



Mario Breglia

Presidente di Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI



Fatturato immobiliare europeo: andamento e previsioni

(milioni di euro, valori nominali)

Paese	2012	2013	2014	2015	2016*	Var % 2015/2014	Var % 2016/2015*
Francia	139.200	135.000	134.200	136.500	140.000	1,7	2,6
Germania	188.200	197.100	199.800	203.600	215.000	1,9	5,6
Inghilterra	116.500	119.800	122.900	130.200	138.000	5,9	6,0
Spagna	75.900	74.200	74.250	77.800	86.000	4,8	10,5
Italia	112.100	106.150	108.100	111.050	115.000	2,7	3,6
Eu5	631.900	632.250	639.250	659.150	694.000	3,1	5,3
Eu28	1.079.000	1.100.000	1.150.000	1.203.000	1.265.000	4,6	5,2

(*) Stima a fine anno

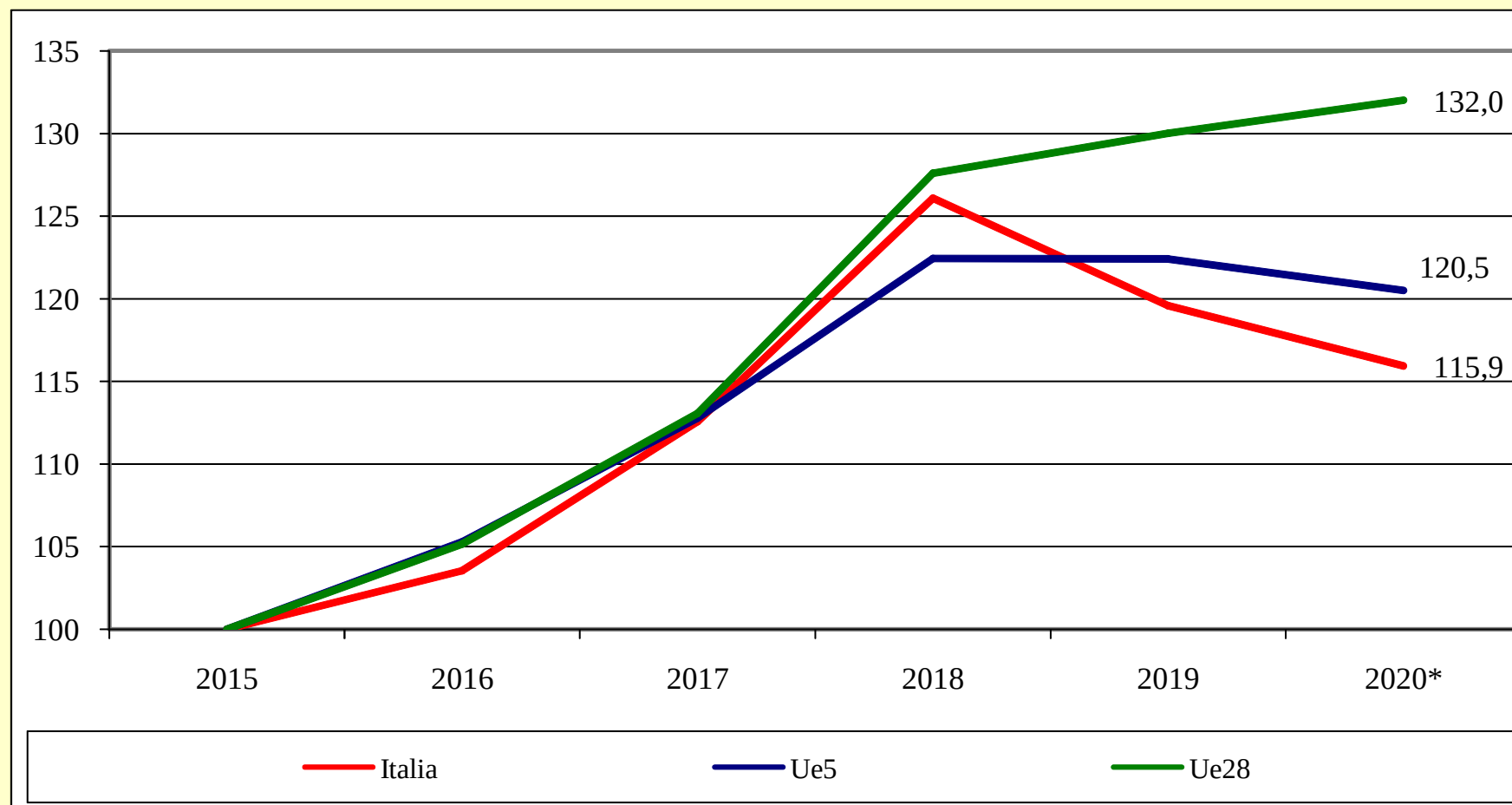
Fonte: Scenari Immobiliari

Firenze, 19 maggio 2016

SCENARI IMMOBILIARI



Fatturato immobiliare europeo: previsioni al 2020 (base 2015 = 100)



**Previsioni*

Fonte: Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI



Fatturato del mercato immobiliare italiano (milioni di euro, valori nominali)

Settore	2014	2015	2016*	Var % 2015\2014	Var % 2016\2015*
Residenziale	81.000	83.000	86.000	2,5	3,6
Terziario/uffici	6.000	6.300	6.600	5,0	4,8
Industriale	4.050	4.200	4.150	3,7	-1,2
<i>di cui produttivo/ artigianale</i>	100	150	150	50,0	0,0
<i>di cui Logistica</i>	3.950	4.050	4.000	2,5	-1,2
Commerciale	7.950	8.050	8.300	1,3	3,1
<i>di cui Gdo</i>	5.700	5.750	5.900	0,9	2,6
<i>di cui Retail</i>	2.250	2.300	2.400	2,2	4,3
Alberghiero	1.900	2.100	2.400	10,5	14,3
Seconde case localita turistiche	3.100	3.200	3.300	3,2	3,1
Box\posti auto	4.100	4.200	4.250	2,4	1,2
Fatturato totale	108.100	111.050	115.000	2,7	3,6

