



**RAPPORTO
INDUSTRIA E SERVIZI IMMOBILIARI
IN ITALIA 2014**

RENOVATIO URBIS

ASSEMBLEA ANNUALE

Roma 4 febbraio 2014

Italia: danni da guerra

(differenze dai livelli pre-crisi al III trimestre 2013 e anni di precedente minimo)

Indicatore	Variazione
 PIL	-9,1% (2000)
 PIL per abitante	-11,5% (1996)
 Consumi delle famiglie	-8% (1998)
 Investimenti	-27,7% (1994)
 Occupazione	-7,2% (2000)
 Produzione industriale	-24,6% (1986)
 Persone cui manca lavoro	+3,5 mln (+92,4%)
 Persone povere	+3 mln (+122,3%)

Fonte: Centro Studi Confindustria, dicembre 2013

«Con questa nuova condizione bisogna fare i conti. Cominciando a **mutare lessico**, se si vuole rappresentarla in modo corretto.

L'uso del **termine «ripresa» è improprio»**.

«Molto meglio parlare di inizio di una **nuova era** e di **«ricostruzione»**.

RENOVATIO URBIS

Fonte: Centro Studi Confindustria, dicembre 2013

Il fatturato del mercato immobiliare (mld €) (1/3)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013*
Residenziale	133	114	101	104	101,8	75,4	64,1
Non residenziale	29	25,5	19,8	17,5	18,9	14,5	12,6
Totale	161	140	121	121	120,7	89,9	76,7

Fonte: Elaborazioni e stime* Federimmobiliare su dati Agenzia delle Entrate e ISTAT

Il fatturato del mercato immobiliare

(variazioni % annue) (2/3)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013*
Residenziale	-	-14,3	-11,4	3,0	-2,1	-25,9	-15,0
Non residenziale	-	-12,1	-22,4	-11,6	8,0	-23,3	-13,1
Totale	-	-13,0	-13,6	0,0	-0,2	-25,5	-14,7

Fonte: Elaborazioni e stime* Federimmobiliare su dati Agenzia delle Entrate e ISTAT

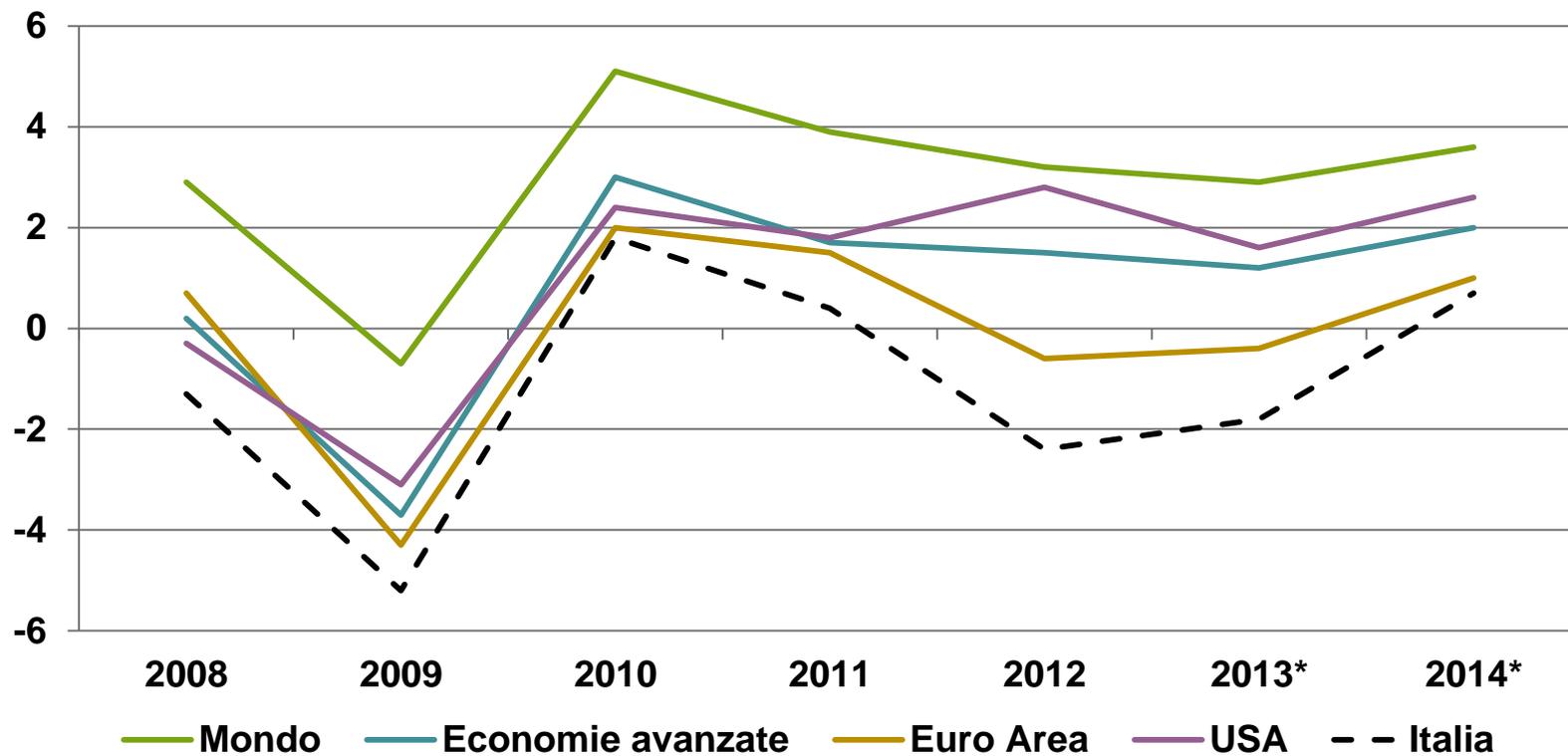
Il fatturato del mercato immobiliare

(variazioni %) (3/3)

	Var. % 12/13*	Var. % 07/13*
Residenziale	-15,0	-51,8
Non residenziale	-13,1	-56,6
Totale	-14,7	-52,4

Fonte: Elaborazioni e stime* Federimmobiliare su dati Agenzia delle Entrate e ISTAT

