

UN SECOLO DI MERCATO IMMOBILIARE

Mario Breglia | Scenari Immobiliari

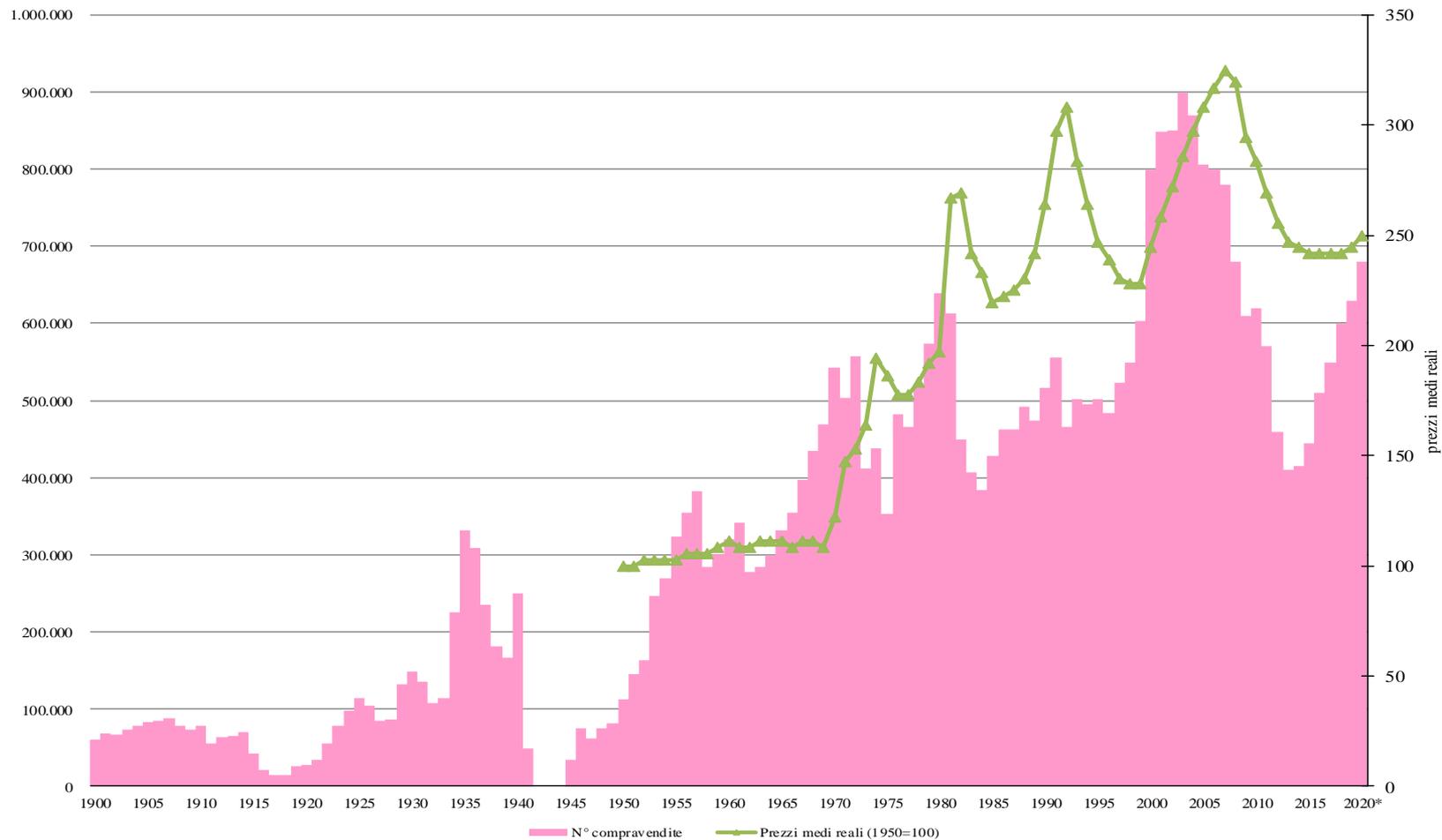
SAPIENZA UNIVERSITÀ DI ROMA
25-26 NOVEMBRE 2016

