di riferimento per il comparto abitativo, che costituisce la componente quantitativa preponderante per il real estate italiano. Proprio il rilevante intervallo temporale ha reso possibile l'uso della metodologia **Holt Winter - Triple Exponential Smoothing** per individuare il più probabile andamento nel prossimo triennio e le tendenze di più lungo periodo. L'analisi dell'errore effettuato col metodo MAPE (verificato su 10 anni lo standard di riferimento valuta le proiezioni ottime con errore del 20% decennale e buono con il 30%) per le compravendite ha registrato un livello superiore all'ottimo pari al 15% sul decennio, per i prezzi del 22% sui 10 anni e del 19% a 13 anni.

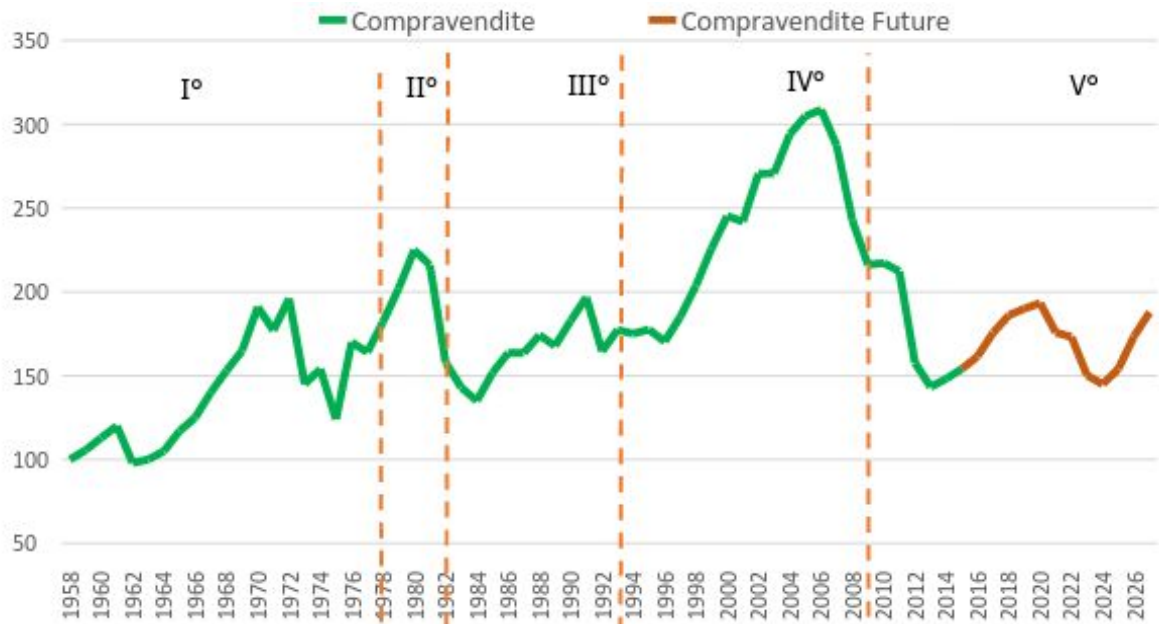
Per quanto riguarda le transazioni, assistiamo, **a partire dal 2014 a un'inversione di tendenza**: dalle 869mila abitazioni transate nel 2006 si è passati alle 407mila del 2013, e nel 2015 ci si attesta sulle 440mila abitazioni compravendute. Negli anni successivi il mercato tenderà ad espandersi ulteriormente in termini di transazioni, fino raggiungere un nuovo massimo nel 2020. Tali proiezioni confermano anche la pur teorica durata dei cicli economici fra 7 e 10 anni, considerando "sviluppo – consolidamento – deterioramento" (fig. 9). Si ribadisce che l'esercizio effettuato ha coerenza scientifica, ma deve essere considerato uno strumento da interpretare e non da applicare meccanicamente.

Ciò che si può affermare con nettezza è che c'è coerenza fra l'andamento delle transazioni residenziali e quello dei valori medi di riferimento. L'inversione di tendenza per quanto riguarda i prezzi (dalla sostanziale stabilità alla crescita) si stima possa verificarsi nel 2018, ovvero quando si sarà consolidato e accresciuto il volume delle compravendite, fenomeno favorito nel corso del biennio 2016 – 2017 dal mantenimento di prezzi stabili. In altri termini al surriscaldamento della domanda seguirà anche un "riscaldamento" dei valori, destinati poi a ritornare a seguire un trend congruente con quello di lungo periodo. Si stima, infatti, che i prezzi possano segnare un nuovo massimo attorno al 2024 superiore a quanto raggiunto in precedenza (fig. 10).