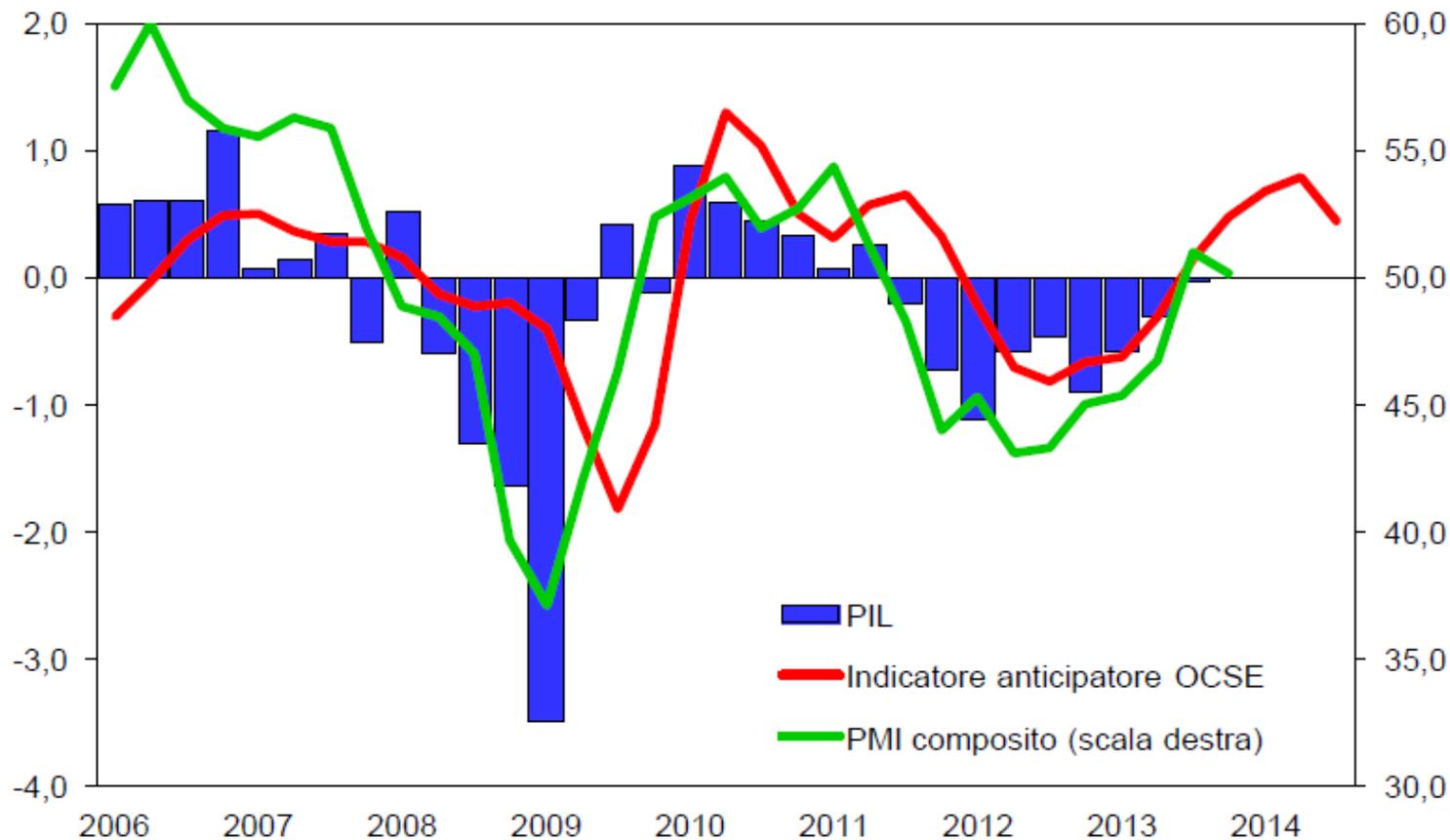
PIL - Variazioni % annue e previsioni



Fonte: IMF, Gennaio 2014

PMI e indicatore OCSE predicono l'incremento del PIL

(var. %, 50 = nessuna variaz. congiunturale, dati trimestrali destagionalizzati)



Fonte: Centro Studi Confindustria su dati Thomson Reuters

Le Previsioni di Ieri e di Oggi – **IL MERCATO**

(punteggi da 1 a 10, maggiore è il punteggio, migliore è la previsione)

	2012	2013	2014	2015	2016
Previsioni formulate a inizio 2012	3,9	5,3	5,8	X	X
Previsioni formulate a inizio 2013	X	3,2	4,4	6,4	X
Previsioni formulate a inizio 2014	X	X	4,7	5,4	6,0

Fonte: Indagini Delphi Federimmobiliare 2012, 2013, 2014

Le Previsioni di Ieri e di Oggi – I SEGMENTI

(punteggi da 1 a 10, maggiore è il punteggio, migliore è la previsione)

	Previsioni del 2014	Punteggio relativo (il massimo = 100)	Previsioni del 2013	Trend
Ristrutturazione domestica	9	100	nd	nd
Residenziale di lusso	7	78	7	↔
Recupero da parte di società di sviluppo immobiliare	7-	77	nd	nd
Centri commerciali	6,2	69	5,5	↑
Residenziale	6	67	4	↑
Trading	6	67	2	↑
Negozi tradizionali	5,9	66	4,9	↑
Logistica	5,7	63	3,7	↑
Ricettivo Alberghiero	5,6	62	4,4	↑
Sviluppo	5	56	2	↑
Servizi con interventi misti pubblico/privato	5	56	nd	nd
Industriale	4,6	51	3,3	↑
Uffici	4,6	51	3,2	↑
Sportivo	2	22	1	↑
Finanza Immobiliare	nd		6	nd
Housing sociale	nd		5	nd
Servizi	nd		5	nd

Fonte: Indagini Delphi Federimmobiliare 2012, 2013, 2014
 ASSEMBLEA ANNUALE FEDERIMMOBILIARE – ROMA 4 FEBBRAIO 2014

Le Previsioni di Ieri e di Oggi – I **SEGMENTI**

(punteggi da 1 a 10, maggiore è il punteggio, migliore è la previsione)

	Previsioni del 2014	Previsioni del 2013	Variazione
MEDIA	5,4	3,8	+40,4%

Fonte: Indagini Delphi Federimmobiliare 2013 e 2014

L'industria immobiliare italiana 2012

opportunità per la crescita



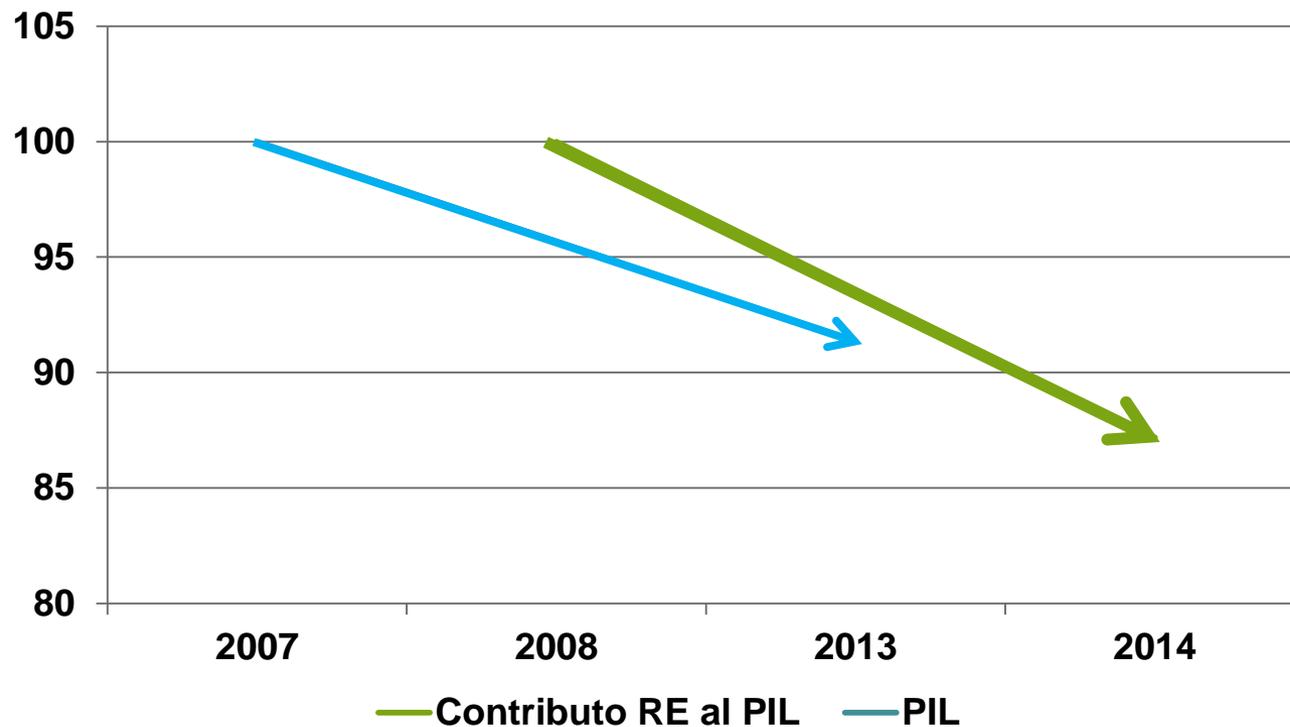
FEDERIMMOBILIARE

L'industria immobiliare italiana 2013

La valorizzazione del patrimonio immobiliare per la riattivazione dello sviluppo e della crescita dell'economia del Paese

