



Tecnoborsa

International Public Real Estate Observatory
(IPREO)

L'indagine Tecnoborsa - IPREO - sul patrimonio abitativo europeo

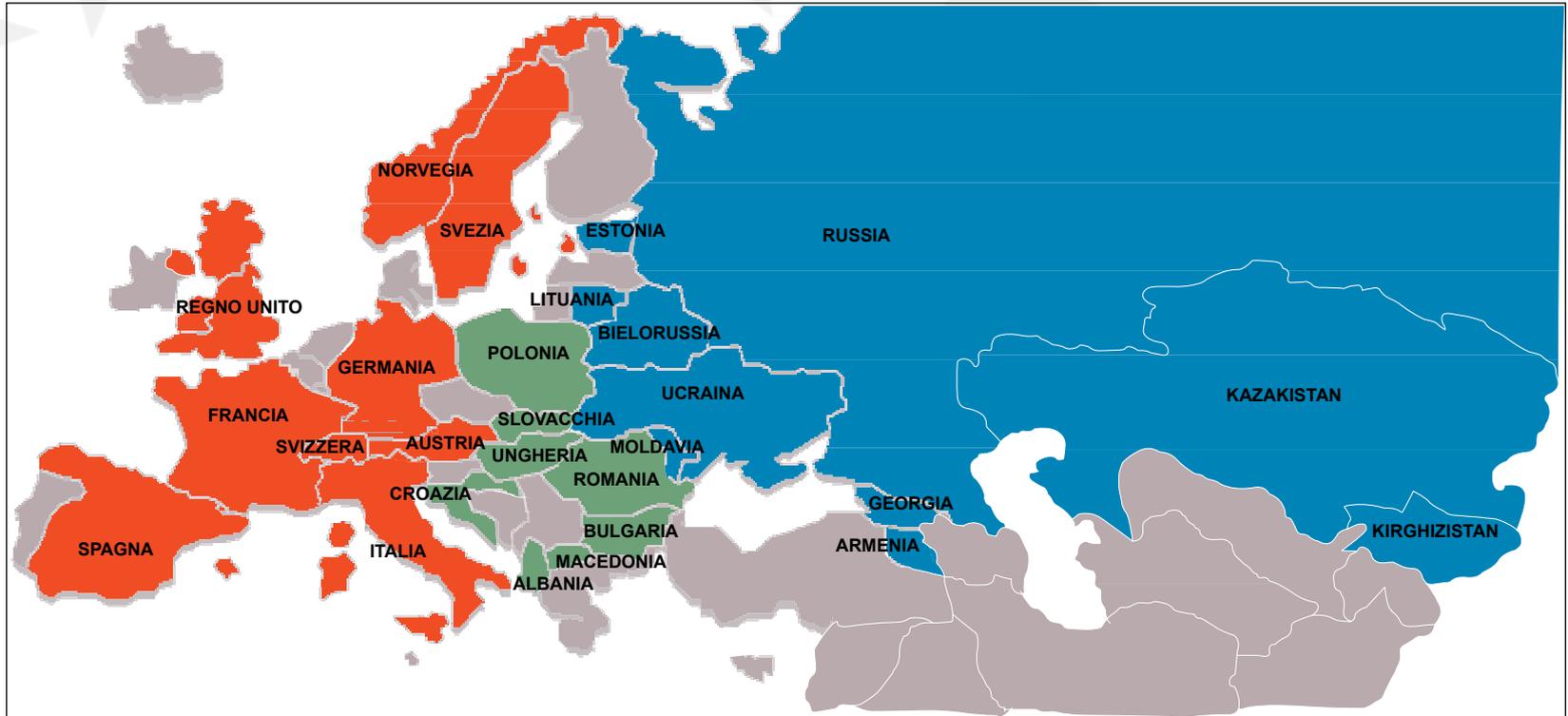
Roma, 14 dicembre 2004

Lo scopo generale di questa indagine è quello di ampliare la conoscenza delle dinamiche e delle regole locali dei singoli paesi europei, quale contributo allo sviluppo e alla crescita del mercato immobiliare europeo. Inoltre, si è cercato di tracciare le linee che favoriranno l'integrazione dei singoli mercati, l'attrazione di capitali, la competitività internazionale e sottolineare le differenze/similitudini di natura economica, legislativa e sociale tra i paesi in esame.