*Stima a fine anno

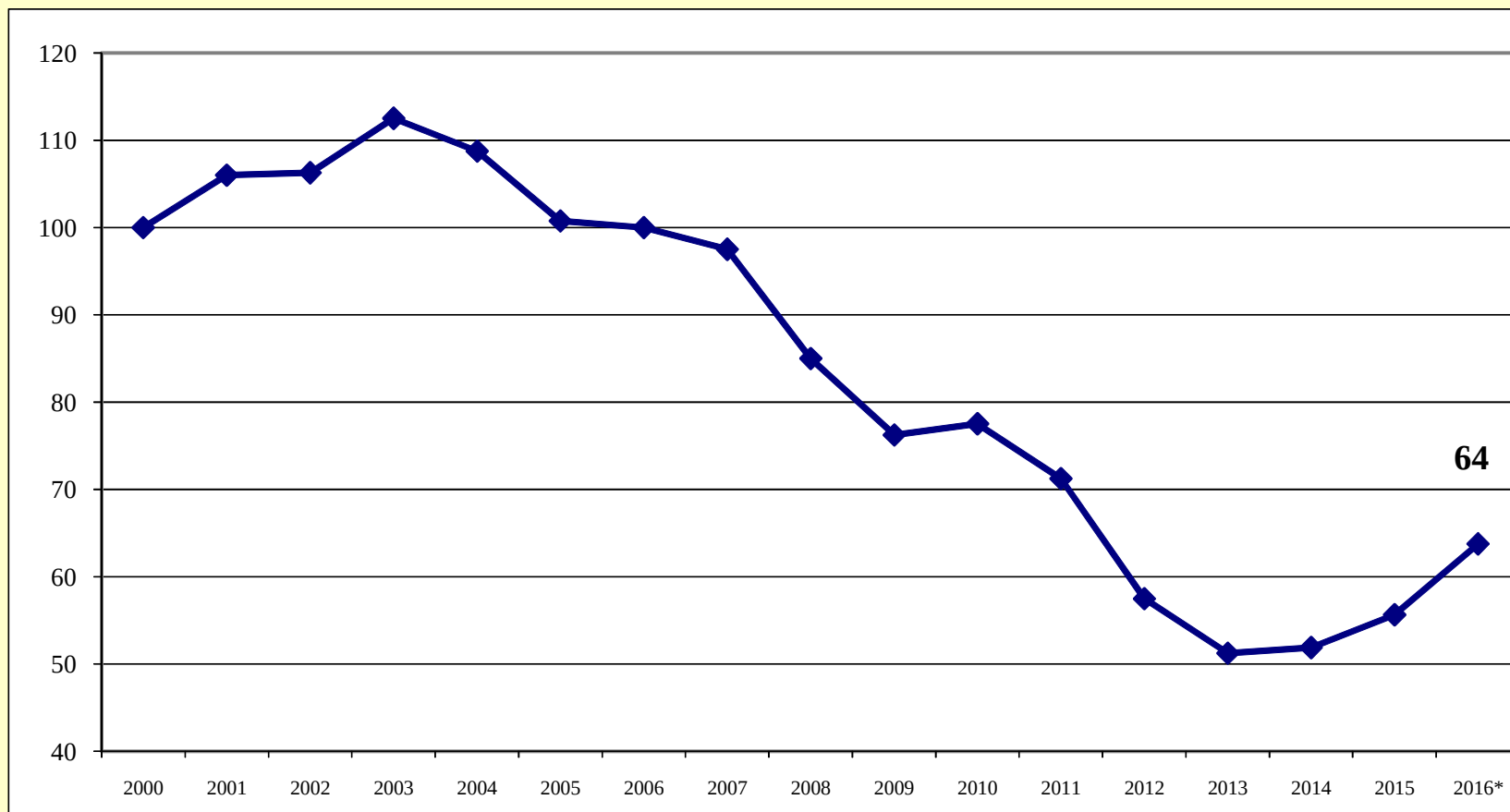
Fonte: Scenari Immobiliari

Firenze, 19 maggio 2016

SCENARI IMMOBILIARI



Andamento del numero di compravendite di immobili residenziali in Italia (2000=100)