In buona sostanza, ciò che emerge dal modello statistico è la **normalizzazione del real estate italiano** e la sua necessaria modernizzazione, basata su un più avanzato rapporto fra domanda e offerta. Un mercato molto più simile a quello dei grandi paesi europei. Il consumo abitativo risponderà sempre più a scelte basate sulle opportunità, sarà più aderente ai bisogni dei diversi segmenti sociali. Teniamo conto che, pur trattandosi di comportamenti influenzati da paradigmi valoriali ed emozionali, l'impatto delle tecnologie informative offrono, ora, al consumatore più strumenti per *mixare "desiderio" e "utilità"*,

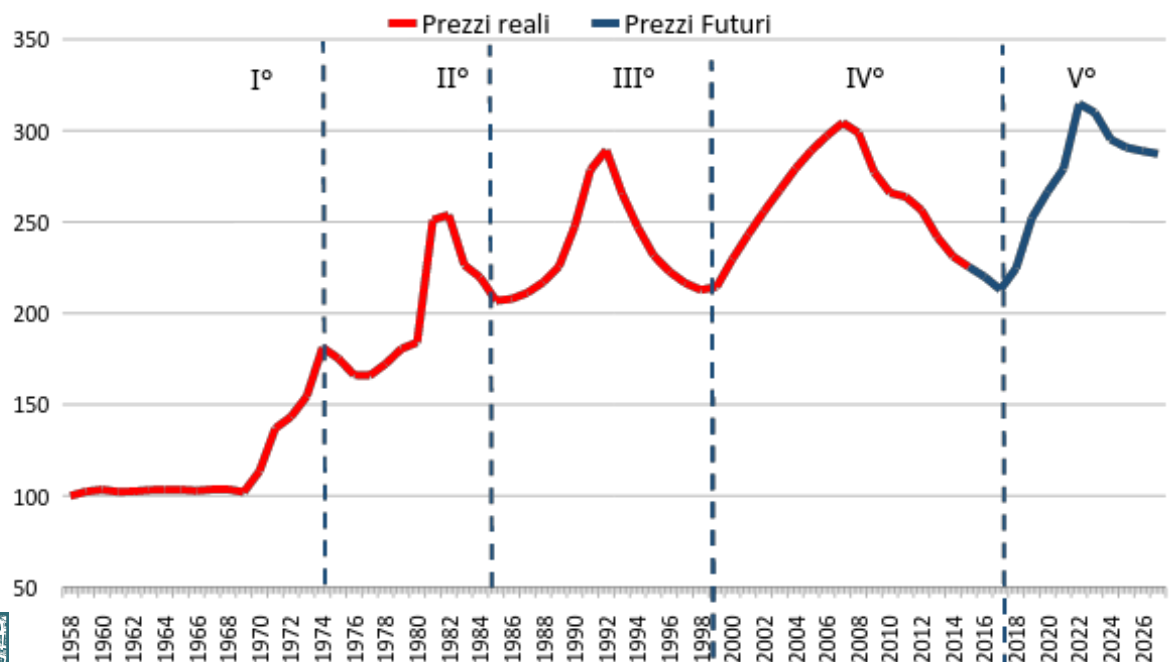
potendo facilmente confrontare le offerte e la qualità dei prodotti sul mercato dal punto di vista prestazionale.

Fig.9 – Andamento dei cicli immobiliari al 2018 e tendenze di lungo periodo – Compravendite residenziali



Fonte: elaborazione © RUR, 2016

Fig.10 – Andamento dei cicli immobiliari al 2018 e tendenze di lungo periodo – Valori



Fonte: elaborazione © RUR, 2016

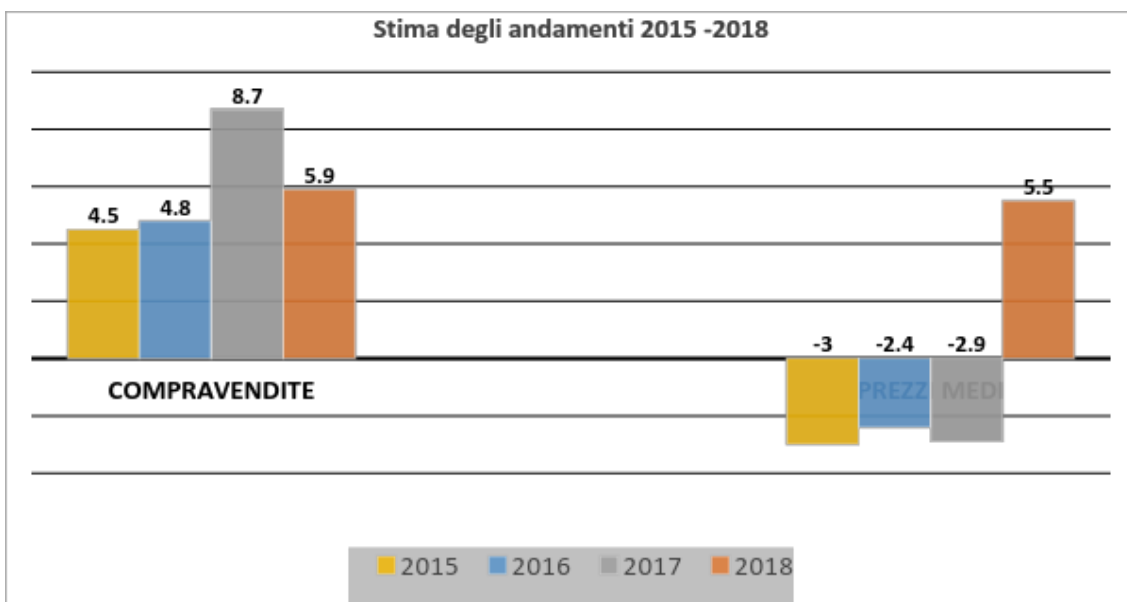
1.3. Gli andamenti del prossimo triennio: un'analisi di dettaglio