1. *regolamentazione e trasparenza*

2. *andamento del mercato*

3. *supporto bancario per l'acquisto di immobili*



 Europa Occidentale

 Europa Orientale/Asia Centrale

 Europa Centrale

 Paesi non presenti nel campione



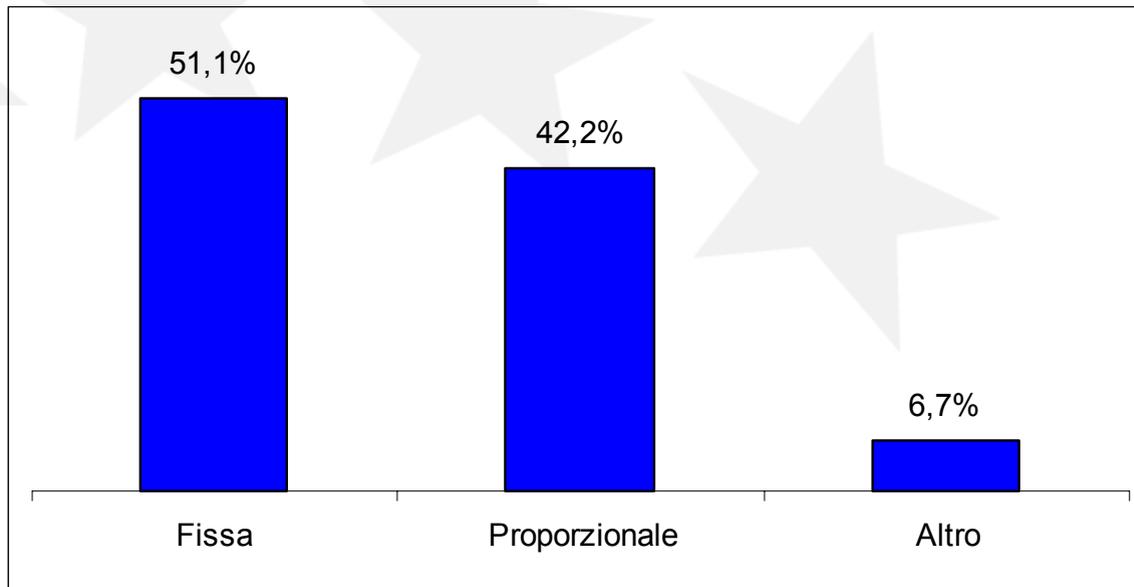
1. regolamentazione e trasparenza

2. andamento del mercato

3. supporto bancario per l'acquisto di immobili

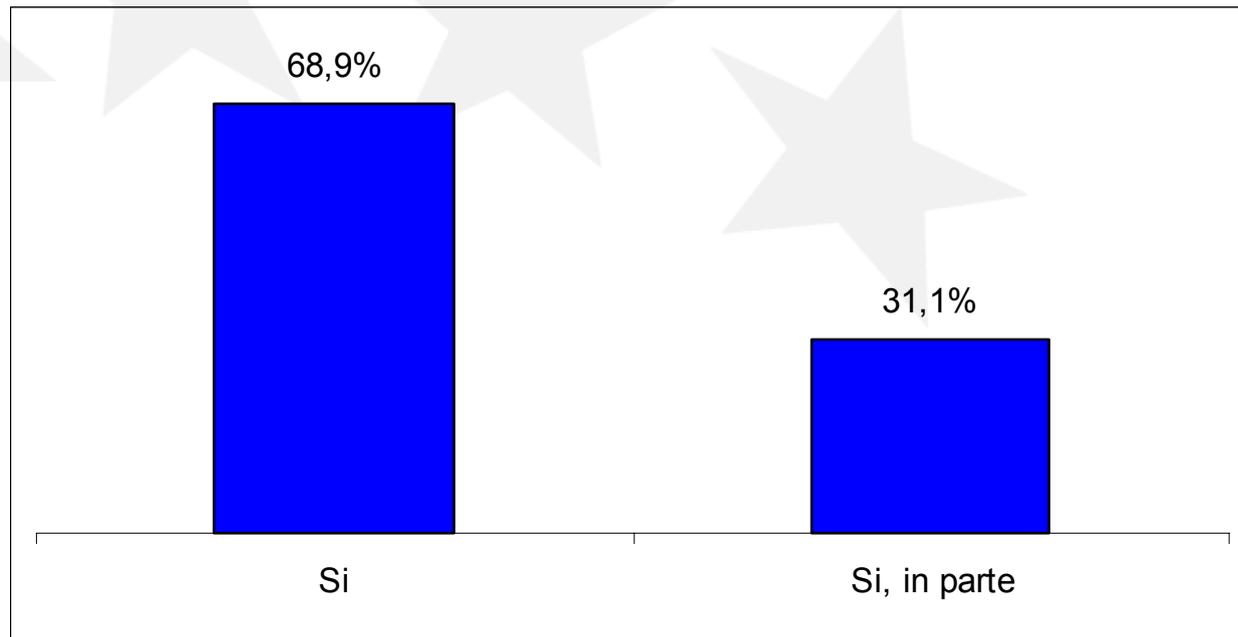
Dall'analisi è emerso che il mercato immobiliare europeo è un mercato abbastanza regolamentato; infatti, dalle risposte date dagli esperti è risultato che:

- **il diritto di proprietà degli immobili è sufficientemente garantito e tutelato;**
- **vi è una certa attenzione nei confronti della professionalizzazione dei soggetti che operano nel mercato immobiliare.**



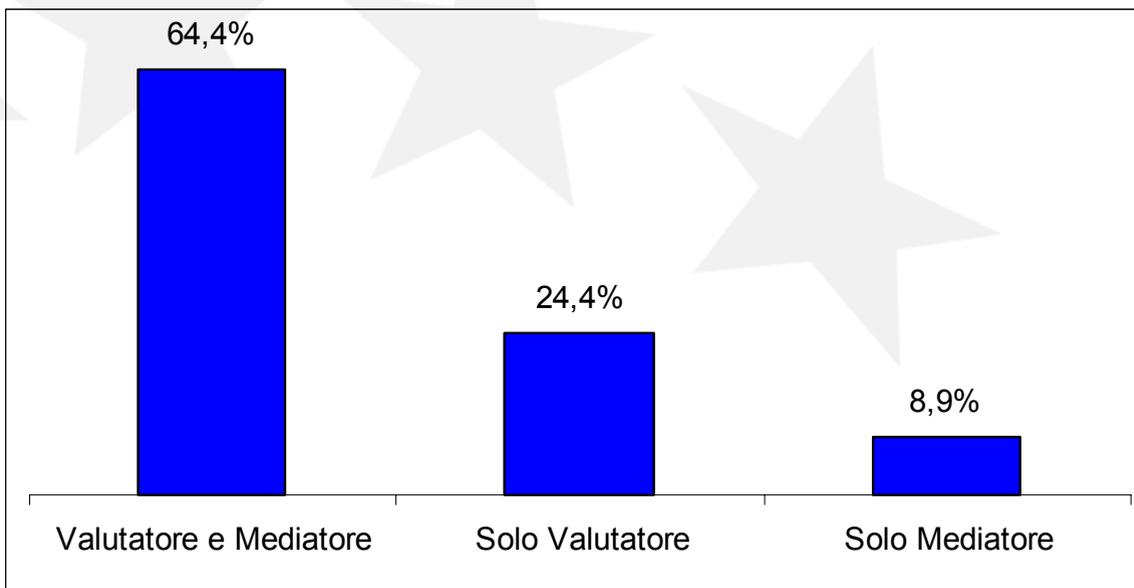
- **Nell'Europa Orientale/Asia Centrale si rileva la quota maggiore di intervistati che hanno dichiarato che nel proprio paese la tassa di registrazione della compravendita di un bene è fissa (68,4%);**
- **l'Europa Occidentale è l'area in cui è maggiormente diffusa la tassa di registrazione proporzionale al prezzo pagato per l'acquisto del bene stesso (75%);**
- **le forme di tassazione mista vengono indicate principalmente dagli esperti dell'Europa Centrale (14,3%).**

PRESENZA DI LEGGI IN GRADO DI GARANTIRE E TUTELARE APPIENO IL DIRITTO DI PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI



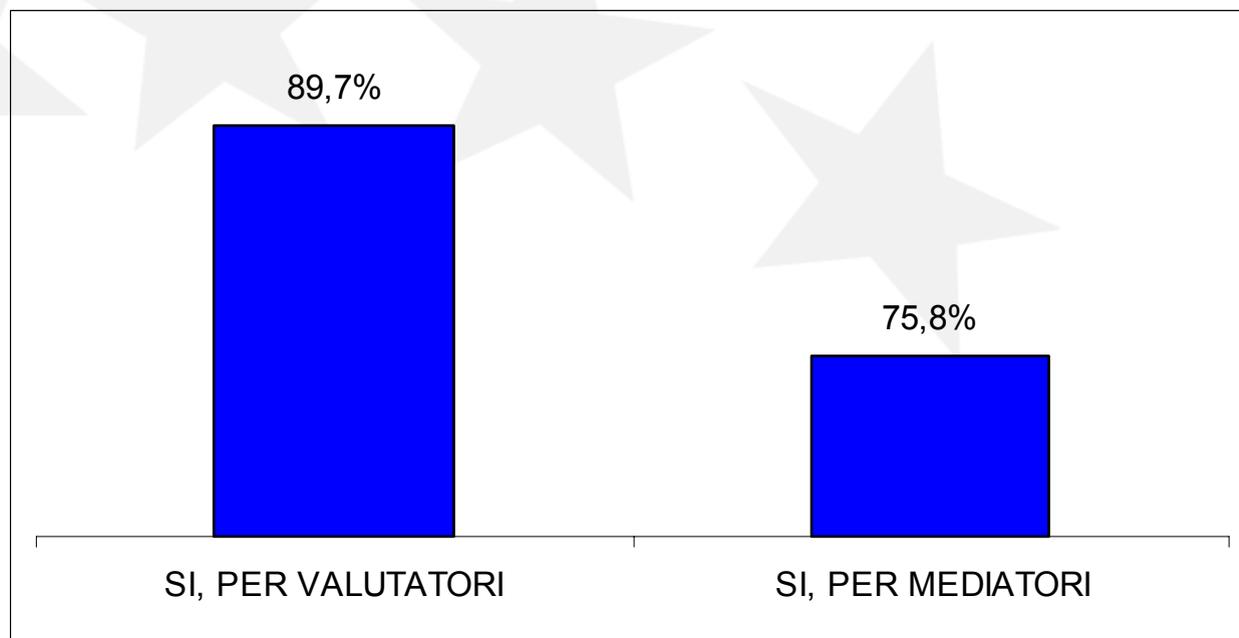
Nessuno degli intervistati ritiene che le leggi vigenti nel proprio paese non siano in grado di garantire e tutelare appieno il diritto di proprietà degli immobili.

➤ **Nell'Europa Occidentale e in quella Centrale si riscontrano le percentuali più alte di intervistati, rispettivamente l'83,3% e l'85,7%, che ritengono che nel loro paese ci sono leggi in grado di garantire e tutelare appieno il diritto di proprietà degli immobili.**



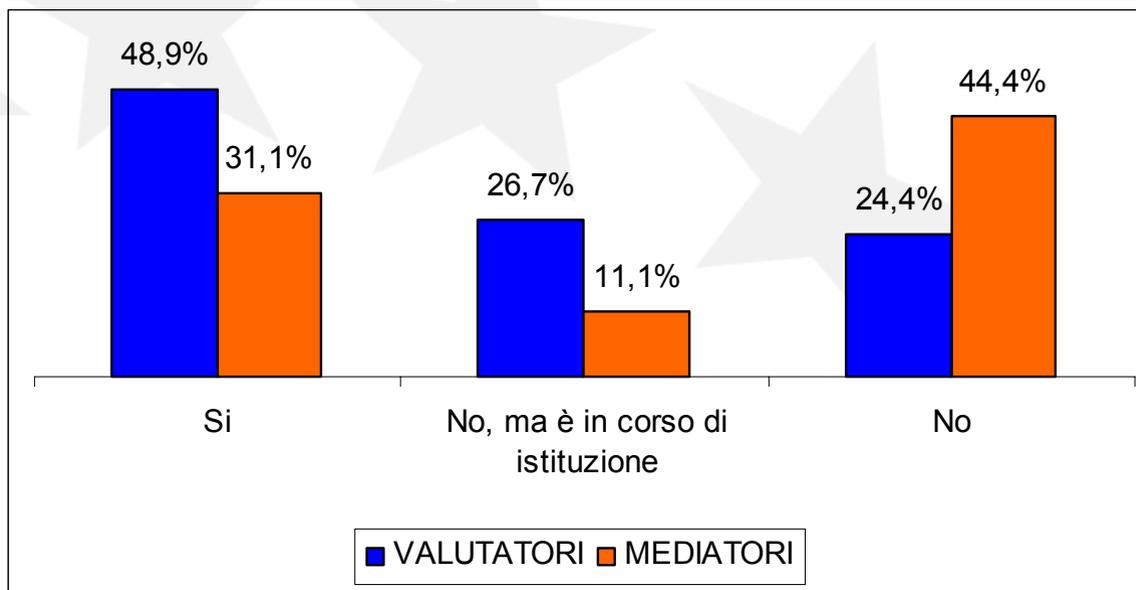
Prevalgono i paesi in cui esiste una figura specializzata per valutare gli immobili (88,9%) rispetto a quelli in cui c'è la figura professionale del mediatore (73,3%).