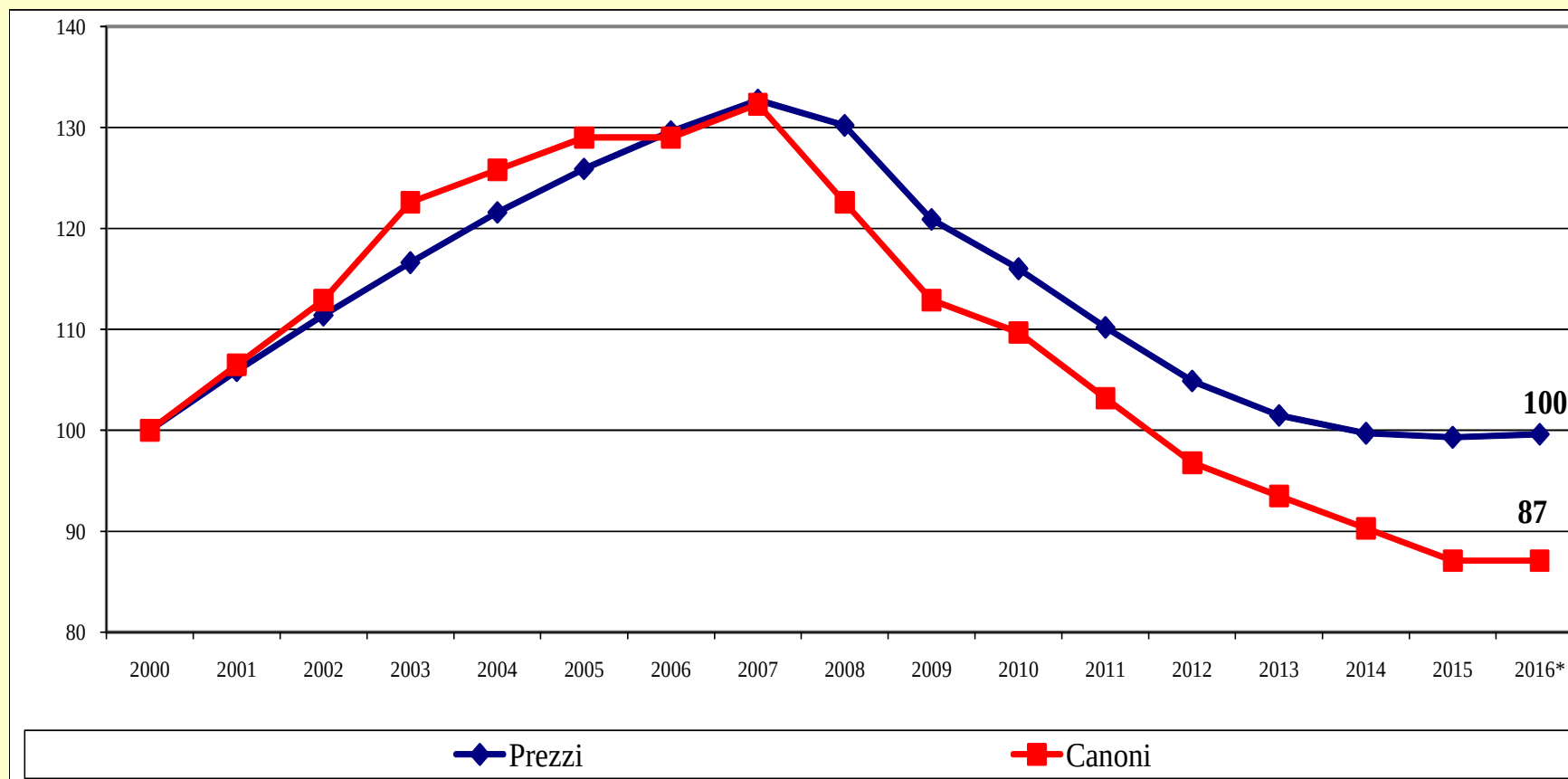
**Stima*

Fonte: Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI



Andamento dei prezzi medi reali e dei canoni medi reali degli immobili residenziali in Italia (2000=100)