Il triennio 2016-2018 si presenta, quindi, come un periodo di crescita dei volumi scambiati, favorito da una certa stabilità dei prezzi nei primi due e di una ripartenza dei valori dal 2018.

In particolare, nel 2016 le **compravendite di immobili residenziali** registreranno un +4,8%, nel 2017 un + 8,7% per stabilizzarsi nel 2018 con un +5,9%.

Per quanto riguarda i **prezzi medi di riferimento** (in termini reali) continueranno a contrarsi di poco più del 2% nel 2016 e nel 2017, per tornare al positivo nel 2018 con +5,5% (fig. 11).

Fig.11 – Compravendite e prezzi medi per immobili residenziali 2015 – 2018 (var.% su anno precedente)



Fonte: elaborazione © RUR, 2016

2. UN APPROFONDIMENTO CON L'INDAGINE PRESSO TECNICI E VALUTATORI E I RISULTATI DEL REI (REAL ESTATE ITALIA) INDEX

Attraverso un apposito questionario somministrato con metodo CAWI a tecnici presenti praticamente in tutte le province italiane è stato possibile ricostruire un quadro previsivo basato sulla diretta esperienza professionale di un qualificato panel di esperti costantemente a contatto con il mercato sia per effettuare valutazioni e stime, che altri servizi in ambito ingegneristico ed estimativo. L'elaborazione di alcune delle risposte ottenute ha portato, inoltre, a formulare il **REI (Real Estate Italia) Index** secondo la metodologia del PMI (Purchasing Manager's Index), che in modo sintetico consente di valutare se la variabile considerata migliorerà, resterà stabile o si deteriorerà.

2.1. Il REI (Real Estate Italia) Index

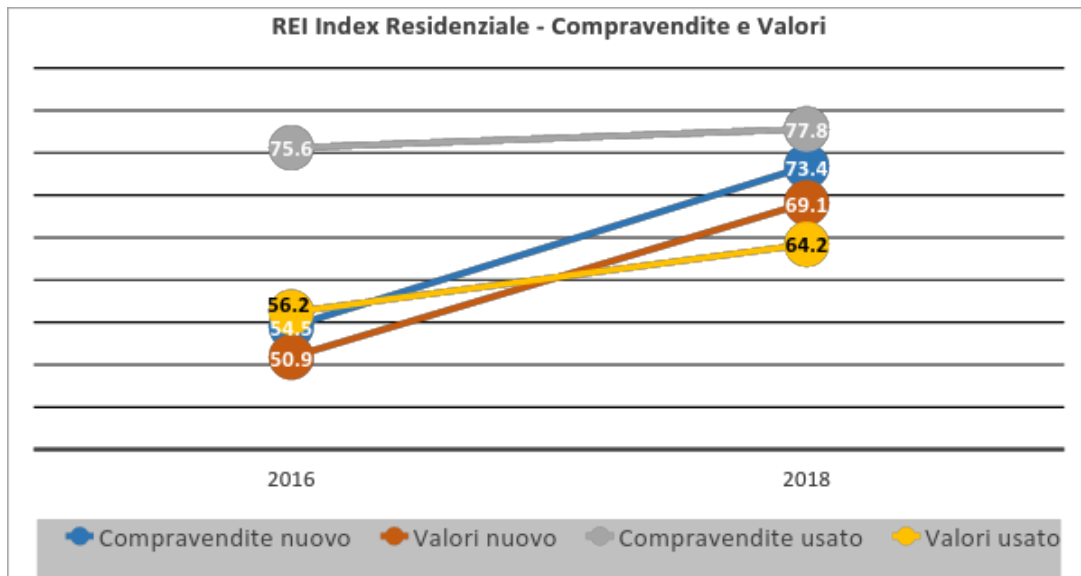
Le elaborazioni effettuate attraverso l'applicazione del REI – Real Estate Italia Index evidenziano alcuni andamenti caratteristici dei principali segmenti di mercato. Gli andamenti del **mercato residenziale** vedono (fig.18):

