

Forum Scenari Immobiliari. La flessione di fatturato nella Ue supera il 10%, ma si attende una ripresa veloce (anche in Italia)

Per il real estate rimbalzo nel 2021 Case, prezzi in calo

Evelina Marchesini

«I "niente sarà come prima" è una realtà che si concretizzerà già nei prossimi mesi per il settore immobiliare. Come in una centrifuga folle uffici, spazi logistici, case, centri commerciali, negozi di quartiere e hotel vengono strizzati e rimodellati tanto da assumere caratteristiche diverse nella fase di rilancio. E i numeri schizzano su e giù, tra depressioni e rimbalzi. Il 20° Outlook autunnale di Scenari Immobiliari, che verrà presentato al Forum di Previsioni e strategie venerdì 11 settembre, entra nello specifico di tale fenomeno. Ecco le anticipazioni del Sole 24 Ore.

Fatturati, crollo e rimbalzo. «L'effetto della pandemia sarà un calo dei mercati europei superiore al 10%, con una punta di meno 18,3% in Spagna - spiega Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari -. Dovrebbe recuperare ancora il mercato italiano che è stimato chiudere in un meno 15,2%, mentre il mercato Usa scenderà di quasi il 10%, ma forse di più, data la mancanza di politiche di protezione dal virus». Il fatturato immobiliare francese è previsto in calo dell'11,9%, quello tedesco dell'11,8%, del Regno Unito del 12,5 per cento.

«Per il prossimo anno sono attesi rimbalzi importanti in tutti i Paesi, anche in Italia, che recupererà il 7,8% trainata dal settore residenziale, il quale da solo crescerà del 9%», continua Breglia. Più in dettaglio, il rimbalzo maggiore dovrebbe essere quello degli Usa, con un +11,9%, tallonati dalla Germania (+10,7%), dalla Francia (+9,5%) e dal Regno Unito (+8,6%). «Le quotazioni medie sono in calo con

l'esclusione della logistica - dice Breglia - ma con aspettative di ritorno in territorio positivo nel 2021».

I prezzi delle case. È sempre difficile generalizzare sul fronte dei prezzi del residenziale, ma l'Outlook ci dà un'idea abbastanza precisa di cosa aspettarci. Nel 2020 scende tutto, in particolare in Italia i prezzi delle case diminuiscono del 2,1%, in Spagna del 3,3%, in Gran Bretagna del 3,5%. L'anno successivo il rimbalzo - o meglio il "rimbalzino" - sarà in ordine sparso, con la Spagna in recupero dell'1,5%, la Germania dell'1,2%, il Regno Unito dello 0,8%, ma resteranno in territorio negativo l'Italia (-0,8%), gli Stati Uniti (-2,2%) e la Francia (-,8%).

Gli investimenti. «Non vedo o tutto questo dramma sul fronte degli investimenti, anzi - dichiara Paolo Bottelli, fondatore e Ceo di Kryalos e a oggi considerato uno dei "Signori" della finanza italiana -. Le Sgr immobiliari con grandi portafogli ben diversificati non stanno risentendo conseguenze dell'emergenza Covid, al contrario si diventa punti di riferimento degli investitori stranieri, che ovviamente si spostano sempre meno e si affidano a chi sa fare il proprio mestiere in loco. Noi per esempio chiuderemo l'anno con attività in aumento e non siamo gli unici». Sulla stessa lunghezza d'onda l'Outlook di Scenari Immobiliari, secondo cui alla fine del primo semestre di quest'anno gli investimenti in real estate in Europa hanno fatto segnare, nonostante la pandemia, un incremento del 2% rispetto al primo semestre 2019, per circa 129 miliardi; soprattutto merito delle transazioni avvenute in Germania, in Uk e nei Paesi nordici nei primi mesi

dell'anno e si esclude il Regno Unito i volumi investiti sono risultati ancora maggiori (+6%).

«È decisamente presto per tirare le somme - ammonisce però Emanuele Caniggia, a.d. di Dea Capital, società che gestisce 9 miliardi di euro di asset immobiliari - perché non sappiamo ancora cosa succederà adesso. La mancata immunizzazione di chi ha già contratto il virus pone in dubbio il potere dei vaccini e bisognerà vedere in cosa consisterà la nuova normalità. Sicuramente cambiano i pesi e i destini dei vari settori, ma non è detto che si tratti di cambiamenti irreversibili. Perché la paura si dimentica in fretta». Caniggia sottolinea la buona performance della logistica, per esempio, così come fanno Bottelli e Breglia e la crisi dei centri commerciali, il cui recupero sembra lontano. Meno netti i destini del settore uffici e del residenziale. «Lo smart working ha cambiato il modo di lavorare - dice Caniggia - ma non credo che questo significhi che le società non avranno più uffici, al contrario. Credo anzi che le superfici a uso uffici, purché siano di tipo moderno ed efficiente, non diminuiranno, perché a fronte di chi resterà in lavoro da remoto ci dovrà essere un ampliamento degli spazi per chi rientra in sede». E il residenziale? Ci sarà un allontanamento dalle città? Gli operatori la pensano in modo differente e le scommesse sono aperte. Intanto, secondo Scenari, gli investimenti nel settore sono saliti del 37% a livello europeo, per un totale di 33 miliardi di euro solo nel primo semestre e una stima di chiusura del 2020 oltre quota 70 miliardi.



L'incognita. Gli uffici potrebbero soffrire dell'avanzata dello smart working

Il trend dei comparti in Europa

Andamento dei prezzi medi nominali per mercato nei cinque principali Paesi europei. Base 2015=100

PAESE	MERCATO	2020	2021	VAR. % 2020*/2019	VAR. % 2021*/2020*
Francia	Residenziale	109,0	105,9	-2,2	-2,8
	Terziario/Uffici	107,0	104,7	-1,5	-2,1
	Logistica	101,5	103,5	2,1	2,0
Germania	Residenziale	106,9	105,6	-2,8	-1,2
	Terziario/Uffici	122,5	123,9	-2,2	1,2
	Logistica	119,8	123,4	-1,5	3,0
Inghilterra^a	Residenziale	106,1	106,8	1,0	0,7
	Terziario/Uffici	95,9	92,6	-6,5	-3,5
	Logistica	108,2	109,1	-3,5	0,8
Spagna	Residenziale	96,9	97,6	-4,5	0,7
	Terziario/Uffici	119,4	120,0	1,6	0,5
	Logistica	93,2	93,1	-7,5	-0,2
Italia	Residenziale	113,7	115,4	-3,3	1,5
	Terziario/Uffici	122,0	125,2	-1,5	2,6
	Logistica	105,0	105,0	0	0
Media Eu5	Residenziale	105,6	106,1	-7,7	0,5
	Terziario/Uffici	96,9	96,2	-2,1	-0,8
	Logistica	94,1	95,2	-3,2	1,2
Media Eu5	Residenziale	96,8	98,3	1,1	1,5
	Terziario/Uffici	97,4	94,4	-4,0	-3,1
	Logistica	110,1	110,1	-2,7	0
Media Eu5	Residenziale	108	109,2	-3,0	2,1
	Terziario/Uffici	105,7	106,7	1,5	0,9
	Logistica	99,8	98,3	-6,2	-1,7

* Stima; 2 Previsione; 3 I dati sono disponibili per la sola Inghilterra e non per l'intera Gran Bretagna (Inghilterra, Scozia e Galles, dal 01/01/21 il Regno Unito non farà più parte della UE)