*Stima

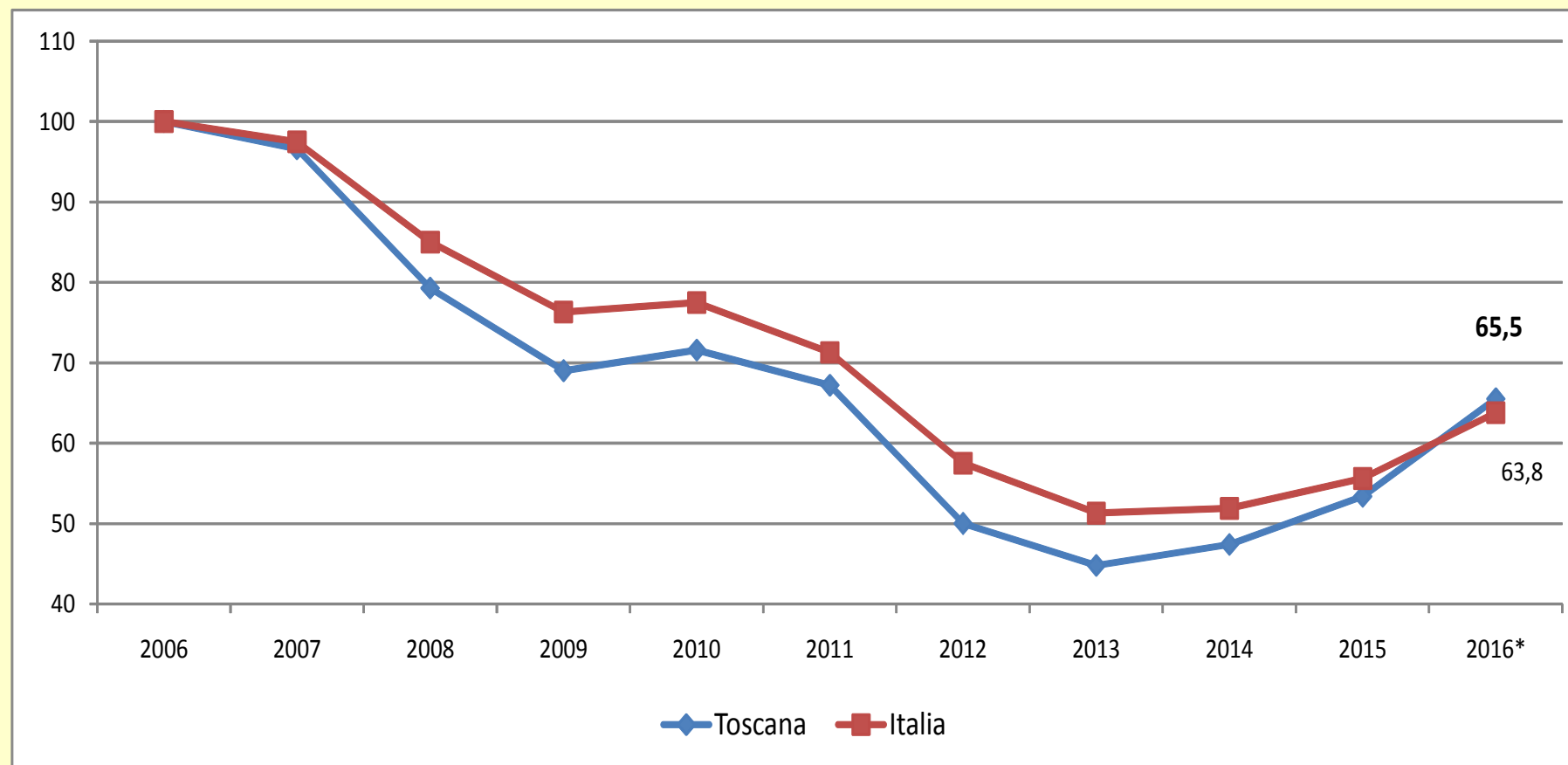
Fonte: Scenari Immobiliari

Firenze, 19 maggio 2016

SCENARI IMMOBILIARI



Andamento del numero di compravendite del settore residenziale in Toscana e in Italia (2006=100)