- il proseguimento della ripresa in termini di **transazioni** per quanto riguarda il comparto dell'"usato". Registra, infatti, al 2016 un REI di 75,6 (espansione) che resta al 2018 sullo stesso livello con un REI di 77,8. Il "nuovo" al 2016 registra un REI di 54,5 (stabilità) mentre passerà al 2018 a una condizione migliorativa con un REI di 73,4;
- per quanto riguarda i **valori**, allo stato attuale il "nuovo" con un REI pari a 50,9 presenta condizioni appena peggiori dell'"usato" con un REI di 56,2 (per entrambi i casi "stabilità"). Nel 2018, tuttavia, i valori dell'usato progrediscono da 56,2 a 64,2, meno di quelli del "nuovo" da 50,9 a 69,1.

In definitiva, la ripresa mostra attualmente maggiore dinamicità nel mercato delle abitazioni esistenti, ma tendenzialmente i valori, in questo comparto, seguiranno la dinamica media. Le nuove costruzioni, il recupero e la riqualificazione sembrano destinate a registrare un più significativo rimbalzo.

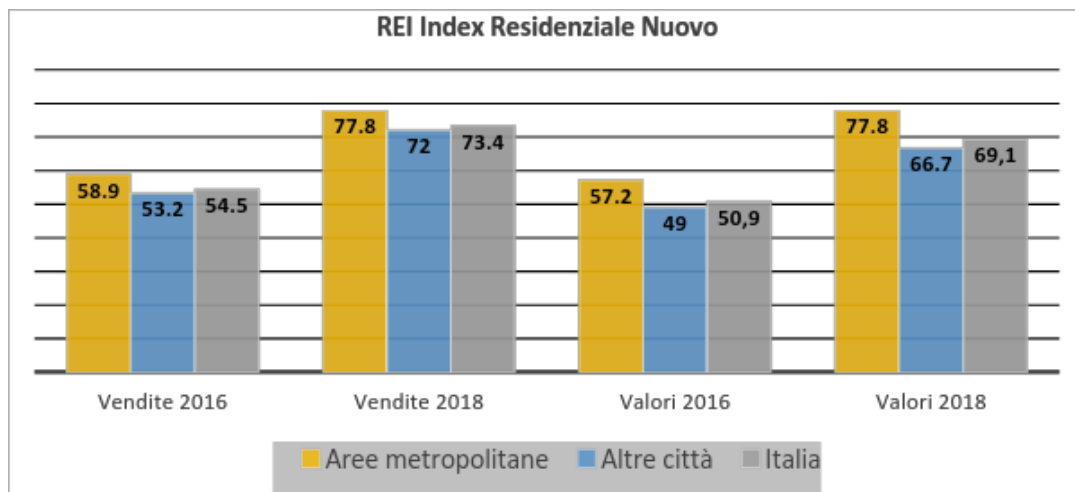
Per il **mercato residenziale** del nuovo e del recupero, in particolare, con riferimento alle tipologia insediativa saranno soprattutto le città metropolitane a registrare le maggiori variazioni positive fra 2016 e 2018. Gli scambi passeranno da un indice REI di 58,9 a 77,8 del 2018, così pure i valori da 57,2 a 77,8 (fig. 21).

Fig.18 – Andamenti del mercato residenziale al 2016 e al 2018 (Scala dei valori: 0 – 30 deterioramento; 30 – 50 regresso; 50 – 60 stabilità; 60 – 100 espansione)



