



Europa, la liquidità spinge costi delle case e volumi investiti

Previsioni 2022. Secondo Scenari Immobiliari nel 2021 oltre 100 miliardi impegnati nel residenziale. L'Italia viaggia in linea con la crescita globale (+3,6%) grazie alle ristrutturazioni. Bene uffici e logistica

Laura Cavestri

Il real estate internazionale galoppa. Oltre la guerra in Ucraina e ben oltre la pandemia da covid-19 che ha già archiviato, nei numeri e nei fatti, il mercato mondiale delle costruzioni ha disegnato un 2021 in decisa ripresa, contrassegnato da un incremento record dei volumi degli investimenti (8.807 miliardi di euro, +6,4% sul 2020) che ha superato i livelli pre-pandemici.

Secondo gli addetti ai lavori il trend di crescita continuerà anche nel 2022 del +3,5 per cento, spinto dagli stimoli monetari e fiscali messi in pista da Stati e banche centrali, l'impennata dei risparmi accumulati dalle famiglie nell'anno del lockdown e dall'urgenza degli investitori di trovare "rifugio" in forme alternative di allocazione dei capitali oltre i mercati.

A fotografare le dinamiche è l'ultimo Osservatorio internazionale a cura di Scenari Immobiliari.

Il quadro globale

Per volumi e investimenti, è la Cina a fare la parte del leone. Il mercato cinese delle costruzioni vale, nel 2021, 2.730 miliardi di euro (il 30% del mercato globale) e crescerà ad un ritmo del 3,1 per cento annuo fino al 2025. Seguono gli Stati Uniti (1.240 miliardi, il 14,1% del totale) che cresceranno fino al 2025 del 1,5% annuo, il Giappone e la Germania, che pesano, rispettivamente, il 5,4% e il 4,4% del totale. Anche se Tokyo è l'unico

che prevede una contrazione, mentre Berlino resta stabile.

«In Italia (decima nella classifica per dimensioni, con 186,2 miliardi di euro e 2,1% della quota totale mondiale), la previsione - ha spiegato Mario Breglia, presidente di Scenari Immobiliari - è di una crescita media annua del 3,6%, un macro-trend strettamente legato alla domanda di nuovi materiali, rinnovabili, duraturi e isolanti, in chiave di rigenerazione. Le ristrutturazioni, spinte dagli incentivi e soprattutto dal superbonus, rappresentarono quest'anno il 77% degli investimenti edilizi (la media europea è al 50 per cento)».

I trend in Europa

Nel 2021, il volume totale di investimenti effettuati in Europa, nel residenziale, ha superato i cento miliardi, il 30% di tutto l'immobiliare continentale, balzando al secondo posto dietro al terziario.

I due maggiori investimenti sono

stati l'acquisizione di Deutsche Wohnen da parte del Gruppo immobiliare Vonovia per circa 23,5 miliardi, creando così un portafoglio da gestire di oltre 500 mila appartamenti, e l'acquisto, da parte del gigante svedese Heimstaden Bostad, del portafoglio residenziale di Akelius per 9,1 miliardi.

«In tutta Europa - ha aggiunto Breglia - aumenta l'interesse per il *Build to rent* (l'investimento in complessi residenziali da affittare), perché la crescita della popolazione, nelle aree metropolitane aumenta sia una domanda abitativa, ma influenza anche le richieste di flessibilità contrattuale, servizi e dimensionamento degli spazi che variano in base alla fascia d'età (professionisti, studenti, giovani coppie)».

Uffici

Nonostante la variante Omicron, il mercato degli uffici ha continuato la sua ripresa durante tutto il 2021 (nell'ultimo trimestre 2021, +5% sull'anno precedente). Qualunque sia la politica aziendale rispetto a smart working e lavoro ibrido, la qualità e la posizione dell'ufficio sono diventate un "biglietto da visita" per le imprese anche rispetto all'attrazione di talenti. Meno spazi convenzionali, più flessibili e aperti.

Retail

In Europa il volume degli investimenti al dettaglio ha totalizzato 43 miliardi di euro nel 2021 (-9% sul 2020 e -11% sul 2019). Si salva la voce "retail park"

di cui gli investimenti hanno superato le categorie shopping center e high street per la prima volta nella storia. Sulle vie del lusso europeo si segnalano calli sia sugli affitti che sui prezzi di vendita e i rendimenti di conseguenza si sono adeguati.

Nella media europea, i rendimenti a fine 2021 erano al 3,5% lordo con due metropoli tedesche con il rendimento più basso: Berlino e Monaco di Baviera (al 2,8% annuo). Sopra al 4%, Lisbona, Dublino, Praga e Varsavia. In generale, il negozio fisico si evolve verso un approccio multicanale, cioè il *click and collect*, lo shopping online con ritiro in negozio e il *ship from store* (provare servizi virtuali da negozio fisico).