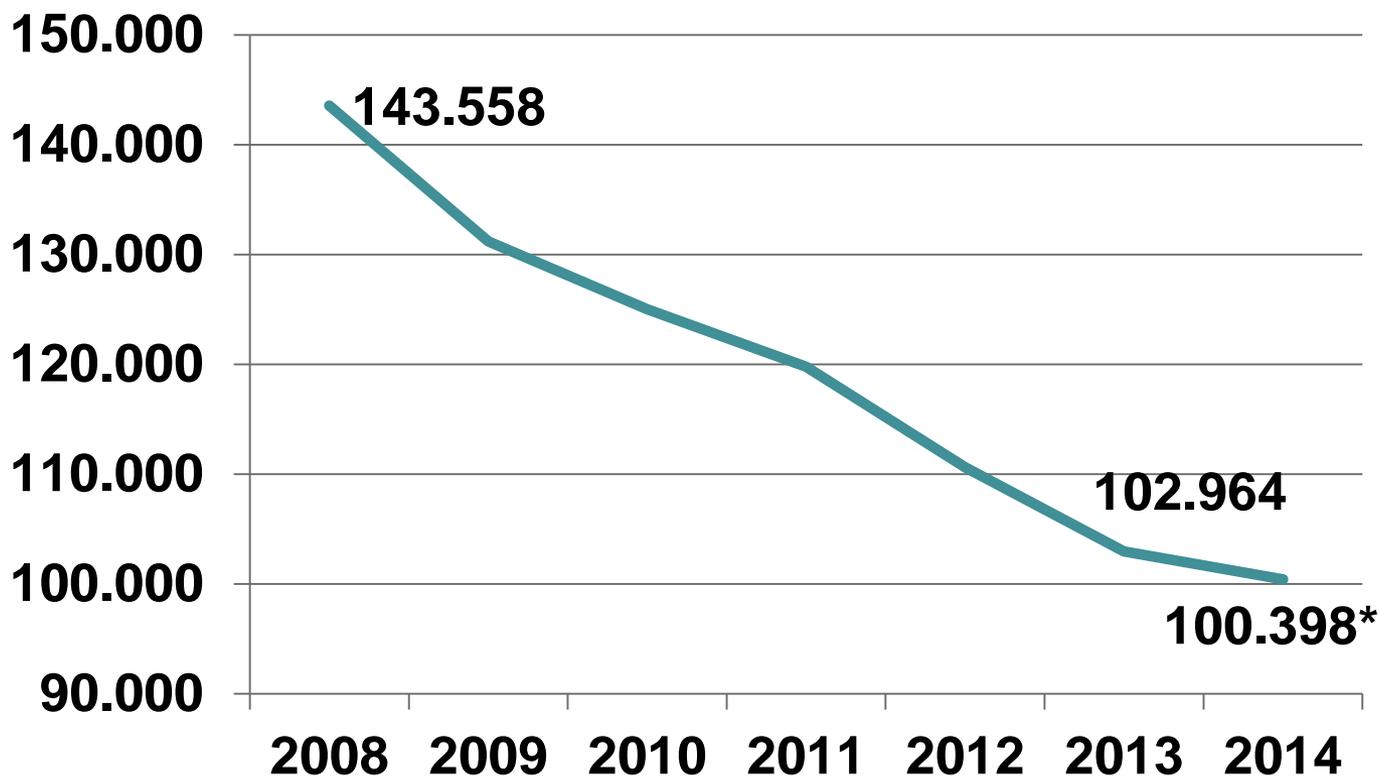


Crisi economica ed immobiliare a confronto *(Numeri indice)*



Fonte: Elaborazione Federimmobiliare su fonti varie

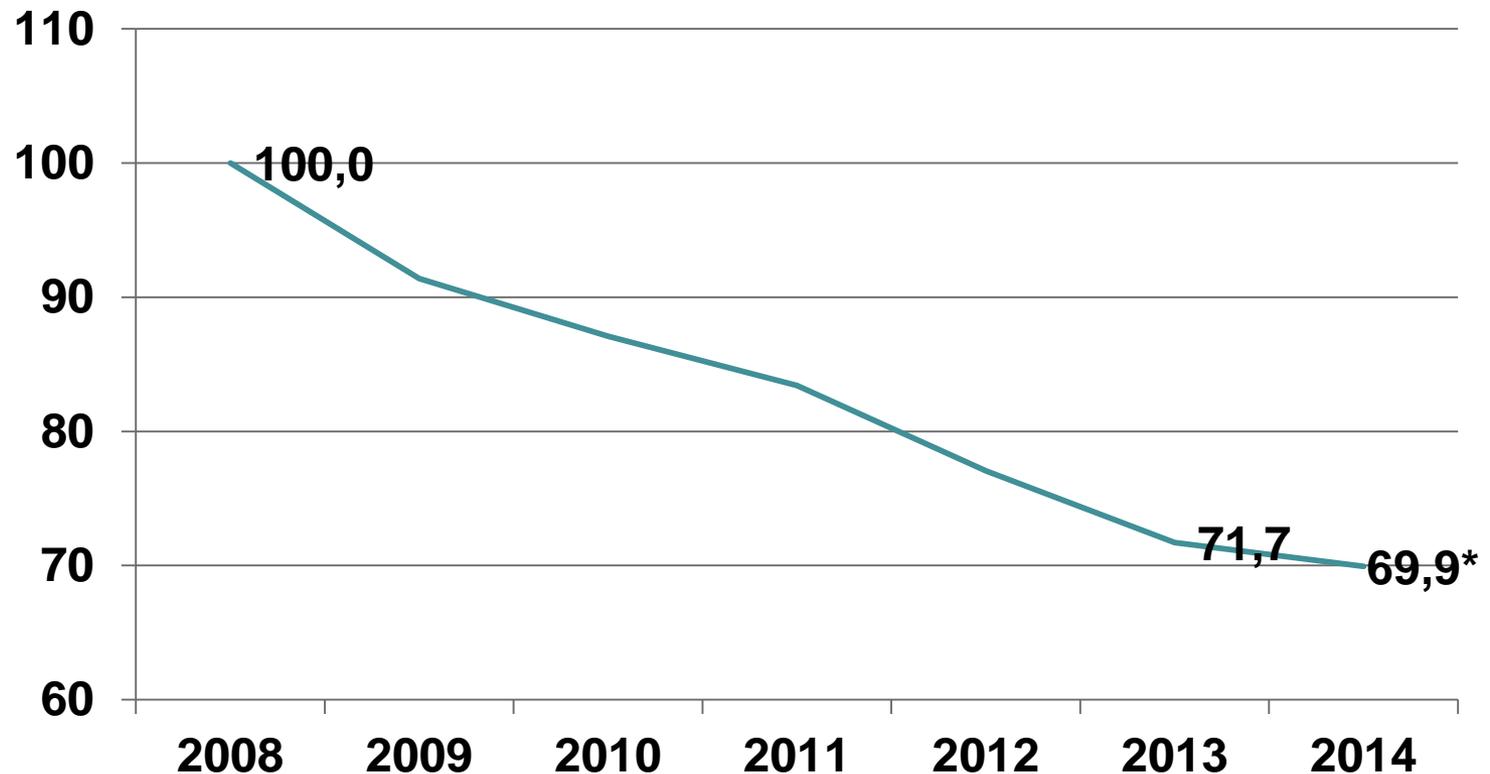
Investimenti in costruzioni (milioni di € a prezzi 2005)