- **Nell'area dell'Europa Orientale/Asia Centrale è molto alta sia la quota di esperti del settore hanno dichiarato che coesistono entrambe le figure professionali (84,2%), sia la percentuale di coloro che denunciano l'assenza totale delle due figure (5,3%);**
- **nell'Europa Occidentale, invece, è fortemente rilevante la quota di esperti che hanno dichiarato che nel loro paese vi è o solo la figura specializzata del valutatore (58,3%), o solo quella del mediatore (16,7%).**



- Tra gli esperti che hanno dichiarato che nel proprio paese esiste la figura professionale del valutatore la quota più alta di coloro che hanno sostenuto che vi sono programmi di formazioni organizzati per questi professionisti è stata rilevata nell'Europa Centrale (92,9%), anche se il fenomeno è piuttosto trasversale;
- una situazione molto simile è stata riscontrata per quanto riguarda i corsi per mediatori, dove il valore massimo viene rilevato, a parità di punteggio (80%), nell'Europa Occidentale e Centrale.

PRESENZA DI UN ALBO NAZIONALE A CUI SONO OBBLIGATI A ISCRIVERSI LE FIGURE SPECIALIZZATE DEL MERCATO IMMOBILIARE



- L'area in cui si rileva la percentuale maggiore di esperti che ha dichiarato che nel loro paese esiste un albo nazionale a cui i professionisti della valutazione sono obbligati ad iscriversi è l'Europa Centrale (78,6%); viceversa, per quanto la mancanza di tale istituto il valore massimo si ha nell'Europa Orientale/Asia Centrale (36,8%).
- invece, per quanto concerne l'esistenza di un albo obbligatorio per i mediatori immobiliari il valore massimo viene riscontrato all'interno dell'Europa Occidentale (41,7%); mentre, la quota massima per quanto riguarda l'assenza totale si rileva nell'Europa Centrale (57,1%).

