

PROSPETTIVE

Immobiliare in rallentamento dal 2020

**Gli esperti restano positivi sulla fine dell'anno 2019
Il retail sconta già la crisi**

Un rallentamento che segue la lenta, lentissima ripresa economica.

Dal 2013 la fase positiva del ciclo immobiliare ha spinto investimenti e valori, soprattutto nelle grandi capitali. Una fase che secondo alcuni esperti potrebbe avere ancora vita breve. Nessun crollo all'orizzonte, ma un rallentamento dolce potrebbe contrarre i volumi del real estate a partire dal 2020.

Alcuni segnali si sono visti nei mesi scorsi. I capitali europei hanno registrato i primi segnali di rallentamento soprattutto nel segmento residenziale, che ha messo a se-

gno anno su anno performance nettamente positive dei prezzi e delle vendite, Italia a parte. Sul fronte non residenziale stessa musica, anche se la liquidità presente nel sistema è ancora abbondante e in continua ricerca di investimenti da effettuare, in un panorama che vede ancora tassi decisamente bassi.

Sono proprio i tassi di interesse contenuti a rendere il real estate, che vive comunque una fase di compressione dei rendimenti, un investimento interessante. «Dai numeri non si vede ancora la nuova fase - dice Luca Dondi, direttore generale di Nomisma -, ma l'attesa è per un rallentamento imminente. I primi segnali arrivano dalla domanda di finanziamento in calo, che si intensifica nel 2020. Anche banche stringono cordoni e adottano criteri più selettivi». Alla

base delle nuove dinamiche c'è il peggioramento del clima di fiducia e «ancora prima il peggioramento macroeconomico che si rifletterà sul settore immobiliare con una riduzione dell'attività di compravendita e la frenata della risalita dei prezzi» dice ancora Dondi. Rallentano i settori tradizionali, soprattutto il retail.

«Se si guarda a Milano, i prezzi sono saliti negli ultimi due anni (nel comparto non residenziale) e quindi chi ha comprato due anni fa vende bene oggi» dice Alex Astier, a capo del Capital Market di Cbre. Anche in Europa rallentano i volumi.

«dato che ci stiamo lentamente avvicinando alla fine del ciclo - spiega Carlo Vanini di Cushman & Wakefield -, molti soggetti puntano a uscire dal mercato per sfruttare al meglio la ancora abbondante liquidità presente».

Invesco Real Estate ritiene che nel complesso le prospettive per l'immobiliare restino positive, pur prendendo atto di un rallentamento delle previsioni sulla crescita economica.

«Il contesto di tassi di interesse "lower for longer" tiene, infatti, puntata l'attenzione degli investitori su asset a reddito, ampliando la finestra di opportunità per le strategie value add e manage-to-core» si legge in un report della società.

Al di fuori del settore retail, Invesco ritiene che i rendimenti prime rimarranno generalmente stabili nei prossimi tre anni, poiché la domanda continuerà a eccedere l'offerta limitata. Inoltre, la carenza di prime asset in vendita sarà probabilmente la prima causa di compressione dei volumi delle transazioni, benché siano comunque previsti investimenti supe-

riori alla media dell'ultimo decennio. «Per effetto del vigoroso stimolo monetario iniettato dalle banche centrali globali negli ultimi anni, ci troviamo in un ciclo immobiliare più duraturo ma anche rallentato rispetto al ciclo precedente» dichiara Mike Bessell, Senior Director ed european strategist di Invesco Real Estate.

Quali i settori più appetibili? Ci sono opportunità nel segmento degli uffici in Europa, dato che in gran parte dei maggiori mercati l'invecchiamento del patrimonio immobiliare e la pipeline investimenti limitata rendono improbabile che venga soddisfatta la crescente domanda di spazi Grade A nei prossimi tre anni. Invesco resta invece prudente nel segmento retail.

—P. De.

© RIPRODUZIONE RISERVATA