Fonte: Elaborazione Federimmobiliare su dati e previsioni* ANCE

Investimenti in costruzioni

(N.I. 2008 = 100 a prezzi 2005)



Fonte: Elaborazione Federimmobiliare su dati e previsioni* ANCE

Il minor apporto dell'immobiliare alla formazione del PIL (1/2)

	Locazioni (mld €)	Costruzioni (mld €)	Totale (mld €)
2007	133,2	147,1	280,3
2013	107,8	103,0	210,7
Differenza	-25,4	-44,1	-69,6
Variazione in %	-19,1	-30,0	-24,8

Fonte: Elaborazione Federimmobiliare su dati vari

Il minor apporto dell'immobiliare alla formazione del PIL (2/2)

✱ **La caduta del PIL ammonta a 128 mld di Euro mentre quella del RE ammonta a quasi 70 mld di Euro, con una incidenza del RE sul PIL di circa il 55%**



✱ **Mancano Servizi Immobiliari e Manutenzioni ordinarie, per cui l'incidenza sul PIL risulta nell'ordine dei 2/3**

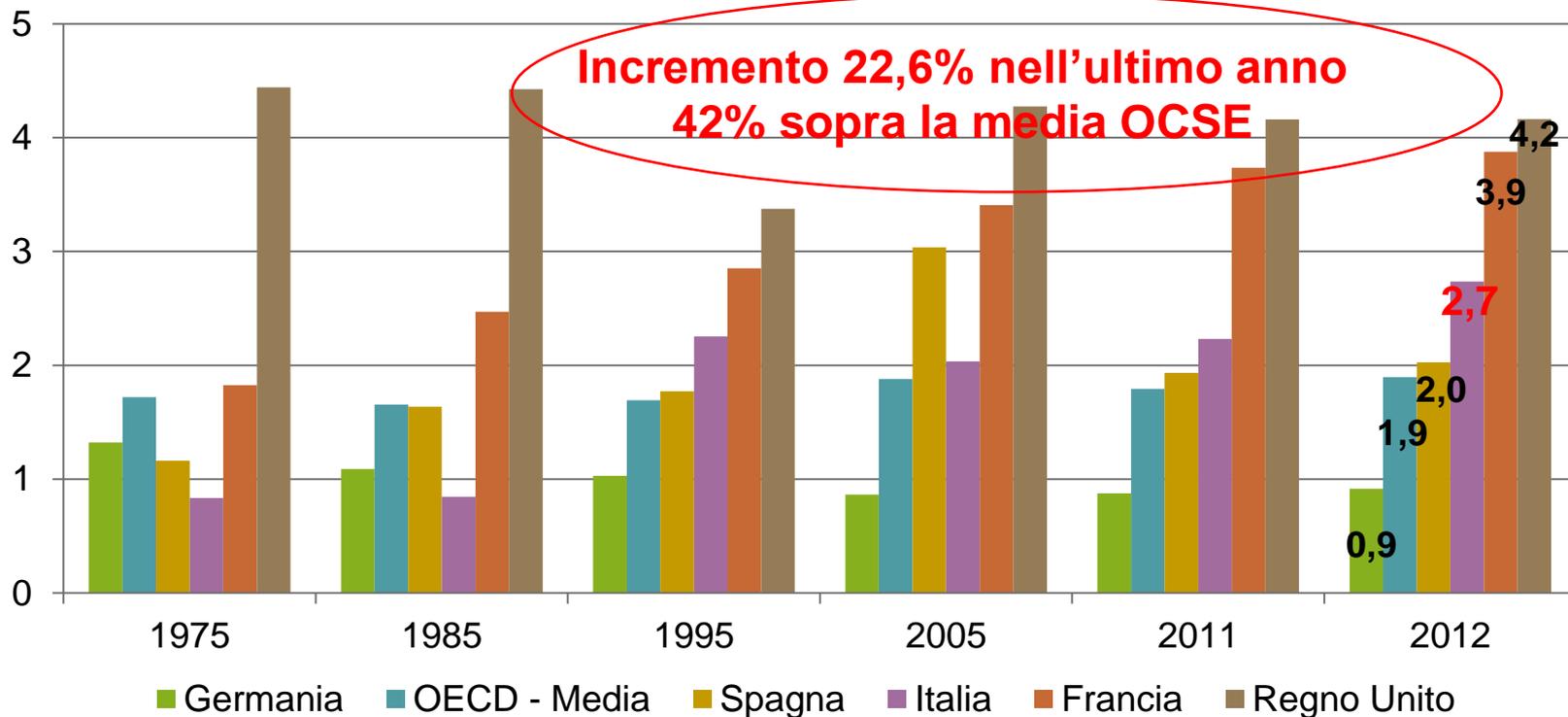
La perdita «reale» di ricchezza immobiliare delle famiglie

	2008	2013
Ricchezza immobiliare delle famiglie (mld €)	5.409	4.400*
Variazione in valore assoluto	-	1.009
Variazione %	-	-18,7
- <i>Di cui per inflazione</i>	-	-10,6
- <i>Di cui per riduzione prezzi</i>	-	-8,1
Perdita per famiglia (€)	-	54.000