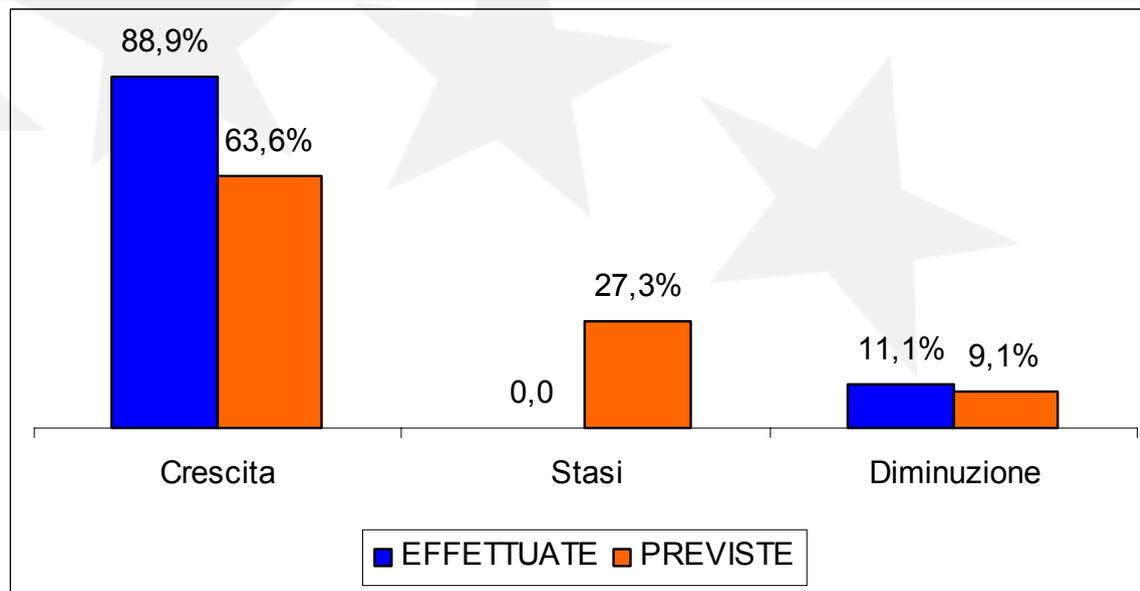
1. regolamentazione e trasparenza

 **2. andamento del mercato**

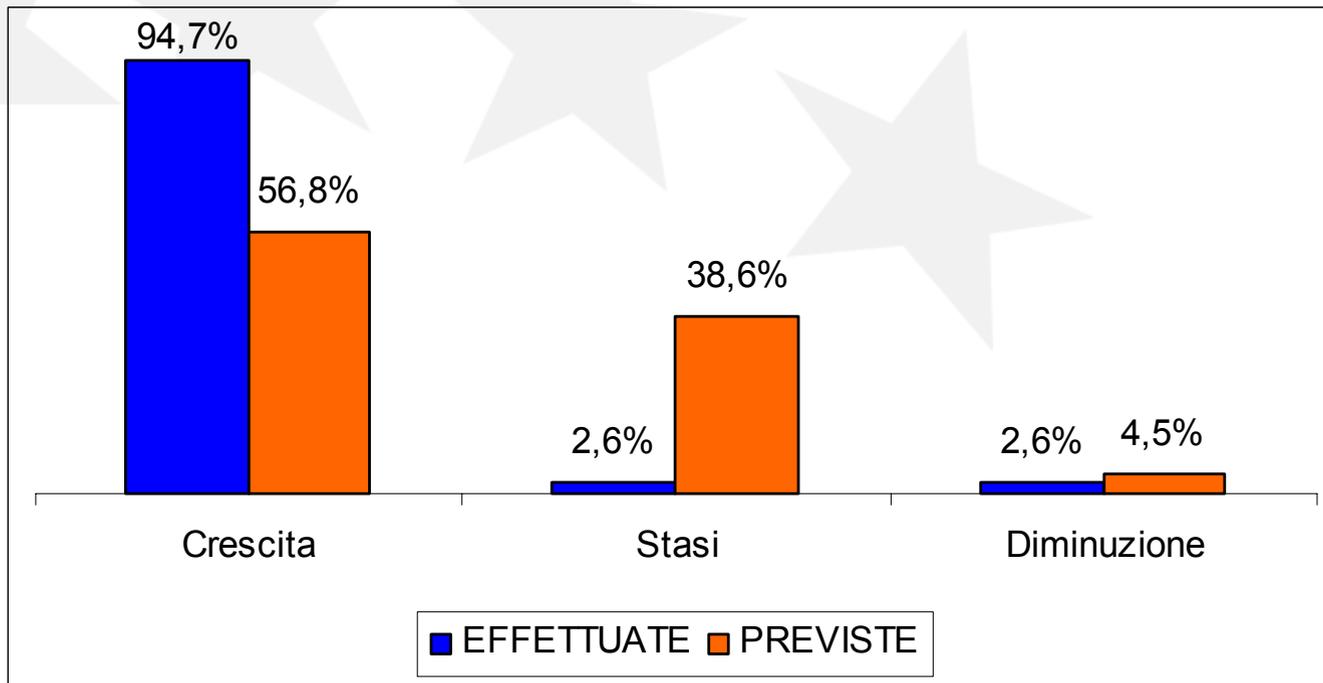
3. supporto bancario per l'acquisto di immobili

Dall'indagine si è riscontrato che il mercato immobiliare europeo è stato e continuerà ad essere abbastanza attivo, anche se si percepiscono i primi cenni di rallentamento; infatti, dalle risposte date dagli intervistati è emerso che:

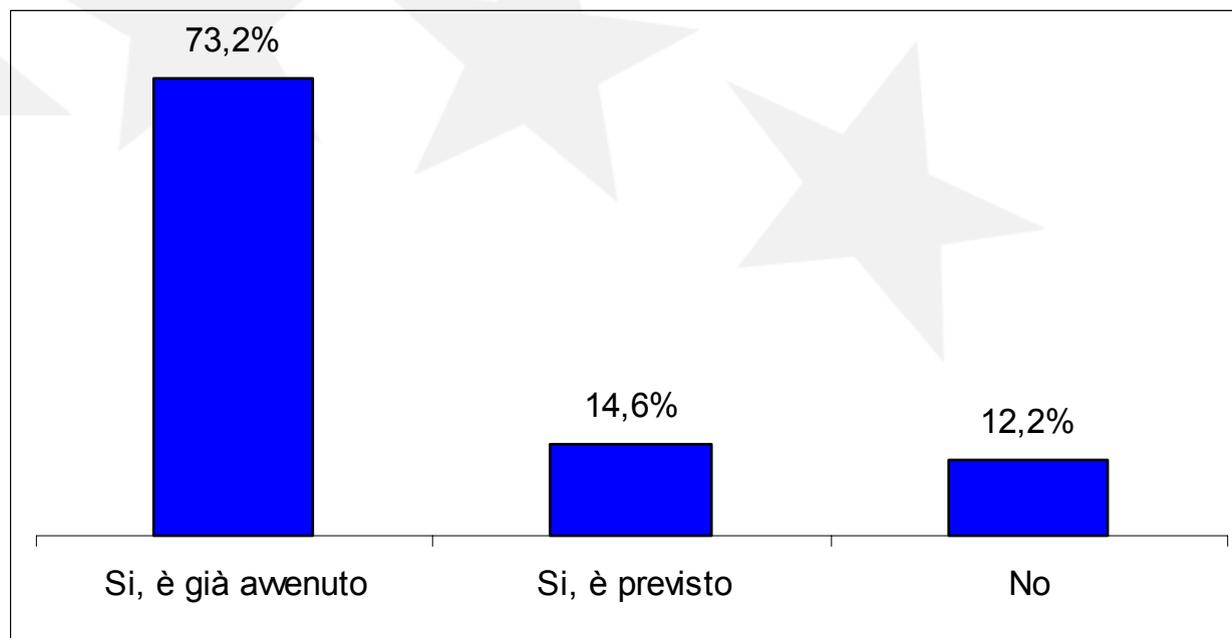
- nella maggior parte dei paesi europei, negli ultimi due anni, il mercato è cresciuto sia in termini di transazioni che di prezzi;**
- nei due anni successivi l'indagine sono ancora molti gli esperti che prevedono che il numero delle transazioni e i prezzi dei beni immobili continueranno a crescere anche se con un trend decrescente.**