CONVEGNO SCIENTIFICO
LA SOCIETÀ ITALIANA E LE GRANDI CRISI ECONOMICHE 1929-2016

GLI EVENTI PIÙ SIGNIFICATIVI DEL SECOLO SCORSO E DEL NUOVO MILLENNIO

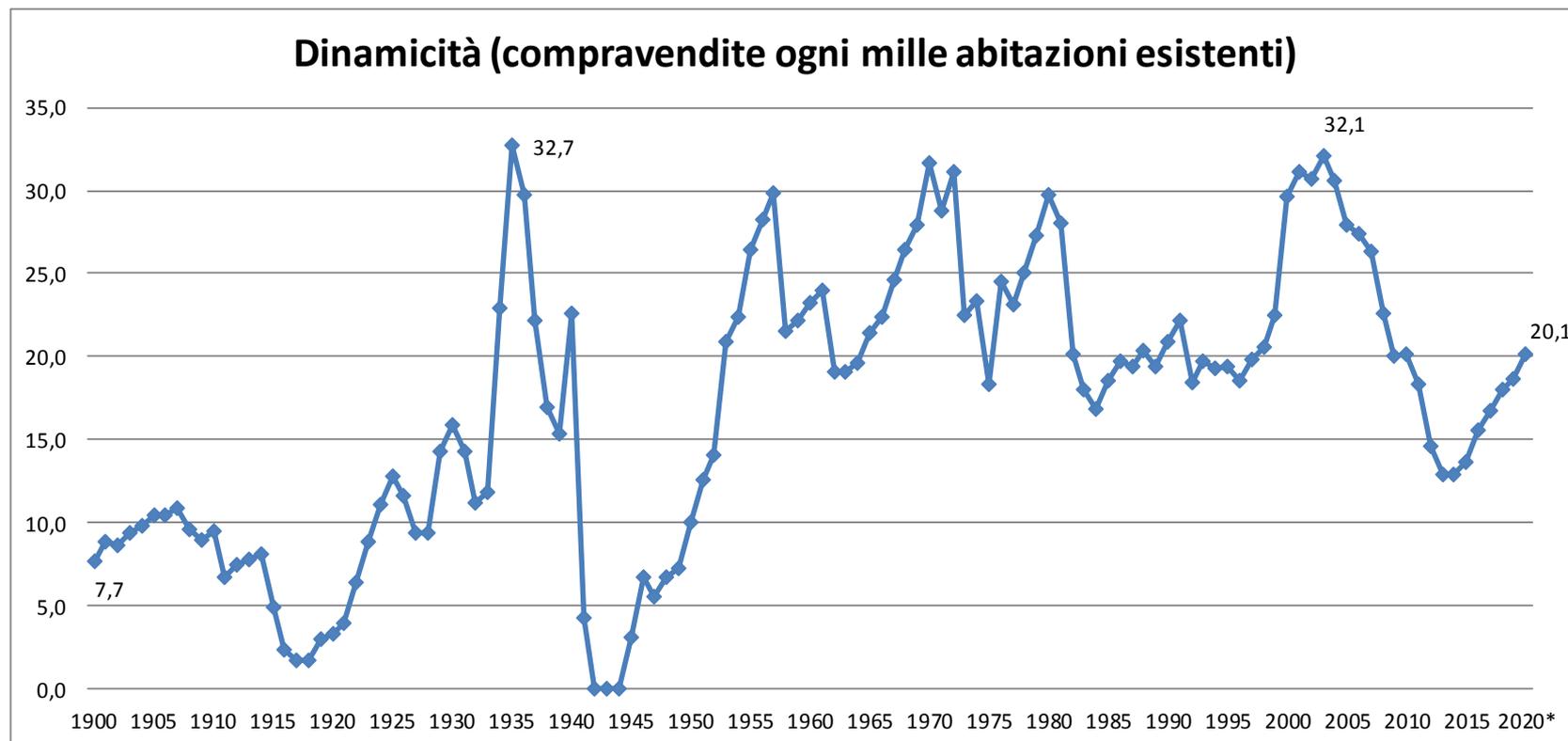
- 1907: crisi finanziaria globale
- 1898-1913: decollo giolittiano in Italia
- 1915-1918: I Guerra Mondiale e contrazione delle compravendite
- 1929: crisi mercati americani e aumento dell'inflazione
- 1940-45: Il Guerra Mondiale e paralisi del mercato
- 1950-60: boom economico del dopoguerra
- 1973-1974: il primo shock petrolifero rialza l'inflazione e spinge i prezzi
- 1980: balzo dell'inflazione e corsa alla casa. Si tratta anche di una conseguenza dell'equo canone, che spinge a vendere le case affittate
- 1990: corsa alla casa come bene rifugio dopo il crollo delle Borse del 1987
- 1993: il crollo del mercato immobiliare Usa e il fallimento delle saving bank affossa i mercati europei
- 2007: crisi dei mutui subprime in America e conseguente crisi finanziaria globale
- 2015-2020: nuovo ciclo di valorizzazione

Il mercato immobiliare italiano, 1900-2020*



*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari



*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

A partire dal secondo dopoguerra le compravendite si mantengono stabili tra 15 e 30 unità compravendute ogni mille abitazioni, con rare eccezioni.