* *Stima*

Fonte: Elaborazioni Federimmobiliare su fonti varie

Incidenza % delle tasse immobiliari sul PIL

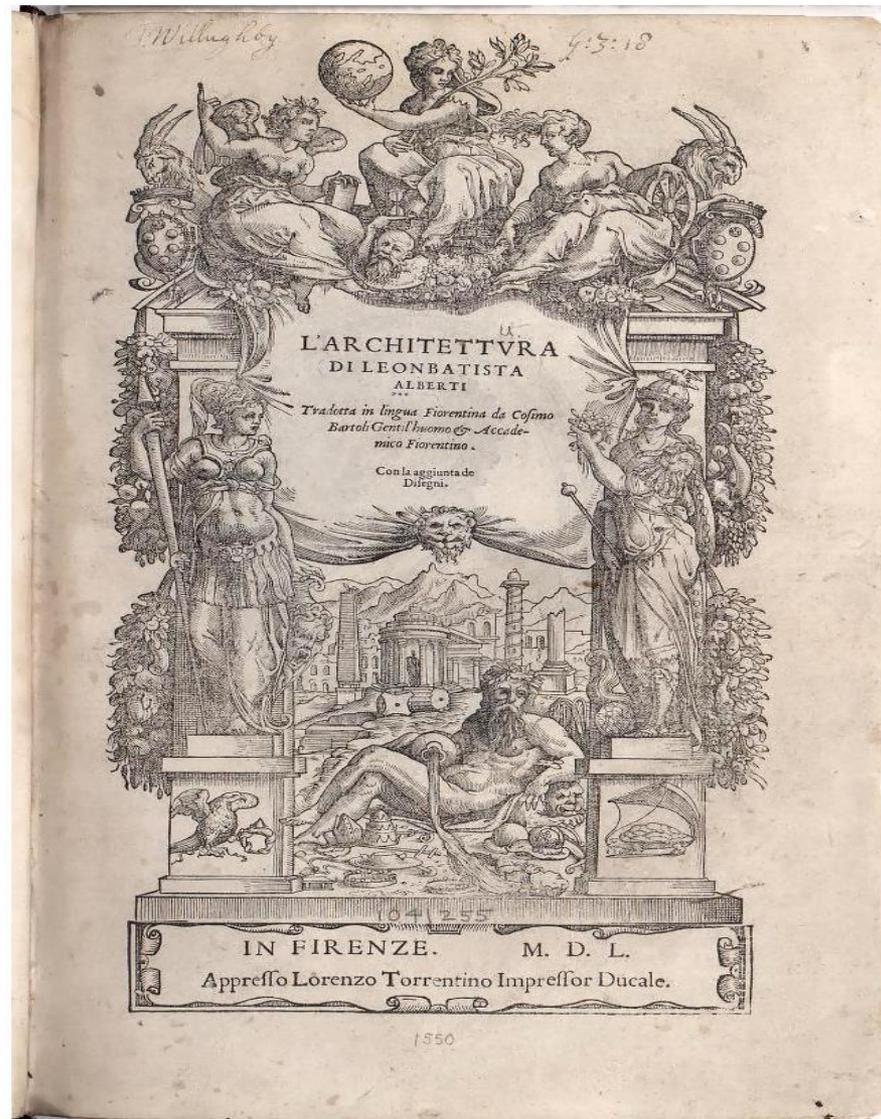


Fonte: Elaborazione Federimmobiliare su dati OCSE

Italia: la Ricostruzione

RENOVATIO URBIS

«quando l'edilizia va, tutto va»



Leon Battista Alberti, «*De re aedificatoria*», 1450 – Frontespizio dell'edizione in volgare, 1550



Piero della Francesca, «*Città ideale*», 1475, Galleria Nazionale delle Marche, Urbino