- Tutti gli esperti appartenenti all'area dell'Europa Orientale/Asia Centrale hanno dichiarato che nel loro paese il numero delle transazioni negli ultimi due anni è aumentato; viceversa, nell'Europa Occidentale si registra, invece, la percentuale più alta di intervistati che ha dichiarato che nel proprio paese le compravendite sono diminuite (22,2%);
- per quanto riguarda il numero di transazioni previste, per i due anni successivi all'indagine, la percentuale massima di esperti che pensano che il numero crescerà si ha nell'Europa Orientale/Asia Centrale; mentre, nessun esperto dell'Europa Centrale prevede che il numero delle transazioni scenderà nel proprio paese.



- Tutti gli esperti dell'area dell'Europa Centrale e di quella dell'Europa Orientale/Asia Centrale hanno dichiarato che nei rispettivi paesi i prezzi degli immobili negli ultimi due anni sono cresciuti;
- ben l'89,5% degli intervistati dell'Europa Orientale/Asia Centrale hanno affermato che nei prossimi due anni i prezzi dei beni immobili cresceranno;
- per quanto riguarda l'Europa Occidentale il 72,7% pensa che i prezzi resteranno stabili nei prossimi due anni, ed il 9,1% suppone che diminuiranno.



- Ben il 76,9% degli esperti dell'area dell'Europa Centrale ed il 76,5% di quella dell'Europa Orientale/Asia Centrale hanno dichiarato che nel loro paese è già avvenuta l'alienazione del patrimonio abitativo dello stato e/o enti pubblici, privati e territoriali;
- per quanto riguarda i paesi dell'Europa Occidentale un 18,2% degli intervistati ha dichiarato che l'alienazione non è avvenuta ma è prevista, ed un ulteriore 18,2% che non è avvenuta e non è prevista.