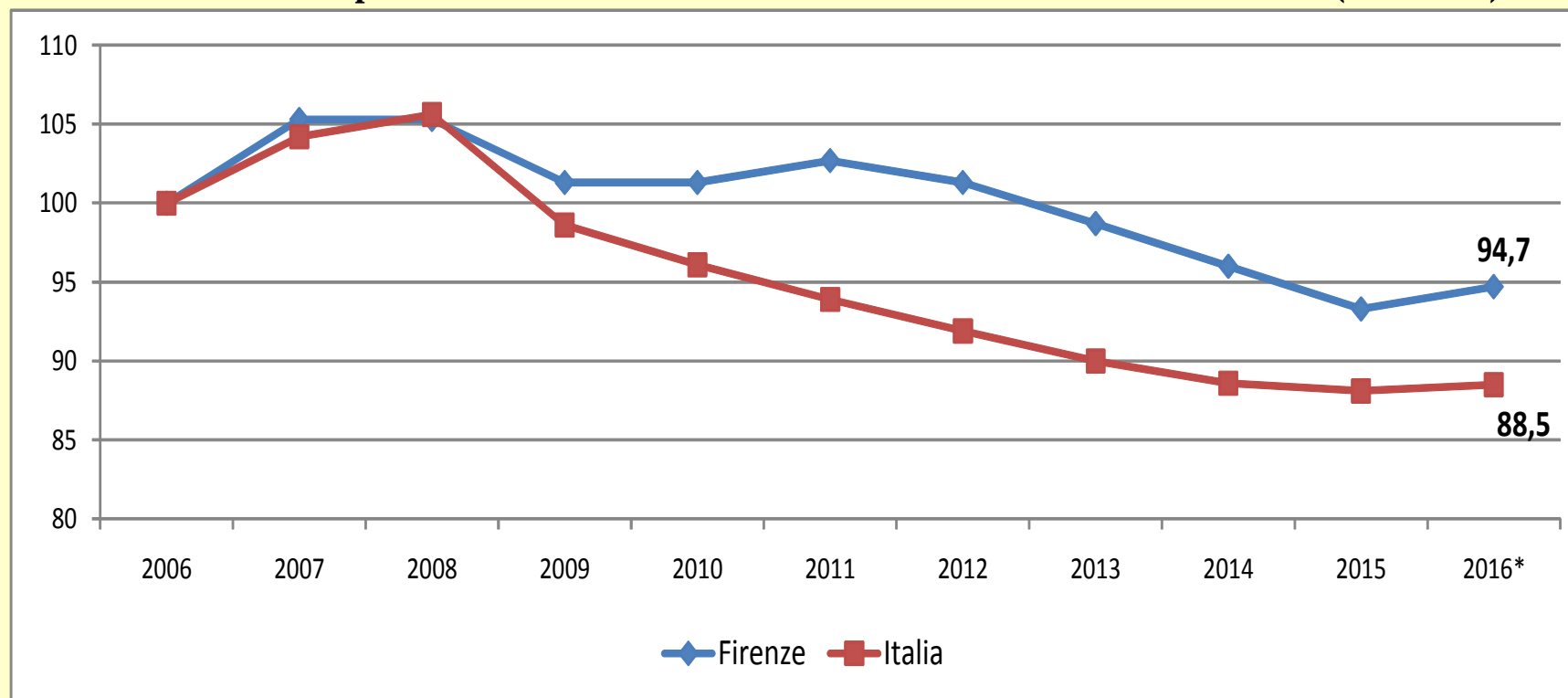
**Stima*

Fonte: Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI



Andamento dei prezzi medi nominali del settore residenziale a Firenze e in Italia (2000=100)



**Stima*

Fonte: Scenari Immobiliari

Firenze, 19 maggio 2016



La domanda immobiliare in Italia

	2010	2016
Prima Casa	47,0	53,0
Nuovi nuclei familiari	12,5	10,0
Nuovi nuclei unipersonali (neosingle/separazione)	10,5	17,0
Da locazione (scelta o sfratto)	2,0	1,0
Mobilità (immigrati da altre regioni o spostamenti interni alla regione)	22,0	25,0
Sostituzione	31,0	35,0
Seconda casa (uso diretto) Italia/estero	9,0	7,0
Investimento (a reddito o per figli/parenti)	13,0	5,0
	100,0	100,0

Fonte: indagine Scenari Immobiliari

SCENARI IMMOBILIARI



Indicatori di sostenibilità del mercato immobiliare in Italia
(dati semestrali; numeri indice: media 1994-2013=100)



Fonte: elaborazioni su dati Banca d'Italia, Istat, OMI e *Consulente immobiliare*.
(1) Rapporto tra prezzi delle case e canoni di locazione nei nuovi contratti. –
(2) Scala di destra. L'indicatore è dato dal rapporto tra il servizio dei nuovi mutui ipotecari (approssimato dal prodotto tra quotazioni e tassi di interesse) e il reddito disponibile delle famiglie; un calo segnala un miglioramento della capacità di accesso al mercato delle abitazioni da parte delle famiglie.

Fonte: Rapporto sulla stabilità finanziaria aprile 2016 della Banca d'Italia



Contratti di di locazione per abitazioni

ORD_T: ORDINARIO TRANSITORIO Contratti non agevolati con durata da 1 anno e inferiore a 3 anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura transitoria non agevolato, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a studenti laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

ORD_L: ORDINARIO LUNGO PERIODO Contratti non agevolati con durata a partire da 3 anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di lungo periodo, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere contratti a canone concordato laddove l'immobile non fosse ubicato in comuni ad alta tensione abitativa.

AGE_S: AGEVOLATO STUDENTI Contratti agevolati con durata maggiore di 1 anno e inferiore a 3 anni . A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata per studenti relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa.

AGE_C: AGEVOLATO CONCORDATO Contratti agevolati con durata a partire da 3 anni. A questo insieme di contratti si ipotizza appartenga il mercato degli affitti di natura agevolata a canone concordato relativo ad abitazioni ubicate in comuni ad alta tensione abitativa, tenendo in ogni caso presente che in tale insieme potrebbero ricadere, anche se con bassa concentrazione, contratti per studenti in comuni ad alta tensione abitativa con durata pari a 3 anni (durata massima per tale tipologia di contratti).