Fra Carnevale, «*Città ideale*», 1480-1484, Walters Art Museum, Baltimora



Francesco di Giorgio Martini, «*Città ideale*», 1477, Gemäldegalerie, Berlino



E. Lo Giudice, «La nuova Via Appia»

riutilizziamo



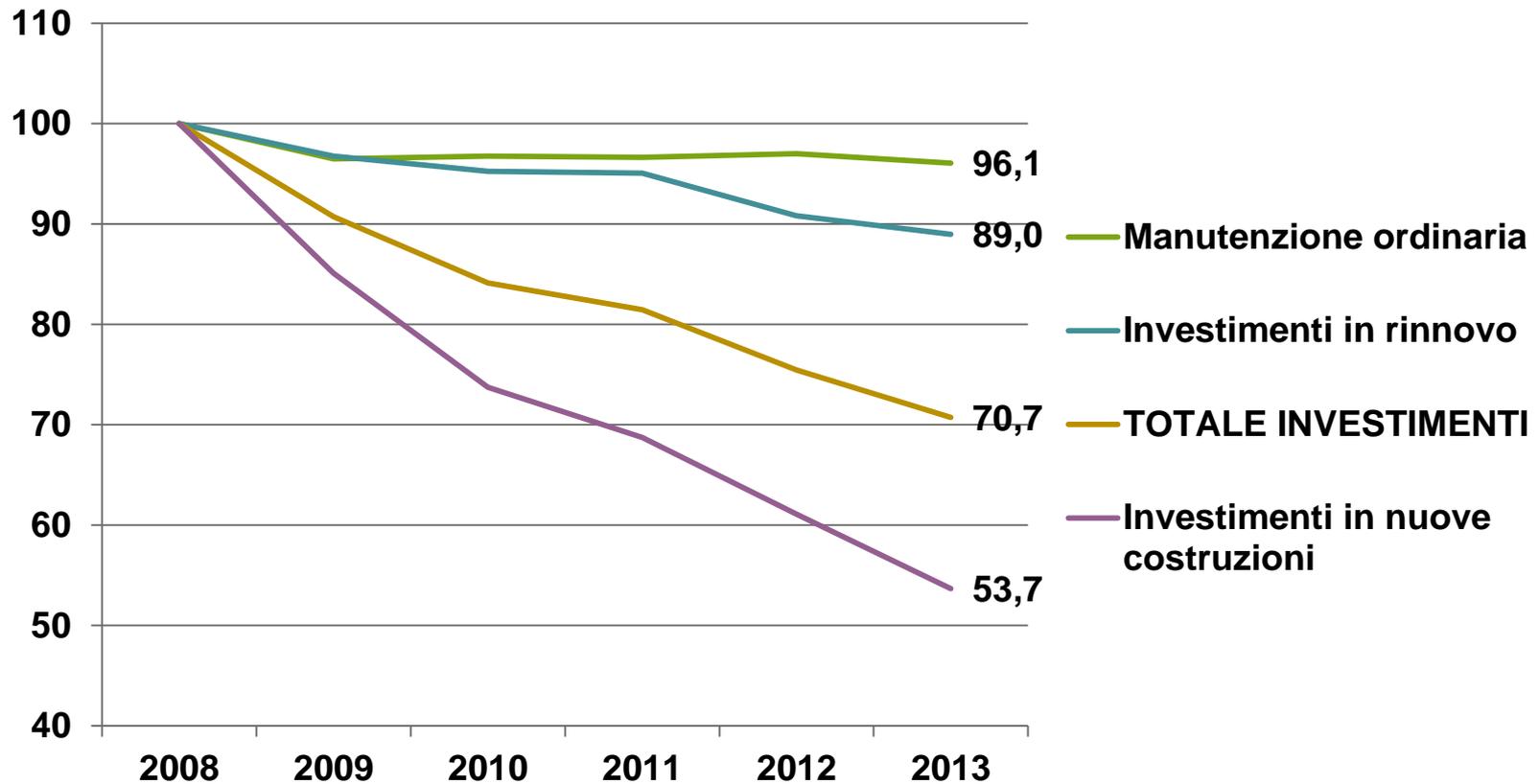
'ITALIA

**SEGNALA LE AREE DEGRADATE O DISMESSE
FAI SENTIRE LE TUE IDEE PER REINVENTARE IL TUO TERRITORIO**

PUVaT Bologna

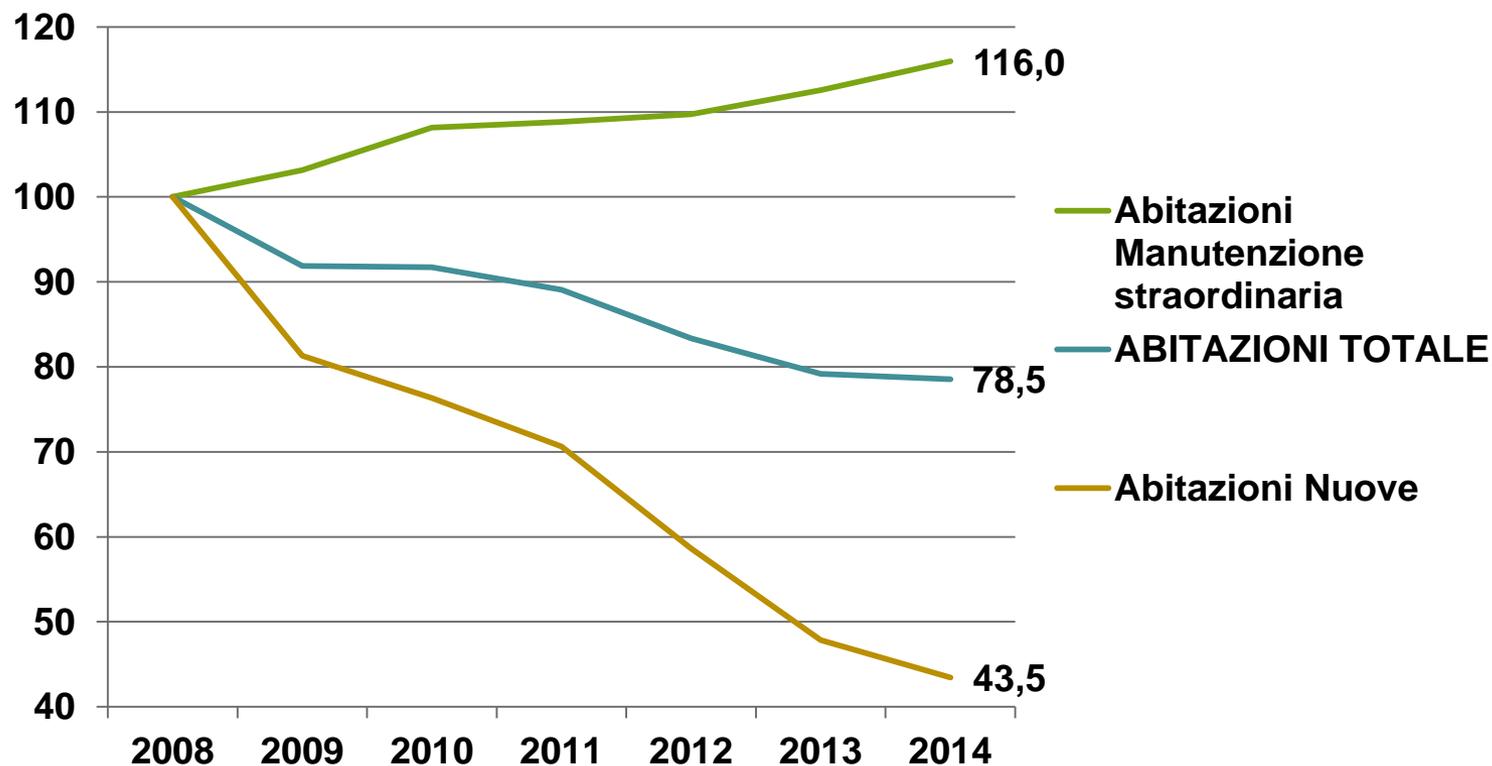


Investimenti in costruzioni e manutenzioni ordinarie (N.I. 2008 = 100 a prezzi 2005)



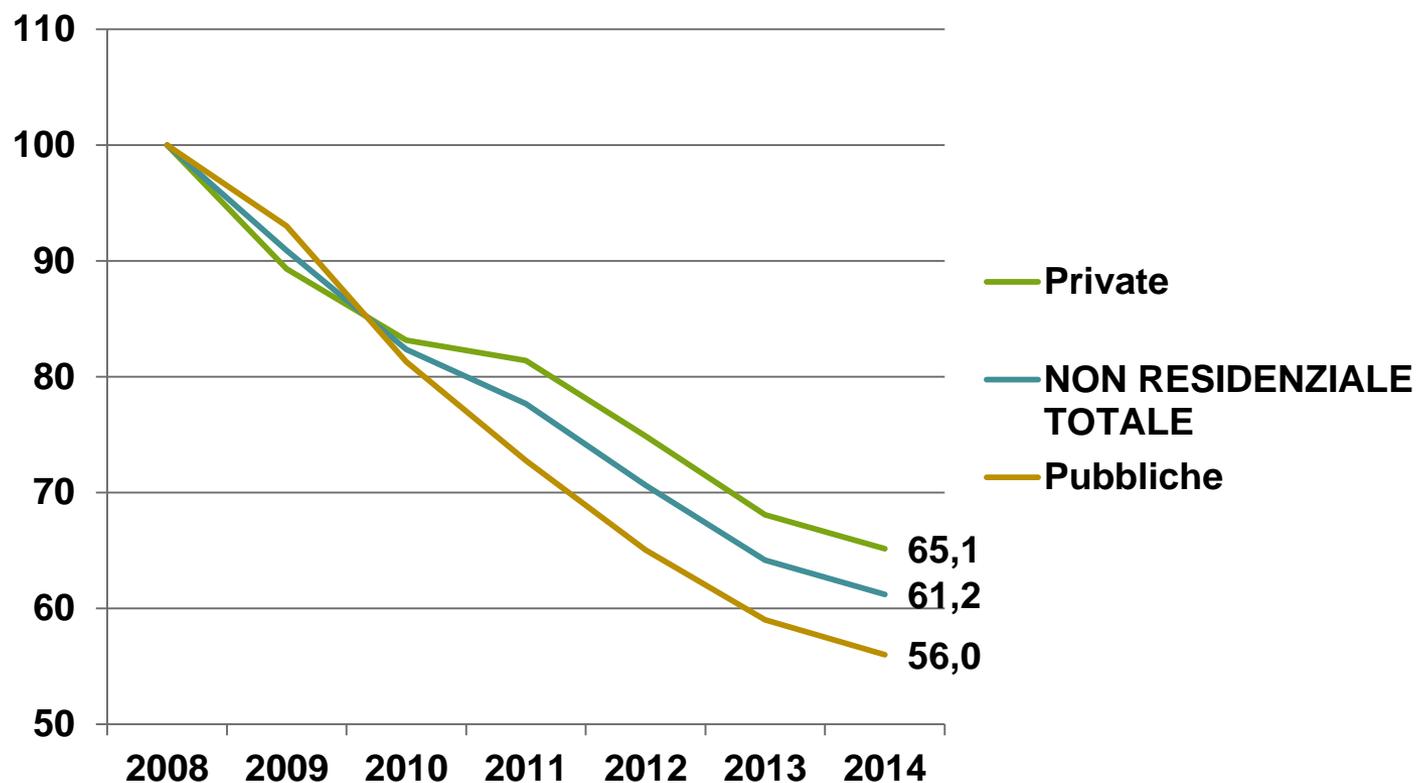
Fonte: Elaborazione Federimmobiliare su dati Cresme

Investimenti in costruzioni – Abitazioni (N.I. 2008 = 100 a prezzi 2005)