1. regolamentazione e trasparenza

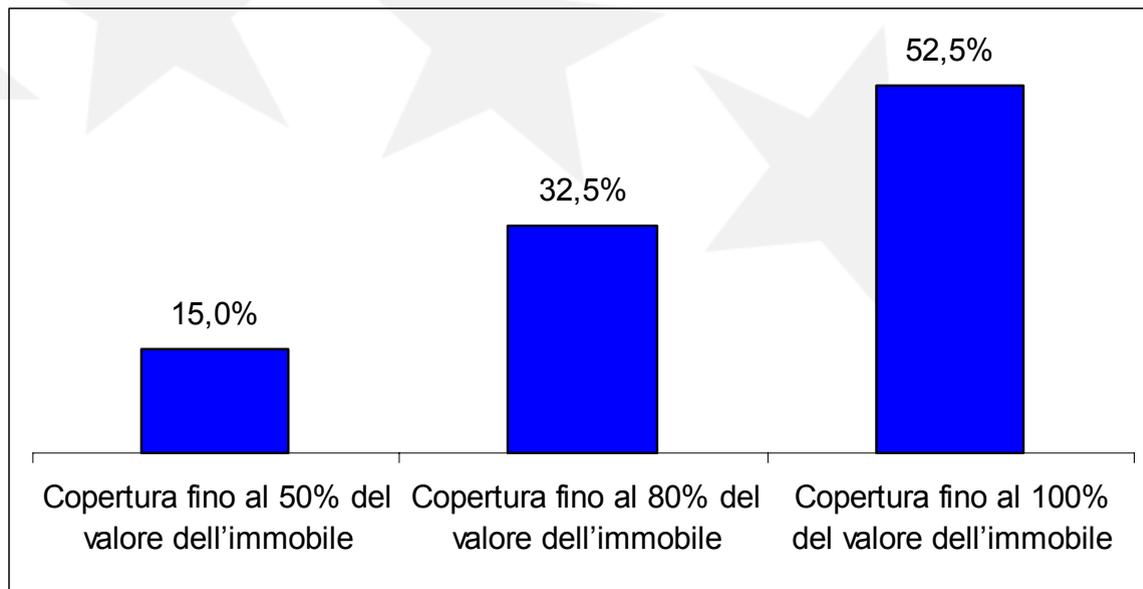
2. andamento del mercato

3. supporto bancario per l'acquisto di immobili

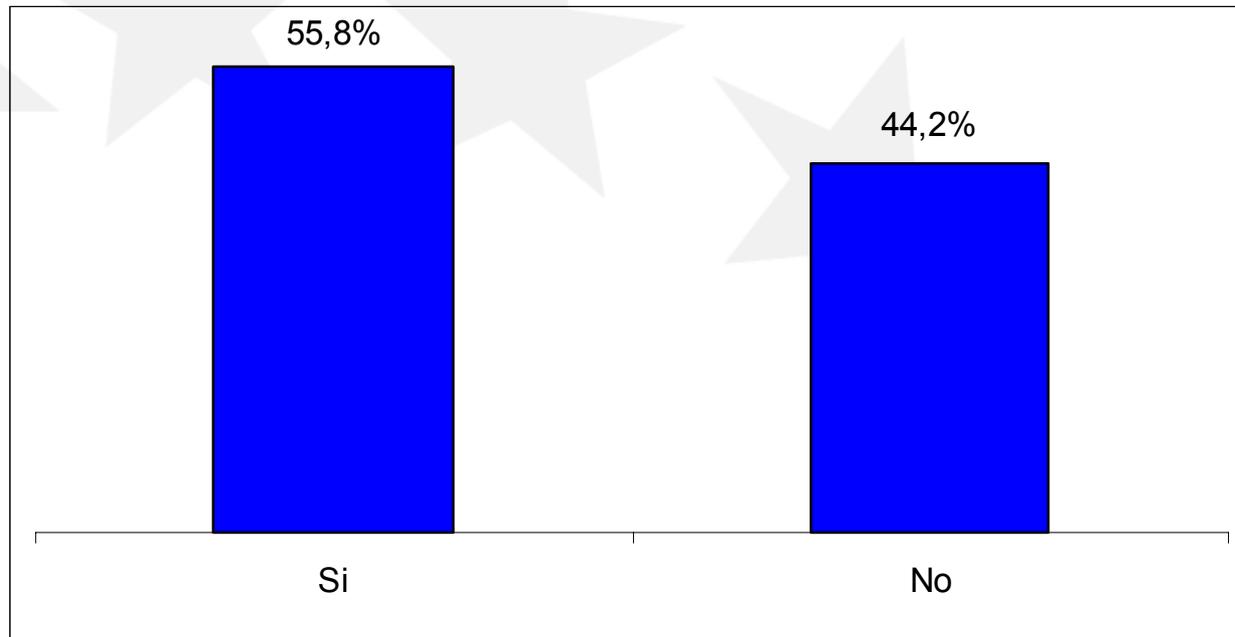
Si riscontra da parte degli istituti di credito e dei governi una notevole a favore dello sviluppo del mercato immobiliare; infatti, dalle risposte date degli intervistati è emerso che:

- **in molti paesi vengono erogati mutui in grado di coprire il valore totale degli immobili;**
- **in futuro sono previste nuove condizioni per l'erogazione di prestiti in grado di favorire lo sviluppo del mercato immobiliare.**

COPERTURA MASSIMA DEI MUTUI IPOTECARI RISPETTO AL VALORE DEGLI IMMOBILI



- Il 28,6% degli esperti appartenenti all'area dell'Europa Orientale/Asia Centrale hanno dichiarato che nel loro paese gli istituti di credito sono disponibili a fornire dei finanziamenti in grado di coprire fino al 50% del valore dell'immobile;
- ben il 41,7% degli intervistati dell'Europa Occidentale, invece, ha affermato che nei loro paesi la copertura arriva fino ad un massimo dell'80% del valore del bene immobiliare;
- mentre, per quanto riguarda l'Europa Centrale, il 64,3% ha affermato che vengono erogati anche mutui che coprono l'intero valore del bene immobile.



- **Ben il 70,6% degli esperti dell'area dell'Europa Orientale/Asia Centrale e il 57,1% di quelli dell'Europa Centrale prevedono che nel proprio paese verranno definite nuove condizioni di erogazione dei prestiti che potrebbero favorire lo sviluppo immobiliare;**
- **viceversa, il 66,7% degli intervistati dell'Europa Occidentale hanno affermato che nel loro paese non sono previste nuove condizioni per l'erogazioni di prestiti atte a favorire lo sviluppo del mercato immobiliare.**