Industrial & logistica

Non solo il boom dell'e-commerce. In un mondo post epidemia e guerra, più efficienza sulla *supply chain*, ritrasferimento in Europa di alcune lavorazioni (reshoring), esigenza di digitalizzare tutte le fasi della logistica, hanno portato a un aumento record dei canoni di affitto degli stabilimenti *prime* in Europa.

Quelli full digital, in linea coi criteri ESG e soluzioni green, sono insufficienti rispetto alla domanda. E così, in Europa, in media, nel II semestre 2021, i canoni hanno registrato un aumento record del 7,2 per cento.

Negativi solo in Polonia, Ungheria, Repubblica Ceca e Slovacchia.

Montecarlo. Veduta, dal mare, della capitale monegasca, che si conferma la più cara d'Europa. I prezzi medi al metro quadrato sfiorano i 40 mila euro. Segue Londra con l'equivalente di 15.800 euro al mq

Il quadro complessivo

CLASSIFICA DELLE 10 CITTÀ EUROPEE CON I PREZZI MEDI RESIDENZIALI PIÙ ELEVATI

Dati in €/mq, febbraio 2022, escluse punte di mercato

| Città | Prezzo (€/mq) |
|-------------|---------------|
| Montecarlo | 39.000 |
| Londra | 15.800 |
| Ginevra | 13.800 |
| Lussemburgo | 11.000 |
| Parigi | 10.300 |
| Monaco | 9.500 |
| Amsterdam | 8.000 |
| Stoccolma | 7.800 |
| Oslø | 6.700 |
| Dublino | 5.500 |

ANNUALITÀ DI STIPENDIO LORDO NECESSARIE PER ACQUISTARE UN'ABITAZIONE IN ALCUNI PAESI EUROPEI

Media nazionale per appartamento di 70 mq, dicembre 2021

| Paese | Annualità |
|------------|-----------|
| Serbia | 15,2 |
| Rep. Ceca | 12,2 |
| Slovacchia | 10,6 |
| Austria | 10,6 |
| Lettonia | 8,9 |
| Slovenia | 8,6 |
| Ungheria | 8,4 |
| Croazia | 8,1 |
| Polonia | 7,6 |
| ITALIA | 6,6 |

LE DIECI CITTÀ CON I CANONI "PRIME" MEDI DEGLI UFFICI PIÙ ELEVATI IN EUROPA

In Euro/mq/anno, 2021

| Città | Canone (€/mq/anno) |
|---------------------|--------------------|
| Londra (West End) | 1.408 |
| Parigi (CBD) | 930 |
| Londra (City) | 895 |
| Ginevra | 810 |
| Dublino | 645 |
| Milano | 620 |
| Parigi (La Défense) | 560 |
| Francoforte | 558 |
| Amsterdam | 500 |
| Berlino | 480 |

LE DIECI CITTÀ COL VACANCY RATE DEGLI UFFICI PIÙ ALTO IN EUROPA

Valori %, dicembre 2021

| Città | Vacancy Rate (%) |
|------------|------------------|
| Helsinki | 13 |
| Varsavia | 12,5 |
| Bucarest | 11,4 |
| Milano | 10,5 |
| Madrid | 9,9 |
| Budapest | 9,8 |
| Dublino | 9,2 |
| Dusseldorf | 9,2 |
| Roma | 9,1 |
| Londra | 8,7 |

LE CITTÀ CON L'AUMENTO DEI CANONI DEI NEGOZI PIÙ ELEVATO IN EUROPA

Variazione %, dicembre 2021/dicembre 2020

| Città | Variazione (%) |
|-------------|----------------|
| Roma | 2,4 |
| Milano | 2,2 |
| Berlino | 1,2 |
| Parigi | 1,1 |
| Edimburgo | 1,1 |
| Francoforte | 0,6 |
| Praga | 0,5 |
| Madrid | 0,5 |
| Barcellona | 0,3 |

LE 10 CITTÀ CON I CANONI MEDI DEI NEGOZI PIÙ ELEVATI IN EUROPA

In €/mq, dati 2021

| Città | Canone (€/mq) |
|------------|---------------|
| Londra | 22.470 |
| Parigi | 16.200 |
| Milano | 14.000 |
| Roma | 12.800 |
| Zurigo | 8.900 |
| Dublino | 4.700 |
| Vienna | 5.100 |
| Monaco | 3.850 |
| Barcellona | 2.800 |
| Stoccolma | 1.900 |

CASA
In Italia servono, in media, 6,6 annualità di stipendio lordo per acquistare 70 metri quadrati