Fonte: indagine RUR - Yard, 2016

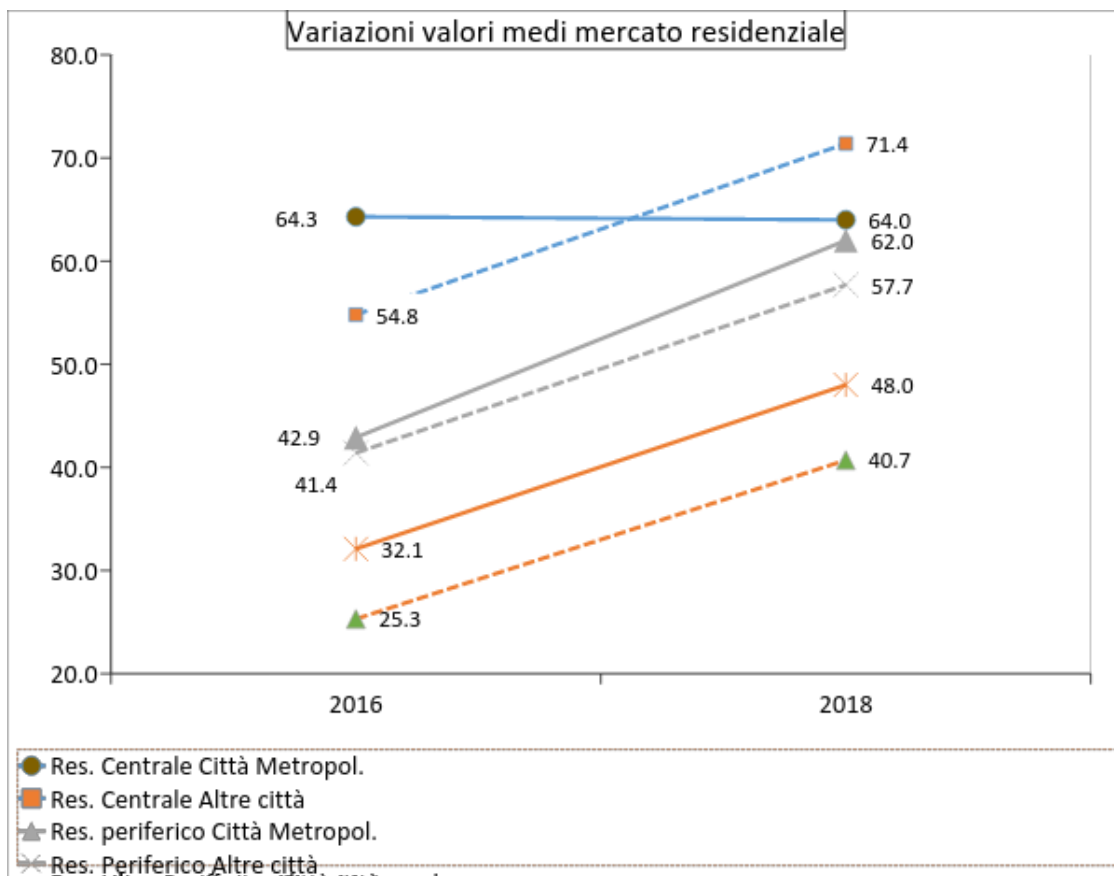
Fig.21 – REI Index – Residenziale Nuovo, per tipologia di città (Scala dei valori: 0 – 30 deterioramento; 30 – 50 regresso; 50 – 60 stabilità; 60 – 100 espansione)



Fonte: indagine RUR - Yard, 2016

Comunque, per quanto riguarda le abitazioni localizzate nei quartieri centrali, la crescita dei prezzi potrebbe essere ancora più accentuata nelle città medie che in quelle metropolitane. (fig. 22). Infatti il REI per le aree centrali delle città medie raggiungerà nel 2018 il valore di 71,4 mentre nelle grandi città resterà fermo su un valore di 64. In tutte le tipologie urbane le localizzazioni ultra periferiche con indici inferiori a 50 registreranno una condizione di regresso.

Fig.22 – REI Index – Mercato residenziale (Scala dei valori: 0 – 30 deterioramento; 30 – 50 regresso; 50 – 60 stabilità; 60 – 100 espansione)