EVOLUZIONE DEI PREZZI REALI DAL 1950 AL 2020

I CINQUE GRANDI CICLI DEL MERCATO IMMOBILIARE IN ITALIA

- Fase di crescita: 1969-1974 (più 86 per cento)
 - Fase di contrazione: 1975-1977 (meno 8 per cento)
- Fase di crescita: 1978-1982 (più 86 per cento)
 - Fase di contrazione: 1983-1986 (meno 20 per cento)
- Fase di crescita: 1987-1992 (più 83 per cento)
 - Fase di contrazione: 1993-1999 (meno 56 per cento)
- Fase di crescita: 2000- 2007 (più 81 per cento)
 - Fase di contrazione: 2008-2015 (meno 78 per cento)
- Fase di crescita: dal 2015 in poi

Prezzi reali e Compravendite

Bisognerà aspettare il 1929 perché il mercato diventi maggiormente dinamico.

Nel 1935 le compravendite sono 331mila. Da quel momento il numero delle transazioni tende a diminuire fino alla netta interruzione 1943-1946.

Dall'anno successivo alla fine della II Guerra mondiale i volumi tornano a salire in maniera graduale e costante.

- La fase di stabilità (anni 1950-60) e boom economico fanno aumentare esponenzialmente le compravendite e i prezzi reali.
- Il primo periodo di calo dei prezzi (1975-1977) può essere considerato come una breve pausa tra le due fasi fortemente ascendenti. Il fenomeno è dovuto allo shock petrolifero del 1973-74.
- Segue un'ulteriore fase di crescita che durerà fino al 1980, che registra 639mila compravendite.
- Nel 1985 si parla di “nausea del mattone”: a partire dagli ultimi mesi del 1985 in pochi sceglievano la casa come investimento a causa dell'offerta di Bot e Cct.
- Nel 1990, grazie al crollo delle borse dell'ottobre 1986, diventa un “bene rifugio” rispetto a un mercato finanziario eccessivamente volatile.
- I prezzi tendono a risalire dal 2000 per sette anni, toccando anche le 900mila compravendite nel 2003, fino all'avanzare della crisi economico-finanziaria nel 2007-8.

Situazione attuale e previsioni al 2020

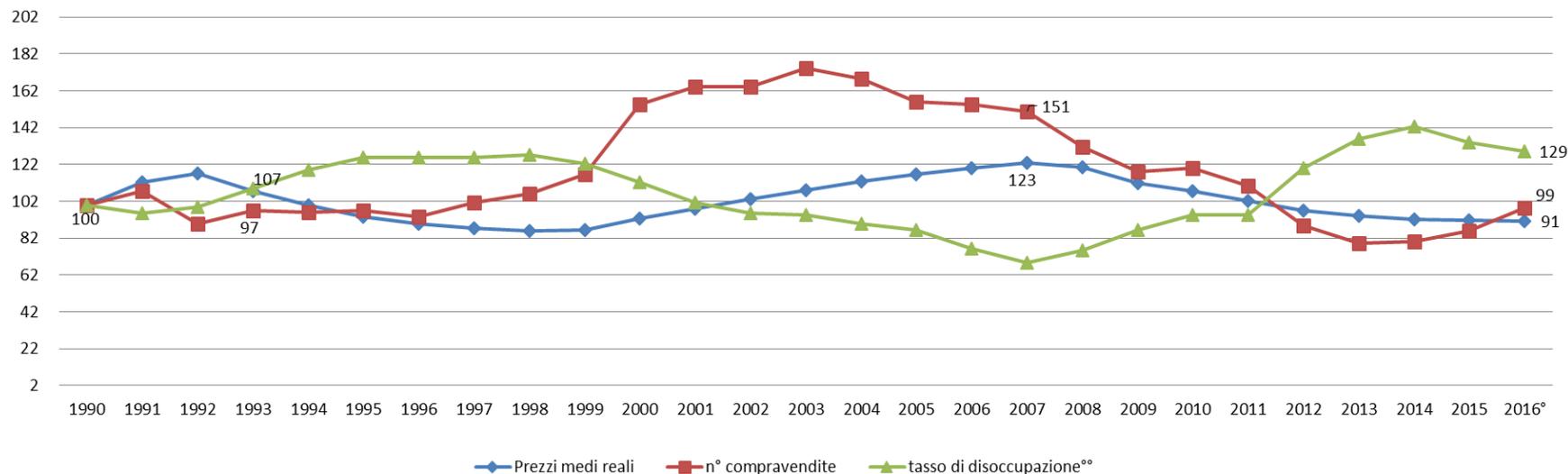
Dopo diversi anni di prezzi in continuo calo, così come le compravendite, nel 2015 si è assistito ad una frenata del periodo di contrazione, con una ripresa delle compravendite, che si attestano a 445mila negli ultimi mesi del 2015. Un incremento più deciso si è visto nel corso del 2016, con circa l'otto per cento in più rispetto all'anno precedente, e le previsioni per il periodo successivo sono di incremento.