Fonte: Elaborazione Federimmobiliare su dati ANCE

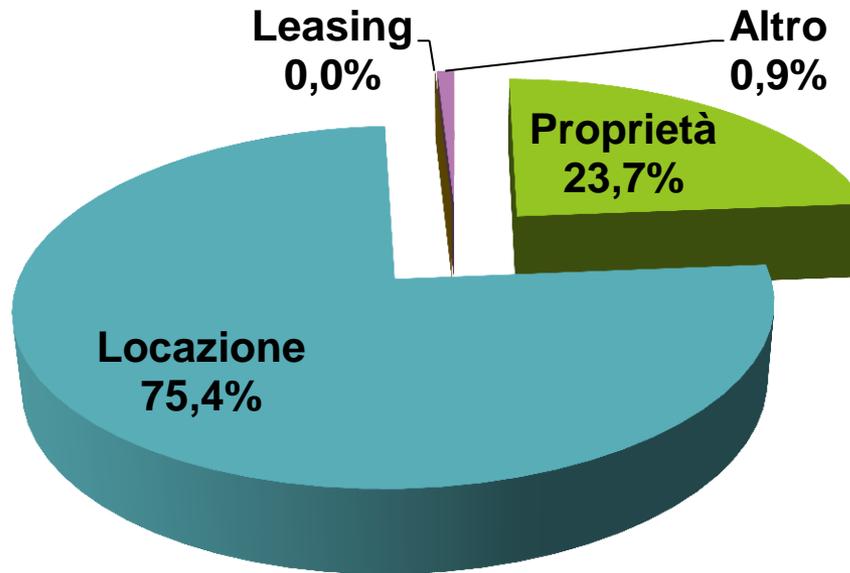
Investimenti in costruzioni – Non Residenziale (N.I. 2008 = 100 a prezzi 2005)



Fonte: Elaborazione Federimmobiliare su dati ANCE

Patrimoni immobiliari

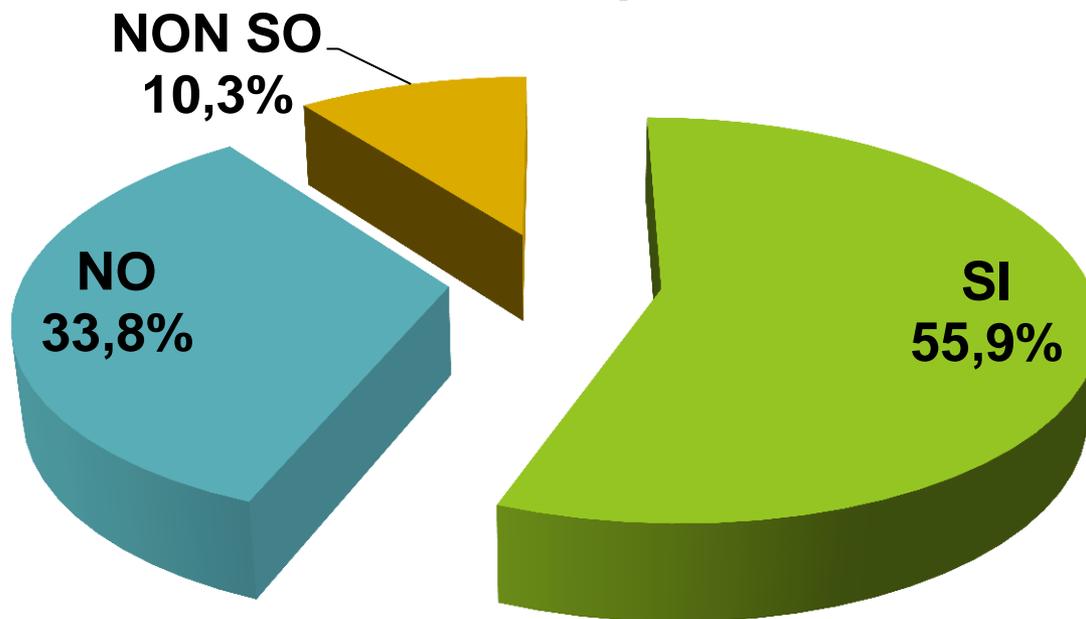
Distribuzione per tipologia di godimento



Fonte: Federimmobiliare/IFMA

Previsioni per il prossimo biennio

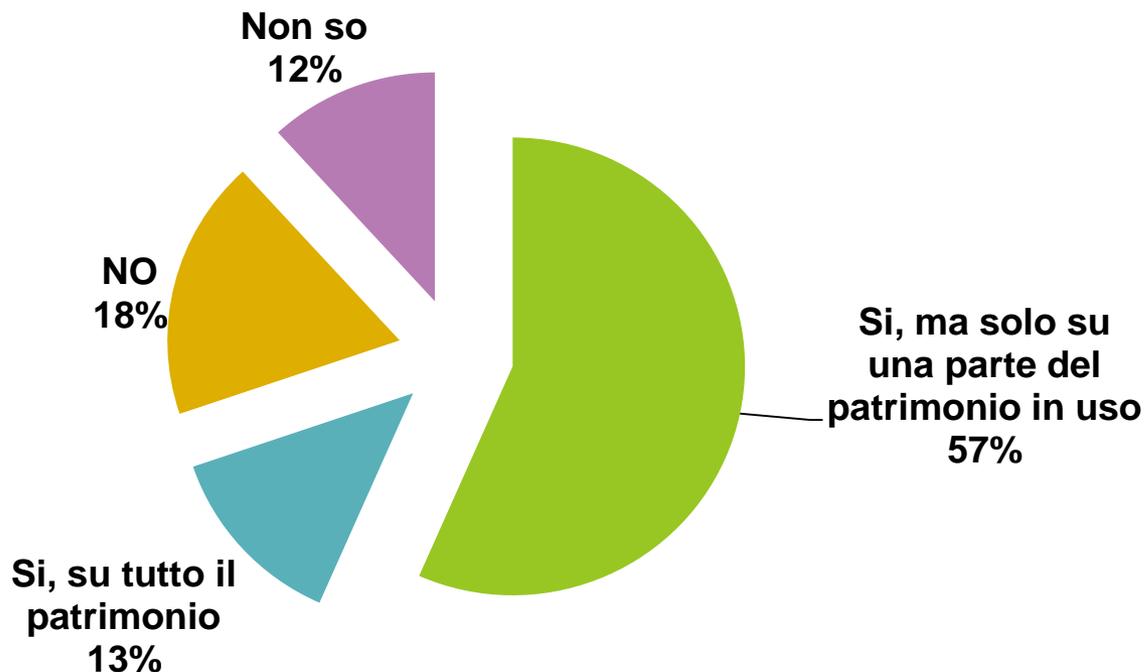
Ristrutturazioni/manutenzioni straordinarie nel prossimo biennio