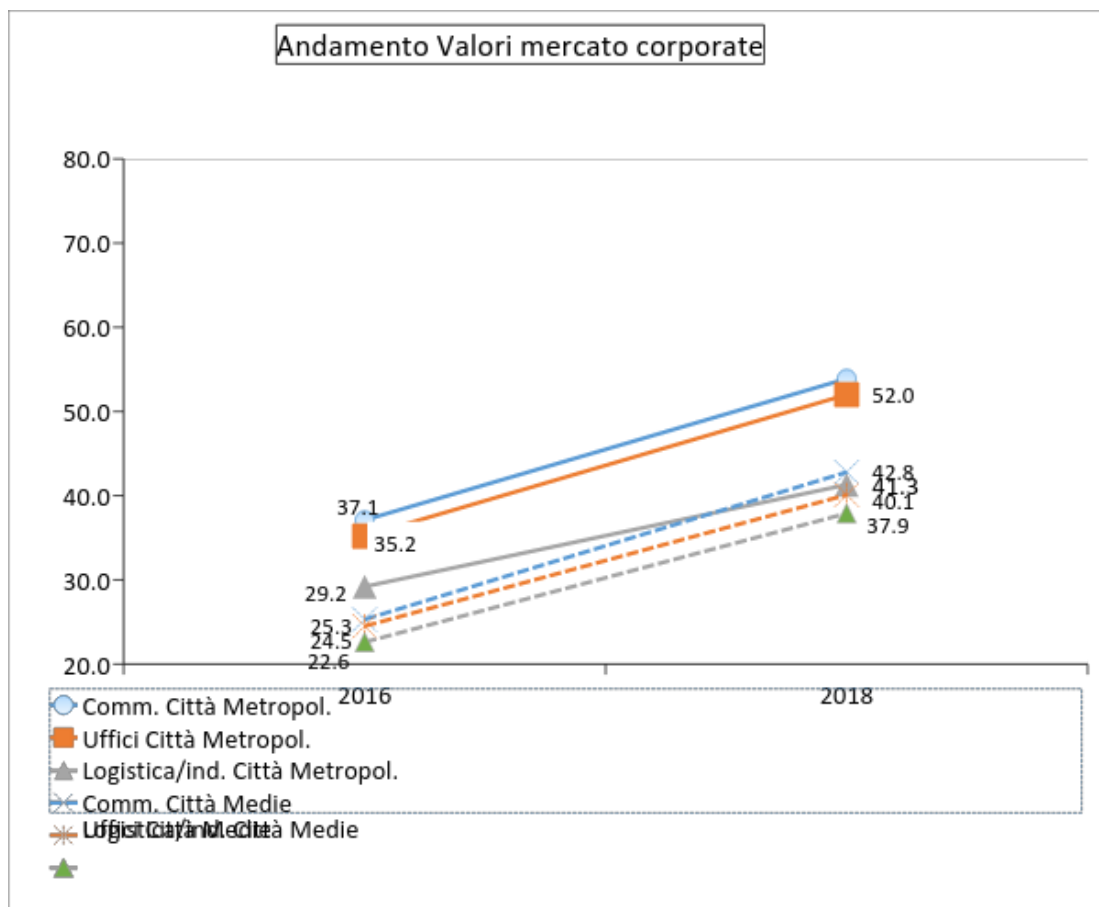


Fonte: indagine RUR - Yard, 2016

Diversamente intonate risultano le tendenze che fanno capo al segmento **corporate**. Anche in questo caso l'indice REI riflette e anzi rafforza il quadro previsivo precedentemente descritto. In particolare guardando al sistema dei valori, gli indicatori si posizionano in

territorio **positivo** (valore maggiore di 50) limitatamente agli immobili a **destinazione commerciale** e ad **uffici nelle città metropolitane**. Per gli altri segmenti di prodotto nelle realtà urbane di medie dimensioni le quotazioni, scontando valori di partenza al momento (2016) assai più contenuti, il riallineamento verso l'alto dovrebbe risultare ben più faticoso (fig. 23). Il segmento maggiormente arretrato, con un indice sotto i 40 punti, resta nelle previsioni quello legato alla logistica industriale.

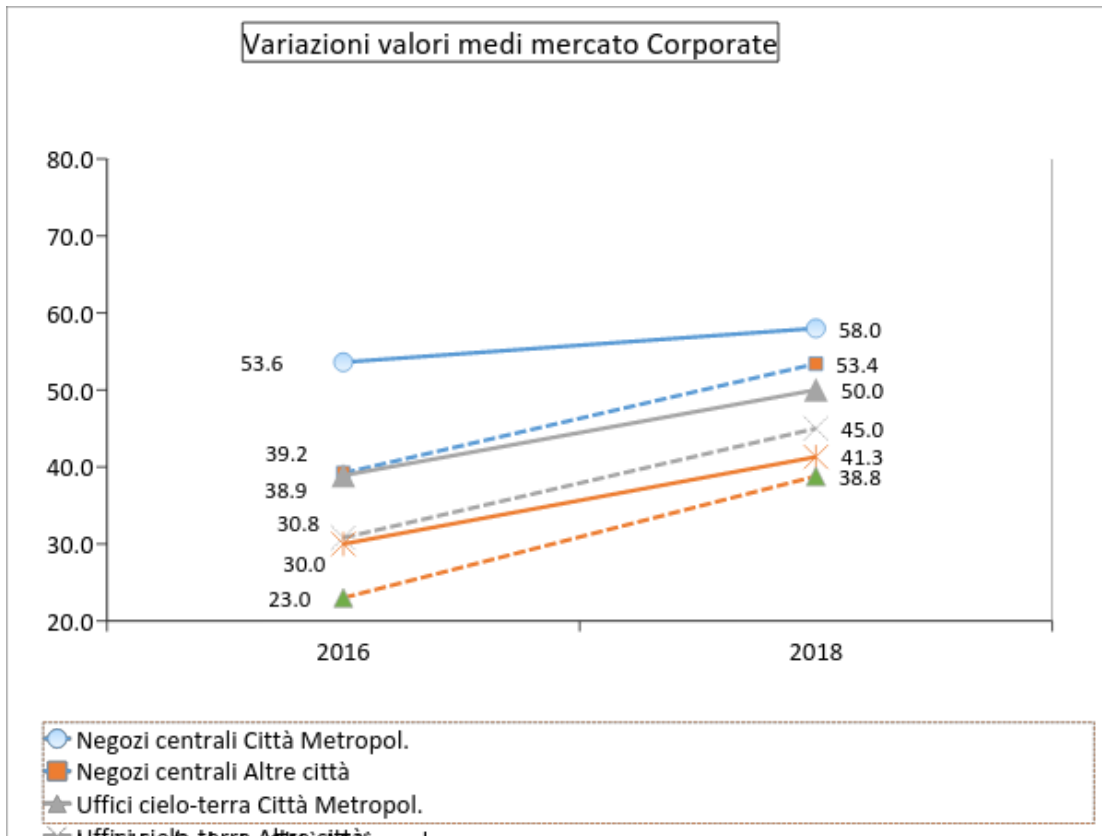
Fig.23 – REI Index – Valori Mercati corporate (Scala dei valori: 0 – 30 deterioramento; 30 – 50 regresso; 50 – 60 stabilità; 60 – 100 espansione)