I prezzi invertiranno il trend degli ultimi anni, tornando in campo positivo, seppur in maniera poco repentina. I valori dei prezzi reali continueranno ad essere stabili nel 2017, per poi iniziare moderatamente a salire a partire dal 2018. Quelli nominali, invece, mostreranno un incremento già dal prossimo anno, passando dai 3.155 euro ai 3.165 euro al metro quadro.

Si stima di arrivare al valore di 3.350 al metro quadro nel 2020, cioè 1.744 euro al metro quadro in termini reali, con una crescita di oltre sei punti percentuali dal livello attuale.

Le compravendite tenderanno a salire anno dopo anno, in uno scenario di inflazione annua sotto l'uno per cento.

Andamento dei prezzi medi reali e delle compravendite del settore residenziale in Italia a confronto con la disoccupazione (1990=100)



°Stima

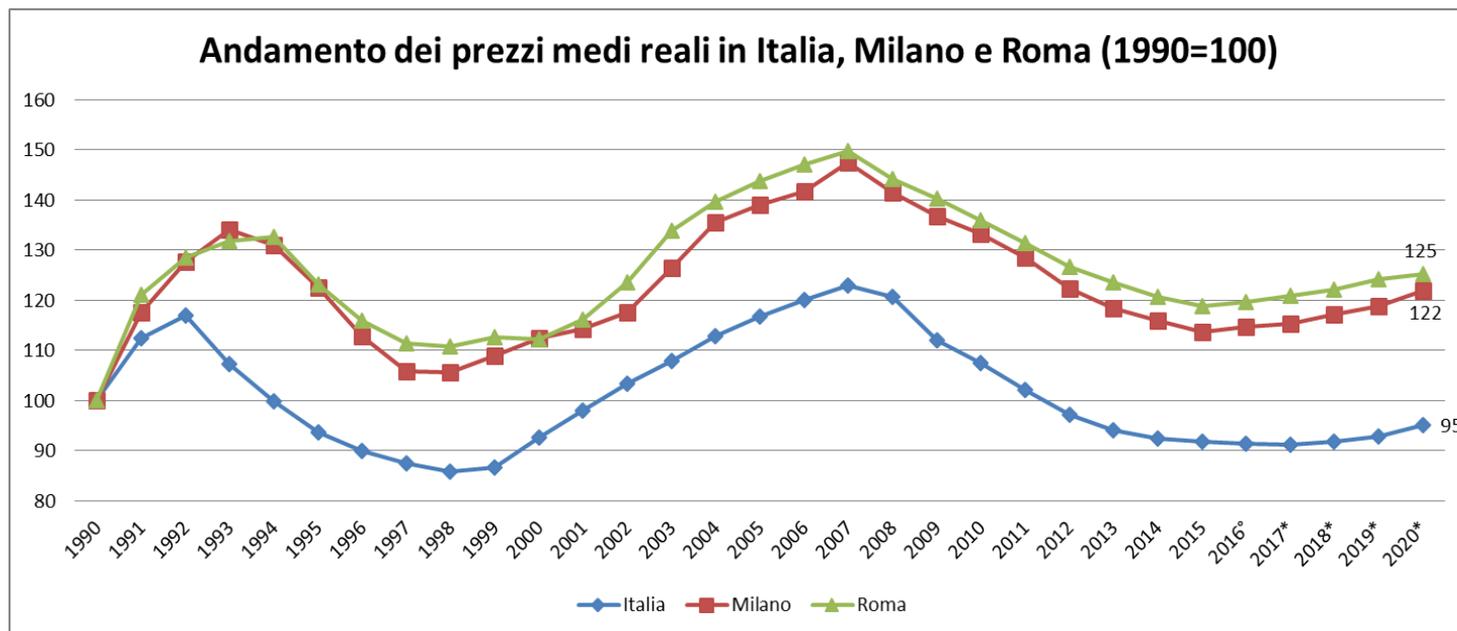
*Previsione

°elaborazione Scenari Immobiliari su dati del database Ameco

Fonte: Scenari Immobiliari

L'occupazione è direttamente proporzionale all'andamento del mercato immobiliare, che tende ad aumentare quando il livello occupazionale nel Paese cresce, e viceversa.

Focus: Milano e Roma



°Stima

*Previsione

Fonte: Scenari Immobiliari

A partire dal 1990 le due più grandi metropoli italiane, Roma e Milano, registrano un andamento dei prezzi nettamente superiore alla media italiana. Il gap tra i prezzi reali di Roma e Milano, da una parte, e quelli della media italiana, dall'altra, oscillerà tra i 27 e i trenta punti percentuali nel 2020.