Fonte: Federimmobiliare/IFMA

Previsioni per il prossimo biennio

Interventi di efficientamento energetico nel prossimo biennio

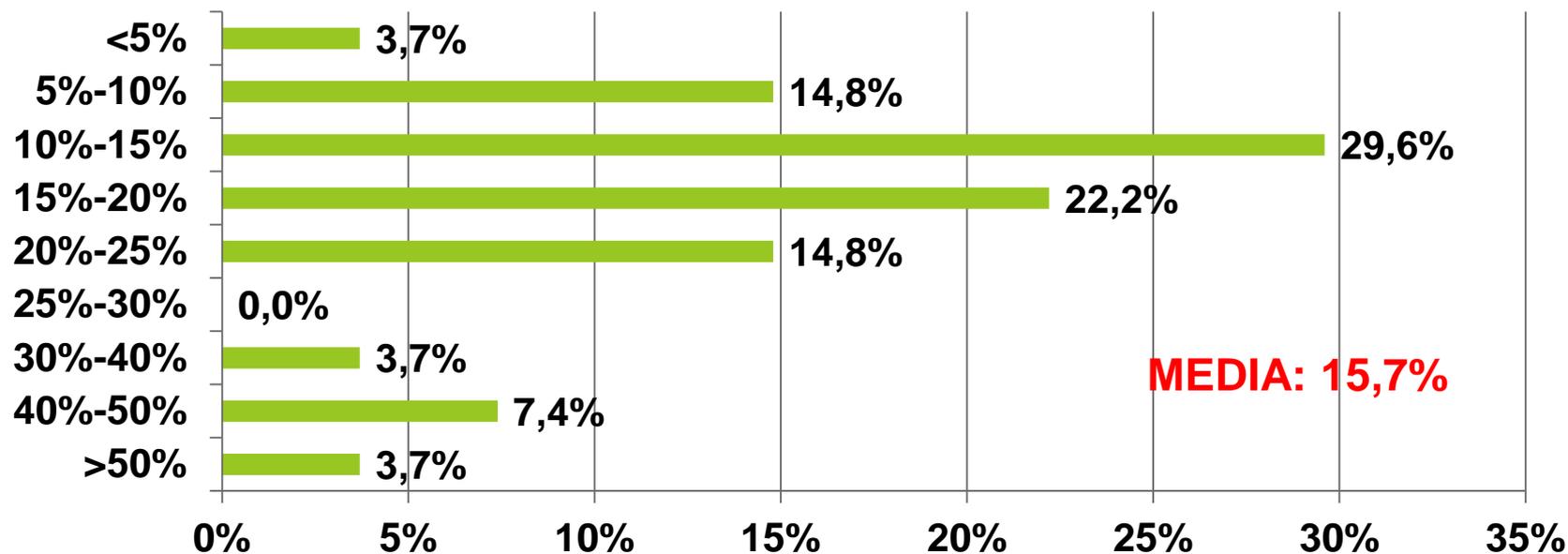


Fonte: Federimmobiliare/IFMA

Previsioni per il prossimo biennio

Interventi di efficientamento energetico nel prossimo biennio

«Quanto stima potrebbe essere, in percentuale, il risparmio ottenibile attraverso l'efficientamento energetico degli edifici aziendali, rispetto allo status senza interventi?»



Fonte: Federimmobiliare/IFMA

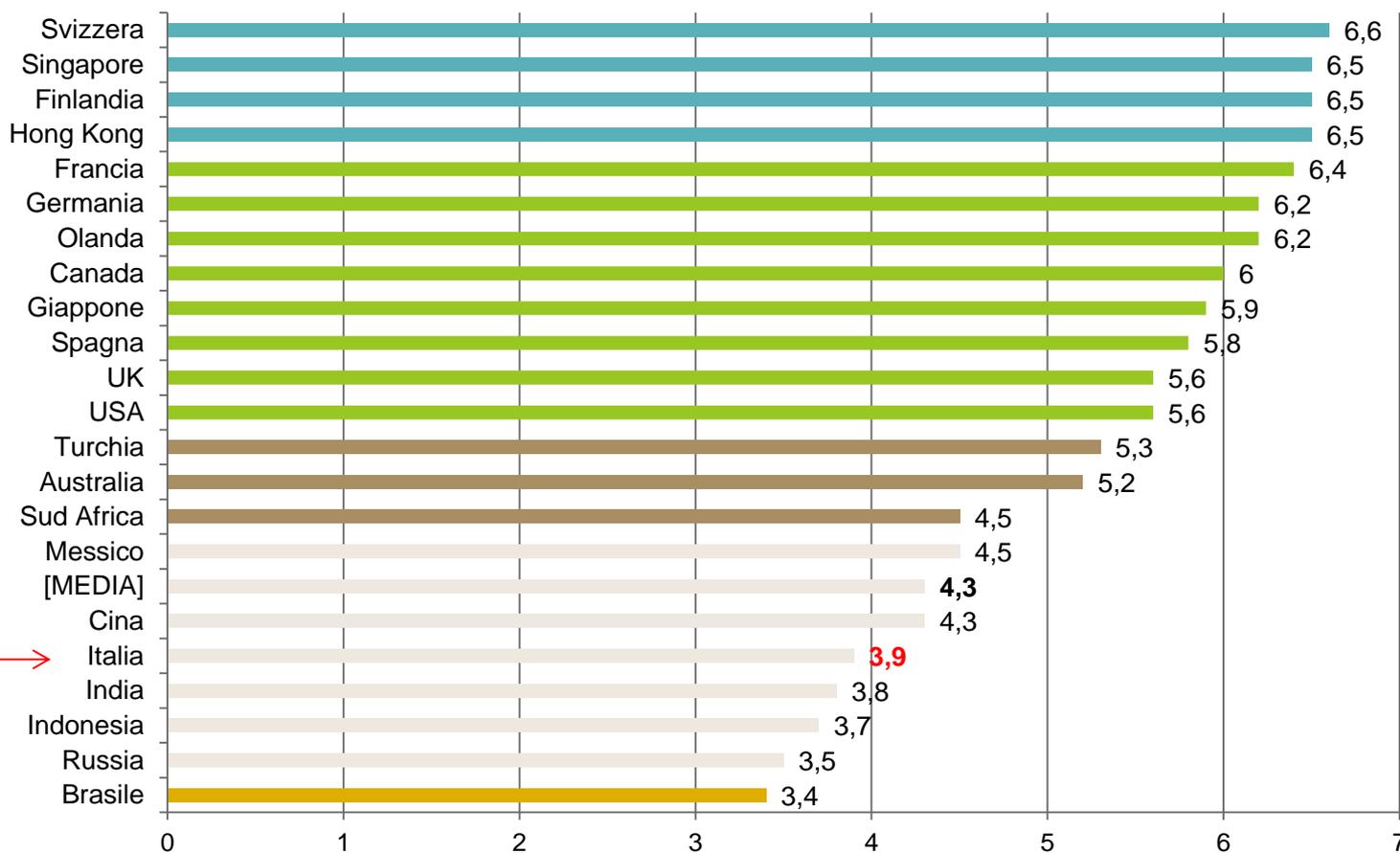
Esigenze aziendali prevalenti

«Quali sono attualmente le esigenze aziendali prevalenti in merito all'utilizzo del patrimonio immobiliare aziendale?»



Fonte: Federimmobiliare/IFMA

Rating sulla Qualità delle Infrastrutture da parte di *executive* globali (punteggio da 1 a 7)



Fonte: ULI e Ernst & Young, 2013

Gli immobili della PA

	Stima del valore di mercato (mld €)	Stima parte libera (mld €)
Stato	62	7
Regioni	11	2
Province	29	3
Comuni	227	25
ASL	25	3
Università	10	1
Altri Enti Pubblici Locali	4	1
<i>ERP</i>	<i>150</i>	<i>150</i>
TOTALE	368	42

I Comuni rappresentano circa il 60% del totale

Solo l'11% è libero

Fonte: Seminario 29 settembre 2011, Ministero Economia e Finanze

Priorità per la Renovatio Urbis dall'Indagine Delphi

1. Revisione e stabilità Fiscale

2. Revisione normativa urbanistica ed unificazione a livello territoriale delle procedure

3. Semplificazione delle procedure di autorizzazione e favorire interventi brownfield

Grazie per l'attenzione!

***La presentazione è disponibile sul
sito
www.federimmobiliare.it***