Fonte: indagine RUR - Yard, 2016

Ancor più nello specifico le variazioni dei valori medi, negli indici elaborati, riscontrano andamenti positivi specie per quanto riguarda i **negozi ubicati nelle aree centrali**, sia nelle grandi città che in quelle di media dimensione, e per gli uffici posti in immobili mono funzionali cielo-terra (fig. 24).

Fig.24 – REI Index – Mercato corporate (Scala dei valori: 0 – 30 deterioramento; 30 – 50 regresso; 50 – 60 stabilità; 60 – 100 espansione)



Fonte: indagine RUR - Yard, 2016

3. LA “GRANULARITÀ” DEL SISTEMA TERRITORIALE

Il quadro fin qui delineato ha offerto una panoramica assai ricca di spunti sul futuro del Real Estate italiano. Lo ha declinato secondo le diversità geografiche esistenti nel paese (Nord, Centro, Sud) distinguendo le realtà metropolitane dal resto.

I mercati immobiliari, in quanto mercati imperfetti, registrano variabilità molto significative a livello locale. Più si frammentano i territori di riferimento, più l’analisi previsiva risulta difficile. Tuttavia, avendo a disposizione un campione che copre praticamente la stragrande maggioranza delle province, si è voluto realizzare un esercizio di rating territoriale, selezionando 50 mercati principali sia per dimensione degli scambi, che per altre ragioni d’interesse (tipo Matera prossima capitale della cultura, Como nuovo trattamento fiscale dei frontalieri, Aosta capitale di regione a statuto speciale, Varese, Pavia, Piacenza per il pendolarismo su Milano, etc).

Gli indicatori utilizzati e pesati riguardano: le **prospettive del mercato immobiliare** (giudicate sinteticamente), la presenza di **interventi per le diverse tipologie**, lo **stato dell’economia locale**.

In questa prima edizione del Rapporto RUR-Yard, la granularità del sistema viene analizzata in modo sperimentale, tuttavia cerca di rispondere alle esigenze di investitori e istituti di credito, ovvero di operatori che hanno bisogno di individuare, alla scala territoriale, un’attendibile “direzione di marcia” del mercato immobiliare.

Innanzitutto, si è proceduto ad attribuire a ciascuna area un punteggio (variabile da 0 a 3), quindi tale punteggio è stato riportato in centesimi. Pertanto, la massima dinamicità corrisponderebbe a un valore 100, la minima a 0. Più alto il punteggio, maggiore è la **prospettiva di dinamicità di quel territorio nell’ambito del real estate**.

Le unità osservate sono state stratificate in cinque fasce:

- I **diamanti** realtà territoriali con punteggio superiore a 90/100
- I **topazi** realtà territoriali con punteggio compreso fra 75/100 e 90/100
- Gli **smeraldi** realtà territoriali con punteggio compreso fra 60/100 e 75/100
- Gli **zinci** realtà territoriali con punteggio compreso fra 50/100 e 60/100
- I **piombi** realtà territoriali con punteggio inferiore ai 50/100

Il quadro d’insieme vede ricomprese nelle prime due fasce, quelle che presentano le maggiori aspettative positive, ben 21 mercati su 50.

Fra i mercati con maggiori aspettative, solo sei sono Città Metropolitane, secondo quanto previsto dal nuovo ordinamento costituzionale, mentre in prevalenza si tratta di città intermedie caratterizzate da una forte identità e da un elevato livello qualitativo.

