

Scenari Immobiliari. Venerdì e sabato il 27esimo Forum a Santa Margherita Ligure tratterà le prospettive del mercato

Il mattone in Europa rallenta il ciclo: Italia maglia nera

Paola Dezza
Evelina Marchesini

Il rallentamento del mercato immobiliare si affaccia in Europa e Italia, anche se il ciclo immobiliare positivo agli sgoccioli riserva ancora qualche sorpresa.

Secondo l'Osservatorio che Scenari Immobiliari presenterà venerdì prossimo al Forum di Santa Margherita Ligure, il 27esimo, scende infatti il ritmo degli investimenti immobiliari in tutto il territorio della Unione europea.

Nel nostro Paese da inizio luglio a metà agosto sono state concluse operazioni per un controvalore di circa 1,5 miliardi di euro. Nel 2017 e nel 2018 l'intero terzo trimestre ha registrato 1,6 miliardi di volumi. Scenari Immobiliari stima che dal 2010 al 2020 sono stati investiti nel settore non residenziale in Italia circa 64 miliardi di euro, il 42% in Lombardia.

Come potrebbe finire l'anno? Secondo l'Outlook con volumi di otto miliardi di euro di investimenti, di cui 5,1 miliardi di provenienza estera. Tra le operazioni siglate a inizio agosto l'acquisizione da parte di Orion del portafoglio di outlet Percassi per un valore di 500 milioni di euro, ma anche la vendita del Palazzo dell'informazione in piazza Cavour a Milano, che per 175 milioni di euro (la vendita di maggior valore dell'anno per single asset) passa dal fondo Atlantic 1 gestito da Dea Capital Real estate Sgr (e sottoscritto per il 40% da Blackstone) alla famiglia Rovati.

Nel settore residenziale italiano i prezzi fermi spingono le compra-

vendite, che dovrebbero arrivare a quota 67omila nel 2019 (+9,8% rispetto al 2018), per poi salire a 70omila nel 2020, anno in cui si aspetta una lieve ripresa delle quotazioni (circa 1%). Il fatturato del residenziale sarà di circa 96 miliardi di euro a fine 2019, con un incremento del 3,1% sul 2018.

La nota dolente è che comunque il mercato immobiliare italiano non riesce a stare al passo con il ritmo di crescita degli altri Paesi europei. E non lo è stato negli ultimi anni. «Solo nell'area milanese - recita l'Osservatorio - il mercato immobiliare ha un andamento positivo e allineato alle migliori piazze del continente. Nel resto del Paese esiste un *deep market* dove il movimento del mercato è sui livelli degli anni di crisi (con piccoli spunti di crescita) e le quotazioni sono in calo costante».

A pesare sul mercato una offerta scadente e una domanda che preferisce non comprare. Nasce così il "paradosso italiano", con un milione di famiglie potenziali acquirenti, tassi di interesse ai minimi storici. Ma si compra poco e il numero di mutui erogati è in calo.

L'Europa rallenta e di conseguenza anche il mercato immobiliare europeo accusa un cedimento nel ritmo di crescita, che resta comunque, secondo l'Outlook di Scenari Immobiliari, molto positivo. Il 2018 è stato un anno record, con oltre 260 miliardi di euro di transazioni nel real estate e i primi sei mesi di quest'anno lasciano prevedere un fatturato «complessivamente in crescita, seppur in maniera meno accentuata rispetto al 2018. «Nei prime sei mesi il volume

degli investimenti immobiliari europei ha generato un fatturato di poco più di cento miliardi - spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - vale a dire il 13% circa in meno rispetto al primo semestre 2018». Nelle principali capitali europee la media degli investimenti è calata invece del 10 per cento. Il segmento più vivace è il residenziale, seguito dagli uffici; quello in maggiore difficoltà è il commerciale, con un calo del 31% subbase annua. Gli uffici continuano a essere la dominante del mercato, con un peso che ha ormai raggiunto il 50% degli investimenti totali europei nel real estate.

Scendendo nel dettaglio dei Paesi, il maggior incremento di fatturato immobiliare stimato a fine anno si osserva in Francia (+7,5% nel 2019), a cui seguono la Spagna (6,6%) e la Germania (6,3%). Mavolando oltreoceano gli aumenti diventano a due cifre, con gli Stati Uniti che sperimentano un vero e proprio boom (+14,5%). In termini di aumenti dei prezzi, Scenari Immobiliari stima per il nostro Paese una crescita zero delle quotazioni immobiliari (+1% la previsione al 2020), dato che va confrontato con il +9,1% della Germania, il +4,9% della Spagna e il 3,5% della Francia.

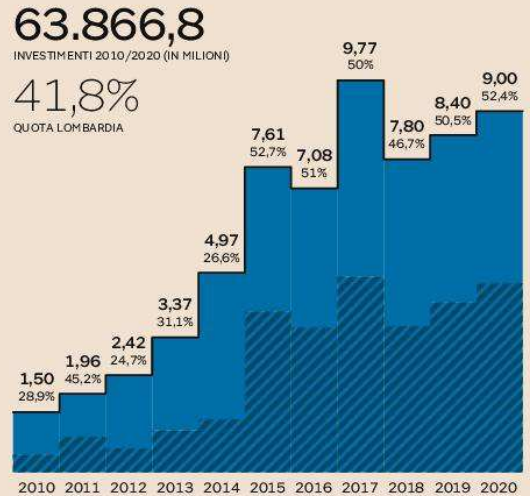
«In termini di attrattività dei mercati - continua Breglia - la città più interessante in cui investire è Parigi. Londra, alle prese con gli effetti della Brexit, vede invece una diminuzione degli investimenti del 39 per cento. Molto interessante anche la Spagna, mentre il mercato della Germania si presenta a macchia di leopardo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Una crescita costante

I CAPITALI IMPEGNATI IN ITALIA

Investimenti nel non residenziale con focus sulla Lombardia tra il 2010 e il 2020 (investitori italiani ed esteri)
Valore in miliardi di euro e quota % della Lombardia



Note: (*) stima, (**) previsione - Fonte: Scenari immobiliari

IL MONDO RESIDENZIALE

Prezzi degli immobili residenziali situati nelle zone di pregio di alcune località internazionali

Euro/mq, escluse le punte di mercato, giugno 2019



Fonte: Scenari immobiliari