SCENARI IMMOBILIARI



Segmenti del mercato delle locazioni - Dati sul flusso di abitazioni locate 2015 in Italia

Segmenti di mercato	N° abitazioni locate 2015	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/mq	Canone annuo medio var 2014/15 %
ORD_T	145.133	793,3	63,3	-3,0%
ORD_L	492.955	2690,5	58,7	-2,3%
AGE_S	17.985	120,5	70,7	-3,2%
AGE_C	165.633	964,2	62,9	-1,9%
Totale	821.706	4568,5	60,6	-2,3%

ORD_T ordinario transitorio; ORD_L ordinario lungo periodo; AGE_S agevolato studenti; AGE_C agevolato concordato

Fonte: Omi

SCENARI IMMOBILIARI



Mercato ordinario transitorio - Dati nelle principali città

ORD_T ordinario transitorio	N° abitazioni locat 2015	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/mq	Canone annuo medio var 2014/15 %
Principali città				
ROMA	9.737	91,9	116,1	2,5%
MILANO	7.029	61,1	127,1	4,7%
NAPOLI	1.440	7,9	62,7	2,1%
TORINO	3.251	18,3	81,1	-1,3%
PALERMO	1.834	9,0	51,4	-12,9%
GENOVA	1.677	11,0	83,3	-21,9%
BOLOGNA	921	6,7	85,8	3,9%
FIRENZE	2.150	20,7	110	1,0%
TOTALE	28.039	226,6	103,1	0,1%

Fonte: Omi

SCENARI IMMOBILIARI



Mercato ordinario lungo periodo - Dati nelle principali città

ORD_L ordinario lungo periodo	N° abitazioni locate 2015	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/mq	Canone annuo medio var 2014/15 %
Principali città				
ROMA	25.336	250,4	118,1	-1,5%
MILANO	31.928	302,6	131,7	2,5%
NAPOLI	10.950	66,4	70,9	-3,9%
TORINO	9.351	52,3	78,5	-1,0%
PALERMO	7.100	37,4	53,2	-1,9%
GENOVA	2.688	14,1	65,5	-4,7%
BOLOGNA	5.896	44,5	100,5	0,8%
FIRENZE	3.999	34,7	104,7	0,2%
TOTALE	97.248	802,5	104	-0,7%

Fonte: Omi

SCENARI IMMOBILIARI



Mercato agevolato per studenti - Dati nelle principali città

AGE_S agevolato studenti	N° abitazioni locat 2015	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/mq	Canone annuo medio var 2014/15 %
Principali città				
ROMA	2.104	21,8	116,4	3,7%
MILANO	353	2,5	98,8	4,3%
NAPOLI	90	0,6	63,4	6,6%
TORINO	1.098	6,6	73,4	2,5%
PALERMO	247	1,3	47,6	-14,4%
GENOVA	390	2,7	74,1	-33,3%
BOLOGNA	638	5,2	94,5	2,8%
FIRENZE	787	7,1	91,7	-11,9%
TOTALE	5.707	47,8	94,1	-4,5%

Fonte: Omi

SCENARI IMMOBILIARI



Mercato agevolato a canone concordato - Dati nelle principali città

AGE_C agevolato concordato	N° abitazioni locate 2015	Canone annuo complessivo 2015 milioni €	Canone annuo medio 2015 €/mq	Canone annuo medio var 2014/15 %
Principali città				
ROMA	18.525	184,3	112,3	0,4%
MILANO	855	5,4	83,5	0,0%
NAPOLI	1.433	9,8	73,1	1,1%
TORINO	6.819	35,4	64,2	-1,3%
PALERMO	3.793	21,1	51,7	-1,3%
GENOVA	5.735	32,8	66,2	-3,2%
BOLOGNA	5.626	38,3	83,5	0,4%
FIRENZE	2.869	23,5	89,5	-0,4%
TOTALE	45.655	350,6	87,3	-0,7%

Fonte: Omi

Firenze, 19 maggio 2016