In particolare, di seguito vengono descritte le cinque fasce individuate (fig. 36):

- **Diamanti:** la prima fascia d'interesse immobiliare, con punteggio di 92/100, comprende 8 territori fra cui **Roma** e **Milano** quali città metropolitane più internazionali d'Italia, ma anche una realtà in grande ascesa come **Verona** posta al centro delle due direttrici europee principali (quella Ovest/Est verso Francia e UK, e quella Nord/Sud verso Germania e Centro Europa). Interessanti anche le altre due città metropolitane ricomprese nel gruppo che, per ragioni diverse, sembrano registrare una ripresa: **Genova** e **Bari**. Si tratta di due città portuali, in una fase interessante per la logistica marittima e per le crociere. Inoltre, a Genova è decollato l'IIT, l'Istituto Italiano di Tecnologia, un nuovo riferimento, alternativo alla crisi della grande industria pesante genovese. Bari, è capitale di una regione dinamica che associa al balzo in avanti del turismo, un interessante tessuto di imprese di media alta tecnologia. Fra i centri più piccoli, ai primi posti si colloca **Aosta**, capitale di una micro-regione ma ricca e attrattiva, e due città siciliane come **Messina**, in fase di recupero istituzionale, e **Siracusa**, una realtà fra le più interessanti del Mezzogiorno;
- **Topazi:** comprende 8 realtà urbane con punteggio di 83/100 fra cui spicca **Firenze** sempre più capitale di un territorio ampio e composito, quella valle dell'Arno che assomma sistemi locali d'impresa, ricerca e tecnologia, un turismo di alta qualità e una diffusa attrattività per cultura e ambiente. Con lo stesso punteggio si classificano **Perugia**, polo di riferimento del Centro Italia e **Pescara** caposaldo abruzzese della Linea Adriatica, in cui è ricompresa anche **Rimini**, ossia la provincia d'Italia più organizzata per il *leisure*. Un mix di antica tradizione industriale, di elevata qualità della vita e di localizzazione transfrontaliera caratterizza **Como**, mentre **Savona** è presente fra i mercati potenziali in ascesa per la competitività del suo porto. Per il Mezzogiorno appartengono a questa categoria **Lecce** una delle più pregevoli città d'arte italiane e capitale del Salento, e **Reggio Calabria**. Con un punteggio appena inferiore pari a 75/100 si classifica un gruppo di 5 città eccellenti che a ragione occupano le prime posizioni, e il cui unico handicap è rappresentato dalle loro limitate dimensioni. Si tratta di **Bolzano**, **Ferrara**, **Siena**, **Matera** e **Salerno** tutte straordinariamente attive ed efficienti.
- **Smeraldi** comprende 9 territori con un punteggio di 67/100 fra cui spicca **Bologna** che, pur presentando un'eccellenza in diversi settori industriali (packaging, Ducati, Lamborghini, Coop, Conad, Unipol, Fiera), non riesce efficacemente a integrarsi col resto della regione e soprattutto ha difficoltà a fare sinergia al suo interno. Oltre all'altra città metropolitana di **Catania** appartengono a questa categoria solidissime

realità urbane allo stato, però, non particolarmente dinamiche come **Bergamo** o **Padova**.

-

Fig.36 – Graduatoria provinciale del rating immobiliare

D i a m a n t i	Milano	92
	Roma	92
	Verona	92
	Genova	92
	Aosta	92
	Messina	92
	Bari	92
	Siracusa	92
T o p a z i	Firenze	83
	Perugia	83
	Rimini	83
	Como	83
	Lecce	83
	Pescara	83
	Reggio Calabria	83
	Savona	83
	Bolzano	75
	Ferrara	75
	Siena	75
	Matera	75
	Salerno	75
S m e r a l d i	Bologna	77
	Bergamo	77
	Padova	77
	Trento	77
	Catania	77
	Pisa	77
	Pavia	77
	Piacenza	77
	Pesaro	77
Z i n c h i	Torino	88
	Palermo	88
	Varese	88
	Livorno	88
	Lucca	88
	Ancona	88
	Venezia	80
	Trieste	80
	Cremona	80
	Ravenna	80
	Reggio Emilia	80

	Arezzo	50
	Napoli	50
	Potenza	50
	Sassari	50
P i o m b i	Brescia	33
	Modena	33
	La Spezia	33
	Catanzaro	33
	Trapani	33

Fonte: indagine RUR - Yard, 2016

- **Zinchi** sono mercati da considerarsi meno solidi dei precedenti. Con 58/100 si classificano 6 territori fra cui **Torino** e **Palermo**, con 50/100 altri 9 fra cui primeggiano **Venezia** e **Napoli**. Bisogna ribadire che l'analisi effettuata opera una valutazione sulle prospettive di mercato e d'investimento, e non sul volume delle transazioni o sui valori di riferimento. Torino, ad esempio offre opportunità per il basso livello dei prezzi, ma ha difficoltà a alimentare la domanda. Venezia (centro storico) al contrario ha valori molto elevati, ma è sostanzialmente un mercato di unicità che non fa tendenza.
- **Piombi** la categoria con il rating più basso di 33/100, territori con il mercato in una fase di stanca, cui appartengono 5 realtà urbane.

Nella prossima edizione del rapporto prevista per l'autunno 2016 si procederà ad approfondire la valutazione di prospettiva per il mercato immobiliare italiano, dando particolare rilievo alla sua granularità.